ATRIUM LJUNGBERG

Pressmeddelande 2007-10-19

Delårsrapport 1 januari -30 september 2007

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1.332 Mkr (574)
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 807,4 Mkr (316,9)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 701,4 Mkr (228,1), vilket motsvarar 5,38 kr/aktie (3,89)
- I periodens resultat efter skatt ingår fastighetsförsäljningar med 90 Mkr. De sålda fastigheterna värderades vid årsskiftet till 500 Mkr.
- För helåret 2007 bedöms resultat efter skatt uppgå till 780 Mkr, vilket är en ökning med 50 Mkr. Resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, väntas oförändrat uppgå till 550 Mkr. Värdeförändringar och fastighetsförsäljningar under fjärde kvartalet har inte inkluderats i prognosen.
- Den goda försäljningsutvecklingen inom handeln har medfört att bolagets regionala köpcentrum har haft en stark försäljningstillväxt.
- Uthyrningsgraden uppgår till 95 procent (2006-12-31, 94 procent).
- Valberedning inför årsstämman 2008 har inrättats. Lars Öhrstedt, AFA, har utsetts till valberedningens ordförande. Övriga ledamöter är Johan Held, KP Pension och Försäkring, Laszlo Kriss, Konsumentföreningen Stockholm, Johan Ljungberg samt Ola Holmström. Mer information om valberedningens arbete kommer inom kort att finnas på bolagets hemsida, www.atriumljungberg.se.

Stockholm 2007-10-19
LjungbergGruppen AB (publ)
under namnändring till Atrium Ljungberg AB (publ)

LjungbergGruppen AB (publ) under namnändring till Atrium Ljungberg AB (publ) är ett largecapbolag på den Nordiska Börsen i Stockholm, börsnoterat sedan 1994. LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter gick samman den 17 oktober 2006 och blev därmed ett av Sveriges största fastighetsbolag med tydligt fokus på utveckling och förvaltning av handels- och kontorsfastigheter.

Ytterligare upplysningar lämnas av:
Ingalill Berglund, CFO. Tel: 08-615 89 31 eller 0730-26 19 16
Anders Nylander, VD. Tel: 08-615 89 10 eller 0730- 26 19 40

LjungbergGruppen AB

(under namnändring till Atrium Ljungberg AB)

Delårsrapport
1 januari – 30 september 2007



LjungbergGruppen AB

(under namnändring till Atrium Ljungberg AB)

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2007

*Nettoomsättning **1.332 Mkr** (574)*
*Resultat efter finansiella poster **807,4 Mkr** (316,9)*
*Resultat efter skatt **701,4 Mkr** (228,1)*
*Resultat efter skatt **5,38 kr/aktie** (3,89)*

Den 17 oktober 2006 gick LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter samman och det sammanslagna bolaget är konsoliderat från detta datum. Jämförelsetal avseende föregående år omfattar LjungbergGruppen före samgåendet. Proformaresultat avseende 2006 återfinns på sidan 8.

RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 807,4 Mkr (316,9). I beloppet ingår resultat av värdeförändringar med 380,9 Mkr (165,8) och resultat av fastighetsförsäljningar med -4,5 Mkr (0).

Resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar, uppgick till 431,0 Mkr (151,1).

Resultat efter skatt uppgick till 701,4 Mkr (228,1), vilket motsvarar 5,38 kr/aktie (3,89).

Fastighetsförsäljningarna har medfört ett positivt resultat efter skatt i koncernen med 90 Mkr.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 43,8 Mkr (69,8). Nettoomsättningen var 176 Mkr (171).

FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR

LjungbergGruppen gör varje halv- och helårsskifte en värdering av samtliga fastigheter i beståndet. Under detta kvartal har värderingen endast uppdaterats med gjorda investeringar och försäljningar.

Under perioden har 16 fastigheter avyttrats som ett led i att renodla fastighetsbeståndet i enlighet med affärsidé och strategi.

De sålda fastigheterna värderades vid årsskiftet till 500 Mkr och försäljningarna har medfört ett resultat efter skatt på 90 Mkr i koncernen. Under kvartalet har ett tiotal mindre enbutiks- och blandfastigheter sålts till Fastighets AB Balder med tillträde 4 juli 2007. Därutöver har en handelsfastighet i Huddinge sålts med tillträde 15 oktober 2007. Köpare är ett bolag inom Broadgate & Stendörrenkoncernen. Avsikten är att under året genomföra ytterligare ett antal försäljningar i enlighet med vald strategi.

Investeringar i fastigheter uppgår under perioden till 852 Mkr. Av investeringarna avser 171 Mkr markförvärv i Uppsala.

Under perioden har betydande investeringar gjorts i ombyggnaden av PUB, i på- och ombyggnad av kontorshus i Hammarby Sjöstad samt i ombyggnader av handelsplatserna i Botkyrka och Västberga. I Sickla pågår uppförandet av en ny kunskapsgalleria på 10.000 m^2 samt utbyggnad av Sickla Galleria med 9.000 m^2 butiksyta. I den nya delen öppnar 15-20 nya butiker till sommaren 2009 och 300 nya parkeringsplatser tillskapas. I Gränby Centrum i Uppsala startar vid årsskiftet om- och tillbyggnad av totalt 10.000 m^2 butiksyta med tillhörande väganslutningar och parkering.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick för perioden till 1.108 Mkr (353). Ökningen är främst hänförlig till helårseffekter av samgåendet med Atrium. Hyresintäkternas utveckling framgår av tabell på sidan 8.

Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, var 658,9 Mkr (227,7).

Den kommersiella hyresmarknaden visar fortsatt god efterfrågan för handel generellt samt för kontor i Stockholm. Den goda efterfrågan har under senare tid också avspeglat sig i ökade hyresnivåer. Bolaget har en god uthyrningssituation med en sammantagen uthyrningsgrad på 95 procent (2006-12-31, 94 procent).

Den goda försäljningsutvecklingen inom handeln har medfört att bolagets regionala köpcentrum har haft en stark försäljningstillväxt.

För LjungbergGruppens regionala köpcentrum, Mobilia, Farsta, Sickla och Gränby, är vakansgraden under 1 procent och för pågående och planerade utbyggnader på dessa handelsplatser är efterfrågan stark.

I september invigdes det första helt ombyggda våningsplanet i det nya modevaruhuset PUB, som riktar sig till unga modemedvetna konsumenter. I Magasinet i Sickla har Naturkompaniet, Sony Center och Erlandssons Brygga öppnat nya butiker. Under december är Magasinet helt inflyttat då Bowlers öppnar 18 bowlingbanor med restaurang och Claes Ohlsson öppnar sin nya butik.

Uthyrningsläget är bra på samtliga kontorsdelmarknader i Stockholm. Fastigheterna på Södermalm och i Sickla är i princip fullt uthyrda, även i Kista och Norra Stationsområdet är uthyrningsläget bra.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 224 Mkr (221).

Rörelseresultatet för perioden var -7,5 Mkr (0,8). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 221 Mkr (240), varav 51 Mkr (26) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Beläggningen är fortsatt god.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 496 Mkr (2006-12-31, 278 Mkr). De räntebärande skulderna uppgick till 7.501 Mkr (2006-12-31, 5.632 Mkr). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 4,5 procent (2006-12-31, 4,6 procent). Medellöptiden för räntebindningen var 2,5 år (2006-12-31, 2,8 år). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 43,7 procent (2006-12-31, 41,7 procent).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

LjungbergGruppens verksamhet påverkas till stor del av den ekonomiska utvecklingen i Sverige och i Stockholm i synnerhet. Prognoserna pekar på befolkningstillväxt, sysselsättningsökning, fortsatt hög privatkonsumtion samt en positiv utveckling av hyresmarknaden. Marknadsräntorna har under perioden stigit och bedöms fortsätta stiga under de kommande åren.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

På en extra bolagsstämma 2007-10-17 beslutades att ändra bolagets firma till Atrium Ljungberg AB (publ). Med anledning av beslutad firmaändring byts även logotyp och grafisk profil. Den nya logotypen presenteras på sista sidan i denna rapport.

VALBEREDNING

En valberedning med representanter från de fem största ägarna har inrättats i enlighet med bolagsstämmans beslut den 29 mars 2007. Lars Öhrstedt, AFA, har utsetts till valberedningens ordförande. Övriga ledamöter i valberedningen är Johan Held, KP Pension och Försäkring, Laszlo Kriss, Konsumentföreningen Stockholm samt Ola Holmström och Johan Ljungberg. Ola Holmström och Johan Ljungberg representerar familjen Holmström respektive Ljungberg. Mer information om valberedningens arbete kommer inom kort att finnas på bolagets hemsida, www.atriumljungberg.se.

RESULTATPROGNOS

Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, väntas i enlighet med föregående prognos för 2007 uppgå till 550 Mkr. Motsvarande resultat proforma för 2006 uppgick till 455 Mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 780 Mkr vilket motsvarar 6,00 kr/aktie och inkluderar resultat av kända fastighetsförsäljningar samt orealiserade värdeförändringar per 2007-09-30.

Värdeförändringar för sista kvartalet och framtida fastighetsförsäljningar har inte beaktats i prognosen.

Stockholm den 19 oktober 2007



Anders Nylander
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkningar [1)]

Belopp i Mkr	2007 1/1-30/9	2006 1/1-30/9	2007 1/7-30/9	2006 1/7-30/9	2006 1/1-31/12	2006/2007 1/10-30/9
Intäkter	1.332,3	574,4	454,8	169,0	979,1	1.737,0
Kostnader för förvaltning och produktion	-642,0	-323,1	-201,8	-85,0	-523,4	-842,3
Bruttoresultat	**690,3**	**251,3**	**253,0**	**84,0**	**455,7**	**894,7**
Central administration och marknadsföring [3,4)]	-38,9	-22,8	2,9	-5,2	-57,1	-73,2
Resultat fastighetsförsäljning [6,7)]	-4,5	-	13,4	-	-	-4,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	380,9	165,8	-	-	1.881,0	2.096,1
Rörelseresultat	**1.027,8**	**394,3**	**269,3**	**78,8**	**2.279,5**	**2.913,0**
Resultatandelar i koncernföretag	-	-	-	-	-1,1	-1,1
Ränteintäkter	3,9	1,2	0,9	0,4	5,5	8,2
Räntekostnader [5)]	-224,3	-78,6	-85,6	-25,3	-128,9	-274,6
	-220,4	**-77,4**	**-84,7**	**-24,9**	**-124,4**	**-267,4**
Resultat efter finansiella poster	**807,4**	**316,9**	**184,6**	**53,9**	**2.155,1**	**2.645,6**
Skatt	-106,0	-88,8	3,4	-14,7	-598,3	-615,5
Resultat efter skatt	**701,4**	**228,1**	**188,0**	**39,2**	**1.556,8**	**2.030,1**
Resultat per aktie, kr	5,39	3,88	1,44	0,67	21,21	15,99
Resultat per aktie efter utspädning, kr	5,38	3,88	1,44	0,67	21,16	15,96
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	58.701	130.157	58.701	73.389	126.972
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.408	58.701	130.356	58.701	73.571	127.201
Antal emitterade aktier, tusental	133.221	61.765	133.221	61.765	133.221	133.221

Fördelning av rörelseresultat [1)]

Belopp i Mkr	2007 1/1-30/9	2006 1/1-30/9	2007 1/7-30/9	2006 1/7-30/9	2006 1/1-31/12	2006/2007 1/10-30/9
FASTIGHETSFÖRVALTNING						
Hyresintäkter	1.107,9	353,2	381,2	116,4	669,5	1.424,2
Förvaltningskostnader	-359,3	-96,0	-103,6	-31,2	-208,1	-471,4
Fastighetsskatt	-57,6	-14,3	-19,5	-4,7	-28,3	-71,6
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	**691,0**	**242,9**	**258,1**	**80,5**	**433,1**	**881,2**
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1,4	-1,4	-0,8	-0,5	-1,9	-1,9
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	**689,6**	**241,5**	**257,3**	**80,0**	**431,2**	**879,3**
Central administration och marknadsföring [3,4)]	-30,7	-13,8	6,2	-2,7	-43,6	-60,5
Resultat fastighetsförsäljning [6,7)]	-4,5	-	13,4	-	-	-4,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	380,9	165,8	-	-	1.881,0	2.096,1
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	**1.035,3**	**393,5**	**276,9**	**77,3**	**2.268,5**	**2.910,3**
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET						
Nettoomsättning	224,4	221,2	73,6	52,6	309,7	312,9
Produktionskostnader	-223,5	-211,2	-77,9	-48,6	-284,8	-297,1
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	**0,9**	**10,0**	**-4,3**	**4,0**	**24,8**	**15,7**
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,2	-0,2	0,0	0,0	-0,3	-0,3
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	**0,7**	**9,8**	**-4,3**	**4,0**	**24,6**	**15,5**
Central administration och marknadsföring	-8,2	-9,0	-3,3	-2,5	-13,5	-12,7
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	**-7,5**	**0,8**	**-7,6**	**1,5**	**11,0**	**2,7**
Rörelseresultat	**1.027,8**	**394,3**	**269,3**	**78,8**	**2.279,5**	**2.913,0**

Koncernens balansräkningar [1)]

Belopp i Mkr	2007-09-30	2006-09-30	2007-06-30	2006-06-30	2006-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter m m	17.588,3	5.388,2	17.634,0	5.320,0	16.854,9
Materiella anläggningstillgångar	10,2	5,6	9,6	5,8	7,7
Goodwill [7)]	496,8	-	521,5	-	521,5
Övriga anläggningstillgångar	12,8	15,4	19,2	16,2	13,8
Omsättningstillgångar	470,7	148,7	354,6	157,1	345,3
Likvida medel	496,2	94,3	118,9	31,8	278,2
Summa tillgångar	**19.075,0**	**5.652,2**	**18.657,8**	**5.530,9**	**18.021,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital [2,3,4)]	8.327,1	2.358,5	8.146,8	2.323,5	7.805,1
Uppskjuten skatteskuld	2.391,3	707,2	2.423,8	703,6	2.337,3
Långfristig skuld till kreditinstitut [5)]	5.423,5	1.648,7	5.199,8	1.625,1	3.492,7
Övriga långfristiga skulder	4,8	3,5	1,7	4,9	2,2
Kortfristig skuld till kreditinstitut [5)]	2.077,2	698,0	2.269,0	623,6	2.139,3
Övriga kortfristiga skulder [5)]	851,1	236,3	616,7	250,2	2.244,8
Summa eget kapital och skulder	**19.075,0**	**5.652,2**	**18.657,8**	**5.530,9**	**18.021,4**

Förändring eget kapital [1)]

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2006	**154,4**	**12,2**	**1,3**	**2.036,0**	**2.203,9**
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	5,1	-	5,1
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-1,3	-	-1,3
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	3,8	-	3,8
Periodens resultat 1/1-30/9	-	-	-	228,1	228,1
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	3,8	228,1	231,9
Optionsprogram [3)]	-	3,4	-	-	3,4
Utdelningar	-	-	-	-80,7	-80,7
Utgående balans per 30 september 2006	**154,4**	**15,6**	**5,1**	**2.183,4**	**2.358,5**
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	0,5	-	0,5
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-0,2	-	-0,2
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	0,3	-	0,3
Periodens resultat 1/10-31/12	-	-	-	1.328,7	1.328,7
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	0,3	1.328,7	1.329,0
Nyemission [2)]	178,6	3.939,0			4.117,6
Ingående balans per 1 januari 2007	**333,0**	**3.954,6**	**5,4**	**3.512,1**	**7.805,1**
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	36,7	-	36,7
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-10,3	-	-10,3
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	26,4	-	26,4
Periodens resultat 1/1-30/9	-	-	-	701,4	701,4
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	26,4	701,4	727,8
Utdelning	-	-	-	-211,5	-211,5
Optionsprogram [4)]	-	5,7	-	-	5,7
Utgående balans per 30 september 2007	**333,0**	**3.960,3**	**31,8**	**4.002,0**	**8.327,1**

Antalet aktier uppgår till 133.220.736 (61.764.736), varav 4.000.000 (7.600.000) av serie A och 129.220.736 (54.164.736) 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 [1]	2007	2006	2007	2006	2006	2006/2007
Belopp i Mkr	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	807,3	316,9	184,4	53,8	2.155,1	2.645,5
Återföring avskrivningar	1,7	1,6	0,9	0,5	2,9	3,0
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-20,2	-	-38,1	-	-	-20,2
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-380,9	-165,8	-	-	-1.881,0	-2.096,1
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet [7]	24,7	-	24,7	-	0,1	24,8
Betald hyresgaranti	-	-2,3	-	-0,7	-2,5	-0,2
Betald skatt	-50,8	-22,4	-18,7	-7,3	-13,0	-41,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**381,8**	**128,0**	**153,2**	**46,3**	**261,6**	**515,4**
Nettoförändring av rörelsekapital	-46,6	-20,5	-49,5	-11,9	75,3	49,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**335,2**	**107,5**	**103,7**	**34,4**	**336,9**	**564,6**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-	-66,3	-66,3
Förvärv av företag	-	-	-	-	125,5	125,5
Om- och nybyggnad av fastigheter	-769,6	-232,2	-50,5	-69,7	-370,2	-771,1
Försäljning av fastigheter [6]	590,0	-	284,2	-	41,8	495,3
Övriga investeringar	-0,6	-1,3	8,0	-0,3	-2,9	-2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-180,2**	**-233,5**	**241,7**	**-70,0**	**-272,1**	**-218,8**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning [5]	-1.811,5	-80,7	-	-	-80,7	-1.811,5
Optionsprogram [3,4]	5,7	3,4	-	-	3,4	5,7
Förändring långfristiga skulder [5]	1.868,8	194,4	31,9	98,1	187,5	1.861,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**63,0**	**117,1**	**31,9**	**98,1**	**110,2**	**56,1**
Periodens kassaflöde	**218,0**	**-8,9**	**377,3**	**62,5**	**175,0**	**401,9**
Likvida medel vid periodens början	**278,2**	**103,2**	**118,9**	**31,8**	**103,2**	**94,3**
Likvida medel vid periodens slut	**496,2**	**94,3**	**496,2**	**94,3**	**278,2**	**496,2**

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämpar koncernen Redovisningsrådets rekommendation RR 30, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen har tillämpats. Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

[1] Den 17 oktober 2006 gick LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter samman och det sammanslagna bolaget är konsoliderat från detta datum. Jämförelsetal avseende motsvarande period föregående år omfattar LjungbergGruppen före samgåendet. Proformaresultat avseende 2006 återfinns på sidan 8.

[2] Under 2006 har 900.000 aktier av serie A omstämplats till aktier av serie B och 17.864.000 aktier av serie B har emitterats i samband med förvärvet av Atrium Fastigheter AB. Stängningskursen den 16 oktober, 230,50 kr, har använts för beräkning av anskaffningsvärde och eget kapital.

[3] Enligt årsstämmans beslut den 4 april 2006 genomfördes ett optionsprogram riktat till alla anställda i LjungbergGruppen att till marknadspris förvärva köpoptioner. Totalt har 168.200 köpoptioner tecknats. Varje option berättigar till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 64,38 kr per aktie. Löptiden sträcker sig till 2009-12-31. Genom tecknandet av optionerna har bolaget tillförts 20 kr per option.

[4] Enligt årsstämmans beslut den 29 mars 2007 har ett kompletterande optionsprogram genomförts. Optionsprogrammet är riktat till alla anställda i LjungbergGruppen, efter samgåendet med Atrium Fastigheter, som inte omfattas av optionsprogrammet från 2006. Optionsprogrammet omfattar maximalt 200.000 köpoptioner till marknadspris och för närvarande har 135.550 köpoptioner tecknats. Varje option berättigar till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 104,50 kr per aktie. Löptiden sträcker sig till 2009-12-31. Genom tecknandet av optionerna har bolaget tillförts 42 kr per option. En lönebonus på 52,50 kr per option har utbetalats under kvartal 2 2007 i syfte att stimulera deltagandet. Lönekostnaden på 10 Mkr har belastat centraladministrativa kostnader under andra kvartalet.

[5] Under perioden har 1.600 Mkr utbetalats i utdelning till Atrium Fastigheters tidigare ägare, Konsumentföreningen Stockholm samt KP Pension och Försäkring. Beloppet har finansierats genom upplåning hos kreditinstitut i slutet av mars 2007. Under 2007 har skulden endast omrubricerats i balansräkningen från kortfristig till långfristig skuld.

[6] Ett antal mindre enbutiks- och blandfastigheter samt lager och logistikfastigheter har sålts under 2007. Försäljningarna har medfört ett positivt resultat efter skatt i koncernen på 90 Mkr under perioden. Försäljningslikvid för fastigheter sålda under 2006 har under 2007 erhållits med 140 Mkr. Sålda fastigheter framgår av tabellen på sidan 7.

Moderbolagets resultaträkningar

Belopp i Mkr	2007 1/1-30/9	2006 1/1-30/9
Nettoomsättning	176,5	171,4
Kostnader för förvaltning och produktion	-87,8	-73,0
Bruttoresultat	**88,7**	**98,4**
Central administration och marknadsföring [1,3,4)]	-28,8	-19,0
Rörelseresultat	**59,9**	**79,4**
Resultat från andelar i koncernföretag	65,7	57,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	37,9	28,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-117,7	-84,7
	-14,1	**1,8**
Resultat efter finansiella poster	**45,8**	**81,2**
Bokslutsdispositioner	15,7	16,7
Skatt	-17,7	-28,1
Resultat efter skatt	**43,8**	**69,8**

Moderbolagets balansräkningar

Belopp i Mkr	2007-09-30	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1.759,8	1.673,6
Finansiella anläggningstillgångar	5.090,9	5.090,9
Kortfristiga fordringar	1.419,3	1.126,1
Likvida medel	190,9	89,8
Summa tillgångar	**8.460,9**	**7.980,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4.569,3	5.000,6
Obeskattade reserver	121,4	121,4
Avsättningar	130,0	130,0
Skulder till kreditinstitut	3.332,0	2.302,6
Övriga skulder	308,2	425,8
Summa eget kapital och skulder	**8.460,9**	**7.980,4**

[7)] Till följd av fastighetsförsäljningar genomförda under perioden har goodwill hänförlig till värdering av uppskjuten skatteskuld skrivits ned. Kostnadsfört belopp, 24,7 Mkr, har redovisats som resultat av fastighetsförsäljning.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Förändringar i fastighetsbeståndet

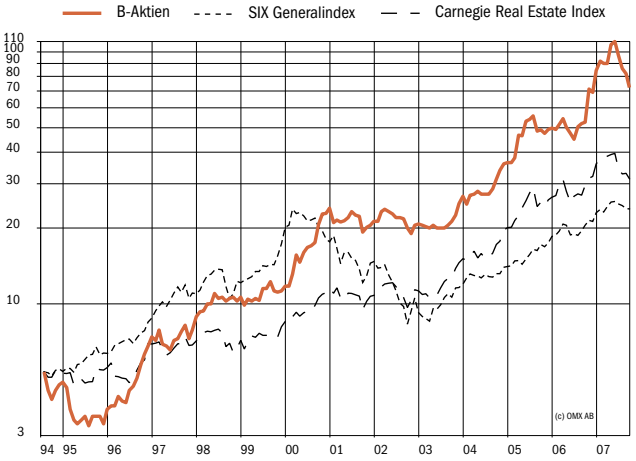
Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta, m^2	Status	Period	Tillträde
Torp 22:1	Nynäshamn	654	Såld	kv 1	07-02-20
Fracken 30	Stockholm	588	Såld	kv 2	07-05-16
Eneby 1:416	Håbo	2.188	Såld	kv 2	07-06-01
Dalgärdet 12	Stockholm	602	Såld	kv 3	07-07-04
Holmgård 1	Stockholm	718	Såld	kv 3	07-07-04
Lärftet 2	Stockholm	1.725	Såld	kv 3	07-07-04
Meteorologen 4	Stockholm	1.123	Såld	kv 3	07-07-04
Meteorologen 5	Stockholm	2.566	Såld	kv 3	07-07-04
Silket 2	Stockholm	288	Såld	kv 3	07-07-04
Tråden 1	Stockholm	1.037	Såld	kv 3	07-07-04
Klyvkilen 4	Södertälje	489	Såld	kv 3	07-07-04
Domaren 15	Vaxholm	mark	Såld	kv 3	07-07-04
Domaren 18	Vaxholm	2.572	Såld	kv 3	07-07-04
Veddesta 2:80	Järfälla	33.300	Såld	kv 2	07-08-31
Domaren 16	Vaxholm	620	Såld	kv 2	07-09-14
Brillinge 6:1 m fl	Uppsala	mark	Köpt	kv 2	07-10-01
Riggen 1	Huddinge	16.100	Såld	kv 3	07-10-15

Utveckling hyresintäkter [1]

Mkr	2006 [2] proforma	2007 kv 1	2007 kv 2	2007 kv 3	2007 kv 4
Stockholms innerstad	270	308	332	345	346
Övriga Stockholm	673	671	702	708	707
Uppsala och Mälardalen	181	176	182	177	182
Övriga Sverige	180	185	188	193	194
Sålda fastigheter	48	50	50	23	
Totalt	**1.352**	**1.390**	**1.454**	**1.446**	**1.429**

[1] Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag. Kvartal 1-3 avser utfall omräknat till årstakt. Sålda fastigheter framgår av tabell på sidan 7. I hyresnivå för kvartal 4 ingår kända kontraktsförändringar för kvartalet inklusive uppskattade omsättningshyror.
[2] Proforma Atrium-LjungbergGruppen från 1 januari 2006.

LjungbergGruppen-aktien



Uthyrningsgrad

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	354	346	98
Övriga Stockholm	757	707	93
Uppsala och Mälardalen	195	182	93
Övriga Sverige	198	194	98
Totalt	**1.504**	**1.429**	**95**

Lånestruktur

Räntebindning	Belopp, Mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	2.654	35	4,5
2007	88	1	5,7
2008	853	11	4,8
2009	269	4	5,6
2010	723	10	3,8
2011	615	8	4,1
2012 och senare	2.299	31	4,4
Totalt	**7.501**	**100**	**4,5**

Lånestruktur

Kapitalbindning	Belopp, Mkr	Andel, %
2007	1.240	16
2008	853	11
2009	269	4
2010	524	7
2011	1.120	15
2012 och senare	3.495	47
Totalt	**7.501**	**100**

Hyresintäkter proforma 1 januari – 31 december 2006 [1]

	LjungbergGruppen Mkr	%	Atrium Mkr	%	Proforma Mkr	%
Kontor	225	48	126	14	351	26
Handel	110	23	672	76	782	58
Bostäder	41	9	10	1	51	4
Övrigt	96	20	72	8	168	12
Totalt	**472**	**100**	**880**	**100**	**1.352**	**100**
Stockholms Innerstad	84	18	186	21	270	20
Övriga Stockholm	388	82	333	38	721	53
Uppsala och Mälardalen	-	-	181	21	181	14
Övriga Sverige	-	-	180	20	180	13
Totalt	**472**	**100**	**880**	**100**	**1.352**	**100**

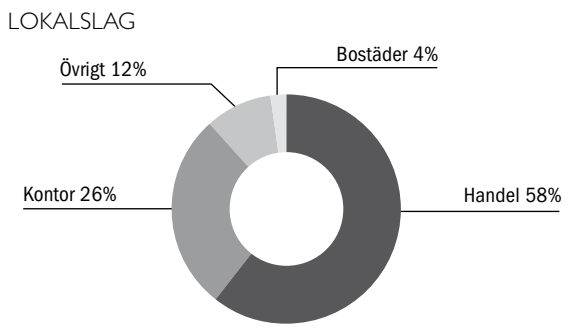
[1] Exklusive marknadsföringsbidrag från hyresgäster.

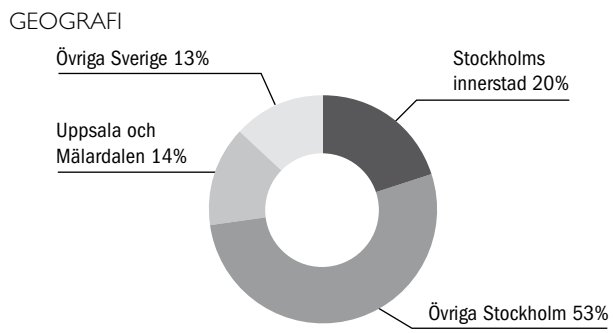
Resultat proforma 1 januari – 31 december 2006 [1]

Belopp i Mkr	
Hyresintäkter	1.352
Förvaltningskostnader	-527
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	**825**
Central administration	-49
Rörelseresultat fastighetsförvaltning	**776**
Rörelseresultat projekt och entreprenad	10
Finansnetto [2]	-331
Resultat efter finansiella poster	**455**
Skatt 28%	-127
Resultat efter skatt	**328**

[1] Exklusive värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar.
[2] Inklusive upplåning 1.600 Mkr för utdelning till Atriums tidigare ägare. Proformaresultaträkningen har belastats med räntekostnader (4,5%) på 1.600 Mkr från 1 januari 2006.

Hyresintäkter proforma 1 januari – 31 december 2006





Nyckeltal [1)]

	2007 1/1-30/9	2006 1/1-30/9	2007 1/7-30/9	2006 1/7-30/9	2006 1/1-31/12	2006/2007 1/10-30/9
Soliditet, %	43,7	41,7	43,7	41,7	43,3	43,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,0	0,9	1,0	0,7	0,9
Belåningsgrad, %	42,6	43,6	42,6	43,6	33,4	42,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,0	3,2	3,1	17,7	10,6
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster och värdeförändringar	2,9	2,9	2,8	3,1	3,1	3,0
Avkastning på eget kapital, %	11,6	13,3	9,1	2,2	31,3	38,0
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar	7,0	6,5	7,7	2,2	4,7	11,1
Avkastning på totalt kapital, %	7,4	9,7	5,7	1,4	19,6	23,6
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar	4,6	5,7	5,1	1,4	3,7	7,0
Antal anställda (medelantal)	230	149	233	150	172	216

Data per aktie [1)]

Belopp i kronor	2007 1/1-30/9	2006 1/1-30/9	2007 1/7-30/9	2006 1/7-30/9	2006 1/1-31/12	2006/2007 1/10-30/9
Resultat efter skatt	5,38	3,89	1,44	0,67	21,16	15,96
Resultat efter skatt, exkl reavinster och värdeförändringar	3,19	1,85	1,22	0,67	2,75	4,00
Kassaflöde	2,57	1,83	0,80	0,59	4,58	4,44
Eget kapital	63,98	40,18	63,98	40,18	59,97	63,98
Börskurs	72,25	52,63	72,25	52,63	84,40	72,25
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	58.701	130.157	58.701	73.389	126.972
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.408	58.701	130.356	58.701	73.571	127.201
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental [2)]	130.157	58.701	130.157	58.701	130.157	130.157
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental [2)]	130.408	58.701	130.408	58.701	130.339	130.408

[1)] Definitioner av nyckeltal enligt årsredovisning. Nyckeltalen avser data per aktie efter split 4:1 med avstämningsdag 2007-04-19.
[2)] Registrerat antal aktier med avdrag för 3.063.908 st återköpta B-aktier.

Definitioner

NYCKELTAL

Eget kapital. Redovisat eget kapital.
Soliditet. Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Skuldsättningsgrad. Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.
Belåningsgrad. Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas bokförda värde.
Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i förhållande till räntekostnader.
Avkastning på eget kapital. Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital. Resultat efter finansiella poster med tilllägg för räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

DATA PER AKTIE

Resultat efter skatt. Periodens resultat i förhållande till medelantalet aktier efter utspädning.
Kassaflöde. Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till medelantalet aktier efter utspädning.
Eget kapital. Eget kapital dividerat med antal aktier vid periodens slut.
Antal aktier efter utspädning. Antal aktier efter utspädning är beräknat enligt IAS 33.

ÖVRIGT

Uthyrningsgrad. Kontrakterade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet vid full uthyrning.
Hyresvärde. Kontrakterade årshyror samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.
Nivå. Kontrakterade hyror vid angiven tidpunkt samt kostnadsläge vid angiven tidpunkt. Varken kända eller okända förändringar vid senare tidpunkt är beaktade.
IFRS. International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som samtliga börsnoterade bolag inom EU ska tillämpa fr o m 2005.

Flerårsöversikt

	2001	2002	2003	2004 [1]	2005 [1]	2006 [1]
KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG Mkr						
Hyresintäkter	383	429	458	461	425	669
Rörelseresultat förvaltning, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	221	247	250	289	267	388
Resultat fastighetsförsäljning	0	-	4	-	13	-
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	102	415	1.881
Entreprenadomsättning	272	201	193	251	270	310
Rörelseresultat entreprenad	7	10	3	6	2	11
Finansnetto	-101	-111	-119	-120	-94	-124
Resultat efter finansiella poster	127	146	139	277	604	2.155
Skatt på årets resultat	-36	-42	-37	-77	-106	-598
Årets resultat	91	104	102	200	497	1.557
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	**127**	**146**	**134**	**175**	**175**	**274**
NYCKELTAL						
Soliditet, %	24,5	24,7	25,6	39,1	42,0	43,3
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,5	1,2	1,0	0,7
Belåningsgrad, %	76,3	76,1	73,2	47,5	43,2	33,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,0	3,2	6,9	17,7
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	2,1	2,2	2,0	2,4	2,7	3,1
Avkastning på eget kapital, %	12,0	12,5	11,5	10,8	24,1	31,3
Avkastning på eget kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	12,0	12,5	11,1	6,9	6,7	4,7
Avkastning på totalt kapital, %	7,7	8,0	7,7	8,3	13,9	19,6
Avkastning på totalt kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	7,7	8,0	7,6	6,2	5,6	3,7
Antal anställda (medelantal)	121	128	130	132	137	172
DATA PER AKTIE Kr [2]						
Årets resultat	1,49	1,69	1,64	3,23	8,33	21,16
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	1,49	1,69	1,59	1,97	2,12	2,75
Utdelning	0,75	0,87	1,00	1,12	1,37	1,62
Kassaflöde	2,23	2,56	2,18	2,28	2,50	4,58
Eget kapital	13,07	13,95	14,70	31,22	37,55	59,97
Börskurs, periodens slut	21,25	20,75	26,75	36,37	49,87	84,37

[1] Fr o m 2004 är redovisade uppgifter baserade på internationella redovisningsstandarder, IFRS.
[2] Data per aktie är beräknat efter genomförd split 1:4 i april 2007 och efter utspädning.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2007.....Februari 2008

Årsredovisning 2007.....Mars 2008

ATRIUM LJUNGBERG

LjungbergGruppen AB (publ) under namnändring till 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