

AL 12

ATRIUM LJUNGBERG ÅRSREDOVISNING



– TILLSAMMANS SKAPAR VI ATTRAKTIVA MÖTESPLATSER –



DET HÄR ÄR ATRIUM LJUNGBERG

Atrium Ljungbergs arbete handlar om att skapa hållbara miljöer som människor vill vistas i, idag såväl som i framtiden. Miljöer som bidrar till samhällets utveckling och som ger en bas för tillväxt och affärer. Fastigheter är grunden i vår verksamhet, men egentligen är vi mer intresserade av människorna som vistas i de miljöer vi skapar. Tillsammans med kunder, leverantörer, kommuner och andra samarbetspartners bygger vi hållbart för framtiden.

- Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag, **noterat på Nasdaq OMX** Stockholm sedan 1994.
- Vi **äger, utvecklar och förvaltar fastigheter** – framför allt för handel och kontor.
- Vi **skapar attraktiva mötesplatser** genom att addera bostäder och verksamheter inom kultur, service och utbildning till våra områden. Verksamheterna berikar varandra och kombinationerna skapar mervärde för våra kunder och för samhället.

HÄR FINNS VI

- Vi finns huvudsakligen i **Stockholm, Uppsala och Malmö**.
- Våra **handelsplatser** ligger samtliga i dessa regioner.
- **Kontorsfastigheterna** finns koncentrerade i starka tillväxtområden i Stockholm.
- Våra **bostäder** är integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista och i Mobilia i Malmö.

VÅR AFFÄR

- Atrium Ljungberg har ett **långsiktigt ägarperspektiv** – vi utvecklar och förvaltar för att äga långsiktigt.
- 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** med egna medarbetare – från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Det ger oss en kunskap och förståelse för helheten som skapar mervärde för kunden. Våra utvecklingsprojekt ger en långsiktig avkastning som är högre än förvärvsalternativen.
- Vår målsättning är att **ärtligen investera en miljard kronor** med god avkastning i ny-, till- och ombyggnader av egna utvecklingsprojekt.

LÄS MER PÅ:
WWW.ATRIUMLJUNGBERG.SE



SNABBA FAKTA

• Antal fastigheter	57
• Fastighetsvärde	24,6 mdkr
• Kontrakterad årshyra	1,9 mdkr
• Total uthyrbar yta	903 000 kvm
• Uthyrningsgrad	95 %
• Antal anställda	265

RESULTATET I KORTHET

- Koncernens nettoomsättning ökade till 2 078 mkr (2 018) varav hyresintäkterna ökade till 1 825 mkr (1 686). Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 253 mkr (332).

Ökningen i hyresintäkter avser främst färdigställda projekt, nyuthyrningar och genomförda förvärv. Intäkterna från projekt- och entreprenadverksamheten avser i huvudsak det helägda dotterbolaget TL Bygg AB.

- Driftöverskottet ökade till 1 224,0 mkr (1 095,0), motsvarande 12 procent. Resultat före värdeförändringar ökade till 739,2 mkr (694,4).

Resultatökningen förklaras av tillkommande driftnetton för färdigställda projekt, nyuthyrningar och förvärvade fastigheter. Fastighetskostnaderna har ökat marginellt.

- Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 367,8 mkr (528,3). Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 24 576 mkr (21 897) och det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 5,7 procent (5,8).

Värdeförändringen motsvarar 1,6 procent och förklaras huvudsakligen av sänkt avkastningskrav med 0,1 procentenheter, högre hyresnivåer, nyuthyrningar och projektutveckling.

- Utvecklingstakten har varit fortsatt hög. Under 2012 har 1 512 mkr (1 050) investerats i egna fastigheter. Fastighetsförvärv uppgick till 895 mkr (379).

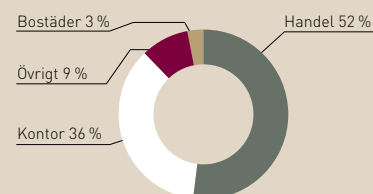
Stora investeringar har bland annat gjorts i Mobilia i Malmö, Kvarteret Nod i Kista, Port73 i Haninge och kontor i Sickla. Förvärvade fastigheter utgörs av resterande 50 procent av fastigheten Blästern 13 samt Härden 14, båda i Hagastaden i Stockholm. Därutöver har ett antal villafastigheter förvärvats i direkt anslutning till Sickla Köp kvarter i Nacka.

- Årets resultat uppgick till 1 030,8 mkr (904,5), vilket motsvarar 7,92 kr/aktie (6,95). Styrelsen föreslår en utdelning på 2,85 kr/aktie (2,60).

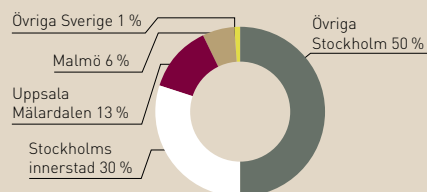
Utdelningen motsvarar en direktavkastning om 3,3 procent (3,5).

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, mkr	2 078	2 018	1 936	1 980	1 855
Resultat före värdeförändringar, mkr	739	694	669	667	537
Årets resultat, mkr	1 031	905	916	187	-402
Investeringar, mkr	1 512	1 050	1 047	1 087	1 220
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	832	640	671	608	593
Uthyrningsgrad, %	95	94	94	93	94
Soliditet, %	40,3	41,2	42,9	42,4	42,2
Belåningsgrad, %	47,3	44,4	45,7	45,6	43,8
Medelränta periodens slut, %	3,9	4,2	3,8	3,8	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,9	3,1	3,0	2,5
Årets resultat, kr/aktie	7,92	6,95	7,03	1,44	-3,09
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	4,19	3,93	3,79	3,78	2,97
Utdelning, kr/aktie (2012 föreslagen)	2,85	2,60	2,40	2,25	2,00
Börskurs 31 december, kr/aktie	87,00	73,25	86,50	67,00	62,50
Eget kapital, kr/aktie	78,79	73,30	69,91	64,66	65,27
Substansvärde kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	86,67	83,03	77,98	71,48	72,37

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET



Q1

- Atrium Ljungberg flyttades upp till Large Cap-listan på Stockholmsbörsen (Nasdaq OMX Stockholm).
- Förvärv av resterande 50 procent av kontorsfastigheten Blästern 13 i Hagastaden i Stockholm.
- Invigning av andra utbyggnadsetappen av Port73 i Haninge.
- Första spadtaget togs för AkzoNobels nya svenska huvudkontor i Sickla Affärskvarter, Nacka.
- Invigning av modevaruhuset Rådhuset i Uppsala efter omfattande renovering och tillbyggnad.
- Utökat investeringsbeslut togs för projektet Kvarteret Nod i Kista.

Q2

- Atrium Ljungberg erhöU en tidig markreservation om cirka 36 000 kvm vid Solnavägen i Hagastaden i norra Stockholm.

Q3

- Betydande uthyrningar i kontorsfastigheterna i Hagastaden, Stockholm och i Sickla, Nacka.
- Försäljning av handelsfastigheten Stormmarknaden 1 i Halmstad.
- Atrium Ljungberg utsågs till "Bästa hyresvärd 2012" i NCSC Awards.
- Färdigställande och invigning av om- och tillbyggnad i Gränby Centrum i Uppsala. Fyra nya butiker och en food court öppnade.
- En etapputbyggnad i omvandlingen av Mobilia i Malmö färdigställdes. Sju butiker, restauranger och gym öppnade.

Q4

- Intrum Justitias nya huvudkontor i Sickla färdigställdes. Byggnaden blir den första av Atrium Ljungbergs nybyggnader att miljöcertifieras enligt den internationella standarden BREEAM.
- Om- och tillbyggnaden av kontorshuset HK60 i Sickla färdigställdes och hyresgäster påbörjade inflyttning.
- Förvärv av kontorsfastigheten Härden 14 i Hagastaden i Stockholm.
- Förvärv av flera villafastigheter, belägna i direkt anslutning till Sickla Köp kvarter i Nacka.

SOM AKTIEÄGARE erhåller du en stabil avkastning till låg risk. Samtidigt får du möjlighet till en god totalavkastning genom bolagets intressanta projektportfölj.

Tillsammans skapar vi attraktiva mötesplatser som bidrar till samhällsutvecklingen och ger en bas för tillväxt och goda affärer.

SOM KUND får du trygghet och goda förutsättningar att bedriva en lönsam verksamhet, nu och i framtiden. Vi är en långsiktig hyresvärd, med löpande och nära dialog med våra kunder.

FÖR SAMHÄLLET skapar vi miljöer som står sig över tid. Hållbar stadsutveckling sammanfattar hur vi skapar ekonomiska, miljömässiga och samhälleliga värden.

2	VD HAR ORDET	81	FINANSIELLA RAPPORTER 2012
4	STRATEGISK INRIKTNING	82	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
4	VISION OCH MÅL	82	VERKSAMHETEN
5	MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE	84	MÖJLIGHETER OCH RISKER
6	AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGIER	88	FINANSIERING
7	AFFÄRSMODELL	91	AKTIEN OCH ÄGARNA
8	ORGANISATION	95	ORDFÖRANDE HAR ORDET
10	MARKNADSUTBLICK	96	BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT INKL. ERSÄTTNINGAR
14	ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE	100	STYRELSEN
14	HÅLLBAR STADSUTVECKLING	101	BOLAGSLEDNINGEN
18	VÅRA MEDARBETARE	102	INTERN KONTROLL
22	VÅRT FASTIGHETSBESTÅND	104	KONCERNENS RAPPORTER INKL. KOMMENTARER
28	FASTIGHETSFÖRTECKNING	110	MODERBOLAGETS RAPPORTER
32	INVESTERINGAR OCH PROJEKT	113	TILLÄGGSINFORMATION - NOTER
33	INVESTERINGAR	136	VINSTDISPOSITION
35	FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT	137	ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE
39	PÅGÅENDE PROJEKT	138	REVISIONSBERÄTTELSE
43	MÖJLIGA PROJEKT	140	FLERÅRSÖVERSIKT
50	HANDEL	142	DEFINITIONER
51	DETALJHANDELSMARKNADEN I SVERIGE	143	GRI-INDEX
52	VÅRA HANDELSPLATSER		
66	KONTOR		
67	KONTORSHYRESMARKNADEN I STOCKHOLM		
68	VÅRA KONTOR		
76	BOSTÄDER		
77	VÅRA BOSTÄDER		
78	TL BYGG		

DET LÖNAR SIG ATT BYGGA LÅNGSIKTIGT

VI HAR ETT intensivt år bakom oss. För Atrium Ljungberg har utvecklingen under 2012 varit gynnsam. Vi har haft högt tempo i våra affärer och levererar ett resultat som vi har all anledning att vara stolta över. Driftöverskottet ökade med närmare tolv procent och en stark balansräkning skapar förutsättningar för nya affärsmöjligheter.



PÅ RÄTT PLATS

Årets goda resultat speglar att vår strategi varit lyckosam. Det faktum att vi har ökat uthyrningsgraden från en redan hög nivå på 94 procent till 95 procent visar att vi har bra fastigheter i bra lägen. Ett utmärkt exempel på det är Hagastaden i norra Stockholm – en av våra viktigaste kontorsmarknader – där vi har ökat uthyrningsgraden markant under året till att nu i det närmaste vara fullt uthyrt. Här har vi också de senaste åren gjort ett flertal förvärv och sett ökade hyresnivåer.

Vi har lyckats upprätthålla en hög omsättning och ett bra besöksflöde till våra handelsplatser. I oktober utnämndes vi till "Bästa hyresvärd 2012" i samband med NCSC Awards. Det är enligt min mening ett av de bästa betyg man kan få som fastighetsägare.

Vår strategi bygger på att finnas i starka delar i storstadsregionerna Stockholm, Uppsala och Malmö,

"En viktig framgångsfaktor är att vi har en lokal förvaltning med ett öra ständigt mot marken."

och jag tror att det är ett vägval som kommer att gynna oss alltmer. Dessa marknader har en starkare position i såväl bättre som sämre tider och har fördelen av att ha en ökad befolkningstillväxt vilket skapar stora möjligheter för vår affär.

Under året har vi sålt en handelsfastighet i Halmstad och kommer att fortsätta arbeta för att renodla vårt bestånd. Genom renodling kan vi ge ännu bättre service till våra kunder. Vi är beroende av våra kunder och därför är det viktigt att vi har en lokal förvaltningsorganisation med god marknads-kännedom och ett öra ständigt mot marken. Vårt arbete handlar om att skapa så goda förutsättningar som möjligt för våra kunders verksamheter.

FORTSATT STOR PROJEKTVOLYM

Jag tror att egen projektutveckling för att skapa värdetillväxt kommer att öka i betydelse. Här har Atrium Ljungberg en fördel med lång erfarenhet av att driva projekt i helt egen regi. Vi har egna medarbetare i alla led, vilket gör att vi kan utveckla projekten tillsammans med våra kunder genom hela processen och göra justeringar allteftersom arbetet fortskrider. Det gör oss till en bättre samarbetspartner och en aktör med flexibilitet och stor genomförandekraft.

Vi har hållit en fortsatt hög aktivitetsnivå i projektverksamheten under året och stärkt vår ställning på samtliga våra prioriterade marknader. Vi har för närvarande två och en halv miljarder kronor i pågående produktion och inom befintligt bestånd har vi ytterligare fem miljarder för möjlig projekt-

”Vi har goda förutsättningar för en fortsatt hög takt i produktionen.”

utveckling. Det ger goda förutsättningar att fortsätta den höga produktionstakten under ett antal år framöver. Under 2012 tog vi beslut om en ökad bostadsutveckling som en del i vårt arbete att bygga helhetsmiljöer. Jag är därför nöjd med de nya markförvärv vi har gjort i Sickla under året. Med vackert sjöläge, närhet till bra utbud av handel och service och goda kommunikationer, är detta område optimalt för bostadsutveckling. Men det finns också annan mark i beståndet som skulle lämpa sig för bostäder och jag ser en intressant potential i att vidareutveckla detta spår.

Under 2013 kommer vi också att fortsätta arbeta för att förvärva nya projektmöjligheter.

För oss är det en självklarhet att ta ansvar för miljön, samhället och människorna vi påverkar. Vi skapar våra stadsmiljöer utifrån ett hållbart och långsiktigt perspektiv. Fyra av våra pågående projekt 2012 kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM, det första får sin certifiering under våren 2013. Vi är också anslutna till FN:s Global Compact och stödjer dess principer.

GOD FINANSIELL HANDLINGSBEREDSKAP

Fortsatt högt tryck i projektverksamheten ställer krav på trygg finansiering. Vi har god tillgång till finansiering från våra befintliga finansörer, med ytterligare utrymme att öka våra kapitalvolymerna. Vi vill ha diversifierad belåning och för att skapa handlingsberedskap för framtida expansion kommer vi under 2013 också att se över alternativa finansieringskällor, såsom certifikat- och obligationsmarknaden.

Att vi har långsiktiga och tydliga huvudägare är en verklig styrka. Det skapar förutsättningar för bolaget att ta långsiktigt riktiga affärsbeslut och dämpar det kvartalsfokus som präglar många börsbolags verksamheter. På sikt skulle bolaget också må bra av en ökad likviditet i aktien.

NÄSTA STEG TILLSAMMANS

Under 2013 har vi sannolikt en svag utveckling av den svenska ekonomin att förhålla oss till. För branschen ligger det en risk i att andelen varsel skulle komma att öka och därigenom få en avmattande effekt på konsumtions- och etableringsviljan.

Men många gånger är det i en svag marknad som de bästa affärsmöjligheterna uppstår. Hållbara bolag som har kraft och muskler att genomföra affärer i sådana tider har en konkurrensfördel. Med låg belåning och en hög räntetäckningsgrad har Atrium Ljungberg en god uthållighet över hela konjunkturcykeln. Detta skapar trygghet för både kunder och ägare.

Jag ser mycket positivt på bolagets framtid. Vi ska fortsätta att utveckla hållbara och attraktiva stadsmiljöer. Kraften ligger i samverkan – mellan medarbetare, med kunder, med kommuner och andra partners. När jag ser den höga ambitionsnivån hos våra duktiga medarbetare och drivet och viljan att nå högt ställda mål, känner jag mig stolt.

Jag ser fram emot det spännande år som vi har framför oss. För 2013 har vi prognostiserat ett ökat resultat på 790 miljoner kronor före värdeförändringar och skatt.

Tack alla kunder, medarbetare och samarbetspartners för ett fint samarbete under 2012!



Ingalill Berglund, verkställande direktör

ALLA MOT SAMMA MÅL

VÅR VISION

Vi skapar levande mötesplatser för människor, handel och affärer

MÅL

Atrium Ljungbergs verksamhet är fokuserad på tillväxt i driftnettot. Tillsammans med en stabil kapitalstruktur ger det förutsättningar för en god värdetillväxt. Våra mål kan delas upp i tre kategorier:

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

LÅNGSIKTIG STABILITET

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

Driftöverskottet ska öka med 10 % per år.

Investering i egna projekt ska ske med 1 mdkr per år. Från 2012 ska projektvinsten för ny- och tillbyggnadsprojekt uppgå till 20 %.

Utdelningen ska motsvara minst 50 % av resultat före värdeförändringar, efter nominell skatt.

LÅNGSIKTIG STABILITET

Soliditeten ska vara lägst 30 %.

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr.

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Alla större nybyggnader ska miljöcertifieras.

Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

BESKRIVNING	MÅLUPPFYLLELSE 2012	HISTORISK MÅLUPPFYLLELSE												
Genom att investera i egna projekt, minska vakanser och ha en kostnadseffektiv förvaltning ska driftnettot öka med 10 % per år. Investeringarna ger även värdetillväxt i fastigheterna och bolaget genom att avkastningen i projekten är högre än marknadens avkastningskrav.	Driftöverskottet ökade med 11,8 % och förklaras av tillkommande driftnetton för färdigställda projekt, nyuthyrningar och fastighetsförvärv.	<table><tr><th>År</th><th>Procent</th></tr><tr><td>2008</td><td>12,5</td></tr><tr><td>2009</td><td>-0,6</td></tr><tr><td>2010</td><td>14,1</td></tr><tr><td>2011</td><td>6,3</td></tr><tr><td>2012</td><td>11,8</td></tr></table>	År	Procent	2008	12,5	2009	-0,6	2010	14,1	2011	6,3	2012	11,8
	År	Procent												
	2008	12,5												
2009	-0,6													
2010	14,1													
2011	6,3													
2012	11,8													
Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 512 mkr och avser främst Mobilia i Malmö, Port73 i Haninge, Kvarteret Nod i Kista och kontor i Sickla.	<table><tr><th>År</th><th>mkr</th></tr><tr><td>2008</td><td>1 220</td></tr><tr><td>2009</td><td>1 087</td></tr><tr><td>2010</td><td>1 047</td></tr><tr><td>2011</td><td>1 050</td></tr><tr><td>2012</td><td>1 512</td></tr></table>	År	mkr	2008	1 220	2009	1 087	2010	1 047	2011	1 050	2012	1 512	
År	mkr													
2008	1 220													
2009	1 087													
2010	1 047													
2011	1 050													
2012	1 512													
Under året har två ny- och tillbyggnadsprojekt färdigställts. Dessa är Port73 etapp 2 i Haninge samt HK Intrum Justitia i Sickla. Total investering uppgick till 255 mkr och projektvinsten för dessa uppgick till 17 %.	<table><tr><th>År</th><th>mkr</th><th>%</th></tr><tr><td>2012</td><td>255</td><td>17</td></tr></table>	År	mkr	%	2012	255	17							
År	mkr	%												
2012	255	17												
Ägarna ska långsiktigt få del av bolagets resultat med en utdelning på stabil nivå.	Styrelsen förslår en utdelning på 2,85 kr/aktie vilket motsvarar en utdelning om 68,0 % av det utdelningsbara resultatet.	<table><tr><th>År</th><th>Procent</th></tr><tr><td>2008</td><td>67,3</td></tr><tr><td>2009</td><td>59,5</td></tr><tr><td>2010</td><td>63,4</td></tr><tr><td>2011</td><td>66,2</td></tr><tr><td>2012</td><td>68,0</td></tr></table>	År	Procent	2008	67,3	2009	59,5	2010	63,4	2011	66,2	2012	68,0
År	Procent													
2008	67,3													
2009	59,5													
2010	63,4													
2011	66,2													
2012	68,0													
Bolagets kapitalbas ska vara stark vilket bidrar till långsiktig stabilitet och skapar förutsättningar för att göra goda affärer i olika marknadssituationer. Det löpande kassaflödet ska med god marginal täcka räntekostnaderna.	Soliditeten var fortsatt hög och uppgick till 40,3 % vid utgången av 2012.	<table><tr><th>År</th><th>Procent</th></tr><tr><td>2008</td><td>42,2</td></tr><tr><td>2009</td><td>42,4</td></tr><tr><td>2010</td><td>42,9</td></tr><tr><td>2011</td><td>41,2</td></tr><tr><td>2012</td><td>40,3</td></tr></table>	År	Procent	2008	42,2	2009	42,4	2010	42,9	2011	41,2	2012	40,3
	År	Procent												
2008	42,2													
2009	42,4													
2010	42,9													
2011	41,2													
2012	40,3													
Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 ggr. Nettopplåning har skett med 1 892 mkr för finansiering av investeringar i egna fastigheter och förvärv.	<table><tr><th>År</th><th>ggr</th></tr><tr><td>2008</td><td>2,5</td></tr><tr><td>2009</td><td>3,0</td></tr><tr><td>2010</td><td>3,1</td></tr><tr><td>2011</td><td>2,9</td></tr><tr><td>2012</td><td>2,6</td></tr></table>	År	ggr	2008	2,5	2009	3,0	2010	3,1	2011	2,9	2012	2,6	
År	ggr													
2008	2,5													
2009	3,0													
2010	3,1													
2011	2,9													
2012	2,6													
Vi har valt att miljöcertifiera våra större nybyggnadsprojekt enligt miljöklassningssystemet BREEAM. Målet är att lägst uppnå kriteriet "very good".	De fyra större nybyggnadsprojekt som pågick under 2012 kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM. Dessa projekt är HK Intrum Justitia, HK AkzoNobel, Mobilia etapp 3 och Kvarteret Nod.	Den första miljöcertifieringen, för Intrum Justitias nya huvudkontor i Sickla, kommer att bli klar under våren 2013. Intrum Justitia-huset färdigställdes hösten 2012.												
Vi deltar i Great Place to Works® (GPTW) utvärdering av "Sveriges bästa arbetsplatser", där våra styrkor och utvecklingsområden som arbetsgivare identifieras genom en medarbetarundersökning. Läs mer på sidan 19. Mätningen indexas i områdena trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. Vår målsättning är att minst uppnå ett genomsnittligt index på 85 %.	Medarbetarundersökningen för 2012 visade ett förbättrat resultat inom samtliga områden och snittindex ökade i jämförelse med föregående år med fem procentenheter till 81 %.	<table><tr><th>År</th><th>Procent</th></tr><tr><td>2011</td><td>76</td></tr><tr><td>2012</td><td>81</td></tr></table>	År	Procent	2011	76	2012	81						
År	Procent													
2011	76													
2012	81													

TILLSAMMANS FÖR HELHETEN

AFFÄRSIDÉ

Genom långsiktigt ägande, utveckling och förvaltning erbjuder vi våra kunder attraktiva handels-, kontors- och helhetsmiljöer på starka delmarknader. Genom egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärde för våra kunder och samarbetspartners, och skapar värdetillväxt i bolaget.

STRATEGIER

HANDEL – KONTOR – HELHETSMILJÖER

Atrium Ljungberg ska fokusera på att utveckla miljöer för handel och kontor. Kombinationen skapar synergier och ger en riskspridning som gör oss starka över konjunkturcykler. Vi ska, där det är möjligt, komplettera handels- och kontorsmiljöer med inslag av boende, service, kultur och utbildning. Då skapar vi levande, attraktiva och långsiktigt hållbara helhetsmiljöer.

STARKA DELMARKNADER PÅ TILLVÄXTORTER I SVERIGE

Vi ska finnas på starka delmarknader i Stockholm, Uppsala och Malmö där det finns förutsättningar för långsiktig värdetillväxt. Det krävs för att uppnå en långsiktig lönsamhet och tillväxt för oss och våra kunder.

FÖRÄDLING OCH UTVECKLING AV FASTIGHETER OCH BYGGRÄTTER

Vi ska skapa värdetillväxt i bolaget och addera mervärden för våra kunder genom att utveckla och förädla fastigheter och byggrätter. Vår projektportfölj är stor, med många befintliga och potentiella byggrätter.

BETYDANDE AKTÖR

Vi ska vara en betydande aktör med stora och sammanhållna enheter på respektive delmarknad. Då kan vi leda och påverka utvecklingen och skapa helhetsmiljöer som håller över tiden. Med egen personal på plats kan vi bedriva en kundnära för-

valtning och ge god kundservice. Det ger oss också kunskap om de lokala förutsättningarna och skapar affärsmöjligheter.

LÅNGSIKTIGA SAMARBETEN MED KUNDFOKUS

Vi ska ha våra kunder och samarbetspartners som utgångspunkt i allt vi gör. Nära, långsiktiga, stabila och personliga relationer genomsyrar bolagets alla delar. Det gäller relationer till såväl kunder och leverantörer som kommuner och andra intressenter. Genom att i ett tidigt skede i utvecklingsprocessen samverka med dessa, skapar vi långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.

EGEN KOMPETENS OCH ERFARENHET

Vi ska driva och leda hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens vilket ger oss en mängd fördelar. Våra kunder och samarbetspartners ska mötas av ett stort engagemang och ansvarstagande i alla skeden, från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Vi har därigenom större möjligheter att tillgodose både våra kunders behov och våra ägares intressen.

HÅLLBARHET INTEGRERAT

Hållbarhetsfrågorna och ansvarsfullt företagande är integrerade i vår affärsstrategi och ska vara en viktig del av vårt erbjudande. Atrium Ljungberg har definierat tre strategiska hörnstenar i hållbarhetsarbetet; hållbar stadsutveckling, ansvarsfull fastighetsförvaltning samt att skapa hållbara förutsättningar för våra intressenter. De ingår som delar i de strategier som beskrivs ovan.

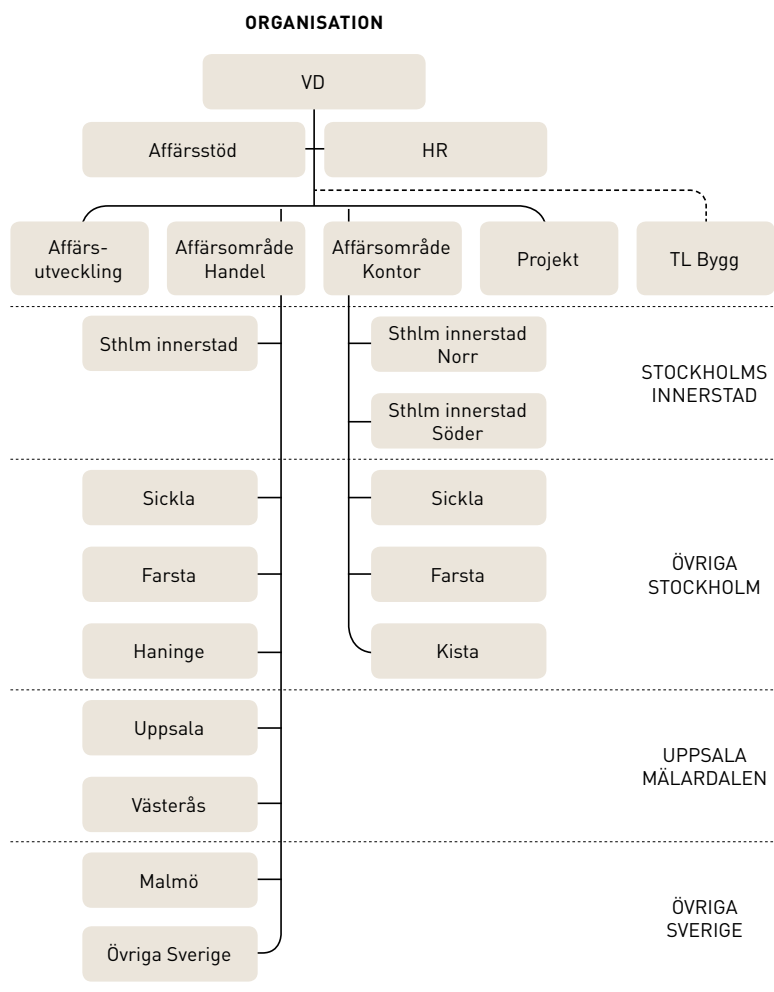
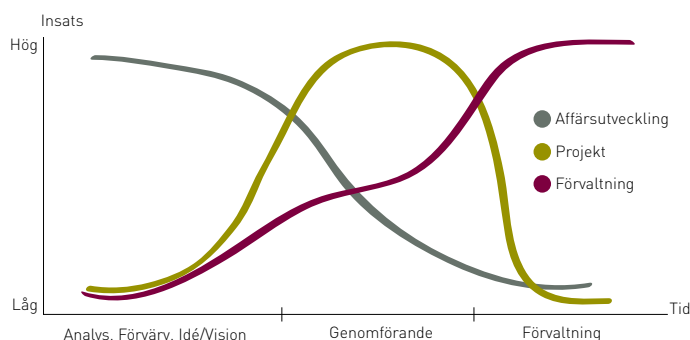
MEDARBETARE MED PASSION OCH VÄL FÖRANKRADE GRUNDVÄRDERINGAR

Vi ska ha engagerade medarbetare som brinner för det vi gör. Våra grundvärderingar; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande är väl förankrade hos alla medarbetare. Värderingarna styr vårt dagliga arbete och våra beslut och genomsyrar bolagets alla delar.

AFFÄRSMODELL

Atrium Ljungbergs affärsmodell skapar lönsamhet och värdetillväxt genom kontinuerlig förädling och effektiv och kundnära förvaltning av fastigheter. Modellen bygger på ett antal affärsprocesser. Alla processer drivs av oss själva och olika funktioner i bolaget deltar i olika utsträckning beroende på var i processen vi befinner oss.



**SAMVERKAN I AFFÄRSPROCESSEN****ORGANISATION**

Vår organisation är utformad för att sätta kunderna och affären i fokus, finnas nära våra kunder och ha korta beslutsvägar i affärsprocessen. Verksamheten är indelad i två grenar; fastighetsförvaltning och projekt- och entreprenadverksamhet. Förvaltningen drivs i ett affärsområde för handel och ett för kontor. Organisatoriskt är projekt- och entreprenadverksamheten uppdelad i tre enheter; affärsutveckling, projekt samt dotterbolaget TL Bygg.

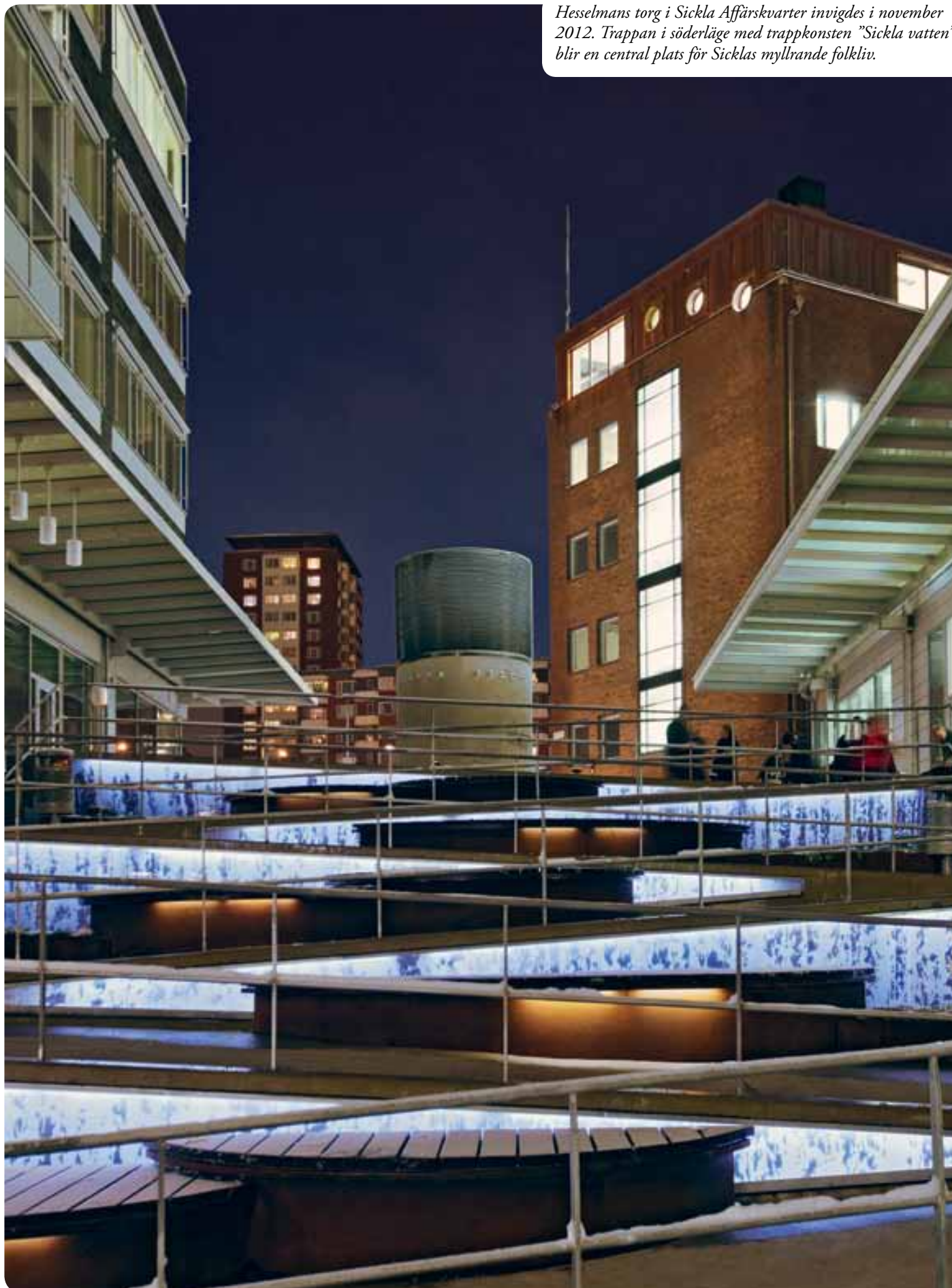
Förvaltningen av våra fastigheter och områden sker lokalt med egna medarbetare på plats. Den är indelad i marknadsområden utifrån geografi. Förutom vårt huvudkontor i Sickla i Nacka kommun har vi nio lokalkontor där flera av våra medarbetare har sin dagliga arbetsplats på gångavstånd till kunderna.

Våra stödfunktioner är indelade i HR och affärsstöd. Inom affärsstöd ingår funktioner som ekonomi, finans, investor relations (IR), kommunikation, IT-stöd och juridik.

SAMVERKAN I AFFÄRSPROCESSEN

Vår affärsprocess kan grovt delas in i faser: analys, förvärv, idé/vision, genomförande och förvaltning. För varje utvecklingsprojekt bildar vi en styrgrupp där medarbetare från affärsutveckling, projektledning och förvaltning deltar för att säkerställa kontinuitet, hög kvalitet och nöjda kunder. Genom det valda arbetssättet kan vi skapa produkten och affären ur ett helhetsperspektiv. Det kortar också ledtiderna i projekten, förbättrar kontrollen och är gynnsamt för vår relation med kunder och övriga samarbetspartners.

Hesselmans torg i Sickla Affärskvarter invigdes i november 2012. Trappan i söderläge med trappkonsten "Sickla vatten" blir en central plats för Sicklas myllrande folkliv.



FASTIGHETSMARKNADEN – STARKA LÄGEN ÄNNU STARKARE

MED FORTSATT ORO i eurozonen och USA dämpades den globala tillväxten under 2012 och även tillväxtregioner som Kina bromsade in. Svensk ekonomi växte med 1,2 procent, vilket är betydligt starkare än övriga Europas genomsnitt.

Den svaga omvärldsutvecklingen påverkade den svenska marknaden i allt högre utsträckning under årets gång och en dämpad efterfrågan på svensk export ledde under hösten till ett sjunkande förtroende bland företag och hushåll. Vid årets slut varnade Konjunkturinstitutet för en fördjupad lågkonjunktur. Riksbanken bedömer att BNP kommer att växa med 0,8 procent under 2013.

Med en arbetslöshet på 7,5 procent såg utsikterna för den svenska arbetsmarknaden förhållandevis ljusa ut i början av året. Fram emot sommaren ökade dock oron och under hösten nådde antalet varsel de högsta nivåerna sedan finanskrisen 2008. Arbetsförmedlingen bedömer att arbetslösheten kommer att stiga till 8,5 procent över en tvåårsperiod.

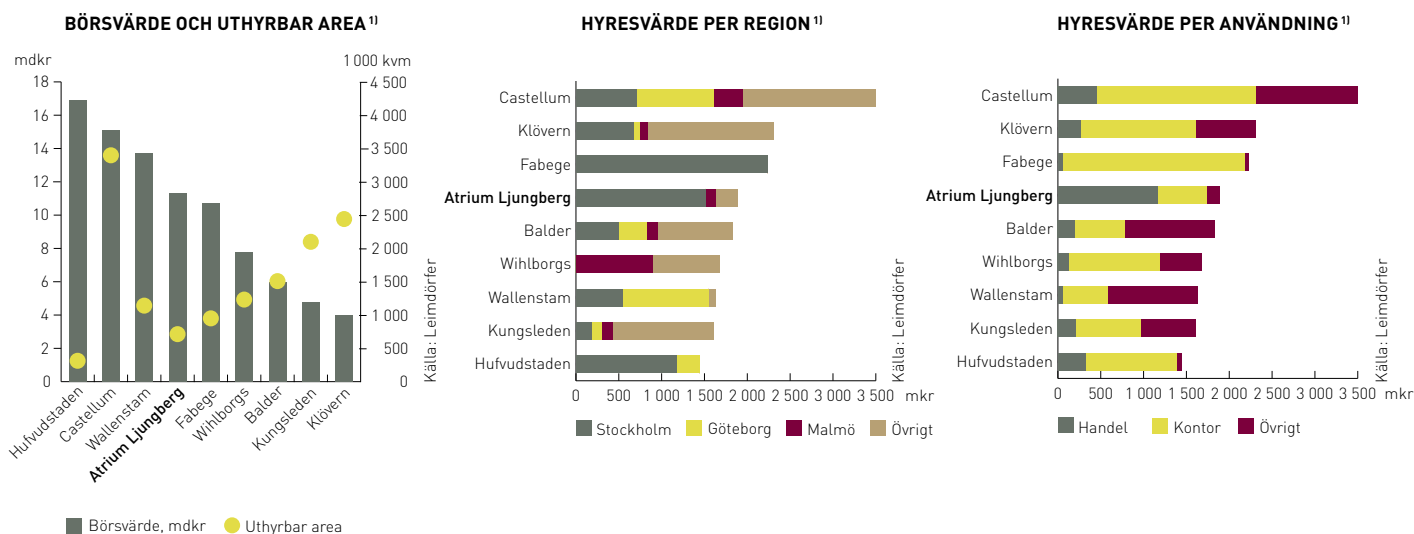
LÄGET PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Den svaga konjunkturen har inverkan på den svenska fastighetsmarknaden, där sjunkande för-

troende ger en dämpande effekt på bostads- och detaljhandelsmarknaden, samtidigt som efterfrågan på kontorsytor riskerar att minska med ökad kostnadsmedvetenhet och varsel. För aktörer med stabila finanser och god tillgång till finansiering finns dock stora möjligheter att göra bra affärer.

ÅRET PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN

Transaktionsmarknaden i Sverige påverkades av problemen i omvärlden tidigare än näringslivet i stort. Efter en förhållandevis svag inledning ökade aktiviteten under senare delen av 2012 – ett omvänt förhållande från den generella konjunkturen. Sammantaget ökade den totala transaktionsvolymen med elva procent jämfört med 2011, och uppgick till ett totalt värde av 107 miljarder kronor, enligt Savills. Aktiva köpare har framförallt varit institutionella ägare men intresset från utländska investerare har också ökat.



Det oroliga läget i eurozonen påverkade den svenska transaktionsmarknaden främst genom dess effekt på bankerna som begränsade tillgången till extern finansiering. Detta ledde till en avmattning i efterfrågan på sekundära fastigheter.

DIFFERENTIERING I EFTERFRÅGAN

Svagare efterfrågan och fortsatt motstånd från säljare att sänka sina prisförväntningar resulterade i en låg aktivitet för fastigheter av sämre kvalitet på svagare delmarknader. Samtidigt växte efterfrågan på fastigheter av hög kvalitet i starka lägen. Attraktiva innerstadsfastigheter i storstäderna handlades under året till nära rekordnivåer. Faktum är att transaktionsmarknaden under 2012 uppvisade en historiskt rekordstor differentiering mellan intresset för primära respektive sekundära fastigheter.

Anledningen till skillnaden i efterfrågan mellan de två kategorierna grundar sig i köpare med helt olika finansieringsstrategier. Köpare av högkvalitativa fastigheter inom primärsegmentet är lågt belånade aktörer som till stor del finansierar sina förvärv med eget kapital. Med långsiktiga ägarperspektiv söker dessa värdetillväxt över tid, med små rörelser i avkast-

ningskraven. Köpare av sekundära fastigheter är mer opportunistiska och beroende av extern finansiering. Dessa tenderar att ha ett mer kortsiktigt ägarperspektiv med större variationer i avkastningskraven.

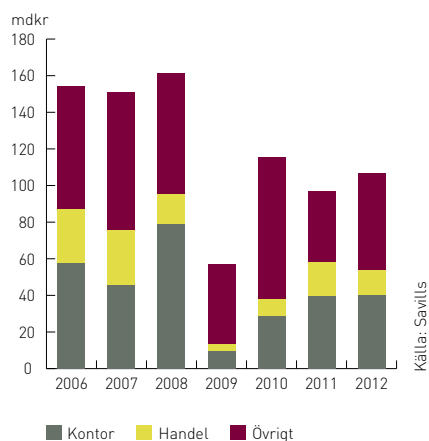
AFFÄRER UNDER ÅRET

Den enskilt största affären under 2012 var DNB Livsforsikring ASA:s försäljning av Kista Galleria, som mot ett belopp på 4,6 miljarder kronor togs över av ett joint venture mellan Citycon och kanadensiska CPPIB. Förvärvet var CPPIB:s första i Sverige och den köpstarka aktören har flaggat för att fler är att vänta.

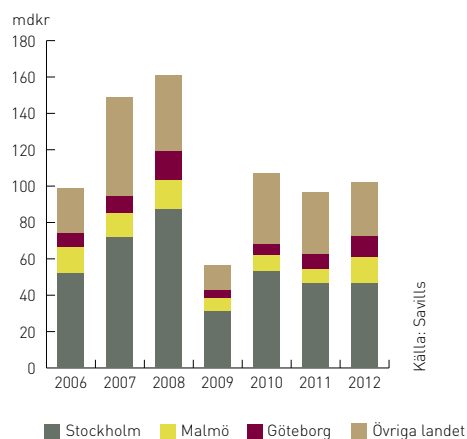
I april förvärvade Folksam Kungsbrohuset i centrala Stockholm från Jernhusen. De 2,1 miljarder kronor som Folksam gav för fastigheten representerar den största köpeskillingen som utbyttes för en enskild kontorsfastighet under året.

Andelen strukturaffärer ökade under året, och uppgick till ett sammanlagt värde av 25 miljarder kronor. Exempel är Hemsöaffären om drygt tio miljarder kronor, där Kungsleden sålde av sin andel till AP3, samt Klöverns förvärv av Dagon om närmare 5,8 miljarder kronor.

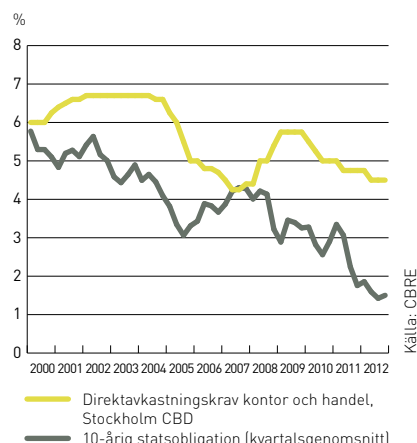
TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSTYP



TRANSAKTIONSVOLYM PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR HANDEL OCH KONTOR SAMT SWAP-RÄNTA



ÄGANDET AV HANDELSFASTIGHETER I SVERIGE

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler i Sverige har länge präglats av god efterfrågan i tillväxtregionerna, vilket lockat till sig en rad starka ägare. Uthyrningen av lokaler i traditionella köpcentrum domineras idag av aktörer med ett långsiktigt ägarperspektiv och hög grad av specialisering. Med egen fastighetsförvaltning och en tydlig inriktning för sitt ägande attraherar dessa aktörer hyresgäster som söker lokaler i storlek runt 70–1 500 kvm i miljöer med mycket folk i rörelse.

I takt med att marknaden mognat har vi under de senaste åren sett en allt högre grad av renodling bland köpcentrumsägarna, som får alltmer specialiserade portföljer. Drivande i denna utveckling är Unibail Rodamco, Atrium Ljungberg och Eurocommercial.

Under 2012 har flera ägarbyten av handelsfastigheter ägt rum. Årets största affär på detaljhandelssidan var Citycon och CPPIB:s övertagande av Kista Galleria i norra Stockholm. En annan stor affär var Eurocommercials avyttrande av det färdigutvecklade Burlöv Center utanför Malmö.

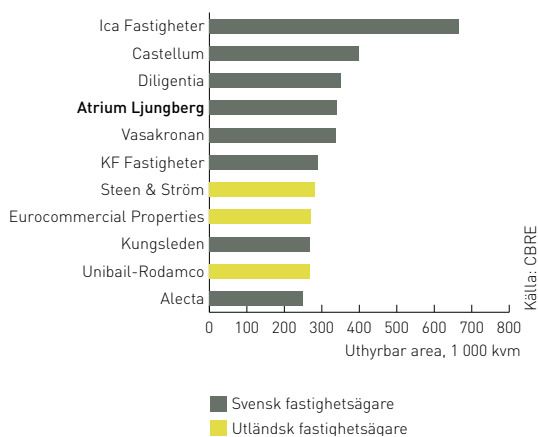
ÄGANDET AV KONTORSFASTIGHETER I STOCKHOLMSOMRÅDET

Med stor inflyttning och befolkningstillväxt väntas Stockholm fortsätta att expandera och dominera svenskt näringsliv, vilket ger en attraktiv kontorshyresmarknad. I jakten på mer plats och större variation i hyresnivåerna har trycket på områden utanför den mest centrala stadskärnan ökat under de senaste åren, där närförort norr, närförort söder, Kista och det framväxande Hagastaden är exempel på eftersökta lägen.

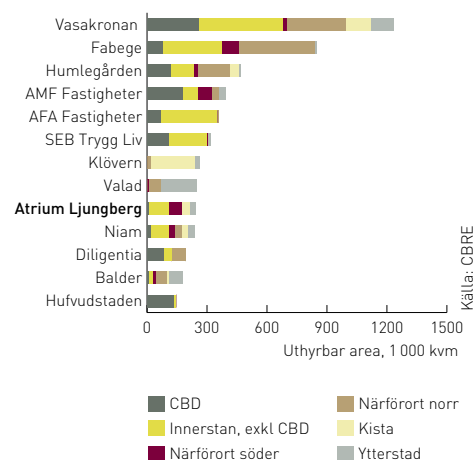
I närförort norr är Fabège den största fastighetsägaren, med en marknadsandel på 35 procent av kontorsstocken i Solna. I Kista dominerar Klöver, med ett bestånd motsvarande drygt en fjärdedel av områdets kontorsyta. Andra stora fastighetsägare i närförort norr är Akademiska Hus, AREIM, Atrium Ljungberg, Humlegården och Vasakronan.

Närförort söder domineras av Atrium Ljungberg och Fabège. Atrium Ljungbergs bestånd är främst koncentrerat till Sickla, där totalt 170 000 kvm uthyrningsbar yta ägs, varav drygt 60 000 kvm är kontor. Fabège är stora i Hammarby sjöstad. Vasakronan, som tidigare varit en dominerande aktör i söderförort, har under 2012 minskat sitt ägande och sålt av hela sitt bestånd i Nacka Strand.

UTHYRBAR HANDELSAREA I SVERIGE¹⁾

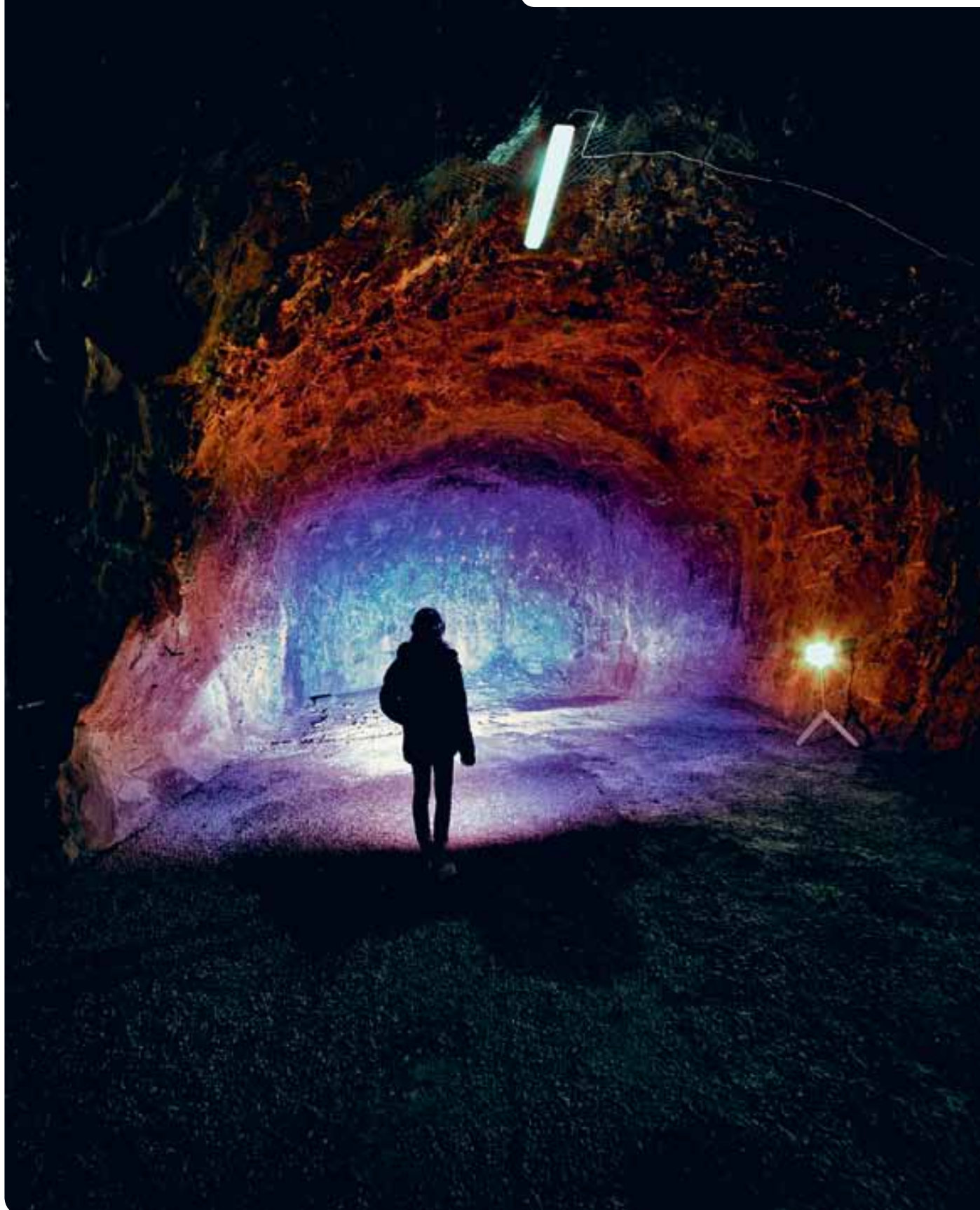


UTHYRBAR KONTORSAREA I STOCKHOLM¹⁾



¹⁾ Uppskattad area per 2012-12-31

Den guidade turen "Sickla ovan och under jord" lanserades under april 2012 i samarbete mellan Atrium Ljungberg, Atlas Copco, Nacka kommun och Stockholms läns museum. Här får besökaren ta del av Sicklas industrihistoria i en rundtur som avslutas i Atlas Copco-gruvan, som tidigare har varit stängd för allmänheten.



VI UTVECKLAR HÅLLBARA STÄDER

HÅLLBAR STADSUTVECKLING ÄR vårt sätt att skapa värde och bidra till ett mer uthålligt samhälle. Att bygga hållbart för framtiden stärker såväl bolagets värde och resultat som omvärldens förtroende för oss.

Atrium Ljungbergs vision, affärsidé, värderingar och affärsprocesser innebär ett långtgående ansvar i förhållande till miljö och människor. Medan många aktörer bygger eller förvärvar fastigheter för att sälja med kortsiktig vinst, agerar vi utifrån längre och bredare perspektiv. Vi bygger och utvecklar fastigheter för att äga över tid. Framgångsfaktorer i detta är att känna kundens behov, följa med i den tekniska utvecklingen och hålla ett högt tempo i utvecklingen av vår kompetens. I nära dialog med våra kunder och med hög kompetensnivå i olika delprocesser lyckas vi skapa nya innovativa och hållbara erbjudanden, vilket i sig bidrar till en hållbar stadsutveckling.

STRATEGISKA FOKUSOMRÅDEN OCH MÅL

Våra målsättningar delas upp i kategorierna lönsamhet och tillväxt, långsiktig stabilitet samt ansvarsfullt företagande. Dessa mål beskrivs närmare på sidorna 4–5. Vi har definierat tre strategiska fokusområden inom ansvarsfullt företagande:

- Hållbar stadsutveckling
- Ansvarsfull fastighetsförvaltning
- Skapa hållbara förutsättningar för medarbetare, kunder och samarbetspartners

Med dessa fokusområden som bas har vi formulerat fyra operativa mål. Målen och 2012 års resultat beskrivs i tabellen nedan.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

För att framgångsrikt kunna utveckla och förvalta levande mötesplatser för människor, handel och affärer behöver vi ha kontinuerlig kontakt med de som berörs av vår verksamhet. Atrium Ljungberg upprätthåller löpande intressentdialoger och deltar i lokala samverkansprojekt. Dialogerna fyller många funktioner, bland annat att identifiera hur mark, byggnader och infrastruktur kan disponeras eller utformas optimalt, med beaktande av både sociala och miljömässiga faktorer.

Bland 2012 års samverkansprojekt och engagemang märks:

- Tyngdpunkt Farsta (Farsta)
- Kista Science City & Järvaandan (Kista)
- Stockholm Life (Hagastaden)
- Söderandan (Medborgarplatsen, Södermalm)
- Uppsala Citysamverkan (Uppsala)
- Klimatpakten i Stockholms Stad

MÅL ANSVARFULLT FÖRETAGANDE	RELEVANS/EFFEKT	RESULTAT 2012
BREEAM-certifiering av alla större nybyggnader	Säkerställer nutida och framtida produktkrav.	Certifiering pågår för de fyra största nybyggnationerna under 2012. Intrum Justita-huset i Sickla, som färdigställdes hösten 2012, kommer att få certifieringen under våren 2013.
Öka andelen icke bilburna besökare till våra mötesplatser	Säkerställer alternativa former och behov av tillgänglighet.	Utvärderas 2013.
Fler "gröna hyresavtal" och frivilliga hållbarhetsöverenskommelser	Säkerställer kunders önskemål om tydlig ansvarsuppdelning vad gäller exempelvis miljöfrågor och förbrukningskostnader.	Utvärderas 2013.
En av Sveriges bästa arbetsplatser	Säkerställer Atrium Ljungberg som en attraktiv arbetsgivare/arbetsplats.	I resultatet av 2012 års medarbetarundersökning via Great Place to Work® ökade vi vårt genomsnittliga index från 76 % till 81 % mellan 2011 och 2012.

ANSVARSFULL FASTIGHETSFÖRVALTNING

Atrium Ljungberg utvecklar och bygger fastigheter för att långsiktigt äga och förvalta dem. Vi verkar för att ta hänsyn till människor och miljö i varje affärsdialog och ständigt arbeta för att förlänga våra fastigheters livslängd. I praktiken betyder det att vi, tillsammans med samarbetspartners, vägleder våra hyresgäster till bättre miljöval samt söker och inför nya material och metoder som förbättrar fastigheternas miljöprestanda över tid.

TILLGÄNGLIGHET, TRYGGHET OCH SÄKERHET

Vi anstränger oss för att våra mötesplatser ska vara så tillgängliga, trygga och säkra som möjligt. För att öka tillgängligheten ger vi bland annat förslag på flera alternativa färdvägar och optimerad reseplanering. Vårt löpande arbete med tillgänglighetsfrågor handlar också om att skapa välkomnande miljöer för alla.

Säkerhet i miljöerna som omger våra fastigheter har alltid hög prioritet. Atrium Ljungberg samverkar exempelvis med polis, kommun, näringsidkare och fastighetsägare för ökad trygghet i offentliga rum. På våra handelsplatser samarbetar vi med säkerhetsföretag och polis för att förebygga och undvika hot, stöldar och rån.

HÅLLBARA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÅRA INTRESSENTER

Allt fler medarbetare, kunder och samarbetspartners prioriterar hållbarhetsfrågor och vår ambition är att ligga steget före för att skapa goda, hållbara förutsättningar för våra intressenter. Som en del i denna ambition certifierar vi sedan 2011 alla större nybyggnader enligt miljöklassningssystemet BREEAM. Denna konsekventa tillämpning uppskattas av kunderna och marknaden.

Under 2012 pågick fyra miljöcertifieringar av nybyggnadsprojekt med sikte på BREEAM-kriteriet "very good". Ett av projekten har slutförts och kommer att erhålla BREEAM-certifieringen i början av 2013. Läs mer om BREEAM på sidan 17.

ENERGI OCH KOLDIOXID I FOKUS

En stor del av Atrium Ljungbergs miljöpåverkan härrör från produktion av fjärrvärme och fjärrkyla

för våra fastigheter. Vår energistrategi är att optimera förbrukningen i samband med större investeringar och att använda så ren energi som möjligt.

Idag försörjs merparten av våra fastigheter med fjärrvärme och hälften har fjärrkyla. Samtidigt är all el ursprungsgaranterad koldioxidfri el från vattenkraftproduktion, och det är även vad vi erbjuder våra kunder som inte har egna abonnemang. Hur omfattande den samlade miljöpåverkan och våra utsläpp av koldioxid blir beror dock främst på variationer i energileverantörernas produktionsmix, alltså vilka råvaror som används för produktionen av värme, kyla och el. Fastigheternas energiprestanda, användarnas beteende och våra egna åtgärder för att minska de negativa effekterna har relativt liten inverkan men desto större betydelse för vår kostnadsutveckling. Faktum är att energi är den enskilt största driftskostnaden under en fastighets livslängd. För oss är det därmed självklart att ha vår energianvändning i fokus.

Det övergripande energimålet är att sänka den sammanlagda energiförbrukningen per uppvärmd kvadratmeter och uppnå värden som ligger långt under rådande byggnadsnormer. Konkret innebär vårt energiarbete för att uppnå positiva klimategenskaper att vi väljer fönsterstorlekar och kvalitéer beroende på väderstreck, löpande behovsanpassar och justerar ventilationsaggregat, aktivt tillför fjärrvärme och fjärrkyla och på allvar försöker påverka våra kunders val, behov och beteende. Energiförbrukningen är viktig och följs upp löpande genom ett internt system. Där analyserar vi resultatet av våra ansträngningar och driftavvikelser.

UTFALL 2012, ENERGIFÖRBRUKNING/KOLDIOXIDUTSLÄPP

Område*	Enhet	2012	2011	2010
Fjärrvärme ^{normal}	kWh/kvm	80	92	81
Fjärrkyla	kWh/kvm	19	27	22
El	kWh/kvm	140	147	147
Koldioxid, total	g CO ₂ /kWh	28	28	33
Vatten	m ³ /kvm	0,63	0,64	0,48

Kommentarer kring statistiken lämnas i GRI-komplementet. Se www.atriumljungberg.se för ytterligare information.

* **Fjärrvärme** används i merparten av Atrium Ljungbergs fastigheter. Kvoten i tabellen är beräknad utifrån normalkorregerad faktisk förbrukning.

Fjärrkyla används i drygt hälften av Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd. Kvoten i tabellen är beräknad utifrån faktisk förbrukning.

El som Atrium Ljungberg förbrukar och tillhandahåller är ursprungsgaranterad från vattenkraft. Kvoten i tabellen är beräknad utifrån faktisk förbrukning.

Koldioxid som frigörs härrör framförallt från fjärrvärme- och fjärrkylaproduktion, underleverantörers

transporter samt egna och besökarens resor. Kvoten i tabellen bygger på faktisk förbrukning av fjärrvärme, fjärrkyla och egna resor.

Vatten som används i Atrium Ljungbergs fastigheter har kommunalt ursprung. Kvoten i tabellen bygger på faktisk förbrukning.

LÄTT ATT GÖRA RÄTT

Atrium Ljungberg strävar efter att göra det enkelt för hyresgästerna att ha ett miljö- och kostnadsfokus. Vi erbjuder hyresgästerna ursprungsgaranterad koldioxidfri el från vattenkraft som standard och miljömärkt el eller vindkraft som tillval. Vi lämnar också gärna förslag på energieffektiva lösningar inom belysning, värme och kyla.

Dessutom erbjuder vi så kallade ”gröna hyresavtal”, ett tillägg till det ordinarie hyresavtalet. Det gröna avtalet innebär ett åtagande från både oss och hyresgästen att tillsammans arbeta för minskad miljöpåverkan, bland annat lägre koldioxidutsläpp och förbättrad avfallshantering. Vi förväntar oss att efterfrågan på gröna hyresavtal kommer att stiga i takt med att branschstandarden för gröna avtal blir alltmer vedertagen.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Ansvars- och hållbarhetsfrågorna ingår i våra värderingar och i vår kultur, i riktlinjer, handlingsplaner och dagliga rutiner.

Värderingarna vägleder och präglar allt vi gör, inte minst hur vi genomför våra projekt och hur vi förhåller oss till kunderna och andra intressenter. Värderingarna förklaras på vår webbplats; www.atriumljungberg.se och i vår hållbarhetspolicy som också finns tillgänglig på webbplatsen.

OMFATTANDE RIKTLINJER

Atrium Ljungberg har policies inom miljö, etik, arbetsmiljö, jämställdhet, antidiskriminering och en sammanfattande hållbarhetspolicy. De interna ramverken linjerar med internationella normer.

Atrium Ljungberg är sedan 2009 anslutet till FN:s Global Compact och stödjer därmed de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.

Det strategiska hållbarhetsarbetet följs upp halvårsvis. Ledning och styrelse utvärderar årligen policies och riktlinjer och reviderar dem vid behov. Alla medarbetare ska bidra till att integrera hållbarhet och ta ansvar i det dagliga arbetet. Vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet.

Atrium Ljungberg ställer också krav på leverantörer och samarbetspartners. Vi kommunicerar våra värderingar, förväntningar och krav. Avtal med leverantörer inkluderar Atrium Ljungbergs etik- och leverantörspolicy, till följd av vårt åtagande till FN:s Global Compact.

Vi vill göra det enkelt för ägare och andra intressenter att få insyn i hur vi arbetar. Sedan 2008 redovisar vi vårt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer för hållbarhetsredovisning, nivå C.

Vårt arbete granskas av ägare och investerare, bland annat genom Carbon Disclosure Project (CDP). CDP är en icke-vinstdrivande organisation som verkar för minskat utsläpp av växthusgaser och hållbar vattenanvändning. Vi deltar årligen i CDP:s klimatgranskning och 2012 uppnådde Atrium Ljungberg resultatet 66E (68) av 100 i CDP:s totala bedömning.

ENGAGEMANG OCH OMDÖMEN

Försäkringsbolaget Folksam har i rapporten ”Index för ansvarsfullt företagande 2011” bedömt att Atrium Ljungberg har bäst beredskap när det gäller mänskliga rättigheter bland de fastighetsbolag som ingått i studien.

Vi stödjer ideell verksamhet där vi verkar och är också en engagerad partner i UNICEF:s projekt ”Företag för Malawi”.

**GRUNDVÄRDERINGAR**

- › LÅNGSIKTIGHET
- › SAMVERKAN
- › PÅLITLIGHET
- › INNOVATIVT TÄNKANDE

alltid med utgångspunkt från
KUNDEN och AFFÄREN



– Valet av det här ventilationsaggregatet till Intrum Justitias nya huvudkontor är en direkt följd av BREEAM-certifieringen. Det har den bästa verkningsgraden på marknaden, säger **Per Elias**, projektledare på Atrium Ljungberg.



– Tegelfasaden på AkzoNobels nya Sverigekontor är ett långsiktigt hållbart materialval, säger **Angela Berg**, projektledare på Atrium Ljungberg.



– BREEAM hjälper oss att välja rätt fönster, avskärmningar och installationslösningar och få det bästa inomhusklimatet på det mest hållbara sättet, säger **Tommy Lager**, teknisk expert och energisamordnare på Atrium Ljungberg.



Vid bygget av Kvarteret Nod i Kista sorteras byggavfall direkt i fraktioner för att återvinnas.

BREEAM

BRE Environmental Assessment Method, BREEAM, är det mest tillämpade miljöcertifieringssystemet 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).



– BREEAM hjälper oss att vara uppmärksamma och ställa tydliga krav, både på oss själva och på entreprenörerna. **Jakob Deling** och **Christian Strömberg** är BREEAM-ansvariga för projektet Nod.

Vi har bildat en medarbetargrupp som fokuserar på vår arbetsplatskultur.



”Vi sätter mål som inte bara fastställer vart vi ska – utan också hur vi ska ta oss dit.”

Helena Martini, HR-chef, Atrium Ljungberg

STORA MÖJLIGHETER I VÄXANDE ORGANISATION

NYCKELN TILL Atrium Ljungbergs framgång ligger hos våra medarbetare. Vi har ett tydligt tillväxtmål och en ambition att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser. Arbetet har under året handlat mycket om att skapa förutsättningar för medarbetarna och verksamheten att hantera de utmaningar som möter en större organisation.

Det viktigaste i vårt HR-arbete är att skapa goda förutsättningar att nå de mål som företaget satt upp. Det handlar om att säkerställa att våra medarbetare får de redskap, den kompetensutveckling och det stöd som behövs för att trivas, vara motiverade och kunna göra ett bra jobb. Det handlar också om att rekrytera rätt kompetens.

MEDARBETARSKAP VIKTIG DEL AV FÖRETAGSKULTUREN

Hos Atrium Ljungberg är medarbetarskap ett viktigt begrepp. Medan företagsledningen skapar strukturer för verksamheten, ligger ansvaret för att verkställa arbetet på hela organisationen. Medarbetarskap handlar om att alla medarbetare tar ansvar, är engagerade och delaktiga. Alla medarbetare behövs och är viktiga, och för att nå våra mål måste vi jobba som ett lag. Medarbetarskapet stöds av en platt organisation som är prestigelös och som ger stort utrymme för kreativitet och innovativt tänkande. Vår målstyrning ligger i hög grad i våra värderingar, som också sätter ramarna för arbetsplatskulturen. Företagskulturen präglas av engagemang i ett öppet klimat och stark kamratskap där man litar på varandra, samverkar, kommunicerar och är stolt över det vi presterar. Vårt arbetssätt och vår organisation är byggd för att sätta kunden och affären i centrum, finnas nära våra kunder och kunna fatta snabba beslut.

EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

2011 satte vi som mål att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Som ett led i det genomför vi återkommande en utvärdering genom Great Place to Work®. Utvärderingen omfattar både interna och externa omdömen. De interna omdömena grundar sig på en medarbetarundersökning som ger oss ett bra underlag för fortsatt utveckling av vår arbetsplats. Undersökningen tar fram såväl styrkor som förbättringsmöjligheter och resultaten redovisas

och diskuteras på lednings-, affärsområdes- och avdelningsnivå, för att sedan forma underlag för kommande års fokusområden inom medarbetar- och ledarskapsfrågor.

Resultatet från medarbetarundersökningen som genomfördes under hösten 2012 visade att vi, jämfört med 2011, har stärkt resultatet inom samtliga områden; trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap och ökat vårt genomsnittliga index från 76 procent till 81 procent. De femton bästa företagen i samma storleksklass hade i genomsnitt ett index på 87 procent 2012. På utvecklingsidan ser vi ett fortsatt behov av att arbeta med information och kommunikation mellan ledare och medarbetare och att ha en tydlighet kring förväntningar, delegering och samordning.

Under året har vi bildat en "Great Place to Work"-grupp – ett forum för arbetsplatskulturfrågor. Gruppen består av medarbetare från olika avdelningar och fungerar som en länk mellan medarbetare och ledning.

STRATEGISKT LEDARSKAP

I takt med att vi växer finns ett ökat behov av ett ledarskap med större fokusering på strategiska frågor. För detta krävs tid för planering, tydlig mandat- och ansvarsdefiniering och långsiktig målformulering för att tydliggöra förväntningarna på varje medarbetare.

Under 2012 har samtliga chefer, affärsutvecklare och projektledare deltagit i ett ledarskapsprogram som fokuserat på:

- Vikten av struktur och tydliga roller
- Betydelsen av tydliga mål
- Fördjupat lärande om rolltagning
- Att anpassa ledarskap och kommunikation efter gruppens dynamik och utvecklingsfas

Vi har också genomfört ett omfattande arbete med att definiera de kompetenser och kunskaper som behövs i vår breda verksamhet och ta fram uppdragsbeskrivningar för varje roll i organisationen.

Ett nytt arbetssätt enligt modellen Performance Management har implementerats i organisationen under året. Modellen syftar till att skapa en struktur kring målsättning, måluppfyllelse, avstämning, utveckling och god arbetsplatskultur. Det nya arbetssättet ska stödja chefer och medarbetare med att sätta mål som inte bara fastställer vart vi ska utan också hur vi ska ta oss dit.

Under 2012 startade vi upp regelbundna interna chefsträffar där alla våra ledare oavsett funktion träffas tre gånger per år för att diskutera utmaningar, ventilerat frågeställningar och utbyta erfarenheter. Forumen kommer att bli ett viktigt redskap för att öka samverkan inom bolaget och fortsätta bygga på vår gemensamma kompetensbas.

KÖNSFÖRDELNING 2012

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	5	1	6
Bolagsledning	3	4	7
Mellanchefer	10	8	18
Övriga	193	47	240
Totalt	211	60	271

Bolagsledning	3	4	7
Stödfunktioner	10	15	25
Fastighetsförvaltning	58	32	90
Affärsutveckling	6	2	8
Projektleddning	11	2	13
TL Bygg	118	4	122
Totalt medelantal	206	59	265

NYCKELTAL

	2012-12-31	2011-12-31
Medelantal anställda	265	260
Personalomsättning, %	13,6	10,6
Andel kollektivavtal, %	100	100
Medelålder, år	41,8	42,0
Andel kvinnor, %	22	22
Andel män, %	78	78
Anställningstid, år	7,6	8,9

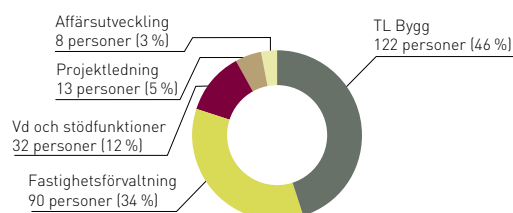
STÖRRE AKTIVITETER UNDER 2012

- Ledarskapsutbildning kring Performance Management för alla ledare
- Medarbetarundersökning enligt Great Place to Work®
- Utbildningar i Performance Management, CRM-system och Effektiv arbetsteknik för samtliga medarbetare
- Konferens för hela företaget med tema kommunikation och målstyrning
- Samlade introduktionsdagar för alla nyanställda
- Utbildning av ett tjugotal medarbetare i hjärt-lungräddning
- Sponsring av medarbetares deltagande i bland annat UNICEF:s Spring för livet, Midnattsloppet, Sicklaloppet och Stafettvasan

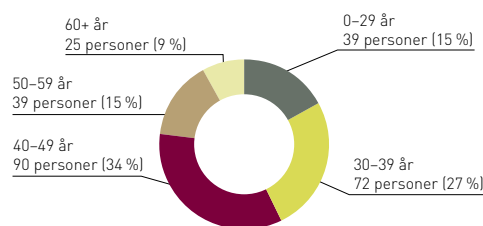
FRAMÅT

2013 kommer vi att fortsätta arbeta för att bredda medarbetarskapet och stärka ledarskapet. Vi menar att gott ledarskap inte är någonting man en gång lär sig och sedan kan, utan snarare något man tränar upp och utvecklar över tid. Vi kommer bland annat att börja arbeta efter modellen Performance Management och använda chefsträffarna som ett viktigt redskap för chefsutveckling och stöd.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA PER 2012-12-31



ÅLDERSFÖRDELNING PER 2012-12-31



”Med ett större eget ansvar ökar också min motivation, jobbet är ännu roligare nu”

Tomo Durovic, teknisk förvaltare i Sickla

”Utbildningen i ledarskap har förutom nya verktyg också gett mig nya kontakter med andra ledare i företaget”

Åke Reichard, marknadsområdeschef
Kontor i Sickla



FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND omfattar 57 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 900 000 kvm. Beståndet finns huvudsakligen i storstadsregionerna. Fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 24,6 miljarder kronor. Den kontrakterade årshyran var 1,9 miljarder kronor och den ekonomiska uthyrningsgraden var 95 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

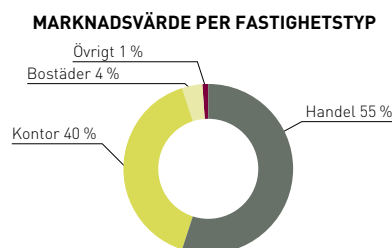
Atrium Ljungbergs bestånd består av 57 fastigheter som främst finns i Stockholm, Uppsala och Malmö där Stockholm är den största regionen och står för 79 procent av intäkterna. Vi äger även en fastighet i vardera Östersund och Västerås. Vårt bestånd, med framförallt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 903 000 kvm. Under året har fem fastigheter med en uthyrbar area om 29 300 kvm förvärvats och en fastighet med en uthyrbar area om 10 800 kvm har avyttrats.

FASTIGHETSVÄRDE

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 24 576 mkr (21 897), vilket motsvarar 27 203 kr/kvm (25 151). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 5,7 procent (5,8). Byggrätter och mark ingår med 219 mkr. Investeringar i egna fastigheter uppgick under året till 1 512 mkr (1 050). Förvärv av fastigheter uppgick till 895 mkr (379). Fastigheter till ett bokfört värde om 94 mkr (0) har avyttrats. Totalt finns 103 000 kvm BTA byggrätter med ett genomsnittligt värde på 2 100 kr/kvm. Därutöver finns projekt-

planer för att tillskapa ytterligare 112 000 kvm byggrätter.

Den realiserade värdeförändringen på fastigheterna uppgick under året till 368 mkr (528)



FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

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

FASTIGHETSBESTÅND 2012-12-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area, 1000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hysesvärde, mkr ²⁾	Hysesvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	12	195	7 611	38 957	568	2 906	98
Övriga Stockholm	35	503	10 664	21 205	987	1 963	94
Uppsala och Mälardalen	3	89	2 722	30 700	236	2 660	99
Övriga Sverige	3	82	1 611	19 622	136	1 657	95
Summa	53	869	22 607	26 015	1 927	2 217	96
Projektfastigheter ³⁾	2	34	1 750	E/T ⁴⁾	75	2 182	85
Mark och byggrätter	2		219				
Totalt	57	903	24 576	E/T⁴⁾	2 002	2 216	95

JANUARI-DECEMBER 2012¹⁾

Hysesintäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	AVKASTNING ¹⁾
534	-165	368	%
917	-309	607	4,8
230	-67	163	5,7
135	-51	84	6,0
1 815	-592	1 222	5,2
25	-10	15	5,4
1 839	-602	1 238	0,9
			5,0

¹⁾ Ovanstående 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⁾ 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.

⁴⁾ Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

vilket motsvarar en värdeökning på 1,6 procent. Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av sänkt avkastningskrav med 0,1 procentenheter, högre hyresnivåer, nyuthyrningar och projektutveckling.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

Värderingsmetod

Samtliga fastigheter i Atrium Ljungbergs bestånd klassas som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde. Beståndet värderas varje kvartal. Fastighetsvärderingen genomförs med en kombination av externa och interna värderingar. Värderingarna baseras på en kassaflödeskalkyl med individuellt bedömt avkastningskrav för respektive fastighet. Avkastningskravet fastställs enligt ortprismetoden vilket innebär att information inhämtas från genomförda likvärdiga transaktioner på fastighetsmarknaden. Fastigheter motsvarande 51 procent av värdet har under året värderats externt. Värderingarna har genomförts av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Vid värderingen, som baseras på en kassaflödeskalkyl, bedöms varje fastighets intjäningsförmåga individuellt. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktssituationen.

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

Vid bedömningen av fastigheternas verkliga värde görs antaganden och analyser av de underliggande faktorer som påverkar värdet, bland annat:

- analys av genomförda transaktioner på jämförbara marknader
- bedömning av fastigheternas tekniska och kommersiella skick
- analys av befintliga hyresnivåer och marknads- hyror för respektive fastighet, samt analys av långsiktigheten i befintliga hyresgäster
- bedömning av framtida vakanser
- analys av drift- och underhållskostnader på kort och lång sikt, med utgångspunkt från bolagets verkliga kostnader
- analys av om-, till- och nybyggnader samt övriga investeringsbehov

Projektfastigheter värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett risk-påslag på avkastningskravet.

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter BTA och omfattar endast fastställda byggrätter.

Marknadsvärdet beskrivs ovan med utgångspunkt från normaliserat driftnetto med justering för bland annat initiala effekter, kvarstående investeringar samt byggrätter.

VÄRDE UTFRÅN NORMALISERAT DRIFTNETTO

mkr	Segment	Projekt	Totalt
Hyresvärde	1 929	261	2 189
Långsiktig vakans (–3,5 %)	–64	–11	–75
Hyresintäkter	1 865	249	2 114
Fastighetskostnader	–571	–63	–635
Normaliserat driftnetto	1 293	186	1 480
Avkastningskrav	5,7 %	6,2 %	5,7 %
Avkastningsvärde före justeringar	22 693	3 003	25 695

Justeringar

Återstående investeringar	–240	–1 372	–1 611
Nuvärdeseffekt återstående investeringar	24	131	154
Initiala vakanser	–10	–70	–80
Övriga justeringar	250	72	322
Mark och byggrätter	0	219	219
Lagfartskostnad	–110	–14	–124
Verkligt värde	22 607	1 969	24 576

HYRESINTÄKTER

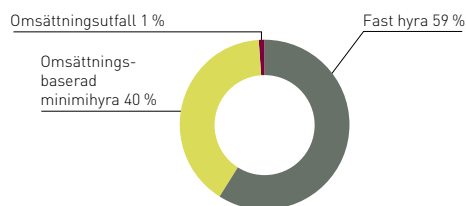
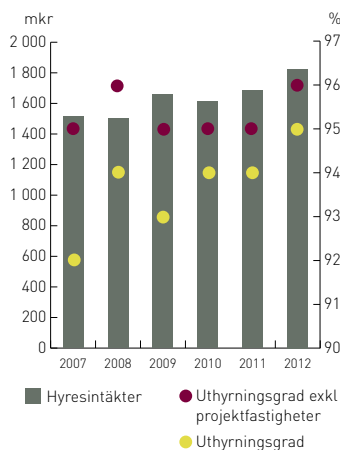
Intäkterna fördelar sig på 52 procent handel, 35 procent kontor, tre procent bostäder och nio procent övrigt, såsom utbildning, kultur, service och parkering. Den kontrakterade årshyran uppgick vid årsskiftet till 1 904 mkr (1 768). Hyresvärdet uppgick till 2 002 mkr (1 871). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 95 procent (94) inklusive projektfastigheter. Exklusive projektfastigheter var uthyrningsgraden 96 procent (95). Av fastigheternas totala uthyrbara area om 903 000 kvm var 97 000 kvm vakant vilket motsvarade elva procent.

Atrium Ljungberg har en väl diversifierad hyreskontraktsportfölj bestående av 2 423 kommersiella hyreskontrakt där den genomsnittliga kontrakterade arean är 470 kvm. Den genomsnittliga återstående löptiden på de kommersiella hyreskontrakten uppgick vid årsskiftet till 3,6 år (3,9). Under 2013 kommer 15 procent av hyresavtalen vara föremål för omförhandling. 95 procent av de kommersiella hyresavtalen regleras med indexklausul kopplad till inflationen. 41 procent av hyreskontrakten är tecknade med en omsättningsbaserad hyra där hyran regleras beroende på hyresgästens omsättning. Hyresnivåerna har dock säkrats genom avtalade minimihyror. En procent av de totala hyresintäkterna utgörs för närvarande av utfall av omsättningstillägg utöver minimihyra.

En redogörelse för de största hyresgästerna finns under avsnitten Handel och Kontor på sidorna 50–75 samt under avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 84–87.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna för 2012 uppgick till 601 mkr (591). Justerat för förvärv och nybyggnationer som justerats till helårsvärde samt sålda fastigheter borträknade uppgick fastighetskostnaderna till 677 kr/kvm. Detta motsvarar en kostnadsminskning på tre procent jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på lägre elkostnader, där elpriset minskat med tretton procent. Kostnaden att driva handelsfastigheter och främst köpcentrum är generellt högre än övriga fastighetstyper, vilket återspeglas i bolagets kostnadsnivå. Till viss del täcks kostnaderna genom vidarefakturerings till hyresgästerna via hyrestillägg.

FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTERNA**HYRESINTÄKTER OCH UTHYRINGSGRAD****UTVECKLING HYRESINTÄKTER**

	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

¹⁾ Kontrakterad årshyra inklusive kända kontraktsförändringar.

FASTIGHETSKOSTNADER ¹⁾

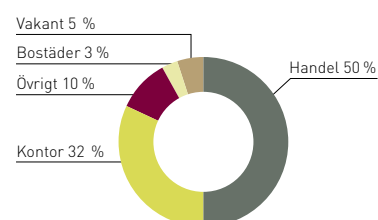
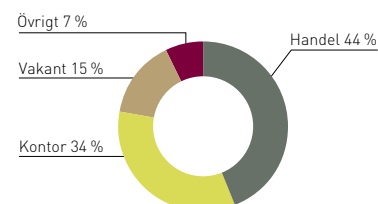
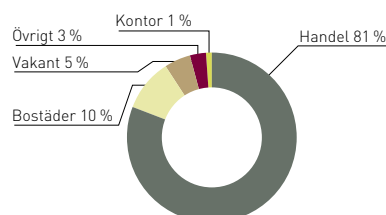
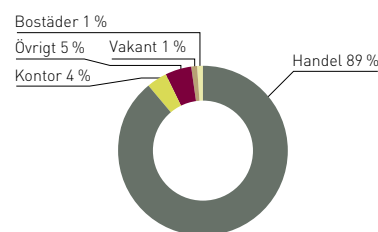
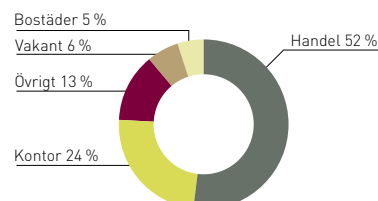
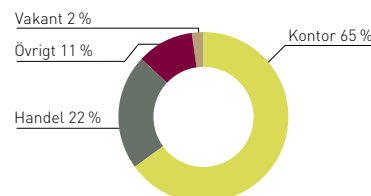
kr/kvm	2012	2011
Taxebundna kostnader	–188	–213
Övriga driftkostnader	–152	–143
Förvaltningskostnader	–144	–138
Reparationer	–47	–45
Fastighetsskatt	–109	–118
Tomträttsavgäld	–26	–30
Ej avdragsgill mervärdesskatt	–10	–10
Totalt	–677	–698

¹⁾ Justerat genom att sålda fastigheter är exkluderade samt nyförvärv och nybyggnation helårsjusterats.

SEGMENTSÖVERSIKT

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

SEGMENT	NYCKELTAL	HYRESVÄRDE PER LOKALTYP
STOCKHOLMS INNERSTAD 28 % av det totala hyresvärdet kommer från Stockholms innerstad	Hyresvärde, mkr	568
	Andel av totalt hyresvärde, %	28
	Kontrakterade årshyror, mkr	556
	Uthyrningsgrad, %	98
	Marknadsvärde per kvm, tkr	39
	Andel av totalt marknadsvärde, %	31
	Avkastningskrav i värdering, %	5,3
ÖVRIGA STOCKHOLM 49 % av det totala hyresvärdet kommer från övriga Stockholm	Hyresvärde, mkr	987
	Andel av totalt hyresvärde, %	49
	Kontrakterade årshyror, mkr	922
	Uthyrningsgrad, %	94
	Marknadsvärde per kvm, tkr	21
	Andel av totalt marknadsvärde, %	43
	Avkastningskrav i värdering, %	5,9
UPPSALA OCH MÄLARDALEN 12 % av det totala hyresvärdet kommer från Uppsala och Mälardalen	Hyresvärde, mkr	236
	Andel av totalt hyresvärde, %	12
	Kontrakterade årshyror, mkr	233
	Uthyrningsgrad, %	99
	Marknadsvärde per kvm, tkr	31
	Andel av totalt marknadsvärde, %	11
	Avkastningskrav i värdering, %	6,0
ÖVRIGA SVERIGE 7 % av det totala hyresvärdet kommer från övriga Sverige	Hyresvärde, mkr	136
	Andel av totalt hyresvärde, %	7
	Kontrakterade årshyror, mkr	129
	Uthyrningsgrad, %	95
	Marknadsvärde per kvm, tkr	20
	Andel av totalt marknadsvärde, %	7
	Avkastningskrav i värdering, %	6,0
PROJEKTFASTIGHETER 4 % av det totala hyresvärdet kommer från projektfastigheter	Hyresvärde, mkr	75
	Andel av totalt hyresvärde, %	4
	Kontrakterade årshyror, mkr	64
	Uthyrningsgrad, %	85
	Marknadsvärde per kvm, tkr	E/T ¹¹
	Andel av totalt marknadsvärde, %	8
	Avkastningskrav i värdering, %	6,2
TOTALT	Hyresvärde, mkr	2 002
	Kontrakterade årshyror, mkr	1 904
	Uthyrningsgrad, %	95
	Marknadsvärde per kvm, tkr	27
	Avkastningskrav i värdering, %	5,7



Vårt fastighetsbestånd utgörs av moderna och attraktiva fastigheter i starka lägen. Flera äldre industrifastigheter har bevarats och utvecklats.





FASTIGHETSFÖRTECKNING

Uthyrbar area, kvm													Ekonomisk uthyrnings-grad
Nr	Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress /Beskrivning	Byggår/ Tomträtt Ombyggnad	Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt	Summa	Taxerings- värde, mkr	Hyresvärde, mkr	
STOCKHOLMS INNERSTAD													
1	Adam & Eva 17	Stockholm	Drottninggatan 68	1929/2006	3 667	4 179			285	8 131	326	43	100
2	Blästern 6	Stockholm	Norra Stationsgatan 75 – 81	1939/1995	1 784	21 503		6 468	1 243	30 998	422	60	91
3	Blästern 11	Stockholm	Hälsingegatan 43–51	1930/2001	2 554	38 850		9 632	3 133	54 169	872	132	99
4	Fasta Paviljongen 1 ¹⁾	Stockholm	Långholmens folkhögskola	T 1915/2008					1 116	1 116		3	100
5	Fatburen 1	Stockholm	Söderhallarna	1991	2 240	9 090		3 773	3 360	18 463	324	46	99
6	Fatbursbrunnen 17	Stockholm	Högbergsgatan 62	1929/2002		630			2 213	2 843		6	100
7	Fatbursjön 8	Stockholm	Magnus Ladulåsg 63	1930/2006		6 680			1 113	7 793	190	23	100
8	Härden 14	Härden 14	S:t Eriksgatan 113	1932/1957	807	6 237		1 242	614	8 900	129	21	81
9	Roddaren 7	Stockholm	S:t Eriksgatan 46	1900/1995	818	7 028		780	101	8 727	156	24	100
10	Skotten 6	Stockholm	Glashuset Drottninggatan	1959/2008	6 295	3 516			1 610	11 421	445	56	98
11	Torgvågen 7	Stockholm	PUB	1929/2009	8 295	7			8 306	16 608	625	70	98
12	Tranbodarne 12	Stockholm	Katarinavägen 15	T 1974/2006	92	23 200		2 886	12	26 190	757	85	100
Summa					26 553	120 920		24 781	23 106	195 359	4 246	568	98
ÖVRIGA STOCKHOLM													
13	Arbetsstolen 3	Stockholm	Västbergavägen 4–12	1955/2008	15 236	660			1 533	17 429	49	29	97
14	Kolding 1	Stockholm	Ärvinge, Kista	T 1993		128	15 800	3 087		19 015	136	21	100
15	Kolding 2	Stockholm	Ärvinge, Kista	T 1992	566	348	20 802	1 750	70	23 536	176	27	98
16	Kolding 3	Stockholm	Ärvinge, Kista	T 1993	954	16 118	1 256	6 848	800	25 976	131	43	72
17	Kolding 4	Stockholm	Ärvinge, Kista	T 1993/2001	251	23 998		8 067	1 110	33 426	468	57	81
18	Borgarnäs 1 ²⁾	Stockholm	Kista Gårdsväg 2	T									
19	Proppen 6	Stockholm	Textilgatan 31, Hammarby Sjöstad	1937/2008	974	10 342			1 259	12 575	188	29	96
20	Storö 2	Stockholm	Farsta Centrum	T 1961/2006	5 535	4 081			2 123	11 739	132	25	95
21	Storö 15	Stockholm	Farsta Centrum	T 1961/1998	217				1 315	1 532		3	100
22	Storö 21	Stockholm	Farsta Centrum	T 1961/2010	42 824	22 753		13 692	10 478	89 747	1 241	217	97
23	Storö 23	Stockholm	Farsta Centrum	T 1961/1998	1 654	2 114		1 470	3 135	8 373		16	99
24	Storö 24	Stockholm	Farsta Centrum	1961/2008							21		
25	Orminge 47:1	Nacka	Orminge Centrum	1967/1992	10 530	59			274	10 863	115	22	99
26	Sicklaön 83:22 ²⁾	Nacka	Sickla Köp- och Affärs- kvarter	1898/2012	71 504	56 426		47 470	30 089	205 489	2 042	432	94
27	Sicklaön 83:32 ²⁾	Nacka	Uddvägen 1	1877					305	305		1	100
28	Sicklaön 87:1	Nacka	Alphydevägen 4	1962	90				2 186	2 276		3	100
29	Sicklaön 115:1	Nacka	Planavägen 1	1929		370				370	1		25
30	Sicklaön 115:3	Nacka	Sjötörpsvägen 3	1909			198			198	3		
31	Sicklaön 115:4	Nacka	Sjötörpsvägen 5								2		
32	Sicklaön 117:1	Nacka	Planavägen 3	1967	2 592	330			435	3 357	11	4	52
33	Sicklaön 117:2	Nacka	Sjötörpsvägen 6	1909			176			176	4		
34	Sicklaön 117:5	Nacka	Sjötörpsvägen 12	1909			285			285	5		
35	Sicklaön 117:6	Nacka	Sjötörpsvägen 14				145			145	5		
36	Sicklaön 117:7	Nacka	Sjötörpsvägen 7	1914			154			154	4		
37	Sicklaön 117:8	Nacka	Sjötörpsvägen 9	1924			120			120	3		
38	Sicklaön 117:9	Nacka	Sjötörpsvägen 14										
39	Sicklaön 117:10	Nacka	Sjötörpsvägen 14										
40	Sicklaön 117:17	Nacka	Planavägen 5–7	1978					1 629	1 629		4	89
41	Sicklaön 346:1	Nacka	Uddvägen 7	1981	484	4 500				4 984	44	10	95
42	Söderby Huvudgård 2:43 ²⁾	Haninge	Port73	1974/2012	26 062				156	26 218	185	51	97
43	Västnora 4:26	Haninge	Västnora, Västerhaninge										
44	Ribban 16	Nynäshamn	Backluravägen										
45	Storbygården 1:15, 1:31	Nynäshamn	Torö, Ösmo										
46	Resan 1	Sollentuna	Konsumentvägen 2	1972					1 166	1 166	7	1	61
47	Rotundan 1	Sollentuna	Rotebro Handel	1965/2010	19 759				175	19 934	115	32	93
Summa					199 231	142 227	38 936	82 384	58 237	521 015	5 088	1 027	93

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

²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2012-12-31.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Nr	Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress /Beskrivning	Tomträtt	Byggår/ Ombyggnad	Uthyrbar area, kvm					Summa	Taxerings- värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad
						Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt				
UPPSALA OCH MÄLARDALEN														
48-49	Brillinge 8:1, 9:1 ²⁾	Uppsala	Gränby									40		
50	Dragarbrunn 19:1 ²⁾	Uppsala	Rådhuset		1645/2012	2 505				420	2 925	22	10	99
51	Dragarbrunn 27:2	Uppsala	Forumgallerian		1902/2005	9 968	5 016	1 140		385	16 508	362	50	97
52	Gränby 21:4	Uppsala	Gränby Centrum		1971/2011	41 111	491			1 881	43 483	502	141	99
53	Igor 8	Västerås	Kvarteret Igor		1970/2010	15 140	883		11 230	2 728	29 981	232	50	99
Summa						68 724	6 390	1 140	11 230	5 413	92 897	1 158	251	99
ÖVRIGA SVERIGE														
54	Bohus 7	Malmö	Mobilia		1966/2010	5 831	183	11 248	6 680	35	23 977	148	24	87
55	Bohus 8 ²⁾	Malmö	Mobilia		1968/2012	29 875	3 548		14 900	3 926	52 249	316	105	92
56	Månadsmötet 9	Östersund	Mittpunkten		1962/2009	11 594	29		6 129	95	17 847	100	27	98
Summa						47 300	3 760	11 248	27 709	4 056	94 073	564	156	92
Summa						341 808	273 297	51 323	146 104	90 812	903 344	11 056	2 002	95

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

²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2012-12-31.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET 2012

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER 2012

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Period ¹⁾	Tillträde
Blästern 13 (50%)	Stockholm	20 182	Q1 2012	2012-02-15
Sicklaön 117:8	Nacka	120	Q4 2012	2012-10-01
Sicklaön 117:6	Nacka	145	Q4 2012	2012-10-17
Sicklaön 117:9	Nacka		Q4 2012	2012-10-17
Sicklaön 117:10	Nacka		Q4 2012	2012-10-17
Härden 14	Stockholm	8 900	Q4 2012	2012-12-19

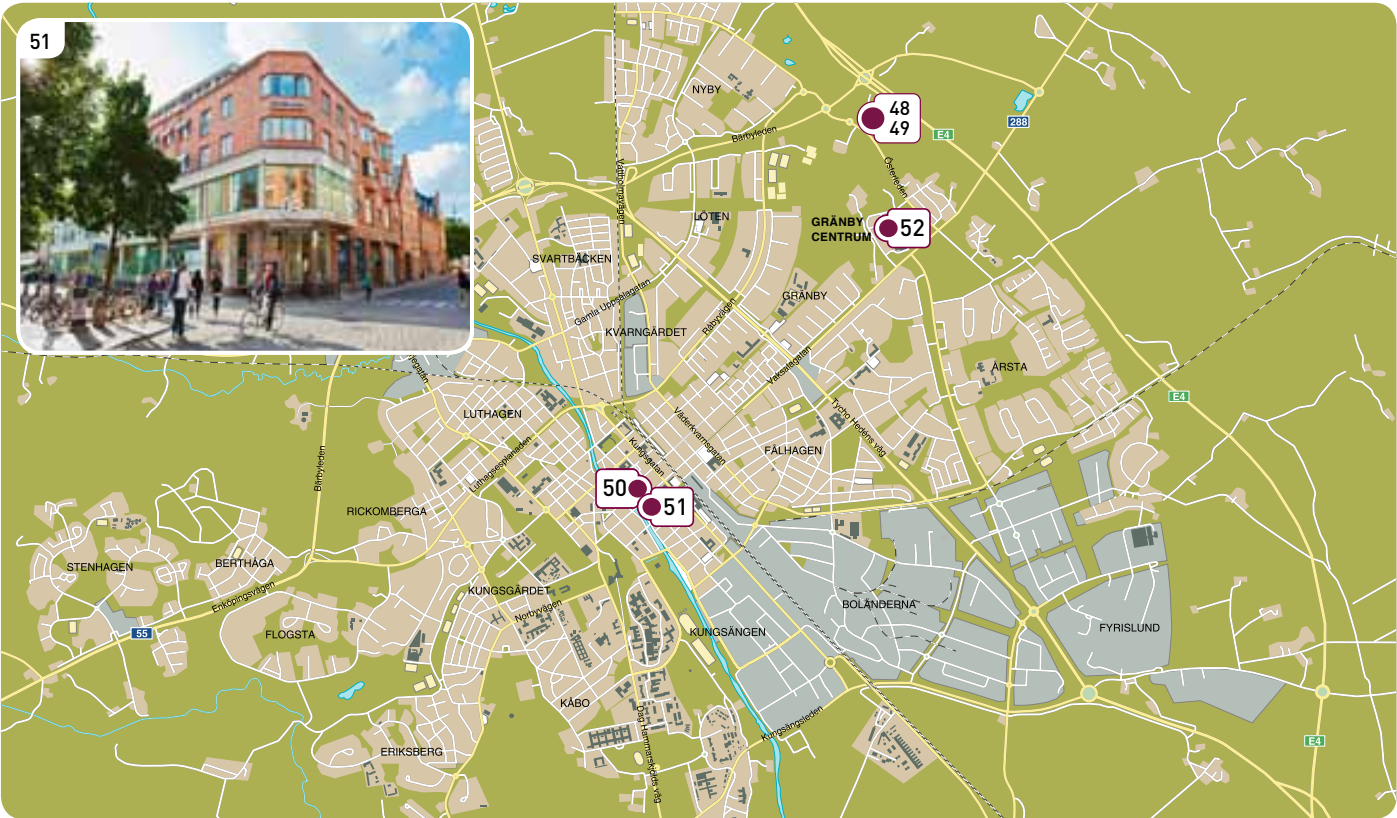
¹⁾ Period för bokföring av förvärv och redovisning av verkligt värde.

SÅLDA FASTIGHETER 2012

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Period ¹⁾	Frånträde
Stormarknaden 1	Halmstad	10 810	Q3 2012	2012-08-24

¹⁾ Period för bokföring av försäljning.

UPPSALA



MALMÖ



INVESTERINGAR OCH PROJEKT



AkzoNobels nya verksamhetshus i Sickla kommer att stå färdigt i början av 2014.

INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER OCH FÖRVARV

FASTIGHETSUTVECKLING ÄR AVGÖRANDE för Atrium Ljungbergs värdetillväxt. Vår befintliga projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka fem miljarder kronor. Målet är att årligen investera en miljard kronor i egna utvecklingsprojekt med en projektvinst på 20 procent för ny- och tillbyggnationer. Under 2012 har totalt 1 512 miljoner kronor investerats i egna utvecklingsprojekt och 895 miljoner kronor i fastighetsförvärv.

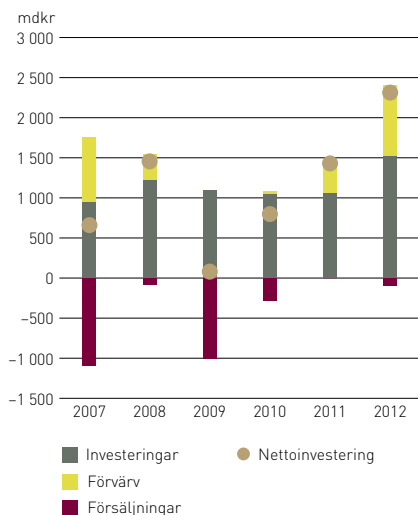
INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

Atrium Ljungbergs mål är att investera en miljard kronor i egna utvecklingsprojekt per år. Ny- och tillbyggnadsprojekten ska ge en projektvinst på 20 procent och därmed skapa en god värdetillväxt i bolaget och även ge en god tillväxt i bolagets kassaflöden. Projekten ger det största bidraget för att nå bolagets tillväxtmål om tio procent driftnettoökning per år.

I vilken takt projekten kan genomföras beror på marknadsläge och framkomlighet i detaljplanarbetet. Dessa frågor arbetar våra affärsutvecklare med dagligen i nära samarbete med både interna resurser som projektledare och förvaltare men framförallt tillsammans med våra kunder och samarbetspartners. Inga projekt startas normalt utan att en lägsta nivå på avkastning har tryggats genom tecknade hyreskontrakt.

Under 2012 har 1 512 miljoner kronor investerats i egna fastigheter och fem utvecklingsprojekt har färdigställts. Dessa beskrivs närmare på sidorna 35–38.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR PER ÅR



FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Förvärv av fastigheter sker främst i syfte att förvärva byggrätter och framtida utvecklingsprojekt alternativt för att få strategiska fördelar. Samtliga förvärv görs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna.

Under året har resterande 50 procent av kontorsfastigheten Blästern 13 i Hagastaden i Stockholm förvärvats. I och med förvärvet äger Atrium Ljungberg 100 procent av fastigheten. I samma område har också kontorsfastigheten Härden 14 förvärvats. Dessutom har fyra mindre villafastigheter förvärvats i Sickla i Nacka. Totalt har nu nio villafastigheter förvärvats i den östra delen av Sickla Köp kvarter, kallad Kyrkviken, vilket skapar möjligheter för vidareutveckling av området.

Försäljningar genom åren har förekommit som ett led i att renodla beståndet enligt strategin att vara en stor aktör på de delmarknader som prioriteras. Under 2012 har handelsfastigheten Stormarknaden 1 i Halmstad sålts.

FÖRVARV 2012

Fastighetsbeteckning	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm	Tillträde
Blästern 13 (50%)	Stockholm	20 182	2012-01-26
Sicklaön 117:8	Nacka	120	2012-10-01
Sicklaön 117:6	Nacka	–	2012-10-17
Sicklaön 117:9	Nacka	145	2012-10-17
Sicklaön 117:10	Nacka	–	2012-10-17
Härden 14	Stockholm	8 900	2012-12-19

FÖRSÄLJNINGAR 2012

Fastighetsbeteckning	Kommun	Avgående uthyrbar area, kvm	Frånträde
Stormarknaden 1	Halmstad	10 810	2012-08-24



”Nära samverkan med kommunen är viktigt för att kunna skapa platser som bidrar till en positiv stadsutveckling.”

Carola Lavén, affärsutvecklingschef, Atrium Ljungberg



”Det är vårt sätt att driva projekt som gör oss så framgångsrika. Vi har en helhetssyn som gynnar alla parter.”

Magnus Alteskog, projektchef, Atrium Ljungberg



FLERA INVIGNINGAR UNDER ÅRET

I SAMARBETE MED kunder och partners slutförde och invigde vi fem utvecklingsprojekt under 2012. Rådhuset i Uppsala öppnade som ett helt nytt modevaruhus och handelsplatserna Port73 i Haninge och Gränby Centrum i Uppsala fortsatte att växa. Vi färdigställde också ett nytt kontorshus för Intrum Justitia i Sickla, som även blir vår första byggnad att miljöcertifieras. I Sickla stod dessutom kontorshuset HK60 färdigt efter en helrenovering och tillbyggnad.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2012

Projekt/Etapp	Kommun	Handel uthyrbar area, kvm	Kontor uthyrbar area, kvm	Åtgärd, nyb/omb ¹⁾	Inv, mkr	Färdigställt	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering
Rådhuset	Uppsala	3 100		nyb/omb	150	Q2 2012	9	100	
Port73, etapp 2	Haninge	3 500		nyb	50	Q2 2012	4	100	
Gränby Centrum, etapp 3	Uppsala	1 500		nyb/omb	50	Q3 2012	6	96	
HK Intrum Justitia, Sickla	Nacka		7 400	nyb	200	Q4 2012	E/T ³⁾	100	BREEAM
HK60, Sickla	Nacka	1 300	4 700	nyb/omb	150	Q4 2012	13	69	
Summa		9 400	12 100		600		E/T³⁾		

¹⁾ Nybyggnad och/eller ombyggnad.

²⁾ Exkl. eventuellt omsättningsutfall.

³⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde som delbelopp för hyresvärde exkl. tillägg.

Hyresvärde exkl. tillägg för både färdigställda projekt, se tabell ovan, och pågående projekt, se tabell sidan 39, uppgår till 240 mkr.

RÅDHUSET – UPPSALA

Efter två års omfattande om- och tillbyggnad och varsam renovering slog nya Rådhuset i Uppsala upp portarna i mars 2012. Rådhuset, som har en lång historia som kommunal förvaltningsbyggnad, öppnade i helt ny skepnad – ett modevaruhus som av vissa anses ha ett av modesveriges mest intressanta varuhuskoncept. Drygt halva ytan består av ett multi brand-koncept med ett femtiotal starka modevarumärken som samsas sida vid sida utan avgränsande galleriagångar. Rådhuset har också butiker med egna varumärken inom mode och inredning samt restaurang, bar och café. På den nyrustade Rådhusgården finns uteservering under sommartid.

Med vissa delar daterade från 1645 har Rådhuset ett stort kulturhistoriskt värde. Atrium Ljungberg är husets tredje ägare på 350 år och när varuhuset öppnade under 2012 blev det för första gången tillgängligt för allmänheten.

Nya Rådhuset har beskrivits som ett viktigt bidrag i utvecklingen av Uppsalas cityhandel och har fått stor uppmärksamhet både i Sverige och utomlands för sitt unika koncept och sin enastående arkitektur.





PORT73 – HANINGE

Sedan 2009 har vi arbetat med att ge nytt innehåll och ny identitet åt den handelsplats i Haninge där Coop Forum tidigare var enda hyresgäst. Hösten 2010 invigdes Port73 med drygt 20 nya butiker. I mars 2012, bara femton månader efter den stora invigningen, färdigställde vi den andra utbyggnadsetappen där detaljhandelskedjorna Cervera, Blomsterlandet och Babyprossen öppnade nya butiker. Under hösten har vi också skapat effektivare infarter för bilburna besökare och förbättrad angoring för buss och taxi.

Utvecklingen och efterfrågan i regionen har varit så stor att vi har påbörjat ytterligare en etapputbyggnad under året. Läs mer under "Pågående projekt" på sidan 39.



GRÄNBY CENTRUM – UPPSALA

Gränby Centrum i Uppsala fortsätter att växa och i september 2012 färdigställde vi den tredje utbyggnadsetappen på kort tid. Centrumets västra entré har flyttats ut och ny handels- och restaurangyta har skapats i två plan. Här öppnade fyra butiker och Uppsalas första food court med fem olika matkoncept och ett café. Gränby Centrum består nu av närmare ett hundratal olika butiker, restauranger och serviceverksamheter.

INTRUM JUSTITIA HUVUDKONTOR – SICKLA

I Sickla i Nacka har Atrium Ljungberg byggt ett nytt huvudkontor för kredithanteringsföretaget Intrum Justitia, som flyttade in med drygt 300 personer under november 2012. Det nya kontorshuset ligger vid infarten till Sicklaområdet och utgör en viktig del av Sickla Affärskvarter – en dynamisk plats med moderna kontorsmiljöer mitt i Sickla.

Intrum Justitia-huset blir den första av våra nybyggnader att miljöcertifieras enligt den internationella standarden BREEAM. Miljöcertifieringsarbetet har bland annat bidragit till att huset är förberett för mer energimätning än vad som normalt byggs in, vilket gör att både vi och vår kund kan följa upp energianvändningen för ventilation, hissar och uppvärmning.

NYTT RESTAURANGKONCEPT

I husets bottenplan öppnar under våren 2013 Urban Deli, känd för sitt nyskapande restaurangkoncept vid Nytorget på Södermalm i Stockholm. Etableringen i Sickla blir Urban Delis andra, som förutom mixen av restaurang, deli och butik även kommer att innehålla ett matlabb.





HK60 KONTORSHUS – SICKLA

Mitt emot Intrum Justitias nya huvudkontor i Sickla ligger kontorshuset HK60. Fastigheten, som byggdes i början av 1960-talet, har under året genomgått en totalrenovering och tillbyggnad. Fyra tillbyggda glasvåningar och utanpåliggande glashissar ger en unik utsikt över Nacka.

HK60 består numera av moderna och representativa kontor av hög standard. Fastigheten har utformats med stor hänsyn till byggnadens och områdets industrihistoria men samtidigt med fokus på framtiden vad gäller planlösning, teknik och design.

Företag som flyttade in i HK60 under hösten 2012 är Ballingslöv, Ateljé Lyktan, Rådrum,

Zandvoort, Schuco, Secmaker och Geomind. Inflyttning av flera hyresgäster fortsätter successivt under våren 2013.

HESSELMANS TORG

I anslutning till HK60 har Atrium Ljungberg skapat Hesselmans torg, en central mötesplats med utserveringar med närhet till ateljébutiker, Sickla galleria och kontorsarbetsplatser. Hesselmans torg med trappkonsten Sickla vatten – en ljud- och ljusinstallation av konstnären Maria Ångquist Klyvare – invigdes i november 2012.

FORTSATT HÖG AKTIVITET I PROJEKTEN

VI HÅLLER FORTSATT hög utvecklingstakt. Vid årsskiftet 2012/2013 uppgick produktionsvolymen för våra pågående och beslutade projekt till 2,5 miljarder kronor. Utvecklingsprojekten består av nya kontors- och verksamhetshus i Sickla och Kista, fortsatt utveckling av handelsplatsen Port73 i Haninge, nybyggnad av Ica Kvantums nya butik i Farsta Centrum och en stor omvandling av Mobilia i Malmö.

PÅGÅENDE PROJEKT 2012

Projekt / Etapp	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Kontor, uthyrbar area, kvm	Bostäder, uthyrbar area, kvm	Par- kering, BTA	Åtgärd, nyb/omb ¹⁾	Inv, mkr	Varav kvarstår 12-12-31	Färdigställd	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljö-certifiering
Port73, etapp 3	Haninge	10 400				nyb/omb	200	130	Q3 2013	17	39	
Mobilia, etapp 3	Malmö	29 000			23 000	nyb/omb	1 000	370	Q4 2013	75	75	BREEAM
HK AkzoNobel, Sickla	Nacka		10 800			nyb	300	190	Q1 2014	25	72	BREEAM
Ica Kvantum, Farsta	Stockholm	3 300			5 000	nyb	100	100	Q2 2014	E/T ³⁾	100	
Kvarteret Nod, Kista	Stockholm		27 000		6 000	nyb	800	580	Q3 2014	62	41	BREEAM
Mobilia, hyreslägenheter	Malmö			4 100		nyb	100	60	Q1 2014	6	0	
Summa		42 700	37 800	4 100	34 000		2 500	1 430		E/T³⁾		

¹⁾ Nybyggnad och/eller ombyggnad.

²⁾ Exkl. eventuellt omsättningsutfall.

³⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde som delbelopp för hyresvärde exkl. tillägg.

Hyresvärde exkl. tillägg för både färdigställda projekt, se tabell sid 35, pågående projekt, se tabell ovan, uppgår till 240 mkr.

PORT73 – HANINGE

Under våren 2012 påbörjade vi arbetet med den tredje etapputbyggnaden i Port73 i Haninge. Etapp 3 omfattar 10 400 kvm ny handelsyta i två plan, där bland andra Willys öppnar en dagligvarubutik efter sommaren 2013. På nedre plan kommer det att finnas restauranger och caféer.

Vår ambition är att utveckla Port73 till vår femte regionala handelsplats – en långsiktigt stark handelsdestination med ett komplett handels- och serviceutbud. Förutsättningarna är goda tack vare ett strategiskt läge i en region med stark tillväxt.

När den tredje etappen färdigställs hösten 2013 kommer Port73 att bestå av ett fyrtiotal butiker och restauranger på en total area om cirka 37 000 kvm.



PORT73, ETAPP 3, HANINGE

UTHYRBAR AREA	10 400 KVM
INVESTERING	200 MKR
HYRESVÄRDE EXKL. TILLÄGG	17 MKR
UTHYRNINGSGRAD	39 %
FÄRDIGSTÄLLS	Q3 2013

MOBILIA, ETAPP 3, MALMÖ

UTHYRBAR AREA	29 000 KVM
INVESTERING	1 000 MKR
HYRESVÄRDE EXKL. TILLÄGG	75 MKR
UTHYRNINGSGRAD	75 %
FÄRDIGSTÄLLS	Q4 2013
MILJÖCERTIFIERING	BREEAM

MOBILIA, HYRESLÄGENHETER, MALMÖ

UTHYRBAR AREA	4 100 KVM
INVESTERING	100 MKR
HYRESVÄRDE EXKL. TILLÄGG	6 MKR
UTHYRNINGSGRAD	0 %
FÄRDIGSTÄLLS	Q1 2014



MOBILIA – MALMÖ

Mobilia i Malmö har kommit mer än halvvägs i sin resa från ett traditionellt köpcentrum till att bli ett stadskvarter – en inspirerande mötesplats och en naturlig del av Malmös innerstad. Här pågår vårt arbete med att skapa en hållbar och levande mötesplats som förutom ett brett utbud av handel också kommer att erbjuda service, hälsa, kultur och boende.

I september 2012 delinvides en ny byggnad om 10 000 kvm handelsyta där sju butiker, gym, service och restaurang öppnade. När hela nya Mobilia invigs i september 2013 har området dubblats till cirka 60 000 kvm uthyrbar yta med väsentligt utökat innehåll.

Hela omvandlingsprojektet omfattar nybyggnation av totalt 29 000 kvm uthyrbar yta, ett parkeringshus med cirka 650 nya parkeringsplatser samt ett sjuttioal nya hyreslägenheter.

HISTORISKT ARV TAS TILLVARA

Mobilia är delvis beläget i en klassisk industribyggnad som för mer än 100 år sen inhyste en textilfabrik som då var en av Malmös största arbetsplatser. Det historiska arvet tillvaratas i omvandlingen, lyfts in i

framtiden och förstärks. Resultatet blir en variation av gammalt och nytt. Den tidigare textilfabrikens maskinhus, som länge stått oanvänt, kommer att utgöra hjärtat för restaurangverksamheter. Höga byggnader blandas med lägre, bekväma inomhusmiljöer kompletteras med ett grönskande utomhus-torg och gång- och cykelvägar som bidrar till en levande stadsbild.

Samtliga större nybyggnader kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM. En av flera effekter av miljöcertifieringen blir en smartare dagvattenhantering, där regnvattnet omhändertas lokalt, leds ner i marken och tas upp av de nyplanterade träderna. Detta minskar belastningen på Malmö stads dagvattennät.

BOSTÄDER KOMPLETTERAR STADSKVARTERET

I direkt anslutning till Mobilia Stadskvarter bygger vi två bostadshus med ett sjuttioal hyreslägenheter. Lägenheterna kommer att vara inflyttningsklara från slutet av 2013. Antalet bostäder som Atrium Ljungberg äger och förvaltar i Mobilia ökar därmed från 190 till 260 stycken.

AKZONOBEL VERKSAMHETSHUS – SICKLA

I januari 2012 togs det första spadtaget för bygget av AkzoNobels nya verksamhetshus i Sickla, dit deras svenska huvudkontor och labbverksamhet flyttar i januari 2014. Fastigheten ligger strategiskt mellan Sickla och Hammarby Sjästad med utsikt över Hammarbybacken. Kommunikationerna i närområdet är goda med tvärbanans hållplats ett stenkast från huset och ett flertal busslinjer som trafikerar området.

AkzoNobel hyr 7 800 kvm av husets totala uthyrbara area på 10 800 kvm. På resterande ytor planeras för ytterligare kontors- och serviceverksamhet.

AkzoNobels verksamhetshus ska bli en funktionell mötesplats som stödjer bolagets kärnverksamhet och stärker samverkan mellan bolagets olika affärsenheter. Den nya byggnaden kommer att BREEAM-certifieras. Arbetet med miljöcertifieringen har bland mycket annat bidragit till att PVC-fri takduk har valts, att leverantörer för stomme och cementtillverkningen är ISO-certifierade och att fasaden byggs i tegel – ett långsiktigt hållbart materialval.

Att AkzoNobel fortsätter sin utveckling i Sickla är värdefullt i vårt arbete med att positionera området som en attraktiv plats för kontorsetableringar.

Hyresavtalet med AkzoNobel löper på femton år.

FARSTA CENTRUM – STOCKHOLM

I Farsta Centrum har vi tecknat avtal med Ica Sverige AB om att uppföra en nybyggnad om 3 300 kvm för en ny Ica Kvantum. Butiken kommer att byggas på Karlandaplan, en del av Farsta Centrum som idag används som markparkering. Den nya byggnaden ska kopplas samman med de befintliga butikerna i köpcentrumet. Utöver butiksytan kommer ett parkeringsgarage med cirka 160 platser att byggas under Ica Kvantum.

Detaljplaneändringen vann laga kraft i januari 2013. Byggstart sker under första kvartalet 2013 och öppningen av Ica Kvantum planeras till sommaren 2014.

Den nya Ica Kvantum-butiken kommer att förstärka Farsta Centrums totala utbud och tillgodose behovet av en effektiv och rationell livsmedelsbutik med generösa öppettider, stort utbud och hög kvalitet.

AKZONOBEL VERKSAMHETSHUS, SICKLA

UTHYRBAR AREA	10 800 KVM
INVESTERING	300 MKR
HYRESVÄRDE EXKL. TILLÄGG	25 MKR
UTHYRNINGSGRAD	72 %
FÄRDIGSTÄLLS	Q1 2014
MILJÖCERTIFIERING	BREEAM



FARSTA CENTRUM, ICA KVANTUM, STOCKHOLM

UTHYRBAR AREA	3 300 KVM
INVESTERING	100 MKR
UTHYRNINGSGRAD	100 %
FÄRDIGSTÄLLS	Q2 2014



**KVARTERET NOD, KISTA**

UTHYRBAR AREA	27 000 KVM
INVESTERING	800 MKR
HYRESVÄRDE EXKL. TILLÄGG	62 MKR
UTHYRNINGSGRAD	41 %
FÄRDIGSTÄLLS	Q3 2014
MILJÖCERTIFIERING	BREEAM



KVARTERET NOD – KISTA

I Kista, strax norr om Stockholm, fortsätter Atrium Ljungberg byggnationen av Kvarteret Nod. Nod har en inriktning mot informations- och kommunikationsteknologi (ICT) och ska bli en helt ny mötesplats för näringsliv, studenter, forskare, entreprenörer och kreativa näringar med fokus på digital spets teknik. Här kommer de olika disciplinerna sammanföras och skapa en öppen, kreativ och dynamisk arena med goda förutsättningar för att idéer och innovation ska frodas. Syftet med Nod är att utgöra en brygga och katalysator mellan de som bor, besöker och verkar i Kista samt tillföra nya verksamheter till Kista Science City som kan utvecklas till ledande framtida världsföretag.

Nod är strategiskt placerad vid Kista Gård – mellan det äldre och det nya framväxande Kista.

Vi väljer att arbeta med företag, organisationer och verksamheter som på olika sätt bidrar till att nå visionen och vi tror att detta noggranna arbetssätt ger förutsättningar för innovation och kompetensförsörjning på hög nivå.

Genom att miljöcertifiera byggnaden enligt BREEAM tar vi hållbara beslut i alla led, från projektering till hur våra kunder använder byggnaden.

STOCKHOLMS UNIVERSITET STOR HYRESGÄST

Under året togs beslut att genomföra projektet utan etappindelning. Det omfattar därmed totalt 27 000 kvm uthyrbar area varav Stockholms universitet har tecknat sig för 8 700 kvm under en tioårsperiod. Här ska en av universitetets största institutioner, Institutionen för data- och systemvetenskap (DSV), bedriva utbildnings- och forskningsverksamhet.

Utöver lärande och forskning kommer Nod att innehålla kontorsmiljöer för små- och medelstora företag inom ICT samt publika ytor med digitalt center, café och restaurang. Under året har kontrakt dessutom tecknats med den nystartade gymnasieskolan SSIS (Stockholm Science & Innovation School) samt Eatry, ett nytt restaurang- och café-koncept. Inflyttning påbörjas sommaren 2014.

EN PROJEKTPORTFÖLJ FULL MED MÖJLIGHETER

ATRIUM LJUNGBERGS PROJEKTPORTFÖLJ omfattar cirka 250 000 kvadratmeter projektyta och cirka fem miljarder kronor i investeringar. Dessa möjliga utvecklingsprojekt inom vårt befintliga bestånd ger goda förutsättningar för en fortsatt hög produktionstakt. För vissa projektytor finns färdig detaljplan och för andra krävs förändring av detaljplanen innan byggstart.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

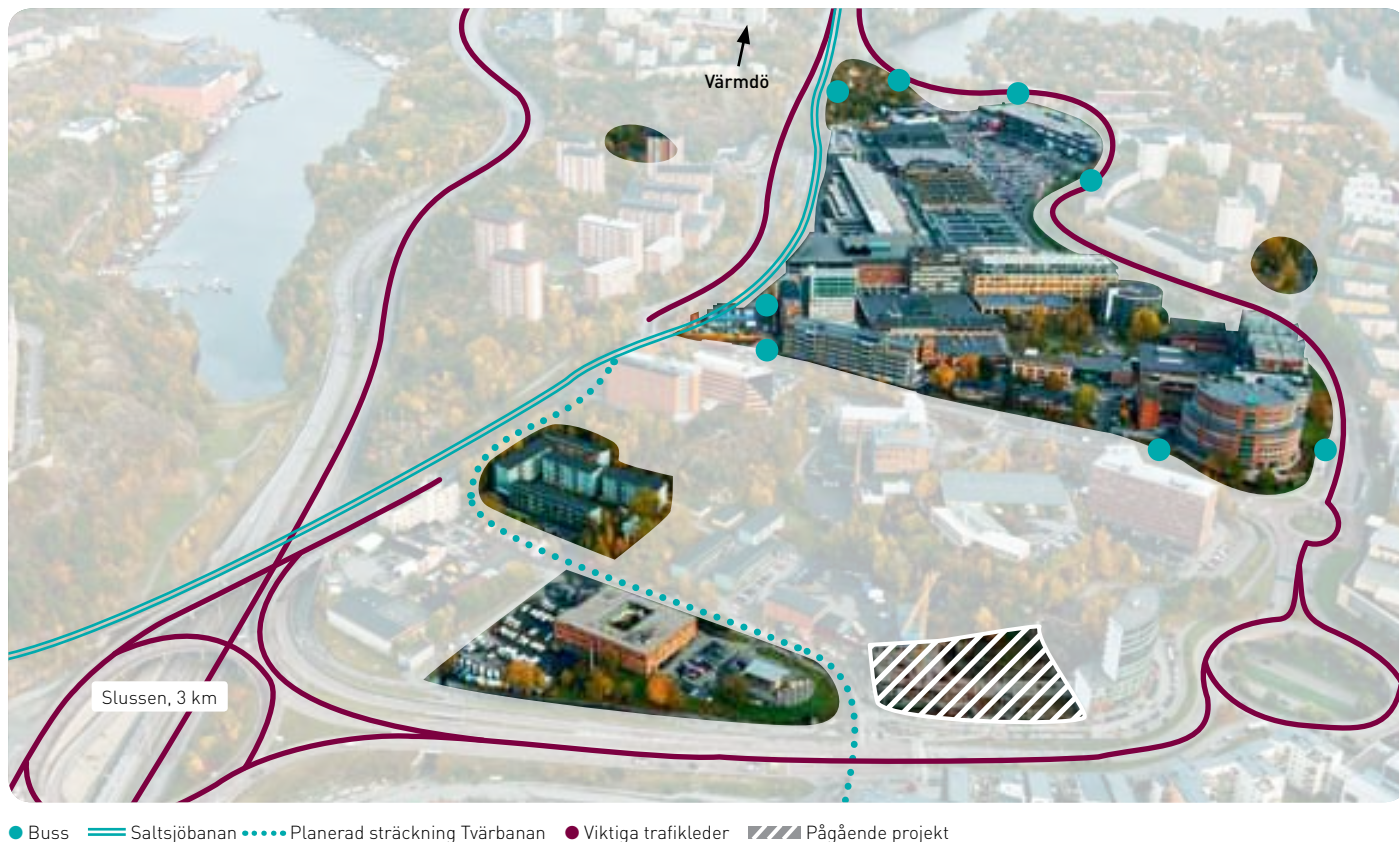
	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektyta, kvm, BTA		Inv, mkr
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs	
Sickla	Nacka	Handel	10 000	5 000	
Sickla	Nacka	Kontor	15 000	15 000	
Sickla	Nacka	Bostäder		57 000	
Gränby Köpstad (Brillinge)	Uppsala	Handel	50 000		
Gränby Centrum	Uppsala	Handel		25 000	
Mobilia	Malmö	Handel	15 000		
Port73	Haninge	Handel	8 000		
Hagastaden ²⁾	Stockholm	Kontor	36 000		
Farsta Centrum	Stockholm	Handel	5 000		
Rotebro Handel	Sollentuna	Handel		10 000	
Summa			139 000	112 000	5 000

¹⁾ Bedömd lokalanvändning kan komma att ändras samt innehålla andra inslag

²⁾ Avser en tidig markreservation villkorad av överenskommelse om köpeskilling av marken samt att lokalerna fylls enligt visionen om Hagastaden som ett life sciencekluster. Gäller två år från beslutet. I investeringen ingår markförvärv.

”Inom vårt befintliga bestånd har vi nu möjliga utvecklingsprojekt för fem miljarder kronor.”

Ingalill Berglund, vd, Atrium Ljungberg.



● Buss — Saltsjöbanan Planerad sträckning Tvärbanan ● Viktiga trafikleder ▨ Pågående projekt

FLER BOSTÄDER OCH ARBETSPLATSER SKAPAR DYNAMIK I SICKLA

Sickla har under en femtonårsperiod stegvis utvecklats från ett slutet industriområde till en etablerad och attraktiv stadsdel. Ett av målen i Nacka kommuns översiktsplan är att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön. Området ska vara en naturlig del av Stockholm och erbjuda en blandning av bostäder, arbetsplatser, service och attraktiva mötesplatser. Nackas starka befolkningstillväxt och planerade investeringar i närheten av Sickla skapar stora möjligheter för oss att fortsätta en framgångsrik utveckling av området.

UTVECKLING I SAMVERKAN MED KOMMUNEN

Utöver de byggprojekt som pågår kan vi expandera och utveckla Sickla med ytterligare cirka 100 000 kvm. Närmast är planen att fortsätta tillföra kontorsarbetsplatser till Sickla Affärskvarter, där grunden redan är lagd, samt att utveckla kommunikationerna i och runt området.

Tillsammans med Nacka kommun har vi påbörjat ett planarbete för att bygga bostäder i den östra delen av Sickla Köp-kvarter. Ambitionen är att skapa 400–500 attraktiva lägenheter i området, med sjöläge, goda kommunikationer och närhet till ett stort utbud av handel och service. Området kan komma att kompletteras med inslag av handel och service för att skapa en attraktiv stadsmiljö.

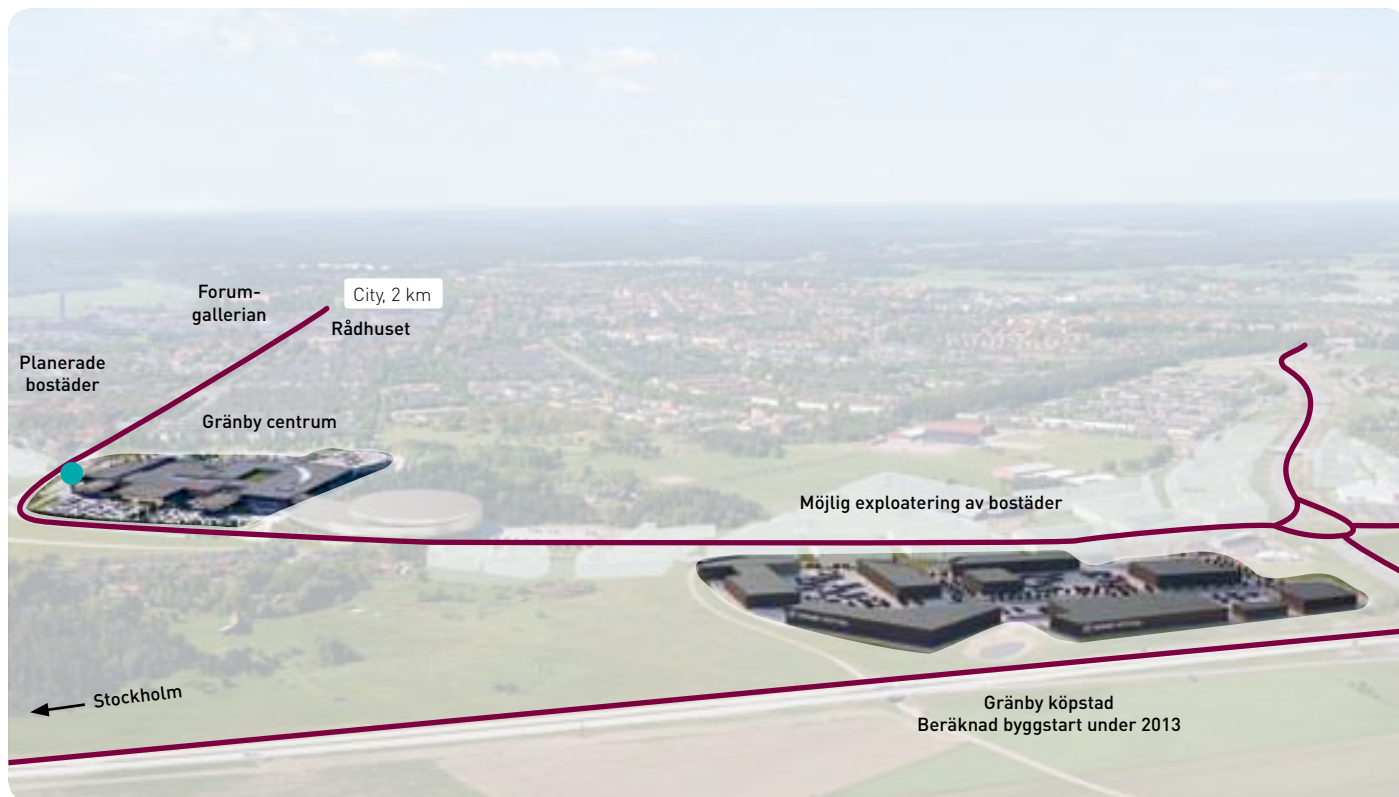
Geografiskt läge

Sickla ligger i sydöstra Stockholm på gränsen mellan Stockholm och Nacka. I Sicklas närhet ligger Hammarby Sjöstad och Södermalm och i direkt anslutning går Värmdöleden, genomfartsleden till Nacka och Värmdö, och Södra länken. Avståndet till Slussen är sju minuter med kollektivtrafik.

Befolkning Nacka kommun

Invånare i Nacka kommun: 93 000
Fram till år 2021 beräknas befolkningen växa med 23 000 personer och uppgå till 116 000.

102 000
KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I SICKLA



● Buss ● Viktiga trafikleder

GRÄNBY KÖPSTAD – UPPSALAS NYA HANDELSPLATS

Uppsala är befolkningsmässigt Sveriges fjärde största kommun och en av de snabbast växande kommunerna i Sverige. Uppsala räknas numera – tillsammans med Stockholm, Göteborg och Malmö – som en av Sveriges storstäder.

Stadsdelen Gränby, där Atrium Ljungberg äger Gränby Centrum och ett stort markområde, genomgår för närvarande stora förändringar. Flera bostadsprojekt med totalt cirka 7 000 nya bostäder pågår eller planeras i närheten av Gränby Centrum och det markområde som vi äger norr om centrumet. Kommunen planerar också för ett antal idrottsanläggningar i området. I framtiden är det sannolikt att stadsdelen Gränby är helt integrerad med Uppsalas innerstad.

MÖJLIGHETER ATT UTVECKLA GRÄNBY

Trots att Gränby Centrum redan idag är en stor handelsplats kan den fortsätta att utvecklas. Vi har möjlighet att expandera Gränby Centrum med ytterligare 25 000 kvm och vår ambition är att på sikt tillföra mer handel och service såväl som nytt innehåll i form av nöje och kultur.

Dessutom planerar vi för ett nytt handelsområde, Gränby Köpstad, på vårt markområde norr om Gränby Centrum intill norra infarten från E4. I Gränby Köpstad har vi möjlighet att bygga för 50 000 kvm rationell volymhandel. Byggstart för den första etappen, om cirka 15 000 kvm, beräknas ske under 2013 och stå klar hösten 2014.

Med en ensam långsiktig ägare med helhetssyn, och med en enhetlig utformning av platsen, kommer Gränby Köpstad att särskilja sig från övriga externa handelsplatser i Uppsala.

Geografiskt läge

Gränby Centrum och Gränby Köpstad ligger i stadsdelen Gränby i östra delen av Uppsala nära avfarten till nya E4. Avståndet från Gränby Centrum till Uppsala city är två kilometer.

Befolkning Uppsala kommun

Invånare i Uppsala kommun: 203 000
Fram till år 2020 beräknas befolkningen växa med 21 000 personer och uppgå till 224 000.

50 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I GRÄNBY KÖPSTAD

25 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I GRÄNBY CENTRUM



ALLA FÖRUTSÄTTNINGAR ATT UTVECKLA MOBILIA

Hela Öresundsregionen, där Malmö är en viktig del, är en stark tillväxtregion med cirka 3,6 miljoner invånare. En kraftig befolkningstillväxt det senaste decenniet har lett till en positiv köpkraftsutveckling i regionen. Vi ser Malmö som en viktig marknad, där Mobilia har alla möjligheter att fortsätta utvecklas.

MOBILIA VÄXER SAMMAN MED STADEN

Samtidigt som vår omvandling av Mobilia pågår, förtätas området runt Mobilia av andra aktörer genom bland annat nya bostadsområden och utveckling av den medicinska forskningsparken Medeon och universitetssjukhuset, UMAS. Mobilia blir successivt en naturlig del av Malmös innerstad.

Utöver vårt pågående projekt i Mobilia, som färdigställs under 2013 och 2014, har vi ytterligare projektmöjligheter om 15 000 kvm i området. Våra ambitioner är att fortsätta utveckla Mobilia till ett komplett stadskvarter och vi planerar för både handel och service på den möjliga projektytan.

Våra planer för Mobilia är starkt integrerade med Malmö stads planer för att utveckla och förtäta området och förbättra infrastrukturen för gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer.

Geografiskt läge

Mobilia ligger i Malmös södra innerstad, endast fyra kilometer från Malmö city. Mobilia omgärdas av Malmös viktigaste genomfartsleder; Trelleborgsvägen, Ystadsvägen och Stadiongatan.

Befolkning Malmö kommun

Invånare i Malmö kommun: 307 000
Fram till år 2020 beräknas befolkningen växa med 36 000 personer och uppgå till 343 000.

15 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I MOBILIA



● Buss ● Viktiga trafikleder ■ Pågående projekt — Tunnelbana

STOR DELAKTIGHET I STADENS VISION FÖR FARSTA

Farsta Centrum har historiskt sett alltid varit, och är fortfarande, en stark handelsplats och en viktig mötesplats för boende och arbetande. Här finns en väl utbyggd infrastruktur med tunnelbana, pendeltåg, buss och anknäring till genomfartsleden Nynäsvägen. Det regionala upptagningsområdet sträcker sig över fem kommuner och omfattar stora delar av södra storstockholm.

I Stockholms stads översiktsplan utpekas Farsta som en av Stockholms tyngdpunkter och viktigaste mötesplatser. Våra ambitioner med Farsta Centrum går i linje med det övergripande visions- och utvecklingsarbetet för Farsta, där vi också har en stor delaktighet tillsammans med Stockholms stad och andra intressenter.

FARSTA CENTRUMS UTBUD ÖKAR

Under 2009 och 2010 genomförde vi en stor om- och tillbyggnad av Farsta Centrum. Under 2013 fortsätter vi utvecklingen genom att bygga en ny Ica Kvantum och nytt parkeringshus i anslutning till den nya butiken. Läs mer på sidan 41.

Vi har ytterligare 5 000 kvm projektyta som är möjlig att utveckla och ambitionen är att fortsätta öka Farsta Centrums utbud av attraktiva handels- och kontorsmiljöer samt komplettera med service och kultur.

Geografiskt läge

Farsta Centrum i stadsdelen Farsta är en viktig knutpunkt mitt i söderort, Stockholm. Här finns en väl utbyggd infrastruktur med tunnelbana, pendeltåg, buss och anknäring till genomfartsleden Nynäsvägen.

Farsta är omgivet av Tyresö mot öster, Haninge mot söder och Huddinge mot väster. Avståndet till Stockholm city är 20 minuter med kollektivtrafik.

5 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I FARSTA CENTRUM



STRATEGISKT LÄGE I VÄXANDE HANINGE

Haninge i södra storstockholm är en tillväxtkommun där stora satsningar på infrastrukturen pågår och planeras. Haninge har utpekats som en regional kärna i stockholmsregionens utvecklingsplan (RUFs).

Platsen för Port73 är ett viktigt nav i södra storstockholm. Utbyggnaden av motorvägen till Nynäshamn har kortat avståndet till Stockholm väsentligt och den planerade nya pendeltågstationen i stadsdelen Vega kommer att göra området ännu mer tillgängligt. Det stora stadsbyggnadsprojektet stadsdelen Vega för cirka 10 000 nya boende har startat och beräknas vara klart inom en tioårsperiod. Dessa satsningar i kombination med närhet till skärgård, skog och natur, borgar för en kraftig befolkningstillväxt i regionen de närmaste åren med en ökad efterfrågan på handel och service.

PORT73 – VÅR FEMTE REGIONALA HANDELSPLATS

Vi planerar för en fortsatt satsning i Port73 efter att det pågående utbyggnadsprojektet är slutfört. Det finns en detaljplan för ytterligare 8 000 kvm handel och vår ambition är att Port73 inom kort ska ha utvecklats till vår femte regionala handelsplats.

Geografiskt läge

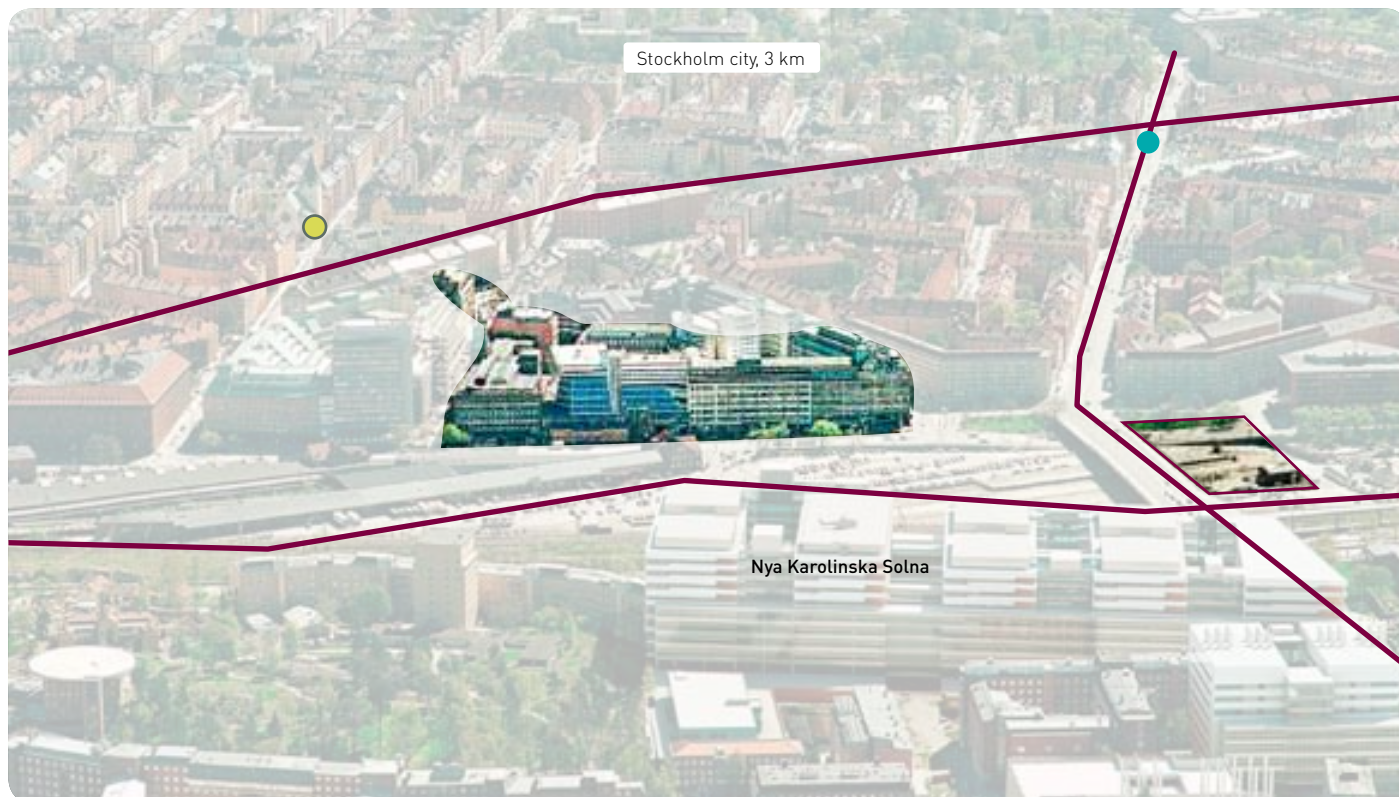
Port73 i Haninge ligger i korsningen mellan väg 73 (Nynäsvägen) och Gudöbroleden – tvärförbindelsen som länkar samman Haninge, Tyresö och Nacka.

Befolkning Haninge kommun

Invånare i Haninge kommun: 79 500
Fram till år 2021 beräknas befolkningen växa med 8 500 personer och uppgå till 88 000.

8 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I PORT73



● Tunnelbana ● Planerad uppgång pendeltåg ● Viktiga trafikleder ○ Tidig markreservation

EN LEDANDE AKTÖR I HAGASTADEN – STOCKHOLMS HETASTE OMRÅDE

I Hagastaden, som tidigare kallades Norra station, i norra Stockholm pågår ett av Stockholms största stadsbyggnadsprojekt någonsin. Den nya stadsdelen ska bli en modern vetenskapsstad och en världsledande arena för life science – livsvetenskaper.

Avsikten med den nya stadsdelen är att skapa synergieffekter mellan sjukhuset, forskningen och näringsliv. Här ska göras plats för 50 000 arbetsplatser, 5 000 bostäder, service, kultur, restauranger och parker, en investering på cirka 60 miljarder kronor. Intresset för Hagastaden är mycket stort hos såväl företag som allmänheten och media.

STÖRRE KONTORSBESTÅND

Atrium Ljungberg äger och förvaltar sedan länge ett stort fastighetsbestånd i Hagastaden och under året har vi utökat beståndet ytterligare genom två fastighetsförvärv. Hagastaden är en av våra mest prioriterade kontorsmarknader och vi vill fortsätta att utveckla kontorsfastigheter här.

I maj 2012 erhöll vi en tidig markreservation om 36 000 kvm BTA invid Solnavägen. Beslutet om markreservationen är villkorat av en överenskommelse om köpeskilling samt att lokalernas innehåll fylls enligt visionen om Hagastaden som ett life-science-kuster och gäller två år från beslutet.

Geografiskt läge

Hagastaden ligger mellan Vasastaden och Karolinska sjukhuset, i norra Stockholm. Stadsdelen kommer att länka samman Stockholm med Solna genom det nya regionsjukhuset Nya Karolinska Solna (NKS).

36 000

KVM BTA MÖJLIG PROJEKTYTA I HAGASTADEN

HANDEL



MAT OCH SPORT PRIORITERADES I SVAG KONJUNKTUR

TROTS EN STARK INLEDNING blev detaljhandelsåret 2012 svagt i sin helhet, med en tillväxt på två procent. Hushållens konsumtion hölls tillbaka av det osäkra konjunkturläget.

DAGLIGVARUHANDELN VINNARE

Låg ränta och inflation har gjort de svenska hushållen köpstarka, men samtidigt återhållssamma på grund av konjunkturläget i omvärlden. Detaljhandels tillväxt i Sverige 2012 blev totalt två procent, trots att julhandeln för första gången sedan 1995 minskade jämfört mot året innan.

Dagligvaruhandeln och restaurangbranschen hade en god utveckling under året och restauranger och caféer har blivit ett allt viktigare inslag i svenska köpcentrummiljöer. Även skohandeln gick bra och med en tydlig hälsotrend har sporthandeln i Sverige vuxit under flera år. Inom elektronik-, möbel- och bygghandeln minskade omsättningen under året och i september gick hemelektronikkedjan Expert i konkurs. Sammantaget steg antalet konkurser inom detaljhandeln med nio procent under 2012.

TYDLIGA GEOGRAFISKA MÖNSTER

Medan olika branscher går olika bra över konjunkturcykeln är de regionala och demografiska mönstren i detaljhandels utveckling mer förutsägbara. Tillväxten i detaljhandeln drivs i hög grad av befolkningstillväxten. I Sverige växer befolkningen framförallt i Stockholm, Malmö och Uppsala.

Malmö har under större delen av 2000-talet haft betydligt starkare tillväxt i detaljhandeln än riket i stort och efterfrågan på butiker är fortsatt hög. Under hösten öppnade nya köpcentrum Emporia och flera köpcentrum är under om- och utbyggnad.

Marknaden i Stockholm är mer mogen samtidigt som man väntar fortsatt befolkningstillväxt. Konkurrenten i de norra förortererna är hård, men trots detta planeras för flera nyetableringar av handelsplatser. I Uppsala har befolkningstillväxten under de senaste åren gått hand i hand med en modernisering av befintliga handelsplatser såväl som etableringar av nya.

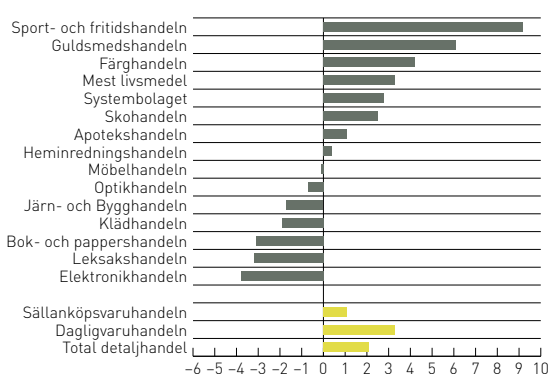
NÄTHANDEL

Under de senaste åren har näthandeln vuxit sig allt starkare, till att idag utgöra närmare sex procent av den totala detaljhandeln i Sverige. Under 2012 ökade försäljningen på nätet med 13 procent, och uppgår idag till cirka 30 miljarder kronor. Tillväxten väntas fortsätta och näthandeln blir ett allt viktigare komplement till butikshandeln. Att hantera integrationen mellan de båda formerna ses som centralt för att lyckas inom detaljhandeln i framtiden. Under året har flera stora kedjor ökat sina satsningar på nätet.

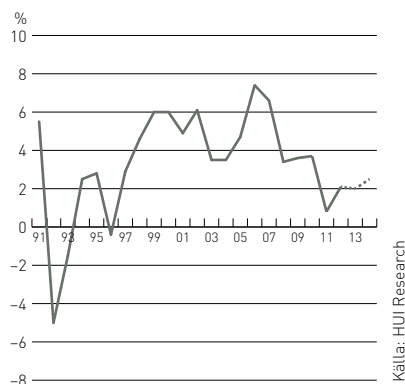
FRAMTID

Med tecken på att problemen i eurozonen i allt högre grad påverkar den svenska marknaden är utsikterna för detaljhandeln 2013 svaga. Sannolikt kommer en vändning i konjunkturen först under senare delen av året, och hinner därmed inte få så stor inverkan på den sammantagna detaljhandels-tillväxten. HUI Research bedömer att detaljhandeln kommer att växa med ca två procent under 2013.

**DETALJHANDELNS UTVECKLING 2012
JÄMFÖRT MED 2011 (LÖPANDE PRISER)**



**DETALJHANDELNS UTVECKLING
OCH PROGNOIS 1991-2014 (LÖPANDE PRISER)**





”Tillsammans med våra hyresgäster fortsätter vi att göra våra handelsplatser lite bättre varje dag.”

Mattias Celinder, affärsområdeschef Handel, Atrium Ljungberg

EN LEDANDE KÖPCENTRUMAKTÖR PÅ DEN SVENSKA MARKNADEN

ATRIUM LJUNGBERG ÄGER och driver framgångsrika handelsplatser i starka lägen i Stockholm, Uppsala och Malmö. Med egen personal på plats möter vi dagligen våra hyresgäster och tillsammans utvecklar vi kontinuerligt våra anläggningar och områden.

Atrium Ljungberg är en av de ledande köpcentrumaktörerna på den svenska marknaden med hög kompetens, lång tradition och stor erfarenhet av att äga och driva framgångsrika handelsplatser. Våra fyra regionala handelsplatser Farsta Centrum, Sickla Köpvarter, Gränby Centrum och Mobilia tillhör de 15 största köpcentrum i Sverige, mätt utifrån butikernas totala omsättning. När den tredje etappen av Port73 invigs under hösten 2013 kommer den att ha vuxit till ett fyrtiotal butiker och serviceverksamheter och blivit vår femte stora handelsplats.

Förutom våra stora köpcentrum äger och driver vi också varuhuset PUB i Stockholm och Rådhuset i Uppsala samt citygallerior i Stockholm, Uppsala, Västerås och Östersund. Dessutom äger och driver vi stadsdelscentrumet Orminge Centrum i Nacka och två externa handelsplatser strategiskt belägna vid stora trafikleder i stockholmsområdet; Västberga Handel och Rotebro Handel.

Där det är möjligt kompletterar vi handelsplatserna med andra verksamheter som bidrar till synergier mellan handel, service, arbete, kultur, boende och lärande.

Med fler än 65 miljoner besökare per år i våra handelsplatser har vi en stor påverkan på både människor och samhälle, samtidigt som vi och vår verksamhet i hög utsträckning påverkas av desamma. I dialog med de som berörs av vår verksamhet, som kunder, besökare, närboende och kommuner, tar vi vårt samhällsansvar och utvecklar våra områden ur ett långsiktigt och hållbart perspektiv. Läs mer om ansvarsfullt företagande på sidorna 14–16.

Våra handelsplatser förändras och utvecklas löpande för att möta kundernas och marknads behov. Under 2012 genomförde vi några större förändringar såsom öppningen av modevaruhuset Rådhuset i Uppsala samt invigningen av den andra utbyggnadsetappen av Port73 i Haninge. Under hösten fick Uppsala sin första food court när den tredje etappen i Gränby Centrum färdigställdes och samtidigt stod delar av det nya Mobilia klart för att ta emot fler besökare.

Tack vare våra medarbetare som dagligen möter våra kunder ute på handelsplatserna kunde Atrium Ljungberg under hösten 2012 stolt ta emot priset som "Bästa hyresvärd 2012" i NCSC (Nordic Council of Shopping Centers) Awards.

342 000

KVM – HANDELSYTA

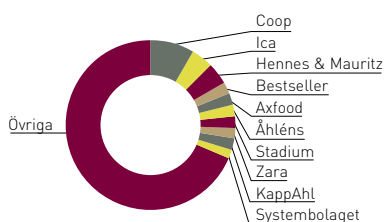
1 041

MKR – HYRESVÄRDE

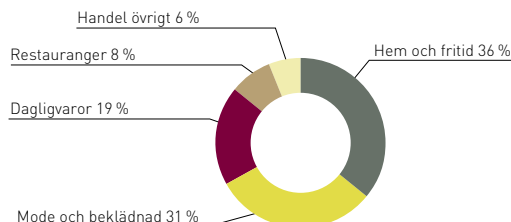
97

% – UTHYRNINGSGRAD

TIO STÖRSTA KUNDER HANDEL,
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



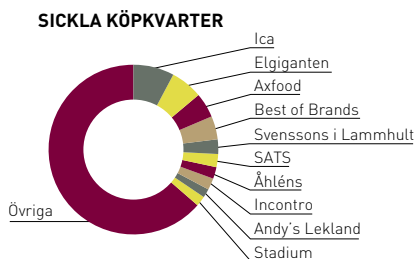
BRANSCHFÖRDELNING HANDEL, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



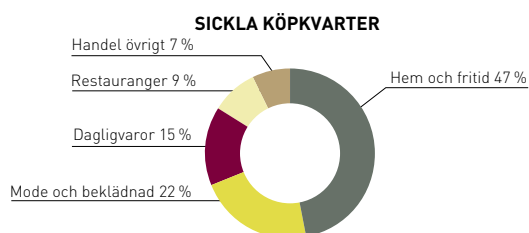
NYCKELTAL			
	"I vårt kvarter" Sickla Köpcenter är en etablerad mötesplats med stark stadssjäl och stort folkliv. Här präglas både utbudet och miljön av mångfald, variation och kontrast vilket skapar en av våra mest kompletta helhetsmiljöer med handel, kultur, service, arbete och lärande. www.sickla.se	Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
		Ort	Nacka
		Uthyrbar handelsyta	76 700 kvm
		Butiker och service	150
		Butikernas omsättning	2 800 mkr
		Besökare	14 miljoner
		P-platser	2 600
		Hyresvärde	231 mkr
	"Lite mer personligt" Farsta Centrum är en modern 50-åring med unik 60-talskaraktär. Med det stora utbudet av butiker, arbetsplatser, kultur, utbildning, service samt frisk- och hälsovård fungerar Farsta Centrum inte bara som en av Stockholms största handelsplatser utan även som ett stort stadsdelscentrum. www.farstacentrum.se	Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
		Ort	Stockholm
		Uthyrbar handelsyta	54 600 kvm
		Butiker och service	160
		Butikernas omsättning	2 200 mkr
		Besökare	14,4 miljoner
		P-platser	1 700
		Hyresvärde	188 mkr
	"Mer plats för shopping" Gränby Centrum är Uppsalas enda köpcentrum med allt under ett tak. Tillgängligt, effektivt och med regionens bästa öppettider gör Gränby Centrum till länets ledande regionala handelsplats. www.granbycentrum.se	Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
		Ort	Uppsala
		Uthyrbar handelsyta	41 100 kvm
		Butiker och service	97
		Butikernas omsättning	1 900 mkr
		Besökare	6,8 miljoner
		P-platser	1 800
		Hyresvärde	137 mkr
	"Mitt i Malmöbornas hjärtan" Mobilia är sedan länge Malmös mest innehållsrika köpcentrum. Här har en folklig, genuin och trivsamt handelsplats med stark Malmö-tradition växt fram sedan slutet av 60-talet. www.mobilia.se	Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
		Ort	Malmö
		Uthyrbar handelsyta	37 900 kvm
		Butiker och service	78
		Butikernas omsättning	1 400 mkr
		Besökare	7,9 miljoner
		P-platser	1 200
		Hyresvärde	108 mkr



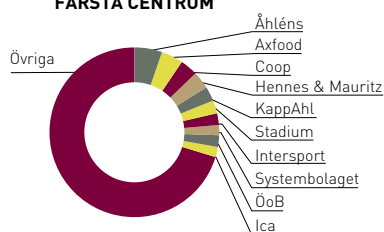
STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



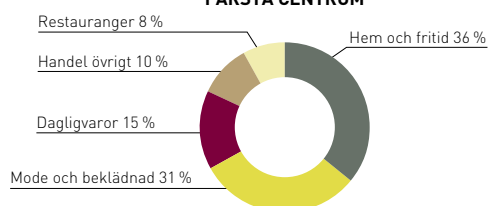
BRANSCHFÖRDELNING, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



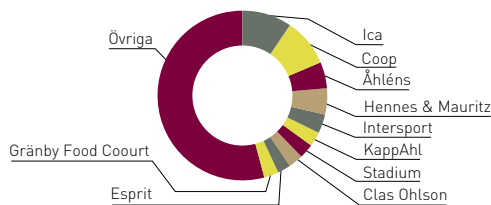
FARSTA CENTRUM



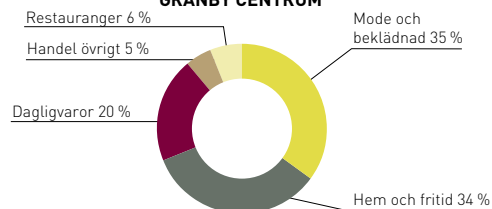
FARSTA CENTRUM



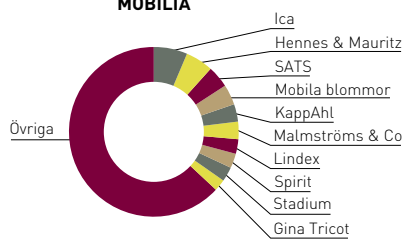
GRÄNBY CENTRUM



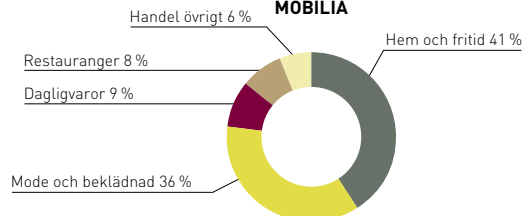
GRÄNBY CENTRUM



MOBILIA



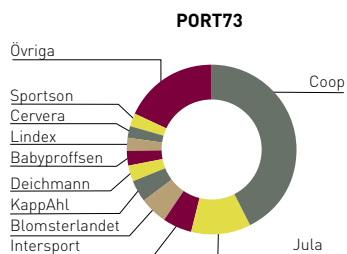
MOBILIA



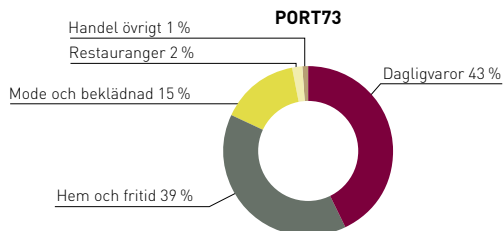
		NYCKELTAL	
PORT 73 ■	"En del av din dag" I Haninge har vi lagt grunden till vår femte regionala handelsplats, i ett klassiskt handelsområde mitt på Södertörn. Här kombinerar vi rationell volymhandel med en gallerias mångfald och köppupplevelse. www.port73.se	Typ av handelsplats	Externhandel
		Ort	Haninge
		Uthyrbar handelsyta	26 100 kvm
		Butiker och service	30
		Butikernas omsättning	700 mkr
		Besökare	2,6 miljoner
		P-platser	1 000
		Hyresvärde	50 mkr
PUB	"Stockholms äldsta varuhus" PUB grundades redan 1882, vilket gör varuhuset till Sveriges äldsta och en institution i Stockholms citykärna. PUB har genomgått en stor förvandling de senaste åren och utvecklats från en traditionell handelsplats till ett varuhus med starkt fokus på utvalt mode, inredning och design. www.pub.se	Typ av handelsplats	Varuhus
		Ort	Stockholm
		Uthyrbar handelsyta	8 300 kvm
		Butiker och service	24
		Butikernas omsättning	300 mkr
		Besökare	2,9 miljoner
		Hyresvärde	42 mkr
 RÅDHUSET STORA TORGET UPPSALA	"Här möts Uppsala" Rådhuset i Uppsala, med anor från 1600-talet, har omvandlats till ett modernt modevaruhus och invigdes i sin helhet i mars 2012. Här erbjuds starka varumärken i en unik miljö. www.radhuset.se	Typ av handelsplats	Varuhus
		Ort	Uppsala
		Uthyrbar handelsyta	2 500 kvm
		Butiker och service	6
		Butikernas omsättning	60 mkr
		Besökare	370 000
		Hyresvärde	9 mkr
 KVARTERET IGOR	"Ett kvarter storstad" Kvarteret Igor i Västerås är sedan 2010 en helt ombyggd galleria som både har knutit ihop stadens delar samtidigt bidragit till att förstärka cityhandeln i Västerås. Igor är idag en inspirerande destination med starkt modefokus. www.kvarteretigor.se	Typ av handelsplats	Citygalleria
		Ort	Västerås
		Uthyrbar handelsyta	17 200 kvm
		Butiker och service	43
		Butikernas omsättning	500 mkr
		Besökare	3,5 miljoner
		P-platser	300
		Hyresvärde	44 mkr



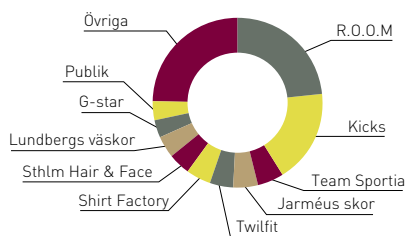
STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



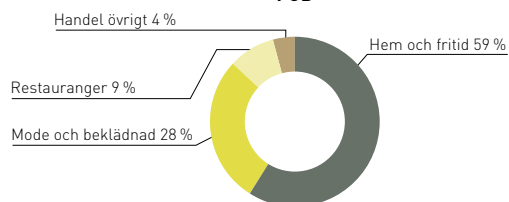
BRANSCHFÖRDELNING, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



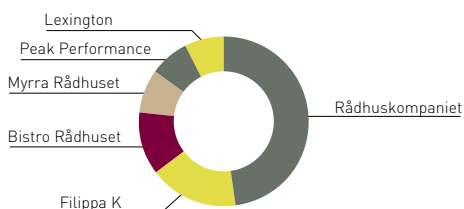
PUB



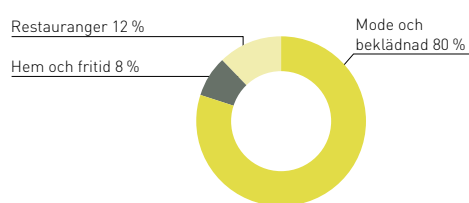
PUB



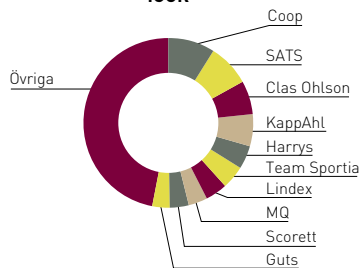
RÅDHUSET



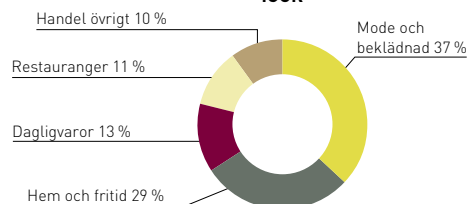
RÅDHUSET



IGOR



IGOR

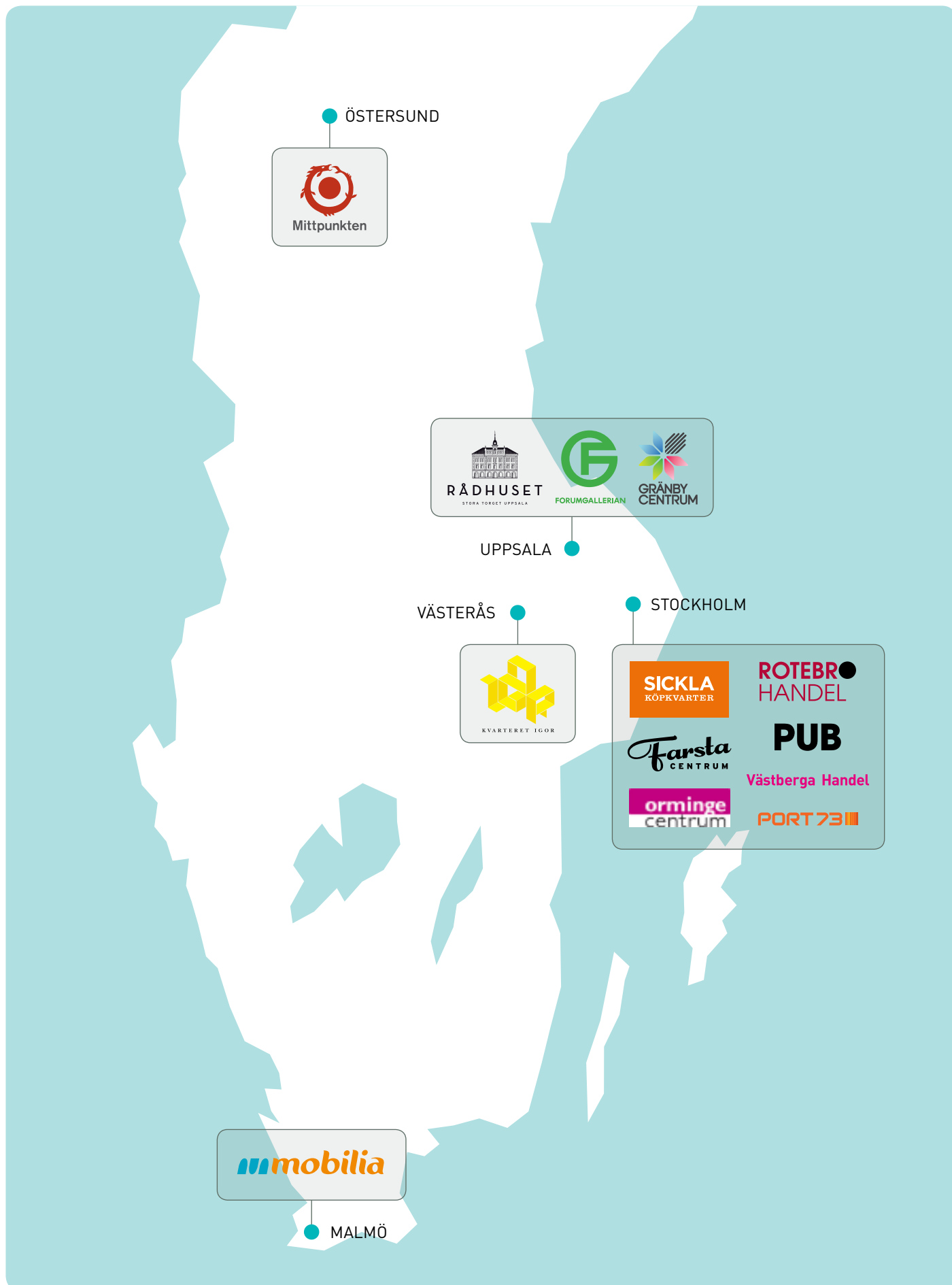




Atrium Ljungberg är en av de ledande köpcentrumaktörerna i Sverige. Vi har en lång tradition och stor erfarenhet av att driva framgångsrika handelsplatser.



			NYCKELTAL
 FORUMGALLERIAN	<i>"Din stad, ditt forum"</i> Forumgallerian mitt i Uppsala är en mode-destination med en modern och färgstark butiksmix. Fokus ligger på en ung och medveten målgrupp. www.forumgallerian.se	Typ av handelsplats Ort Uthyrbar handelsyta Butiker och service Butikernas omsättning Besökare Hyresvärde	Citygalleria Uppsala 10 400 kvm 40 368 mkr 6 miljoner 40 mkr
Glashuset Drottninggatan	Glashuset på Drottninggatan i Stockholm är en modern handelsplats i fem plan. Här finns några av marknadens starkaste modeaktörer samlade under ett tak, och i ett av Stockholms bästa lägen.	Typ av handelsplats Ort Uthyrbar handelsyta Butiker och service Butikernas omsättning Hyresvärde	Citygalleria Stockholm 6 300 kvm 11 200 mkr 38 mkr
 Mittpunkten	<i>"Fantastisk shopping sju dagar i veckan"</i> Mittpunkten, med sitt mångsidiga utbud inom mode och service, har en stark ställning i Östersund. www.mittpunkten.net	Typ av handelsplats Ort Uthyrbar handelsyta Butiker och service Butikernas omsättning Besökare P-platser Hyresvärde	Citygalleria Östersund 11 600 kvm 21 415 mkr 3,5 miljoner 200 24 mkr
 orminge centrum	<i>"Ditt centrum, närmast när det gäller"</i> Orminge Centrum i Nacka är ett klassiskt stadsdelscentrum med alla förväntade inslag såsom mat, sällanköpshandel och kommersiell och offentlig service. www.ormingecentrum.se	Typ av handelsplats Ort Uthyrbar handelsyta Butiker och service Butikernas omsättning Besökare P-platser Hyresvärde	Stadsdelscentrum Nacka 10 500 kvm 26 450 mkr 2,2 miljoner 260 22 mkr
ROTEBR HANDEL	Rotebro Handel är en stark destination för dagligvaruhandel med Coop, Willys och Systembolaget som bas.	Typ av handelsplats Ort Uthyrbar handelsyta Butiker och service Butikernas omsättning P-platser Hyresvärde	Externhandel Sollentuna 19 800 kvm 11 612 mkr 600 32 mkr
Västberga Handel	Västberga Handel erbjuder en kombination av attraktiv dagligvaru-, sällanköpsvaru- och volymhandel.	Typ av handelsplats Ort Uthyrbar handelsyta Butiker och service Butikernas omsättning P-platser Hyresvärde	Externhandel Stockholm 15 200 kvm 5 501 mkr 530 28 mkr







Gränby Centrum var en av tre finalister i kategorin "Årets Köpcentrum" i NCSC Awards 2012.



Den tidigare rådhussalen är numera Denim Library.
Från vänster: Michael Petterson, Rådhuskompaniet, Evalena
Engström, Atrium Ljungberg, Roger Kylberg, Rådhuskompaniet.

NÄRA SAMARBETE BAKOM RÅDHUSETS FRAMGÅNG

Viljan att skapa en ny handelsplats för starka varumärken i Uppsala sammanförde Atrium Ljungberg med Uppsalaborna Roger Kylberg och Michael Pettersson, ägare till Rådhuskompaniet, som idag är en stor hyresgäst i Rådhuset i Uppsala.

Rådhuset invigdes i slutet av februari 2012 och väckte stort intresse redan från start. Det nämns som norra Europas bästa shopping i några av världens främsta livsstilsmagasin och branschfolk kommer på studiebesök bland varumärkena i en av Uppsalas äldsta och mest kända byggnader.

– Det är kombinationen av oss, de övriga hyresgästerna och Atrium Ljungberg som gör Rådhuset till vad det är. Medan andra bygger för att sälja, bygger Atrium Ljungberg för att äga. Vi kan göra bättre långsiktiga val när vi arbetar med en fastighetsägare som vill göra något hållbart tillsammans med oss, säger Michael Pettersson.

MAN MÅSTE HA FINGERTOPPSKÄNSLA

När Atrium Ljungberg köpte det gamla Rådhuset i Uppsala visste man vad man ville skapa. Och att man behövde göra det tillsammans med någon. Evalena Engström, etableringschef på Atrium Ljungberg var huvudansvarig för att förverkliga idén och fylla huset med innehåll.

– Vi ville skapa en kommersiell mötesplats i den här fantastiska miljön, fylld med starka varumärken och ett riktigt bra mat- och dryckeskoncept. Något liknande fanns inte i Uppsala och med husets enastående arkitektur och centrala läge såg vi en stor möjlighet att göra något unikt.

Atrium Ljungberg behövde en operatörspartner och i samtalen med Roger Kylberg och Michael Pettersson började Rådhuset ta form.

– Det började med en ekonomisk och konceptuell diskussion. Ska man få höjd på varuhuset så måste man ha en operatör som har fingertoppskänsla. Roger Kylberg arbetar framgångsrikt med varuhuskoncept i nordiska storstäder och Michael Pettersson är stor lokal fastighetsägare här i Uppsala – kombinationen av dem är oslagbar, säger Evalena Engström.

Samarbetet fördjupades under flera år medan konceptutveckling, renovering och arbetet med varumärken fortlöpte. Husets designmanual var många gånger i centrum för diskussionen.

– Samspelet med Atrium Ljungberg har funkat jättebra. De låser sig inte vid sina lösningar utan är lyhörda för våra behov och intresserade av våra

synpunkter och idéer, även när de ligger utanför manualen, säger Michael Pettersson.

– Vi ville till exempel bygga höga skåp i Denim Library, den gamla rådhusalen där vi bytt ut böckerna i hyllorna mot denimmode från alla världens hörn. Det gick inte att göra enligt designmanualen. Men vi visade hur man kunde göra och fick då igenom det, säger Roger Kylberg.

VI KAN ALLTID VARA RAKA MOT VARANDRA

Men trots framgången är det ingen som lutar sig tillbaka.

– Med Rådhuskompaniets koncept, övriga mode- och inredningsbutiker och en bra restaurang har Rådhuset blivit det vi ville. Men man blir aldrig

”När jag går förbi på kvällen och ser huset lysa upp så klappar hjärtat en extra gång. Rådhuset gör mig till en stolt Uppsalabo.”

Roger Kylberg, Rådhuskompaniet

klar med ett sådant här koncept, det måste skruvas hela tiden. Därför är det så viktigt att vi har operatörer som fortsätter att driva arbetet framåt. Det rör sig hela tiden, nya samtal om förändringar och nya krav, säger Evalena Engström.

– Ha ha, ja. Vi är krävande. Men vi kan alltid vara raka mot varandra, säger Roger Kylberg.

Redan i ett tidigt skede, innan avtalen var klara, fick Roger Kylberg en nyckel till Rådhuset.

– Det var tomt första gången jag var där, som ett spökhäus med damm överallt. Jag såg potentialen och tillbringade enormt mycket tid där för att förstå hur kundflöden och koncept skulle formas, jag nästan sov i huset. Det är enormt stort att vi tillsammans har skapat det Rådhuset är idag. Hela processen hjälps av att båda parterna låter saker växa fram, att man låter det ta tid. Det måste få ta tid för att skapa något så bra som Rådhuset, säger Roger Kylberg.

KONTOR



Revisions- och rådgivningsbyrån PwC:s nyrenoverade lokaler i Blåstern 6, Hagastaden.

TECKEN PÅ EN BREDDAD EFTERFRÅGAN

EFTERFRÅGAN PÅ KONTORSLOKALER i Stockholmsområdet har länge varit hög. Under 2012 har dock oroligheterna i omvärldsekonomin avspeglats hos företagen som varit avvaktande inför att hyra större ytor. Med ökad kostnadsmedvetenhet har intresset för områdena utanför stadskärnan vuxit.

ATTRAKTIVA KLUSTER

Sedan flera år tillbaka har vi sett en utveckling där områden utanför CBD (Central Business District) har stärkt sin attraktionskraft genom att fokusera på en viss sektor och bilda så kallade kluster.

Kista har länge varit känt som ett IT- och telekomområde. Trots en förhållandevis stor andel vakanta kontorslokaler (11,5 procent) är tron på området fortsatt hög. Med stor variation i standard är efterfrågan god på lokaler av hög kvalitet. Kvalitetsbredden i beståndet speglas i en stor hyresspridningen, där kontorshyrorna sträcker sig mellan 1 600–2 600 kr/kvm.

Under året har Atrium Ljungberg inlett byggnationen av Kvarteret Nod, där 27 000 kvm ska färdigställas under 2014. Ett tioårigt hyresavtal har redan tecknats med Stockholms universitet. Ett annat exempel på satsningar i Kista är Klöverns nya kontorsbyggnad för Ericsson.

Det största nybyggnadsprojektet i Stockholmsområdet under 2012 är stadsutvecklingsprojektet Hagastaden. Med en tydlig inriktning mot life science kommer det framväxande kvarteret att integrera det nya universitetssjukhuset Nya Karolinska Solna. Hagastaden ska stå helt klart 2025, då området kommer omfatta 5 000 bostäder och 36 000 arbetsplatser.

Kontorshyrorna i Hagastaden ligger idag mellan 1 800–2 800 kr/kvm. Med stort intresse från såväl media som hyresgäster väntas dessa nivåer snabbt stiga, och man har under året noterat en markant minskning av antalet vakanser.

Sett över en femtonårsperiod har Södermalm gjort en resa ur ett kommersiellt perspektiv. Standarden har förbättrats och många kontorsbyggnader har genomgått stora renoveringar. Hyrorna ligger idag från 2 200 kr/kvm till topphyror runt 4 000 kr/kvm, och efterfrågan är fortsatt stor. I dagsläget har de dryga 700 000 kvm kontor en vakansgrad på knappt fyra procent.

ÖKAD MEDVETENHET PRÄGLAR EFTERFRÅGAN

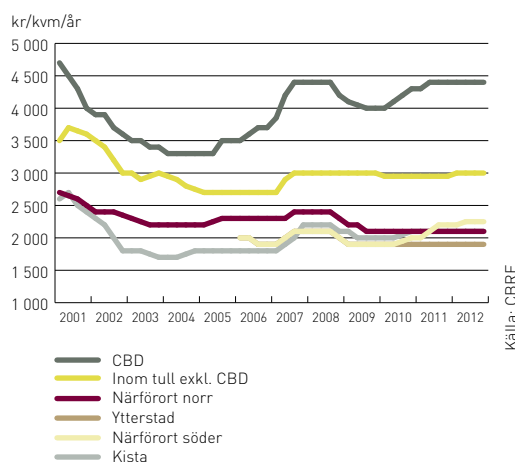
De viktigaste parametrarna för kontorshyresgäster i Stockholm är flexibla och yteffektiva lokaler samt läge. Stor vikt läggs vid goda kommunikationer, där framförallt närhet till tunnelbana prioriteras. Betydelsen av miljöklassning och hög hållbarhetsstandard fortsätter att öka.

Hyresgästernas krav har under de senaste åren drivits på en uppgradering av den tekniska standarden på kontorsytor i Stockholmsområdet. Det har resulterat i effektivare el- och ventilationssystem samt uppfräschad interiör och smartare planlösningar där 80 procent av potentiella hyresgäster idag vill ha öppna kontorslandskap.

FRAMTID

Trots den låga vakansgraden på kontor i Stockholmsområdet gör instabiliteten i omvärldsekonomin prognosen för de närmaste åren osäker. Kontorsvakanserna väntas hålla sig på förhållandevis stabila nivåer under 2013, för att öka i början av 2014.

HYRESUTVECKLING I STOCKHOLM¹⁾



¹⁾ Medelhyran för mycket bra lokaler i bästa läge.

Källa: CBRE



”Våra hyresgäster kan känna sig trygga hos oss. Vi erbjuder ett innehåll, en tjänst. Inte bara kvadratmetrar.”

Micael Averborg, affärsrådeschef Kontor, Atrium Ljungberg

KONTOR PÅ STRATEGISKA PLATSER I STOCKHOLM

ATRIUM LJUNGBERGS KONTORSFASTIGHETER finns där Stockholm växer och utvecklas. Genom att koncentrera beståndet till utvalda delmarknader kan vi vara en framträdande aktör på respektive område och bedriva en aktiv förvaltning nära våra kunder.

Vårt kontorsbestånd finns i Hagastaden, Södermalm, Sickla, Kista och Farsta – långsiktigt starka marknader på de mest expansiva platserna i Stockholm. Enheterna är stora och sammanhållna, vilket ger oss möjlighet att vara delaktiga och påverka utvecklingen både i och utanför det egna beståndet. Bland våra kontorsfastigheter finns flera välkända profilfastigheter, där den mest kända är Glashuset vid Slussen.

På varje delmarknad har vi ett lokalt förvaltningskontor med egen beslutsfattande personal. Det ger oss möjlighet att ha en nära och tät dialog med våra kunder. Vi strävar efter att ha långsiktiga relationer med våra hyresgäster, att ge dem möjlighet att växa och krympa i våra fastigheter, utifrån deras förändrade behov. Just närheten och långsiktigheten är några av våra viktiga framgångsfaktorer. Det gör att vi kan förutse kundernas behov och att utvecklingsarbetet kan ske i samverkan över lång tid, med korta beslutsvägar och snabba genomförandetider.

Under året har flera lyckade omförhandlingar och nyuthyrningar gjorts. Uthyrningsgraden låg

vid slutet av 2012 på 93 procent. I Stockholms city, Södermalm och Hagastaden är våra fastigheter i det närmaste fullt uthyrda.

Vi fortsätter att växa med vårt kontorsbestånd både i befintliga fastigheter och genom förvärv. Under 2012 flyttade Intrum Justitia in i sitt nya huvudkontor i Sickla Affärskvarter. Byggnaden blir Atrium Ljungbergs första att miljöcertifieras enligt BREEAM. I samma område har stora inflyttningar skett i kontorshuset HK60.

I början av 2012 köpte vi resterande 50 procent av kontorsfastigheten Blästern 13 i Hagastaden och i slutet av året även kontorsfastigheten Härden 14 i samma område. Dessa båda förvärv ger oss möjligheter att vara en än starkare aktör på en av Stockholms viktigaste tillväxtmarknader.

I Kista fortsätter arbetet med att uppföra Kvarteret Nod, en ny mötesplats för kreativitet, innovation och tillväxt inom ICT. Läs mer om Kvarteret Nod på sidan 42.

273 000

KVM – KONTORSYTA

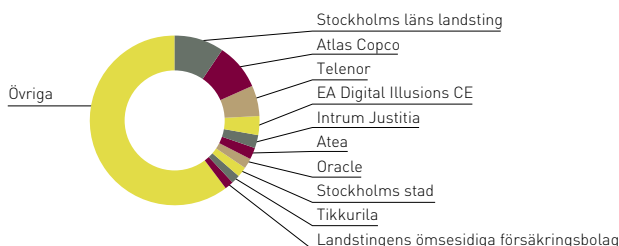
725

MKR – HYRESVÄRDE

93

% – UTHYRNINGSGRAD

TIO STÖRSTA KUNDER KONTOR,
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



	BESKRIVNING	
HAGASTADEN	I Hagastaden pågår just nu ett av Stockholms största utvecklingsprojekt någonsin, med en beslutad investering på cirka 60 miljarder kronor. Atrium Ljungberg har ägt fastigheter i området sedan 1992 och bevarat och utvecklat de vackra industrifastigheterna från 1930-talet. Idag består fastigheterna av moderna, funktionella kontorsmiljöer med hög teknisk kapacitet. Här finns hyresgäster såsom Danske Bank, PwC, Stockholms läns landstings IT-avdelning och en av Stockholms läns landstings BUP-mottagningar. Under året har stora nyuthyrningar gjorts och våra fastigheter i Hagastaden är i det närmaste fullt uthyrda. Bland annat har avtal tecknats med Friskis & Svettis Stockholm, som i början av året öppnar en stor träningsanläggning samt kontor i området.	➤
SÖDERMALM	Södermalm fortsätter att vara en eftertraktad plats för kontorsetablering. Här ligger våra kontorsfastigheter bra positionerade på bästa lägen. Vid Slussen finns en av Stockholms mest kända byggnader, Glashuset, som attraherar många företag med starka varumärken. Våra hyresgäster i Glashuset inkluderar sedan länge Tidningarnas Telegrambyrå, Tengbomgruppen och Telenor. I Söderhallarna vid Medborgarplatsen har vi moderna lokaler mitt i söders puls av människor, handel och restauranger. Intill Medborgarplatsen, på Magnus Ladulåsgatan, har vi ljusa och funktionella kontorslokaler med närhet till goda kommunikationer.	➤
SICKLA	Sickla Affärskvarter är benämningen på den satsning som pågår för att tillföra fler kontorsarbetsplatser till Sickla. Under året har Intrum Justitia flyttat in i sitt nya hus och om- och tillbyggnaden av kontorshuset HK60 blev klart vid årsskiftet 2012/2013. Arbetet med att färdigställa AkzoNobels svenska huvudkontor och ett laboratorium pågår. Inflyttning sker i början av 2014. På några års sikt är vår målsättning att antalet arbetsplatser i Sickla ska öka från cirka 4 500 till cirka 8 000.	➤
KISTA	Kista är ett ledande kluster för företag, forskning och utbildning inom informations- och kommunikationsteknologi i en levande och starkt växande vetenskapsstad. I Atrium Ljungbergs fastigheter i stadsdelen Ärvinge finns både kontor och bostäder. Här finns internationella företag som Oracle, Atea, Agilent Technologies, Ingram Micro och Huawei. Vid Kista Gård uppförs nu Kvarteret Nod, en ny kreativ och dynamisk mötesplats för bland annat lärande och forskning. Kvarteret Nod beräknas stå klart för inflyttning under 2014. Läs mer om Nod på sidan 40.	➤
FARSTA	I Farsta, som utpekats som en av Stockholms stads viktigaste mötesplatser i sydöstra Stockholm, äger Atrium Ljungberg kontorsfastigheter om närmare 29 000 kvm. Stockholms stad, Rikspolisstyrelsen, Arbetsförmedlingen och SEB är några av våra hyresgäster. Här finns också Hotspot Farsta, ett flexibelt kontors- och entreprenörscentrum för nyföretagare. Vårt arbete med att utveckla och skapa levande kontorsmiljöer i Farsta går hand i hand med Stockholms stads visions- och utvecklingsarbete "Tyngdpunkt Farsta", vars syfte är att göra Farsta till en spännande och konkurrenskraftig handels- och mötesplats.	➤

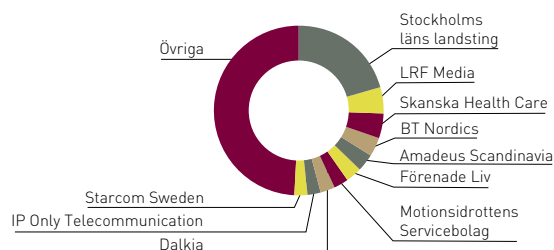
NYCKELTAL

STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

Uthyrbar kontorsyta 73 600 kvm

Hyresvärde 205 mkr

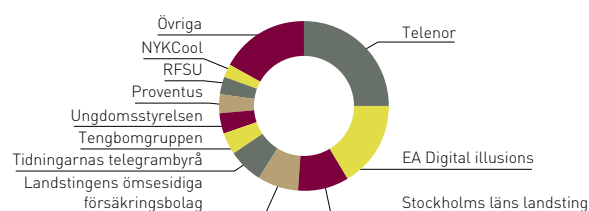
HAGASTADEN



Uthyrbar kontorsyta 39 600 kvm

Hyresvärde 136 mkr

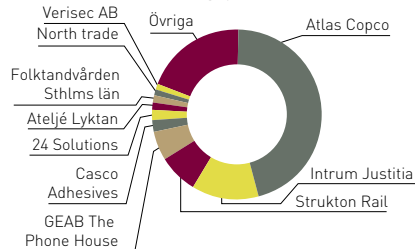
SÖDERMALM



Uthyrbar kontorsyta 61 600 kvm

Hyresvärde 144 mkr

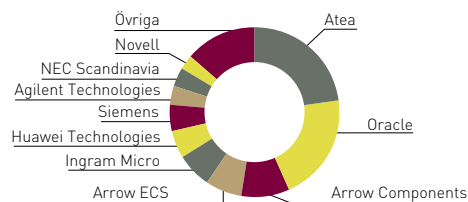
SICKLA



Uthyrbar kontorsyta 40 600 kvm

Hyresvärde 84 mkr

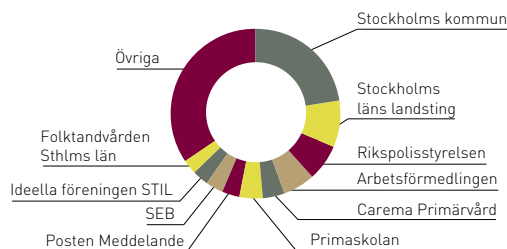
KISTA



Uthyrbar kontorsyta 28 900 kvm

Hyresvärde 52 mkr

FARSTA





Genom en nära och tät dialog med våra kunder kan vi förutse deras behov och utvecklingsarbete kan ske i samverkan över tid.





MER AFFÄRSNYTTA MED DELADE FUNKTIONER

Genom att arbeta nära och tillsammans med kunderna skapar Atrium Ljungbergs affärsutvecklare och arbetsrymds-specialister helt nya och betydligt mer effektiva arbetsplatser med en kombination av egna och delade funktioner.

Det är först i mötet som idéer kan växa till innovationer. Därför bygger Atrium Ljungberg mer än hus. Vi bygger sammanhang och mötesplatser.

– Eftersom hela vår idé är att skapa mötesplatser måste vi göra vår läxa ordentligt tillsammans med kunden. När vi nu bygger Kvarteret Nod i Kista, Sveriges främsta mötesplats för kreativitet, innovation och tillväxt inom informations- och kommunikationsteknologi, behöver vi samla alla aktörer i ett nytt sammanhang och ge dem förutsättningar för att mötas, säger Peter Johansson, affärsutvecklare och arbetsrymdsspecialist på Atrium Ljungberg,

”I praktiken innebär vår Space Managementmodell ett klokare sätt att använda pengarna.”

Peter Johansson, affärsutvecklare och arbetsrymds-specialist på Atrium Ljungberg

med lång erfarenhet av förändringsprocesser hos företag som Ikea, Folksam, Scania, Atea och Atlas Copco.

Genom att skapa optimala förutsättningar för kunderna att utveckla sina affärer tryggar Atrium Ljungberg samtidigt sin egen.

– Våra kunder litar på att vi gör resan tillsammans och anpassar lösningar efter deras skiftande verksamhets behov.

MODELLEN SPACE MANAGEMENT

Kundens egen funktion och yta – kärnan – utgör basen men verksamheten varierar både över dagen och sett över längre tid.

– Därför arbetar vi med något som vi kallar för Space Management, som handlar om olika lager av delade funktioner.

Metoden bygger på olika zoner på och kring kontoret; den personliga, arbetsgruppens, företagets och andra företags ytor i samma sammanhang.

– Genom att arbeta med Space Management-modellen kan företag och organisationer använda lokalerna som ett verktyg att nå sina affärs mål på ett helt nytt sätt, säger Peter Johansson.

I praktiken innebär det mindre rymd för individuella arbetsplatser och mer rymd för de gemensamma verktygen, både inne på företaget, på delade ytor precis i anslutning och inne hos grannföretagen. Genom att omhänderta människors olika behov i olika zoner kan företagets egen kontorsyta minskas, samtidigt som tillgången till delade och delvis delade funktioner ökar.

GEMENSAMMA FUNKTIONER I ÄRVINGE 16.0

Atrium Ljungberg har använt Space Management i lokalerna Ärvinge 16.0 i Kista där café, konferensanläggning, partnerarbetsplatsen hubben och det kreativa satellitkontoret Hotspot välkomnar besökare till företagen Atea, NEC, Novell och Middlepoint.

– Genom att arbeta med Space Management på det här sättet med egna och delade ytor finns en inbyggd flexibilitet som gör att vi kan möta skiftande behov på ett effektivt sätt.

VIRTUELLT VERKTYG FÖR UPPLEVELSEN

Kvarteret Nod är just nu en byggarbetsplats, men huset och platsen kan ändå upplevas som om det vore klart. Detta är möjligt genom Atrium Ljungbergs fullskaliga virtuella visualiseringsverktyg.

– Det är ett stort steg att bryta mönster och ta steget in i framtidens arbetsplats. Det här är ett av våra verktyg för att skapa en effektiv förändringsprocess. Det gör det lättare att föreställa sig hur det kommer bli i praktiken och säkerställa att vi hamnar rätt från början, säger Peter Johansson.

Med vårt virtuella visualiseringsverktyg kan vi i tidigt skede utveckla och anpassa lokaler och arbetsmiljö tillsammans med kunder och samarbetspartners.

Från vänster: Sofia Strandell, Atrium Ljungberg, Peter Johansson, Atrium Ljungberg, Robert Malmström, Univisual.





I Ärvinge i Kista har vi skapat en småskalig och lågbebyggd trädgårdsstad.

FLER BOSTÄDER GÖR OMRÅDEN LEVAND

VÅRA TVÅ BOSTADSOMRÅDEN är integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista och i Mobilia i Malmö. I framtiden vill vi komplettera flera av våra områden med bostäder. Vi tror att mixen av verksamheter är det som skapar levande mötesplatser.

Atrium Ljungbergs huvudinriktning är fastigheter för handel och kontor, men våra miljöer rymmer också boende, kultur, service och lärande. Vi tror på idén att kombinera verksamheter som drar affärs-mässig nytta av varandra för att skapa dynamiska helhetsmiljöer som lever dygnet runt.

Bostäder är ett allt viktigare inslag i vår strategi att skapa levande miljöer. Med bostäder befolkas områden både dag som natt och skapar goda förutsättningar för en plats att bli just levande.

VÅRA BOSTÄDER I KISTA OCH MALMÖ

Våra nuvarande bostadsområden finns i Ärvinge, som utgör en egen stadsdel vid entrén till Kista, och i Malmö i anslutning till Mobilia stadskvarter.

I Ärvinge har vi skapat en småskalig och låg-bebyggd trädgårdsstad där de 435 hyresrätterna integrerats med arbetsplatser, restauranger och närservice.

I Mobilia har vi närmare 200 hyreslägenheter, ett fyrtiotal nybyggda sedan 2009 och de övriga nyrenoverade sedan samma år. Dessutom bygger vi just nu ytterligare två nya bostadshus i Mobilia med ett sjuttiohyreslägenheter. Inflyttning kommer att ske från slutet av 2013.

BOSTÄDER PÅ FLER PLATSER I FRAMTIDEN

Vi äger även mark på andra ställen inom vårt fastighetsbestånd som lämpar sig för boende. I framtiden kan vi komma att bygga fler bostäder där det kompletterar våra helhetsmiljöer på ett bra sätt.

630

LÄGENHETER I KISTA OCH MALMÖ

70

LÄGENHETER UNDER
UPPFÖRANDE I MALMÖ

61

MKR – HYRESVÄRDE

I Svenssons i Lammbults butik i Sickla utförde TL Bygg en avancerad tillbyggnad där två befintliga fastigheter byggdes samman med ny entré och nytt trapphus.



”Vi värdesätter långvariga, nära samarbeten som bygger på tydlighet och ärlighet.”

Johan Edlund, vd, TL Bygg

TL BYGG STÄRKER VÅRA AFFÄRER

HELVETSPERSPEKTIV OCH SAMVERKAN är grundläggande i Atrium Ljungbergs strategi. Genom vårt helägda dotterbolag TL Bygg ökar vi flexibiliteten och snabbheten i vårt arbete och får en större kontroll över byggprojekten. Tillsammans med byggbolaget breddar vi vårt perspektiv, vilket gynnar våra kunder och projekt.

TL Bygg har, liksom delar av Atrium Ljungberg, sina rötter i det bygg- och fastighetsbolag som Tage Ljungberg startade 1946. Bolagets verksamhet grundar sig på en stolt byggmästartradition och på det yrkeskunnande som Tage Ljungberg implementerade i sitt bolag.

KOMPLETT BYGGFÖRETAG MED BRED KOMPETENS

TL Bygg är främst verksamt i storstockholm och utför alla typer av byggnationer. Skräddarsydda, kundanpassade helhetslösningar är kännetecknande för verksamheten, som omfattar nyproduktion, ombyggnation och byggservice samt ROT-arbeten av bostadsfastigheter. De huvudsakliga beställarna är statliga bolag, kommuner, landsting, försäkringsbolag, fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

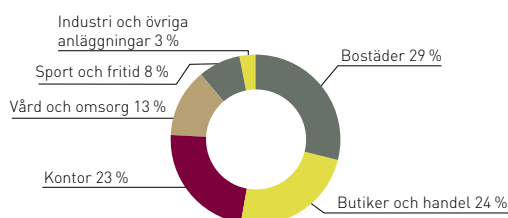
Cirka 40 procent av TL Byggs totala omsättning 2012 avser arbeten utförda åt Atrium Ljungberg. Orderstocken vid årets utgång var 225 mkr.

Under året har TL Bygg bland annat byggt en ny förskola i Nacka, ett flertal apotek, kontorsanpassningar åt AMF och ett skyddsrum i Sickla. I Uppsala har TL Bygg, på uppdrag av Atrium Ljungberg, arbetat med om- och tillbyggnationen av Rådhuset och Gränby Centrum. Man har också påbörjat nyproduktion av en fastighet på Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) för Akademiska Hus och arbeten i Tele2 Arena för SGA Fastigheter. Dessutom har ett flertal stambyten utförts åt Stockholms hem. Många av arbetena kommer att fortsätta under 2013.

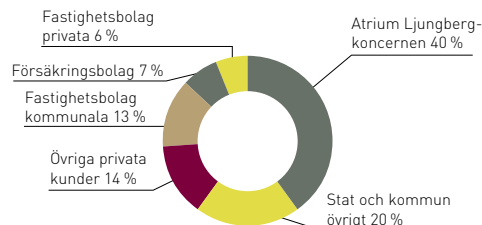
GOD LÖNSAMHET OCH STARKA GRUNDVÄRDERINGAR

TL Bygg är ett lönsamt bolag som visar goda resultat över konjunkturcykler. Genom att bidra med viktig och kompletterande kompetens tillför dotterbolaget stort värde till Atrium Ljungberg, inte minst i komplexa projekt där samarbetet gör

OMSÄTTNING PER UPPDRAGSTYP



OMSÄTTNING PER BESTÄLLARKATEGORI



Atrium Ljungberg mer snabbfotat och flexibelt. Genom kontroll över och inflytande under hela byggprocessen kan Atrium Ljungberg tillsammans med TL Bygg tillföra ett större värde till kunder och uppdragsgivare.

För TL Bygg innebär ägarförhållandet trygghet och stabilitet i verksamheten och ger möjlighet att satsa på långsiktigt viktiga frågor såsom personal- och kvalitetsfrågor. En löpande dialog mellan bolagen uppmuntrar till kompetensutveckling och erfarenhetsutbyte.

TL Bygg värdesätter långvariga, nära samarbeten, som bygger på lojalitet, tydlighet och ärlighet. Att behålla kunder för återkommande uppdrag ses generellt som mer värdefullt än att ta in enstaka projekt för nya kunder. Bolagets starka grundvärderingar; långsiktighet, pålitlighet, samverkan och engagemang, genomsyrar hela verksamheten och är en bidragande faktor till långa kund- och affärsrelationer och återkommande beställare.

EGNA MEDARBETARE GER STÖRRE ENGAGEMANG OCH HÖGRE KVALITET

Liksom Atrium Ljungberg strävar TL Bygg efter att driva verksamheten med egna medarbetare för att säkerställa engagemang, effektivitet och kvalitet. Företaget har egen kompetens inom såväl bygg- och projektledning som kalkylering och inköp. Under året har satsningar gjorts på utbildning och kompetensutveckling bland både tjänstemän och yrkesarbetare. Bland annat har ett flertal personer deltagit i ett omfattande ledarskapsprogram.

TL Bygg är medlemmar i bransch- och arbetsgivarorganisationen Sveriges Byggindustrier och stödjer dess mål och visioner om moderna medarbetaravtal, en sund byggbransch och säkra arbetsplatser.

Läs mer på: www.tlbygg.se

I KORTHET

BYGGBOLAG MED UPPDRAG FRÄMST I STORSTOCKHOLM

CERTIFIERADE ENLIGT BFK9K, ETT PRODUKTCERTIFIERINGSSYSTEM FÖR BYGGBRANSCHEN

ANTAL ANSTÄLLDA: 122 (32 TJÄNSTEMÄN, 90 YRKESARBETARE)

NETTOOMSÄTTNING 2012: 378,5 MKR

RESULTAT EFTER FINANSNETTO 2012: 20,6 MKR

ORDERSTOCK VID UTGÅNGEN AV 2012: 225 MKR

VD: JOHAN EDLUND



RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

mkr	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning externa beställare	225,6	292,8	304,5	299,2	291,4
Nettoomsättning koncerninterna företag	152,9	135,7	69,4	50,2	67,4
Nettoomsättning totalt	378,5	428,5	373,9	349,4	358,8
Rörelseresultat	19,5	32,3	30,9	33,5	31,4
Finansnetto	1,1	0,8	0,9	0,0	1,1
Resultat efter finansnetto	20,6	33,1	31,8	33,5	32,5
Antal anställda	122	120	113	100	100



FINANSIELLA RAPPORTER 2012

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2012. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 96–101.

VERKSAMHETEN

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter, främst för handel och kontor. Verksamheten drivs med ett långsiktigt ägarperspektiv. Vi skapar värde tillväxt genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter samt driva en aktiv och kundnära förvaltning. Vi leder och driver hela affärsprocessen själva, vilket ger en inblick i och förståelse för helheten. Våra utvecklingsprojekt ger långsiktig avkastning.

FINANSIELLA MÅL

Vår målsättning är att driftöverskottet ska öka med tio procent per år. Investeringar i egna utvecklingsprojekt ska årligen uppgå till en miljard kronor med en projektvinst om 20 procent för ny- och tillbyggnader. Under 2012 ökade driftöverskottet med 11,8 procent jämfört med föregående år och bolaget investerade 1 512 mkr i egna utvecklingsprojekt. Under året färdigställdes två ny- och tillbyggnadsprojekt. Total investering för dessa uppgick till 255 mkr och projektvinsten till 17 procent.

De finansiella målen fastställer också att soliditeten ska vara lägst 30 procent, samt att rätetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr. Vid slutet av 2012 uppgick soliditeten till 40,3 procent och rätetäckningsgraden uppgick till 2,6 ggr.

Utdelning till aktieägarna ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar, efter nominell skatt. Föreslagen utdelning för 2012 uppgår till 2,85 kr per aktie, vilket motsvarar en utdelningsandel om 68 procent.

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 stads-kärnan 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 i det närmaste 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 återhållssamma 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 bygghandel minskade omsättningen under året.

Atrium Ljungbergs större handelsplatser; Sickla Köp kvarter i Nacka 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 (1 050) och förvärv har gjorts med 895 miljoner kronor (379).

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 sjuttioal 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-kluster 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 standard. 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 tioårsperiod. Kontrakt har även tecknats med SSIS (Stockholm Science & Innovation School) samt en restaurang- och caféaktör. Kvarteret Nod färdigställs sommaren 2014.

BREEAMCERTIFIERING 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.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

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 resultat effekt på 48 miljoner kronor efter skatt.

PERSONAL

Kompetensförsörjning är en viktig faktor för företagets framgång. Därför arbetar bolaget strukturerat med uppdragsbeskrivningar, målsamtal, uppföljningar av handlingsplaner samt utvecklingsprogram och ledarskapsutveckling för att göra bolaget till en än mer attraktiv arbetsgivare. Målet är att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work®.

I februari 2012 tillträdde Mattias Celinder rollen som chef för affärsområde handel i Atrium Ljungberg och medlem i bolagets ledningsgrupp. Mattias Celinder efterträdde Kristina Johnson som lämnade sitt uppdrag i januari.

HÄNDELSER 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.

Carola Lavén, chef för affärsutveckling och medlem i bolagets ledningsgrupp, meddelade i slutet av februari att hon valt att lämna sin anställning i Atrium Ljungberg.

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 detaljhandelstillväxten 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 att ge ökade hyresintäkter under kommande året. Resultatet före värdeförändringar och skatt väntas för 2013 uppgå till 790 miljoner kronor. Årets resultat efter skatt bedöms uppgå till 615 miljoner kronor vilket motsvarar 4,73 kr/aktie. Värdeförändringar och framtida eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND är i huvudsak inriktat på handels- och kontorsverksamhet på den svenska marknaden. Detta betyder att vi är exponerade mot hur den svenska ekonomin utvecklas i stort, särskilt på de delmarknader där vi är verksamma. Det är framför allt fastighetsvärderingen, projektverksamheten och finansieringen som är prioriterade riskområden med hänsyn till komplexiteten och beloppens storlek.

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg redovisar sina fastigheter till verkligt värde i redovisningen vilket innebär att en värdeförändring påverkar bolagets resultaträkning. Kassaflödet påverkas dock inte förrän fastigheterna avyttras. Marknadsvärdet beräknas utifrån köparens krav på avkastning och de enskilda fastigheternas förväntade driftöverskott. Avkastningskravet bestäms av den riskfria räntan och varje fastighets unika risk. Det förväntade driftöverskottet är det överskott som en potentiell köpare beräknas kunna uppnå. Förutsättningarna för ett högt driftöverskott påverkas dock av hur Atrium Ljungberg lyckas förvalta och utveckla sina fastigheter till attraktiva handelsplatser och kontorsmiljöer med en kostnadseffektiv drift. Här har förvaltningen en viktig roll i att utveckla långsiktiga relationer med hyresgästerna och säkerställa att fastigheterna upprätthåller en hög teknisk standard.

Avkastningskravet och driftnettot, och därigenom indirekt marknadsvärdet, påverkas vidare av omvärldsfaktorer såsom konjunkturläge och variation av utbuds- och efterfrågebalans på den lokala marknaden. Atrium Ljungbergs strategi är att finnas på tillväxtorter där det finns förutsättningar för långsiktig tillväxt. Vid bedömning av dessa delmarknader analyseras läge, befolkningstillväxt, sysselsättning, allmänna kommunikationer och konkurrenssituationen. Vår bedömning är att de marknader som vi finns på klarar sig bättre i både hög- och lågkonjunktur än genomsnittet i Sverige. Vidare är en förändrad bebyggelse till följd av nya detaljplaner en faktor som kan få såväl positiv som negativ värdepåverkan för bolaget. Exempelvis bedömdes den tidigare föreslagna, och nu hävda detaljplanen för Slussen i Stockholm,

medföra en väsentlig negativ värdeeffekt. Nu pågår därför ett arbete för att hitta lösningar som möjliggör Slussens omvandling och som samtidigt säkrar byggnadens värde.

Fastighetsvärderingen görs kvartalsvis och för att kvalitetssäkra värderingen låter vi externa värderingskonsulter granska värderingen. Under 2012 har totalt 51 procent av fastigheternas värde externvärderats. I tabellen nedan redovisas hur effekter av olika parametrar påverkar marknadsvärdet.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 2 440
Driftkostnad	+/- 50 kr/kvm	-/+ 644
Avkastningskrav	+/- 0,25 %	-1 020 /+1 120
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 750

Fastigheternas värdeförändringar påverkar även bolagets nyckeltal. Nedanstående känslighetsanalys visar hur Atrium Ljungbergs belåningsgrad påverkas vid värdeförändringar om +/- 10 %.

KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheter	-10 %	0	+10 %
Värdeförändring, mkr	-2 458	0	2 458
Belåningsgrad	53 %	47 %	43 %

Samtliga våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar. Läs mer om fastighetsvärderingen på sidorna 23–24 och i not 15.

INVESTERINGAR OCH PROJEKT

Fastighetsutvecklingen genom investeringar i egna fastigheter och byggrätter är mycket viktig för Atrium Ljungbergs värdetillväxt. Vid ny- och tillbyggnationer är målet att nå en projektvinst om 20 procent. Vid ny-, om- och

tillbyggnationer finns en potentiell risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls eller att projekten blir dyrare på grund av felkalkylering i planeringsfasen. Konjunkturen påverkar även kostnadsutvecklingen. Det finns också risk att byggnationen blir mer komplex än beräknat eller att den tekniska standarden blir bristfällig.

För att bemöta dessa risker drivs projekten från idé till färdigställande av egen kompetens inom bolaget. I och med detta har vi kontinuerlig direktkontakt med kunderna, korta beslutsvägar, en snabb och enkel överlämning till förvaltningen samt ett helhetsperspektiv som skapar möjlighet att arbeta fram unika lösningar. För projekt där investeringen uppgår till 20 miljoner kronor eller mer tillsätts en styrgrupp bestående av medarbetare inom affärsutveckling, projektledning och förvaltning som aktivt deltar genom hela processen. Det är styrgruppen som säkerställer att projekten genomförs kostnadseffektivt och att projekten möter efterfrågan från våra kunder. Varje kvartal genomförs investeringsuppföljningar då styrgruppens ordförande, affärsutvecklare, projektledare, cfo och projektcontroller närvarar. Projektens utveckling och ekonomi rapporteras till bolagsledningen och styrelsen varje kvartal. För investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip. Denna innebär att inga investeringar påbörjas utan en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknade hyreskontrakt eller i kombination med goda förutsättningar på hyresmarknaden.

Alla investeringsbeslut som överstiger 20 miljoner kronor fattas av styrelsen. Investeringsbeslut under 20 miljoner kronor beslutas enligt gällande attestordning i bolaget. Projekten är försäkrade under byggnationstiden och för garantiåtaganden efter färdigställandet.

För att behålla en framtida långsiktig tillväxt är det viktigt att ständigt söka efter nya affärsmöjligheter genom att fylla på projektportföljen. I dagsläget kvartstår investeringar om 1,4 miljarder kronor på redan beslutade projekt och möjliga investeringar inom beståndet om fem miljarder kronor där en detaljplan finns eller måste förändras.

Förvärv av fastigheter sker främst i syfte att förvärva byggrätter och framtida utvecklingsprojekt eller att få strategiska fördelar.

Samtliga förvärv görs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna.

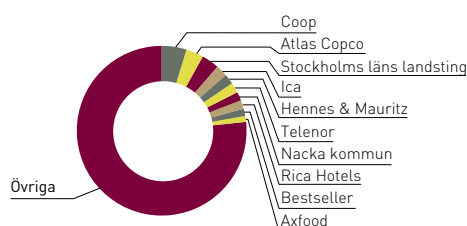
För att behålla investeringstakten är tillgången på finansiering viktig. Se sid 89 för beskrivning av Atrium Ljungbergs finansiering och finanspolicy.

MILJÖ

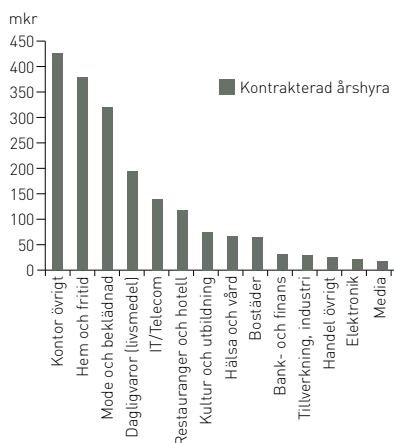
Enligt miljöbalken är huvudregeln att den som bedrivit en verksamhet eller har vidtagit en åtgärd som har bidragit till en förorenings-

skada eller allvarlig miljöskada (verksamhetsutövaren) är skyldig att göra undersökningar och utföra eller bekosta avhjälpandet. I andra hand kan fastighetsägaren i vissa fall bli ansvarig. I samband med fastighetsförvärv och inför nya projekt gör Atrium Ljungberg genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisker. I förkommande fall upprättas en plan för hur riskerna ska hanteras och vilka åtgärder som kan vidtas för att förebygga eller hindra negativ påverkan. Denna process

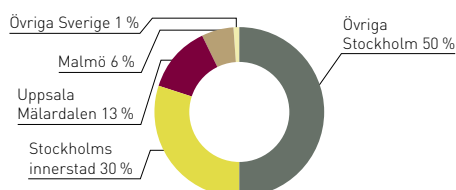
TIO STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



KONTRAKTSFÖRDELNING PER BRANSCH



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2012-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterad årshyra, %
2013	1 187	281	14,8
2014	395	287	15,1
2015	426	384	20,2
2016	172	231	12,1
2017	118	237	12,4
2018	39	144	7,6
2019 och senare	86	280	14,7
Bostäder	645	61	3,2
Totalt	3 068	1 904	100,0

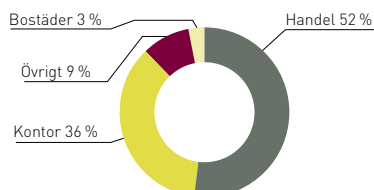
KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER EFTER KONTRAKTSSTORLEK PER 2012-12-31

kkkr	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, %
0-250	2 072	5,9
251-500	237	4,6
501-1 000	282	10,4
1 001-3 000	345	30,3
>3 001	132	48,8
Totalt	3 068	100,0

KUNDFÖRLUSTER

mkr	2012	2011	2010	2009	2008
	4,3	0,8	5,2	3,4	2,4

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



bidrar också till att identifiera möjligheter och egenskaper som kan höja prestandan på fastigheten.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESGÄSTSTRUKTUR

Atrium Ljungbergs hyresintäkter påverkas av utvecklingen i ekonomin på de delmarknader vi verkar på samt hur vi lyckas utveckla våra handelsplatser och kontorsmiljöer. Ekonomisk tillväxt antas leda till ökad efterfrågan på lokaler med mindre vakanser vilket i sin tur oftast leder till högre marknadshyror. Negativ ekonomisk utveckling antas leda till motsatt effekt.

Totalt har Atrium Ljungberg vid årsskiftet 2 423 kommersiella hyreskontrakt (2 269), med en stor spridning över löptider och hyresgästsammansättning i syfte att minska marknadsrisken. Årshyran för det enskilt största kontraktet uppgår till mindre än två procent av bolagets hyresintäkter. De tio största kunderna står för 24 procent av hyresintäkterna, fördelat på 80 etableringar. Den genomsnittliga återstående viktade avtalslängden i kontraktportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,6 år [3,9], bostäder exkluderat.

Förändringar i marknadshyror får på kort sikt en begränsad effekt på hyresintäkterna då de kommersiella hyreskontrakten oftast tecknas för en löptid på tre till fem år. Kontraktstiden skiljer sig mellan handel- och kontorsfastigheter då kontrakt för handel med fördel tecknas på kortare tid, cirka tre år, för att skapa en bra variation och anpassning av utbudet på våra handelsplatser.

Hyreskontrakten kan normalt sägas upp senast nio månader innan kontraktstidens slut, antingen för omförhandling av villkor eller för avflyttning. Om ingen uppsägning görs förlängs kontrakten i allmänhet med tre år och på oförändrade villkor. För hyreskontrakt avseende handelsytor är det vanligt förekommande med en fast hyra med en omsättningsklausul som innebär att hyresgästen betalar ett tillägg till hyran, baserat på hyresgästens omsättning. I en uppåtgående konjunktur medför detta en möjlighet till ökade hyresintäkter medan vid en omvänd situation begränsas risken genom att hyresgästen

betalar en fast minimihyra. För 2012 uppgick de rörliga omsättningstilläggen till 0,9 procent av de totala hyresintäkterna.

UTHYRNINGSGRAD

En förändring i uthyrningsgraden påverkar intäkterna relativt snabbt. Vi arbetar strategiskt med uthyrningsarbetet. Genom att finnas på starka delmarknader samt ha nära kontakt med hyresgästerna och möta deras lokalbehov i god tid minskas risken för stora vakanser. Under 2012 har uthyrningsgraden ökat främst på grund av ökad uthyrning i Haga-staden och Farsta och uppgick vid årsskiftet till 95 procent [94]. Långsiktigt bedöms en vakansgrad på två till tre procent som nödvändig för att kunna möta kundernas behov.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna består till stor del av taxebundna kostnader såsom el, vatten och uppvärmning samt driftkostnader i form av renhållning, bevakning, fastighetsskatt och reparationer. Kostnaderna varierar beroende på säsong och är som högst under kvartal ett och fyra då uppvärmning och eventuella snöröjningskostnader är som störst. En del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästen genom reglering i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i bolagets resultat. Dock påverkar eventuella vakanser resultatet, inte endast genom uteblivna hyresintäkter, utan även av kostnader som inte kan debiteras till hyresgäst. Till fördel både för våra hyresgäster och för bolaget, arbetar vi målmedvetet med effektivisering av förbrukningstal och upphandlingar i syfte att begränsa kostnadsökningar och miljöpåverkan. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet

negativt och förebyggs genom ett långsiktigt underhållsarbete för att bibehålla en god standard i hela fastighetsbeståndet.

Atrium Ljungberg innehar elva fastigheter med tomträtt. Tomträttsavtalen omförhandlas vanligtvis med 10 eller 20 års intervall och i samband med omförhandlingarna kan bolagets resultat påverkas. Den totala tomt-rättsavgälden för 2012 uppgick till 23,5 miljoner kronor. Förfallostruktur för gällande tomt-rättsavtal finns i not 6.

KREDIT- OCH VALUTARISK

Med kreditrisk avses risken att våra leverantörer och kunder inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditrisker ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. Respektive marknadsområde utvärderar därför hyresgästens ekonomiska situation och förmåga att betala avtalad hyra såväl i samband med nytecknande av kontrakt som löpande under hyresperioden. I samband med denna utvärdering kompletteras i förekommande fall med, från hyresgästerna, ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier på motsvarande tre till tolv månaders hyra. Vid årets utgång uppgick erhållna depositioner och bankgarantier till 21 miljoner kronor respektive 30 miljoner kronor.

Atrium Ljungberg har inga intäkter eller någon finansiering i utländsk valuta. Endast undantagsvis görs inköp i utländsk valuta vilket medför liten valutarisk. En eventuell valutaeffekt från inköp redovisas i resultaträkningen. Under året har en negativ valuta-effekt motsvarande 0,2 miljoner kronor uppkommit i samband med betalning i utländsk valuta.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDEN

	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hyresintäkter	+/- 5 %	+/- 14	+/- 95
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5 %	-/+ 30	-/+ 30
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 18	+/- 18
Atrium Ljungbergs genomsnittlig upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 20	-/+ 116

¹⁾ Resultateffekt år 1 avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal.

FINANSIERING, RÄNTOR OCH KASSAFLÖDE

Tillgång till finansiering för ny-, om- och tillbyggnadsprojekt samt för refinansiering av befintliga lån till skäligen villkor är en viktig och prioriterad fråga för Atrium Ljungberg. Atrium Ljungbergs låga belåningsgrad, starka nyckeltal och goda relationer till bankerna talar för bolagets möjligheter att få ny finansiering. Detta kan dock påverkas av hur kapitalmarknaden utvecklar sig i Sverige och i omvärlden. I syfte att begränsa risken för kraftiga svängningar av räntekostnaderna har ränteförfallstrukturen fördelats över olika löptider. Enligt Atrium Ljungbergs finanspolicy för 2012 får maximalt 50 procent av finansieringen tillgodoses av en enskild långivare i syfte att begränsa finansieringsrisken. Vid utgången av året fanns kreditavtal med fem olika långivare. Se mer under avsnittet finansiering på sidorna 88–90.

SKATTER

Atrium Ljungberg kan komma att påverkas av förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattningen, fastighets-skatten eller annan ändrad skattelagstiftning eller tolkning därav. Det är bolagets finans- och ekonomiavdelning som löpande arbetar med att utvärdera förändringar i skattelagstiftning och dess tolkning.

I juli 2010 erhöll bolaget en framställan om att förvaltningsrätten ska pröva om skatteflyktslagen är tillämplig på en fastighets-transaktion som genomfördes 2004. Under året har Högsta förvaltningsdomstolen meddelat dom i det så kallade Cypernmålet där rätten beslutade att skatteflyktslagen var tillämplig. Trots att Cypernmålet skiljer sig från den transaktionen som Atrium Ljungberg genomfört, har en avsättning gjorts för hela skattekravet om 91,5 miljoner kronor plus beräknad ränta. Kammarrätten kan komma att avgöra målet under första halvåret 2013. Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighetstransaktioner för åren 2004 och framåt och någon annan liknande transaktion har inte identifierats.

UPPSKJUTEN SKATT

Gällande redovisningsregler kräver att uppskjuten skatteskuld redovisas som om alla fastighetsförsäljningar skulle beskattas med aktuell skattesats om 22 procent. Den aktuella skattesatsen beslutades av riksdagen i december 2012 och gäller från och med den 1 januari 2013. Den effektiva skattebelastningen är dock lägre eftersom fastigheter kan säljas skattefritt genom försäljning av aktier i bolag. Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt avseende fastigheterna på tio procent skulle uppskjuten skatt uppgå till 1 031 miljoner kronor i stället för det redovisade värdet om 2 365 miljoner kronor, vilket skulle påverka eget kapital positivt med 1 334 miljoner kronor. Se vidare beräkning på sidan 93.

ÖVRIGA RISKER

En viktig förutsättning för Atrium Ljungbergs framgång är att kunna behålla kompetent personal samt att attrahera ny vid behov. Därför arbetar vi strukturerat med värderingar, förankring av målsättningar, uppföljning av prestationer samt utvecklingsprogram för medarbetare och ledare. Ett av bolagets uppsatta mål är att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work®.

Inom det administrativa området finns risker som kan leda till att bolaget drabbas av kostnader. Detta kan bero på bristfälliga rutiner och kontroller i processer och system. För att begränsa dessa risker arbetar vi löpande med att utvärdera och testa våra rutiner och arbetsprocesser. Den interna kontrollen kompletteras med externa kontroller utförda av bolagets valda revisorer och annan expertis. Se mer om intern kontroll på sidorna 102–103.



”Numera finns vi på Stockholmsbörsens Large Cap-lista. Här finns alla bolag som har ett börsvärde över en miljard euro.”

Annica Ånäs, cfo, Atrium Ljungberg

GOD TILLGÅNG TILL FINANSIERING

VÄRDET PÅ ATRIUM LJUNGBERGS tillgångar är 25 467 miljoner kronor vilka huvudsakligen är finansierade med eget kapital och låneskulder till bank. Eftersom verksamheten är kapitalintensiv är tillgång till kapital och valet av kapitalstruktur viktigt för att ha en önskad kombination av finansieringskostnad i förhållande till finansiell risk.

FINANSMARKNADEN 2012

Början av 2012 präglades av stor osäkerhet både vad gäller situationen i omvärlden och den svenska ekonomins utveckling. Därför sänkte Riksbanken reporäntan med 25 punkter till 1,5 procent under februari månad. Svensk ekonomi visade under första halvåret stark motståndskraft mot den svaga internationella utvecklingen. Bankernas marginaler på krediter var under första halvåret stabila.

Tillväxten mattades av under sommaren och hösten visade på dystra framtidsutsikter med stigande varsel och arbetslöshet. Under andra halvåret sänkte Riksbanken reporäntan vid två tillfällen och landade på 1,0 procent vid årsskiftet. Kreditmarginalerna från bankerna minskade något under andra halvåret.

Stibor 3 månader sjönk under året. Från att i början av 2012 ha noterats runt 2,6 procent började Stibor 3 månader sjunka i augusti månad och noterades runt 1,3 procent under årets sista handelsdagar. Swapräntorna var som högst i mars månad då 10-årsswappen noterades runt 2,7 procent. Under hösten var

10-årsswappen nere på historiskt låga nivåer på strax under två procent.

FINANSMARKNADEN 2013

Det mesta pekar på att Sverige är inne i en lågkonjunktur och de flesta bedömare tror på en BNP-tillväxt på runt en procent under 2013. Ekonomin lider av en svag utrikeshandel och låga investeringar och det är främst hushållens konsumtion som spås vara motor för tillväxten. Den svaga ekonomiska utvecklingen gör att marknaden tror på ännu lägre Stibor under 2013 och terminspriserna indikerar nivåer kring 1,5 procent under fjärde kvartalet. Swapräntorna bedöms bli något dyrare under året men på grund av den stora osäkerheten kan vi sannolikt, i likhet med 2012, se betydande fluktuationer.

FINANSIERING OCH FINANSPOLICY

Fastighetsägande är en kapitalintensiv bransch vilket innebär olika finansiella risker. De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar

samt refinansieringsrisker och kreditrisker kopplat till omförhandlingar och investeringsvolym med hänsyn till bolagets höga investeringstakt om cirka 1 mdkr per år. Finansverksamheten regleras av bolagets finanspolicy som minst årligen prövas och fastställs av styrelsen.

KAPITALSTRUKTUR OCH KAPITALBINDNING

Atrium Ljungbergs egna kapital uppgår till 10 255 mkr och skulder som uppgår till 15 212 mkr varav 11 613 mkr avser räntebärande skulder. Belåningsgraden, det vill säga andelen räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas värde, är 47 procent, vilket är en relativt låg belåningsgrad i förhållande till andra noterade fastighetsbolag. Se diagram sidan 90. Atrium Ljungbergs fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden är 3,1 år att jämföra med 2,5 år vid årets början.

Atrium Ljungberg har en outnyttjad checkkredit på 300 mkr.

FINANSPOLICY 2012

	Mål/Mandat	Utfall 2012-12-31
Belåningsgrad enskild fastighet	max 70 %	70 %
Belåningsgrad koncern	max 50 %	47 %
Andel ränteförfall inom 12 mån	0–50 %	28 %
Andel låneförfall inom 12 mån	10–30 %	19 %
Valutarisk finansiering	får ej förekomma	förekommer ej
Bankmedel	0–200 mkr	188 mkr
Outnyttjad checkkredit	300–500 mkr	300 mkr
Antal leverantörer av finansiering	3–7	5
Lånevolym hos en leverantör	max 50 %	45 %
Andel lånevolym kapitalmarknaden	max 25 %	0 %

FINANSIELLA MÅL

	Mål	Utfall 2012-12-31
Soliditet	minst 30 %	40 %
Räntetäckningsgrad	> 2 ggr	2,6 ggr

KAPITALSTRUKTUR

mkr	2012	2011
Eget kapital	10 255	9 541
Räntebärande skulder	11 613	9 721
Ej räntebärande skulder	1 234	1 301
Uppskjuten skatteskuld	2 365	2 613
Summa eget kapital och skulder	25 467	23 176

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

RÄNTEBINDNING

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten i resultaträkningen. Den påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan och förutsättningarna på kreditmarknaden som påverkar den marginal kreditgivarna kräver. För att minska svängningarna i räntekostnaden är räntorna bundna på olika löptider. För att uppnå önskad räntebindning använder Atrium Ljungberg bland annat räntederivat vilket innebär ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga räntebindningen på lånen. Under 2012 nyttjades det låga ränteläget på långa löptider och räntebindningar genomfördes om 2,6 mdkr på löptider mellan 10–15 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden ökade därmed från 3,1 år i början av året till 4,9 år vid årets slut. Totalt finns ingångna ränteswappar uppgående till 7,7 mdkr med förfall mellan år 2013–2027. Den genomsnitt-

liga kreditmarginalen för rörlig ränta utfördes i det tidsegment då derivatet förfaller.

FINANSIELLA INSTRUMENT

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett orealiserat över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta. Atrium Ljungberg upphörde att tillämpa säkringsredovisning från 1 januari 2012 innebärande att orealiserade över- eller undervärden redovisas direkt i resultatet. Den orealiserade värdet förändringen på finansiella instrument uppgick för året 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 sista december till 363,7 mkr. Säkringsreserven, som uppkom innan säkringsredovisning frångicks, återförs

linjärt till övrigt totalresultat efter respektive derivats löptid.

SÄKERHETER

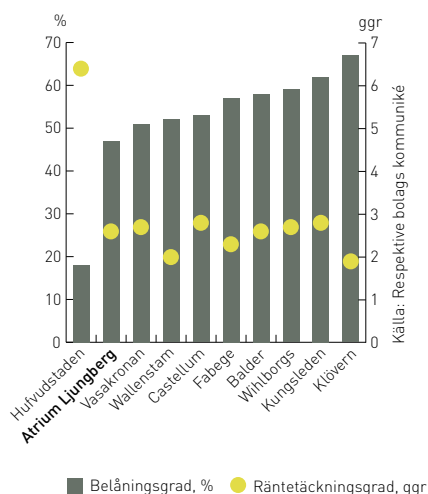
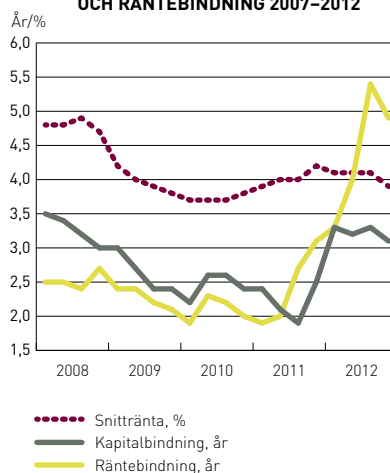
Atrium Ljungbergs upplåning är endast säkerställd med pantbrev i fastigheter. Som komplement till detta förekommer det att moderbolaget utger en borgensförbindelse till dotterbolagens upplåning.

COVENANTER

Covenanter, det vill säga de villkor som banken ställer för att utfärda en kredit, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,30–1,75 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent samt en soliditet på minst 25–30 procent. Även moderbolagsgarantier förekommer.

RÄNTEBINDNING

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

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD**UTVECKLING SNITTRÄNTA SAMT KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING 2007–2012**

STABIL AVKASTNING OCH GOD VÄRDETILLVÄXT ÖVER TID

SOM AKTIEÄGARE i Atrium Ljungberg erhåller du en stabil avkastning till låg risk och samtidigt möjlighet till god totalavkastning med hänsyn till bolagets intressanta projektportfölj. B-aktien (LJGRB) är noterad på Nasdaq OMX Stockholm AB Large Cap och börsvärdet uppgick vid årsskiftet till 11,6 miljarder kronor.

TRE ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

1

En stabil avkastning – De senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till tre procent. Sedan börsintroduktionen 1994 har bolaget aldrig sänkt en utdelning i kronor per aktie utan trenden har varit en ökad utdelning i kronor per aktie.

2

Låg risk – Bolaget har en stabil verksamhet och en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

3

Möjlighet till god värdetillväxt – Med en planerad investeringstakt på en miljard kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har bolaget – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt.

»Vårt långsiktiga intresse i Atrium Ljungberg är en logisk följd av vårt historiska engagemang för utveckling av detaljhandelsplatser. Bolaget är dessutom välskött, har en intressant projektportfölj och levererar god avkastning.«

Lars Ericson, vd Konsumentföreningen Stockholm

»Vårt långsiktiga ägande i Atrium Ljungberg representerar mer än 60 år av familjeföretagande. Över tid har bolaget alltid levererat god avkastning samtidigt som riskerna, i mina ögon, är låga och framförallt väl hanterade av ledningen.«

Johan Ljungberg, ägare och styrelseledamot

ÄGARSTRUKTUR

Antalet registrerade aktier uppgick 31 december 2012 till 133 220 736, varav 4 000 000 av serie A och 129 220 736 av serie B. Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. För A-aktier gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen innebärande att A-aktieägare som vill sälja sina aktier först måste erbjuda övriga A-aktieägare dessa. Mellan bolagets A-aktieägare finns

dessutom ett avtal som innebär att om hembud inte nyttjas skall A-aktier omvandlas till B-aktier innan överlåtelse får ske. Antalet utestående aktier uppgick vid årsskiftet till 130 156 988 efter avdrag för 3 063 748 återköpta B-aktier. Återköpta aktier är inte berättigade till utdelning eller rösträtt. Bolaget hade vid årets utgång 1 664 aktieägare. 94 procent av ägandet finns i Sverige, varav cirka 80 procent i Stockholms län. De tio största aktieägarna framgår av tabellen nedan.

BÖRSVÄRDE OCH LIKVIDITET

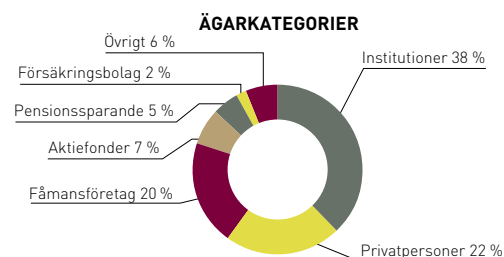
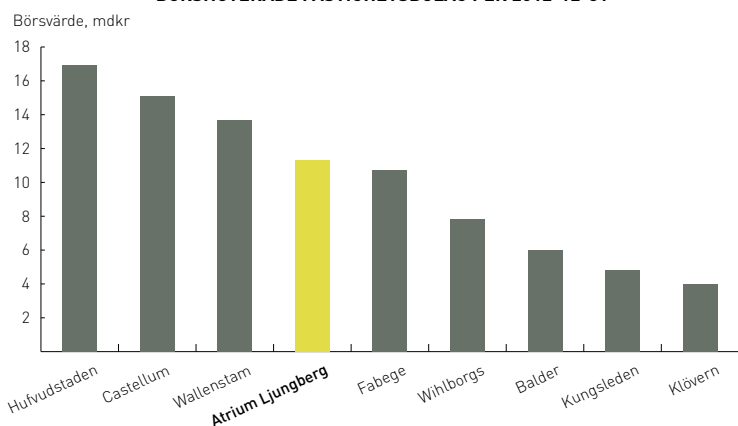
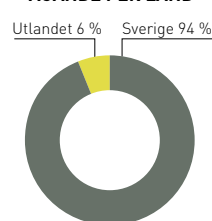
Aktiekursen uppgick vid årsskiftet till 87,00 kr (73,25), vilket motsvarade ett börsvärde på 11 590 mkr, det vill säga det fjärde största börsnoterade fastighetsbolaget. Under året har 7,9 miljoner aktier omsatts, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet på sex procent. Atrium Ljungberg har anlitat Remium som likviditetsgarant i syfte att förbättra likviditeten i aktien. Remium har åtagit sig att dagligen ställa köp- och säljkurser för en aktievolym motsvarande

STÖRRE AKTIEÄGARE 2012-12-31

	Antal ('000)		Andel, %		
	A-aktier	B-aktier	Totalt	Röster	Kapital
Konsumentföreningen Stockholm	–	50 766	50 766	30,6	38,1
Familjen Ljungberg	1 810	28 984	30 794	28,3	23,1
Familjen Holmström	1 810	15 033	16 843	19,9	12,6
Ulf Holmlund	380	462	842	2,6	0,6
Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma	–	3 863	3 863	2,3	2,9
Länsförsäkringar Fonder	–	3 784	3 784	2,3	2,8
Carnegie Fonder	–	2 487	2 487	1,5	1,9
AFA Försäkring	–	2 364	2 364	1,4	1,8
SHB Fonder	–	2 000	2 000	1,2	1,5
Margaretha af Ugglas	–	1 445	1 445	0,9	1,1
Övriga	–	14 959	14 959	9,0	11,2
Totalt utestående aktier	4 000	126 157	130 157	100,0	97,7
Återköpta aktier	–	3 064	3 064	–	2,3
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221	133 221	100,0	100,0

FÖRDELNINGEN AV AKTIEINNEHAV

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel, %	Antal aktier	Andel, %
1–1 000	1 182	71	309	0
1 001–10 000	329	20	1 135	1
10 001–50 000	78	5	1 824	2
50 001–100 000	23	1	1 569	1
100 001–500 000	27	2	7 210	5
500 001–1 000 000	8	0	5 467	4
1 000 001–	17	1	115 705	87
Totalt	1 664	100	133 221	100

**BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG PER 2012-12-31****ÄGANDE PER LAND**

30 000 kr och med en differens om maximalt fyra procent, beräknat från säljkurs.

SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick till 10 255 mkr. Då bolagets fastigheter är redovisade till verkligt värde och uppskjuten skatt redovisas till 22 procent kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens eget kapital. Dock bör hänsyn tas till att den effektiva skatten är lägre än 22 procent, till följd av att fastigheter kan avyttras genom skattefri försäljning av aktier i dotterbolag.

Hur stor den effektiva uppskjutna skattekulden är för de fastigheter som kan avyttras genom försäljning av aktier i dotterbolag beror till stor del på hur marknaden prissätter den redovisade uppskjutna skattekulden vid en bolagstransaktion. En vanlig förekommande värdering av uppskjuten skatteskuld ligger i intervallet 0–10 procent. Utöver ovan nämnda skatteeffekter vid bolagsförsäljningar erhålls skattekrediter genom skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa underhållskostnader.

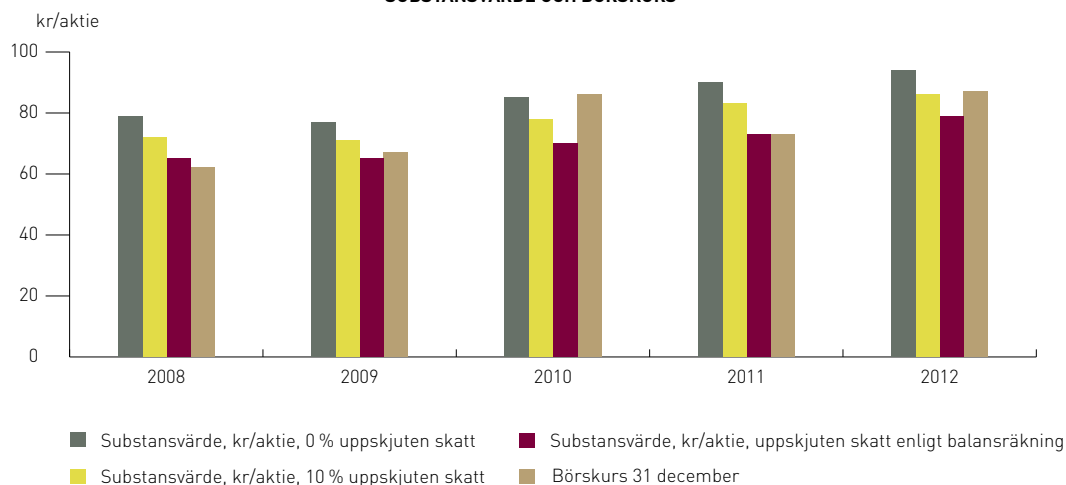
Eget kapital per aktie uppgick vid årsskiftet till 79 kr. Substansvärdet vid en kalkylmässig uppskjuten skatt avseende fastigheterna på tio procent, motsvarar vid samma tidpunkt 87 kr per aktie.

Atrium Ljungberg har en betydande projektportfölj. Genom utveckling av egna byggrätter skapas värdetillväxt. Vid redovisning av bolagets substansvärde har ej hänsyn tagits till framtida värdepotential i projektportföljen. Läs mer om projektportföljen på sidorna 39–49.

SUBSTANSVÄRDE

	2012	2011	2010	2009	2008
Eget kapital, enligt balansräkning, mkr	10 255	9 541	9 099	8 416	8 496
Återläggning goodwill, enligt balansräkning, mkr	–308	–390	–390	–407	–458
Återläggning uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter, mkr	2 445	2 671	2 325	2 072	2 226
Substansvärde vid 0 % uppskjuten skatt, mkr	12 392	11 822	11 034	10 082	10 264
Uppskjuten skatt 10 %, mkr	–1 111	–1 016	–884	–778	–844
Substansvärde vid 10 % uppskjuten skatt, mkr	11 281	10 807	10 150	9 304	9 420
Substansvärde, kr/aktie, 0 % uppskjuten skatt	95	91	85	77	79
Substansvärde, kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	87	83	78	71	72
Substansvärde, kr/aktie, uppskjuten skatt, enligt balansräkning	79	73	70	65	65
Börskurs 31 december	87	73	86	67	62

SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS



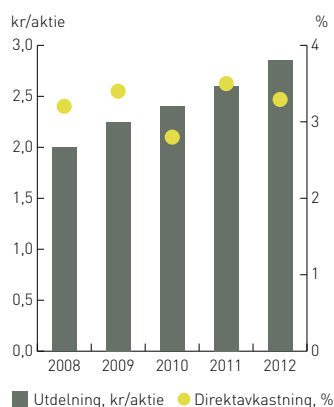
UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter nominell skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret 2012 föreslås en utdelning på 2,85 kr/aktie (2,60). Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning på 3,3 procent (3,5), beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

Atrium Ljungbergs främsta informationskanal är www.atriumljungberg.se, bolagets webbplats. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. De finansiella rapporterna finns tillgängliga på både svenska och engelska. Pressmeddelanden kan erhållas via e-post eller sms direkt vid offentliggörandet. På webbplatsen finns också en aktuell beskrivning av bolagets

verksamhet och pågående projekt. Kontinuerliga träffar ordnas för analytiker, aktieägare, potentiella investerare och finansiärer, i såväl Sverige som utomlands.

UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING**ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE****DATA PER AKTIE**

	2012	2011	2010	2009	2008
Börskurs 31 december	87,00	73,25	86,50	67,00	62,50
Kursutveckling, %	18,8	-15,3	29,1	7,2	-2,0
Eget kapital, kr/aktie	78,79	73,30	69,91	64,66	65,27
Årets resultat, kr/aktie	7,92	6,95	7,03	1,44	-3,09
Resultat före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt, kr/aktie	4,19	3,93	3,79	3,78	2,97
Utdelning (2012 föreslagen), kr/aktie	2,85	2,60	2,40	2,25	2,00
Aktiens direktavkastning, %	3,3	3,5	2,8	3,4	3,2
Aktiens totalavkastning, %	22,7	-12,3	32,7	10,8	1,2
Antal emitterade aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157

ANALYTIKERBEVAKNING

ABG Sundal Collier	Fredric Cyon
Carnegie Investment Bank	Tobias Kaj
Handelsbanken Capital Markets	Albin Sandberg
Pareto Öhman	Johan Edberg
Remium	Claes Vikbladh
SEB Enskilda	Bengt Claesson
Swedbank Markets	Andreas Daag

KALENDER

Årsstämma 2013	2013-04-10
Delårsrapport januari-mars 2013	2013-04-19
Delårsrapport januari-juni 2013	2013-07-09
Delårsrapport januari-september 2013	2013-10-18
Bokslutskommuniké 2013	februari 2014
Årsredovisning 2013	mars 2014

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA**Annica Ånäs**

Cfo, Atrium Ljungberg AB

Mobil : 0703-41 53 37

Telefon : 08-615 89 00

annica.anas@atriumljungberg.se

ORDFÖRANDE HAR ORDET



BOLAGSSTYRNING HANDLAR OM att sätta tydliga strategier och mål, säkerställa en företagskultur präglad av sunda värderingar samt upprätthålla god riskkontroll. Jag kan med glädje konstatera att Atrium Ljungberg fortsätter att leverera starka resultat med god avkastning.

STYRELSEARBETE MED FOKUS FRAMÅT

Styrelsearbetet i Atrium Ljungberg är hela tiden fokuserat på framtiden. Vi arbetar för att kartlägga affärsmöjligheter på kort och lite längre sikt. För att kunna fortsätta göra det Atrium Ljungberg är bäst på – att förvalta projekt i en projektportfölj som ger bättre avkastning än förvärvsalternativet – behöver vi säkerställa ett konstant inflöde av nya fastighetsprojekt. Detta är en viktig nyckel till bolagets fortsatta lönsamhet.

Givet den osäkra omvärldsekonomin blir betydelsen av beredskap för förvärv och strukturaffärer än större. Vi, liksom alla företag, är beroende av hur det går för svenskt näringsliv. En försämrad svensk konkurrenskraft spiller förr eller senare över på fastighetsmarknaden. Detta sagt ska man ha klart för sig att det i tider av osäkerhet alltid finns ökade möjligheter att göra goda affärer. Vi har under 2012 genomfört en rad strategiska förvärv och fortsatt värna våra bankförbindelser. Med en oförändrat stark finansiell ställning är vår handlingsberedskap stor, större än hos andra jämförbara bolag.

KUNDEN I CENTRUM

Atrium Ljungbergs affärsidé baseras på projektutveckling och långsiktig förvaltning, med fokus på handel och kontor. Det är ett starkt värderingsstyrt företag med kunden och affären i centrum. Detta återspeglas också i styrelsen, där sammansättningen täcker kompetenser inom alla delar av bolagets affär.

När nu handeln möter nya utmaningar är det en styrka att Atrium Ljungbergs styrelse har kompetens också inom detta område. Med ledamöter som representerar dagligvarusektorn, mode, sport- och teknikhandeln samt branschorganisationen Svensk Handel, har vi tillsammans med styrelsens övriga medlemmar en större bredd och mångsidighet än våra konkurrenter.

I styrelsen resonerar vi inte bara kring vilka hyresgäster vi skulle kunna ha i ett visst område, utan analyserar också vad det innebär för både hyresgäst och hyresvärd. Detta angreppssätt gör oss starka och uthålliga över tid.

ORDNING OCH REDA GYNNAR FORTSATT TILLVÄXT

Under de senaste åren har bolagets etik och bredare ansvar fått alltmer uppmärksamhet i samhällsdebatt och media. Detta är positivt, då välskötta bolag är en viktig byggsten i välfärdssamhället.

Atrium Ljungberg får mycket beröm för sin goda ordning. Vår företagskultur går tillbaka till byggmästare Tage Ljungbergs dagar och bygger på pålitlighet. I nära samarbete med ledningsgruppen kommer vi i styrelsen fortsätta arbeta för att förfina och vidareutveckla vårt sätt att verka och vårt engagemang i lokalsamhället.

Vi har i hög grad våra stora och långsiktiga ägare att tacka för den stabilitet som präglat Atrium Ljungberg genom åren. Vi fortsätter växa och flyttades i början av 2012 upp på börsens Large Cap-lista. Detta har gett oss ökad uppmärksamhet från såväl analytiker som media, vilket är mycket positivt.

Ingalill Berglund har nu varit vd i snart två år och har på kort tid blivit en av de tongivande personerna i den svenska fastighetsbranschen. Jag ser fram emot vårt fortsatta samarbete. Själv är jag inne på mitt tredje år som ordförande i Atrium Ljungberg och kan konstatera att uppdraget har varit lika stimulerande som jag trodde att det skulle vara. Styrelsen blickar nu in i 2013 med samma strategi som tidigare – betoning på långsiktighet, egen projektverksamhet, egen förvaltning och renodling till utvalda marknader.

Dag Klackenborg

Dag Klackenborg, styrelseordförande

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Atrium Ljungberg är ett publikt aktiebolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Large Cap-listan. Vår bolagsstyrning består av väl fungerande principer för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten. Genom en tydlig ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning skapas förutsättningar för företaget att nå uppställda mål.

ORGAN OCH REGELVERK

Alla bolag som är noterade på Nasdaq OMX Stockholm ska tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning (koden). Kodens övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag och är en del av näringslivets självreglering. Koden finns att läsa på www.bolagsstyrning.se. Den bygger på principen att avvikelser från koden ska motiveras och förklaras.

Atrium Ljungbergs B-aktie (LJGRB) är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. Bolaget har cirka 1 700 aktieägare. Styrning och ledning av bolaget fördelas mellan aktieägare, styrelse, vd och bolagsledning. Styrningen regleras i huvudsak av svensk lagstiftning, Regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning, GRI (Global Reporting Initiative),

bolagsordningen samt interna riktlinjer och policys. Genom öppenhet strävar Atrium Ljungberg efter att ge god insikt i beslutsvägar, ansvar och befogenheter samt olika kontrollsystem. Bolaget har inga överträdelser av noteringsavtalet, överträdelser av god sed på aktiemarknaden eller avvikelser från koden att rapportera för året. I bolagsordningen beskrivs bolagets verksamhet som att bedriva byggnadsrörelse, äga och förvalta fast egendom eller tomträtt samt värdepapper, idka handel med fastigheter samt driva annan med ovanstående ändamål förenlig verksamhet.

STYRINGSSTRUKTUR

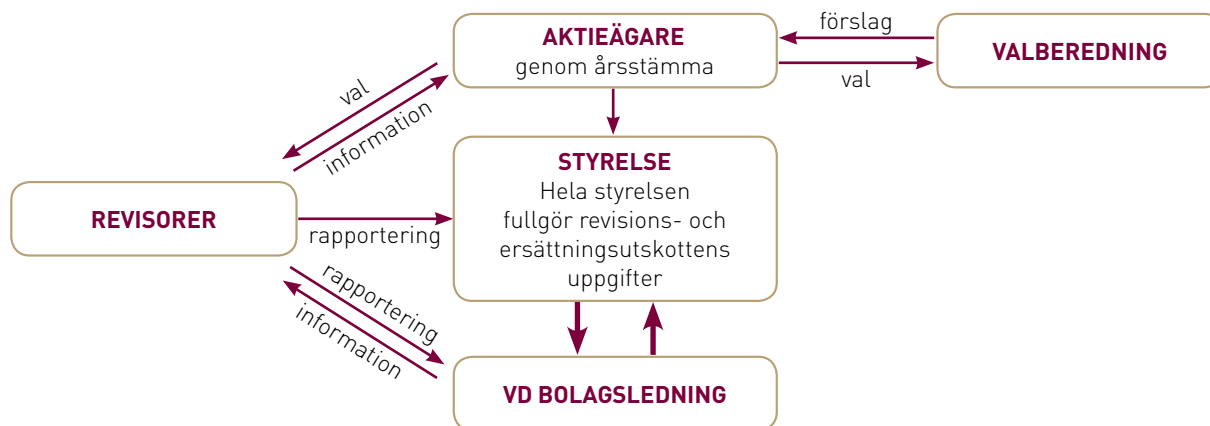
Bolagsstyrningen inom Atrium Ljungberg kan beskrivas utifrån organisationsstrukturen nedan. En redogörelse för respektive styrningsorgan följer nedan.

ÅRSSTÄMMA 2012

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas genom bolagsstämman som är bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman utser styrelse och revisorer samt fastställer principer för ersättningar till styrelse, revisorer och ledning.

Bolagsstämman fattar också beslut om bolagsordning, utdelningar och eventuella ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut ska också bolagsstämman fastställa balans- och resultaträkningar samt besluta om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Datum för årsstämma offentliggörs i samband med delårsrapporten per den 30 september. Kallelse till årsstämma ska enligt bolagsordningen ske 4–6 veckor före stämma och ske genom pressmeddelande, kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats, www.atriumljungberg.se. Med kallelsen följer en detaljerad dagordning. Att kallelse skett skall annonseras i Dagens Nyheter. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid stämma om det anmäls hos styrelsen senast åtta veckor före stämmodatum. Årsstämman 2012 hölls den 29 mars. Vid årsstämman deltog 97 aktieägare representerande 86,9 procent av aktiekapitalet och 89,7 procent av rösterna. Den enda rösträttsbegränsning som finns är bolagets egna innehav av aktier som inte har någon rösträtt. Atrium Ljungbergs ägarstruktur framgår på

STYRINGSSTRUKTUR FÖR ATRIUM LJUNGBERG



Interna styrinstrument

Affärsidé, affärsplan, mål och strategier, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, policys, uppdragsbeskrivningar, grundvärderingar, delegationsordning och attestordning.

Externa styrinstrument

Regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning, aktiebolagslagen, IFRS, årsredovisningslagen, GRI samt andra relevanta lagar.

sidan 92 där även röstetal med mera framgår. På årsstämman fattades bland annat beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 2,60 kr per aktie
- val av styrelse, se tabell sidan 98
- fastställande av styrelsearvode till 1 400 000 kr fördelat på 400 000 kr till styrelseordförande och 200 000 kr vardera till styrelseledamöter
- fastställande av revisionsarvode enligt godkänd räkning
- inrättande av valberedning representerande de fem röstmässigt starkaste aktieägarna per 31 augusti 2012
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen
- bemyndigande till styrelsen att överlåta, vid ett eller flera tillfällen, bolagets innehav av egna B-aktier, på reglerad marknad där aktierna är noterade eller i samband med förvärv av företag, verksamhet eller fastigheter

Fullständigt bolagsstämmoprotokoll finns tillgängligt på bolagets webbplats.

STYRELSE

Atrium Ljungbergs styrelse ska enligt gällande bolagsordning för 2012 bestå av lägst tre och högst sju ledamöter utan suppleanter. Styrelsen har under året bestått av sex ledamöter. Styrelsen presenteras på sidan 98. Enligt koden ska en majoritet av styrelsen vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning uppfyller oberoendekraven enligt koden.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning och ska förvalta bolagets angelägenheter i bolagets och samtliga aktieägares intresse. Styrelsens arbetsuppgifter finns skriftligt dokumenterade i en arbetsordning som revideras en gång per år. I styrelsens arbetsordning regleras styrelsens arbetsformer såsom att styrelsens ordförande skall organisera och leda styrelsens arbete, tillse att styrelsen har rätt kompetens och kunskap för sitt uppdrag, att styrelsen erhåller den information och de beslutsunderlag som krävs för sitt arbete, kontrollera att styrelsens beslut verkställs samt att styrelsens beslut

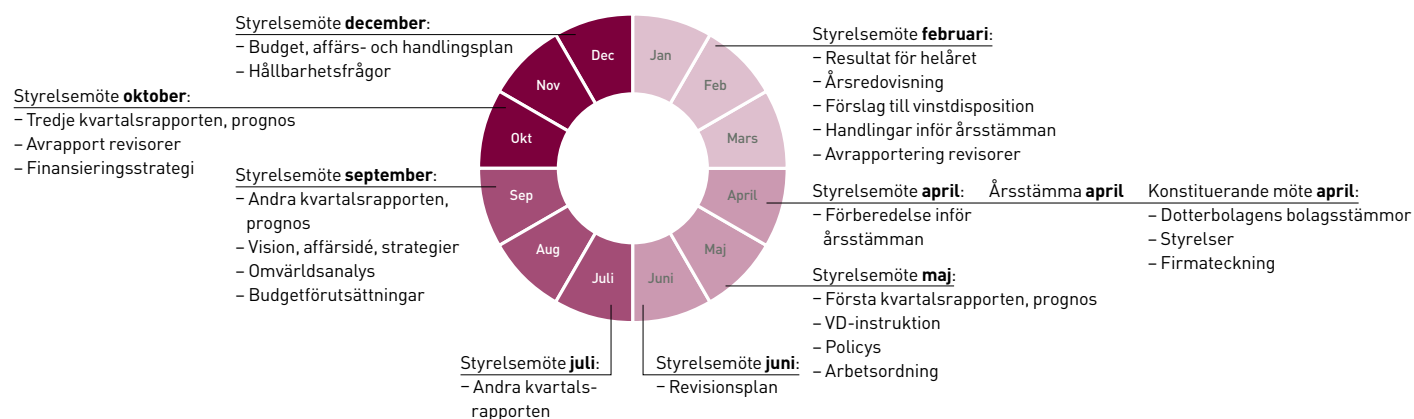
årligen utvärderas. Styrelsens ordförande ska också ha täta och löpande kontakter med bolagets verkställande direktör.

I styrelsens arbetsordning stipuleras även ledamöternas uppgifter såsom att fastställa verksamhetsmål och strategier, tillsätta och utvärdera verkställande direktör, ombesörja att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll, att lagar och andra regler efterlevs, att besluta om investeringar för 20 mkr och mer. I arbetsordningen anges även att styrelsens och vd:s arbete årligen skall utvärderas samt revisions- och ersättningsutskottens ansvarsområden.

Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen sammanträda, utöver konstituerande styrelsesammanträde, vid minst fem tillfällen per år. Styrelsen har under året haft nio möten och ett konstituerande.

Under 2012 har styrelsen fastställt de övergripande målen för bolagets verksamhet och beslutat om strategierna för att nå dessa mål. Mål och måloppfyllelse beskrivs i årsredovisningen på sidorna 4–5. Styrelsen har fattat beslut om alla investeringar överstigande 20 mkr samt om genomförda fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar. Vidare har de interna ramverk och policys som ska gälla för styrning av bolaget fastställts. Dessa inkluderar styrelsens arbetsordning, vd-instruktion,

STYRELSENS ÅRSPLANERING UTÖVER STÅENDE PUNKTER såsom investeringsbeslut, lägesrapport pågående projekt och förvaltning, likviditet och finansiering



delegationsordningar, attestinstruktioner, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, affärsplan och budget, etik- och leverantörs-policy, jämställdhets- och diskrimineringspolicy, hållbarhetspolicy, arbetsmiljöpolicy, kommunikationspolicy, finanspolicy och IT-policy.

Styrelsens arbete har också i stor utsträckning inriktats på pågående och framtida investeringsprojekt, diskussioner kring fastighetsköp och försäljningar samt finansfrågor. Styrelsemötena har förlagts så att studiebesök har kunnat genomföras i syfte att skapa god kunskap kring pågående projekt och kring fastighetsbeståndet i allmänhet. Vid styrelsemötena har avrapportering skett från bolagsledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, hållbarhetsredovisning, aktuella marknadsfrågor och projekt. Under december 2011 presenterades affärsplan och budget för 2012. Kvartalsvis under året har utfall rapporterats mot budget och reviderade prognoser för verksamhetsåret 2012.

Styrelsen är tillsatt med olika kompetenser. Hela styrelsen har fullgjort de åtaganden som ska ske enligt kodens anvisningar om revisions- och ersättningsutskott, då styrelsen funnit det mer ändamålsenligt att hantera frågorna inom det ordinarie styrelsearbetet. Två gånger under året har bolagets revisor avrapporterat genomfört arbete och iaktta-

gelser till styrelsen varav vid ett tillfälle utan bolagsledningens närvaro. Styrelsen har i enlighet med koden utvärderat verkställande direktörens arbete samt sitt eget arbete under 2012. Utvärderingen har letts av styrelsens ordförande och avrapporterats till styrelsen. Den senaste utvärderingen behandlades vid styrelsemöte i oktober 2012. Bolagets jurist har varit styrelsens sekreterare. Under året har styrelsens ordförande även haft löpande kontakt med bolagets verkställande direktör.

Arvodet till styrelsens ledamöter valda av årsstämman beslutas av årsstämman efter förslag från valberedningen.

VD OCH BOLAGSLEDNING

Bolagsledningen 2012 utgjordes av vd samt ansvariga chefer för funktionerna fastighetsförvaltning, affärsutveckling, projektgenomförande, affärsstöd och HR. Fastighetsförvaltningen är uppdelad på de två affärsområdena handel och kontor. Bolagsledningen har under 2012 arbetat med frågor kring bland annat fastighetstransaktioner, finansieringsfrågor, pågående investeringsprojekt och affärsutveckling. Dessutom hanterar bolagsledningen löpande ärenden inom respektive funktion.

Ingalill Berglund (född 1964) tillträdde som bolagets vd den 8 april 2011. Hon anställdes i

bolaget 2001 som bolagets cfo och har erfarenhet inom fastighetsbranschen i närmare tjugo år från bolag som Stadshypotek Fastigheter och Skolfastigheter i Stockholm (Sisab). Ingalill Berglund har inga övriga väsentliga uppdrag. Hennes innehav i Atrium Ljungberg uppgår till 40 000 B-aktier. Hon har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Övrig bolagsledning presenteras på sidan 101. Organisationsschema presenteras på sidan 8 i årsredovisningen.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Vid årsstämman i april 2012 fattades beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna skall gälla för bolagsledningen som utgörs av vd samt sex affärsområdeschefer. Vd:s ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av

STYRELSE 2012

		Invald	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Dag Klackenberg	Ordförande	2004	400 000	Ja	Ja	1)	9 av 9
Sune Dahlgvist	Ledamot	2006	200 000	Ja	Nej	2)	9 av 9
Thomas Evers	Ledamot	2011	200 000	Ja	Nej		8 av 9
Anna Hallberg	Ledamot	2009	200 000	Ja	Ja		9 av 9
Johan Ljungberg	Ledamot	2001	200 000	Ja	Nej	3), 4)	9 av 9
Anders Nylander	Ledamot	2011	200 000	Nej	Ja		9 av 9
Ulf Holmlund	Ledamot	1983	–	Ja	Ja	5)	2 av 9

* Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

** Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare

¹⁾ Ordförande från årsstämman 2011

²⁾ Ordförande i Konsumentföreningen Stockholm som är större aktieägare i bolaget. Suppleant 2006–2011

³⁾ Suppleant 2001–2009

⁴⁾ Direkt och indirekt större aktieägare i bolaget

⁵⁾ Ledamot fram till årsstämman 2012

vd och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive vd utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Vd:s pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Vid uppsägning från bolagets sida har vd 12 månaders uppsägningstid. Övriga i bolagsledningen har upp till 6 månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från bolagets sida har vd rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månader. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte. För bolagsledningen tillämpas i övriga och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda. Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Styrelsens förslag inför årsstämman 2013 är i huvudsak detsamma som tidigare med följande förändringar: Vid uppsägning från vd:s sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från bolagets sida gäller 12 månaders uppsägningstid samt 9 månaders avgångsvederlag med justering till

12 månaders avgångsvederlag från och med 1 januari 2014.

REVISION

Vid årsstämman 2011 valdes revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor i Atrium Ljungberg för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2015. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserad revisor Jonas Svensson att tillsammans med auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig underteckna revisionsberättelsen.

Revisionsteamet har löpande informationskontakter med bolaget under året, utöver de granskningsåtgärder som genomförs. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år, varav en gång per år utan närvaro av bolagets ledning. Bolagets revisorer granskar årsboksutslutet, gör en översiktlig granskning av delårsboksutslutet per 30 september samt granskar bolagets interna kontroller.

VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsärenden. Valberedningen ska skapa ett bra underlag för stämmans behandling i dessa ärenden. Valberedningen har till uppgift att till årsstämman bereda och lämna förslag till:

- val av stämмоordförande, styrelseordförande samt övriga ledamöter till bolagets styrelse
- styrelsearvode till ordförande, övriga ledamöter samt eventuell ersättning för utskottsarbete och, i förekommande fall, val av och arvodering till revisor
- beslut om principer för utseende av valberedning inför kommande årsstämmor

På årsstämman den 29 mars 2012 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2013 ska utgöras av representanter för bolagets fem röstmässigt största aktieägare per den 31 augusti 2012. Med beaktande av att Ulf Holmlund avstått sin representation samt de ägarförändringar som skett efter nämnda tidpunkt utsågs till valberedningens ledamöter Lars Ericson representerande Konsumentföreningen Stockholm, Gunilla Fjelde (tillika valberedningens ordförande) representerande familjen Holmström, Eva Gottfridsdotter-Nilsson representerande Länsförsäkringar, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Pirta Wentzel representerande Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

ERSÄTTNINGAR 2012 (KKR)

		Grundlön/ Arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Företagsledning							
Ingalill Berglund	Verkställande direktör	2 443	–	45	930	–	3 418
Övriga ledande befattningshavare		8 049	325	296	1 785	–	10 455
Styrelse							
Dag Klackenborg	ordförande	400	–	–	–	–	400
Anders Nylander	ledamot	200	–	–	–	–	200
Anna Hallberg	ledamot	200	–	–	–	–	200
Johan Ljungberg	ledamot	200	–	–	–	–	200
Sune Dahlqvist	ledamot	200	–	–	–	–	200
Thomas Evers	ledamot	200	–	–	–	–	200

STYRELSEN



Från vänster: Anna Hallberg, Thomas Evers, Sune Dahlqvist, Anders Nylander, Dag Klackenbergh och Johan Ljungberg.

ANNA HALLBERG

Styrelseledamot. Född 1963. Ekonomi/juridik Handelshögskolan i Göteborg. Vice vd i Almi Företagspartner AB. Styrelseledamot sedan 2009.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Högskolan Väst och bolag inom Almi-koncernen.

Innehav i Atrium Ljungberg: 2 000 B-aktier.

DAG KLACKENBERGH

Styrelseordförande. Född 1948. Civilekonom. Jur. kand. Vd i Svensk Handel. Styrelseledamot sedan 2004.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Ersta Sköndal högskola AB, Nyréns Arkitektkontor AB och AB Svensk Byggtjänst. Styrelseledamot i ScandBook AB.

Innehav i Atrium Ljungberg: 4 000 B-aktier.

THOMAS EVERS

Styrelseledamot. Född 1957. Jur.kand. Lunds Universitet. Chefsjurist på Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot sedan 2011.

Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag. Inget innehav i Atrium Ljungberg.

JOHAN LJUNGBERG

Styrelseledamot. Född 1972. Civilingenjör. Vd i Tagehus Holding AB. Styrelseledamot sedan 2009. Styrelsesuppleant under perioden 2001 – 2009, samt styrelseledamot under del av 2006.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bolag inom Tagehus-koncernen. Styrelseordförande i Credentia AB.

Innehav i Atrium Ljungberg: 1 206 400 A-aktier och 4 247 600 B-aktier.

SUNE DAHLQVIST

Styrelseledamot. Född 1948. LO:s folkhögskola. F.d. förhandlingschef Hyresgästföreningen Region Stockholm. Styrelseledamot sedan 2011. Styrelsesuppleant 2006–2011.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot i Kooperativa Förbundet och Folksam Liv. Ledamot i KF:s revisionsutskott.

Innehav i Atrium Ljungberg: 1 000 B-aktier.

ANDERS NYLANDER

Styrelseledamot. Född 1952. Civilingenjör. Vd i Atrium Ljungberg 2003–2011. Styrelseledamot sedan 2011.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Kista Science City AB. Styrelseledamot i Stiftelsen Electrum, Kjell & Company, Usports, Nobelhuset AB och styrelseledamot i bolag inom Investor AB:s fastighetsbolag Vectura AB-koncernen.

Innehav i Atrium Ljungberg: 121 600 B-aktier.

BOLAGSLEDNINGEN



Från vänster: Magnus Alteskog, Annica Ånäs, Mattias Celinder, Ingalill Berglund, Micael Averborg, Carola Lavén och Helena Martini.

MAGNUS ALTESKOG

Född 1965. Projektchef. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1999.

Innehav i Atrium Ljungberg:
28 700 B-aktier.

ANNICA ÅNÄS

Född 1971. Cfo. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2011, även anställd 2008–2010.

Innehav i Atrium Ljungberg:
2 500 B-aktier.

MATTIAS CELINDER

Född 1972. Affärsområdeschef Handel. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2006.

Innehav i Atrium Ljungberg:
300 B-aktier.

INGALILL BERGLUND

Född 1964. Vd. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2001. Vd i bolaget sedan 2011. Tjugo års erfarenhet av fastighetsbranschen. Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag utanför bolaget.

Innehav i Atrium Ljungberg:
40 000 B-aktier.

MICAEL AVERBORG

Född 1965. Affärsområdeschef Kontor. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2000.

Innehav i Atrium Ljungberg:
1 500 B-aktier.

CAROLA LAVÉN

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

HELENA MARTINI

Född 1965. HR-chef. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2010. Inget innehav i Atrium Ljungberg.

INTERN KONTROLL

STYRELSEN ANSVARAR enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap. 6 § och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. För att beskriva den interna kontrollen har bolaget följt det internationellt etablerade ramverket COSO (the Committee of Sponsoring Organisations), vilken består av fem komponenter; kontrollmiljö, riskhantering och bedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

KONTROLLMILJÖ

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes arbetsfördelning. Styrelsen har beslutat att hela styrelsen utgör både revisionsutskott samt ersättningsutskott. Styrelsen utövar sin kontroll främst genom att årligen fastställa policydokument, instruktion till vd, delegationsordningar, attestinstruktioner, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget. Bolagets policies är:

- Etik- och leverantörspolicy
- Jämställdhets- och diskrimineringspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Kommunikationspolicy
- Finanspolicy
- IT-policy

Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom policydokument finns delegationsordningar, attestinstruktioner samt uppdragsbeskrivningar för respektive anställd innehållande de anställdas ansvar och befogenheter samt standardiserade rapporteringsrutiner.

Utöver detta har bolaget mycket väl förankrade grundvärderingar såsom pålitlighet,

långsiktighet och samverkan som genomsyrar alla sammanhang.

Atrium Ljungberg är även medlem i Global Compact och har därmed skrivit under de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Dessutom rapporterar bolaget sedan 2008 GRI (Global Reporting Initiative). Ett GRI-index återfinns på sidorna 143–144 i årsredovisningen. En mer omfattande redovisning finns på bolagets webbplats www.atriumljungberg.se.

RISKHANTERING OCH BEDÖMNING

Riskbedömningen innebär att Atrium Ljungberg har identifierat de arbetsprocesser och resultat- och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte erforderliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras således huruvida fel skulle kunna uppstå och i så fall hur och var i processen. I riskbedömningen har posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller att processen innehåller stor komplexitet med behov av stark intern kontroll. De tre viktigaste riskområdena är:

Projektverksamheten

Bolaget investerar varje år 1 mdkr i egna utvecklingsprojekt. Inga investeringar startas utan att en rimlig avkastning kan tryggas. För att minimera riskerna i byggprojekten görs noggranna kalkyler baserade på hög kompetens. Upphandlingen görs kostnadseffektivt med egna projektledare genom så kallad

delad entreprenad då flera aktörer får lämna pris på enskilda delar i byggprojektet. Projektgenomgångar hålls varje kvartal där styrgruppsordförande, affärsutvecklare, projektledare, cfo och projektcontroller närvarar. Projekten rapporteras löpande till bolagsledning och styrelsen där eventuella avvikelser kommenteras.

Fastighetsvärdering

I värderingsprocessen är det, för att kunna bedöma fastigheternas marknadsvärden, bland annat viktigt att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden. Bolaget har därför varje kvartal avstämningsringar med externa värderare. Bolaget genomför interna värderingar, men vid både hel- och halvårsskifte görs även externa värderingar på 20–30 procent av fastighetsbeståndet vid varje värderingstidpunkt. Vid internvärderingen kvalitets-säkras externa värderare antagna hyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav.

Finansieringsverksamheten

Fastighetsägande är en kapitalintensiv bransch vilket medför olika finansiella risker. De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar samt refinansieringsrisker. Dessa risker regleras i bolagets finanspolicy och följs löpande upp av bolagets ledning och styrelse. Styrelsen följer också upp att givna mandat i finanspolicyn efterlevs.

Förutom dessa riskområden har följande processer under året analyserats:

- Bokslutsprocessen
- Rutiner vid fastighetstransaktioner
- Löneprocessen
- Hyresprocessen
- Skatte- och momshantering
- Inköpsprocessen
- IT-system

Vad gäller övriga identifierade risker se avsnittet "Möjligheter och risker" sidorna 84–87.

KONTROLLAKTIVITETER

För att förhindra att felaktigheter uppstår har kontrollaktiviteter införts vars syfte är att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Arbetet med riskbedömning och utformande av kontrollaktiviteter har genomförts av de personer som löpande är involverade i respektive process i samarbete med bolagets controllers, ekonomichef och cfo. Genom detta skapas delaktighet och förståelse för risker och för vikten av att interna kontroller genomförs. Dessutom bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och effektivisera kontrollaktiviteterna. Kontrollerna genomförs på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter ingår i de löpande processerna och rutinbeskrivningarna. Varje kvartal följs bolagets resultat upp mot budget och prognoser samt att pågående projekt följs upp mot styrelsebeslut. Som uppföljning skrivs detaljerade kommentarer till bolags-

ledning och styrelsen i enlighet med standardiserade rapporteringsrutiner.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet samt vara tillförlitlig. För att säkerställa att den externa kommunikationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en kommunikationspolicy som reglerar hur informationsgivning ska ske. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter.

Bolagsledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranätet och informationsmöten hålls medarbetare uppdaterade kring regelverk och policys. Genom att det finns uppdragsbeskrivningar för varje tjänst inom bolaget finns även en tydlighet i ansvarsfördelningen.

UPPFÖLJNING

Samtliga processbeskrivningar, policys och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen. Årligen genomförs också en utvärdering av den interna kontrollen. Såväl bolagsledning som styrelse informeras om resultatet. Atrium Ljungberg har inte någon avdelning för internrevision. Uppföljning av systemet för intern kontroll utförs av koncernens cfo, ekonomichef, de redovisningsansvariga, bolagets controllers med särskild specialistkompetens och genom självutvär-

deringar samt avrapporteras till styrelsen. Dessa kontroller bedöms nödvändiga för att skapa god kunskap, erfarenhetsöverföring och hög kvalitet i det löpande ekonomiarbetet och följaktligen även i den finansiella rapporteringen. Bolagets revisorer granskar löpande och rapporterar slutsatser till bolagsledning och styrelse avseende bolagets interna kontroll. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad.

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2012	2011
Hysesintäkter	5	1 824,8	1 686,3
Projekt- och entreprenadomsättning		252,9	331,8
Nettoomsättning	2	2 077,7	2 018,1
Kostnader fastighetsförvaltning			
Taxebundna kostnader		-167,1	-180,0
Övriga driftkostnader		-137,0	-122,0
Förvaltningskostnader		-124,9	-117,1
Reparationer		-41,8	-38,2
Fastighetsskatt		-97,8	-99,4
Tomträttsavgälder		-23,5	-26,4
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-8,7	-8,2
	6,7,8,9	-600,9	-591,3
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-242,0	-317,0
Bruttoresultat		1 234,8	1 109,8
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)		1 224,0	1 095,0
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	10	10,9	14,8
Central administration fastighetsförvaltning		-41,7	-44,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet		-16,6	-12,2
	3,7,8,9	-58,2	-56,3
Finansiella intäkter	12	13,9	10,6
Finansiella kostnader	12	-451,3	-369,7
		-437,4	-359,1
Resultat före värdeförändringar		739,2	694,4
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	15	367,8	528,3
Fastigheter, realiserade		32,7	2,0
Finansiella instrument, orealiserade	29	-182,5	-
Nedskrivning goodwill	13	-82,2	-
		135,8	530,3
Resultat före skatt		875,0	1 224,7
Aktuell skatt	14	-89,8	-1,5
Uppskjuten skatt	14	245,6	-318,7
		155,8	-320,2
Årets resultat		1 030,8	904,5
Övrigt totalresultat			
Kassaflödessäkringar	29	40,9	-204,6
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader		-18,5	53,8
Summa övrigt totalresultat		22,4	-150,8
Summa totalresultat för året		1 053,2	753,7
Årets resultat per aktie, kr		7,92	6,95

KOMMENTARER TILL KONCERNENS TOTALRESULTAT

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 078 mkr (2 018). Hyresintäkterna för 2012 uppgick till 1 824,8 mkr (1 686,3), en ökning med 8,2 procent jämfört med föregående år. Ökningen avser främst färdigställda projekt, nyuthyrningar och förvärv.

Uthyrningsgraden ökade till 95 procent (94) inklusive projektfastigheter. Kontrakterad årshyra uppgick vid årets slut till 1 904 mkr (1 768).

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under året till 253 mkr (332). TL Byggs omsättning var 379 mkr (429) varav 153 mkr (136) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

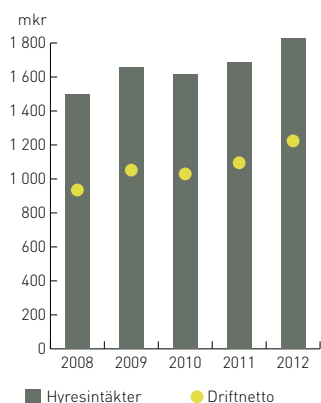
FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -600,9 mkr (-591,3), vilket innebär en ökning på 1,6 procent. Den marginella kostnadsökningen förklaras främst av lägre elkostnader på grund av ett lägre elpris.

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) uppgick till 1 224,0 mkr (1 095,0), en ökning med 11,8 procent. Det ökade driftöverskottet förklaras av tillkommande driftnetton för färdigställda projekt, nyuthyrningar och förvärvade fastigheter. Överskottsgraden ökade till 67 procent (65).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTNETTO



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

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner samt kostnader för till exempel börsnotering och andra kostnader som inte är kopplade till fastighetsadministrationen. I central administration för projekt- och entreprenadverksamheten ingår kostnader för vd och övrig administrativ personal samt för IT, lokalkostnader med mera. Kostnaden för året uppgick till -58,2 mkr (-56,3), en ökning med 3,3 procent.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna har ökat till -451,3 mkr (-369,7). Nettobelåningen ökade med 1,9 mdkr under 2012 och hänförs till bolagets fastighetsförvärv och investeringar i egna utvecklingsprojekt. I årets kostnader ingår även en beräknad räntekostnad om -14,4 mkr avseende en skattetvist. Se ytterligare information nedan.

Medelräntan på räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 3,9 procent (4,2). Medellöptiden för räntebindningen var 4,9 år (3,1). Finansiella intäkter uppgick till 13,9 mkr (10,6).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 367,8 mkr (528,3), och förklaras av tabellen nedan.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 32,7 mkr (2,0) och är hänförlig till försäljningen av Stormmarknaden 1 söder om Halmstad.

Nedskrivning av goodwill uppgick till -82,2 mkr (0,0) varav -7,3 mkr (0,0) avser fastighetsförsäljningen. Koncernens goodwill uppkom i samband med ett rörelseförvärv och är kopplad till koncernens uppskjutna skatt. Goodwill har också påverkats av att bolagsskatten sänkts den 1 januari 2013 till 22 procent. Nedskrivning har därmed gjorts med ytterligare -74,8 mkr.

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 för året till -182,5 mkr (0,0) på grund av att räntan blivit lägre i förhållande till tecknade swappräntor.

SKATT

Atrium Ljungberg har överklagat en dom från förvaltningsrätten rörande ett skatteärende. Ärendet rör beskattningen av en fastighetstransaktion via ett kommanditbolag som genomfördes 2004. Reservering har gjorts för hela skattekravet om -91,5 mkr. Målet kan komma att avgöras under första halvåret 2013. Se vidare not 33 sid 135.

Årets aktuella skatt uppgick till -89,8 mkr (-1,5) och har påverkats av avsättningen om -91,5 mkr samt skattemässigt avdragsgilla investeringar och underskottsavdrag från tidigare års taxering.

Förändring av uppskjuten skatt uppgår till 245,6 mkr (-318,7) varav 473,1 mkr är hänförlig till ändrad skattesats. Från och med 1 januari 2013 uppgår skattesatsen till 22 procent.

RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat före värdeförändringar på 739,2 mkr (694,4). Årets resultat uppgår till 1 030,8 mkr (904,5), vilket motsvarar 7,92 kr/aktie (6,95).

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Från och med 2011-12-31 har koncernen slutat att tillämpa säkringsredovisning av derivat (ränteswappar). Den uppkomna säkringsreserven i eget kapital återförs till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid.

BALANSRÄKNINGAR KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	12-12-31	11-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15, 16	24 576,2	21 896,7
Materiella anläggningstillgångar	19	19,6	23,8
Goodwill	13	307,6	389,8
Andelar i intresseföretag	20	0,1	0,1
Uppskjuten skattefordran	27	3,6	26,4
Andra långfristiga fordringar	22	0,4	0,7
Summa anläggningstillgångar		24 907,5	22 337,5
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	77,5	81,2
Skattefordringar		126,5	176,4
Övriga fordringar	24	78,3	209,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	88,6	97,1
Likvida medel	28, 29	188,5	274,2
Summa omsättningstillgångar		559,4	838,3
Summa tillgångar		25 466,9	23 175,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333,0	333,0
Övrigt tillskjutet kapital		3 959,8	3 959,8
Reserver		-141,3	-163,7
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 103,8	5 411,4
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		10 255,3	9 540,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	27	2 364,5	2 612,5
Skulder till kreditinstitut	28, 29	8 810,9	7 839,6
Derivat	29	361,8	221,2
Övriga långfristiga skulder	30	22,7	22,7
Summa långfristiga skulder		11 559,9	10 696,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	33	105,9	-
Skulder till kreditinstitut	28, 29	2 802,4	1 881,3
Derivat	29	1,9	0,9
Leverantörsskulder		177,9	149,5
Övriga skulder	32	27,8	383,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	535,8	523,8
Summa kortfristiga skulder		3 651,7	2 939,3
Summa eget kapital och skulder		25 466,9	23 175,8
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		11 722,2	10 078,3
Övriga ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		15,0	10,0
		11 737,2	10 088,3
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelser		0,1	0,1
Eventualförpliktelser			
Prövning av upptaxering av fastighetstransaktion via kommanditbolag	33	-	91,5

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 24 576 mkr (21 897). Byggrätter och mark ingår med 219 mkr (214). Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 512 mkr (1 049). Förvärv av fastigheter uppgick till 895 mkr (379) och bestod av resterande 50 procent av kontorsfastigheten Blästern 13 samt Härden 14 i Hagastaden i Stockholm. Dessutom har fyra villafastigheter, i anslutning till Sickla Köp kvarter i Nacka, förvärvats.

Årets avyttring avser handelsfastigheten Stormmarknaden 1 söder om Halmstad. Köpeskillingen baserades på ett fastighetsvärde på 130 mkr. Årets realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 368 mkr (528).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Mkr	2012	2011
Fastighetsbestånd 1 januari	21 897	19 940
Förvärv	895	379
Ny-, om- och tillbyggnad	1 512	1 050
Försäljning	-94	-
Orealiserade värdeförändringar	368	528
Fastighetsbestånd 31 december	24 576	21 897

Koncernens goodwill uppkom i samband med ett rörelseförvärv och är kopplat till bolagets uppskjutna skatt. Den redovisade goodwillen har minskat med totalt -82,2 mkr. Minskningen är hänförlig till försäljningen av fastig-

heten Stormmarknaden 1, samt effekten av sänkt bolagsskattesats från och med 1 januari 2013.

Vid årets ingång redovisades en uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag om 26,4 mkr. Uppskjuten skattefordran beräknad på kvarvarande skattemässigt underskott per 2012-12-31 uppgår till 3,6 mkr.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 188,5 mkr (274,2). Övriga omsättnings-tillgångar har minskat med 193,2 mkr, vilket främst förklaras av erhållen återbetalning av en räntebärande fordran under årets tredje kvartal.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick på balansdagen till 10 255,3 mkr (9 540,5) vilket motsvarar 78,79 kr/aktie (73,30). Förändringen av eget kapital förklaras av årets resultat uppgående till 1 030,8 mkr och en minskning av säkringsreserven med 22,4 mkr. Förändringen av säkringsreserven avser successiv återföring av ingående säkringsreserv, som en följd av att säkringsredovisning på ränteswappar ej längre tillämpas i koncernen.

Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman den 29 mars 2012 uppgick till 338,4 mkr. Soliditeten uppgick vid årets slut till 40,3 procent (41,2). Substansvärdet, beräknat med 10 procent uppskjuten skatt, uppgick till 86,67 kr/aktie (83,03).

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld består av skatt beräknad på temporära skillnader mellan skattemässiga värden och bokförda värden, främst på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Redovisad skuld per 2012-12-31 uppgick till 2 364,5 mkr (2 612,5). Förändringen jämfört med föregående år beror på realiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument, skattemässiga avskrivningar på byggnader och direktavdrag för investeringar.

I och med riksdagens beslut att sänka bolagsskatten till 22 procent från och med 1 januari 2013, har uppskjuten skatteskuld omvärderats, innebärande ett positivt resultat om 473,1 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 11 613 mkr (9 721). De räntebärande skulderna har ökat med 1 892 mkr och avser finansiering av investeringar i egna utvecklingsprojekt och fastighetsförvärv under året. Medellöptiden för kapitalbindningen var 3,1 år (2,5). Belåningsgraden uppgick till 47,3 procent (44,4).

Atrium Ljungbergs finansiering beskrivs mer detaljerat på sidorna 88-90.

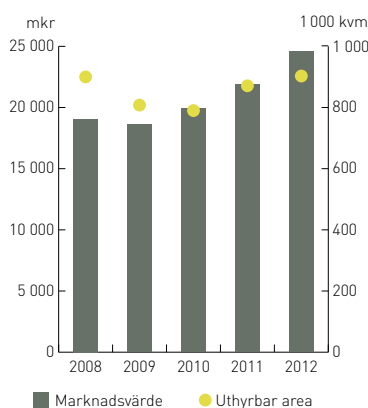
ÖVRIGA SKULDER

Marknadsvärderingen av derivat uppgick vid årsskiftet till 363,7 mkr (222,1).

Kortfristiga avsättningar uppgår vid årets slut till 105,9 mkr (0,0) och är en avsättning för en skattetvist inklusive beräknad upplupen ränta. Ärendet rör en fastighetstransaktion via ett kommanditbolag som genomfördes 2004. Målet kan komma att avgöras under första halvåret 2013. Se vidare not 33 sid 135.

Övrig kortfristig skuld uppgick till 27,8 mkr (383,8). Minskningen består främst av att betalning skett för ett fastighetsförvärv genomfört i slutet av 2011.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE
OCH UTHYRBAR YTA



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Aktiekapital	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
		Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2011	333,0	3 959,8	-12,9	4 819,3	9 099,2
Förändring i eget kapital 2011					
Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 december			-150,8	904,5	753,7
Utdelning, 2,40 kr/aktie				-312,4	-312,4
Utgående balans per 31 december 2011	333,0	3 959,8	-163,7	5 411,4	9 540,5
Förändring i eget kapital 2012					
Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 december			22,4	1 030,8	1 053,2
Utdelning, 2,60 kr/aktie				-338,4	-338,4
Utgående balans per 31 december 2012	333,0	3 959,8	-141,3	6 103,8	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. Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		875,0	1 224,7
Återföring av- och nedskrivningar	9	6,1	4,3
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-37,4	-2,0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-367,8	-528,3
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		182,5	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		82,2	-
Betald skatt		51,6	-86,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		792,2	612,7
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		0,8	-46,9
Ökning/minskning kortfristiga skulder		38,9	73,9
Förändring av rörelsekapital		39,7	27,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		831,9	639,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga fordringar		142,5	-
Inköp maskiner och inventarier		-3,8	-17,8
Försäljning maskiner och inventarier		7,9	-
Förvärv av fastigheter	15	-1 236,4	-36,8
Om- och nybyggnad av fastigheter	15	-1 511,8	-1 049,8
Försäljning av fastigheter		130,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 471,6	-1 104,4
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		0,0	1,6
Upptagna lån	28	1 999,5	635,5
Amortering av skuld	28	-107,1	-25,1
Utbetald utdelning		-338,4	-312,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 554,0	299,6
Årets kassaflöde		-85,7	-165,1
Likvida medel vid årets början		274,2	439,3
Likvida medel vid årets slut		188,5	274,2
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		9,1	10,7
Betald ränta uppgick till		-429,0	-370,0
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		188,5	274,2

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 831,9 mkr (639,7), vilket motsvarar 6,39 kr/aktie (4,91). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -2 471,6 mkr (-1 104,4) och avser främst investeringar i

egna fastigheter samt förvärv av fastigheter. Försäljningen av fastigheten Stormarknaden 1 har påverkat kassaflödet positivt med 130 mkr. Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgår till 1 554,0 mkr (299,6). Ökningen be-

ror främst på en ökad lånevolym. Koncernens likviditet inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr uppgick vid årets slut till 488,5 mkr (574,2).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2012	2011
Nettoomsättning		181,0	246,8
Kostnader för förvaltning och produktion	7,8,9	-98,4	-122,3
Bruttoresultat	10	82,6	124,5
Resultat fastighetsförsäljning		-168,8	-
Central administration och marknadsföring	3,7,8,9	-41,5	-43,7
Rörelseresultat	4,5,6	-127,7	80,8
Resultat från andelar i koncernbolag	11	1 775,5	170,5
Räntetäkter och liknande resultatposter	12	320,8	227,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-413,8	-397,7
		1 682,5	0,2
Resultat efter finansiella poster		1 554,8	81,0
Bokslutsdispositioner	26	11,6	-2,3
Aktuell skatt	14	0,7	-
Uppskjuten skatt	14	50,1	-20,3
		50,8	-20,3
Årets resultat		1 617,2	58,4
Utdelning per aktie, kr (2012 föreslagen)		2,85	2,60

ÖVRIGT TOTALRESULTAT MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2012	2011
Årets resultat enligt resultaträkningen	1 617,2	58,4
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	1 617,2	58,4

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av moderbolaget och dotterbolagen.

Nettoomsättningen uppgick till 181,0 mkr (246,8). Den lägre omsättningen beror på att bolaget under året sålt fastigheter till andra

koncernbolag. Rörelseresultatet uppgick till -127,7 mkr (80,8) och har belastats med en realisationsförlust om 168,8 mkr (0,0) från försäljningen av fastigheterna. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 1 554,8 mkr (81,0) och har påverkats av utdelningar från dotterbolag med 1 605 mkr (0). Tillgångarna

består huvudsakligen av byggnad och mark, andelar i koncernbolag samt fordringar hos koncernbolag. Upplåningen från kreditinstitut uppgår till 5 932 mkr (4 735). Dessa medel finansierar bolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	12-12-31	11-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	16, 17	1 203,9	1 705,9
Pågående ny-, till- och ombyggnader	18	110,2	85,7
Maskiner och inventarier	19	12,8	15,1
Summa materiella anläggningstillgångar		1 326,9	1 806,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	21	6 219,8	6 029,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 219,8	6 029,4
Summa anläggningstillgångar		7 546,7	7 836,1
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	1,3	3,4
Fordringar hos koncernbolag	4, 29	6 963,8	3 595,3
Skattefordringar		39,6	76,4
Övriga fordringar	24	7,2	6,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	23,1	14,3
Likvida medel	28, 29	137,1	202,5
Summa omsättningstillgångar		7 172,1	3 898,7
Summa tillgångar		14 718,8	11 734,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (133 220 736 st aktier, kvotvärde 2,5)		333,0	333,0
Reservfond		265,4	265,4
		598,4	598,4
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 948,4	3 948,4
Balanserad vinst		869,6	1 149,6
Årets resultat		1 617,2	58,4
		6 435,2	5 156,4
Summa eget kapital		7 033,6	5 754,8
Obeskattade reserver	26	9,8	21,4
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	209,2	259,3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28, 29	4 631,3	3 948,5
Övriga långfristiga skulder	30	16,4	15,1
Summa långfristiga skulder		4 647,7	3 963,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28, 29	1 300,4	786,4
Leverantörsskulder		36,5	14,4
Skulder till koncernbolag	4, 29	1 395,7	839,3
Övriga skulder	32	5,6	9,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	80,3	86,5
Summa kortfristiga skulder		2 818,5	1 735,7
Summa eget kapital och skulder		14 718,8	11 734,8
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		1 262,7	1 431,8
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar		4 748,5	3 490,5
		6 011,2	4 922,3
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser för dotterbolag		1 225,0	1 400,0
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag		107,9	104,1
		1 332,9	1 504,1

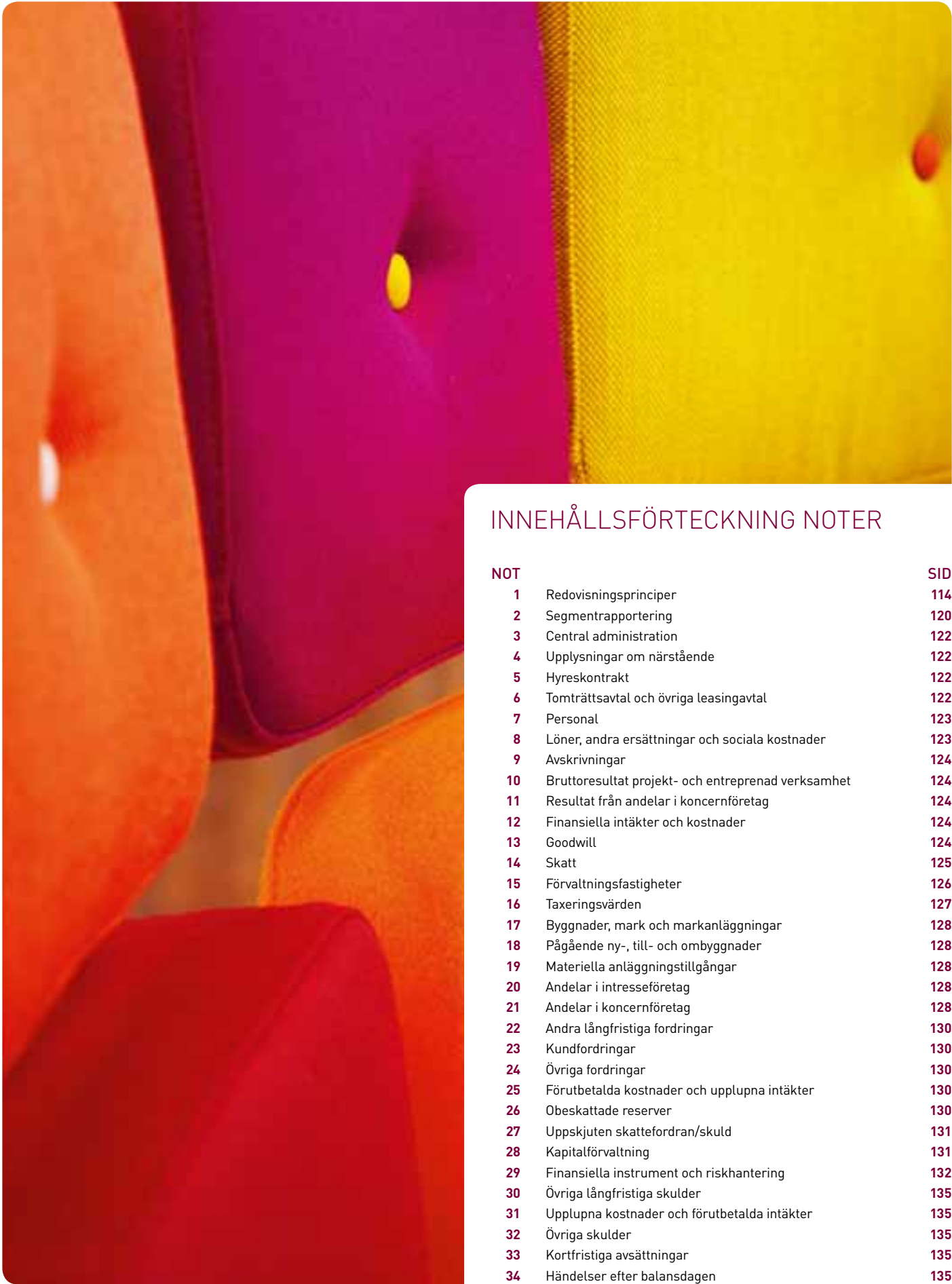
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
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						
Årets 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 2011						
Årets 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 B-aktier (3 063 748). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		1 554,8	81,0
Återföring av- och nedskrivningar	9	17,1	21,1
Återföring resultat fastighetsförsäljning		168,8	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-1 474,7	-81,6
Betald skatt		37,5	-28,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		303,5	-7,8
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		-7,1	-7,7
Ökning/minskning kortfristiga skulder		12,5	0,4
Förändring av rörelsekapital		5,4	-7,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		308,9	-15,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Andelar i koncernbolag		-10,0	-
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		-1,3	-13,7
Om- och nybyggnad av fastigheter		-99,7	-73,5
Försäljning av fastigheter		395,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		284,0	-87,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		1,2	0,9
Förändring av fordringar hos koncernbolag		-2 048,5	72,7
Förändring av skulder till koncernbolag		530,5	-0,4
Uptagna lån	28	1 419,5	185,7
Amortering av skuld	28	-222,6	-24,5
Utbetald utdelning		-338,4	-312,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-658,3	-78,0
Årets kassaflöde		-65,4	-180,3
Likvida medel vid årets början	29	202,5	382,8
Likvida medel vid årets slut	29	137,1	202,5
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		321,1	227,0
Betald ränta uppgick till		-389,4	-308,9
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel		137,1	202,5



INNEHÅLLSFÖRTECKNING NOTER

NOT	SID
1 Redovisningsprinciper	114
2 Segmentrapportering	120
3 Central administration	122
4 Upplysningar om närstående	122
5 Hyreskontrakt	122
6 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal	122
7 Personal	123
8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	123
9 Avskrivningar	124
10 Bruttoresultat projekt- och entreprenad verksamhet	124
11 Resultat från andelar i koncernföretag	124
12 Finansiella intäkter och kostnader	124
13 Goodwill	124
14 Skatt	125
15 Förvaltningsfastigheter	126
16 Taxeringsvärden	127
17 Byggnader, mark och markanläggningar	128
18 Pågående ny-, till- och ombyggnader	128
19 Materiella anläggningstillgångar	128
20 Andelar i intresseföretag	128
21 Andelar i koncernföretag	128
22 Andra långfristiga fordringar	130
23 Kundfordringar	130
24 Övriga fordringar	130
25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130
26 Obeskattade reserver	130
27 Uppskjuten skattefordran/skuld	131
28 Kapitalförvaltning	131
29 Finansiella instrument och riskhantering	132
30 Övriga långfristiga skulder	135
31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135
32 Övriga skulder	135
33 Kortfristiga avsättningar	135
34 Händelser efter balansdagen	135

TILLÄGGSINFORMATION – NOTER

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Atrium Ljungberg AB (publ), Org.nr: 556175-7047, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Nacka, besöksadress Sickla Industriväg 19, 131 04 Nacka. Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1994. Atrium Ljungberg ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta handelsfastigheter, kontorsfastigheter och helhetsmiljöer på starka delmarknader främst i storstadsregioner, samt bedriva projekt- och entreprenadverksamhet. Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2012 har den 4 mars 2013 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman den 10 april 2013.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee per den 31 december 2012. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget följer Årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer vilket innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU god-

kända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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

Antaganden och uppskattningar analyseras regelbundet av styrelsen och företagsledningen. Ändringar återspeglas i redovisningen i den period ändringen görs i de fall ändringen endast påverkar innevarande period. Påverkar ändringen innevarande period samt efterföljande perioder, påverkas redovisningen i enlighet med detta. Nedan beskrivs de antaganden som bedöms vara mest väsentliga vid upprättandet av de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Värderingen innefattar bedömningar och antaganden, vilka anses vara väsentliga för redovisade värden. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår vidare av not 15.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter, men inte omfattar organisation eller förvaltningsprocesser som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

Vid värdering av underskottsavdrag görs

en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Avsättning till garantireserv för entreprenadarbeten sker normalt med 0,5 procent av entreprenadsumman under garantiperioden. Avsättningen baseras på erfarenhet från historiskt utfall samt en bedömning av riskerna i pågående projekt. Avsättningen den 31 december 2012 överstiger de under året nedlagda kostnaderna för garantiarbeten.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Atrium Ljungberg AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma strategierna för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar och uppfylls i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna. Bestämmande inflytande kan även utövas på annat sätt än genom aktieäggande.

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

I de fall dotterföretagens tillämpade redovisningsprinciper avviker från koncernens, justeras dotterföretagens redovisning för att denna ska följa samma principer som tillämpas av övriga koncernföretag.

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

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

Rörelseförvärv

Förvärv av dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga

värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt för de egetkapital-instrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytande över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen.

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

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

Tillgångsförvärv

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

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. I koncernen är redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpats vid rörelseförvärv. Bolagets goodwill är därmed helt kopplad till den uppskjutna skatten. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergier som uppkommer vid förvärvet. Goodwill prövas minst årligen avseende

eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, fördelas nedskrivningsbeloppet. Först minskas det redovisade värdet för goodwill som hänförs till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförs till övriga tillgångar i en enhet. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

Vid försäljning av dotterföretag eller intresseföretag inkluderas kvarvarande redovisat värde på goodwill i beräkningen av realisationsresultatet.

Intresseföretag

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

Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror samt ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt över kontraktperioden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för fastighetsskatt, el och värme. Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande

år efter att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. Eventuell skillnad mellan fastställd årshyra och bedömd redovisas som en ändrad bedömning i den period årshyran fastställs.

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

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

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

Leasing

Ett leasingavtal är ett avtal där en leasegivare på avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalningar. Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. Om så ej är fallet utgör avtalet ett operationellt leasingavtal.

Atrium Ljungberg är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster och leasetagare för fordon och tomträttsavgälder. Uppgifter om dessa avtal framgår av not 5 och not 6. Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasegivaren. Intäkter och kostnader

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

Segmentrapportering

Atrium Ljungbergs rapporterbara segment utgörs av de olika verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning samt Projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen drivs i ett affärsområde för handel och ett för kontor och delas in i geografiska marknader, projektfastigheter och sålda fastigheter. Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutfattaren, vilken för Atrium Ljungbergs vidkommande bedömts vara vd. Koncernen styrs och rapporteras på resultatmåttet bruttoresultat fördelat på de identifierade och rapporterbara rörelsesegmenten. Resultatposter som ej fördelas är centrala administrationskostnader, finansiella poster och skatt. Tillämpade redovisningsprinciper i segmentrapporteringen sammanfaller med koncernens redovisningsprinciper och uppställningsformer för resultaträkningen enligt den beskrivning som framgår i not 1.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringsvinster redovisas löpande till verkligt värde. Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden, vilket motsvarar det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som orealiserad värdet förändring. Uppgifter avseende fastighetsvärderingen framgår av not 15.

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

Investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Anskaff-

ningsvärdet inkluderar direkt hänförliga utgifter till förvärvet såsom transaktionskostnader, stämpelskatter och juridiska tjänster. Utgifter för ombyggnation som har medfört ekonomisk nytta för koncernen, det vill säga, som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Övriga utgifter för reparationer och löpande underhåll redovisas som reparationskostnader och ingår i driftöverskottet. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår från säljaren till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med kontraktstidpunkten såvida inte särskilda villkor i avtalet medför att denna tidpunkt infaller vid annan tidpunkt.

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

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

Lånekostnader

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Planenliga avskrivningar för datautrustning har skett med 33 procent på anskaffningsvärdet. För övriga maskiner och inventarier har avskrivning skett med 20 procent på anskaffningsvärdet.

Nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar

I samband med varje bokslut görs en utvärdering om eventuella nedskrivningsbehov av koncernens tillgångar föreligger. En tillgångs redovisade värde skrivs ned till dess återvinningsvärde i de fall det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av nyttjandevärde och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassainflöden (så kallade kassagenererande enheter). Om det finns indikationer på att en tidigare nedskrivning, helt eller delvis, inte längre är motiverad ska tillgångens redovisade värde ökas. Nedskrivningar redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. För derivatinstrument tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella

tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Fastställande av verkligt värde för finansiella instrument

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

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

Kvittning av finansiella skulder och tillgångar

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel/Kassa och bank

Likvida medel utgörs av placeringar med en löptid på tre månader eller mindre som lätt och med obetydlig risk för värdeförändringar kan konverteras till kontanta medel. Enligt Atrium Ljungbergs finansiella policy får placeringar endast ske i kontanta medel, stats-skuldsväxlar eller räntefonder och ska kunna omsättas till likvida medel inom tre dagar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär

värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering, med avdrag för fordringar som bedömts som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar". Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att redovisat värde motsvarar verkligt värde då fordran diskonteras till nuvärde enligt marknadsmässiga räntesatser. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedöms som osäkra.

Derivatinstrument

Atrium Ljungberg använder derivatinstrument eller så kallade ränteswapavtal i syfte att uppnå önskad räntebindningstid för de räntebärande skulderna. Den risk som säkras är risken för förändringar i framtida räntebetalningar till följd av förändrade marknadsräntor på en viss del av bolagets skulder till kreditinstitut. Derivatinstrumenten värderas till verkligt värde i balansräkningen och redovisas som en tillgång om det verkliga värdet är positivt för Atrium Ljungberg och som en skuld om det verkliga värdet är negativt.

Från och med 1 januari 2012 har bolaget slutat tillämpa säkringsredovisning för derivatinstrument. Det betyder att orealiserade värdeförändringar i derivaten redovisas direkt i resultatet. Säkringsreserven, avseende derivat som tidigare har säkringsredovisats, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Övriga finansiella skulder

Atrium Ljungbergs skulder till kreditinstitut och dess övriga skulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Skulder vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Skatter

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräknings-

metoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Fastighetsskatt, reklamskatt och löneskatt redovisas som rörelsekostnad.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det föreligger en förpliktelse och det är sannolikt att förpliktelsen kommer att infrias samt att beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt men tidpunkten för infriandet är okänd eller osäker. Avsättningar redovisas i koncernens balansräkning som långfristiga eller kortfristiga skulder.

Eventualförpliktelser

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande orsakat av en inträffad händelse eller en framtida osäkerhet som inte redovisas som en skuld eller avsättning, då ett utflöde av resurser inte är troligt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen (ÅRL), RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering UFR.

Ändrade redovisningsprinciper

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

Byggnader, mark och markanläggningar

Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar och rubriceras i moderbolagets balansräkning som Byggnader, mark och markanläggningar. Utgifter för ombyggnation som medfört att standard och funktionalitet höjts i förhållande till den nivå som gällde då fastigheten ursprungligen anskaffades eller senast blev föremål för standardhöjande åtgärder, har lagts till anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på byggnader, mark och markanläggningar

I moderbolagets resultaträkning belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Bokförda avskrivningar enligt plan har skett med en procent av anskaffningsvärdet för byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier. Byggnaderna skrivs skattemässigt av med två–fyra procent på anskaffningsvärdet och markanläggningar med fem procent. Skattemässigt skrivs samtliga byggnadsinventarier av med 20–30 procent av anskaffningsvärdet. Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader och markanläggningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Avskrivningar på materiella anläggnings-tillgångar/maskiner och inventarier

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Planenliga avskrivningar för datautrustning har skett med 33 procent på anskaffningsvärdet. För övriga maskiner och inventarier har avskrivning skett med 20 procent på anskaffningsvärdet.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag. Det redovisade värdet för andelar i dotterföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då indikation på nedskrivningsbehov föreligger.

Avsättningar och finansiella garantiavtal

I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik. För redovisning av finansiella garantiavtal till förmån för dotterföretag och intresseföretag tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR2 vilket innebär att IAS 39 inte tillämpas för sådana garantiavtal. I stället redovisar moderbolaget en avsättning avseende finansiella garantiavtal när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Obeskattade reserver

Det belopp som avsatts till obeskattade reserver i moderbolaget utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna i moderbolaget. Däremot görs i koncernen en uppdelning av obeskattade reserver där 78 procent redovisas som eget kapital och 22 procent redovisas som uppskjuten skatteskuld.

Redovisning av koncernbidrag

Mottagna koncernbidrag redovisas som finansiell intäkt och avgivna koncernbidrag redovisas som finansiell kostnad.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya och omarbetade standarder och tolkningsuttalanden med tillämpning från den 1 januari 2012 har inte haft någon väsentlig påverkan på Atrium Ljungbergs finansiella rapporter

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut följande nya och ändrade standarder vilka ännu ej trätt i kraft.

Standarder som Atrium Ljungberg kommer att tillämpa från 1 januari 2013

- IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Standarden innehåller enhetliga regler för beräkning av och upplysningar om verkliga värden. Den nya standarden beräknas inte påverka värderingen av balansposter men kräver ytterligare upplysningar.
- Ändring av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Krav på uppdelning av poster i övrigt totalresultat
- Ändring av IAS 19 Ersättningar till anställda. Ändringar främst avseende redovisning av och upplysningar om förmånsbestämda

pensionsplaner. Atrium Ljungberg har i nuläget inga pensionsplaner som redovisas som förmånsbestämda och effekterna på de finansiella rapporterna av ändringarna kommer att vara begränsade.

Standarder som Atrium Ljungberg kommer att tillämpa från 1 januari 2014 eller senare

- IFRS 10 Koncernredovisning. Standarden innehåller enhetliga regler för vilka enheter som ska konsolideras och kommer att ersätta IAS 27 Koncernredovisning och SIC 12 som behandlar s k Special Purpose Entities. Standarden förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.
- IFRS 11 Samarbetsarrangemang. Standarden behandlar redovisningen av s k joint arrangements och kommer att ersätta IAS 31 Andelar i joint ventures. Atrium Ljungberg har i nuläget inga enheter som omfattas av den nya standarden.
- IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag. Utökade upplysningskrav om dotterbolag, joint arrangements och intressebolag har samlats i en standard och väntas leda till en begränsad ökning av upplysningar.
- IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ges ut i omgångar och kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Effekterna av den nya standarden IFRS 9 som tillämpas tidigast 2015 har ännu inte kunnat bedömas.

NOTER

NOT 2. SEGMENTRAPPORTERING

Atrium Ljungbergs rapporterbara segment utgörs av de två verksamhetsgrenarna fastighetsförvaltning respektive projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen är indelad per

geografisk marknad, sålda fastigheter och projektfastigheter. Ytterligare beskrivning av principerna för segmentredovisning framgår av not 1 Redovisningsprinciper.

2012 Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighets- förvaltning 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 entreprenad- verksamhet								-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
Årets 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 entreprenadverksamhet								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

Av intäkterna har 100 procent genererats i Sverige, det vill säga i det land där Atrium Ljungberg har sitt säte. Den koncerninterna försäljningen avseende projekt- och entreprenadverksamheten i koncernen uppgår till 152,8 mkr (135,7) och har eliminerats i koncernens omsättning.

På balansdagen uppgår summan av uppdragsutgifter på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 213,9 mkr (207,5) och redovisad vinst till 18,5 mkr (8,9). Av beställaren innehållna belopp på pågående

uppdrag uppgår till 0,9 mkr (2,1). Allokeringen av tillgångar per segment görs för förvaltningsfastigheter utifrån geografisk tillhörighet och projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamhetens tillgångar utgörs av anläggningstillgångar och omsättningstillgångar exklusive likvida medel. Ingen kund står enskilt för mer än tio procent av bolagets totala intäkter.

2011 Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighets- förvaltning totalt	Projekt- och entreprenad- verksamhet	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	550,5	137,5	29,9	77,6	10,2	1 095,0	14,8		1 109,8
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	289,3	550,5	137,5	29,9	77,6	10,2	1 095,0			1 095,0
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet								14,8		14,8
Central administration fastighetsförvaltning							-44,1			-44,1
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet								-12,2		-12,2
Finansiella intäkter									10,6	10,6
Finansiella kostnader									-369,7	-369,7
Resultat före värdeförändringar	289,3	550,5	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
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument										
Nedskrivning goodwill										
	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
Årets 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.

NOT 3. CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för styrelse, vd och övrig ledningspersonal samt revision och bolagskostnader avseende bland annat information till aktieägarna, kostnader för upprätthållande av börsnotering och framtagande av årsredovisning samt avskrivningar på maskiner och inventarier som är kopplade till administrationen (se not 9).

Arvoden och kostnads- ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Revisionsuppdrag:				
Ernst & Young AB	1,4	1,7	1,4	1,7
Revisionsverksamhet utöver revision:				
Ernst & Young AB	0,2	0,2	0,2	0,2
Skatterådgivning:				
Ernst & Young AB	0,1	0,2	0,1	0,2
Deloitte AB	–	0,6	–	0,6
Totalt	1,7	2,7	1,7	2,7

NOT 4. UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Av dotterbolaget TL Bygg AB:s nettoomsättning utgjorde 152,8 mkr (135,7) arbeten åt koncernföretag, vilket motsvarar 40 procent (32) av nettoomsättningen för TL Bygg AB. Av moderbolagets omsättning utgjorde 0,8 mkr (1,3) försäljning till dotterbolag, vilket motsvarar 0,5 procent (0,5) av moderbolagets nettoomsättning. Koncerninterna transaktioner sker till självkostnadspris utan vinstpåslag. Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag. Se not 21.

	Moderbolaget	
	2012	2011
Fordringar på närstående (koncernföretag)	6 963,8	3 595,3
Skulder till närstående (koncernföretag)	1 395,7	839,3

Övriga närståendetransaktioner förekommer i mindre omfattning och sker till marknadsmässiga förhållanden. Ersättningar till vd och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 8.

NOT 5. HYRESKONTRAKT

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2013 till 1 904 mkr (1 768) i koncernen, varav 193 mkr (186) i moderbolaget.

Lokaler, kontrakt- förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Hyra, mkr	Andel, %	Hyra, mkr	Andel, %
2013	281	15	20	11
2014	287	15	31	16
2015	384	20	41	21
2016	231	12	20	10
2017	237	12	16	8
2018	144	8	0	0
2019 och senare	280	15	18	10
Bostäder	61	3	46	24
Totalt	1 904	100	193	100

Uthyrningsgrad kvartal 1 2013 ¹⁾	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 ²⁾	75	64	85
Totalt	2 002	1 904	95

Utveckling hyres- intäkter 2013	2012 Utfall	2013 Kv 1 ³⁾	2013 Kv 2 ³⁾	2013 Kv 3 ³⁾	2013 Kv 4 ³⁾
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 ²⁾	25	64	64	64	118
Sålda fastigheter	7				
Totalt	1 825	1 904	1 899	1 898	1 955

¹⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på närmast kommande kvartal.

²⁾ 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 obbyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs per den 1 januari året efter färdigställande.

³⁾ Kontrakterad årshyra inklusive kända kontraktsförändringar.

I hyreskontrakt avseende handelsytor förekommer avtalsvillkor innebärande en minimihyra med en omsättningklausul. För 2012 uppgick de rörliga omsättningstilläggen till 0,9 procent av de totala hyresintäkterna.

NOT 6. TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 23,5 mkr (26,4), varav 4,8 mkr (7,8) avser moderbolaget.

Tomträttsavtal förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Avgäld, mkr	Andel, %	Avgäld, mkr	Andel, %
2013	17,8	61	–	–
2014	–	–	–	–
2015	–	–	–	–
2016	–	–	–	–
2017 och senare	11,6	39	6,8	100
Totalt	29,4	100	6,8	100

I förfalloår 2013 ingår avtal som har förfallit under tidigare år men som inte var slutförhandlade vid utgången av 2012.

Leasingavtal

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak fordon och kontorsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom tre år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 3,2 mkr (2,9), återstående kostnader uppgår till 5,8 mkr (5,2).

NOT 7. PERSONAL

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Män	206	204	88	89
Kvinnor	59	56	55	51
	265	260	143	140

Könsfördelning i styrelse och ledning

Män, styrelse	5	6	–	–
Kvinnor, styrelse	1	1	–	–
Män, bolagsledning	3	2	–	–
Kvinnor, bolagsledning	4	5	–	–

NOT 8. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

kkkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Styrelse och ledande befattningshavare				
Löner	12 217	12 070	12 217	12 070
Sociala kostnader	4 478	4 479	4 478	4 479
Pensionskostnader	2 714	2 896	2 714	2 896
Övriga				
Löner	115 817	110 943	65 891	64 552
Sociala kostnader	37 480	37 203	21 851	22 286
Pensionskostnader	12 123	10 961	8 399	8 261
Totalt	184 829	178 552	115 550	114 544

Ledande befattningshavares villkor och ersättningar

Atrium Ljungbergs principer för ersättning till ledande befattningshavare är att löner och övriga anställningsvillkor ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna skall gälla för bolagsledningen som utgörs av vd samt sex affärsområdeschefer. Vd:s ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av vd och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive vd utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Vd:s pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Vid uppsägning från bolagens sida har vd tolv månaders uppsägningstid. Övriga i bolagsledningen har upp till sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från bolagets sida har vd rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månader. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte. För bolagsledningen tillämpas i övriga och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivaavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda. Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Styrelsens förslag inför årsstämman 2013 är i huvudsak detsamma som tidigare med följande förändringar: Vid uppsägning från vd:s sida gäller sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från bolagets sida gäller tolv månaders uppsägningstid samt nio månaders avgångsvederlag med justering till tolv månaders avgångsvederlag från och med 1 januari 2014.

Bolagsledningen 2012 presenteras på sidan 101.

2012 kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Totalt
Styrelsens ordförande						
Dag Klackenborg	400	–	–	–	–	400
Övriga styrelse- ledamöter						
Anna Hallberg	200	–	–	–	–	200
Thomas Evers	200	–	–	–	–	200
Anders Nylander	200	–	–	–	–	200
Sune Dahlqvist	200	–	–	–	–	200
Johan Ljungberg	200	–	–	–	–	200
	1 400	–	–	–	–	1 400
Vd Ingall Berglund	2 443	–	45	930	–	3 418
Övriga ledande befattningshavare	8 049	325	296	1 785	–	10 455
	10 492	325	341	2 714	–	13 872
Totalt	11 892	325	341	2 714	–	15 272

2011 kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Totalt
Styrelsens ordförande						
Dag Klackenborg	400	–	–	–	–	400
Övriga styrelse- ledamöter						
Anna Hallberg	200	–	–	–	–	200
Ulf Holmlund	200	–	–	–	–	200
Thomas Evers	200	–	–	–	–	200
Anders Nylander	200	–	–	–	–	200
Sune Dahlqvist	200	–	–	–	–	200
Johan Ljungberg	200	–	–	–	–	200
	1 600	–	–	–	–	1 600
Vd Anders Nylander	1 636	–	10	391	–	2 037
Vd Ingall Berglund	1 783	–	40	999	–	2 822
Övriga ledande befattningshavare	7 001	50	252	1 506	–	8 809
	10 420	50	302	2 896	–	13 668
Totalt	12 020	50	302	2 896	–	15 268

NOTER

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggs genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggs genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 5,9 mkr [5,8]. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2012 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 129 procent [113].

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

Pensionsrätt för verkställande direktör föreligger enligt nuvarande avtal från 62 års ålder. Premien är avgiftsbestämd vilket innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter att ha erlagt den årliga premien. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare än verkställande direktören är 65 år. Endast avgiftsbestämda pensioner förekommer utöver förmånsbestämd ITP enligt kollektivavtal.

NOT 9. AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Kostnader för förvaltning och produktion				
Byggnader	–	–	13,0	18,3
Byggnadsinventarier	–	–	0,1	0,2
Markanläggningar	–	–	0,4	0,4
Maskiner och inventarier	2,7	2,0	0,2	0,0
	2,7	2,0	13,7	18,9
Central administration				
Maskiner och inventarier	3,4	2,3	3,4	2,3
Totalt	6,1	4,3	17,1	21,2

NOT 10. BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Bruttoresultat TL Bygg AB	36,1	44,5	–	–
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	–25,2	–29,7	–17,0	–18,8
Totalt	10,9	14,8	–17,0	–18,8

NOT 11. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2012	2011
Utdelning från dotterbolag	1 605,0	–
Resultat från andelar i Sickla Industri-fastigheter KB, 916616-1720	170,5	170,5
Totalt	1 775,5	170,5

NOT 12. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter bank	6,9	4,2	2,0	3,7
Övriga ränteintäkter	0,4	6,1	0,1	–
Ränteintäkter skattefri	0,5	0,2	0,3	0,1
Övriga finansiella intäkter	6,1	0,1	0,0	–
Koncernränteintäkter	–	–	318,4	223,6
Totalt	13,9	10,6	320,8	227,4

Finansiella kostnader

Räntekostnader bank	–435,1	–369,0	–246,8	–190,7
Övriga räntekostnader	–0,6	–	–0,1	–
Räntekostnader ej avdragsgill	–14,6	–0,2	–0,1	–
Övriga finansiella kostnader	–1,0	–0,5	–0,7	–0,2
Koncernräntekostnader	–	–	–150,1	–117,9
Lämnade koncernbidrag	–	–	–16,0	–88,9
Totalt	–451,3	–369,7	–413,8	–397,7

Varav ränteintäkter och -kostnader från finansiella tillgångar/skulder vilka ej är värderade till verkligt värde via resultaträkningen:

Ränteintäkter	7,8	10,5	320,8	227,4
Räntekostnader	–450,3	–369,2	–397,1	–308,6

	Koncernen		Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Aktiverade räntor i förvaltningsfastigheter				
Ingående aktiverad ränta	165,8	165,6	52,0	61,3
Årets aktiverade ränta	26,4	10,2	–	0,7
Omklassificering	–	–10,0	–	–10,0
Utgående aktiverad ränta	192,2	165,8	52,0	52,0
Genomsnittlig räntesats som använts vid beräkning av årets aktiverade ränta	4,1 %	3,9 %	–	3,9 %

NOT 13. GOODWILL

Den 17 oktober 2006 förvärvade LjungbergGruppen AB samtliga aktier i Atrium Fastigheter AB genom betalning i form av nyemitterade aktier. Stängningskursen den 16 oktober 2006 har använts för beräkning av anskaffningsvärde och eget kapital. I samband med förvärvet uppstod en goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpades vid förvärvet. Goodwill är därmed helt kopplad till uppskjuten skatt.

	Koncernen	
	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	411,4	411,4
Försäljning av fastighet	–7,7	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	403,7	411,4
Ingående nedskrivningar	–21,6	–21,6
Försäljning av fastighet	0,3	–
Nedskrivning till följd av ändrad skattesats	–74,8	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–96,1	–21,6
Utgående balans	307,6	389,8

NOT 14. SKATT

Skatteberäkning Koncernen	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2012	2011	2012	2011
Redovisat resultat före skatt	875,0	1 224,7	–	–
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	–375,0	–335,9	375,0	335,9
investeringar	–115,3	–168,6	115,3	168,6
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–367,8	–528,3	367,8	528,3
värdeförändringar fastigheter, realiserade	–32,7	–2,0	–65,1	–
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	182,5	–	–182,5	–
koncernmässiga aktiveringar av räntor i pågående projekt	–26,4	–10,2	26,4	10,2
nedskrivning av goodwill	82,2	–	–	–
skatterelaterade räntor	14,0	0,0	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	1,6	3,5	–21,1	–5,4
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	238,2	183,2	615,8	1 037,6
Underskottsavdrag enligt föregående årsbokslut	–100,8	–	100,8	–
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år	–70,7	–282,4	70,7	282,4
Utrangeringsavdrag, justering tidigare år	–81,2	–	81,2	–
Övriga justeringar av underskottsavdrag från tidigare taxeringar	–1,8	–1,6	–	–
Underskottsavdrag, utgående balans	16,3	100,8	–16,3	–100,8
Skattepliktigt resultat	0,0	0,0	852,2	1 219,1
Därav 26,3 % aktuell/uppskjuten skatt	–	–	–224,1	–320,6
Justering skatter avseende tidigare år				
skattemässigt avdragsgilla investeringar/utrangering byggnad	1,5	–1,5	–1,5	1,5
reservering av skattekrav avseende tidigare taxering	–91,5	–	–	–
övriga justeringar	0,2	–	–1,9	0,4
Omräkning av uppskjuten skatt till 22 % skattesats	–	–	473,1	–
Redovisat skattekostnad	–89,8	–1,5	245,6	–318,7
Skatteberäkning Moderbolaget	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2012	2011	2012	2011
Redovisat resultat före skatt	1 566,4	78,7	–	–
Förändring av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter	–124,4	–78,7	124,4	78,7
Utdelning från näringsbetingade andelar	–1 605,0	–	–	–
Avyttring av fastigheter	164,1	–	–163,3	–
Övriga skattemässiga justeringar	–1,1	0,0	1,2	–
Skattepliktigt resultat	0,0	0,0	–37,7	78,7
Därav 26,3 % aktuell/uppskjuten skatt	–	–	9,9	–20,7
Justering skatter avseende tidigare år	0,7	–	–0,7	0,4
Omräkning av uppskjuten skatt till 22 % skattesats	–	–	40,9	–
Redovisat skattekostnad	0,7	–	50,1	–20,3
Avstämning skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Resultat före skatt	875,0	1 224,7	1 566,4	78,7
Nominell skattesats, 26,3 %	–230,1	–322,1	–412,0	–20,7
Skatteeffekt avseende				
värdeförändringar fastigheter, realiserade	25,7	0,5	–0,2	–
nedskrivning goodwill	–21,6	–	–	–
övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	–4,0	–0,4	422,1	0,0
reservering av skattekrav avseende tidigare taxering	–91,5	–	–	–
omräkning av uppskjuten skatt till 22 % skattesats	473,1	–	40,9	–
övriga skattemässiga justeringar	4,2	1,8	0,0	0,4
Redovisat skattekostnad	155,8	–320,2	50,8	–20,3
varav aktuell skatt	–89,8	–1,5	0,7	–
varav uppskjuten skatt	245,6	–318,7	50,1	–20,3

NOT 15. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte av ägaren att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Atrium Ljungberg har vid årsskiftet klassificerat samtliga fastigheter som förvaltningsfastigheter vilket medför att dessa ska värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde är det pris till vilket fastigheten skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. En förvaltningsfastighets verkliga värde ska spegla marknadsvillkoren per balansdagen. De fastigheter i vilka Atrium Ljungberg även har lokalkontor för administration och förvaltning har klassificerats som förvaltningsfastigheter då andelen som nyttjas för egen verksamhet är marginell.

Värderingsmetod

Fastighetsvärderingen genomförs i huvudsak genom en intern värdering som baseras på ett bedömt avkastningskrav för respektive fastighet. Avkastningskravet fastställs enligt ortsprismetoden, vilket innebär att information inhämtas från genomförda likvärdiga transaktioner på likvärdiga marknader. Avkastningskravet används för att fastställa värdet genom en nuvärdesberäkning under den så kallade kalkylperioden samt genom en nuvärdesberäkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktssituationen. Det värderingssystem som används har köpts av Forum Fastighetsekonomi som ansvarar för att modellen uppdateras kontinuerligt i syfte att säkerställa en korrekt nuvärdesberäkning. Vid värderingen bedöms varje fastighets intjäningsförmåga individuellt. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtal upphör eller ska omförhandlas. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick.

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.

Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande har oberoende värderingsmän under året externvärderat 51 procent av fastigheternas totala värde, varav 33 procent vid utgången av 2012. Värderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Därutöver har de antaganden om hyresnivåer och avkastningskrav som använts vid den interna värderingen kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. I tabellen nedan redovisas en sammanställning över de parametrar som använts vid värderingen.

Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen uppgick till 5,7 procent (5,8). Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2012-12-31 uppgick till 24 576 mkr (21 897). Byggrätter och mark ingår med 219 mkr (214). Investeringar i fastigheter uppgick under året till 1 512 mkr (1 050). Förvärv av fastigheter uppgick till 895 mkr (379). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 368 mkr (528) vilket motsvarar en värdeökning på 1,6 procent. 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
Butiker	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, %

Region	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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 2 440
Driftkostnad	+/- 50 kr/kvm	-/+ 644
Avkastningskrav	+/- 0,25 %	-1 020 / +1 120
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 750

Marknadsvärdet beskrivs nedan med utgångspunkt från normaliserat driftnetto med justering för bland annat initiala effekter, kvarstående investeringar samt byggrätter.

Värde utifrån normaliserat driftnetto

mkr	Segment	Projekt	Totalt
Hyresvärde	1 929	261	2 189
Långsiktig vakans (-3,5%)	-64	-11	-75
Hyresintäkter	1 865	249	2 114
Fastighetskostnader	-571	-63	-635
Normaliserat driftnetto	1 293	186	1 480
Avkastningskrav	5,7%	6,2%	5,7%
Avkastningsvärde före justeringar	22 693	3 003	25 695
Justeringar			
Återstående investeringar	-240	-1 372	-1 611
Nuvärdeseffekt återstående investeringar	24	131	154
Initiala vakanser	-10	-70	-80
Övriga justeringar	250	72	322
Mark och byggrätter		219	219
Lagfartskostnad	-110	-14	-124
Verkligt värde	22 607	1 969	24 576

fortsättning not 15

Fastighetsbestånd 2012-12-31								Januari–december 2012 ¹⁾			Avkastning ¹⁾
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 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
Totalt	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/T³⁾	2 002	2 216	95	1 839	-602	1 238	5,0

¹⁾ Ovanstående 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.

2012	Sålda fastigheter	Förvärvade fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt
Bebyggda fastigheter inkl. pågående ombyggnader				
Ingående marknadsvärde	94,0	-	21 588,7	21 682,7
Investeringar	0,3	-	1 506,7	1 507,0
Förvärv	-	894,5	-	894,5
Försäljningar	-94,3	-	-	-94,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	367,8	367,8
Utgående marknadsvärde	-	894,5	23 463,2	24 357,7
Mark och byggrätter				
Ingående marknadsvärde	-	-	214,0	214,0
Värdeförändring mark och byggrätter	-	-	-	-
Investeringar	-	-	4,6	4,6
Utgående marknadsvärde	-	-	218,6	218,6

2011	Sålda fastigheter	Förvärvade fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt
Bebyggda fastigheter inkl. pågående ombyggnader				
Ingående marknadsvärde	-	-	19 680,7	19 680,7
Omklassificering från byggrätter och pågående nybyggnader	-	-	21,0	21,0
Investeringar	-	-	1 049,8	1 049,8
Förvärv	-	379,0	-	379,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	552,3	552,3
Utgående marknadsvärde	-	379,0	21 303,8	21 682,7
Mark och byggrätter				
Ingående marknadsvärde	-	-	259,0	259,0
Omklassificering till bebyggda fastigheter	-	-	-21,0	-21,0
Värdeförändring mark och byggrätter	-	-	-24,0	-24,0
Investeringar	-	-	-	-
Utgående marknadsvärde	-	-	214,0	214,0

NOT 16. TAXERINGSVÄRDEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Byggnader	7 803,6	7 372,4	902,9	1 294,9
Mark	3 256,5	3 030,3	208,4	348,4
Totalt	11 060,1	10 402,7	1 111,4	1 643,3
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	2,0	2,0	-	-

NOTER

NOT 17. BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 826,7	1 825,5
Försäljningar	-589,0	-
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	75,2	11,1
Omklassificering	-	-9,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 312,9	1 826,7
Ingående avskrivningar	-258,6	-242,0
Försäljningar	80,5	-
Omklassificering	-	1,8
Årets avskrivningar	-13,0	-18,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191,1	-258,6
Utgående planenligt restvärde	1 121,8	1 568,2
Skattemässigt värde	807,6	1 165,1
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	20,5	20,5
Försäljningar	-13,2	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7,3	20,5
Ingående avskrivningar	-2,1	-1,9
Försäljningar	1,4	-
Årets avskrivningar	-0,1	-0,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-0,8	-2,1
Utgående planenligt restvärde	6,6	18,4
Skattemässigt värde	-	0,0
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	43,3	43,3
Försäljningar	0,0	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43,3	43,3
Ingående avskrivningar	-7,1	-6,7
Försäljningar	0,0	-
Årets avskrivningar	-0,4	-0,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7,6	-7,1
Utgående planenligt restvärde	35,7	36,2
Skattemässigt värde	5,8	7,7
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	83,1	83,1
Försäljningar	-43,3	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39,9	83,1
Skattemässigt värde	39,9	83,1
Totalt utgående planenligt restvärde	1 203,9	1 705,9
Totalt skattemässigt värde	853,2	1 255,9

NOT 18. PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER

	Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85,7	24,5
Investeringar	99,7	74,8
Pågående arbete för annans räkning	-	-2,5
Omklassificering till byggnader, mark och markanläggningar	-75,2	-11,1
Utgående balans	110,2	85,7

NOT 19. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54,8	39,7	37,5	24,3
Inköp	3,8	17,8	1,3	13,8
Försäljningar/utrangeringar	-2,6	-1,4	-0,3	-0,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56,0	56,1	38,5	38,0
Ingående avskrivningar	-31,0	-29,3	-22,4	-20,7
Försäljningar/utrangeringar	0,7	1,3	0,3	0,0
Årets avskrivningar	-6,1	-4,3	-3,6	-2,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36,4	-32,3	-25,7	-22,9
Utgående planenligt restvärde	19,6	23,8	12,8	15,1

NOT 20. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Antal	Kapitalandel	Bokfört värde kkr	
	12-12-31	12-12-31	12-12-31	11-12-31
AB FB-sjön komplementär 556605-5181				
Säte i Stockholm	500	50 %	50	50
KB Fatburssjön 5 969670-3439				
Säte i Stockholm	4 999	50 %	-	-
Gränby Miljö & Retur AB 556222-2199				
Säte i Uppsala	300	30 %	30	30
Utgående balans			80	80

NOT 21. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 112,9	8 932,3
Förvärv	-	0,1
Kapitaltillskott	20,0	10,0
Förändring kapitalandel	170,5	170,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 303,4	9 112,9
Ingående nedskrivningar	-3 083,5	-3 083,5
Utgående ackumulerade nedskrivningar	- 3 083,5	-3 083,5
Utgående balans	6 219,8	6 029,4

fortsättning not 21

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde, kkr	
			12-12-31	12-12-31	12-12-31	11-12-31
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100	36,0	16,0
Impluvium Tio AB	556063-1128	Nacka	10 000	100	4,8	4,8
Fastighets AB Blästern	556282-8052	Nacka	10 000	100	0,1	0,1
Årstalunden AB	556357-8094	Nacka	1 000	100	0,1	0,1
PUB AB	556720-3111	Nacka	100 000	100	0,1	0,1
Sickla Industrifastigheter KB ^{1) 2)}	916616-1720	Nacka	999	99,9	1 713,3	1 542,8
Suhob Fastighets AB	556739-7772	Nacka	1 000	100	0,3	0,3
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	100	189,9	189,9
Fastighets AB Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	100	155,2	155,2
Atrium Fastigheter AB	556006-4239	Nacka	5 924 941	100	4 120,1	4 120,1
Utgående balans					6 219,8	6 029,4

Indirekt ägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %
			12-12-31	12-12-31
LjungbergGruppen Fastighets AB TX 31	556688-4283	Nacka	1 000	100
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Nacka	1 000	100
Svenska Kvarter AB	556717-8305	Nacka	1 000	100
Gränby Nord AB	556731-8265	Nacka	1 000	100
LjungbergGruppen Aktiebolag	556731-7283	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Planlavägen AB	556815-7852	Nacka	50 000	100
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100
Atrium Ljungberg Gävlegatan 22 AB	556745-4870	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg S:t Eriksgatan AB	556914-0782	Nacka	50 000	100
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	100
Impluvium Sex AB	556781-3059	Nacka	1 000	100
Impluvium Sju AB	556781-3067	Nacka	1 000	100
Impluvium Åtta AB	556781-3075	Nacka	1 000	100
Impluvium Nio AB	556040-4229	Nacka	2 000	100
Impluvium Elva AB	556781-3083	Nacka	1 000	100
Impluvium Tolv AB	556781-3091	Nacka	1 000	100
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	100
Impluvium Fjorton AB	556781-3117	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Östersund AB	556791-8510	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Igor AB	556791-7140	Nacka	1 000	100
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6 000	100
Fastighets AB Brokatan	556060-5536	Nacka	1 000	100
Fastighets AB Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	100
Paul U Bergströms AB	556021-7506	Nacka	1 500	100
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1 000	100
Jupiter Fastighets AB	556015-4030	Nacka	400	100
KB Arbetsstolen 3	969651-2350	Nacka	1 000	100
KB Wårbyriggen	969651-2251	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Rotundan AB	556791-7124	Nacka	1 000	100
Atrium i Uppsala AB	556691-3603	Nacka	100	100
Högbergsgatan 62 AB	556624-3225	Nacka	1 000	100
Fastighets AB Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	100
KB T-bodarna	969646-1392	Nacka	1 000	100
AB Farsta Centrum	556065-3023	Nacka	1 000	100
Farsta Centrum HB	916404-1361	Nacka	1 000	100
Farsta Centrumledning AB	556321-0896	Nacka	1 000	100

¹⁾ Bokfört värde på andelarna i Sickla Industrifastigheter KB har ökats med årets vinst 170,5 mkr (170,5).

²⁾ Resterande andelar ägs av annat koncernföretag.

NOT 22. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0,7	154,9	–	–
Avbetalningar	–0,3	–0,3	–	–
Tillkommande fordringar	–	0,8	–	–
Omklassificering till övriga fordringar	–	–154,7	–	–
Utgående balans	0,4	0,7	–	–

NOT 23. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Hyses- och kundfordringar	106,0	101,6	2,5	4,3
Osäkra hyres- och kundfordringar	–28,5	–20,4	–1,2	–0,9
Utgående balans	77,5	81,2	1,3	3,4
Osäkra fordringar				
	Koncernen		Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Osäkra fordringar vid årets början	–20,4	–15,0	–0,9	–0,0
Periodens reserveringar för osäkra fordringar	–14,2	–18,2	–0,6	–0,2
Periodens återförda reserveringar	2,6	13,3	0,2	–0,7
Periodens konstaterade kundförluster	3,5	–0,5	0,1	–
Osäkra fordringar vid årets slut	–28,5	–20,4	–1,2	–0,9
Åldersfördelning förfallna ej reserverade kundfordringar				
	Koncernen		Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
1–10 dagar	2,7	0,3	1,4	–
11–30 dagar	4,6	5,9	0,1	1,5
31–60 dagar	3,0	0,1	–	–
>60 dagar	11,9	0,0	0,7	–
Totalt	22,2	6,3	2,2	1,5

NOT 24. ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Räntebärande fordringar	–	154,7	–	–
Mervärdesskattefordran	43,0	25,9	2,0	–
Övriga fordringar	35,3	28,8	5,2	6,8
Utgående balans	78,3	209,4	7,2	6,8

NOT 25. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	3,8	1,6	1,7	1,6
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	5,9	12,6	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	28,7	15,2	13,0	4,9
Periodiserade hyresrabatter	35,8	35,3	6,1	5,4
Upplupen hyra	3,5	8,6	0,6	–
Övriga upplupna intäkter	10,9	23,8	1,7	2,4
Utgående balans	88,6	97,1	23,1	14,3

NOT 26. OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31
Obeskattade reserver		
Ackumulerade överavskrivningar	9,8	21,4
Utgående balans	9,8	21,4
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning byggnad	11,6	–2,3
Totalt	11,6	–2,3

NOT 27. UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKULD

Uppskjuten skattefordran, aktiverade underskottsavdrag	Koncernen	
	12-12-31	11-12-31
Ingående balans	26,4	0,0
Tillkomna underskottsavdrag	40,5	74,6
Utnyttjade underskottsavdrag	-62,6	-48,2
Utgående balans före förändrad skattesats	4,3	26,4
Förändrad skattesats	-0,7	-
Utgående balans	3,6	26,4

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 16,3 mkr (100,8) per den 31 december 2012. Uppskjuten skattefordran har beräknats på hela underskottet.

Uppskjuten skatteskuld	Koncernen		Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 394,1	2 613,8	209,2	259,3
Obeskattade reserver	50,4	57,2	-	-
Räntederivat	-80,0	-58,4	-	-
Utgående balans	2 364,5	2 612,5	209,2	259,3

Uppskjuten skatteskuld	Koncernen		Koncernen		Moderbolaget	
	Förvaltnings- fastigheter	Obeskattade reserver	Ränte- derivat	Ränte- nedskrivning	Totalt	Förvaltnings- fastigheter
Ingående balans 2011-01-01	2 266,3	56,1	-4,6	2,6	2 320,4	239,0
Förändring redovisad via resultaträkningen	347,5	1,1	-	-	348,6	20,3
Förändring redovisad via totalresultatet	-	-	-53,8	-	-53,8	-
Omklassificering i balansräkningen	-	-	-	-2,6	-2,6	-
Utgående balans 2011-12-31	2 613,8	57,2	-58,4	-	2 612,5	259,3
Ingående balans 2012-01-01	2 613,8	57,2	-58,4	-	2 612,5	259,3
Förändring redovisad via resultaträkningen	251,3	3,1	-48,0	-	206,4	-9,2
Förändring redovisad via totalresultatet	-	-	10,8	-	10,8	-
Utgående balans före förändrad skattesats	2 865,1	60,3	-95,6	-	2 829,8	250,1
Förändrad skattesats redovisad via resultaträkningen	-471,0	-9,9	7,8	-	-473,1	-40,9
Förändrad skattesats redovisad via totalresultatet	-	-	7,8	-	7,8	-
Utgående balans 2012-12-31	2 394,1	50,4	-80,0	-	2 364,5	209,2

På genomförda tillgångsförvärv har ingen uppskjuten skatt beräknats enligt gällande redovisningsrekommendationer.

NOT 28. KAPITALFÖRVALTNING

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

Koncernens ekonomiska och finansiella mål är:

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

De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långivare gäller soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Villkoren ligger under koncernens finansiella mål. Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare. Detta består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Finansverksamheten beskrivs ytterligare i not 29 Finansiella instrument och riskhantering.

Atrium Ljungbergs upplåning är säkerställd med pantbrev i koncernens fastigheter samt i vissa fall borgenförbindelse utgiven av moderbolaget för dotterbolagens upplåning.

fortsättning not 28

Kapitalstruktur

	12-12-31		11-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	8 810,9	8 916,2	7 839,6	7 931,8
Derivat	361,8	361,8	221,2	221,2
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	2 802,4	2 813,1	1 881,3	1 888,1
Derivat	1,9	1,9	0,9	0,9
Totalt lån	11 977,0	12 093,0	9 943,0	10 042,0
Räntebärande fordringar	–		–154,7	
Likvida medel	–188,5		–274,2	
Nettoskuld	11 788,5		9 514,1	
Eget kapital	10 255,3		9 540,5	
Totalt kapital	22 043,8		19 054,6	

	12-12-31		11-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	4 631,3	4 686,6	3 948,5	3 994,9
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 300,4	1 305,4	786,4	789,2
Skulder till koncernbolag	1 395,7		839,3	
Totalt lån	7 327,4		5 574,2	

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket är det redovisade värdet i tabellen ovan. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med ett tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värdering av derivat beskrivs i not 29.

NOT 29. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Finansiering och finansiella risker hanteras enligt av Atrium Ljungbergs styrelse fastställda riktlinjer. Koncernens finansfunktion som ansvarar

för finansiering, likviditet och finansiella risker är koncentrerad till moderbolaget. I tabellen nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernen.

Koncernen	Låne- och kundfordringar		Finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga finansiella skulder	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Kundfordringar	77,5	81,2	–	–	–	–
Andra långfristiga fordringar	0,4	0,7	–	–	–	–
Övriga fordringar	–	154,7	–	–	–	–
Likvida medel	188,5	274,2	–	–	–	–
Totalt	266,4	510,8	–	–	–	–
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	–	11 613,3	9 720,9
Derivat	–	–	363,7	222,1	–	–
Övriga skulder	–	–	–	–	9,2	364,4
Leverantörsskulder	–	–	–	–	177,9	149,5
Totalt	–	–	363,7	222,1	11 800,4	10 234,8

Derivat (ränteswapavtal) är värderade till verkligt värde i balansräkningen och enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som ingår i nivå 1, som är observerbar för

tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. Övriga finansiella instrument berörs inte av verkligt värde hierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen.

fortsättning not 29

Moderbolaget	Låne- och kundfordringar		Övriga finansiella skulder	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Kundfordringar	1,3	3,4	–	–
Fordringar hos koncernbolag	6 963,8	3 595,3	–	–
Likvida medel	137,1	202,5	–	–
Totalt	7 102,2	3 801,2	–	–
Skulder till kreditinstitut	–	–	5 931,7	4 734,9
Skulder till koncernbolag	–	–	1 395,7	839,3
Leverantörsskulder	–	–	36,5	14,4
Totalt	–	–	7 363,9	5 588,6

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses bolagets risk att det saknas likvida medel eller krediter för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser. För att hantera likviditetsrisken får högst 30 procent av låneportföljen förfalla inom ett år och högst 50 procent av lånefinansieringen får ske från en och samma kreditgivare. Vidare ska likviditeten vid varje tillfälle uppgå till lägst 300 och högst 700 mkr inklusive likviditetsreserv på maximalt 500 mkr som får utgöras av checkräkningskredit eller lånelöfte. Koncernens likviditet per 2012-12-31 uppgick inklusive outnyttjad check-

räkningskredit på 300 mkr till 489 mkr (574). Kortfristig överskottslikviditet ska placeras i kortfristiga stats-, kommun-, och bankpapper eller liknande, utställda av företag med högsta rating. Placeringen ska kunna omsättas till kontanter inom tre dagar. Under slutet av 2012 har Atrium Ljungberg tecknat två kreditlöften om totalt 1 miljard kronor. Dessa löper på tre respektive fem år. Av kreditlöfterna var 600 mkr outnyttjade vid året slut. Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2012-12-31 till 3,1 år (2,5).

Kapitalbindning	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
2013	2 202	19	700	12
2014	1 954	17	1 254	21
2015	3 058	26	1 458	25
2016	2 635	23	755	13
2017	935	8	935	16
2018 och senare	829	7	829	14
Totalt	11 613	100	5 932	100

Marknads- och ränterisk

Med marknadsrisk avses risken för resultatpåverkan som följd av förändringar i omvärlden. Marknadsrisken är främst hänförlig till utvecklingen av räntenivåer för kort- och långfristig upplåning samt av aktuella marknadshyror. För begränsning av ränterisken har låneportföljens omförhandlingstidpunkter avseende räntejusteringar fördelats med olika förfall till maximalt 15 års bindningstid. Maximalt 55 procent av lånen får förfalla till villkorsändring inom ett år. I tabellen nedan angående räntebindningstid specificeras förfallotidpunkterna för koncernens räntebärande skulder. Medellöptiden för räntebindningen uppgick per 2012-12-31 till 4,9 år (3,1). Atrium Ljungberg har för totalt 7 661 mkr (5 001) av den totala låneportföljen på 11 613 mkr (9 721) förlängt räntebindningstiden med så kallade ränteswapavtal. Ränteswapavtalen används främst som ett medel att förändra räntebindningsstrukturen utan att ändra kapitalbindningen i låneportföljen. Verkligt värde för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen –363,7 mkr (–222,1).

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 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 efter justering av uppskjuten skatt beräknat till en nominell skattesats om 22 procent.

Räntan på lånen förfaller kvartalsvis fram till år 2027. De påverkar resultaträkningen löpande under de aktuella lånens löptid genom att upplupen ränta redovisas. Atrium Ljungberg har också eftersträvat en spridning av omförhandlingstidpunkter för befintliga hyreskontrakt som ett led i att minska den årliga marknadsrisken. Av not 5 framgår hur stor andel av intäkterna som omförhandlas under kommande år. I genomsnitt uppgår den vägda återstående löptiden för hyreskontrakten till 3,6 år (3,9).

fortsättning not 29

Räntebindningstid ¹⁾

Räntebindningstid till och med	Koncernen		
	Lånebelopp	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 utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller.

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Orealiserad värdeförändring, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2013	250	-2	4,0
2014	240	-7	3,2
2015	746	-39	3,5
2016	780	-21	2,1
2017	830	-29	2,3
2018 och senare	4 815	-266	2,6
Totalt	7 661	-364	2,7

Förfallostruktur för finansiella instrument

Tabellen nedan anger framtida odiskonterade kassaflöden för de betalningsåtaganden som är förknippade med bolagets finansiella fordringar och skulder.

Koncernen

	2012-12-31					2011-12-31				
	2013	2014	2015	2016	2017 och senare	2012	2013	2014	2015	2016 och senare
Tillgångar										
Hysesfordringar	1 904,0	1 563,0	1 276,0	892,0	661,0	1 768,0	1 510,0	1 201,0	924,0	643,0
Kundfordringar	77,5	-	-	-	-	81,2	-	-	-	-
Övriga fordringar inkl räntor	-	-	-	-	-	154,7	-	-	-	-
Likvida medel	188,5	-	-	-	-	274,2	-	-	-	-
Total	2 170,0	1 563,0	1 276,0	892,0	661,0	2 278,1	1 510,0	1 201,0	924,0	643,0
Skulder										
Banklån inkl räntor	-2 500,6	-2 194,6	-3 232,0	-2 729,7	-2 230,6	-2 224,3	-2 282,5	-2 383,3	-1 832,8	-1 982,5
Derivat	-93,0	-88,8	-77,5	-71,0	-61,7	-17,1	-13,6	-12,0	-7,0	-34,0
Övriga kortfristiga skulder	-9,2	-	-	-	-	-364,4	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-177,9	-	-	-	-	-149,5	-	-	-	-
Total	-2 780,7	-2 283,4	-3 309,5	-2 800,7	-2 292,3	-2 755,2	-2 296,1	-2 395,3	-1 839,9	-2 016,5

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditrisker ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. I samband med kontraktens tecknande värderas denna risk och avtalen kompletteras i förekommande fall med, från hyresgästerna, ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier på motsvarande 3–12 månaders hyra. Vid årets utgång uppgick erhållna depositioner och bankgarantier till 20,8 mkr (20,6) respektive 30,4 mkr (27,7).

Valutarisk

En valutarisk uppstår när betalning sker i annan valuta än svenska kronor. En sådan valutaeffekt redovisas i resultaträkningen. Atrium Ljungberg gör endast undantagsvis inköp i utländsk valuta vilket medför en liten valutarisk. Under året har en valutaeffekt motsvarande -0,2 mkr uppkommit i samband med betalning i utländsk valuta. Atrium Ljungberg har inga intäkter eller någon extern finansiering i utländsk valuta.

Känslighetsanalys resultat före värdeförändringar och skatt

	Förändring, %	Resultat-effekt år 1, mkr	Resultat-effekt helår, mkr
Hysesintäkter	+/- 5 %	+/- 14	+/- 95
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5 %	-/+ 30	-/+ 30
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 18	+/- 18
Atrium Ljungbergs genomsnittlig upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 20	-/+ 116

¹⁾ Resultateffekt år 1 avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal.

fortsättning not 29

Moderbolaget		2012-12-31					2011-12-31				
Tillgångar		2013	2014	2015	2016	2017 och senare	2012	2013	2014	2015	2016 och senare
Hyresfordringar		192,0	126,0	95,0	54,0	34,0	186,0	121,0	89,0	61,0	30,0
Kundfordringar		1,3	–	–	–	–	3,4	–	–	–	–
Fordringar hos koncernbolag		6 963,8	–	–	–	–	3 595,3	–	–	–	–
Likvida medel		137,1	–	–	–	–	202,5	–	–	–	–
Total		7 294,2	126,0	95,0	54,0	34,0	3 987,2	121,0	89,0	61,0	30,0
Skulder		2013	2014	2015	2016	2017 och senare	2012	2013	2014	2015	2016 och senare
Banklån inkl räntor		–840,1	–1 369,9	–1 532,7	–809,4	–2 230,6	–2 224,3	–2 282,5	–2 383,3	–1 832,8	–1 982,5
Derivat		–93,0	–88,8	–77,5	–71,0	–61,7	–17,1	–13,6	–12,0	–7,0	–34,0
Skulder till koncernbolag		–1 395,7	–	–	–	–	–839,3	–	–	–	–
Leverantörsskulder		–36,5	–	–	–	–	–14,4	–	–	–	–
Total		–2 365,3	–1 458,7	–1 610,2	–880,4	–2 292,3	–3 095,0	–2 296,1	–2 395,3	–1 839,9	–2 016,5

NOT 30. ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Erhållna depositioner från hyresgäster	20,8	20,6	16,4	15,1
Garantireserv	1,9	2,1	–	–
Utgående balans	22,7	22,7	16,4	15,1

NOT 31. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	26,1	26,3	17,1	17,6
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	9,6	17,3	–	–
Upplupna räntekostnader	26,9	34,2	16,0	8,2
Upplupen fastighetsskatt	103,3	106,0	14,0	13,9
Övriga upplupna kostnader	65,6	50,9	17,0	15,6
Förutbetalda hyror	293,2	278,1	16,2	31,1
Övriga förutbetalda intäkter	11,1	11,0	–	0,1
Utgående balans	535,8	523,8	80,3	86,5

NOT 32. ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Mervärdesskatt	–	–	–	3,6
Personalrelaterade skulder	6,3	6,2	5,2	5,1
Skuld avseende fastighetsförvärv	–	343,0	–	–
Övriga skulder	21,5	34,6	0,4	0,4
Utgående balans	27,8	383,8	5,6	9,1

NOT 33. KORTFRISTIGA AVSÄTTNINGAR

Atrium Ljungberg har tidigare kommunicerat att bolaget har överklagat det skatteärende där förvaltningsrätten i huvudsak har bifallit Skatteverkets framställan om att ett bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen, med stöd av skatteflyktlagen, 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.

Under 2012 avkunnade Högsta förvaltningsdomstolen dom i det så kallade Cypernmålet där rätten beslutade att skatteflyktlagen var tillämplig. Trots att mycket i Cypernmålet skiljer sig från den transaktion som Atrium Ljungberg genomfört, har en avsättning gjorts för hela skattekravet samt bedömd ränta, totalt 105,9 mkr. 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 fastighets-transaktioner för åren 2004 och framåt. Någon liknande transaktion har inte identifierats. I 2011 års räkenskaper togs detta skattekrav upp som en eventualförpliktelse.

NOT 34. HÄNDELSER 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. Byggstart beräknas ske under första kvartalet 2013.

Carola Lavén, chef för affärsutveckling och medlem i bolagets ledningsgrupp, meddelade i slutet av februari 2013 att hon valt att lämna sin anställning i Atrium Ljungberg.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	4 817 963 616 kr
Årets vinst	1 617 188 295 kr
Summa	6 435 151 911 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 2,85 kr per aktie	370 947 416 kr
I ny räkning balanseras	6 064 204 495 kr
Summa	6 435 151 911 kr

STYRELSENS YTTRANDE OM FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen får härmed avge följande yttrande i enlighet med 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsens motivering till att den föreslagna vinstutdelningen är förenlig med bestämmelserna i 17 kap. 3 § 2 och 3 st. aktiebolagslagen är följande.

Verksamhetens art, omfattning och risker

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Den verksamhet som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2012 framgår av 2012 års årsredovisning. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i not 1 Redovisningsprinciper i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 2,85 kronor per aktie, motsvarande ett sammanlagt belopp om cirka 371 miljoner kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 5,3 procent av moderbolagets eget kapital och 3,6 procent av koncernens eget kapital. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2012 till

6 435,2 miljoner kronor. Som avstämningsdag för vinstutdelning föreslår styrelsen måndagen den 15 april 2013.

Av årsredovisningen framgår bland annat att koncernens soliditet uppgår till 40,3 procent. Den föreslagna utdelningen äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedömts erforderliga. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Utdelningsförslagets försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att förslaget om utdelning är försvarligt enligt 17 kap. 3 § 2 och 3 st. aktiebolagslagen, det vill säga med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Nacka den 4 mars 2013

Atrium Ljungberg AB (publ)
Styrelsen

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat samt att koncernförvaltningsberättelsen och

förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

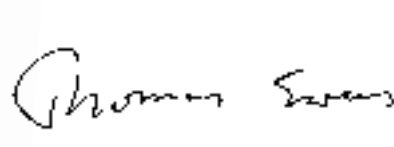
Nacka den 4 mars 2013



Dag Klackenborg
Styrelseordförande



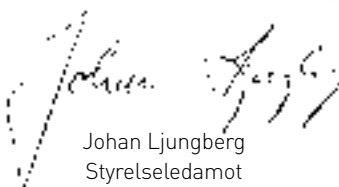
Sune Dahlqvist
Styrelseledamot



Thomas Evers
Styrelseledamot



Anna Hallberg
Styrelseledamot



Johan Ljungberg
Styrelseledamot



Anders Nylander
Styrelseledamot



Ingalill Berglund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2013.

Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Atrium Ljungberg AB (publ),
org.nr 556175-7047

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Atrium Ljungberg AB (publ) för år 2012 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 96–101. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 81–137.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget

upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 96–101. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och balansräkningen för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Atrium Ljungberg AB (publ) för år 2012. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 96–101 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 4 mars 2013

Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

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
	-58,2	-56,3	-57,3	-59,9	-61,9
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	537,3
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	1 191,0	92,8	-712,6
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	-402,3
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	24 576,2	21 896,7	19 939,7	18 616,6	19 058,7
Materiella anläggningstillgångar	19,6	23,8	10,3	9,1	13,9
Goodwill	307,6	389,8	389,8	406,7	458,3
Uppskjuten skattefordran	3,6	26,4	–	–	–
Övriga anläggningstillgångar	0,5	0,8	155,0	143,2	0,9
Omsättningstillgångar	370,9	564,1	275,5	424,0	414,9
Likvida medel	188,5	274,2	439,3	232,6	178,4
Summa tillgångar	25 466,9	23 175,8	21 209,6	19 832,2	20 125,0
Eget kapital	10 255,3	9 540,5	9 099,2	8 415,6	8 495,8
Uppskjuten skatt	2 364,5	2 612,5	2 320,4	2 046,1	2 220,0
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8 810,9	7 839,6	7 373,6	6 444,1	6 676,5
Övriga långfristiga skulder	384,5	243,9	49,8	99,3	10,4
Kortfristiga avsättningar	105,9	–	–	–	–
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 802,4	1 881,3	1 736,9	2 047,7	1 674,9
Övriga kortfristiga skulder	743,4	1 058,0	629,8	779,4	1 047,4
Summa eget kapital och skulder	25 466,9	23 175,8	21 209,6	19 832,2	20 125,0

Belopp i mkr	2012	2011	2010	2009	2008
KASSAFLÖDESANALYSER					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	831,9	639,7	671,1	607,6	592,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 471,6	-1 104,4	-794,2	-433,5	-1 091,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 554,0	299,6	329,8	-119,9	584,8
Årets kassaflöde	-85,7	-165,1	206,7	54,2	85,7
NYCKELTAL					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsgrad, %	95	94	94	93	94
Överskottsgrad, %	67	65	64	64	62
Uthyrbar area, 1000 kvm	903	871	790	808	900
Investeringar i fastigheter, mkr	1 512	1 050	1 047	1 087	1 220
Antal fastigheter	57	54	49	47	55
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
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
<i>Data per aktie</i>					
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 (2012 föreslagen), 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
Medelantalet utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
<i>Medarbetare</i>					
Medelantal anställda	265	260	251	242	233

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning, %

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning, %

Årets förändring av aktiekursen med tillägg för utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

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, 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 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.

Årets resultat per aktie, kr

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

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 (tex 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.

GRI-INDEX

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete redovisas sedan flera år som en del av årsredovisningen, och sedan 2008 redovisar Atrium Ljungberg enligt GRI:s riktlinjer, nivå C. Informationen är inte granskad av tredje part, Atrium Ljungberg anser att redovisningen uppfyller informationsbehovet för nivå C. Rapporten utgör Atrium Ljungbergs Communication on Progress Report 2012 till FN:s Global Compact.

Arbetet med att definiera och utveckla redovisningens innehåll utgår från de områden som identifierats som viktiga internt samt i dialog med företagets intressenter. Det rör kritiska aspekter under projektering, uppförande och förvaltning av hållbara miljöer för kunder och besökare, samt rollen som ansvarsfull arbetsgivare. Data och information i rapporten har samlats in under kalenderåret 2012 och omfattar

samtliga fastigheter som ägs av Atrium Ljungberg, justerat för avyttringar och förvärv under året. Miljödata och medarbetarinformation inkluderar det helägda dotterbolaget TL Bygg. Vid undantag eller begränsningar i datas omfattning uppges detta. Tabellen nedan anger till vilken grad rapporteringen täcker den efterfrågade informationen. Tabellen inkluderar kärnindikatorer och tilläggsindikatorer samt indikatorer från branschtillägget för Bygg- och fastighetsbranschen (CRESS) som Atrium Ljungberg bedömt relevanta.

På Atrium Ljungbergs webbplats finns en utökad och fullständig GRI-tabell med kompletterande information om hållbarhetsarbetet och kommentarer som förklarar eventuella avvikelser och beräkningsgrunder.

* = information/ mer information lämnas i GRI-komplement på www.atriumljungberg.se

STANDARDINFORMATION/ INDIKATOR	HÄNVISNING 2012	REDO- VISNING- GRAD
1. STRATEGI OCH ANALYS		
1.1 Vd har ordet	2-3	R
1.2 Påverkan av, och risker och möjligheter med hållbar utveckling	1, 3-6, 14-17, 83, 85	R
2. ORGANISATIONEN		
2.1 Organisationens namn	82	R
2.2 Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	Insida flik, 6-8, 10-12, 22-31, 33	R
2.3 Organisationsstruktur	Insida flik, 8, 80	R
2.4 Huvudkontorets säte	Baksida omslag	R
2.5 Länder som organisationen är verksam	Insida flik, 22-23, 25	R
2.6 Ägarstruktur och bolagsform	Insida flik, 92	R
2.7 Marknader	Insida flik, 10-12, 22-23, 25	R
2.8 Bolagets storlek	Insida flik, 20-25, 28	R
2.9 Större förändringar under redovisningsperioden	82-83	R
2.10 Erhållna utmärkelser under räkenskapsåret	2, 62	R
3. REDOVISNINGSPARAMETRAR		
Redovisningsprofil		
3.1 Redovisningsperiod	143	R
3.2 Senaste redovisningen	143	R*
3.3 Redovisningscykel	143	
3.4 Kontaktperson för rapporten	94	R*
Redovisningens omfattning och avgränsningar		
3.5 Process för att definiera redovisningens innehåll	143	R
3.6 Redovisningens avgränsningar	143	R
3.7 Begränsningar av redovisningens omfattning	143	R*
3.8 Redovisningsprinciper för samägda bolag	143	R*
3.9 Grunder och antaganden för beräkningar	-	R*
3.10 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	-	R*
3.11 Betydande förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar	-	R*
Granskning		
3.12 Tabell över var samtliga delar av GRI går att hitta	143	R*
3.13 Policy och praxis för extern granskning	143	R

4. STYRNING, ÅTAGANDEN OCH ENGAGEMANG		
Styrning		
4.1 Styrningsstruktur	96	R
4.2 Styrelseordförandens roll	98, 100-101	R
4.3 Oberoende eller ickeverkställande styrelseledamöter	98	R
4.4 Möjligheter att lämna förslag etc. till styrelsen	19, 96-97	R
4.5 Koppling mellan styrelsens, vd:s ersättning och organisationens prestation	98-99, 123	R
4.6 Processer för styrelsen att undvika intressekonflikter	97-98, 102-103	R*
4.7 Styrelsens kompetens kring ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter	97-98	R*
4.8 Organisationens internt framtagna riktlinjer och principer	16, 102	R*
4.9 Styrelsens rutiner för att utvärdera organisationens hållbarhetsarbete	16, 102-103	R
4.10 Processer för att utvärdera styrelsens arbete, särskilt avseende hållbarhet	102-103	R*
4.11 Tillämpning av försiktighetsprincipen	14-17	R*
4.12 Externa deklarationer, principer och initiativ	3, 14, 16-17	R
4.13 Medlemskap i organisationer	16	R
Intressentengagemang		
4.14 Intressentgrupper	Insida flik, 1, 7, 14-17, 19	R*
4.15 Identifiering och urval av intressenter	Insida flik, 143	R*
4.16 Typ av dialog med intressenter	14-15, 19	R*
4.17 Viktiga frågor som har lyfts vid intressentdialog och organisationens hantering av dessa	14-15, 19	R*
5. INDIKATORER		
EKONOMISKA INDIKATORER		
EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	104-107	R
EC2 Finansiell påverkan av klimatförändringen	15-16	RD*
EC3 Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden	123-124	R
EC4 Väsentligt finansiellt stöd från det allmänna	-	R*
EC6 Policy och praxis samt andelen utgifter som betalas till lokala leverantörer på väsentliga verksamhetsplatser	-	ER*
EC7 Rutiner för lokalanställning av personal och ledande befattningshavare	-	ER*
EC8 Investeringar i infrastruktur och tjänster för allmänhetens nytta	14, 46	RD*

STANDARDINFORMATION/ INDIKATOR	HÄNVISNING 2012	REDO- VISNINGS- GRAD
MILJÖINDIKATORER		
EN1 Materialanvändning i vikt eller volym	–	RE*
EN2 Återvunnet material i procent av materialanvändning	–	RE*
Energi		
EN3 Direkt energianvändning per primär energikälla	15	R*
EN4 Indirekt energianvändning per primär energikälla	15	R*
EN5 Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar	14–16	R*
EN6 Initiativ för att tillhandahålla produkter och tjänster som är energieffektiva eller baserade på förnyelsebar energi	5, 14–17	R*
EN7 Initiativ för att minska indirekt energianvändning samt uppnådd reducering	5, 14–17	R*
EN8 Total vattenförbrukning per källa	15	R
Biologisk mångfald		
EN11 Lokalisering av nyttjad mark i eller intill skyddade områden eller områden med hög biologisk mångfald	–	RD*
EN12 Beskrivning av väsentlig påverkan på den biologiska mångfalden skyddade områden eller områden med hög biodiversitet	–	RE*
Utsläpp och avfall		
EN16 Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	15	R*
EN17 Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	–	RD*
EN18 Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning	5, 14–17	R*
EN19 Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen, i vikt	–	RE*
EN20 NO, SO samt andra väsentliga luftföroreningar, i vikt per kategori	–	RE*
EN21 Totalt utsläpp till vatten, per kvalitet och recipient	–	RE*
EN22 Total mängd avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod	–	RE*
EN23 Totalt antal samt volym av väsentligt spill	–	RE*
Produkter och tjänster		
EN26 Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster (och resultat därav)	5, 14–17, 40–42, 46	R
EN27 Procent av sålda produkter och deras förpackningar som återinsamlas, per kategori	–	RE*
Övrigt		
EN28 Betydande böter eller icke monetära sanktioner till följd av brott mot miljölagstiftning och bestämmelser	–	R*
EN29 Väsentlig miljöpåverkan från transporter	–	RE*
SOCIALA INDIKATORER		
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
LA1 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	Insida flik, 20, 123	R
LA2 Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region	20	RD
Relation mellan anställd och ledning		
LA3 Förmåner till heltidsanställda som inte omfattar tillfälligt eller deltidsanställda	117, 123–124	RD
LA4 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	15	R
LA5 Information vid verksamhetsförändringar	–	R*
Hälsa och säkerhet		
LA7 Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	–	R*
LA8 Utbildning, rådgivning förebyggande åtgärder för att bistå anställda, deras familjer beträffande allvarliga sjukdomar	–	RD*

FÖRKLARING FÖRKORTNINGAR – UPPFYLLENDEGRAD ENLIGT GRI

(R) Rapporteras

(RD) Rapporteras delvis

(RE) Rapporteras ej

(ER) Ej relevant

Utbildning		
LA10 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år, fördelat på personalkategorier	20	RD*
LA11 Program för kompetensutveckling	20	RD*
LA12 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	–	R*
Mångfald och lika möjligheter		
LA13 Medarbetare, styrelse och ledningssammansättning, nedbruten på mångfaldsindikatorer	20, 100–101, 123	R*
LA14 Löneskillnad i procent mellan män och kvinnor per personalkategori	–	RE*
Mänskliga rättigheter		
HR1 Andel och antal investeringsbeslut som inkluderar krav gällande mänskliga rättigheter eller som genomgått granskning av hur mänskliga rättigheter hanteras	16	RD*
HR2 Procent av betydande leverantörer och underleverantörer som har granskats avseende hur mänskliga rättigheter hanteras samt vidtagna åtgärder	–	RD*
Icke-diskriminering		
HR4 Antal fall av diskriminering samt vidtagna åtgärder	–	R*
Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal		
HR5 Verksamheter där föreningsfriheten och rätten till kollektivavtal kan vara väsentligt hotade och åtgärder som vidtagits	–	ER*
HR6 Verksamheter där det finns risk för barnarbete och åtgärder som vidtagits	–	ER*
HR7 Verksamheter där det finns risk för tvångsarbete och obligatoriskt arbete och åtgärder som vidtagits	–	ER*
Samhälle		
S01 Program och rutiner för verksamhetens påverkan på samhällen	14–17	R*
S02 Andel och antal affärsheter som har analyserats avseende risk för korruption	102–103	R
Korruption		
S03 Andel anställda utbildade i policyer och rutiner mot korruption	–	RE*
S04 Vidtagna åtgärder på grund av av korruption	–	R*
Politik		
S05 Politiska ställningstaganden och delaktighet i politiska beslutsprocesser och lobbying	–	R*
Efterlevnad		
S08 Belopp för betydande böter och antal icke-monetära sanktioner mot organisationen för brott mot lagar och bestämmelser	–	R*
Kunders hälsa och säkerhet		
PR 1 Faser i livscykeln då produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet ska utvärderas i förbättringssyfte, och andelen produkt- och tjänstekategorier som utvärderats	14–17	R*
Märkning av produkter och tjänster		
PR 3 Typ av produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutinerna samt andel av produkter och tjänster som berörs	–	R*
Produktutveckling		
PR 5 Rutiner kundnöjdhet, resultat från undersökningar	–	RD*
Marknadskommunikation		
PR 6 Program för efterlevnad av lagar, riktlinjer och frivilliga koder för marknadskommunikation, inklusive marknadsföring, PR och sponsring	–	RE*
PR 9 Betydande böter för överträdelser av lagar och regler avseende tillhandahållande och användning av produkter och tjänster	–	R*
Tillägg från Bygg- och fastighetsbranschen (CRESS)		
CRE 8 Typ av och antal hållbarhets/miljöcertifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/ anläggningar	4–5, 14	R

FÖRKORTNINGAR – ÖVRIGT

(R*, RD*, RE*, ER*) Finns kompletterande information, se webbplats/Hållbart företagande

(K) Indikerar kärndikator

(T) Indikerar tilläggsindikator

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 tillgängligt på vår webbplats; www.atriumljungberg.se.

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

VÅR ÅRSREDOVISNING och våra delårsrapporter finns tillgängliga på vår webbplats, och distribueras dessutom i tryckt format per post till aktieägare som aktivt valt detta. 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 finns möjlighet att prenumerera på både finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ger vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan – mar 2013	2013-04-19
Delårsrapport jan – jun 2013	2013-07-09
Delårsrapport jan – sep 2013	2013-10-18
Bokslutskommuniké 2013	februari 2014
Årsredovisning 2013	mars 2014

ÅRSSTÄMMA

Aktieägare hälsas välkomna till årsstämma onsdagen den 10 april 2013, klockan 17.00, Filmstaden, Marcusplatsen 19 i Sickla. Kallelsen utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.



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

Ineko, Stockholm 2013/183333, Miljömärkt trycksak 341142

Bilder/skisser: Johnér, Mikael Dubois/Johnér, Leif Johansson/Bildarkivet, iStockphoto, Erik Lefvander, Christoffer Edling, Stewen Quigley / Atlas Copco, Ola Jacobsen, Åke Eison Lindman, Pixprovidor, Klas Andersson, Scheiwiller Svensson Arkitektkontor, Nyréns Arkitektkontor, Jais-NielsenWhite, Bergslagsbild, White Tengbom Team, Rittia Supperi/Folio, Per Aage Nilsson, Alex&Martin, Ole Jais, BSK Arkitekt, Tommy Fondelius, Fredrik Persson/Scanpix