

2011 • DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI



ATRIUM LJUNGBERG



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

Atrium Ljungberg

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vår inriktning är att äga, utveckla och förvalta framför allt handels- och kontorsfastigheter.

Ambitionen är att utveckla våra områden till helhetsmiljöer som är långsiktigt hållbara och attraktiva över tiden. Helhetsmiljöer skapar vi genom att kombinera handel och kontorsarbetsplatser med boende och olika service- och samhällsfunktioner. I vårt fastighetsbestånd finns därför också bostäder och verksamheter inom kultur, service och utbildning.

I koncernen ingår det helägda dotterbolaget TL Bygg, ett lönsamt byggmästarbolag med inriktning på rot- och byggservice.

Atrium Ljungberg AB är noterat på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1994.

Vår affär

Atrium Ljungberg har ett långsiktigt ägarperspektiv. Vi skapar värdetillväxt i bolaget genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter. Inom den närmaste femårsperioden planerar vi för investeringar på 5 mdkr genom ny-, till- och ombyggnader i egna utvecklingsprojekt.

Vi leder och driver hela affärsprocessen själva – från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Det bidrar till högre lönsamhet och skapar ett mervärde för våra kunder. Våra utvecklingsprojekt ger en långsiktig avkastning som är högre än förvärvsalternativen.

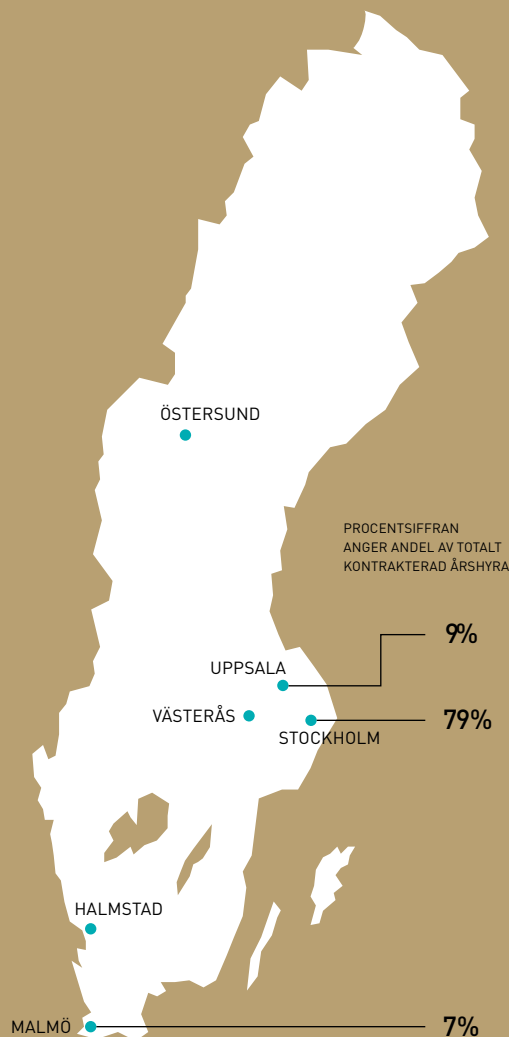
Här finns vi

Atrium Ljungberg finns på tillväxtorter i Sverige, huvudsakligen i Stockholm, Malmö och Uppsala. Vi har handelsplatser i alla dessa regioner, medan våra kontorsfastigheter i huvudsak är belägna på starka delmarknader i Stockholm. Våra bostäder finns integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista och i Mobiliaområdet i Malmö.

I fastighetsbeståndet finns också flera byggrätter, som är en viktig del av vår fastighetsutveckling.

FAKTA

ANTAL FASTIGHETER	50
FASTIGHETSVÄRDE	20,6 MDKR
TOTAL UTHYRBAR YTA	822 000 M ²
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,7 MDKR
UTHYRNINGSGRAD	94 PROCENT



DELÅRSRAPPORT

1 januari – 30 juni

- *NETTOOMSÄTTNINGEN* uppgick till 1 009 mkr (936) varav hyresintäkter uppgick till 833 mkr (793).
- *DRIFTÖVERSKOTTET* från fastighetsförvaltningen uppgick till 531,9 mkr (495,7).
- *RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 344,3 mkr (315,0).
- *OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 199,2 mkr (134,5).
- *RESULTAT EFTER SKATT* uppgick till 404,7 mkr (370,2) vilket motsvarar 3,11 kr/aktie (2,84).
- *INVESTERINGAR* i egna fastigheter uppgick till 486 mkr (466).
- *UTHYRNINGSGRADEN* uppgick till 94 procent (2010-12-31, 94 procent), inklusive projektfastigheter.
- *PROGNOSEN* för 2011 uppgår till 630 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.



- VÅR HÖGA INVESTERINGSTAKT FORTSÄTTER och det är mycket glädjande att vi nu kan starta ytterligare ett stort projekt – kvarteret NOD i Kista, som innehållsmässigt kommer att tillföra nya och spännande verksamheter till Kista.

VI MÄRKER EN TYDLIG ÖKNING i efterfrågan på kontorslokaler och aktivitetsnivån i våra affärsdiskussioner är hög.

Prognosen för 2011 motsvarar våra förväntningar med en positiv effekt från färdigställda projekt. Vi har också lyckats begränsa effekterna av stigande marknadsräntor.

Ingalill Berglund, VD

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 30 JUNI

Koncernen redovisade för första halvåret en nettoomsättning som uppgick till 1 009 mkr (936). Resultat före värdeförändringar uppgick till 344,3 mkr (315,0). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 199,2 mkr (134,5). Resultat efter skatt uppgick till 404,7 mkr (370,2), vilket motsvarar 3,11 kr/aktie (2,84).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 122 mkr (126). Resultat efter skatt uppgick till 63,9 mkr (37,7).

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 APRIL – 30 JUNI

Koncernen redovisade för årets andra kvartal en nettoomsättning som uppgick till 497 mkr (479). Resultat före värdeförändringar uppgick till 170,6 mkr (168,6). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 199,2 mkr (134,5). Resultat efter skatt uppgick för andra kvartalet till 274,1 mkr (264,1), vilket motsvarar 2,11 kr/aktie (2,03).

VERKSAMHETEN

Kontorshyresmarknaden i Stockholm har stärkts under årets andra kvartal. Bristen på större moderna och flexibla kontorslokaler i Stockholms innerstad har resulterat i ytterligare ökade hyresnivåer för centralt belägna lokaler och en större efterfrågan på lokaler i närområdena utanför innerstaden. Lägen med god tillgänglighet via kollektivtrafik och med ett stort utbud av angränsande företag, butiker och lokal service blir allt attraktivare.

Detaljhandeln i Sverige har haft en svag positiv utveckling under årets fem första månader jämfört med samma period föregående år. I löpande priser uppgår tillväxten till 1,9 procent till och med maj. För Atrium Ljungbergs regionala handelsplatser, där vissa under året har påverkats av pågående ombyggnadsprojekt, är omsättningen sammantaget oförändrad vid jämförelse mot samma period föregående år. Hyrorna för butikslokaler ligger kvar på samma nivåer som tidigare.

Hyresintäkterna för första halvåret 2011 uppgick till 833 mkr (793). Driftöverskottet uppgick till 531,9 mkr (495,7). Uthyrningsgraden i fastigheterna uppgick till 94 procent (2010-12-31, 94 procent) inklusive projektfastigheter.

Etapp 2 i den stora omdaning av Mobilia i Malmö pågår för fullt. Projektet har utökats till att omfatta 28 000 m² LOA och investeringen beräk-

nas uppgå till 1 mdkr. Uthyrningsgraden har ökat till 48 procent och uthyrningsläget för resterande ytor är positivt. Mobiliaprojektet kommer att pågå fram till 2013 med etappinviingar hösten 2012 och hösten 2013.

I Gränby Centrum i Uppsala slutförs nu arbetet med att färdigställa tillbyggnaden på 9 000 m² som ska förstärka centrumet med ytterligare handel och ett servicecenter. De nytillkomna ytorna är fullt uthyrda och invigning sker den 24 augusti.

Arbetet med omvandlingen av Rådhuset i Uppsala löper som planerat. Rådhuset kommer efter om- och tillbyggnad att innehålla 2 000 m² handel, restaurang och caféer och närmare 1 000 m² kontor eller övrig verksamhet. 75 procent av butiksytorna är uthyrda och de första butikerna öppnar i slutet av 2011. Hela projektet beräknas vara färdigställt under 2012.

Arbetet med etapp 2 i Port73 i Haninge löper enligt plan. 84 procent av totalt 3 300 m² ny handelsyta är uthyrd och de nya butikerna öppnar under våren 2012.

I Kista har Atrium Ljungberg tagit beslut om att starta byggnationen av en första etapp av Kvarteret NOD – en ny mötesplats för bland annat lärande, forskning och näringsliv vid Kista Gård. Tanken är att NOD, utöver lärande och forskning, även ska innehålla kontorsmiljöer för små- och medelstora nystartade företag inom informations- och kommunikationsteknologi (ICT) samt publika ytor. Färdigställt kommer hela NOD att omfatta 25 000 m², varav första etappen utgör 15 000 m² uthyrbar yta. Ett tioårigt hyresavtal om 7 100 m² har tecknats med Stockholms universitet och inflyttning kommer att ske i juli 2014. Investeringen för hela projektet om 25 000 m² beräknas uppgå till drygt 700 mkr.

I Ärvinge i Kista har Atea och ytterligare två aktörer flyttat in i delar av de kontorslokaler som Tieto lämnade hösten 2010. Lokalerna, om cirka 6 000 m² är helt ombyggda till en öppen, flexibel och kreativ mötesplats. Atea lämnade i samband med inflyttningen sina tidigare förhyrda lokaler i Ärvinge.

I Sickla pågår uppförandet av Intrum Justitias nya huvudkontor. Byggnaden på totalt 7 500 m² ska stå färdigt under fjärde kvartalet 2012. Vidare har om- och tillbyggnaden av Hus 502, totalt 5 600 m², som tidigare utgjorde Atlas Copcos huvudkontor, påbörjats. Hus 502 ska färdigställas under fjärde kvartalet 2012 och uthyrningsarbetet



Kvarteret NOD i Kista ska bli en ny mötesplats för bland annat lärande, forskning och näringsliv. Inflyttning kommer att ske under 2014.



startar efter sommaren. Byggstarten för AkzoNobels nya verksamhetshus på 10 300 m² sker till hösten.

I maj invigde Atrium Ljungberg, i samverkan med NyföretagarCentrum och med stöd av Stockholms stad och Stockholm Business Region, en ny mötesplats för entreprenörer och småföretagare i Farsta, kallad Hotspot Farsta.

FASTIGHETSVÄRDEN

Under första halvåret 2011 har fastighetsmarknaden varit fortsatt stark med hög transaktionsvolym och stor efterfrågan på attraktiva fastigheter, både enskilda fastigheter och portföljer.

Atrium Ljungberg har under andra kvartalet externvärderat 34 procent av fastighetsbeståndet. Värderingen har utförts av Forum Fastighetsekonomi och CBRE. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitets-säkrat antagna hyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav. Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen genomförs vidare genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. 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. Projektfastigheter

värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Avkastningskravet inkluderar ett riskpåslag som varierar beroende på i vilken fas projektet befinner sig. Från det totala marknadsvärdet har avdrag gjorts för den stämpelskatt som bedöms utlösas vid försäljning.

Avkastningskravet på fastigheter i Stockholms innerstad har i genomsnitt sänkts med 0,1 procentenheter. Antagna marknadshyror, långsiktiga vakanser och kostnader bedöms på totalnivå vara oförändrade.

Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,8 procent (2010-12-31, 5,8). Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2011-06-30 uppgick till 20 629 mkr (2010-12-31, 19 940). Byggrätter och mark ingår med 225 mkr (2010-12-31, 259). Investeringar i fastigheter uppgick under första halvåret till 486 mkr (466). Den orealiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till 199,2 mkr (134,5) vilket motsvarar en värdeökning på en procent. Av värdeökningen kan 120 mkr hänföras till justering av avkastningskravet. Övrig värdeförändring beror främst på förändringar i pågående och färdigställda projekt samt justeringar för avdrag för stämpelskatt.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har förvärv av fastigheten Nacka Sicklaön 115:4 skett. Fastigheten utgörs av en obebyggd tomt på 1 400 m², belägen i direkt anslutning till Sickla Köp kvarter. Köpeskillingen uppgick till 4 mkr och tillträde skedde den 13 juni 2011.

Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

Lokaltyp	Intervall	Snitt
Kontor	4,9 – 8,0	5,9
Handel	4,8 – 7,5	5,9
Bostäder	4,5 – 4,8	4,6
Övrigt	6,3 – 8,1	6,2
Totalt	4,5 – 8,1	5,8

Direktavkastningskrav per segment, %

Segment	Intervall	Snitt
Stockholm innerstad	4,8 – 7,0	5,3
Övriga Stockholm	4,5 – 8,1	6,0
Uppsala, Mälardalen	5,8 – 6,5	6,0
Övriga Sverige	5,6 – 7,3	6,3
Projektfastigheter	5,9 – 7,5	6,1
Totalt	4,5 – 8,1	5,8

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under första halvåret 2011 till 176 mkr (144). TL Byggs omsättning var 212 mkr (162) varav 61 mkr (26) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

Rörelseresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 3,6 mkr (-4,3). Rörelseresultatet för TL Bygg uppgick till 16,0 mkr (12,1). Projekt- och entreprenadresultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för koncernens utvecklingsprojekt.

FINANSIELL STÄLLNING

De räntebärande skulderna uppgick till 9 542 mkr (2010-12-31, 9 110). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 4,0 procent (2010-12-31, 3,8). Medellöptiden för räntebindningen var 2,0 år (2010-12-31, 2,0). Belåningsgraden uppgick till 46,3 procent (2010-12-31, 45,7). Eget kapital uppgick på balansdagen till 9 199 mkr (2010-12-31, 9 099) vilket motsvarar 70,7 kr/aktie (2010-12-31, 69,9). Soliditeten uppgick till 42,1 procent (2010-12-31, 42,9).

SKATT

Utöver det avdrag för skattemässigt avdragsgilla investeringar som gjordes i årsbokslutet 2010, har bolaget i taxeringen 2011 yrkat ytterligare avdrag om cirka 280 mkr. Om avdragen godkänns medför det en positiv kassaflödespåverkan och en minskning av aktuell skatt om 74 mkr. Avdragen påverkar ej bolagets totalresultat.

Förvaltningsrätten har under andra kvartalet meddelat domslut gällande det skatteärende som Atrium Ljungberg tidigare har kommunicerat. Förvaltningsrätten har i huvudsak bifallit Skatteverkets framställan om att ett bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen, med stöd av skatteflyktslagen, ska upptaxeras avseende en fastighetstransaktion via kommanditbolag som genomfördes 2004. Förvaltningsrätten anser att bolaget skall upptaxeras med 326,7 mkr innebärande ett skattekrav om 91,5 mkr exklusive ränta. Något krav på skattetillägg har inte framställts. Beloppet har inte reserverats i bolagets räkenskaper utan betraktas tills vidare som en eventualförpliktelse. Atrium Ljungbergs uppfattning är att bolaget följt de lagar och den praxis som fanns vid tidpunkten för transaktionen. Det är vidare bolagets uppfattning att skatteflyktslagen inte är tillämplig. Bolaget har överklagat Förvaltningsrättens dom till Kammarrätten samt begärt anstånd med betalning av skatten.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 1 juli förvärvades fastigheten Sicklaön 115:3, belägen i direkt anslutning till Sickla Köp kvarter. Köpeskillingen uppgick till 10,5 mkr och tillträde skedde 1 juli.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregioner. Bolaget har en stark finansiell ställning med starka nyckeltal som

Fastighetsbestånd 2011-06-30

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hysesvärde, mkr	Hysesvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	12	151	6 017	39 968	444	2 940	95
Övriga Stockholm	28	472	9 555	20 244	924	1 958	93
Uppsala Mälardalen	3	80	2 266	28 325	202	2 525	97
Övriga Sverige	3	53	675	12 736	66	1 245	94
Summa	46	756	18 513	24 503	1 636	2 164	94
Projektfastigheter ¹¹	2	66	1 891	28 652	160	2 424	94
Mark och byggrätter	2		225				
Summa	50	822	20 629	25 110	1 796	2 185	94
Sålda fastigheter							
Totalt koncernen	50	822	20 629	25 110	1 796	2 185	94

¹¹ Definition Projektfastigheter, se sidan 16.

låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2010, avsnittet "Möjligheter och risker" på sidorna 69–71.

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2011 uppgå till 630 mkr. Motsvarande resultat för 2010, som uppgick till 669 mkr, inkluderar ersättning för förtida avflyttning med 47 mkr

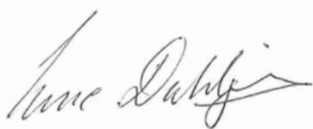
samt driftöverskott från sålda fastigheter med 13 mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 610 mkr vilket motsvarar 4,70 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2011-06-30. Värdeförändringar för andra halvåret och framtida eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 8 juli 2011



Dag Klackenbergs
Styrelseordförande



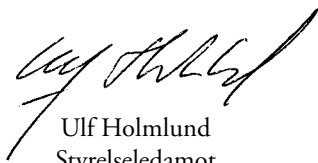
Sune Dahlqvist
Styrelseledamot



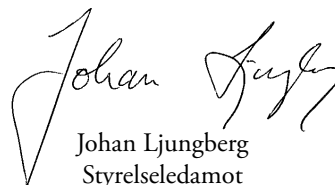
Thomas Evers
Styrelseledamot



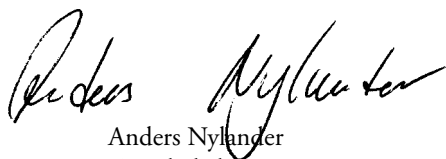
Anna Hallbergs
Styrelseledamot



Ulf Holmlund
Styrelseledamot



Johan Ljungberg
Styrelseledamot



Anders Nylander
Styrelseledamot



Ingalill Berglund
Verkställande direktör

Rapporter över totalresultat Koncernen

Belopp i mkr	2011	2010	2011	2010	2010	2010/2011
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Hysesintäkter	832,9	792,9	414,0	393,7	1 613,5	1 653,5
Projekt- och entreprenadomsättning	176,0	143,5	82,7	84,8	322,9	355,4
Nettoomsättning	1 008,9	936,4	496,7	478,5	1 936,4	2 008,9
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-94,7	-96,9	-40,0	-39,8	-183,4	-181,2
Övriga driftkostnader	-61,7	-68,8	-26,8	-29,6	-124,3	-117,2
Förvaltningskostnader	-58,5	-56,2	-31,4	-29,1	-112,3	-114,6
Reparationer	-15,1	-16,2	-8,5	-8,8	-34,8	-33,7
Fastighetsskatt	-52,9	-40,6	-26,5	-22,0	-92,5	-104,8
Tomträttsavgälder	-14,0	-14,0	-7,3	-7,0	-28,0	-28,0
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-4,1	-4,5	-1,7	-2,1	-8,7	-8,3
	-301,0	-297,2	-142,2	-138,4	-584,0	-587,8
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-166,5	-141,1	-78,1	-76,2	-313,5	-338,9
Bruttoresultat	541,4	498,1	276,4	263,9	1 038,9	1 082,2
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	531,9	495,7	271,8	255,3	1 029,5	1 065,7
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	9,5	2,4	4,6	8,6	9,4	16,5
Central administration fastighetsförvaltning	-19,1	-19,6	-10,5	-10,0	-45,4	-44,9
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-5,9	-6,7	-3,6	-3,1	-11,9	-11,1
	-25,0	-26,3	-14,1	-13,1	-57,3	-56,0
Finansiella intäkter	5,6	3,4	3,6	1,6	7,7	9,9
Finansiella kostnader	-177,7	-160,2	-95,3	-83,8	-320,6	-338,1
	-172,1	-156,8	-91,7	-82,2	-313,0	-328,3
Resultat före värdeförändringar	344,3	315,0	170,6	168,6	668,6	697,9
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	199,2	134,5	199,2	134,5	525,1	589,8
Fastigheter, realiserade ¹⁾	2,0	15,6	1,9	15,6	14,2	0,6
Nedskrivning goodwill ¹⁾	-	-16,9	-	-16,9	-16,9	-
	201,2	133,2	201,1	133,2	522,4	590,4
Resultat före skatt	545,5	448,2	371,6	301,8	1 191,1	1 288,3
Aktuell skatt	-33,4	-26,1	-14,6	-12,2	-23,5	-30,8
Uppskjuten skatt	-107,4	-51,9	-82,9	-25,5	-252,1	-307,6
	-140,8	-78,0	-97,5	-37,7	-275,5	-338,3
Resultat efter skatt	404,7	370,2	274,1	264,1	915,5	950,0
Övrigt totalresultat						
Kassaflödessäkringar	10,5	-11,1	-31,3	-1,7	82,4	104,0
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-2,8	2,9	8,2	0,5	-21,5	-27,2
Summa övrigt totalresultat	7,7	-8,2	-23,1	-1,2	60,9	76,8
Summa totalresultat för perioden	412,4	362,0	251,0	262,9	976,4	1 026,8
Resultat per aktie, kr	3,11	2,84	2,11	2,03	7,03	7,30

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 13.

Segmentrapportering 1/1–30/6 2011

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

Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsförvaltning totalt	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	216,7	427,7	101,7	31,8	54,9		832,9			832,9
Projekt- och entreprenadomsättning								176,0		176,0
Nettoomsättning	216,7	427,7	101,7	31,8	54,9		832,9	176,0		1 008,9
Kostnader fastighetsförvaltning	-73,0	-157,4	-34,8	-13,5	-22,2		-301,0			-301,0
Produktionskostnader								-166,5		-166,5
Bruttoresultat	143,7	270,3	66,8	18,3	32,7		531,9	9,5		541,4
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	143,7	270,3	66,8	18,3	32,7		531,9			531,9
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								9,5		9,5
Central administration fastighetsförvaltning							-19,1			-19,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-5,9		-5,9
Finansiella intäkter									5,6	5,6
Finansiella kostnader									-177,7	-177,7
Resultat före värdeförändringar	143,7	270,3	66,8	18,3	32,7		512,8	3,6	-172,1	344,3
Orealiserade värdeförändringar	145,2	130,6	13,3	-0,9	-89,0		199,2			199,2
Realiserade värdeförändringar						2,0	2,0			2,0
Nedskrivning goodwill										-
	145,2	130,6	13,3	-0,9	-89,0	2,0	201,2			201,2
Aktuell skatt									-33,4	-33,4
Uppskjuten skatt									-107,4	-107,4
Resultat efter skatt	288,9	400,9	80,1	17,4	-56,3	2,0	714,0	3,6	-312,9	404,7
Investeringar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	24,3	99,4	29,7	5,9	326,4		485,7			485,7
Projekt- och entreprenadverksamhet								0,4		0,4
	24,3	99,4	29,7	5,9	326,4		485,7			486,1
Tillgångar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	6 017,0	9 555,0	2 266,0	675,0	2 116,0		20 629,0			20 629,0
Projekt- och entreprenadverksamhet								88,1		88,1
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 141,7	1 141,7
Summa tillgångar	6 017,0	9 555,0	2 266,0	675,0	2 116,0		20 629,0	88,1	1 141,7	21 858,8

Segmentrapportering 1/1–30/6 2010

Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsförvaltning totalt	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	205,0	368,6	73,2	65,5	65,1	15,5	792,9			792,9
Projekt- och entreprenadomsättning								143,5		143,5
Nettoomsättning	205,0	368,6	73,2	65,5	65,1	15,5	792,9	143,5		936,4
Kostnader fastighetsförvaltning	-65,0	-138,9	-26,8	-23,1	-37,7	-5,6	-297,2			-297,2
Produktionskostnader								-141,1		-141,1
Bruttoresultat	140,0	229,7	46,4	42,4	27,4	9,9	495,8	2,4		498,1
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	140,0	229,7	46,4	42,4	27,4	9,9	495,8	0,0		495,7
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								2,4		2,4
Central administration fastighetsförvaltning							-19,6			-19,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-6,7		-6,7
Finansiella intäkter									3,4	3,4
Finansiella kostnader									-160,2	-160,2
Resultat före värdeförändringar	140,0	229,7	46,4	42,4	27,4	9,9	476,2	-4,3	-156,8	315,0
Orealiserade värdeförändringar	89,3	24,8	-23,1	5,9	37,6		134,5			134,5
Realiserade värdeförändringar						15,6	15,6			15,6
Nedskrivning goodwill						-16,9	-16,9			-16,9
	89,3	24,8	-23,1	5,9	37,6	-1,3	133,2			133,2
Aktuell skatt									-26,1	-26,1
Uppskjuten skatt									-51,9	-51,9
Resultat efter skatt	229,3	254,5	23,3	48,3	65,0	8,6	609,4	-4,3	-234,8	370,2
Investeringar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	22,2	40,9	11,1	30,1	357,7	4,0	466,0			466,0
Projekt- och entreprenadverksamhet								2,5		2,5
	22,2	40,9	11,1	30,1	357,7	4,0	466,0	2,5		468,5
Tillgångar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	5 647,0	7 773,5	1 727,0	1 405,0	2 381,0		18 933,5			18 933,5
Projekt- och entreprenadverksamhet								65,6		65,6
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 249,0	1 249,0
Summa tillgångar	5 647,0	7 773,5	1 727,0	1 405,0	2 381,0		18 933,5	65,6	1 249,0	20 248,1

Balansräkningar i sammandrag **Koncernen**

Belopp i mkr	2011-06-30	2010-06-30	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	20 629,0	18 933,5	20 164,2	18 813,9	19 939,7
Materiella anläggningstillgångar	18,9	10,6	10,5	10,4	10,3
Goodwill	389,8	389,8	389,8	406,7	389,8
Övriga anläggningstillgångar	155,4	143,1	154,9	143,2	155,0
Summa anläggningstillgångar	21 193,1	19 477,0	20 719,5	19 374,2	20 494,8
Omsättningstillgångar	323,9	620,7	314,7	292,7	275,5
Likvida medel	341,8	150,4	330,5	329,4	439,3
Summa omsättningstillgångar	665,7	771,1	645,2	622,1	714,8
Summa tillgångar	21 858,8	20 248,1	21 364,7	19 996,3	21 209,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	9 199,2	8 484,7	9 260,6	8 514,7	9 099,2
Uppskjuten skatteskuld	2 430,5	2 095,8	2 355,8	2 070,1	2 320,4
Långfristig skuld till kreditinstitut	7 294,9	7 114,4	7 388,4	6 089,4	7 373,6
Övriga långfristiga skulder	39,3	127,5	8,2	121,7	49,8
Summa långfristiga skulder	9 764,7	9 337,7	9 752,3	8 281,2	9 743,8
Kortfristig skuld till kreditinstitut	2 247,5	1 765,4	1 707,4	2 502,1	1 736,9
Övriga kortfristiga skulder	647,3	660,3	644,4	698,3	629,8
Summa kortfristiga skulder	2 894,8	2 425,7	2 351,8	3 200,4	2 366,7
Summa eget kapital och skulder	21 858,8	20 248,1	21 364,7	19 996,3	21 209,6

Förändringar i eget kapital **Koncernen**

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2010	333,0	3 959,8	-73,8	4 196,6	4 122,8	8 415,6
Förändring i eget kapital 2010						
Summa totalresultat för perioden 1 januari – 30 juni			-8,2	370,2	362,0	362,0
Utdelning				-292,9	-292,9	-292,9
Utgående balans per 30 juni 2010	333,0	3 959,8	-82,0	4 273,9	4 191,9	8 484,7
Summa totalresultat för perioden 1 juli – 31 december			69,1	545,3	614,5	614,5
Utgående balans per 31 december 2010	333,0	3 959,8	-12,9	4 819,3	4 806,4	9 099,2
Förändring i eget kapital 2011						
Summa totalresultat för perioden 1 januari – 30 juni			7,7	404,7	412,4	412,4
Utdelning				-312,4	-312,4	-312,4
Utgående balans per 30 juni 2011	333,0	3 959,8	-5,2	4 911,5	4 906,4	9 199,2

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 156 988 (130 156 988). Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 748) B-aktier.

Kassaflödesanalys Koncernen

Belopp i mkr	2011	2010	2011	2010	2010	2010/2011
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	545,5	448,2	371,7	301,8	1 191,1	1 288,3
Återföring av- och nedskrivningar	0,7	18,4	0,4	17,7	19,8	2,1
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2,0	-15,6	-1,9	-15,6	-14,2	-0,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-199,2	-134,5	-199,2	-134,5	-525,1	-589,8
Betald skatt	-61,2	-18,0	-43,8	-30,0	-38,7	-81,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	283,8	298,5	127,2	139,4	632,9	618,1
Nettoförändring av rörelsekapital	9,2	46,1	23,4	-39,4	38,2	1,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293,0	344,6	150,6	100,0	671,1	619,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga fordringar	-	-	-	-	-12,0	-12,0
Förvärv av fastigheter ²⁾	-4,4	-	-4,4	-	-34,6	-39,0
Om- och nybyggnad av fastigheter	-485,9	-523,9	-261,4	-269,6	-1 047,0	-1 009,0
Försäljning av fastigheter ¹⁾	-	-	-	-	303,5	303,5
Förvärv/försäljning av inventarier	-9,2	1,9	-9,2	-4,9	-4,1	-15,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-499,5	-522,0	-275,0	-274,5	-794,2	-771,7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	-9,8	-	-2,4	-	4,1	-5,7
Utbetald utdelning	-312,4	-292,9	-312,4	-292,9	-292,9	-312,4
Uptagna lån	450,0	700,0	450,0	600,0	972,4	722,4
Amortering av skuld	-18,8	-311,9	-4,2	-311,6	-353,8	-60,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	109,0	95,2	135,8	-4,5	329,8	343,6
Periodens kassaflöde	-97,5	-82,2	11,4	-179,0	206,7	191,4
Likvida medel vid periodens början	439,3	232,6	330,5	329,4	232,6	150,4
Likvida medel vid periodens slut	341,8	150,4	341,8	150,4	439,3	341,8

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTHÄNVISNINGAR

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapportering, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen har tillämpats.

Nya redovisningsprinciper 2011

Koncernen: Nya och reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med den 1 januari 2011 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

¹⁾ I andra kvartalet 2010 såldes fastigheten Rinken 2. Tillträde skedde 30 augusti. Nedskrivning av goodwill hänförlig till försäljningen uppgick till -16,9 mkr.

²⁾ Under andra kvartalet 2011 förvärvades fastigheten Sicklaön 115:4. Under tredje kvartalet 2010 förvärvades fastigheterna Sicklaön 117:1 och 117:2.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Resultaträkningar Moderbolaget

Belopp i mkr	2011 1/1-30/6	2010 1/1-30/6	2010 1/1-31/12
Nettoomsättning	121,5	125,9	264,8
Kostnader för förvaltning och produktion	-65,8	-57,8	-123,7
Bruttoresultat	55,7	68,1	141,1
Central administration och marknadsföring	-18,2	-19,4	-45,1
Rörelseresultat	37,5	48,7	96,0
Resultat från andelar i koncernföretag	85,8	89,2	137,1
Räntetäkter och liknande resultatposter	112,1	0,2	214,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-147,7	-86,5	-299,8
	50,2	2,9	51,3
Resultat efter finansiella poster	87,7	51,6	147,3
Bokslutsdispositioner	-0,6	-0,1	-1,2
Aktuell skatt	-14,0	-1,2	-15,1
Uppskjuten skatt	-9,2	-12,6	-24,1
	-23,2	-13,8	-39,2
Resultat efter skatt	63,9	37,7	106,9

Övrigt totalresultat Moderbolaget

Belopp i mkr	2011 1/1-30/6	2010 1/1-30/6	2010 1/1-31/12
Resultat efter skatt	63,9	37,7	106,9
Koncernbidrag	-	-	37,2
Skatt hänförlig till koncernbidrag	-	-	-9,8
Kassaflödessäkringar	10,5	-11,1	82,4
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-2,8	2,9	-21,5
Summa övrigt totalresultat	7,7	-8,2	88,3
Summa totalresultat för perioden	71,6	29,5	195,3

Balansräkningar i sammandrag

Moderbolaget

Belopp i mkr	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 793,2	1 748,4	1 749,9
Finansiella anläggningstillgångar	5 934,6	5 800,9	5 848,8
Kortfristiga fordringar	2 987,8	3 075,4	3 758,1
Likvida medel	84,6	263,6	382,8
Summa tillgångar	10 800,2	10 888,3	11 739,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 755,1	5 830,1	5 995,9
Obeskattade reserver	29,6	28,0	29,1
Avsättningar	246,3	198,4	234,4
Skulder till kreditinstitut	4 556,2	4 527,7	4 573,8
Övriga skulder	213,0	304,1	906,4
Summa eget kapital och skulder	10 800,2	10 888,3	11 739,6

Förändringar i eget kapital Moderbolaget

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Över- kursfond	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2010	333,0	265,4	-73,8	3 948,4	1 620,5	1 546,7	6 093,5
Förändring i eget kapital 2010							
Summa totalresultat för perioden							
1 januari–30 juni			-8,2		37,7	29,5	29,5
Utdelning					-292,9	-292,9	-292,9
Utgående balans per 30 juni 2010	333,0	265,4	-82,0	3 948,4	1 365,3	1 283,3	5 830,1
Summa totalresultat för perioden							
1 juli–31 december			69,1		96,7	165,8	165,8
Utgående balans per 31 december 2010	333,0	265,4	-12,9	3 948,4	1 462,0	1 449,1	5 995,9
Förändring i eget kapital 2011							
Summa totalresultat för perioden							
1 januari–30 juni			7,7		63,9	71,6	71,6
Utdelning					-312,4	-312,4	-312,4
Utgående balans per 30 juni 2011	333,0	265,4	-5,2	3 948,4	1 213,5	1 208,3	5 755,1

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B.

En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 156 988 (130 156 988). Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 748) B-aktier.

Kompletterande tabeller

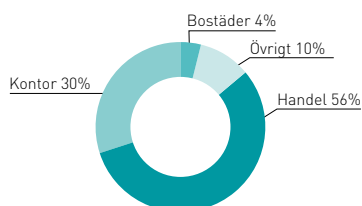
RÄNTEBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	2 735	29	3,5
2011	573	6	3,3
2012	1 848	19	4,1
2013	1 600	17	4,7
2014	1 040	11	4,2
2015	846	9	4,4
2016 och senare	900	9	4,2
Totalt	9 542	100	4,0

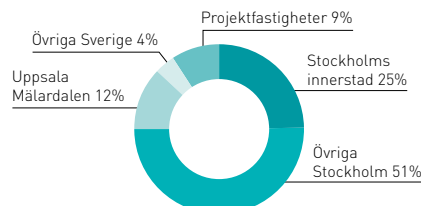
KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2011	1 070	11
2012	1 975	21
2013	2 636	28
2014	2 194	23
2015	1 667	17
Totalt	9 542	100

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER SEGMENT



UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2010 Utfall ¹⁾	2011 Kv 1 ²⁾	2011 Kv 2 ²⁾	2011 Kv 3 ³⁾	2011 Kv 4 ³⁾
Stockholms innerstad	418	441	431	423	426
Övriga Stockholm	851	864	858	859	864
Uppsala Mälardalen	175	202	203	195	198
Övriga Sverige	59	66	64	62	62
Projektfastigheter ⁵⁾	91	95	110	151	154
Sålda fastigheter	20				
Totalt	1 614	1 668	1 666	1 690	1 704

UTHYRINGSGRAD ⁴⁾

	Hyresvärde, mkr	Hyreskontrakt, mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	444	423	95
Övriga Stockholm	924	859	93
Uppsala Mälardalen	202	195	97
Övriga Sverige	66	62	94
	1 636	1 539	94
Projektfastigheter ⁵⁾	160	151	94
Totalt	1 796	1 690	94

PROJEKTFASTIGHETER ⁵⁾

Projekt/Fastighet	Ort	Ombyggnad	Nybyggnad	Lokaltyp	Projektyta, m ² , LOA	Inv, mkr	Färdigställs	Uthyrningsgrad, %
Mobilia, Etapp 2, Bohus 8 ⁶⁾	Malmö		x	Handel/Parkering	2 100	200	Q1 2011	100
HK Atlas Copco, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor/Parkering	15 100	350	Q2 2011	97
Gränby Centrum, Etapp 2, Gränby 21:4	Uppsala		x	Handel	9 000	250	Q3 2011	100
Rådhuset, Dragarbrunn 19:1	Uppsala	x		Handel	3 100	150	Q2 2012	58
Port73, Etapp 2, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge		x	Handel	3 300	50	Q2 2012	85
HK Intrum Justitia, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor	7 500	150	Q4 2012	86
Kontorshus 502, Sicklaön 83:22	Nacka	x	x	Kontor	5 600	150	Q4 2012	0
Mobilia, Etapp 3, Bohus 8 ⁷⁾	Malmö	x	x	Handel/Parkering	28 000	1 000	Q4 2013	48
HK Akzo Nobel, Sicklaön 83:32	Nacka		x	Kontor	10 300	300	Q1 2014	84
Kvarteret NOD, Etapp 1, Kista Gård	Stockholm		x	Kontor/övrigt	15 000	500	Q3 2014	49
Summa					99 000	3 100		

¹⁾ Utfall 2010 är omräknat enligt klassificering av fastighetsbeståndet per kvartal 2 2011.

²⁾ Kvartal 1–2 avser utfall omräknat till årstakt.

³⁾ I hyresnivå för kvartal 3–4 ingår avtalade nyinflyttningar och avflyttningar.

⁴⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på närmast kommande kvartal.

⁵⁾ Som projektfastighet avses fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten

oavsett om byggarbeten påbörjats. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs per den 1 januari året efter färdigställande.

⁶⁾ LOA 2 100 m² handel samt 375 parkeringsplatser i p-hus.

⁷⁾ LOA 28 000 m² handel och service samt 650 parkeringsplatser i p-hus. Projektet färdigställs etappvis bl a kopplat till uthyrning.

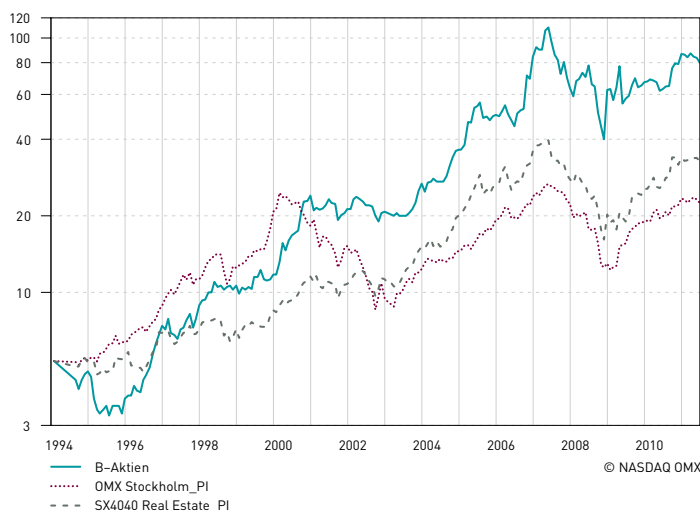
Nyckeltal

	2011 1/1-30/6	2010 1/1-30/6	2011 1/4-30/6	2010 1/4-30/6	2010 1/1-31/12	2010/2011 1/7-30/6
Uthyrningsgrad, %	94	91	94	91	94	94
Överskottsgrad, %	64	63	66	65	64	64
Soliditet, %	42,1	41,9	42,1	41,9	42,9	42,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	46,3	46,9	46,3	46,9	45,7	46,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,0	2,8	3,0	3,1	3,1
Avkastning på eget kapital, %	8,8	8,8	11,9	12,4	10,5	10,7
Avkastning på eget kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,6	5,2	5,5	5,3	5,6	6,0
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	6,1	8,6	7,7	7,4	7,7
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive värdeförändringar	4,9	4,6	4,9	4,7	4,8	5,0
Medelantal anställda	258	243	258	243	251	251
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	4,0	3,7	4,0	3,7	3,8	4,0

Data per aktie

	2011 1/1-30/6	2010 1/1-30/6	2011 1/4-30/6	2010 1/4-30/6	2010 1/1-31/12	2010/2011 1/7-30/6
Belopp i kronor						
Resultat efter skatt	3,11	2,84	2,11	2,03	7,03	7,30
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt	1,95	1,78	0,97	0,95	3,79	3,95
Kassaflöde	2,25	2,65	1,16	0,77	5,16	4,76
Eget kapital	70,68	65,19	70,68	65,19	69,91	70,68
Börskurs	80,00	63,00	80,00	63,00	86,50	80,00
Medelantalet utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2010	2009	2008	2007	2006
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	1 613,5	1 655,7	1 499,6	1 512,7	669,5
Projekt- och entreprenadomsättning	322,9	323,9	355,1	337,7	309,7
Nettoomsättning	1 936,4	1 979,6	1 854,7	1 850,4	979,1
Kostnader fastighetsförvaltning	-584,0	-603,7	-564,6	-571,4	-236,4
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-313,5	-316,5	-343,8	-329,0	-284,8
Bruttoresultat	1 038,9	1 059,4	946,3	950,0	457,9
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 029,5	1 052,0	934,9	941,3	433,1
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	9,4	7,4	11,3	8,7	24,8
Central administration fastighetsförvaltning	-45,4	-49,2	-47,7	-41,0	-45,5
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-11,9	-10,7	-14,2	-11,8	-13,8
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	–	2,6	-1,1
Finansiella intäkter	7,7	6,6	21,2	14,7	5,5
Finansiella kostnader	-320,6	-338,7	-368,3	-306,0	-128,9
	-313,0	-332,1	-347,1	-288,7	-124,4
Resultat före värdeförändringar	668,6	667,4	537,2	608,5	274,1
Orealiserade värdeförändringar	525,1	-523,0	-1 202,1	1 286,7	1 881,0
Realiserade värdeförändringar	14,2	0,1	-21,6	176,2	–
Nedskrivning goodwill	-16,9	-51,7	-26,2	-37,0	–
	522,4	-574,6	-1 249,9	1 425,9	1 881,0
Resultat före skatt	1 191,1	92,8	-712,7	2 034,4	2 155,1
Skatt på årets resultat	-275,5	94,1	310,3	-398,5	-598,3
Resultat efter skatt	915,5	186,9	-402,4	1 635,9	1 556,8
NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	92	94
Överskottsgrad, %	64	64	62	62	65
Soliditet, %	42,9	42,4	42,2	45,5	43,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	0,8	0,7
Belåningsgrad, %	45,7	45,6	43,8	39,8	33,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0	2,5	3,0	3,1
Avkastning på eget kapital, %	10,5	2,2	-4,5	19,2	31,3
Avkastning på eget kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,6	5,7	4,3	5,6	4,7
Avkastning på totalt kapital, %	7,4	2,2	-1,7	12,4	19,6
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive värdeförändringar	4,8	5,0	4,4	4,9	5,6
Medelantal anställda	251	242	233	228	172
Medelränta räntebärande skulder (periodens slut), %	3,8	3,8	4,7	4,6	4,6
DATA PER AKTIE					
Årets resultat	7,03	1,44	-3,09	12,55	21,16
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt	3,79	3,78	2,97	3,36	1,52
Utdelning	2,40	2,25	2,00	2,00	1,62
Utdelningsandel, %	63,4	59,5	67,3	59,5	106,9
Aktiens direktavkastning, %	2,8	3,4	3,2	3,1	1,9
Kassaflöde	5,16	4,67	4,55	3,64	4,58
Eget kapital	69,91	64,66	65,27	71,14	59,97
Börskurs 31 december	86,50	67,00	62,50	63,75	84,37
Antal utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental ¹⁾	130 157	130 157	130 157	130 295	73 571

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

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Antal utestående aktier efter utspädning

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

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Eget kapital per aktie

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

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror samt bedömd marknads-hyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Kassaflöde per aktie

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

Resultat före värdeförändringar per aktie

Resultat före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt, dividerat med antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Utdelningsandel

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

Uthyrningsgrad

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

Årets resultat per aktie

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Överskottsgrad

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen i procent av redovisade hyresintäkter.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

Information till marknaden om Atrium Ljungbergs verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt för att skapa förtroende 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: www.atriumljungberg.se.

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

Årsredovisning och delårsrapporter distribueras per post till aktieägare som önskar en tryckt version. 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 pressmeddelanden. Där ges även information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan – sep 2011	2011-10-21
Bokslutskommuniké 2011	februari 2012
Årsredovisning 2011	mars 2012



Box 4200, 131 04 Nacka, besök: Sickla Industriväg 19
telefon: 08-615 89 00, fax: 08-615 89 99, info@atriumljungberg.se
Styrelsens säte: Nacka, org. nr: 556175-7047

www.atriumljungberg.se