

Pressmeddelande 2008-02-22

Bokslutskommuniké 2007

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1.850 Mkr (979).
- Hyresintäkterna uppgick till 1.513 Mkr (669).
- Resultat efter skatt uppgick till 1.636 Mkr (1.557), vilket motsvarar 12,55 kr/aktie (21,16).
- Resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och reavinster, uppgick till 609 Mkr (274).
- Resultat efter skatt, exklusive värdeförändringar och reavinster, uppgick till 438 Mkr (202), vilket motsvarar 3,36 kr/aktie (2,75).
- Styrelsen föreslår en utdelning med 2,00 kr/aktie (1,62).

Stockholm 2008-02-22

Atrium Ljungberg AB (publ)

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

Atrium Ljungberg AB (publ.)

Bokslutskommuniké 2007

- Nettoomsättningen uppgick till 1.850 Mkr (979).
- Hyresintäkterna uppgick till 1.513 Mkr (669).
- Resultat efter skatt uppgick till 1.636 Mkr (1.557) vilket motsvarar 12,55 kr/aktie (21,16).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 2.071 Mkr (2.155).
- Resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och reavinster, uppgick till 609 Mkr (274).
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1.750 Mkr (471), varav fastighetsförvärv 803 Mkr (0).
- Uthyrningsgraden uppgår till 92 procent (94) inklusive projektfastigheter.
- Styrelsen föreslår en utdelning med 2,00 kr/aktie (1,62).

Mkr	2007	2006
Hyresintäkter	1.513	669
Projekt- och entreprenadoomsättning	338	310
Resultat fastighetsförsäljningar	176	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1.287	1.881
Resultat efter finansiella poster	2.071	2.155
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	609	274
Årets resultat	1.636	1.557
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	438	202
Investeringar	1.750	471
Kassaflöde	474	337

Kr/aktie	2007	2006
Årets resultat	12,55	21,16
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	3,36	2,75
Utdelning (2007 föreslagen)	2,00	1,62
Börskurs (31/12)	63,75	84,40

Bokslutskommuniké 2007

Väsentliga händelser under året

Under året har en omstrukturering av fastighetsbeståndet skett i enlighet med affärsidé, valda strategier och uppsatta mål. Ett antal mindre bostadsfastigheter med butiker i markplan samt ett par industrifastigheter och några citygallerior på delmarknader med svaga utvecklingsmöjligheter har sålts under året. Totalt har 27 fastigheter till ett värde motsvarande en dryg miljard kronor avyttrats under året. Försäljningarna har medfört att större fokus kan läggas på delmarknader med större tillväxtpotential samt på de stora utvecklingsprojekten i bolaget.

En utbyggnad av Sickla Galleria med 9.000 m² startades under året. Uthyrning har skett av samtliga ytor och ett 20-tal nya butiker planeras öppna till våren 2009. I Sickla pågår också uppförandet av en kunskaps-galleria på 10.000 m² där gymnasieskolor och högskola blandas. Aktörer är Nacka kommun, musikgymnasiet Rytmus samt Vittra som flyttar in till årsskiftet 2008/2009.

I maj 2007 invigdes Magasinet i Sickla med 17.500 m² handel i ett nytt koncept. Magasinet är sedan december helt inflyttat då Clas Ohlsson öppnade sin butik och Bowlers öppnat 18 bowlingbanor med restaurang.

I Gränby Centrum i Uppsala, pågår en om- och tillbyggnad på 10.000 m². Samtliga ytor är uthyrda och den nya delen öppnar i november 2008. Planer på fortsatt utveckling av Gränby finns sedan bolaget förvärvat totalt 12,5 hektar mark från Uppsala kommun där detaljplanen medger 40.000-50.000 m² handel.

I Malmö planeras en större om- och tillbyggnad av Mobilia. I november förvärvade Atrium Ljungberg en intilliggande fastighet, Bohus 7, på 25.000 m² uthyrbar yta. Förvärvet har medfört nya möjligheter i det planerade projektet att utveckla Mobilia och närområdet till en innehållsrik och dynamisk stadsdel. Malmö stad tog i november beslut om att genomföra ett programsamråd som ett första steg i en detaljplane-process.

I december förvärvades tomträtten Storö 10 i Farsta med 33.000 m² uthyrbar yta. Tillträde sker i maj 2008. Förvärvet medför utökade möjligheter i den omdaning som planeras av Farsta Centrum. Sammantaget uppgår fastighetsförvärven under 2007 till 803 Mkr.

Ombyggnaden av varuhuset PUB pågår och merparten av ytorna kommer att vara inflyttade före årsskiftet 2008/2009.

På kontorssidan har Glashuset vid Slussen i Stockholm färdigställt och är nu helt inflyttat. I Hammarby sjöstad pågår om- och tillbyggnad av fastigheten Proppen 6 med färdigställande våren 2008.

Under 2007 har en aktiesplit 4:1 genomförts, innebärande att en aktie delades i fyra. Spliten genomfördes med avstämningsdag den 19 april. En extra bolagsstämma beslutade den 17 oktober att ändra bolagets firma till Atrium Ljungberg AB.

Resultat

Koncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 2.071,4 Mkr (2.155,1). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 176,3 Mkr (0) samt realiserade värdeförändringar med 1.286,6 Mkr (1.881,0). Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar, uppgick till 608,5 Mkr (274,1). Resultatet för fjärde kvartalet har påverkats positivt med engångsersättningar på 30 Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 1.635,9 Mkr (1.556,8), vilket motsvarar 12,55 kr/aktie (21,16).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 139,5 Mkr (333,9). Nettoomsättningen uppgick till 267 Mkr (230).

Fastighetsförvaltning

Uthyrningsgraden i Atrium Ljungbergs fastigheter uppgår till 92 procent (94). Förändringen förklaras av vakanser i projektfastigheter samt i Blästern 13. Hyresintäkterna uppgick till 1.513 Mkr (669) och hyresnivån uppgår i början av 2008 till 1.393 Mkr. Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen, exklusive värdeförändringar och resultat av fastighetsförsäljningar, var 900,3 Mkr (387,5). Det proformaberäknade rörelseresultatet för 2006 uppgick till 776 Mkr.

Projekt- och entreprenadverksamhet

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 338 Mkr (310). Rörelseresultatet för räkenskapsåret var -3,1 Mkr (11,0) och har belastats med projektkostnader för fastighetsutveckling. Rörelseresultatet för entreprenadverksamheten, som bedrivs i dotterbolaget TL Bygg AB, var 30,7 Mkr (28,6). TL Byggs omsättning var 319 Mkr (331), varav 73 Mkr (34) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 93 Mkr (278). De räntebärande skulderna uppgick 2007-12-31 till 7.486 Mkr (5.632) och medelräntan var 4,6 procent (4,6). Medellöptiden för räntebindningen var 2,4 år (2,0). Eget kapital uppgick 2007-12-31 till 9.260 Mkr (7.805) vilket motsvarar 71 kr/aktie (60). Soliditeten uppgick till 45,4 procent (43,3).

Händelser efter balansdagen

Efter årsskiftet har en fastighet i Helsingborg motsvarande ett underliggande fastighetsvärde på 88 Mkr avyttrats med tillträde i mars 2008. Försäljningen motsvarar värderingen vid årsskiftet. Under januari och februari har ett flertal kontorsuthyrningar genomförts motsvarande ett totalt hyresvärde på 200 Mkr och en genomsnittlig hyreslängd på 6,5 år. Den största delen av uthyrningen har skett i bolagets kontorsfastigheter Blästern 11 och 13 i Vasastan i Stockholm där en större hyresgäst avflyttat i slutet av 2007.

Fastighetsvärden

Fastighetsmarknaden i Sverige har under första delen av 2007 präglats av fortsatt sjunkande direktavkastningskrav. Under andra halvåret har fastighetsmarknaden påverkats av bl a stigande räntor och oro på finansmarknaderna, vilket inneburit att avkastningskraven visat en tendens att öka. Samtliga fastighetsförsäljningar som genomförts av bolaget under året har dock kunnat säljas över gällande värdering.

Atrium Ljungberg värderar fastighetsbeståndet vid varje hel- och halvårsskifte. Värderingarna baseras på interna kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets framtida intjäningsförmåga utifrån fastighetens användning och skick vid värderingstillfället. Utvecklingspotential och framtida investeringar har ej beaktats. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyresläge. Driftkostnaderna motsvarar bolagets verkliga kostnader. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan.

Fastighetsbeståndet 2007-12-31

Region / Klassificering	Uthyrbar yta, kvm	Marknadsvärde, Mkr	Kr/kvm	Hyresvärde, Mkr ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter					
Stockholms innerstad	107.484	3.810	35.447	274	94
Övriga Stockholm	428.181	8.258	19.286	705	96
Uppsala, Mälardalen	65.517	1.639	25.016	140	94
Övriga Sverige	129.598	1.808	13.951	179	98
	730.780	15.515	21.231	1.298	96
Projektfastigheter²⁾					
Fastigheter under ombyggnad ²⁾	160.850	2.842	17.669	226	66
Pågående nybyggnation ³⁾	-	65	-	-	-
Mark och Byggrätter	-	379	-	-	-
	160.850	3.286	17.669	226	66
Totalt	891.630	18.801	20.545	1.524	92

¹⁾ Kontrakterade årshyror samt bedömda marknadshyror för vakanta ytor i befintligt skick kvartal 1 2008.

²⁾ Fastigheter med pågående om- eller tillbyggnad överstigande 50 Mkr. Värderas till verkligt värde enligt IAS 40.

³⁾ Fastighet under uppförande som värderas till nedlagda kostnader (anskaffningsvärde) enligt IAS 16.

Kostnad för stämpelskatt har dragits av från marknadsvärdet för de fastigheter som bedöms utlösa stämpelskatt vid en försäljning. Fastigheter under uppförande värderas till byggrättsvärde samt nedlagda kostnader.

Fastighetsvärderingen per 2007-12-31 har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. Det redovisade värdet för hela fastighetsbeståndet per 2007-12-31 uppgår till 18.801 Mkr (16.855). Byggrätter och mark ingår med 379 Mkr (262). Investeringar i fastigheter uppgår under 2007 till 1.750 Mkr varav nyförvärv uppgår till 803 Mkr. Fastigheter motsvarande ett värde av 1.090 Mkr vid utgången av 2006 har sålts under 2007. Värdestegringen i det befintliga beståndet uppgår till 1.287 Mkr och är främst hänförlig till underliggande faktorer från den löpande fastighetsverksamheten genom nyuthyrning, ökade marknadshyror och färdigställda utvecklingsprojekt. Avkastningskravet ligger i snitt på 5,4 procent (5,8). Förändringen i avkastningskrav beror bl a på förändringar i fastighetsbeståndet, sänkta avkastningskrav under första halvåret samt på att färdigställandegraden i pågående utvecklingsprojekt har medfört att riskpremien i avkastningskraven har kunnat sänkas.

Avkastningskrav per lokaltyp

Lokaltyp	Avkastning intervall	Avkastning, snitt
Kontor	4,5-7,3	5,3
Butiker	4,0-7,3	5,3
Bostäder	4,0-4,5	4,0
Övrigt	5,0-7,0	5,8
Totalt	4,0-7,3	5,4

Genomsnittligt avkastningskrav per fastighet och region

Lokaltyp	Avkastning intervall	Avkastning, snitt
Stockholms innerstad	4,2-6,3	4,9
Övriga Stockholm	4,0-7,3	5,6
Uppsala, Mälardalen	5,0-6,2	5,5
Övriga Sverige	5,5-6,6	5,8
Totalt	4,0-7,3	5,4

Det bedömda marknadsvärdet påverkas av de antaganden som görs vid varje värderingstillfälle. Osäkerhetsintervallet i värdet bedöms uppgå till +/- 5 procent.

Utdelning

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet efter finansiella poster och skatt, exklusive realisationsresultat och värdeförändringar. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 2,00 kr per aktie (1,62).

Utsikter för 2008

Atrium Ljungberg har finansiella resurser och kompetens för en fortsatt expansion. Projektportföljen innehåller investeringsmöjligheter på över fem miljarder kronor de närmaste fem åren och bedöms avkasta väsentligt mer än förvärvsalternativen. Merparten av investeringarna avser utveckling av helhetsmiljöer i Sickla, Farsta, Mobilia och Gränby.

2008 kommer att präglas av en fortsatt hög investeringstakt med många projekt som färdigställs i slutet av året och under 2009. Investeringarna väntas för 2008 att uppgå till drygt en miljard kronor. Resultatprognos lämnas i halvårsrapporten.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets löpande verksamhet påverkas till stor del av den ekonomiska utvecklingen i Sverige och i Stockholm i synnerhet. Hyresmarknaden och ränteläget utgör de enskilt största faktorerna. Utsikterna för hyresmarknaden är goda och marknadshyror har ökat under 2007. Utvecklingen av ränteläget påverkar resultatet successivt då lånens löptider fördelas över tiden. Bolagets substansvärde påverkas av värderingen av fastighetsportföljen. Under slutet av 2007 har avkastningskraven på fastighetsmarknaden visat en tendens att öka vilket kan leda till sänkta marknadsvärden. Denna risk ska ses mot en förväntad stabil hyresutveckling och bolagets projektportfölj som innehåller en stor potential till värdetillväxt.

Årsstämma

Årsstämman äger rum torsdagen den 3 april kl 17.00 hos Svensk Möbelcenter i Sickla. Årsredovisningen kommer att distribueras till aktieägare och kommer att finnas tillgänglig på bolagets kontor och hemsida senast två veckor för stämman.

I koncerns resultat och ställning föregående år ingår Atrium Fastigheter från och med 17 oktober 2006.

Stockholm den 22 februari 2008

Styrelsen

Koncernens resultaträkningar

	2007	2006	2007	2006
Belopp i Mkr	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Intäkter	1.850,4	979,1	518,1	404,7
Kostnader för förvaltning och produktion	-902,9	-523,4	-260,9	-200,3
Bruttoresultat	947,5	455,7	257,2	204,4
Central administration och marknadsföring ^{3, 4)}	-50,3	-57,1	-11,4	-34,3
Resultat fastighetsförsäljning ^{6, 7)}	176,3	-	180,8	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.286,6	1.881,0	905,7	1.715,2
Rörelseresultat	2.360,1	2.279,5	1.332,3	1.885,2
Resultatandelar i dotterföretag	2,6	-1,1	2,6	-1,1
Ränteintäkter	14,7	5,5	10,8	4,3
Räntekostnader	-306,0	-128,9	-81,7	-50,3
	-288,7	-124,4	-68,3	-47,1
Resultat efter finansiella poster	2.071,4	2.155,1	1.264,0	1.838,2
Aktuell skatt	-93,3	-49,1	-49,7	-26,4
Uppskjuten skatt	-342,2	-549,2	-279,8	-483,1
	-435,5	-598,3	-329,5	-509,5
Resultat efter skatt	1.635,9	1.556,8	934,5	1.328,7
Resultat per aktie, kr	12,57	21,21	7,18	11,31
Resultat per aktie efter utspädning, kr	12,55	21,16	7,17	11,30
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	73.389	130.157	117.452
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.295	73.571	130.248	117.632
Antal emitterade aktier, tusental	133.221	133.221	133.221	133.221

Fördelning av rörelseresultat

	2007	2006	2007	2006
Belopp i Mkr	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Hysesintäkter	1 512,8	669,5	404,9	316,3
Förvaltningskostnader	-485,5	-208,1	-126,2	-112,1
Fastighetsskatt	-85,9	-28,3	-28,3	-14,0
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	941,4	433,1	250,4	190,2
Avskrivningar maskiner och inventarier	-2,1	-1,9	-0,7	-0,5
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	939,3	431,2	249,7	189,7
Central administration och marknadsföring ^{3, 4)}	-39,0	-43,6	-8,3	-29,8
Resultat fastighetsförsäljning ^{6, 7)}	176,3	-	180,8	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.286,6	1.881,0	905,7	1.715,2
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	2.363,2	2.268,5	1.327,9	1.875,0
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET				
Nettoomsättning	337,6	309,7	113,2	88,5
Produktionskostnader	-328,9	-284,8	-105,4	-73,6
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	8,7	24,8	7,8	14,8
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,5	-0,3	-0,3	-0,1
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	8,2	24,6	7,5	14,8
Central administration och marknadsföring	-11,3	-13,5	-3,1	-4,5
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	-3,1	11,0	4,4	10,2
Rörelseresultat	2.360,1	2.279,5	1.332,3	1.885,2

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr

2007-12-31

2006-12-31

2007-09-30

2006-09-30

TILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter m m	18.801,1	16.854,9	17.588,3	5.388,2
Materiella anläggningstillgångar	7,7	7,7	10,2	5,6
Goodwill ⁷⁾	484,5	521,5	496,8	-
Övriga anläggningstillgångar	10,3	13,8	12,8	15,4
Omsättningstillgångar	1.021,6	345,3	470,7	148,7
Likvida medel	92,6	278,2	496,2	94,3
Summa tillgångar	20.417,8	18.021,4	19.075,0	5.652,2

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9.259,4	7.805,1	8.327,1	2.358,5
Uppskjuten skatteskuld	2.637,6	2.337,3	2.391,3	707,2
Långfristig skuld till kreditinstitut ⁵⁾	5.515,6	3.492,7	5.423,5	1.648,7
Övriga långfristiga skulder	2,0	2,2	4,8	3,5
Kortfristig skuld till kreditinstitut ⁵⁾	1.969,9	2.139,3	2.077,2	698,0
Övriga kortfristiga ⁵⁾	1.033,3	2.244,8	851,1	236,3
Summa eget kapital och skulder	20.417,8	18.021,4	19.075,0	5.652,2

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Förändring eget kapital ¹⁾

Belopp i Mkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserver	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	-	-	5,7	-	5,7
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-1,6	-	-1,6
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	4,1	-	4,1
Periodens resultat 1/1-31/12	-	-	-	1.556,8	1.556,8
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	4,1	1.556,8	1.560,9
Nyemission ²⁾	178,6	3.939,0	-	-	4.117,7
Incitamentsprogram ³⁾	-	3,4	-	-	3,4
Utdelningar	-	-	-	-80,7	-80,7
Ingående balans per 1 januari 2007	333,0	3.954,6	5,4	3.512,1	7.805,1
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	34,4	-	34,4
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-9,6	-	-9,6
Periodens resultat 1/1-31/12	-	-	24,8	-	24,8
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	24,8	1.635,9	1.660,7
Utdelning	-	-	-	-211,5	-211,5
Incitamentsprogram ⁴⁾	-	5,1	-	-	5,1
Utgående balans per 31 december 2007	333,0	3.959,7	30,2	4.936,5	9.259,4

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 räkenskapsårets 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	2007 1/1-31/12	2006 1/1-31/12	2007 1/10-31/12	2006 1/10-31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	2.071,4	2.155,1	1.264,1	1.838,2
Återföring avskrivningar	3,0	2,9	1,3	1,3
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-176,2	-	-156,0	-
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1.286,7	-1.881,0	-905,8	-1.715,2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet ⁷⁾	-	0,1	-24,7	0,1
Betald hyresgaranti	-3,0	-2,5	-3,0	-0,2
Betald skatt ⁸⁾	-32,1	-13,0	18,7	9,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	576,4	261,6	194,6	133,6
Nettoförändring av rörelsekapital	-102,0	75,3	-55,4	95,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	474,4	336,9	139,2	229,4
INVESTERINGVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-386,7	-66,3	-386,7	-66,3
Förvärv av företag	-	125,5	-	125,5
Om- och nybyggnad av fastigheter	-946,6	-370,2	-177,0	-138,0
Försäljning av fastigheter ⁶⁾	705,2	41,8	115,2	41,8
Övriga investeringar	-80,9	-2,9	-80,3	-1,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-709,0	-272,1	-528,8	-38,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning ⁵⁾	-1.811,5	-80,7	-	-
Optionsprogram ^{3,4)}	5,1	3,4	-0,6	-
Förändring långfristiga skulder ⁵⁾	1.855,5	187,5	-13,3	-6,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49,1	110,2	-13,9	-6,9
Periodens kassaflöde	-185,5	175,0	-403,5	183,9
Likvida medel vid periodens början	278,2	103,2	496,2	94,3
Likvida medel vid periodens slut	92,6	278,2	92,6	278,2

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 Atrium Fastigheter och LjungbergGruppen samman och det sammanslagna bolaget är konsoliderat från detta datum. Jämförelsetal avseende motsvarande period föregående år inkluderar Atrium Fastigheter fr o m samgåendet. Proformaresultat avseende 2006 återfinns på sidan 8.
- ²⁾ Under 2006 omstämplades 900.000 aktier av serie A till aktier av serie B och 17.864.000 aktier av serie B emitterades i samband med förvärvet av Atrium Fastigheter AB. Stängningskursen den 16 oktober, 230,50 kr, har använts för beräkning av anskaffningsvärde och eget kapital. Bolaget har genomfört en split 4:1 under 2007.
- ³⁾ Enligt årsstämman 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 årsstämman beslut den 29 mars 2007 har ett kompletterande optionsprogram genomförts. Optionsprogrammet är riktat till alla anställda i LjungbergGruppen efter samgåendet med Atrium som inte omfattas av optionsprogrammet från 2006. Optionsprogrammet omfattar maximalt 200.000 köpoptioner till marknadspris och fn 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.

⁵⁾ Under perioden har 1.600 Mkr utbetalats i utdelning till Atriums 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⁾ Under året har 27 fastigheter avyttrats. Sållda fastigheter framgår av tabellen på sidan 7. Efter årsskiftet har även fastigheten Holland 25 i Helsingborg avyttrats.

⁷⁾ Till följd av fastighetsförsäljningar genomförda under året har goodwill hänförlig till värdering av uppskjuten skatteskuld skrivits ned. Kostnadsfört belopp, 37,0 Mkr, har redovisats som uppskjuten skattekostnad. Av dessa har 24,7 omrubricerats från resultat av fastighetsförsäljning i kvartal 3 till skattekostnad i kvartal 4.

⁸⁾ Återbetald skatt har erhållits med 35 Mkr under kvartal 4.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Moderbolagets resultaträkningar

Belopp i Mkr	2007 1/1-31/12	2006 1/1-31/12
Nettoomsättning	267,4	229,7
Kostnader för förvaltning och produktion	-120,2	-101,9
Bruttoresultat	147,2	127,8
Central administration och marknadsföring ^{1,3,4)}	-39,9	-23,3
Rörelseresultat	107,3	104,5
Resultat från andelar i koncernföretag	112,6	300,7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	46,7	40,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-155,6	-114,4
	3,7	226,8
Resultat efter finansiella poster	111,0	331,3
Bokslutsdispositioner	95,5	47,5
Aktuell skatt	-8,7	-18,7
Uppskjuten skatt	-58,3	-26,2
	-67,0	-44,9
Resultat efter skatt	139,5	333,9

Moderbolagets balansräkningar

Belopp i Mkr	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1.806,5	1.673,6
Finansiella anläggningstillgångar	5.397,2	5.090,9
Kortfristiga fordringar	1.480,3	1.126,1
Likvida medel	236,3	89,8
Summa tillgångar	8.920,3	7.980,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5.149,7	5.000,6
Obeskattade reserver	25,9	121,4
Avsättningar	197,9	130,0
Skulder till kreditinstitut	3.341,1	2.302,6
Övriga skulder	205,7	425,8
Summa eget kapital och skulder	8.920,3	7.980,4

Förändringar i fastighetsbeståndet

Sålda fastigheter					forts. sålda fastigheter				
Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ¹⁾	Frånträde	Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ¹⁾	Frånträde
Torp 22:1	Nynäshamn	654	kv 1	07-02-20	Vallonen 1	Stockholm	4.345	kv 4	08-02-01
Fracken 30	Stockholm	588	kv 2	07-05-16	Speditören 1	Eskilstuna	11.995	kv 4	08-02-15
Eneby 1:416	Håbo	2.188	kv 2	07-06-01	Lövkojan 10	Katrineholm	7.977	kv 4	08-02-15
Dalgärdet 12	Stockholm	602	kv 3	07-07-04	Midgård 12	Köping	3.489	kv 4	08-02-15
Holmgård 1	Stockholm	718	kv 3	07-07-04	Gumsbacken 12 + 15	Nyköping	13.048	kv 4	08-02-15
Lärfet 2	Stockholm	1.725	kv 3	07-07-04	Imröret 10	Stockholm	5.187	kv 4	08-02-15
Meteorologen 4	Stockholm	1.123	kv 3	07-07-04	Thorild 12	Uddevalla	10.920	kv 4	08-02-15
Meteorologen 5	Stockholm	2.566	kv 3	07-07-04	Vindruvan 14	Stockholm	1.946	kv 4	08-02-29
Silket 2	Stockholm	288	kv 3	07-07-04	Älta 9:130	Nacka	1.807	kv 4	08-06
Tråden 1	Stockholm	1.037	kv 3	07-07-04					
Klyvkilen 4	Södertälje	489	kv 3	07-07-04					
Domaren 15	Vaxholm	mark	kv 3	07-07-04					
Domaren 18	Vaxholm	2.572	kv 3	07-07-04					
Veddesta 2:80	Järfälla	33.300	kv 2	07-08-31					
Domaren 16	Vaxholm	620	kv 2	07-09-14					
Riggen 1	Huddinge	16.100	kv 3	07-10-15					
Högtomta 3	Stockholm	mark	kv 4	07-11-07					
Ätteläggen 1	Jönköping	2.500	kv 4	08-01-15					

¹⁾ Resultatperiod för redovisning av försäljning.

Köpta fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ²⁾	Tillträde
Brillinge 6:1 m fl	Uppsala	mark	kv 2	07-10-01
Bohus 7	Malmö	25.173	kv 4	07-11-15
Storö 10	Stockholm	32.882	kv 4	08-05-01

²⁾ Period för bokföring av förvärv och redovisning av verkligt värde.

Utveckling hyresintäkter ¹⁾

	2007 Utfall	2008 Kv 1	2008 Kv 2	2008 Kv 3	2008 Kv 4
Stockholms innerstad	259	258	263	264	264
Övriga Stockholm	652	679	721	717	721
Uppsala och Mälardalen	136	131	131	131	132
Övriga Sverige	178	176	176	176	176
Projektfastigheter	148	149	167	186	186
Sålda fastigheter	106				
Totalt	1.479	1.393	1.458	1.474	1.479

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar. Förändringar i fastighetsbeståndet framgår av tabell på sidan 7.

Räntebindning

Räntebindningstid	Belopp mkr	Andel %	Medel- ränta, %
Rörligt	2.298	30	5,1
2008	1.290	17	4,7
2009	267	4	5,7
2010	723	10	3,8
2011	614	8	4,1
2012	780	11	4,7
2013 och senare	1.514	20	4,3
Totalt	7.486	100	4,6

Uthyrningsgrad

	Hyresvärde, mkr	Hyreskontrakt ¹⁾ , mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	274	258	94
Övriga Stockholm	705	679	96
Uppsala och Mälardalen	140	131	94
Övriga Sverige	179	176	98
	1.298	1.244	96
Projektfastigheter ²⁾	226	149	66
Totalt	1.524	1.393	92

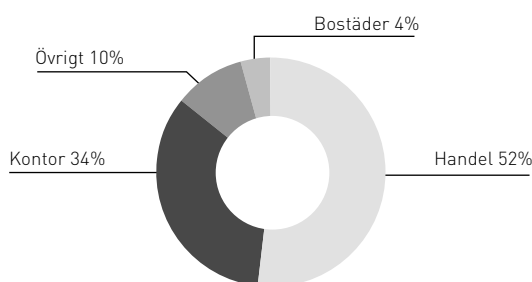
¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar. Förändringar i fastighetsbeståndet framgår av tabell på sidan 7.

²⁾ Fastigheter med pågående om- eller tillbyggnad överstigande 50 Mkr som medfört tomställda ytor.

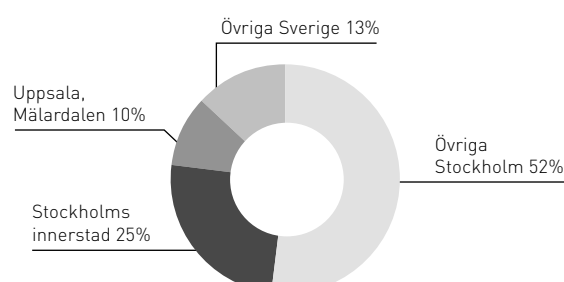
Kapitalbindning

Räntebindningstid	Belopp mkr	Andel %
2008	1.970	26
2009	266	4
2010	641	8
2011	1.119	15
2012	1.337	18
2013 och senare	2.153	29
Totalt	7.486	100

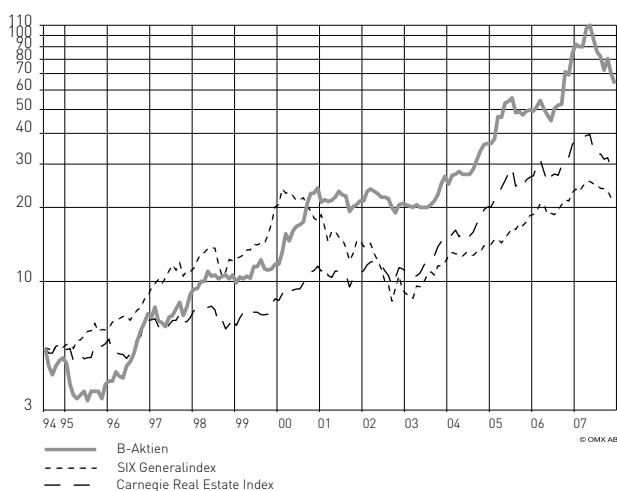
Hyresintäkter per lokalslag 2008-01-01



Hyresintäkter per region 2008-01-01



Atrium Ljungberg-aktien



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. Proformaresultat-räkningen har belastats med räntekostnader (4,5%) på 1.600 Mkr från 1 januari 2006.

Nyckeltal ¹⁾	2007	2006	2007	2006
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Soliditet, %	45,4	43,3	45,4	43,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,8	0,7
Belåningsgrad, %	39,8	33,4	39,8	33,4
Räntetäckningsgrad, ggr	7,8	17,7	16,5	37,5
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster och värdeförändringar	3,0	3,1	3,2	3,4
Avkastning på eget kapital, %	19,2	31,3	42,5	104,5
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar	5,5	4,7	6,1	8,5
Avkastning på totalt kapital, %	12,4	19,6	27,3	63,8
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar	4,9	3,7	5,4	6,2
Antal anställda (medelantal)	228	172	227	228

Data per aktie	2007	2006	2007	2006
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Belopp i kronor				
Resultat efter skatt	12,55	21,16	7,17	11,30
Resultat efter skatt, exkl. reavinster och värdeförändringar	3,36	2,75	0,98	0,80
Kassaflöde	3,64	4,58	1,06	1,95
Eget kapital	71,14	59,97	71,14	59,97
Börskurs	63,75	84,40	63,75	84,40
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	73.389	130.157	117.452
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.295	73.571	130.248	117.632
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ²⁾	130.157	130.157	130.157	130.157
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental ²⁾	130.295	130.339	130.295	130.339

¹⁾ Definitioner av nyckeltal enligt årsredovisning. Nyckeltal 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. Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital. Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Data per aktie

Årets resultat. Årets 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 utestående 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 marknads-hyra för vakanta ytor i befintligt skick.

IFRS. International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandards för koncernredovisningar som samtliga börsnoterade bolag inom EU ska tillämpa fr o m 2005.

Flerårsöversikt ¹⁾

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG Mkr							
Hysesintäkter	383	429	458	461	425	669	1.513
Rörelseresultat förvaltning, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	221	247	250	289	267	388	900
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	4	-	13	-	176
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	102	415	1.881	1.286
Entreprenadomsättning	272	201	193	251	270	310	338
Rörelseresultat entreprenad	7	10	3	6	2	11	-3
Finansnetto	-101	-111	-119	-120	-94	-124	-289
Resultat efter finansiella poster	127	146	139	277	604	2.155	2.071
Skatt på årets resultat	-36	-42	-37	-77	-106	-598	-435
Årets resultat	91	104	102	200	497	1.557	1.636
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	127	146	134	175	175	274	609
NYCKELTAL							
Soliditet, %	24,5	24,7	25,6	39,1	42,0	43,3	45,4
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,5	1,2	1,0	0,7	0,8
Belåningsgrad, %	76,3	76,1	73,2	47,5	43,2	33,4	39,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,0	3,2	6,9	17,7	7,8
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	2,1	2,2	2,0	2,4	2,7	3,1	3,0
Avkastning på eget kapital, %	12,0	12,5	11,5	10,8	24,1	31,3	19,2
Avkastning på eget kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	12,0	12,5	11,1	6,9	6,7	4,7	5,5
Avkastning på totalt kapital, %	7,7	8,0	7,7	8,3	13,9	19,6	12,4
Avkastning på totalt kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	7,7	8,0	7,6	6,2	5,6	3,7	4,9
Antal anställda (medelantal)	121	128	130	132	137	172	228
DATA PER AKTIE Kr ²⁾							
Årets resultat	1,49	1,69	1,64	3,23	8,33	21,16	12,55
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	1,49	1,69	1,59	1,97	2,12	2,75	3,36
Utdelning (2007 föreslagen)	0,75	0,87	1,00	1,12	1,37	1,62	2,00
Kassaflöde	2,23	2,56	2,18	2,28	2,50	4,58	3,64
Eget kapital	13,07	13,95	14,70	31,22	37,55	59,97	71,14
Börskurs, periodens slut	21,25	20,75	26,75	36,37	49,87	84,37	63,75

¹⁾ Fr o m 2004 är redovisade uppgifter baserade på internationella redovisningsstandarder, IFRS.

²⁾ Data per aktie är beräknat efter genomförd split 4:1 i april 2007 och efter utspädning.

Rapporttillfällen

Rapport per 2008-03-31.....	2008-04-23
Rapport per 2008-06-30.....	2008-07-11
Rapport per 2008-09-30.....	2008-10-22
Bokslutskommuniké 2008.....	Februari 2009
Årsredovisning 2008.....	Mars 2009



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