Atrium Ljungberg

2009

Delårsrapport
1 Januari - 31 Mars



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

Atrium Ljungberg AB (publ)

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2009

- Nettoomsättningen uppgick till **495 Mkr** (446)
- Resultat före värdeförändringar uppgick till **161,3 Mkr** (128,6)
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till **-111,0 Mkr** (0,0)
- Resultat efter skatt uppgick till **37,9 Mkr** (113,7) vilket motsvarar **0,29 kr/aktie** (0,87)
- Investeringarna i egna fastigheter uppick till **211 Mkr** (262)

Omsättning och resultat

Koncernen redovisade för årets första kvartal en omsättning som uppgick till 495 Mkr (446). Resultat före värdeförändringar uppgick till 161,3 Mkr (128,6). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -111,0 Mkr (0,0). Inga fastighetstransaktioner har genomförts under perioden. Resultat efter skatt uppgick till 37,9 Mkr (113,7), vilket motsvarar 0,29 kr/aktie (0,87).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 94 Mkr (61). Resultat efter skatt uppgick till 4,9 Mkr (13,3).

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna för första kvartalet uppgick till 421 Mkr (371). De ökade hyresintäkterna förklaras i huvudsak av färdigställda projekt samt förvärv av fastigheterna Blästern 6 vid Norra Station och Storö 10 i Farsta.

Uthyrningsgraden var oförändrad 94 procent (2008-12-31, 94 procent) inklusive projektfastigheter. Trots att Sverige är inne i en kraftig lågkonjunktur uppvisar bolagets stora handelsplatser sammantaget en mindre omsättningsökning. Vidare har flera stora omförhandlingar och nyuthyrningar skett på kontorssidan.

Under första kvartalet 2009 har flera invigningar av ny- och ombyggda butiksytor skett. I Gränby Centrum öppnade under februari ytterligare fem nya butiker i den tillbyggnad som till större delen invigdes i november 2008. Sickla Galleria har byggts ut med 9.000 m^2 och invigdes i mars med ett tjugotal nya butiker inom främst mode. Samtliga ytor i Gränby Centrum och i Sickla Galleria är uthyrda.

Omvandlingen av PUB tog ytterligare ett stort steg i och med att PUB 01 invigdes i mars 2009 då ett antal nya modebutiker med starka varumärken öppnade.

Efter ett lyckat uthyrningsarbete har byggstart skett av en ny handelsdestination, Haninge Handel, i Haninge Kommun. I anslutning till befintliga 18.000 m^2 där Coop Forum och Coop Bygg är etablerade, tillförs cirka 12.000 m^2 genom ny- och tillbyggnad. Hyresavtal har tecknats med JULA, Intersport, KappAhl, Lindex, Deichmann och Apoteket, vilket innebär att 70 procent av projektet är uthyrt.

I Mittpunkten i Östersund har under perioden ett tiotal nya hyreskontrakt tecknats, bland annat

med butiker som Monki, Vila, Gina Tricot, Bestseller, MQ, Ur&Penn och Scorett. Hela ombyggnadsprojektet beräknas vara färdigställt under hösten 2009 då gallerian har utökats till totalt ett tjugotal butiker.
I bolagets kontorsfastigheter har flera lyckade uthyrningar gjorts under perioden. Bland annat har avtal tecknats med Emerson avseende en kontorsyta om cirka 1.800 m^2 i Hammarby Sjöstad. Inflyttning sker i augusti och därmed är fastigheten i huvudsak fullt uthyrd. I fastigheten Blästern 6, Norra Station, har avtal tecknats med IBM avseende en yta om cirka 1.300 m^2. Nybyggda läroplatsen Kunskapsgallerian i Sickla med 10.000 m^2 öppnade sin verksamhet under januari 2009. Kunskapsgallerian är fullt uthyrd och innehåller en mix av gymnasium, högskola, företag, forskning och organisationer. De största hyresgästerna är privata och kommunala gymnasium med inriktning inom kultur, ekonomi och entreprenörskap.

Projekt- och entreprenadverksamhet

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 75 Mkr (74). Rörelseresultatet för perioden var -3,8 Mkr (0,7). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 70 Mkr (79) varav 6 Mkr (19) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 231 Mkr (2008-12-31, 178). De räntebärande skulderna uppgick till 8.626 Mkr (2008-12-31, 8.351). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 4,2 procent (2008-12-31, 4,7 procent). Medellöptiden för räntebindningen var 2,5 år (2008-12-31, 2,7 år). Soliditeten uppgick till 41,9 procent (2008-12-31, 42,2 procent). Belåningsgraden uppgick till 45,0 procent (2008-12-31, 43,8 procent).

Fastighetsvärden och investeringar

Under första kvartalet 2009 har antalet genomförda transaktioner på marknaden varit fortsatt lågt. Förändringar av fastighetsvärden är därför svårbedömt. De få transaktionerna förklaras bland annat av villkoren på kreditmarknaden samt fortsatt skillnad i prisförväntan mellan säljare och köpare.

Atrium Ljungbergs värdering baseras på interna kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Nyuthyrningar under första kvartalet har även bekräftat bedömningen. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Kostnad för stämpelskatt har dragits av från marknadsvärdet för de fastigheter som bedöms utlösa stämpelskatt vid en försäljning. Bedömningen är att avkastningskraven har fortsatt att öka för fastigheter i sämre kommersiella lägen samt på mindre orter. Justeringar av avkastningskraven för Atrium Ljungbergs fastigheter i perifiera lägen samt volymhandelsplatser har gjorts med 0,00-0,25 procentenheter. För övriga fastigheter har avkastningskraven inte förändrats. Dock har värdeförändringar gjorts för ett par fastigheter på grund av förändrade marknadshyror.

Den redovisade värdeminskningen i fastighetsbeståndet uppgår till -111,0 Mkr för kvartalet, motsvarande -0,6 procent av fastighetsvärdet. Investeringar i fastigheter uppgår under första kvartalet till 211 Mkr (262). Investeringarna hänförs i första hand till projekten i Sickla Galleria, Farsta Centrum och Mobilia i Malmö. Det redovisade fastighetsvärdet per 2009-03-31 uppgår till 19.159 Mkr (2008-12-31, 19.059). Byggrätter och mark ingår med 371 Mkr (2008-12-31, 371).

Händelser efter balansdagen

Den 23 april hölls den officiella invigningen av Kunskapsgallerian i Sickla.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen.

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

I rådande konjunktur är framtiden svårbedömd. Atrium Ljungberg har hittills inte drabbats nämnvärt av den lågkonjunktur som råder och har i stort sett varit förskonad från konkurser av hyresgäster. Konsumtionsavmattningen har hittills inte märkts i någon större utsträckning då bolagets större handelsplatser uppvisar mindre omsättningsökningar.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2008, avsnittet ”Risker och möjligheter” på sidorna 44-45.

Bolaget har en stark finansiell ställning med starka nyckeltal såsom låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

För investeringar gäller även fortsättningsvis bolagets försiktighetsprincip, vilket innebär att inga nya investeringar påbörjas utan att en god avkastning är säkerställd genom tecknade hyreskontrakt.

Årsstämma

På årsstämman 2009-04-02, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, omvaldes som styrelseledamöter Laszlo Kriss, Ulf Holmlund, Mats Israelsson och Dag Klackenberg, samt nyvaldes Johan Ljungberg och Anna Hallberg. Till styrelsesuppleant omvaldes Sune Dahlqvist.

Årsstämman beslutade att ny valberedning inför 2010 års stämma ska utses genom att de fem största aktieägarna vid utgången av augusti månad 2009 utser en ledamot vardera.

Utdelningen fastställdes till 2,00 kr/aktie (2,00).

Resultatprognos

Resultatprognos för helåret 2009 kommer att lämnas i delårsrapporten för första halvåret som avges 2009-07-10.

Stockholm den 24 april 2009



Anders Nylander
Verkställande Direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	2009 1/1-31/3	2008 1/1-31/3	2008 1/1-31/12	2008/2009 1/4-31/3
Hyresintäkter	420,9	371,2	1.499,6	1.549,3
Projekt- och entreprenadomsättning	74,5	74,4	355,1	355,2
Nettoomsättning	**495,4**	**445,6**	**1.854,7**	**1.904,5**
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-58,9	-45,3	-176,1	-189,7
Övriga driftkostnader	-30,4	-24,5	-121,1	-127,0
Förvaltningskostnader	-30,4	-29,8	-111,6	-112,2
Reparationer	-9,2	-25,8	-39,1	-22,5
Fastighetsskatt	-22,7	-20,7	-84,2	-86,2
Tomträttsavgälder	-7,1	-6,3	-25,4	-26,2
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-2,1	-1,7	-7,1	-7,5
	-160,8	-154,1	-564,6	-571,3
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-75,3	-69,9	-343,8	-349,2
Bruttoresultat	**259,3**	**221,6**	**946,3**	**984,0**
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	*260,1*	*217,1*	*934,9*	*977,9*
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	*-0,8*	*4,5*	*11,3*	*6,0*
Central administration fastighetsförvaltning	-12,2	-10,3	-47,7	-49,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3,0	-3,8	-14,2	-13,4
	-15,2	-14,1	-61,9	-63,0
Rörelseresultat	**244,1**	**207,5**	**884,3**	**920,9**
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	*247,9*	*206,8*	*887,2*	*928,3*
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	*-3,8*	*0,7*	*-2,9*	*-7,4*
Finansiella intäkter	1,4	3,6	21,2	19,0
Finansiella kostnader	-84,2	-82,5	-368,3	-370,0
	-82,8	-78,9	-347,1	-351,0
Resultat före värdeförändringar	**161,3**	**128,6**	**537,2**	**569,9**
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserad	-111,0	-	-1.202,1	-1.313,1
Fastigheter, realiserad [1]	-	-3,2	-21,6	-18,4
Nedskrivning goodwill [2]	-	-	-26,2	-26,2
	-111,0	-3,2	-1.249,9	-1.357,7
Resultat före skatt	**50,3**	**125,4**	**-712,7**	**-787,7**
Aktuell skatt	-21,1	-20,9	-72,9	-73,1
Uppskjuten skatt [1,2]	8,7	9,2	383,2	382,7
	-12,4	-11,7	310,3	309,6
Resultat efter skatt	**37,9**	**113,7**	**-402,4**	**-478,2**
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar	-37,0	-15,1	-131,9	-153,8
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	9,7	4,2	34,7	40,2
Summa övrigt totalresultat	**-27,3**	**-10,9**	**-97,2**	**-113,6**
Summa totalresultat för perioden	**10,6**	**102,8**	**-499,6**	**-591,8**
Periodens resultat per aktie, kr	0,29	0,87	-3,09	-3,67
Periodens resultat per aktie efter utspädning, kr	0,29	0,87	-3,09	-3,67

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 8.

Segmentrapportering 1/1 - 31/3 2009

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

Belopp i Mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt och entreprenad-verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hyresintäkter	94,1	198,7	39,1	39,7	49,3				420,9
Projekt- och entreprenadomsättning							74,5		74,5
Nettoomsättning	**94,1**	**198,7**	**39,1**	**39,7**	**49,3**		**74,5**		**495,4**
Kostnader fastighetsförvaltning	-25,7	-75,4	-14,8	-14,1	-30,8				-160,8
Produktionskostnader							-75,3		-75,3
Bruttoresultat	**68,4**	**123,3**	**24,3**	**25,6**	**18,5**		**-0,8**		**259,3**
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	*68,4*	*123,3*	*24,3*	*25,6*	*18,5*				*260,1*
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							*-0,8*		*-0,8*
Central administration fastighetsförvaltning								-12,2	-12,2
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-3,0		-3,0
Rörelseresultat	**68,4**	**123,3**	**24,3**	**25,6**	**18,5**		**-3,8**	**-12,2**	**244,1**
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	*68,4*	*123,3*	*24,3*	*25,6*	*18,5*			*-12,2*	*247,9*
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							*-3,8*		*-3,8*
Finansiella intäkter								1,4	1,4
Finansiella kostnader								-84,2	-84,2
								-82,8	-82,8
Resultat före värdeförändringar	**68,4**	**123,3**	**24,3**	**25,6**	**18,5**		**-3,8**	**-95,0**	**161,3**
Orealiserade värdeförändringar	-	-94,0	-2,0	0,0	-15,0				-111,0
Realiserade värdeförändringar									-
Nedskrivning goodwill									-
	-	-94,0	-2,0	0,0	-15,0				-111,0
Aktuell skatt								-21,1	-21,1
Uppskjuten skatt								8,7	8,7
Resultat efter skatt	**68,4**	**29,3**	**22,3**	**25,6**	**3,5**		**-3,8**	**-107,4**	**37,9**
Investeringar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	11,1	110,7	33,3	3,3	52,9				211,2
Projekt- och entreprenadverksamhet							0,2		0,2
	11,1	**110,7**	**33,3**	**3,3**	**52,9**		**0,2**		**211,4**
Tillgångar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	4.719,1	8.608,3	1.992,3	1.510,3	2.328,9				19.158,9
Projekt- och entreprenadverksamhet							66,9		66,9
Ej fördelade gemensamma tillgångar								1.054,5	1.054,5
Summa tillgångar	**4.719,1**	**8.608,3**	**1.992,3**	**1.510,3**	**2.328,9**		**66,9**	**1.054,5**	**20.280,3**

Segmentrapportering 1/1 - 31/3 2008

Belopp i Mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt och entreprenad-verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hyresintäkter	76,5	168,4	31,9	40,4	43,1	10,9			371,2
Projekt- och entreprenadomsättning							74,4		74,4
Nettoomsättning	**76,5**	**168,4**	**31,9**	**40,4**	**43,1**	**10,9**	**74,4**		**445,6**
Kostnader fastighetsförvaltning	-23,2	-68,2	-13,3	-14,3	-29,1	-6,0			-154,1
Produktionskostnader							-69,9		-69,9
Bruttoresultat	**53,3**	**100,2**	**18,6**	**26,1**	**14,0**	**4,9**	**4,5**		**221,6**
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	*53,3*	*100,2*	*18,6*	*26,1*	*14,0*	*4,9*			*217,1*
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							*4,5*		*4,5*
Central administration fastighetsförvaltning								-10,3	-10,3
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-3,8		-3,8
Rörelseresultat	**53,3**	**100,2**	**18,6**	**26,1**	**14,0**	**4,9**	**0,7**	**-10,3**	**207,5**
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	*53,3*	*100,2*	*18,6*	*26,1*	*14,0*	*4,9*		*-10,3*	*206,8*
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							*0,7*		*0,7*
Finansiella intäkter								3,6	3,6
Finansiella kostnader								-82,5	-82,5
								-78,9	-78,9
Resultat före värdeförändringar	**53,3**	**100,2**	**18,6**	**26,1**	**14,0**	**4,9**	**0,7**	**-89,2**	**128,6**
Orealiserade värdeförändringar									-
Realiserade värdeförändringar						-3,2			-3,2
Nedskrivning goodwill									-
						-3,2			-3,2
Aktuell skatt								-20,9	-20,9
Uppskjuten skatt								9,2	9,2
Resultat efter skatt	**53,3**	**100,2**	**18,6**	**26,1**	**14,0**	**1,7**	**0,7**	**-100,9**	**113,7**
Investeringar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	45,0	196,1	15,4	5,8					262,3
Projekt- och entreprenadverksamhet							0,2		0,2
	45,0	**196,1**	**15,4**	**5,8**			**0,2**		**262,5**
Tillgångar per rörelsegren per 31 december 2008									
Förvaltningsfastigheter	4.708,0	8.368,7	1.961,0	1.507,0	2.514,0				19.058,7
Projekt- och entreprenadverksamhet							55,5		55,5
Ej fördelade gemensamma tillgångar								1.010,8	1.010,8
Summa tillgångar	**4.708,0**	**8.368,7**	**1.961,0**	**1.507,0**	**2.514,0**		**55,5**	**1.010,8**	**20.125,0**

Koncernens balansräkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter m m	19.158,9	18.857,3	19.058,7
Pågående nybyggnader	-	120,5	-
Materiella anläggningstillgångar	12,9	8,7	13,9
Goodwill	458,3	483,7	458,3
Övriga anläggningstillgångar	0,8	10,4	0,9
Summa anläggningstillgångar	**19.630,9**	**19.480,6**	**19.531,8**
Omsättningstillgångar	418,0	470,1	414,9
Likvida medel	231,4	553,5	178,4
Summa omsättningstillgångar	**649,4**	**1.023,6**	**593,2**
Summa tillgångar	**20.280,3**	**20.504,2**	**20.125,0**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8.506,4	9.358,4	8.495,8
Uppskjuten skatteskuld	2.201,8	2.623,3	2.220,0
Långfristig skuld till kreditinstitut	6.760,6	5.814,6	6.676,5
Övriga långfristiga skulder	10,0	1,6	10,4
Summa långfristiga skulder	**8.972,4**	**8.439,5**	**8.906,9**
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1.865,4	1.632,3	1.674,9
Övriga kortfristiga skulder	936,1	1.074,0	1.047,5
Summa kortfristiga skulder	**2.801,5**	**2.706,3**	**2.722,4**
Summa eget kapital och skulder	**20.280,3**	**20.504,2**	**20.125,0**

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Säkrings-reserver	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2008	**333,0**	**3.959,7**	**30,2**	**4.936,5**	**4.966,7**	**9.259,4**
Förändring i eget kapital 2008						
Summa totalresultat för perioden 1 januari - 31 mars	-	-	-10,9	113,7	102,8	102,8
Omklassificering	-	-	-	-3,8	-3,8	-3,8
Utgående balans per 31 mars 2008	**333,0**	**3.959,7**	**19,3**	**5.046,4**	**5.065,7**	**9.358,4**
Summa totalresultat för perioden 1 april - 31 december	-	-	-86,3	-516,1	-602,4	-602,4
Utdelning	-	-	-	-260,3	-260,3	-260,3
Incitamentsprogram	-	0,1	-	-	-	0,1
Utgående balans per 31 december 2008	**333,0**	**3.959,8**	**-67,0**	**4.270,0**	**4.203,0**	**8.495,8**
Förändring i eget kapital 2009						
Summa totalresultat för perioden 1 januari - 31 mars	-	-	-27,3	37,9	10,6	10,6
Utgående balans per 31 mars 2009	**333,0**	**3.959,8**	**-94,3**	**4.307,9**	**4.213,6**	**8.506,4**

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 130.156.828. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3.063.908 B-aktier.

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2009 1/1-31/3	2008 1/1-31/3	2008 1/1-31/12	2008/2009 1/4-31/3
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	50,3	125,4	-712,7	-787,7
Återföring av- och nedskrivningar	1,2	0,9	30,2	30,4
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-	3,2	21,6	18,4
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	111,0	-	1.202,1	1.313,1
Betald skatt	-112,0	-9,4	-35,1	-137,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**50,5**	**120,1**	**506,1**	**436,5**
Nettoförändring av rörelsekapital	16,3	-99,0	86,3	201,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**66,8**	**21,1**	**592,4**	**638,1**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-	-	-641,3	-641,3
Om- och nybyggnad av fastigheter	-288,0	-237,7	-1.207,9	-1.258,2
Försäljning av fastigheter [1]	-	719,6	751,6	32,0
Övriga investeringar	0,0	-3,6	6,1	9,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-288,0**	**478,3**	**-1.091,5**	**-1.857,8**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-	-	-260,3	-260,3
Incitamentsprogram	-	-	0,1	0,1
Förändring långfristiga skulder	274,3	-38,6	845,0	1.157,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**274,3**	**-38,6**	**584,8**	**897,7**
Periodens kassaflöde	**53,1**	**460,8**	**85,7**	**-322,0**
Likvida medel vid periodens början	**178,3**	**92,6**	**92,6**	**553,4**
Likvida medel vid periodens slut	**231,4**	**553,4**	**178,3**	**231,4**

Bokslutskommentarer och nothänvisningar

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapportering, RFR 1.1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen har tillämpats.

Segmentrapporteringen är redovisad enligt IFRS 8. Rapporteringen av de externa verksamhetsgrenarna presenteras på samma sätt som den interna informationen som går till högste operative beslutsfattaren. Atrium Ljungberg förtidstillämpade rekommendationen i årsredovisningen 2008.

Atrium Ljungberg tillämpar IAS 1 från 1 januari 2009. Alla intäkter och kostnader presenteras i en utökad resultaträkning, vilken innehåller poster som tidigare redovisats direkt mot eget kapital. Standarden föreskriver att alla icke ägartransaktioner ska presenteras i resultaträkningen. En följd av den nya uppställningen är också att rapporten över förändringar i eget kapital har ändrats.

Ikraftträdandet av IAS 23 Lånekostnader, från 1 januari 2009, har inte inneburit någon ändrad redovisning för bolaget då man redan sedan tidigare har aktiverat räntekostnader hänförliga till pågående byggprojekt.

IAS 40 IPUC, Värdering av förvaltningsfastigheter under uppförande, har inte påverkat bolagets resultat och ställning då man under första kvartalet 2009 inte haft någon pågående nybyggnation.

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

[1] Under 2008 avyttrades fastigheten Holland 25 i Helsingborg. Ett flertal fastigheter som såldes 2007 tillträddes av köparna under första kvartalet 2008.

[2] Till följd av fastighetsförsäljningar samt förändring av bolagsskatt till 26,3% har goodwill hänförlig till värdering av uppskjuten skatteskuld skrivits ned under 2008.

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorns granskning.

Moderbolagets resultaträkningar

Belopp i Mkr	2009 1/1-31/3	2008 1/1-31/3	2008 1/1-31/12
Nettoomsättning	94,4	60,9	519,5
Kostnader för förvaltning och produktion	-59,1	-30,0	-384,6
Bruttoresultat	**35,3**	**30,9**	**134,9**
Central administration och marknadsföring	-11,1	-9,5	-39,1
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-1,4
Rörelseresultat	**24,2**	**21,4**	**94,4**
Resultat från andelar i koncernföretag	32,3	34,1	134,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,9	2,7	8,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-41,9	-39,1	-166,4
	-8,7	-2,3	-23,9
Resultat efter finansiella poster	**15,5**	**19,1**	**70,5**
Bokslutsdispositioner	**-1,9**	**-**	**-69,3**
Aktuell skatt	-5,9	-3,7	15,6
Uppskjuten skatt	-2,8	-2,1	-1,5
	-8,7	-5,8	14,1
Resultat efter skatt	**4,9**	**13,3**	**15,2**

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1.752,4	1.753,6	1.753,4
Finansiella anläggningstillgångar	5.556,7	5.431,3	5.524,4
Kortfristiga fordringar	185,3	1.966,3	3.732,2
Likvida medel	2.141,3	182,7	112,1
Summa tillgångar	**9.635,7**	**9.333,9**	**11.122,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4.955,6	5.152,1	4.977,9
Obeskattade reserver	97,1	25,9	95,2
Avsättningar	155,0	195,8	164,7
Skulder till kreditinstitut	4.127,2	3.777,6	3.977,3
Övriga skulder	300,8	182,5	1.906,9
Summa eget kapital och skulder	**9.635,7**	**9.333,9**	**11.122,1**

Utveckling hyresintäkter [1]

	2008 Utfall	2009 Kv1[2]	2009 Kv 2	2009 Kv 3	2009 Kv 4
Stockholms innerstad	308	367	353	351	350
Övriga Stockholm	701	795	801	806	802
Uppsala Mälardalen	139	156	167	166	166
Övriga Sverige	157	159	157	158	158
Projektfastigheter	175	197	186	195	203
Sålda fastigheter	11				
Totalt	**1.491**	**1.674**	**1.664**	**1.676**	**1.679**

[1] Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar.
[2] Kvartal 1 avser utfall omräknat till årstakt. I hyresnivå för kvartal 2-4 ingår kända kontraktsförändringar till respektive kvartal.

Räntebindning

Räntebindningstid	Belopp Mkr	Andel %	Medelränta, %
Rörligt	1.659	19	4,2
2009	734	8	4,3
2010	1.238	14	4,6
2011	830	10	4,0
2012	1.360	16	3,9
2013	1.350	16	4,6
2014 och senare	1.455	17	3,9
Totalt	**8.626**	**100**	**4,2**

Uthyrningsgrad

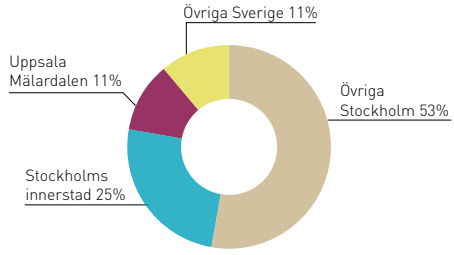
	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt[1], Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	362	353	98
Övriga Stockholm	836	801	96
Uppsala Mälardalen	171	167	98
Övriga Sverige	162	157	97
	1.531	**1.478**	**97**
Projektfastigheter [2]	250	186	74
Totalt	**1.781**	**1.664**	**94**

[1] Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar.
[2] Fastigheter med pågående om- eller tillbyggnad överstigande 50 Mkr som medfört tomställda ytor.

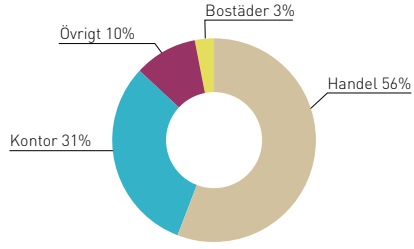
Kapitalbindning

Räntebindningstid	Belopp Mkr	Andel %
2009	1.673	19
2010	1.155	13
2011	1.432	17
2012	1.462	17
2013	1.350	16
2014 och senare	1.554	18
Totalt	**8.626**	**100**

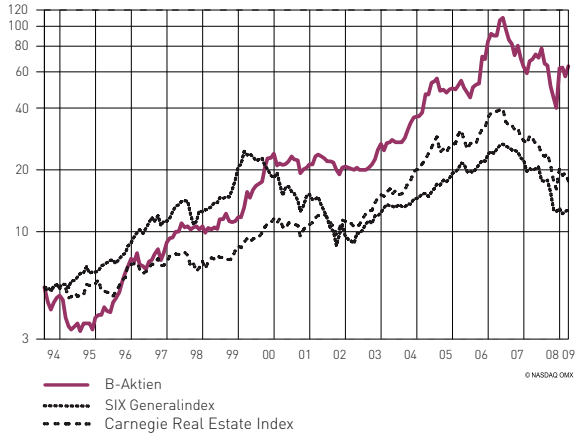
Hyresintäkter per region



Hyresintäkter per lokalslag



Atrium Ljungberg-aktien



Nyckeltal [1]

	2009 1/1-31/3	2008 1/1-31/3	2008 1/1-31/12	2008/2009 1/4-31/3
Uthyrningsgrad, %	94	92	94	93
Soliditet, %	41,9	45,6	42,2	41,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,8	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	45,0	39,2	43,8	45,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,5	2,5	2,5
Avkastning på eget kapital, %	1,8	4,9	-4,5	-5,1
Avkastning på eget kapital, %, exkl realiserade och orealiserade värdeförändringar	5,6	4,0	4,0	4,1
Avkastning på totalt kapital, %	2,7	4,1	-1,7	-2,0
Avkastning på totalt kapital, %, exkl realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,9	4,1	4,3	4,4
Medelantal anställda	236	235	233	234
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	4,2	4,2	4,7	4,2

Data per aktie [1]

Belopp i kronor	2009 1/1-31/3	2008 1/1-31/3	2008 1/1-31/12	2008/2009 1/4-31/3
Resultat efter skatt	0,29	0,87	-3,09	-3,67
Resultat före värdeförändringar efter beräknad skatt [2]	0,91	0,71	2,97	3,07
Kassaflöde	0,51	0,16	4,55	1,42
Eget kapital	65,35	71,90	65,27	65,35
Börskurs	64,00	69,00	62,50	64,00
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	130.157	130.157	130.157
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.157	130.227	130.157	130.157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental [3]	130.157	130.157	130.157	130.157
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental [3]	130.157	130.227	130.157	130.157

[1] Definitioner av nyckeltal se Atrium Ljungbergs årsredovisning 2008 sidan 60.
[2] Inklusive 26,3% skattebelastning. Till och med 2008-12-31 28% skattebelastning.
[3] Registrerat antal aktier med avdrag för 3.063.908 st återköpta B-aktier.

Flerårsöversikt

Belopp i Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG					
Hyresintäkter	1.500	1.513	670	425	461
Projekt- och entreprenadomsättning	355	338	310	270	251
Nettoomsättning	**1.855**	**1.850**	**979**	**694**	**712**
Kostnader fastighetsförvaltning	-565	-571	-236	-141	-157
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-344	-329	-285	-258	-236
Bruttoresultat	**946**	**950**	**458**	**296**	**320**
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	*935*	*941*	*433*	*284*	*305*
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	*11*	*9*	*25*	*12*	*15*
Central administration fastighetsförvaltning	-48	-41	-46	-17	-16
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-14	-12	-14	-10	-9
Rörelseresultat	**884**	**897**	**399**	**269**	**295**
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltningen	*887*	*900*	*388*	*267*	*289*
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	*-3*	*-3*	*11*	*2*	*6*
Resultat från andelar i koncernföretag	-	3	-1	4	-
Finansiella intäkter	21	15	6	3	6
Finansiella kostnader	-368	-306	-129	-101	-126
	-347	**-289**	**-124**	**-94**	**-120**
Resultat före värdeförändringar	**537**	**609**	**274**	**175**	**175**
Orealiserade värdeförändringar	-1.202	1.286	1.881	415	102
Realiserade värdeförändringar	-22	176	-	13	-
Nedskrivning goodwill	-26	-37			
	-1.250	**1.425**	**1.881**	**428**	**102**
Skatt på årets resultat	310	-398	-598	-106	-77
Resultat efter skatt	**-402**	**1.636**	**1.557**	**497**	**200**

NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	94	92	94	91	89
Soliditet, %	42,2	45,5	43,3	42,0	39,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,8	0,7	1,0	1,2
Belåningsgrad, %	43,8	39,8	33,4	43,2	47,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	3,1	2,7	2,4
Avkastning på eget kapital, %	-4,5	19,2	31,3	24,1	10,8
Avkastning på eget kapital, %, exkl realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,0	5,5	4,7	6,7	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	-1,7	12,4	19,6	13,9	8,3
Avkastning på totalt kapital, %, exkl realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,3	4,9	5,6	3,7	6,2
Medelantal anställda	233	228	172	137	132
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	4,7	4,6	4,6	5,0	5,2

DATA PER AKTIE					
Årets resultat	-3,09	12,55	21,16	8,33	3,23
Resultat före värdeförändring, efter beräknad skatt	2,97	3,36	1,52	2,12	1,97
Utdelning	2,00	2,00	1,62	1,37	1,12
Utdelningsandel, %	67,3	59,5	106,9	64,6	56,9
Aktiens direktavkastning, %	3,2	3,1	1,9	2,7	3,1
P/E-tal	neg	5,1	4,0	6,0	11,3
Kassaflöde	4,55	3,64	4,58	2,50	2,28
Eget kapital	65,27	71,14	59,97	37,55	31,22
Börskurs 31 december	62,50	63,75	84,37	49,87	36,37
Antal utestående aktier, tusental	130.157	130.157	130.157	58.700	61.764
Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental	130.157	130.295	73.571	59.636	61.764



Information från Atrium Ljungberg

Information till marknaden om Atrium Ljungbergs verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt för att skapa förtroende på marknaden för vårt företag och vårt varumärke.

Som börsnoterat bolag lyder Atrium Ljungberg under de regler som finns i noteringsavtalet med NASDAQ OMX Stockholm.

Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelanden. Informationen finns också tillgänglig på vår webbplats.

Genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer som våra kunder och samarbetspartners, informerar vi löpande om vår verksamhet, förändringar och aktuella händelser.

Till alla aktieägare distribueras en tryckt version av årsredovisning och delårsrapporter per post. De finns dessutom tillgängliga som nedladdningsbara pdf-filer på vår webbplats. Delårsrapporter och bokslutskommuniké finns översatta till engelska.

På webbplatsen finns möjlighet att prenumerera på både finansiella rapporter och press-meddelanden. Där ges även information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat.

www.atriumljungberg.se

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-jun	2009-07-10
Delårsrapport jan-sep	2009-10-23
Bokslutskommuniké 2009	februari 2010
Årsredovisning 2009	mars 2010

ATRIUM LJUNGBERG

Atrium Ljungberg AB (publ)
Box 4808, 116 93 Stockholm, besök: Medborgarplatsen 3, 11 tr
telefon: 08-615 89 00, fax: 08-615 89 99, info@atriumljungberg.se, www.atriumljungberg.se
styrelsens säte: Stockholm, org.nr: 556175-7047