

AL 11

ATRIUM LJUNGBERG ÅRSREDOVISNING



- VI FÅR PLATSER ATT VÄXA OCH UTVECKLAS -



Vi skapar levande mötesplatser för människor, handel och affärer

DET HÄR ÄR VI

- Vi är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. **Noterat på Nasdaq OMX** Stockholm sedan 1994.
- Vi **äger, utvecklar och förvaltar** fastigheter – framför allt för handel och kontor.
- Vi skapar mervärde genom att **utveckla områden till attraktiva mötesplatser** där handel och kontor möter andra typer av verksamheter – såsom boende, kultur, service och utbildning.
- Vårt **helägda dotterbolag TL Bygg** är ett lönsamt byggmästarbolag med inriktning på rot- och byggservice.

VÅR AFFÄR

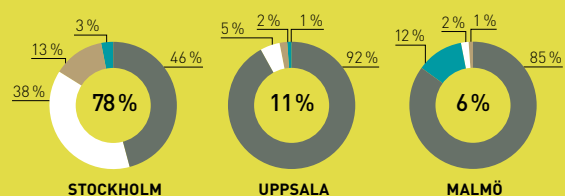
- Atrium Ljungberg har ett **långsiktigt ägarperspektiv**.
- Vi **skapar värdetillväxt** genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter samt genom aktiv och kundnära förvaltning.
- Vi **leder och driver hela affärsprocessen själva** – från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Det ger en inblick i och förståelse för helheten som skapar mervärde för kunden. Våra utvecklingsprojekt ger en långsiktig avkastning som är högre än förvärvsalternativen.
- Vår målsättning är att **årligen investera en miljard kronor** med god avkastning i ny-, till- och ombyggnader i egna utvecklingsprojekt.

HÄR FINNS VI

- Vi finns på Sveriges huvudsakliga tillväxtmarknader Stockholm, Malmö och Uppsala. Våra **handelsplatser** ligger i samtliga dessa regioner.
- **Kontorsfastigheterna** finns huvudsakligen koncentrerade i tillväxtområden i Stockholm.
- Våra **bostäder** är integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista och Mobiliaområdet i Malmö.

SNABBA FAKTA

- Antal fastigheter 54
- Fastighetsvärde 21,9 mdkr
- Total uthyrbar yta 871 000 m²
- **Kontrakterad årshyra 1,8 mdkr**
- Uthyrningsgrad 94 procent



SIFFRAN I CIRKELN ANGER ANDEL AV TOTALT KONTRAKTERAD ÅRSHYRA 2012-01-01

■ HANDEL ■ BOSTÄDER
■ KONTOR ■ ÖVRIGT

RESULTATET I KORTHET

- Koncernens nettoomsättning ökade till 2 018 mkr (1 936) varav hyresintäkterna ökade till 1 686 mkr (1 614). Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten ökade till 332 mkr (323).

Ökning i hyresintäkterna består främst av färdigställda projekt. Intäkterna från projekt- och entreprenadverksamheten avser i huvudsak det helägda dotterbolaget TL Bygg AB.

- Driftöverskottet ökade till 1 095,0 mkr (1 029,5), och resultat före värdeförändringar ökade till 694,4 mkr (668,6).

Resultatökningen förklaras av färdigställda projekt samt lägre taxebundna kostnader tack vare en mildare höst och vinter 2011. Den procentuella driftnettoökningen är 11 procent justerat för fastighetsförsäljningar och engångsersättningar.

- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 528,3 mkr (525,1). Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 21 897 mkr (19 940) och det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 5,8 procent (5,8).

Värdeförändringen motsvarar 2,6 procent och beror främst på ökade hyresnivåer samt något sänkta avkastningskrav.

- Utvecklingstakten har varit fortsatt hög. Under 2011 har 1 050 mkr (1 047) investerats i egna fastigheter. Fastighetsförvärv uppgick till 379 mkr (35).

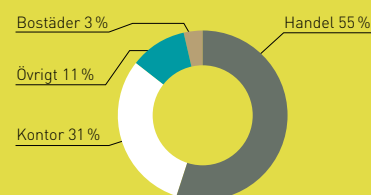
Investeringar har bland annat gjorts i kontor för Atlas Copco och Intrum Justitia i Sickla, om- och tillbyggnation av Mobilia i Malmö, Gränby Centrum och Rådhuset i Uppsala samt Port73 i Haninge. Resterande 50 procent av Blästern 6 har förvärvats under året. Dessutom har tre villor och en obebyggd tomt som ligger i direkt anslutning till Sickla Köp kvarter förvärvats.

- Resultat efter skatt uppgick till 904,5 mkr (915,5), vilket motsvarar 6,95 kr/aktie (7,03). Styrelsen föreslår en utdelning på 2,60 kr/aktie (2,40).

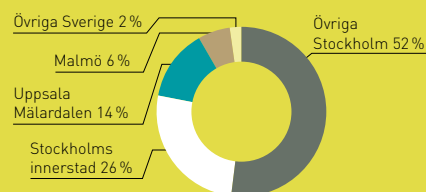
Utdelningen motsvarar en direktavkastning om 3,5 procent (2,8).

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, mkr	2 018	1 936	1 980	1 855	1 851
Resultat före värdeförändringar, mkr	694	669	667	537	609
Årets resultat, mkr	905	916	187	-402	1 636
Investeringar, mkr	1 050	1 047	1 087	1 220	947
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	640	671	608	593	474
Uthyrningsgrad, %	94	94	93	94	92
Soliditet, %	41,2	42,9	42,4	42,2	45,5
Belåningsgrad, %	44,4	45,7	45,6	43,8	39,8
Medelränta periodens slut, %	4,2	3,8	3,8	4,7	4,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,1	3,0	2,5	3,0
Årets resultat, kr/aktie	6,95	7,03	1,44	-3,09	12,55
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr/aktie	3,93	3,79	3,78	2,97	3,36
Utdelning, kr/aktie (2011 föreslagen)	2,60	2,40	2,25	2,00	2,00
Börskurs 31 december, kr/aktie	73,25	86,50	67,00	62,50	63,75
Eget kapital, kr/aktie	73,30	69,91	64,66	65,27	71,14
Substansvärde kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	82,75	77,97	71,28	72,32	79,98

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



VIKTIGA HÄNDELSENER UNDER ÅRET

Q1

- Beslut togs om fortsatt utveckling av Mobilia i Malmö som ska omvandlas från köpcentrum till ett levande stadskvarter. Projektet är Atrium Ljungbergs största enskilda projekt någonsin.
- En utbyggnad av Mobilias södra del färdigställdes. Den omfattar 2 100 m² ny butiksyta och parkeringshus med 380 p-platser.
- Den andra utbyggnadsetappen av handelsplatsen Port73 i Haninge påbörjades. Utbyggnaden omfattar 3 500 m² ny handelsyta.
- Arbetet med att omvandla Rådhuset i Uppsala till ett modevaruhus påbörjades.
- Atlas Copcos nya huvudkontor i Sickla, Nacka färdigställdes och Atlas Copco flyttade in med cirka 700 personer.

40 ÅR

GRÄNBY CENTRUM OCH ORMINGE CENTRUM FIRADE 40-ÅRSJUBILEUM

Q3

- Beslut togs om att bygga ett sjuttioal nya hyreslägenheter i Mobila i Malmö.
- Ny galleriadel om 9 000 m² i Gränby Centrum i Uppsala invigdes. Ett tjugotal butiker och serviceverksamheter öppnade.
- Beslut togs om att påbörja ytterligare en om- och tillbyggnation av Gränby Centrums västra entré med plats för nya butiker och ett restaurangtorg.
- Avtal tecknades med Axfood om att etablera en Willys dagligvarubutik i Port73 i Haninge och beslut togs att börja bygga ytterligare 10 500 m² ny handelsyta.
- Avtal tecknades med Ica Sverige AB om att öppna en Ica Kvantum i en nybyggnad om 3 300 m² i Farsta Centrum. Avtalet är villkorat av detaljplaneändring.
- Ett femårigt avtal tecknades med varuhuskedjan ÖoB för 3 000 m² i Rotebro Handel.
- Gränby Centrum firade 40 år som handelsplats.
- Atrium Ljungbergs huvudkontor i Sickla nomineras i tävlingen "Sveriges snyggaste kontor".

"Ett tioårigt avtal tecknades med Stockholms universitet"

OM ATT HYRA 7 100 M² I KVARTERET NOD I KISTA

9000 M²

NY GALLERIADEL INVIGDES
I GRÄNBY CENTRUM, UPPSALA

Q2

- Ingalill Berglund tillträdde som ny vd för Atrium Ljungberg.
- Atrium Ljungberg flyttade sitt huvudkontor till Sickla i Nacka.
- Byggstart för Intrum Justitias nya huvudkontor i Sickla, Nacka.
- Hotspots.nu, ett nytt entreprenörscentrum i Farsta Centrum, invigdes.
- Ett tioårigt avtal tecknades med Stockholms universitet om att hyra 7 100 m² i Kvarteret NOD i Kista – en ny mötesplats för lärande, forskning och näringsliv. Beslut togs om att starta byggnationen av första etappen av NOD.
- Ombyggda lokaler om 6 000 m² för bland andra IT- och infrastruktur företaget Atea färdigställdes i Ärvinge, Kista.

Q4

- Det första spadtaget togs för Kvarteret NOD i Kista.
- Orminge Centrum firade 40 år som handelsplats.
- Strategiskt förvärv gjordes av resterande 50 procent av kontorsfastigheten Blästern 6 i Hagastaden i Stockholms innerstad.
- Nasdaq OMX Stockholm meddelade att Atrium Ljungberg flyttas till börsens segment Large Cap i januari 2012.

LARGE CAP

ATRIUM LJUNGBERG FLYTTAS TILL LARGE CAP I JANUARI 2012



2	VD HAR ORDET
4	STRATEGISK INRIKTNING
4	POSITION, VISION OCH MÅL
5	MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE
6	AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGIER
7	AFFÄRSMODELL
8	MARKNADSPPOSITION
12	ANSVARFULLT FÖRETAGANDE
16	VÅRA MEDARBETARE
20	VÅRT FASTIGHETSBESTÅND
24	FASTIGHETSFÖRTECKNING
28	INVESTERINGAR OCH PROJEKT
29	FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE
31	INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER
32	FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT
34	PÅGÅENDE PROJEKT
40	MÖJLIGA PROJEKT
48	HANDEL
49	DETALJHANDELSMARKNADEN I SVERIGE
51	VÅRA HANDELSPLATSER
64	KONTOR
65	KONTORSHYRESMARKNADEN I STOCKHOLM
67	VÅRA KONTOR
74	HELHETSMILJÖER
76	TL BYGG
79	FINANSIERING
81	MÖJLIGHETER OCH RISKER
84	AKTIEN OCH ÄGARNA
89	ÅRSREDOVISNING
90	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
93	ORDFÖRANDE HAR ORDET
94	BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
98	STYRELSE
99	BOLAGSLEDNING
100	ERSÄTTNINGAR
101	KONCERNENS RÄKNINGAR
106	MODERBOLAGETS RÄKNINGAR
109	TILLÄGGSSINFORMATION - NOTER
130	ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE
131	REVISIONSBERÄTTELSE
133	NYCKELTAL
134	FLERÅRSÖVERSIKT
136	DEFINITIONER
	GRI-INDEX

VI VÄXER

2011 BLEV ETT framgångsrikt år för Atrium Ljungberg med ökat resultat och en hög aktivitet i projektverksamheten. Våra attraktiva lägen och vårt goda varumärke har borgat för ett stort intresse hos kunder och samarbetspartners och vi har nu den största projektportföljen i bolagets historia.



MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Året inleddes med en god tillväxt och tilltro till svensk ekonomi. Men successivt under året har osäkerheten om framtiden vuxit till följd av statsfinansiella problem i sydeuropa och global oro på finansmarknaderna. Vi har kunnat följa hur marknadsräntorna för lån på längre löptider har fallit under året, vilket är positivt för branschen. Men det har till viss del motverkats av höjda kreditmarginaler och en försiktigare syn på belåningsgrader hos bankerna.

Vi har också sett en avmattning i svensk konsumtion under hösten. Den har delvis haft sin grund i den osäkerhet som råder, men har sannolikt även påverkats av den milda väderleken. Detaljhandeln har ändå visat en försiktig ökning såväl under helåret som under december månad – en ökning med 0,8 respektive 0,7 procent mätt i löpande priser.

Transaktionsvolymen för fastigheter har minskat något under året jämfört med 2010. Det har dock funnits ett stort intresse för handels- och kontorsfastigheter i starka lägen, vilket har lett till sänkta avkastningskrav för dessa segment.

ÅRET SOM GÅTT

Vår strategi att finnas på starka tillväxtorter har varit en styrka när omvärlden har präglats av stor osäkerhet. Det har visat sig i såväl kunddialog och uthyrningsarbete som i vår resultatutveckling.

Vi har mycket glädjande kunnat hålla en hög aktivitetsnivå i vår projektverksamhet med god lönsamhet och offensiva satsningar för framtiden. Totalt uppgår våra pågående projekt till cirka tre miljarder, vilket är den största projektvolymen hittills i bolagets historia.

Våra handelsplatser fortsätter att gå bra med en sammantagen omsättningsökning på cirka en procent under året och hyresnivåerna är oförändrade.

Vi har haft en god efterfrågan på kontorslokaler och har lyckats väl i vårt uthyrningsarbete. På flera av våra delmarknader, särskilt i Stockholms innerstad, har vi kunnat se ökade hyresnivåer.

Vi vill fortsätta att växa inom kontorsfastigheter med attraktiva lägen i Stockholm. Det har vi framgångsrikt gjort under året, bland annat genom satsningar på Sickla Affärskvarter och Kvarteret NOD i Kista. Vi har också stärkt vår position på en av Stockholms viktigaste tillväxtmarknader, Hagastaden, genom förvärven av Blåstern 6 och 13. Det ger oss möjlighet att vara ännu mer delaktiga i den spännande utvecklingen som sker i området.

Vi står för ansvarsfullt företagande genom hållbar stadsutveckling, fastighetsvård och hållbara förutsättningar för kunder, medarbetare och samarbetspartners. Vi är medlem i Global Compact och stödjer dess principer. Vi är också ett av de fastighetsbolag som har flest miljöcertifieringsprojekt igång med fyra pågående BREEAM-projekt.

FRAMTIDSUTSIKTER

Vår framtid är helt och hållet beroende av våra kunder. Liksom tidigare är det vår allra viktigaste uppgift att ta väl hand om våra kunder och stödja vår kunds affär. Långsiktighet, pålitlighet och samverkan är viktiga hörnpelare i vår företagskultur liksom viljan att hitta nya lösningar. Det synsättet kommer fortsätta präglade vårt arbete och det engagerade team som arbetar i Atrium Ljungberg.

Vi har flera projekt som kommer att färdigställas under 2012. Modevaruhuset Rådhuset i Uppsala slår upp portarna på skottdagen 2012 och nästa etapp av det utbyggda Mobilia i Malmö invigs i september 2012.

Port73 är en handelsplats under tillväxt med stor potential. Vi har ambitionen att den på några års sikt ska bli vår femte regionala handelsplats. Port73 kommer att fortsätta växa enligt samma strategi som vid utvecklingen av Sickla Köp kvarter, steg för

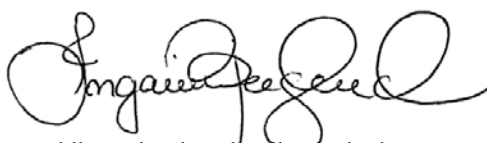
”Vår allra viktigaste uppgift är att ta väl hand om våra kunder och vår kunds affär”

steg, närmast med etappinvigningar under 2012 och 2013. Mot slutet av året färdigställs också det nya kontorshuset för Intrum Justitia och tillbyggnaden och renoveringen av HK60 i Sickla. Sammantaget leder detta till ökade intäkter under 2012 och 2013.

Vi har en stabil finansiell ställning som ger handlingskraft för framtiden. Den osäkerhet som råder i vår omvärld kommer dock kräva att vi fortsätter ha en närhet till marknaden och en handlingsberedskap att styra om verksamheten om så behövs. Finansieringslösningar kommer att bli en än viktigare fråga för fastighetsbolag framöver. I det sammanhanget är Atrium Ljungberg väl positionerat med låg belåningsgrad och starka kassaflöden.

För tillfället har vi alla förutsättningar att kunna följa den inslagna vägen och utveckla nya affärsmöjligheter och nya projekt.

Stort tack alla arbetskamrater, kunder och samarbetspartners för ett framgångsrikt 2011!



Ingalill Berglund, verkställande direktör

HÄR ÄR VI – HIT SKA VI – SÅ HÄR GÖR VI

VÅR POSITION

- Ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag.
- Äger, utvecklar och förvaltar långsiktigt.
- Finns på Sveriges tillväxtorter.
- Fokus på handels- och kontorsfastigheter.
- En av Sveriges största köpcentrumaktörer.
- En av Stockholms tio största ägare av kontorsfastigheter.
- Hög kompetens inom projektutveckling med god värdetillväxt i bolaget som resultat.
- Kundnära och lokal förvaltning.
- Stark finansiell bas.

**1 050
MKR**

INVESTERINGAR I EGNA PROJEKT

VÅR VISION

VI SKAPAR LEVANDE MÖTES-
PLATSER FÖR MÄNNISKOR,
HANDEL OCH AFFÄRER



41,2%
SOLIDITET

MÅL

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

- Lönsamhet och tillväxt
- Långsiktig stabilitet
- Ansvarsfullt företagande

MÅL	BESKRIVNING	MÅLUPPFYLLELSE 2011	HISTORISK MÅLUPPFYLLELSE												
LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT Driftöverskottet ska öka med 10 % per år	Genom att investera i egna projekt, minska vakanser och ha en kostnadseffektiv förvaltning ska driftnettot öka med 10 % per år. Investeringarna ger även värdetillväxt i fastigheterna och bolaget.	Driftöverskottet ökade med 6,3 %. Rensat för sålda fastigheter och engångsersättningar ökade driftnettot med 11,1 %.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Procent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>-2,0</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>12,5</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>-0,6</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>14,1</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>6,3</td> </tr> </tbody> </table>	År	Procent	2007	-2,0	2008	12,5	2009	-0,6	2010	14,1	2011	6,3
År		Procent													
2007	-2,0														
2008	12,5														
2009	-0,6														
2010	14,1														
2011	6,3														
Investering i egna projekt ska ske med 1 mdkr per år med god avkastning	Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 050 mkr och avser främst Mobilia i Malmö, Gränby Centrum och Rådhuset i Uppsala, Intrum Justitias kontorshus i Sickla samt Port73 i Haninge.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>mkr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>947</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>1220</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>1087</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>1047</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>1050</td> </tr> </tbody> </table>	År	mkr	2007	947	2008	1220	2009	1087	2010	1047	2011	1050	
År	mkr														
2007	947														
2008	1220														
2009	1087														
2010	1047														
2011	1050														
Utdelningen ska motsvara minst 50 % av resultat före värddeförändringar, efter 26,3 % skatt	Ägarna ska långsiktigt få del av bolagets resultat med en utdelning på stabil nivå.	Styrelsen förslår en utdelning på 2,60 kr/aktie vilket motsvarar en utdelning om 66 % av det utdelningsbara resultatet.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Procent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>59,5</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>67,3</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>59,5</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>63,4</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>66,2</td> </tr> </tbody> </table>	År	Procent	2007	59,5	2008	67,3	2009	59,5	2010	63,4	2011	66,2
År	Procent														
2007	59,5														
2008	67,3														
2009	59,5														
2010	63,4														
2011	66,2														
LÅNGSIKTIG STABILITET Soliditeten ska vara lägst 30 %	Bolagets kapitalbas ska vara stark vilket bidrar till långsiktig stabilitet och skapar förutsättningar för att göra goda affärer i olika marknadssituationer. Det löpande kassaflödet ska med god marginal täcka räntekostnaderna.	Soliditeten är fortsatt hög och var vid utgången av 2011 41,2 %	<table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Procent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>45,5</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>42,2</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>42,4</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>42,9</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>41,2</td> </tr> </tbody> </table>	År	Procent	2007	45,5	2008	42,2	2009	42,4	2010	42,9	2011	41,2
År		Procent													
2007	45,5														
2008	42,2														
2009	42,4														
2010	42,9														
2011	41,2														
Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr	Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9. Nettoupplåning har skett med 610 mkr.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>ggr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>3,0</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>2,5</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>3,0</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>3,1</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>2,9</td> </tr> </tbody> </table>	År	ggr	2007	3,0	2008	2,5	2009	3,0	2010	3,1	2011	2,9	
År	ggr														
2007	3,0														
2008	2,5														
2009	3,0														
2010	3,1														
2011	2,9														
ANSVARFULLT FÖRETAGANDE Från och med 2011 ska alla större nybyggnader miljöcertifieras	Hållbar stadsutveckling sammanfattar hur ekonomiskt, socialt och miljömässigt värde skapas. En del i detta är att miljöcertifiera alla större nybyggnationer enligt BREEAM.	Samtliga större nybyggnationer som påbörjats under 2011 kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM.	Ingen målhistorik finns.												
Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser 2012	Nyckeln till vår framgång är våra medarbetare. Genom ett tydligt ledarskap och individuella handlingsplaner skapar vi engagemang och resultat.	Undersökningen Sveriges bästa arbetsplatser via Great Place to Work® offentliggörs i april 2012, efter årsredovisningens färdigställande.	Ingen målhistorik finns.												

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGIER

HANDEL – KONTOR – HELHETSMILJÖER

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

STARKA DELMARKNADER PÅ TILLVÄXTORTER I SVERIGE

Vi finns på starka delmarknader på tillväxtorter i Sverige där det finns förutsättningar för långsiktig värdetillväxt. Det krävs för att uppnå en långsiktig lönsamhet och tillväxt för oss och våra kunder.

FÖRÄDLING OCH UTVECKLING AV FASTIGHETER OCH BYGGRÄTTER

Vi skapar värdetillväxt i bolaget genom att addera mervärden för våra kunder genom att utveckla och förädla fastigheter och byggrätter. Vår projektportfölj är stor, med många befintliga och potentiella byggrätter. Våra utvecklingsprojekt ska ge en avkastning som är 2–3 procentenheter högre än förvärsalternativen.

BETYDANDE AKTÖR

Vi ska vara en betydande aktör med stora och sammanhållna enheter på respektive delmarknad. Då kan vi leda och påverka utvecklingen och skapa helhetsmiljöer som håller över tiden. På sammanhållna enheter kan vi med egen personal på plats bedriva en kundnära förvaltning och ge god kundservice. Det ger oss också kunskap om de lokala förutsättningarna och skapar affärsmöjligheter.

LÅNGSIKTIGA SAMARBETEN MED KUNDFOKUS

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

EGEN KOMPETENS OCH ERFARENHET

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

HÅLLBARHET INTEGRERAT

Hållbarhetsfrågorna och ansvarsfullt företagande är integrerade i vår affärsstrategi och en viktig del av vårt erbjudande. Atrium Ljungberg har definierat tre strategiska hörnstenar i hållbarhetsarbetet; hållbar stadsutveckling, ansvarsfull förvaltning och vård av fastigheter samt hållbara förutsättningar för kunder. De ingår som delar i de strategier som beskrivs ovan.

MEDARBETARE MED PASSION OCH VÄL FÖRANKRADE GRUNDVÄRDERINGAR

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

AFFÄRSMODELL

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

IDÉ OCH VISION

Idé- och visionsarbetet drivs av vår affärsutvecklingsavdelning. Noggranna affärs- och omvärldsanalyser genomförs i syfte att identifiera utvecklings- och projektmöjligheter. Analyserna kan leda till såväl vidareutveckling av befintligt bestånd som nybyggnation eller förvärv.

UTVECKLING/FÖRVÄRV

Idén utvecklas i nära samverkan med kunder och samarbetspartners och konkretiseras tillsammans med arkitekter. Arbetet drivs av affärsutvecklings-

avdelningen med medverkan från såväl projektavdelningen som förvaltningen.

Atrium Ljungberg förvärvar nya fastigheter om vi kan uppnå strategiska fördelar eller erhålla god avkastning genom utveckling.

PROJEKTGENOMFÖRANDE

Efter investeringsbeslut av styrelsen inleds projektgenomförandet. Byggprocessen drivs av våra egna projektledare i samverkan med både affärsutvecklare och förvaltare. Det handlar ofta om komplexa projekt som omvandlingar och ny- och tillbyggnationer.

FÖRVALTNING

När projektet är färdigställt övergår ansvaret för den aktiva fastighetsförvaltningen och de nära kundrelationerna till våra medarbetare inom förvaltningen.



STARK POSITION INOM HANDEL OCH KONTOR

ATRIUM LJUNGBERG ÄR det fjärde största noterade fastighetsbolaget i Sverige sett till börsvärde. Vi har en stark ställning inom handelsfastigheter på utvalda tillväxtorter och kontorsfastighetsmarknaden i Stockholmsregionen. Atrium Ljungberg utmärker sig bland de noterade fastighetsbolagen genom att ha en förhållandevis låg finansiell risk.

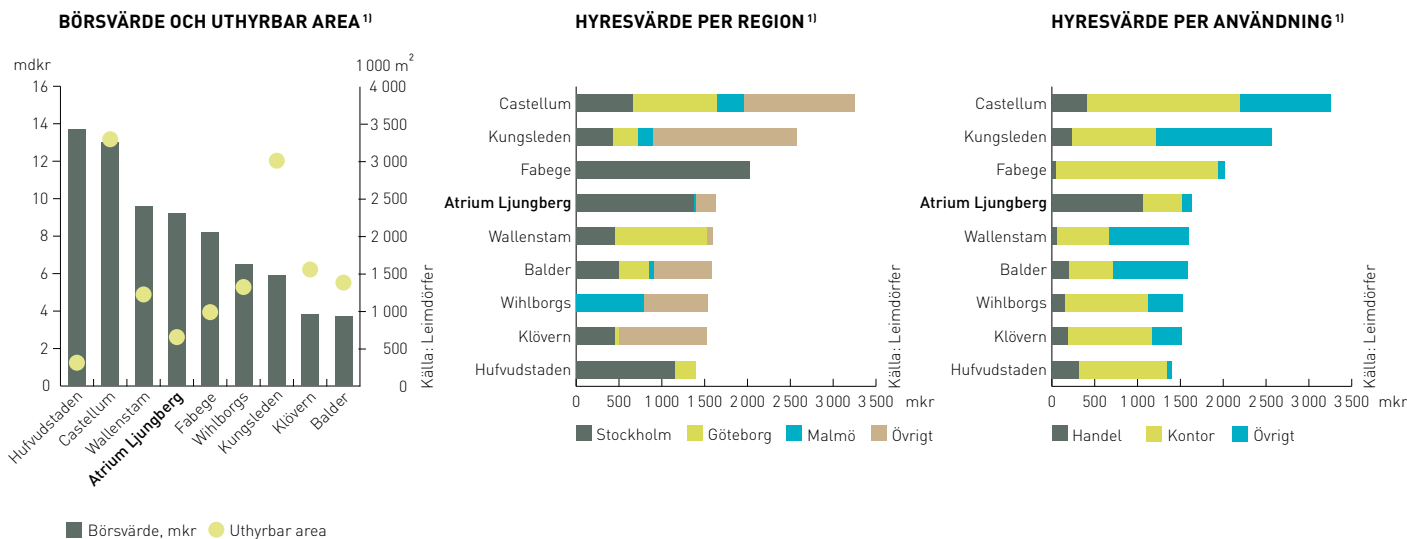
ATRIUM LJUNGBERG – ETT AV SVERIGES STÖRSTA NOTERADE FASTIGHETS BOLAG

Vid utgången av 2011 var 17 svenska fastighetsbolag noterade på Nasdaq OMX Stockholm. De hade ett samlat börsvärde på totalt 88 miljarder kronor, varav Atrium Ljungberg representerade drygt 10 procent (drygt 9 miljarder kronor). Sett till börsvärde är vi det fjärde största svenska noterade fastighetsbolaget efter Hufvudstaden, Castellum och Wallenstam.

KONCENTRATION OCH RENODLING

Vid årsskiftet ägde Atrium Ljungberg 54 fastigheter med en uthyrbar area om cirka 871 000 m². Vår fastighetsportfölj består framförallt av handelsfastigheter på utvalda tillväxtorter och kontorsfastigheter i Stockholmsområdet.

I jämförelse med övriga börsnoterade fastighetsbolag har vi en förhållandevis hög grad av såväl renodling till typ av fastighet som geografisk koncentration. Vår geografiska koncentration till Stockholm tillhör de högsta i sektorn, tillsammans med Hufvudstaden och Fabega. Atrium Ljungberg är bolaget med störst andel handelsfastigheter.



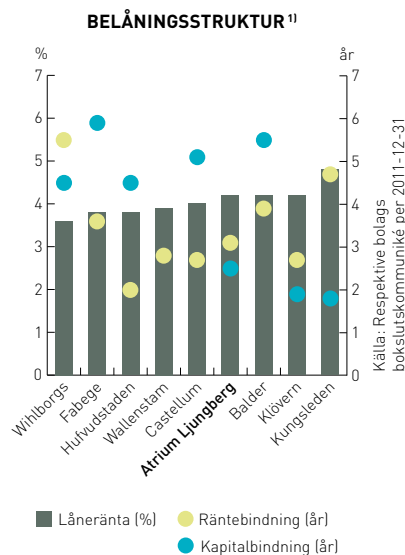
¹⁾ Från Leimdörfers bolagsöversikt per december 2011. Hyresvärde avser förvaltningsfastigheter.

BELÅNINGSSTRUKTUR

Atrium Ljungberg har en stabil finansiell ställning och en låneportfölj med förhållandevis låg finansiell risk i jämförelse med andra svenska noterade fastighetsbolag, tack vare relativt hög soliditet och räntetäckningsgrad. Vi har en soliditet om 41,2 procent och en räntetäckningsgrad om 2,9 gånger, att jämföra med sektorn som helhet som, enligt Leimdörfers bolagsöversikt, har en soliditet om 32 procent och en räntetäckningsgrad om 2,4 gånger.

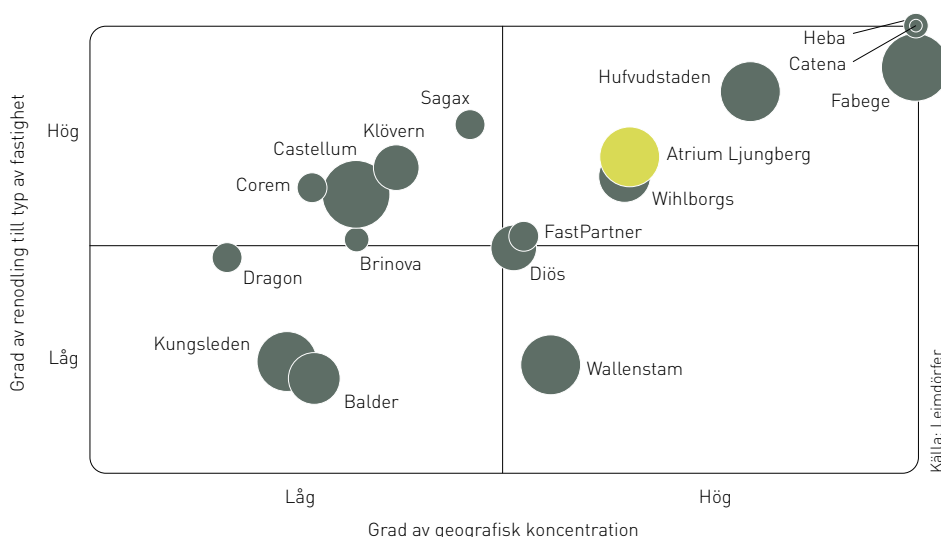
Den genomsnittliga låneräntan om 4,2 procent är i linje med jämförbara noterade fastighetsbolag, och med sektorn som helhet (4,1 procent).

Atrium Ljungbergs räntebindningstid, 3,1 år, är i linje med jämförbara noterade fastighetsbolag men något lägre än för sektorn som helhet (3,4 år).



¹¹ Uppgifter om kapitalbindning saknas för vissa bolag.

GRAD AV RENODLING OCH KONCENTRATION²¹



²¹ Cirkelnas storlek är proportionerliga mot fastighetsbeståndets värde enligt Leimdörfers värderingsmodell.

ÄGARE AV HANDELSFASTIGHETER I SVERIGE

Atrium Ljungberg är en av Sveriges största köpcentrumaktörer med totalt cirka 350 000 m² uthyrningsbar handelsarea. Ica Fastigheter och Castellum är de största, sett till ägande av handelsarea. Ica Fastigheters fastighetsbestånd på 510 000 m² handelsarea används primärt för företagsgruppens egen verksamhet. En övervägande del av Castellums fastighetsbestånd består av fastigheter med handel som sekundärt nyttjande.

Andra stora ägare av handelsfastigheter i Sverige är de fransk-holländska köpcentrumbolagen Unibail-Rodamco och Steen & Ström samt fastighetsbolagen Diligentia och Kungsleden.

Under året sålde Unibail-Rodamco en fjärdedel av sitt svenska fastighetsbestånd, cirka 100 000 m², och gick därmed från att vara Sveriges tredje största ägare av handelsfastigheter till att nu vara Sveriges åttonde största.

Royal Bank of Scotland är numera ensam aktieägare av Centeni AB, som tidigare ägdes av det brittiska bolaget Boulton. Centeni AB var ägare av ett stort bestånd av köpcentrum i centrala och yttre delar av Stockholm innan de sålde majoriteten av beståndet till olika fastighetsägare.

AMF Fastigheter är en av de största handelsfastighetsägarna inom Stockholm CBD, Central Business District. De utökade sitt ägande av köpcentrum i Stockholms innerstad under 2011 när de förvärvade tre köpcentrum från Centeni: Värstermalmsgallerian, Ringen och Fältöversten.

ÄGARE AV KONTORSFASTIGHETER I STOCKHOLMSREGIONEN

Med en total uthyrbar kontorsarea på närmare 250 000 m² är Atrium Ljungberg en av de tio

största ägarna av kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. De största aktörerna på kontorsmarknaden totalt i Stockholmsregionen är Vasakronan, Fabege och Humlegården.

Inom CBD dominerar Vasakronan och AMF Fastigheter som totalt äger en fjärdedel av CBD:s totala kontorsstock, följt av Hufvudstaden och Fabege.

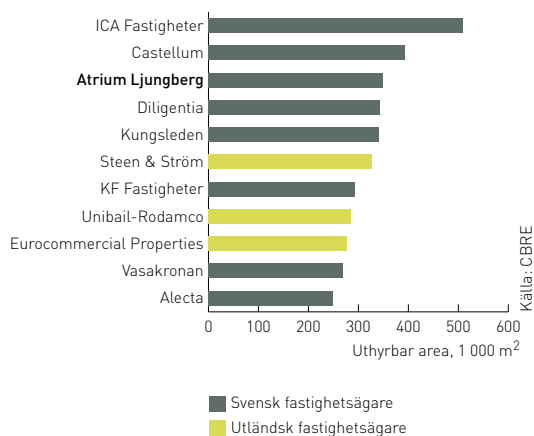
Största fastighetsägaren i Stockholms innerstad exkl. CBD är Vasakronan, som främst finns på Gärdet och Östermalm. En annan stor fastighetsägare i området är Fabege som primärt äger kontorsfastigheter i Norrtull och Normalm. Atrium Ljungberg är dominerande i Hagastaden och äger också kontorsfastigheter på Södermalm, bland annat Glashuset vid Slussen.

I närförort söder har Vasakronan stora fastighetsbestånd i bland annat Nacka strand och på Telefonplan, medan Fabege är dominerande i Hammarby Sjöstad. Med ett stort ägande i Sickla är även Atrium Ljungberg en betydande aktör på denna delmarknad. Atrium Ljungbergs bestånd utökades under 2011 när Atlas Copcos nya huvudkontor slutfördes.

I Kista har Klöver och Vasakronan ett bestånd motsvarande 20 procent respektive 15 procent av den totala kontorsstocken i området. Atrium Ljungbergs bestånd i Kista finns i stadsdelen Ärvinge.

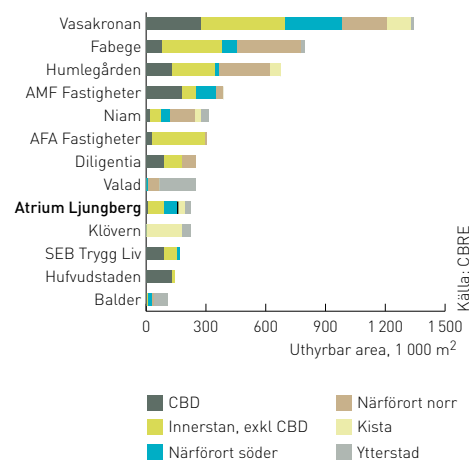
I Stockholms yttre delmarknader karaktäriseras ägandet av en blandning av små och stora fastighetsägare, byggherrar, svenska och utländska investerare, pensionsfonder samt egenanvändare. På denna delmarknad har Atrium Ljungberg ett stort kontorsbestånd i Farsta.

UTHYRBAR HANDELSAREA I SVERIGE¹⁾



¹⁾ Uppskattad area per 2011-12-31

UTHYRBAR KONTORSAREA I STOCKHOLM¹⁾





Atrium Ljungbergs nya huvudkontor i Sickla nominerades och gick till final i tävlingen Sveriges snyggaste kontor 2011.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

HÅLLBAR STADSUTVECKLING SAMMANFATTAR hur Atrium Ljungberg tillför värde genom ansvarsfullt företagande. I varje affär tas miljömässiga och sociala aspekter i beaktan, vilket stärker våra resultat, verksamhetens värde och förtroendet för bolaget.

Atrium Ljungberg kopplar sedan flera år samman ansvarsfullt företagande med bolagets vision, affärsidé och grundläggande värderingar. Detta tydliga och medvetna fokus har hjälpt oss att initiera många framgångsrika samarbeten och kostnadsbesparande åtgärder genom åren. Att sätta ansvar och hållbarhet i centrum för affären har haft en positiv effekt på verksamheten också under 2011.

VÄRDERINGAR VISAR VÄGEN

Atrium Ljungbergs gemensamma värderingar vägleder alla våra beslut och handlingar. Värderingarna, som sammanfattas i vår uppförandekod och som är förankrade i hela organisationen, är bolagets mest grundläggande riktlinjer. Värderingarna gäller alla som arbetar för Atrium Ljungbergs räkning.

MÅL OCH STRATEGIER

Med utgångspunkt från värderingarna strävar Atrium Ljungbergs medarbetare mot tre övergripande koncernmål, som beskrivs på sidan 5. Ett av koncernmålen är ansvarsfullt företagande som har brutits ner till fyra operativa mål. Varje avdelning ska bidra till att uppnå målen. 2011 års resultat beskrivs i tabellen nedan.

GRUNDVÄRDERINGAR

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

alltid med utgångspunkt från
KUNDEN och AFFÄREN

Utöver de fyra miljömålen har medarbetare och verksamhetschefer även att hantera bolagets strategiska fokusområden:

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

MÅL ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE	RELEVANS/EFFEKT	RESULTAT 2011
BREEAM-certifiering av alla större nybyggnader	Säkerställer nutida och framtida produktkrav.	Certifiering pågår för de fyra pågående större nybyggnationerna.
Öka andelen icke bilburna besökare till våra mötesplatser	Säkerställer alternativa former och behov av tillgänglighet.	Utvärderas 2013
Fler "gröna hyresavtal" och frivilliga hållbarhetsöverenskommelser	Säkerställer kunders önskemål om tydlig ansvarsuppdelning vad gäller exempelvis miljöfrågor och förbrukningskostnader.	Utvärderas 2013
En av Sveriges bästa arbetsplatser 2012	Säkerställer Atrium Ljungberg som en attraktiv arbetsgivare/arbetsplats.	Undersökningen för Sveriges bästa arbetsplatser via Great Place to Work® offentliggörs våren 2012 efter att årsredovisningen färdigställts

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Atrium Ljungberg strävar efter att framgångsrikt utveckla och förvalta levande mötesplatser för människor, handel och affärer. För att lyckas med detta krävs kontinuerlig kontakt med dem som berörs av vår verksamhet. Därför har vi sedan ett par år tillbaka genomfört löpande intressentdialoger och möjligheter att genomföra lokala samverkansprojekt. Dialogerna förs i syfte att uppmärksamma, diskutera och förankra beslut såsom hur mark, byggnader och infrastruktur ska disponeras eller utformas.

Exempel på marknader där Atrium Ljungberg har bedrivit intressentdialoger under 2011 är:

- Utveckling av nya arbetsplatser i Sickla Affärskvarter, Nacka
- Kultur och entreprenörskap i Farsta Centrum, Stockholm
- Utveckling av trafik tjänster för mer hållbara kundtransporter i Gränby Centrum, Uppsala. Projektet finansieras av Energimyndigheten.
- Ny handel och service i Mobilia, Malmö
- Utveckling av NOD, Kista

Mer information om Atrium Ljungbergs intressentmodell och dialoger finns i GRI-komplementet på vår webbplats.

HÅLLBARA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR KUNDER, MEDARBETARE OCH SAMARBETSPARTNERS

Vi vet, inte minst genom våra intressentdialoger, att allt fler kunder prioriterar hållbarhetsaspekter. Därför strävar vi efter att ligga i framkant och skapa hållbara förutsättningar för våra kunder. Som ett led i denna strävan beslutade vi under slutet av 2010 att miljöcertifiera alla större nybyggnationer enligt BREEAM.

Under 2011 har fyra nybyggnadsprojekt påbörjats med målsättningen att nå BREEAM-kriteriet "very good". Marknaden uppskattar att vi är konsekventa i genomförandet. Vi är också stolta över att kunna demonstrera fler effektiva och hälsosamma lokaler och fastigheter inom bolaget.

Sedan 2009 erbjuder Atrium Ljungberg även "gröna hyresavtal". Vår bedömning är att efterfrå-

gan på dessa kommer att stiga ordentligt först när det finns en branschstandard på området.

Sedan länge tillhandahåller Atrium Ljungberg alla hyresgäster ursprungsgaranterad koldioxidfri el från vattenkraft som standard, samt miljömärkt el eller vindkraft som tillval. Vi lämnar gärna också förslag på energieffektiva lösningar inom belysning, värme och kyla.

ANSVARFULL FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSVÅRD

Som långsiktig fastighetsägare arbetar Atrium Ljungberg kontinuerligt för att förlänga fastigheters livscyklar och effektivisera mediasystem. BREEAM vägleder såväl projektutvecklare som teknisk förvaltning i detta arbete. I praktiken innebär det att vi och våra samarbetspartners ständigt söker nya metoder, material eller andra lösningar som ger fastigheter en bättre prestanda ur livscykelperspektiv.

Tillgänglighet, trygghet och säkerhet

Atrium Ljungberg informerar kontinuerligt om alternativa färdvägar och optimerad reseplanering för att öka tillgängligheten till och från våra mötesplatser.

Tillgänglighet handlar också om att skapa välkomnande miljöer, något som Atrium Ljungberg fått pris för i Farsta Centrum i Stockholm. Vi har tagit vara på erfarenheterna från Farsta Centrum och tillämpat dem i andra miljöer. Atrium Ljungberg arbetar också proaktivt med säkerhet i miljöerna som omger våra fastigheter. Vi har exempelvis samverkat med polis, kommun, näringsidkare och fastighetsägare för att skapa ett tryggare Medborgarplatsen. På våra handelsplatser samarbetar vi med säkerhetsföretag och polis för att förebygga och undvika hot, stölder och rån. I Sickla köp kvarter har vi kommit extra långt i säkerhetsarbetet.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Merparten av Atrium Ljungbergs årliga miljöpåverkan härrör från våra fjärrvärmelieferantörers produktionsmix, våra fastigheters energiprestanda, våra kunders och besökarens handlingsmönster samt våra egna åtgärder för att reducera de negativa effekterna inom dessa områden.

STATISTIK

Område	Enhet	2011	2010	2009
Fjärrvärme ^{normal}	kWh/m ²	92	81	83
Fjärrkyla	kWh/m ²	27	22	23
El	kWh/m ²	147	147	163
Koldioxid, total	g CO ₂ /kWh	28	33	26
Vatten	m ³ /m ²	0,64	0,48	0,57

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

Fjärrvärme används i merparten av Atrium Ljungbergs fastigheter. Kvoten i tabellen är beräknad utifrån normal-korrigerad faktisk förbrukning.

Fjärrkyla används i drygt 50 procent av Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd. Kvoten i tabellen är beräknad utifrån faktisk förbrukning.

El – all el som Atrium Ljungberg förbrukar och tillhandahåller är "Vattenkraft med ursprungsgaranti". Kvoten i tabellen är beräknad utifrån faktisk förbrukning.

Koldioxid som frigörs till atmosfären, som resultat av verksamheten, härrör framför allt från fjärrvärme- och fjärrkylaproduktion, underleverantörers transporter samt egna och besökarens resor. Kvoten bygger på faktisk förbrukning av fjärrvärme, fjärrkyla och egna resor.

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

HÅLLBARHETSSTYRNING

Ansvars- och hållbarhetsfrågorna är förankrade i våra värderingar och vår kultur, i policys, handlingsplaner och dagliga rutiner. Atrium Ljungberg har policys inom miljö, etik, arbetsmiljö, jämställdhet och diskriminering. De interna ramverken är i linje med internationella normer och vi stödjer sedan 2009 Global Compact och de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion.

Arbetet med de strategiska hållbarhetsfrågorna följs upp halvårsvis och våra policys och riktlinjer utvärderas årligen av bolagsledningen och styrelsen samt revideras vid behov. Vd är ytterst ansvarig för det operativa arbetet och samtliga medarbetare förväntas bidra till att integrera hållbarhet och ta ansvar i det dagliga arbetet.

Atrium Ljungberg vill förse ägare och andra intressenter med transparent information om hur vi

arbetar. Sedan 2008 rapporterar vi vårt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer för hållbarhetsredovisning, nivå C.

Utöver värderingar och policys som grundläggande styrmedel i vår organisation, ställer Atrium Ljungberg även krav på leverantörer och samarbetspartners. Genom vårt stöd till Global Compact har vi frivilligt åtagit oss att arbeta för mänskliga rättigheter, för justa arbetsförhållanden, för omsorg för miljö och mot korrupcion. Det åtagandet ska beaktas i Atrium Ljungbergs relation till våra olika intressenter. Vi kommunicerar kontinuerligt våra värderingar och förväntningar för att informera och följa upp att de tar ansvar för människa och miljö.

INITIATIV, OMDÖMEN OCH SPONSRING

För att kunna bidra till en positiv utveckling även utanför vår direkta påverkanssfär deltar Atrium Ljungberg aktivt i och stödjer följande organisationer:

- FN:s Global compact
- Klimatpakten i Stockholms stad
- Söderandan
- Tyngdpunkt Farsta
- Stockholm Life
- Kista Science City

Vårt arbete granskas också av flera ägare och investerare, bland annat genom vår rapportering till det internationella uppropet Carbon Disclosure Project (CDP) som visar hur vi hanterar risker och möjligheter kopplade till klimatfrågan. 2011 fick Atrium Ljungberg 68 poäng av 100 i CDP:s totala bedömning.

Försäkringsbolaget Folksam har i sin rapport Ansvarfullt företagande bedömt Atrium Ljungberg att ha bäst beredskap inom mänskliga rättigheter bland de fastighetsbolag som ingått i studien.

Atrium Ljungberg stödjer även ideella verksamheter på de lokala delmarknaderna där vi finns. Dessutom är vi en engagerad partner i Unicef:s projekt "Företag för Malawi".



”Atrium Ljungberg vill förbättra möjligheten att ta sig till deras handelsplatser genom att åka kollektivt eller cykla. De jobbar aktivt med frågan i bland annat Gränby Centrum i Uppsala. I ett samverkansprojekt som pågått under året har de tillsammans med kunder, Uppsala kommun och Upplands lokaltrafik arbetat med att hitta smarta lösningar för detta. Man har identifierat flera förbättringsförslag och under 2012 kommer de gemensamt arbeta för bland annat förbättrade gång- och cykelvägar till Gränby Centrum och praktisk realtidsinformation inne i gallerian för busresenärer.”

Lisa Johnsson, projektledare, WSP Analys och Strategi



”Nacka kommun och Atrium Ljungberg har sedan länge ett samarbete som bygger på nära relationer och ömsesidigt samspel. Vi har olika roller men spelar mot samma mål och vision. För att kunna utveckla områden på ett hållbart sätt krävs långsiktighet och att man tar ett steg i taget. Säckla är ett utmärkt exempel på lyckad stadsutveckling som skett just på det sättet”.

Lena Dahlstedt, Stadsdirektör Nacka kommun



**TRE SNABBA TILL HELENA MARTINI,
HR-CHEF ATRIUM LJUNGBERG**

Vad är HR:s ansvar?

Jag vänder hellre på det och säger att HR är allas ansvar men att HR skapar förutsättningarna och tillhandahåller verktygen för gott medarbetarskap och ledarskap. Till exempel genomför vi ledarskapsutbildningar för alla ledare och har introduktionsdagar för alla nyanställda då de träffar ledningen.

Ledarskap talar alla om, men du nämner ofta medarbetarskap. Vad är det?

Det handlar om ansvar. Gott medarbetarskap innebär att alla tar ett personligt ansvar för trivselen på jobbet och att alla förstår att de har både rättigheter och skyldigheter.

Vad driver dig i din roll som HR-chef?

Att alla ska förstå varför de går till jobbet varje dag och hur deras insats passar in och är nödvändig för hela affären. Potentialen i att få med alla på det tåget är enorm.

VÅRA MEDARBETARE ÄR NYCKELN TILL VÅR FRAMGÅNG

ATRIUM LJUNGBERG SKA vara en arbetsgivare som stimulerar till kreativt tänkande, ansvarstagande och entreprenörsanda. Vi strävar efter en hög grad av individuell handlingskraft genom ett ledarskap som uppmuntrar till utveckling.

Atrium Ljungberg är och ska fortsätta vara ett spännande och innovativt företag som står för kvalitet, möjligheter och framtidstro. För att medarbetarna ska stimuleras och motiveras i sin vardag ska vi främja en arbetsmiljö som tar tillvara på kreativt tänkande, ansvarstagande och entreprenörsanda.

Vår organisation är byggd för att sätta kunden och affären i fokus och vi finns nära våra kunder och kan fatta snabba beslut.

Vi strävar efter en hög grad av individuell handlingskraft. Det uppnås genom ett ledarskap som delegerar befogenheter att påverka och agera samtidigt som det ger stöd och uppmuntrar till lärande och utveckling. En bra arbetsplats kännetecknas av att ledningen visar tilltro till sina medarbetare och uppmuntrar dem att engagera sig i företaget. Vår övertygelse är att tydliga befogenheter, frihet under ansvar och stimulerande arbetsuppgifter höjer motivationen och engagemanget hos medarbetarna. Det bidrar i sin tur till att vi kan nå våra tillväxtmål.

MEDARBETARUNDERSÖKNING VISAR STOLTHET FÖR FÖRETAGET

Varje år genomförs en medarbetarundersökning där resultatet presenteras och diskuteras i grupper. I grupperna definieras ett antal fokusområden för det kommande året – både starka områden där vi vill behålla en hög kvalitet och områden där det finns möjlighet till förbättringar. Det säkerställer ett fortsatt fokuserat arbete med att stärka arbetsplatsen.

Medarbetarundersökningen som gjordes 2011 visar bland annat att våra medarbetare har förtroende för Atrium Ljungberg och dess ledning, känner stor stolthet för bolaget och upplever en hög grad av kamratskap på sin arbetsplats. Den visade också att det finns utvecklingsmöjligheter att utveckla ledarskapet ytterligare genom att vara tydlig med vad som förväntas av varje medarbetare.

EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

Atrium Ljungberg har som mål att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser just för att vi vet hur viktigt en bra arbetsplats är för trivselsn, för att attrahera talanger och för att nå våra tillväxtmål. Därför har vi 2011 valt att delta i undersökningen "Sveriges Bästa Arbetsplatser 2012" där Great Place to Work® Institute Sverige varje år utser Sveriges bästa arbetsplatser. Resultatet baseras främst på den bedömning av arbetsplatsen som medarbetarna gjort via en enkät. Resultatet av hela undersökningen presenteras under våren 2012.

KÖNSFÖRDELNING 2011

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	6	1	7
Bolagsledning	2	5	7
Mellanchefer	8	6	14
Övriga	194	45	239
Totalt	210	57	267

Bolagsledning	2	5	7
Stödfunktioner	9	18	27
Fastighetsförvaltning	62	25	87
Affärsutveckling	6	1	7
Projektledning	10	2	12
TL Bygg	115	5	120
Totalt	204	56	260

NYCKELTAL

	2011-12-31	2010-12-31
Antal anställda	260	251
Personalomsättning, %	10,6	9,3
Andel kollektivavtal, %	100	100
Medelålder, år	42,0	42,0
Könsfördelning, %	22 K/78 M	22 K/78 M
Anställningstid, år	8,9	8,4
Sjukfrånvaro, %	3,2	3,3

STÖRRE AKTIVITETER UNDER 2011

- Löne- och förmånskartläggning som har lett till:
 - ny, förbättrad bilpolicy
 - erbjudande om löneväxling till pension
 - erbjudande om grupp försäkring
 - nya samarbetsavtal med friskvårdsleverantörer
- Utveckling och inspiration för samtliga medarbetare såsom:
 - Office-utbildning
 - kurs i effektiv arbetsteknik
 - inspirationsdag
 - individuella kurser/utbildningar
- Konferensresa för alla medarbetare inklusive TL Bygg med innehåll såsom:
 - medarbetarskap
 - bolagets grundvärderingar
 - aktuell bolagsinformation från ledningsgruppen
 - teambuilding
- Rekryterings-/Employer branding kampanj:
 - vi växte under året och flera nya tjänster skapades
- Flytt till nytt huvudkontor som har lett till:
 - ökad samverkan mellan avdelningar
 - levande och inspirerande mötesplatser för medarbetarna

FOKUSOMRÅDEN 2012

I den medarbetarundersökning som genomfördes 2010 framkom att det fanns ett behov av att ytterligare utveckla företagets ledarskap. Under sommaren och hösten har vi utifrån våra mål, strategier och värderingar, arbetat fram en ledardefinition som ligger till grund för ett ledarutvecklingsprogram. Programmet startade i slutet av 2011 och pågår fram till hösten 2012. Målet med ledardefinitionen var att klargöra vilket ledarskap som förväntas leda till att vår affärsidé förverkligas och till att vi fortsätter att vara en mycket bra arbetsplats. Syftet är att bidra till ökad samverkan och erfarenhetsutbyte mellan ledare inom företaget. Alla ledare i bolaget deltar.

Under 2012 kommer vi att lägga större fokus på kompetenskartläggning och utveckling utifrån roll och person, för att skapa en tydlighet kring förväntningar både utifrån ett företags- och medarbetarperspektiv.

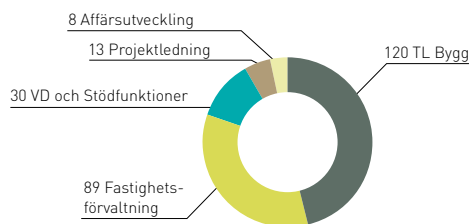
Vi kommer ha fortsatt fokus på att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser.

MEDARBETARFAKTA

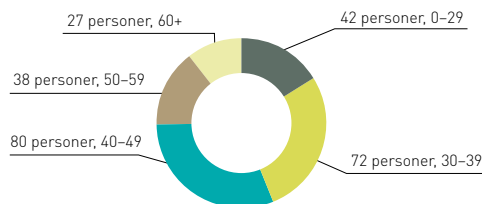
Vid utgången av 2011 hade koncernen Atrium Ljungberg 260 (251) anställda. Medelåldern på de anställda var 42,0 år (42,0).

Könsfördelningen exklusive dotterbolaget TL Bygg är jämn på chefs- och bolagsledningsnivå, 52 procent kvinnor och 48 procent män (50/50). På koncernnivå, där dotterbolaget TL Bygg inkluderas, är könsfördelningen 22 procent kvinnor (22) och 78 procent män (78).

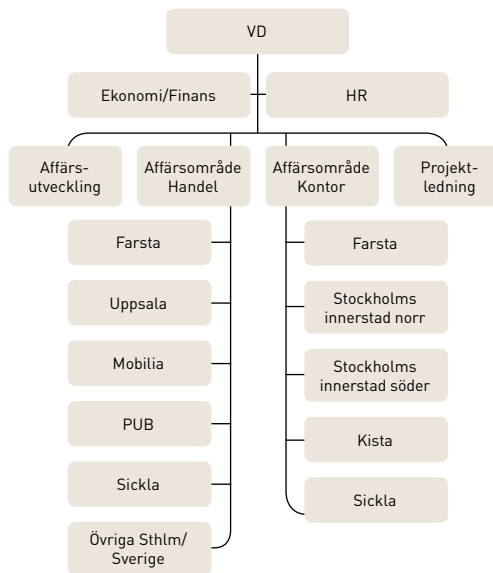
ANTAL ANSTÄLLDA



ÅLDERSFÖRDELNING



ORGANISATION





”DET HAR NOG
ALDRIG VARIT
ROLIGARE ÄN NU”

Åke Parkenberg, 67 år, projekt-
ledare och inne på sitt tjugofjärde
år på Atrium Ljungberg.

”JAG SKULLE JU
BARA GÖRA MITT
EXAMENSJOBB”

Sofia Strandell, 26 år,
marknadsområdeschef Kista.
Anställd sedan 2009.

FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND omfattar 54 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 871 000 m². Beståndet finns huvudsakligen i tre regioner: Stockholm, Uppsala och Malmö. Marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 21,9 mdkr. Den kontrakterade årshyran var 1,8 mdkr och den ekonomiska uthyrningsgraden var 94 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

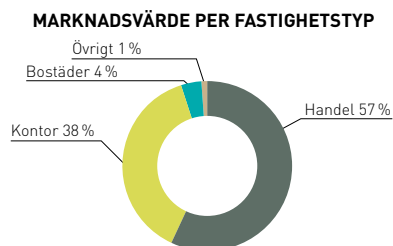
Vårt fastighetsbestånd med framförallt handels- och kontorsfastigheter utgörs av moderna och attraktiva fastigheter. Vi har totalt 54 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 871 000 m². Beståndet finns främst i Stockholm, Uppsala och Malmö där Stockholmsregionen är den största och står för 78 procent av intäkterna. Atrium Ljungberg äger även fastigheter i Östersund, Västerås och Halmstad.

FASTIGHETSVÄRDE

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 21 897 mkr (19 940 mkr), vilket motsvarar 25 151 kr/m² (25 134). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,8 procent (5,8). Byggrätter och mark ingår med 214 mkr. Investeringar i egna fastigheter uppgick under året till 1 050 mkr (1 047). Förvärv av fastigheter uppgick till 379 mkr (35). Totalt finns 113 000 m² BTA byggrätter med ett genomsnittligt värde på 1 900 kr/m². Därutöver finns projektplaner för att tillskapa ytterligare 94 000 m² byggrätter.

Den orealiserade värdeförändringen under året på fastigheterna uppgick till 528 mkr (525) vilket

motsvarar en värdeökning på 2,6 procent. Värdeökningen består främst av ökade hyresnivåer samt något sänkta avkastningskrav.



FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2011-01-01	19 940	49
+ Förvärv	379	4
+ Ny-, om- och tillbyggnad	1 050	-
+ Fastighetsregleringar	-	1
- Försäljningar	-	-
+ Orealiserade värdeförändringar	528	-
Fastighetsbestånd 2011-12-31	21 897	54

FASTIGHETSBESTÅND 2011-12-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area, 1000 m ²	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/m ²	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	12	166	6 481	38 960	487	2 930	95
Övriga Stockholm	31	484	9 834	20 303	932	1 925	94
Uppsala och Mälardalen	4	79	2 312	29 160	214	2 701	99
Övriga Sverige	3	53	667	12 523	66	1 233	92
Summa	50	783	19 294	24 633	1 700	2 170	95
Projektfastigheter ³⁾	2	87	2 389	27 348	171	1 963	93
Mark och byggrätter	2		214				
Summa	54	871	21 897	25 151	1 871	2 149	94
Sålda fastigheter							
Totalt koncernen							

JANUARI-DECEMBER 2011¹⁾ AVKASTNING¹⁾

Hyresintäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	%
452	-149	303	4,7
865	-315	550	5,6
202	-64	138	6,0
62	-26	36	5,4
1 581	-554	1 027	5,3
121	-43	78	3,3
1 702	-597	1 105	5,0
4		4	
1 706	-597	1 109	

¹⁾ Ovanstående sammanställning avser fastighetsbeståndet per 2011-12-31 där förvärvade fastigheter redovisas med intäkter och kostnader som om de ägts hela året. Detta förklarar skillnaden mellan driftöverskott ovan och enligt resultaträkningen.

²⁾ Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal.

³⁾ Som projektfastighet avses fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs per den 1 januari året efter färdigställande.

Värderingsmetod

Samtliga fastigheter i Atrium Ljungbergs bestånd klassas som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde. Beståndet värderas varje kvartal. Fastighetsvärderingen genomförs huvudsakligen genom interna värderingar, som baseras på en kassaflödeskalkyl med individuellt bedömt avkastningskrav för respektive fastighet. Avkastningskravet fastställs enligt ortprismetoden vilket innebär att information inhämtas från genomförda likvärdiga transaktioner på fastighetsmarknaden. För att säkerställa värdet har fastigheter motsvarande 64 procent av värdet under året värderats externt. Värderingarna har genomförts av Forum Fastighetsekonomi, Savills och CBRE. Vid värderingen, som baseras på en kassaflödeskalkyl, bedöms varje fastighets intjäningsförmåga individuellt. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktssituationen.

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

- analys av genomförda transaktioner på jämförbara marknader
- bedömning av fastigheternas tekniska och kommersiella skick
- analys av befintliga hyresnivåer och marknadsnyror för respektive fastighet, samt analys av långsiktigheten i befintliga hyresgäster

- bedömning av framtida vakanser
- analys av drift- och underhållskostnader på kort och lång sikt, med utgångspunkt från bolagets verkliga kostnader
- analys av om-, till- och nybyggnader samt övriga investeringsbehov

Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig i finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Fastigheter med projekt i tidigt skede, där investeringsbeslut ej fattats, värderas utifrån befintlig byggnad med tillägg för nerlagda utvecklingskostnader.

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

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER LOKALTYP, %

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER SEGMENT, %

Segment	Intervall	Snitt
Stockholms innerstad	4,8–7,0	5,3
Övriga Stockholm	4,5–8,5	6,0
Uppsala och Mälardalen	5,8–6,2	6,0
Övriga Sverige	5,5–7,3	6,3
Projektfastigheter	5,8–7,5	6,0
Totalt	4,5–8,5	5,8

VÄRDE UTIFRÅN NORMALISERAT DRIFTNETTO

mkr	Segment	Projekt	Totalt
Hyresvärde	1 668	327	1 994
Långsiktig vakans (-3,5 %)	-57	-12	-68
Hyresintäkter	1 611	315	1 926
Fastighetskostnader	-502	-75	-577
Normaliserat driftnetto	1 109	240	1 349
Avkastningskrav	5,7 %	6,0 %	5,8 %
Avkastningsvärde före justeringar	19 456	3 985	23 441
Justeringar			
Återstående investeringar	-290	-1 523	-1 813
Initiala vakanser	-20	-52	-72
Övriga justeringar	252	5	257
Mark och byggrätter	0	213	213
Lagfartskostnad	-104	-25	-129
Verkligt värde	19 294	2 603	21 897

HYRESINTÄKTER

Intäkterna fördelar sig på 55 procent handel, 31 procent kontor, 3 procent bostäder och 11 procent övrigt, så som utbildning, kultur, service och parkering. 95 procent av de kommersiella hyresavtalen regleras med indexklausul kopplad till inflationen. Intäkter från handel har ofta en omsättningsklausul vilket innebär att de är baserade på hyresgästens omsättning. Dock har hyresnivåerna säkrats genom avtalade minimihyror. Det medför att 1 procent av de totala hyresintäkterna för närvarande utgörs av utfall av omsättningstillägg.

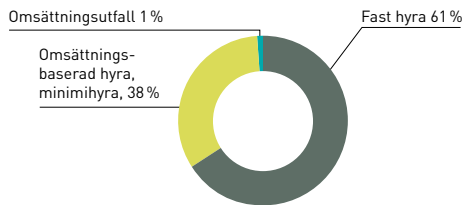
Den kontrakterade årshyran uppgick vid årsskiftet till 1 768 mkr (1 625). Hyresvärdet uppgick till 1 871 mkr (1 731). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 94 procent (94) inklusive projektfastigheter. Exklusive projektfastigheter är uthyrningsgraden 95 procent (95). Den genomsnittliga återstående viktade avtalslängden på de kommersiella hyreskontrakten uppgick till 3,9 år (3,9). Under 2012 kommer 11 procent av hyresavtalen vara föremål för omförhandling.

En redogörelse för de största hyresgästerna finns under avsnitten Handel och Kontor på sidorna 48–73 samt under avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 81–83.

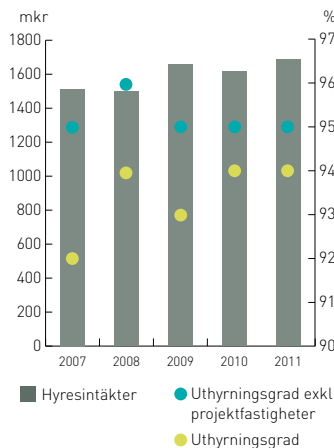
FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna för 2011 uppgick till 591 mkr (584). Justerat för förvärv och nybyggnationer som justerats till helårsvärde uppgick fastighetskostnaderna till 698 kr/m². Detta motsvarar en kostnadsminskning på 4 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på lägre taxebundna kostnader och lägre kostnader för snöröjning. Kostnaden att driva handelsfastigheter och främst köpcentrum är generellt högre än övriga fastighetstyper, vilket återspeglas i bolagets kostnadsnivå. Till viss del täcks kostnaderna genom vidarefakturering till hyresgästerna via hyrestillägg.

FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTERNA



HYRESINTÄKTER OCH UTHYRINGSGRAD



UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2011 utfall	2012 Q1 ¹⁾	2012 Q2 ¹⁾	2012 Q3 ¹⁾	2012 Q4 ¹⁾
Stockholms innerstad	432	461	514	514	514
Övriga Stockholm	865	876	879	876	865
Uppsala och Mälardalen	202	212	211	207	213
Övriga Sverige	62	60	60	60	60
Projektfastigheter	121	159	170	170	204
Sålda fastigheter	4	-	-	-	-
Totalt	1 686	1 768	1 834	1 827	1 856

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter.

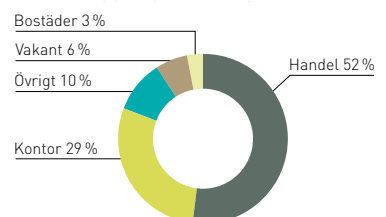
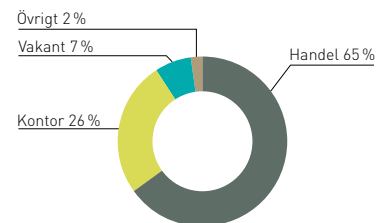
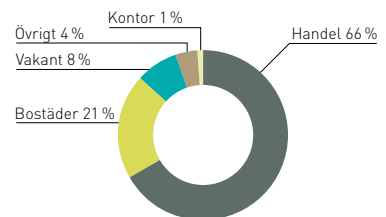
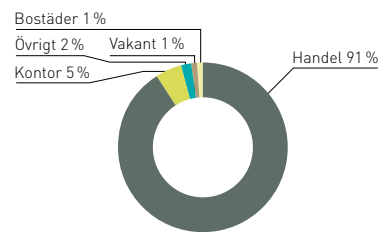
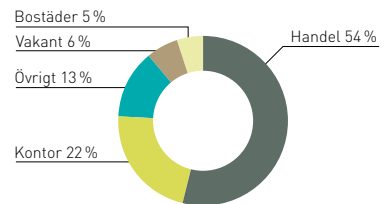
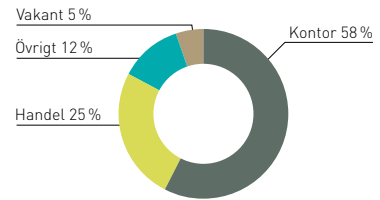
FASTIGHETSKOSTNADER ¹⁾

kr/m ²	2011	2010
Taxebundna kostnader	-213	-227
Övriga driftkostnader	-143	-155
Förvaltningskostnader	-138	-144
Reparationer	-45	-44
Fastighetsskatt	-118	-116
Tomträttsavgäld	-30	-35
Ej avdragsgill skatt	-10	-11
Totalt	-698	-731

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

SEGMENTSÖVERSIKT

SEGMENT	NYCKELTAL	HYRESVÄRDE PER SEGMENT OCH LOKALTYP
STOCKHOLMS INNERSTAD 26 % av det totala hyresvärdet ligger i Stockholms innerstad	Hyresvärde, mkr	487
	Andel av totalt hyresvärde, %	26
	Kontrakterade årshyror, mkr	461
	Uthyrningsgrad, %	95
	Marknadsvärde per m ² , tkr	39
	Andel av totalt marknadsvärde, %	30
	Avkastningskrav i värdering, %	5,3
ÖVRIGA STOCKHOLM 50 % av det totala hyresvärdet ligger i övriga Stockholm	Hyresvärde, mkr	932
	Andel av totalt hyresvärde, %	50
	Kontrakterade årshyror, mkr	876
	Uthyrningsgrad, %	94
	Marknadsvärde per m ² , tkr	20
	Andel av totalt marknadsvärde, %	45
	Avkastningskrav i värdering, %	6,0
UPPSALA OCH MÄLARDALEN 11 % av det totala hyresvärdet ligger i Uppsala och Mälardalen	Hyresvärde, mkr	214
	Andel av totalt hyresvärde, %	11
	Kontrakterade årshyror, mkr	212
	Uthyrningsgrad, %	99
	Marknadsvärde per m ² , tkr	29
	Andel av totalt marknadsvärde, %	11
	Avkastningskrav i värdering, %	6,0
ÖVRIGA SVERIGE 4 % av det totala hyresvärdet ligger i övriga Sverige	Hyresvärde, mkr	66
	Andel av totalt hyresvärde, %	4
	Kontrakterade årshyror, mkr	60
	Uthyrningsgrad, %	92
	Marknadsvärde per m ² , tkr	13
	Andel av totalt marknadsvärde, %	3
	Avkastningskrav i värdering, %	6,3
PROJEKTFASTIGHETER 9 % av det totala hyresvärdet ligger i projektfastigheter	Hyresvärde, mkr	171
	Andel av totalt hyresvärde, %	9
	Kontrakterade årshyror, mkr	159
	Uthyrningsgrad, %	93
	Marknadsvärde per m ² , tkr	27
	Andel av totalt marknadsvärde, %	11
	Avkastningskrav i värdering, %	6,0
TOTALT	Hyresvärde, mkr	1 871
	Kontrakterade årshyror, mkr	1 768
	Uthyrningsgrad, %	94
	Marknadsvärde per m ² , tkr	25
	Andel av totalt marknadsvärde, %	11
	Avkastningskrav i värdering, %	5,8



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Nr	Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress /Beskrivning	Byggår/ Tomträtt Ombyggnad	Uthyrbar area, m ²					Summa	Taxerings- värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad
					Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt				
STOCKHOLMS INNERSTAD													
1	Adam & Eva 17	Stockholm	Drottninggatan 68	1929/2006	3 667	4 179			285	8 131	326	42	99
2	Blästern 6	Stockholm	Gävlegatan 20-22, Norra Stationsgatan 75-81	1939/1995	1 784	21 433		6 468	1 243	30 928	422	56	76
3	Blästern 11	Stockholm	Hälsingegatan 43-45	1930/2006	1 534	8 463		3 168	697	13 862	192	27	84
4	Blästern 13 ¹⁾²⁾	Stockholm	Hälsingegatan 47-51	1934/2001	510	15 259		3 232	1 181	20 182	340	51	99
5	Fasta Paviljongen 1 ¹⁾	Stockholm	Långholmens folkhögskola	T 1915/2008					1 116	1 116		3	100
6	Fatburen 1	Stockholm	Söderhallarna	1991	2 319	8 983		3 773	3 207	18 282	324	45	99
7	Fatbursbrunnen 17	Stockholm	Högbergsgatan 62	1929/2002		630			2 213	2 843		5	91
8	Fatbursjön 8	Stockholm	Magnus Ladulåsg 63	1930/2006		6 681			1 082	7 763	190	22	91
9	Roddaren 7	Stockholm	St Eriksgatan 46	1900/1995	818	7 025		780	101	8 724	156	24	99
10	Skotten 6	Stockholm	Glashuset Drottninggatan	1959/2008	6 292	3 516			1 887	11 695	445	56	98
11	Torgvägen 7	Stockholm	PUB	1929/2009	8 340	7			8 295	16 642	625	70	96
12	Tranbodarne 12	Stockholm	Katarinavägen 15	T 1974/2006	92	23 200		2 886	6	26 184	757	86	100
	Summa				25 357	99 376		20 307	21 313	166 352	3 777	487	95
ÖVRIGA STOCKHOLM													
13	Arbetsstolen 3	Stockholm	Västbergavägen 4-12	1955/2008	15 236	593			1 600	17 429	49	29	97
14	Kolding 1	Stockholm	Ärvinge, Kista	T 1993		128	15 800	3 087		19 015	136	21	100
15	Kolding 2	Stockholm	Ärvinge, Kista	T 1992	566	348	20 792	1 750	70	23 526	176	27	99
16	Kolding 3	Stockholm	Ärvinge, Kista	T 1993	954	16 246	1 256	6 848	781	26 085	131	40	74
17	Kolding 4	Stockholm	Ärvinge, Kista	T 1993/2001	251	24 099		8 067	1 110	33 527	468	60	82
18	Borgarnäs 1 ³⁾	Stockholm	Kista Gårdsväg 2	T									
19	Proppen 6	Stockholm	Textilgatan 31, Hammarby Sjöstad	1937/2008	974	10 306			1 249	12 529	188	28	100
20	Storö 2	Stockholm	Farsta Centrum	T 1961/2006	6 250	4 052			1 273	11 575	132	25	81
21	Storö 15	Stockholm	Farsta Centrum	T 1961/1998	217				1 315	1 532		3	100
22	Storö 21	Stockholm	Farsta Centrum	T 1961/2010	46 245	22 722		13 862	7 120	89 949	1 241	216	94
23	Storö 23	Stockholm	Farsta Centrum	T 1961/1998	1 654	2 114		1 470	3 135	8 373		17	99
24	Storö 24	Stockholm	Farsta Centrum	1961/2008							21		
25	Orminge 47:1	Nacka	Orminge Centrum	1967/1992	9 843	628			390	10 861	115	22	98
26	Sicklaön 83:22 ³⁾	Nacka	Sickla Köp- och Affärs- kvarter	1898/2011	67 860	49 188		47 470	30 801	195 319	2 004	397	96
27	Sicklaön 83:32 ³⁾	Nacka	Uddvägen 1	1877					300	300		1	46
28	Sicklaön 87:1	Nacka	Alphyddevägen 4	1962	90				2 186	2 276		3	100
29	Sicklaön 115:1	Nacka	Planiavägen 1	1929		370				370	1	1	100
30	Sicklaön 115:3	Nacka	Sjötörpsvägen 3	1909			198			198	3		
31	Sicklaön 115:4	Nacka	Sjötörpsvägen 5								2		
32	Sicklaön 117:1	Nacka	Planiavägen 3	1967	2 592	330			435	3 357	11	4	50
33	Sicklaön 117:2	Nacka	Sjötörpsvägen 6	1909			176			176	4		
34	Sicklaön 117:5	Nacka	Sjötörpsvägen 12	1909			285			285	5		
35	Sicklaön 117:7	Nacka	Sjötörpsvägen 7	1914			154			154	4		
36	Sicklaön 117:17	Nacka	Planiavägen 5-7	1978					1 629	1 629		4	100
37	Sicklaön 346:1	Nacka	Uddvägen 7	1981	484	4 500				4 984	44	10	100
38	Söderby Huvudgård 2:43 ³⁾	Haninge	Port73	1974/2010	29 237				156	29 393	191	50	88
39	Västnora 4:26	Haninge	Västnora, Västerhaninge										
40	Ribban 16	Nynäshamn	Backluravägen								0		
41-42	Storbygården 1:15, 1:31	Nynäshamn	Torö, Ösmo										
43	Resan 1	Sollentuna	Konsumentvägen 2	1972					1 166	1 166	7	1	100
44	Rotundan 1	Sollentuna	Rotebro Handel	1965/2010	21 723			6	21 729	21 729	115	31	81
	Summa				204 175	135 624	38 661	82 554	54 722	515 736	5 048	988	93

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

²⁾ Resterande del (50 %) av fastigheten förvärvades i januari 2012.

³⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2011-12-31.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Nr	Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress/Beskrivning	Tomträtt	Byggår/ Ombyggnad	Uthyrbar area, m ²					Summa	Taxerings- värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad
						Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt				
UPPSALA OCH MÄLARDALEN														
45-46	Brillinge 8:1, 9:1 ³⁾	Uppsala	Gränby											
47	Dragarbrunn 19:1 ³⁾	Uppsala	Rådhuset, Stora torget		1645/1883	2 096	465			486	3 047	22	3	68
48	Dragarbrunn 27:2	Uppsala	Forumgallerian		1902/2005	9 848	4 986	1 140		385	16 358	362	50	99
49	Gränby 21:4 ³⁾	Uppsala	Gränby Centrum		1971/2011	40 308	491			1 857	42 656	377	143	100
50	Igor 8	Västerås	Kvarteret Igor		1970/2010	15 145	2 347		11 230	699	29 421	232	49	98
Summa						67 397	8 289	1 140	11 230	3 427	91 482	993	245	99
ÖVRIGA SVERIGE														
51	Bohus 7	Malmö	Mobilia		1966/2010	5 831	183	11 311	6 680	35	24 040	148	27	89
52	Bohus 8 ³⁾	Malmö	Mobilia		1968/2011	25 048	3 548		14 900	260	43 756	270	86	100
53	Månadsmötet 9	Östersund	Mittpunkten		1962/2009	11 594	595		6 129	95	18 413	100	27	98
54	Stormarknaden 1	Halmstad	Coop Forum, Eurostop		1990	10 410	400				10 810	64	11	83
Summa						52 883	4 726	11 311	27 709	390	97 019	582	152	96
Totalt						349 811	248 015	51 111	141 800	79 851	870 588	10 401	1 871	94

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

²⁾ Resterande del (50 %) av fastigheten förvärvades i januari 2012.

³⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2011-12-31.

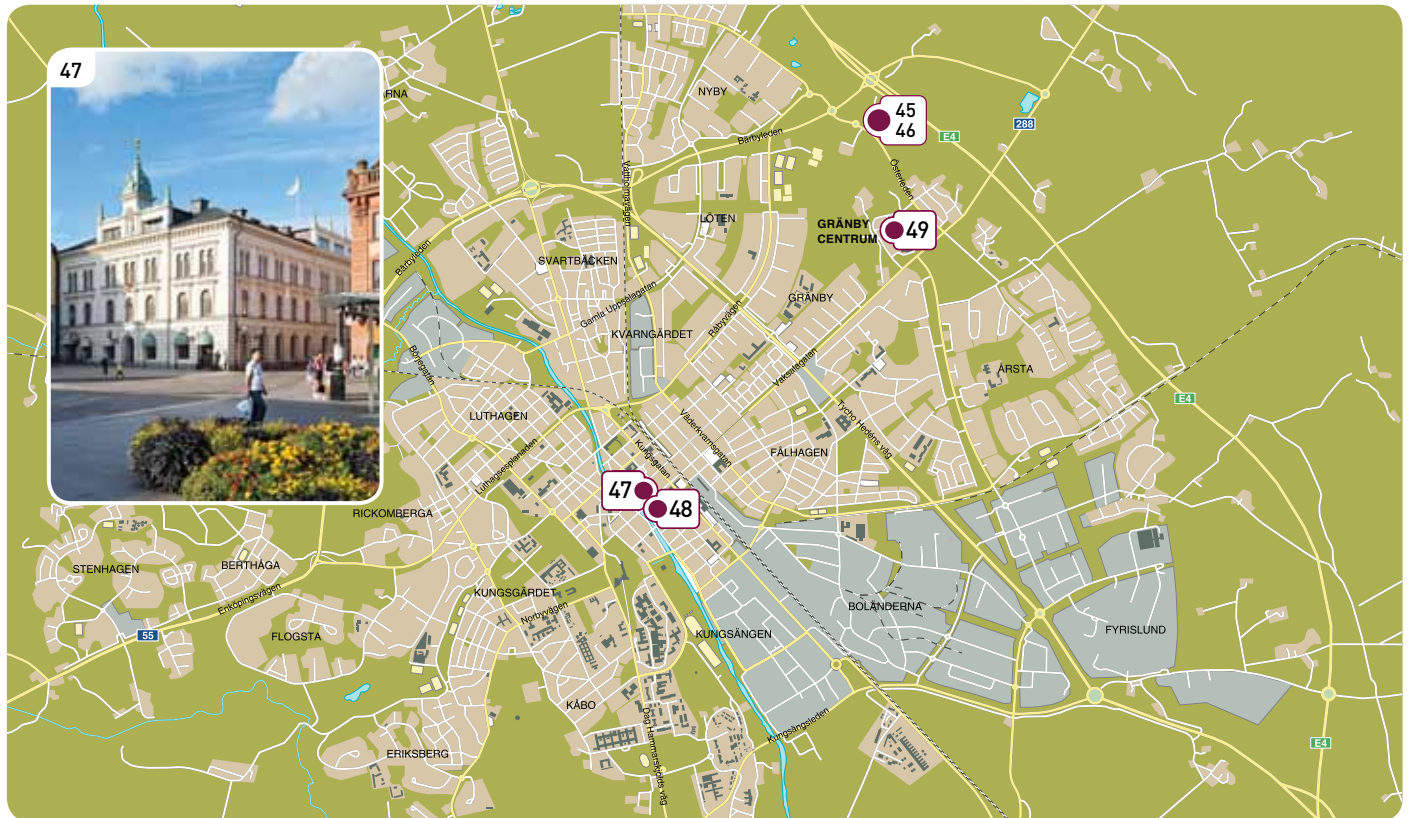
FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET 2011

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER 2011

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area, m ²	Period ¹⁾	Tillträde
Sicklaön 115:3	Nacka	198	Q3 2011	2011-07-01
Sicklaön 115:4	Nacka		Q2 2011	2011-06-13
Sicklaön 117:5	Nacka	285	Q4 2011	2011-12-22
Sicklaön 117:7	Nacka	154	Q4 2011	2011-12-20
Blästern 6 (50 %)	Stockholm	15 464	Q4 2011	2012-01-13

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

UPPSALA



MALMÖ



INVESTERINGAR OCH PROJEKT



Ett sjuttioal hyreslägenheter i Mobilia, Malmö, kommer att stå inflyttningsklara under hösten 2014.

FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

TRANSAKTIONSVOLYMEN FÖR FASTIGHETER var i princip oförändrad under 2011 i jämförelse med 2010 och marknaden dominerades främst av inhemska aktörer. Spridningen i direktavkastningskrav mellan primära och sekundära fastigheter är fortsatt stor.

Transaktionsmarknaden i Sverige inleddes starkt under 2011. Beräkningar gjorda av CBRE visar att transaktionsvolymen för första halvåret var 18 procent högre än motsvarande period 2010. Under andra halvåret sjönk volymen med 12 procent jämfört med samma period 2010. Totalt för 2011 uppgick transaktionsvolymen till cirka 100 mdkr kronor, vilket är i nivå med 2010.

Den något positivare framtidstron under första halvåret 2011 bidrog till att direktavkastningskravet för primära kontors- och handelsfastigheter sjönk med 25 punkter till 4,75 procent i Stockholm CBD.

Gapet i direktavkastningskrav mellan primära och sekundära fastigheter är fortfarande stort, då opportunistiska aktörer, som i högkonjunktur driver ner direktavkastningen på sekundära objekt, hade svårt att få attraktiv finansiering.

Transaktionsmarknaden dominerades under 2011 av inhemska aktörer. När marknaden var som starkast under åren 2005–2007 stod utländska investerarna för 40–50 procent av transaktionsvolymen. Under 2011 var 12 procent av alla investerare utländska, enligt CBRE.

Efterfrågan på välbelägna handelsfastigheter har ökat mellan åren 2009–2011. 17 procent av den

totala transaktionsvolymen under 2011 utgjordes av handelsfastigheter, vilket kan jämföras med 10 procent under 2010 och 6 procent under 2009. Utländska aktörer har varit dominerande inom segmentet.

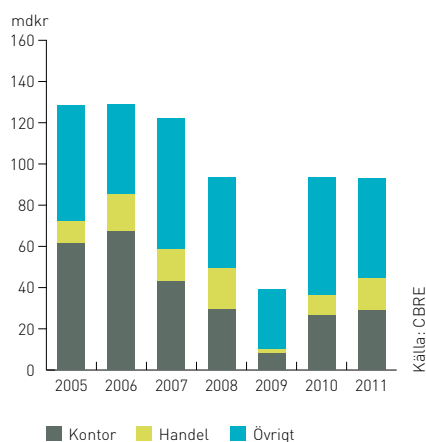
Finansieringen är fortsatt av stor betydelse för transaktionsmarknaden. Under året steg bankernas upplåningskostnader och generellt var bankerna mindre riskbenägna. Vidare är spridningen i lånevillkor beroende på låntagaren betydande. Detta försvårar för mindre kapitalstarka bolag.

PROGNOS 2012

Prognosen för transaktionsmarknaden 2012 präglas av osäkerhet och transaktionsvolymen tros inte öka i relation till 2011, enligt CBRE:s bedömning. Den ekonomiska osäkerheten i omvärlden bidrar till att finansieringsinstitut och investerare kommer att hålla sig relativt avvaktande under inledningen av året. Förutsatt att den ekonomiska situationen i omvärlden inte förvärras, förväntas ett ökat intresse från utländska investerare, primärt för välbelägna fastigheter med stabila kassafflöden.

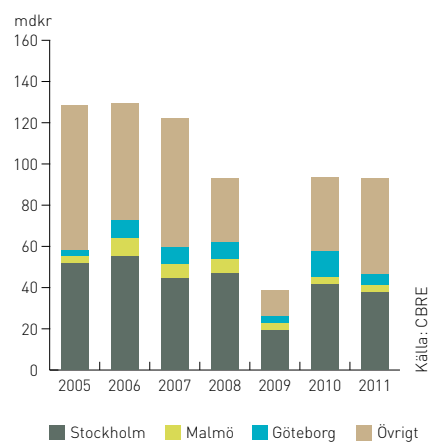
Renodlat opportunistiska aktörer bedöms inte stå för en ökad andel av transaktionsvolymen under 2012 som en följd av brist på attraktiv finansiering.

TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSTYP¹⁾



¹⁾ Exklusive försäljningen av Vasakronan 2008, cirka 41 mdkr

TRANSAKTIONSVOLYM PER GEOGRAFI¹⁾



DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR HANDEL OCH KONTOR SAMT 10-ÅRIG STATS OBLIGATION





**TRE SNABBA TILL CAROLA LAVÉN, AFFÄRS-
UTVECKLINGSCHEF OCH MAGNUS ALTESKOG,
PROJEKTCHEF, ATRIUM LJUNGBERG**

Målet är att investera en miljard om året i egna utvecklingsprojekt, var går miljarden under 2012?

Vi har vår största projektvolym någonsin igång just nu och under 2012 fortsätter vi investera i bland annat Mobilia i Malmö och Kvarteret NOD i Kista.

Projektutveckling står för stor del av värdetillväxten i bolaget, vad är ert framgångsrecept?

Det korta svaret är medarbetare med engagemang och kompetens. Vi mixar sakkunniga från både affärsutveckling, projekt och förvaltning i projektens styrgrupper vilket gör att produkten blir den allra bästa för alla parter, inklusive kunder och aktieägare.

Hur jobbar ni med miljöaspekten?

Vi BREEAM-certifierar alla större nybyggnationer. Men eftersom vi alltid har byggt långsiktigt bra hus med fokus på låg energiförbrukning så vävs mycket av miljöaspekten in per automatik.

INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER OCH FÖRVÄRV

FASTIGHETSUTVECKLING GENOM EGNA byggrätter utgör en mycket viktig strategi för Atrium Ljungbergs värdetillväxt. Vår befintliga projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka sex miljarder kronor. Målet är att årligen investera en miljard kronor i egna utvecklingsprojekt till en högre avkastning än marknadens avkastningskrav. Under 2011 har 1 050 mkr investerats i egna utvecklingsprojekt.

INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

Atrium Ljungberg har som mål att årligen investera en miljard kronor i egna utvecklingsprojekt. Nybyggnadsprojekt ska ge 2–3 procentenheter bättre avkastning än förvärsalternativ. För varje investerad krona i ett projekt ger det en värdestebring på cirka 30 procent.

I vilken takt projekten kan genomföras påverkas av marknadsläge och framkomlighet i detaljplanearbete. Inga projekt startas normalt utan att en lägsta nivå på avkastning har tryggats genom tecknade hyreskontrakt.

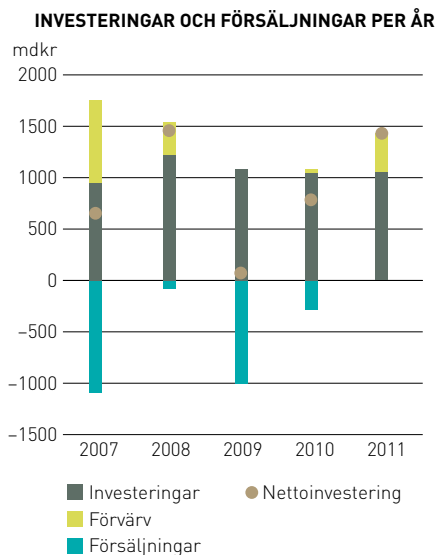
Under 2011 har 1 050 mkr investerats i egna fastigheter och tre större utvecklingsprojekt har färdigställts. Dessa beskrivs närmare på sidorna 32–33.

FÖRVÄRV

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

Under året har resterande 50 procent av kontorsfastigheten Blästern 6 i Hagastaden i Stockholm förvärvats. I och med förvärvet äger Atrium Ljungberg 100 procent av Blästern 6. Dessutom har fyra mindre fastigheter förvärvats i Sickla. Förvärven möjliggör nya byggrätter och stärker utvecklingsmöjligheterna i anslutande fastigheter som Atrium Ljungberg äger sedan tidigare.

Försäljningar genom åren har förekommit som ett led i att renodla beståndet enligt strategierna att vara en stor aktör på de delmarknader som prioriterats. Under 2011 har inga fastigheter sålts.



FÖRVÄRV 2011

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area, m ²	Tillträde
Sicklaön 115:4	Nacka	-	2011-06-13
Sicklaön 115:3	Nacka	198	2011-07-01
Sicklaön 117:7	Nacka	154	2011-12-20
Sicklaön 117:5	Nacka	285	2011-12-22
Blästern 6 (50 %)	Stockholm	15 464	2012-01-13

FÄRDIGT UNDER ÅRET

UNDER 2011 FÄRDIGSTÄLLDE Atrium Ljungberg tre större utvecklingsprojekt. I Mobilia i Malmö har köpcentrumet byggts ut med nytt parkeringshus och nya handelsytor, i Sickla utanför Stockholm står Atlas Copcos nya huvudkontor klart och i Gränby Centrum i Uppsala är en tillbyggd galleriadel med ett tjugotal nyöppnade butiker och serviceställen invigd.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2011

Projekt/Fastighet/Etapp	Kommun	Projektyta, LOA	Åtgärd, nyb/omb ¹⁾	Inv. mkr	Färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Mobilia, Bohus 8, etapp 2	Malmö	2 100	nyb	200	Q1 2011	100
HK Atlas Copco, Sicklaön 83:22	Nacka	15 100	nyb	350	Q2 2011	97
Gränby Centrum, Gränby 21:4, etapp 2	Uppsala	9 000	nyb	250	Q3 2011	100
Summa		26 200		800		

¹⁾ Nybyggnad och/eller ombyggnad.



MOBILIA ETAPP 2 – MALMÖ

Som en del av den stora omdaning av Mobilia i Malmö färdigställdes i början av 2011 en utbyggnad vid Mobilians södra del. Utbyggnaden omfattar ett nytt parkeringshus med 380 p-platser och butiksytor i samma byggnad om 2 100 m². De nya butiksytorna är fullt uthyrda och bland annat har Systembolaget och ett apotek öppnats.

Parkeringshuset är sammanbyggt och fullt integrerat med den södra huvudentrén, där caféverksamhet och ett samlat färskvarukoncept har lagts i anslutning till den befintliga Ica-butiken.

Den södra utomhusparkeringen har fräschat upp och en ny fristående byggnad har färdigställts på området för Burger King.

ATLAS COPCO HUVUDKONTOR- SICKLA

Atlas Copcos nya huvudkontor i Sickla stod klart för inflyttning i mars 2011. Hit har det världsledande industriföretaget flyttat sitt globala huvudkontor och samlat sina olika verksamheter, som tidigare fanns spridda i flera olika byggnader i Sickla.

Under april 2011 flyttade Atrium Ljungberg och TL Bygg in sina huvudkontor på ett av våningsplanen i huset, och på entréplan finns restaurang- och café-verksamhet för de cirka 800 personer som arbetar i huset.

Kontorshuset är en modern mötesplats som erbjuder en produktiv och inspirerande miljö för de som arbetar här och för deras kunder.

Atlas Copco-huset är byggt med mycket höga krav på hållbarhet som med god marginal överträffar kraven för Green Building. Med byggnaden har Sickla fått en ny entré som bidrar till att förstärka Sickla som en attraktiv plats för arbetsplatser.



GRÄNBY CENTRUM ETAPP 2 – UPPSALA

I augusti 2011 invigdes en ny galleriadel i Gränby Centrum i Uppsala. Den nya delen består av fyra våningsplan och omfattar totalt 9 000 m² uthyrbar yta. Ett tjugotal butiker, restauranger och caféer öppnade, varav flera helt nya koncept för såväl Gränby Centrum som för Uppsala. Ett av våningsplanen består av ett servicecenter med gym, dans, spa, läkar- och tandläkarmottagning samt skönhetssalong. Här bedriver också Svenska kyrkan verksamhet.

Serviceverksamheterna är ett betydelsefullt inslag i Gränby Centrum, som nu har ett utbud som kan fylla ett stort behov för närboende. Med totalt 85 butiker, serveringar och serviceställen har Gränby Centrum stärkt sin position som Uppsala läns ledande regionala handelsplats.

Under slutet av 2011 genomfördes även renoveringar och invändiga ombyggnationer i centrumets äldre delar och sammanlänkningen mellan den äldre och den nya delen färdigställdes.



STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKTVOLYMEN NÅGONSIN

ATRIUM LJUNGBERGS OFFENSIVA investeringstakt fortsätter och vi har för närvarande ett större antal pågående utvecklingsprojekt än någonsin tidigare. Det handlar om spännande omvandlingar i flera av våra områden med ny-, om- och tillbyggnationer av både kontors- och handelsfastigheter. Projektvolymen för pågående och beslutade projekt uppgick vid årsskiftet till 2,8 miljarder kronor, där omdaning av Mobilia i Malmö representerar vår enskilt största investering någonsin.

PÅGÅENDE PROJEKT 2011

Projekt / Fastighet	Kommun	Handel, LOA	Kontor, LOA	Bostäder, BOA	Parkering, BTA	Åtgärd, nyb/omb ¹⁾	Inv, mkr	Varav		Uthyrnings- grad, %
								2011-12-31	Färdigställs	
Rådhuset	Uppsala	3 100				nyb/omb	150	50	Q2 2012	100
Port73, etapp 2	Haninge	3 500				nyb	50	20	Q2 2012	100
Gränby Centrum, etapp 3	Uppsala	1 500				nyb/omb	50	50	Q3 2012	92
HK Intrum Justitia, Sickla	Nacka		7 500			nyb	150	120	Q4 2012	97
HK60, Sickla	Nacka		5 600			nyb/omb	150	100	Q4 2012	11
Port73, etapp 3	Haninge	10 500				nyb/om	200	200	Q2 2013	35
Mobilia, etapp 3	Malmö	29 000			24 400	nyb/omb	1 000	830	Q4 2013	63
ICA Kvantum, Färsta	Stockholm	3 300			5 500	nyb	100	100	Q1 2014	100
HK AkzoNobel, Sickla	Nacka		10 600			nyb	300	290	Q1 2014	71
Kvarteret NOD, etapp 1	Stockholm		15 000			nyb	550	540	Q3 2014	49
Mobilia, hyreslägenheter	Malmö			4 000		nyb	100	100	Q4 2014	0
Summa		50 900	38 700	4 000	29 900		2 800	2 400		

¹⁾ Nybyggnad och/eller ombyggnad.

PÅGÅENDE PROJEKT RÅDHUSET, UPPSALA

PROJEKTYTA, LOA	3 100 M ²
INVESTERING	150 MKR
UTHYRNINGSGRAD	100 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q2 2012



RÅDHUSET – UPPSALA

Den 1 mars 2012 kommer det anrika Rådhuset i centrala Uppsala att stå klart för invigning efter en omfattande om- och tillbyggnad. Rådhuset är omvandlat till ett modernt modevaruhus med ett flertal starka kommersiella varumärken samt restaurang och café.

Med vissa delar daterade så tidigt som 1645, och med en lång historia som kommunal förvaltningsbyggnad, har Rådhuset ett stort kulturhistoriskt värde. Byggnadens ursprungliga kvaliteter och karaktärsfulla miljö har bevarats och integrerats på ett sätt som gör Rådhuset till en unik svensk handelsplats.

På fastighetens baksida har en modern, helt transparent tillbyggnad uppförts. Här har också ett utomhustorg och en ny huvudentré skapats. Tillbyggnaden sammanlänkar de båda butikspanen med hissar och rulltrappa. Dessutom binder den samman två av Uppsalas största shoppinggator.

I oktober 2011 öppnade Filippa K och Peak Performance butiker med separata entréer i Rådhuset.

PORT73 – HANINGE

Port73, den nya handelsplatsen i Haninge som invigdes under 2010, fortsätter att växa. Ambitionen är att utveckla Port73 till en stark och långsiktig regional handelsplats för familjer och husägare i de expansiva kommunerna Haninge och Tyresö.

Under 2011 påbörjades en etapputbyggnad av cirka 3 500 m² uthyrbar handelsyta för att förstärka utbudet av handel och service. Utbyggnaden kommer att vara färdigställd under andra kvartalet 2012 då Cervera, Blomsterlandet och Babyproffsen öppnar sina butiker.

Dessutom är ytterligare en utbyggnadsetapp av Port73 påbörjad. Den omfattar cirka 10 500 m² ny handelsyta där bland andra Willys kommer att öppna en ny dagligvarubutik under första halvåret 2013.

Totalt omfattar de båda etapputbyggnaderna 14 000 m² ny handelsyta. När de är färdigställda kommer Port73 att bestå av närmare 40 butiker på en total area om cirka 37 000 m².



PÅGÅENDE PROJEKT PORT73, ETAPP 2, HANINGE

PROJEKTYTA, LOA	3 500 M ²
INVESTERING	50 MKR
UTHYRINGSGRAD	100 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q2 2012

PÅGÅENDE PROJEKT PORT73, ETAPP 3, HANINGE

PROJEKTYTA, LOA	10 500 M ²
INVESTERING	200 MKR
UTHYRINGSGRAD	35 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q2 2013

GRÄNBY CENTRUM – UPPSALA

Kort efter att den nya galleriadelen i Gränby Centrum invigdes i augusti 2011 påbörjades ytterligare en om- och tillbyggnad av centrumet, denna gång vid den västra entrén. Här kommer fyra nya butiker och ett restaurangtorg, bestående av fem olika matkoncept, att öppna under augusti 2012.



PÅGÅENDE PROJEKT GRÄNBY CENTRUM, ETAPP 3 UPPSALA

PROJEKTYTA, LOA	1 500 M ²
INVESTERING	50 MKR
UTHYRINGSGRAD	92 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q3 2012



PÅGÅENDE PROJEKT
INTRUM JUSTITIA
KONTORSHUS, SICKLA

PROJEKTYTA, LOA	7 500 M ²
INVESTERING	150 MKR
UTHYRINGSGRAD	97 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q4 2012
MILJÖCERTIFIERING	BREEAM

INTRUM JUSTITIA HUVUDKONTOR- SICKLA

Byggnationen av Intrum Justitias nya huvudkontor i Sickla är i full gång. Byggnaden uppförs på Sickla Industriväg, strategiskt belägen vid infarten till Sicklaområdet. Här kommer Intrum Justitia, Europas ledande kredithanteringsföretag, att förlägga sitt huvudkontor och delar av sin svenska verksamhet.

Sedan år 2000 har Intrum Justitia haft verksamhet i andra lokaler i Sickla där cirka 320 personer arbetar idag. Genom det nya kontorshuset kommer bolaget att fortsätta sin långsiktiga utveckling i Sickla och deras närvaro bidrar i hög grad till att stärka Sicklas profil som ett attraktivt område för arbetsplatser.

Intrum Justitia kommer att hyra 6 000 m² av husets totalt 7 500 m². I resterande ytor, i husets bottenplan, öppnar ett kombinerat koncept med restaurang, deli och butik. Kontorshuset beräknas stå färdigt för inflyttning under oktober 2012.



PÅGÅENDE PROJEKT
HK60
KONTORSHUS, SICKLA

PROJEKTYTA, LOA	5 600 M ²
INVESTERING	150 MKR
UTHYRINGSGRAD	11 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q4 2012

HK60 KONTORSHUS - SICKLA

En omfattande om- och tillbyggnad pågår av det så kallade HK60 (tidigare Hus 502) i Sickla. Fastigheten, som byggdes på 1950-talet, uppfördes ursprungligen åt Atlas Copco. I april 2011 lämnade bolaget lokalerna för att flytta in i ett nytt kontorshus i Sickla.

HK60 ligger strategiskt vid infarten till Sicklaområdet och består av flera huskroppar och våningsplan. Tillsammans med grannfastigheten Intrum Justitias nya kontorshus ska HK60 utgöra ett dynamiskt affärskvarter med moderna kontorsmiljöer i Sickla.

Fastigheten genomgår en större ombyggnad för att uppnå hög kontorsstandard. Tillbyggnaden omfattar en terrassbyggnad och påbyggnad av huset med fyra våningsplan. HK60 kommer att stå inflyttningsklart under fjärde kvartalet 2012.

MOBILIA – MALMÖ

I och med en detaljplaneändring i december 2010 möjliggjordes ett fortsatt utvecklings- och omvandlingsarbete av stadskvarteret Mobilia i Malmö innerstad.

Mobilia ska steg för steg omvandlas från en handelsplats till ett stadskvarter. Med fortsatt fokus på handel ska stadskvarteret kompletteras med inslag av kultur, vård, service och bostäder. Här ska gammalt möta nytt genom att kombinera Mobilians klassiska industriarkitektur med nytillkomna moderna inslag och bekväma inomhusmiljöer ska kompletteras med attraktiva utemiljöer i form av torg och gågator.

STÖRSTA PROJEKTET NÅGONSIN HAR STARTAT

Under våren 2011 startade Atrium Ljungberg den tredje utbyggnadsetappen av Mobilia, ett projekt som omfattar nybyggnation av totalt cirka 29 000 m² uthyrbar yta och cirka 700 nya parke-

ringsplatser i garage och p-hus. Projektet är Atrium Ljungbergs enskilt största byggprojekt någonsin och en offensiv satsning på tillväxtmarknaden Malmö.

Investeringskostnaden uppgår till drygt en miljard kronor. Omvandlingsarbetet kommer att pågå fram till 2013 med etappinvigningar hösten 2012 och hösten 2013.

NYA BOSTÄDER I MOBILIA

Beslut har också fattats om att bygga bostäder bestående av ett sjuttiofem hyreslägenheter i Mobiliaområdet. Bostadsprojektet omfattar 4 000 m² uthyrningsbar yta med tillkommande investeringar på 100 mkr. Lägenheterna planeras vara inflyttningsklara under hösten 2014.



PÅGÅENDE PROJEKT MOBILIA, ETAPP 3, MALMÖ

PROJEKTYTA, LOA	29 000 M ²
INVESTERING	1 000 MKR
UTHYRNINGSGRAD	63 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q4 2013
MILJÖCERTIFIERING	BREEAM

PÅGÅENDE PROJEKT MOBILIA, HYRESLÄGENHETER, MALMÖ

PROJEKTYTA, BOA	4 000 M ²
INVESTERING	100 MKR
UTHYRNINGSGRAD	0 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q4 2014

PÅGÅENDE PROJEKT
FARSTA CENTRUM,
ICA KVANTUM,
STOCKHOLM

PROJEKTYTA, LOA	3300 M ²
INVESTERING	100 MKR
UTHYRNINGSGRAD	100 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q1 2014



FARSTA CENTRUM – STOCKHOLM

I Farsta Centrum har Atrium Ljungberg tecknat avtal med Ica Sverige AB om nybyggnation av 3 300 m² uthyrningsbar yta för en ny Ica Kvantum. Avtalet är villkorat av en detaljplaneändring som är påbörjad och beräknas vinna laga kraft vid årsskiftet 2012/2013. In- vigningen av Ica Kvantum planeras till första kvartalet 2014.

Utöver butiksytan planeras ett parkeringsgarage med cirka 170 platser.

Utvecklingsarbetet i Farsta Centrum sker i nära samarbete med Stockholms stad. Farsta är utpekad som en tyngdpunkt i Stockholms stads nya översikts- plan och Atrium Ljungbergs och stadens gemensamma målsättning är att stärka Farstas roll som nav i sydöstra Stockholm.

PÅGÅENDE PROJEKT
AKZONOBEL
VERKSAMHETSHUS,
SICKLA

PROJEKTYTA, LOA	10 600 M ²
INVESTERING	300 MKR
UTHYRNINGSGRAD	71 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q1 2014
MILJÖCERTIFIERING	BREEAM



AKZONOBEL VERKSAMHETSHUS – SICKLA

Under 2010 tecknade Atrium Ljungberg ett femton- årigt avtal med kemikoncernen AkzoNobel om att uppföra ett nytt verksamhetshus på Uddvägen vid Sicklas västra infart. Hit flyttar AkzoNobels svenska huvudkontor och huset kommer också att innehålla labb-, och utvecklingsverksamhet. Det nya verksam- hetshuset ska bli en funktionell mötesplats som stödjer AkzoNobels kärnverksamhet och stärker samverkan mellan bolagets olika affärsenheter.

Byggnationen inleddes i början av januari 2012 och kommer vara klar för inflyttning den 1 januari 2014.

AkzoNobel kommer att hyra 7 500 m² av husets totala uthyrbara yta på 10 300 m². På resterande ytor planeras för övriga kontorslokaler och service som en del av Sickla Affärskvarter.

AkzoNobels beslut att fortsätta utveckla sin verk- samhet i Sickla är en viktig del i vårt arbete med att positionera Sickla som en stark och attraktiv plats för kontorsetableringar.



**PÅGÅENDE PROJEKT
KVARTERET NOD, ETAPP 1,
KISTA**

PROJEKTYTA	15 000 M ²
INVESTERING	550 MKR
UTHYRINGSGRAD	49 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q3 2014
MILJÖCERTIFIERING	BREEAM

KVARTERET NOD – KISTA

Atrium Ljungberg har startat byggnationen av en första etapp av Kvarteret NOD – en ny mötesplats för bland annat lärande, forskning och näringsliv i Kista strax norr om Stockholm. Platsen för NOD är strategiskt placerad mellan det äldre och det nya framväxande Kista.

I NOD kommer lärande, akademi, forskning, kultur och näringsliv sammanföras och skapa en öppen, kreativ och dynamisk mötesplats. Syftet med NOD är att utgöra en brygga och katalysator mellan de som bor, besöker och verkar i Kista samt tillföra nya verksamheter till området som kan utvecklas till ledande framtida världsföretag.

STOCKHOLMS UNIVERSITET

Ett tioårigt hyresavtal om 7 100 m² har tecknats med Stockholms universitet om lokaler i det kommande NOD. I lokalerna ska en av Stockholms universitets största institutioner, Institutionen för data- och systemvetenskap (DSV), bedriva utbild-

nings- och forskningsverksamhet i en attraktiv miljö. DSV har funnits i Kista sedan 1990 och har idag cirka 200 anställda och cirka 5 000 studenter. Genom etableringen vill DSV stärka samarbetet med viktiga aktörer i regionen och samverka med det omgivande samhället. De nya lokalerna skapar också nya möjligheter för en modernare undervisning. DSV:s inflyttning kommer att ske i juli 2014.

Utöver lärande och forskning kommer NOD innehålla kontorsmiljöer där ambitionen är att ge plats för små- och medelstora företag inom informations- och kommunikationsteknologi (ICT) och attrahera nya innovativa verksamheter till Kista. Dessutom kommer NOD att bestå av publika ytor med digitalt center, café och restaurang.

Den totala uthyrbara ytan av den beslutade första etappen är 15 000 m². Atrium Ljungbergs ambition är att färdigställa hela huset om totalt 25 000 m². Investeringen för hela projektet beräknas uppgå till drygt 750 miljoner kronor.

EN PROJEKTPORTFÖLJ FULL MED MÖJLIGHETER

ATRIUM LJUNGBERGS PROJEKTPORTFÖLJ ger möjligheter till flera utvecklingsprojekt på sikt. För vissa projekt finns färdig detaljplan och för andra krävs förändring av detaljplanen för byggstart. Nedan redovisas samtliga större möjliga utvecklingsprojekt följt av en beskrivning av de delmarknader där Atrium Ljungberg planerar att expandera.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Projekt / Fastighet	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektyta, m ² , BTA	Inv, mkr	Detaljplan
Simba/Siroccovägen, Sickla	Nacka	Handel	10 000		Finns
Sickla Bro, Sickla	Nacka	Kontor	10 000		Finns
Marcusplatsen, Sickla	Nacka	Kontor	5 000		Finns
Planiavägen, Sickla	Nacka	Handel/Kontor/Bostäder	25 000		Förändring krävs
Uddvägen, Sickla	Nacka	Kontor	15 000		Förändring krävs
Svindersvik, Sickla	Nacka	Bostäder	5 000		Förändring krävs
Atlasvägen, Sickla	Nacka	Bostäder	2 000		Förändring krävs
Gränby, Brillinge	Uppsala	Handel	50 000		Finns
Gränby Centrum	Uppsala	Handel	25 000		Förändring krävs
Mobilä	Malmö	Handel	15 000		Finns
Port73	Haninge	Handel	8 000		Finns
Farsta Centrum	Stockholm	Handel	5 000		Finns
Rotebro Handel	Sollentuna	Handel	10 000		Förändring krävs
Halmstad	Halmstad	Handel	12 000		Förändring krävs
Kista Gård	Stockholm	Kontor	10 000		Finns
Summa			207 000	4 000	

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

SICKLA SKA FORTSÄTTA VÄXA SOM HELHETSMILJÖ

Sickla i Nacka kommun i sydöstra delen av Stockholm har ett mycket bra läge med anslutning till Hammarby Sjöstad och Södermalm. Regionen växer med hela 2,5 procent per år. Inom de närmaste åren kommer flera nya bostadsområden att byggas i Sicklas absoluta närhet, bland annat i Hammarby Sjöstad och Kvarnholmen. Flera små och stora investeringar som stärker en hållbar stadsutveckling planeras i området, såsom ökad kollektivtrafikför-sörjning och förbättrade bil-, cykel- och gångvägar.

NACKA- ÅRETS TILLVÄXTKOMMUN

Priset för Årets Tillväxtkommun 2011 gick till Nacka kommun för att under lång tid ha arbetat med att stärka sin attraktionskraft gentemot medborgare, företagare och besökare. Bakom priset står Arena för tillväxt – ett samarbete mellan Swedbank, Ica, Sveriges Kommuner och Landsting och konsultföretaget Sweco Eurofutures.

Kommunens offensiva satsning och regionens starka tillväxt ger Atrium Ljungberg goda förutsättningar att fortsätta den framgångsrika utvecklingen av Sickla. Närmast i tiden handlar det främst om att tillföra fler kontorsarbetsplatser och service-verksamheter samt utveckla kommunikationerna i

och runt området. Vår målsättning är att skapa ett dynamiskt innovations- och affärskvarter i Sickla, där antalet kontorsarbetsplatser inom en femårs-period ska öka från dagens cirka 4 500 till cirka 8 000. Det nya huvudkontoret för Atlas Copco och de påbörjade kontors- och verksamhetshusen för Intrum Justitias och AkzoNobels svenska och internationella verksamheter är viktiga grundstenar i det arbetet.

MÖJLIGHET ATT EXPANDERA

Utöver de pågående byggprojekten som presenteras på sidan 36 och 38, finns möjligheter att expandera med ytterligare cirka 70 000 m² i området. Vår ambition är att fortsätta utveckla Sickla som en långsiktigt hållbar helhetsmiljö med stor mångfald i utbudet av såväl handel och kontor som service, kultur och utbildning. Även bostäder kan komma att tillföras.

Under 2010 och 2011 har strategiska förvärv gjorts av några mindre fastigheter i Sickla. Förvärven gör det möjligt att ta ett större helhetsgrepp i området, tillföra nya verksamheter och tillskapa fler byggrätter i området.





UPPSALA – NU EN AV SVERIGES STORSTÄDER

Uppsala är Sveriges fjärde största stad och en av landets mest expansiva orter. Här växer befolkningen och antalet arbetsplatser betydligt fortare än riksgenomsnittet. Under 2011 nådde Uppsala kommun ett invånarantal på 200 000 och räknas därmed – tillsammans med Stockholm, Göteborg och Malmö – som en av Sveriges storstäder. Befolkningen beräknas växa till närmare 215 000 invånare år 2017.

STORA PROJEKT PLANERAS

Uppsala kommun planerar flera stora projekt som innebär betydande förändringar i Gränby Centrums närhet. Försäljning av cirka 200 lägenheter i närliggande område påbörjades under hösten 2011 och direkt söder om Gränby Centrum planeras för ytterligare cirka 2 500 nya bostäder. Norr om centrumet arbetar kommunen med ett visionsprogram för att möjliggöra ytterligare cirka 3 000 nya bostäder.

Det planeras också för att utvidga den bussterminal, som tidigare byggts vid Gränby Centrum, till en knutpunkt för olika kollektiva trafikslag. Dessutom finns planer på flera idrottsanläggningar i den

intilliggande Gränbyparken och en evenemangsarena sammanlänkad med Gränby Centrum.

BEHOV AV MER HANDEL OCH SERVICE

Behovet av ytterligare handel och serviceverksamheter ger goda möjligheter för Gränby Centrum att fortsätta utvecklas som regional handelsplats och hållbart stadsdelscentrum. Atrium Ljungbergs ambitioner är att successivt utöka centrumet med ytterligare 25 000 m² för handel, service och övrig verksamhet. Även nya parkeringsplatser kan komma att byggas. Utbyggnaden är beroende av ny detaljplan som också omfattar evenemangsarenan som kan komma att länkas samman med Gränby Centrum. Arenan uppförs av ett fristående bolag utan koppling till Atrium Ljungberg.

Norr om Gränby Centrum, strategiskt beläget intill norra avfarten från E4, förvärvade Atrium Ljungberg 2007 ett 10,5 hektar stort markområde i syfte att utöka Gränby Centrum med kompletterande volymhandel. För området finns en gällande detaljplan som medger byggnader i två plan om totalt cirka 50 000 m². Området kommer att uppföras etappvis vartefter uthyrning sker.

I SNABBVÄXANDE MALMÖ SKAPAR VI ETT NYTT STADSKVARTER

Öresundsregionen med sina 3,6 miljoner invånare är en mycket stark tillväxtregion vad gäller såväl infrastruktur som arbetsplatser och bostäder. Malmö, som är Sveriges tredje största stad, har haft en befolkningstillväxt i över tjugofem år och den förväntade folkmängden år 2016 är närmare 330 000.

Under de senaste decennierna har Malmö gått från industristad till kunskapsstad. Allt fler huvudkontor lockas att flytta hit och den positiva befolknings- och handelstillväxten ger positiv köpkraftsutveckling.

MOBILIA – EN DEL AV STADEN

Mobilia har ett fantastiskt läge mitt i det snabbväxande Malmö. Inom 5–10 minuters gång- och cykelavstånd bor cirka 130 000 personer och arbetar över 40 000 personer. Antalet kommer att öka i

takt med att området förtäts av nya bostadsområden och den medicinska forskningsparken Medeon och universitetssjukhuset, UMAS, utvecklas.

I nära samarbete med Malmö stad har Atrium Ljungberg påbörjat arbetet med att rusta, omvandla och bygga ut dagens handelsplats Mobilia. Mobilia ska bli ett levande stadskvarter där handel, kultur, service och bostäder kombineras i en spännande mix. Läs mer om våra pågående projekt i Mobilia på sidan 37.

Våra planer för Mobilia är starkt integrerade med Malmö stads idéer om att förtäta området och förbättra infrastrukturen för gående, cyklister och kollektivresenärer. Syftet är att bevara och utveckla Mobilia som Malmös främsta mötesplats.





FARSTA – EN AV STOCKHOLMS TYNGDPUNKTER

Farsta Centrum har historiskt sett varit en mycket stark handelsplats och en viktig mötesplats för boende och arbetande. Redan för 50 år sedan var Farsta Centrum ett av de första så kallade ABC-samhällena, en plats där Arbete, Bostäder och Centrum var samlat på ett och samma ställe. Området är fortfarande en mycket viktig knutpunkt och en naturlig mötesplats i södra Stockholm. Här finns en starkt utbyggd infrastruktur med tunnelbana, pendeltåg, busstrafik och anknnytning till Nynäsvägen. Det regionala upptagningsområdet sträcker sig över fem kommuner och omfattar stora delar av södra storstockholm.

SYDÖSTRA STOCKHOLM SKA STÄRKAS

I Stockholms stads översiktplan har Farsta utpekats som en av stadens tyngdpunkter och viktigaste mötesplatser. Målsättningen är tydlig att Farstas roll som nav i sydöstra Stockholm ska stärkas ytterligare. Farsta ska vara en spännande och konkurrenskraftig handels- och mötesplats med ett dynamiskt näringsliv och med en tydlig idrotts- och hälsoprofil. Visionen för Tyngdpunkt Farsta lyder:

”År 2030 är Farsta den levande kompletta stadsdelen som visar vägen för ett expanderande söderort. En stadsdel för alla, där man bor och arbetar och mångfalden berikar stadslivet.”

I detta visions- och utvecklingsarbete har Atrium Ljungberg en stor delaktighet i samverkan med Stockholms stad och flera andra intressenter. Vår vidareutveckling av Farsta Centrum som stadsdelscentrum, regional handelsplats och hållbar helhetsmiljö går hand i hand med den övergripande Farstavisionen. Utvecklingsarbetet syftar till att förstärka och synliggöra Farsta Centrums kvaliteter, breda utbud och historia och ska tillföra området nytt och spännande innehåll. Främst är ambitionen att öka utbudet av attraktiva handels- och kontorsmiljöer i Farsta Centrum, samt komplettera med service och kultur.

I HANINGE SKAPAS NÄSTA REGIONALA HANDELSPLATS

Haninge i södra storstockholm är en tillväxtkommun där stora satsningar på infrastrukturen pågår och planeras. Satsningarna i kombination med närhet till skärgård, skog och natur, borgar för en kraftig befolkningstillväxt i regionen de närmaste åren. I den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län är Haninge utpekad som en regional stadskärna med ambition att utvecklas till en trygg miljö med stadslika kvaliteter.

Utbyggnaden av motorvägen till Nynäshamn (väg 73), som slutfördes under 2011, har kortat avståndet till Stockholm väsentligt. Den pågående utbyggnaden av pendeltågtrafiken till Haninge samt ny pendeltågstation kommer att förbättra kommunikationen till och från Stockholm ytterligare när den är genomförd.

Just nu uppförs och planeras cirka 670 småhus och 750 lägenheter i och kring centrala Haninge. Dessutom planeras för det stora stadsbyggnadsprojektet Vegastaden med cirka 10 000 boende och flera andra bostadsprojekt inom Haninge och i Haninges

närhet. Stockholms Hamnars beslut att bygga en ny hamn i Norvikudden i Nynäshamn kommer dessutom få stor betydelse för regionens näringsliv.

Platsen för Port73 är ett nav i södra storstockholm då den ligger i korsningen mellan väg 73 och Gudöbroleden – tvärförbindelsen som länkar samman Huddinge, Haninge, Tyresö och Nacka. Den förbättrade infrastrukturen kommer att stärka Port73:s geografiska position ytterligare och befolkningstillväxten i området kommer att skapa en ökad efterfrågan på handel och service. Atrium Ljungberg fortsätter därför satsningen i Haninge och utvecklingen av Port73. Läs mer om våra pågående projekt i Port73 på sidan 35.

Utöver de pågående etapputbyggnaderna finns möjligheter att expandera med ytterligare cirka 8 000 m². Målsättningen är att Port73 ska bli vår femte regionala handelsplats tillsammans med Sickla Köp kvarter, Farsta Centrum, Gränby Centrum och Mobilia – en långsiktig och attraktiv destination med ett komplett handels- och serviceutbud.





KISTA – STOCKHOLMS TILLVÄXTMOTOR

Kista är en världsledande tillväxtregion och ett kluster för företag, forskning och utbildning inom informations- och kommunikationsteknologi (ICT). Utvecklingen i Kista har varit kraftig de senaste tio åren. Idag finns här cirka 30 000 arbetsplatser och 5 000 företag, varav 1 100 inom IT-, telecom- och kommunikationsbranschen. Här finns också 1 100 forskare och närmare 6 000 studenter. Kistas läge är mycket fördelaktigt – mitt emellan Stockholm city och Arlanda flygplats – och har ett väl utbyggt kollektivtrafiknät. Kista Science City står som nummer ett på kartan över prioriterade utvecklingsområden i Stockholms stads vision 2030.

STOR SATSNING PÅ INFRASTRUKTUREN

Stora satsningar görs för att Kista ska kunna fortsätta vara tillväxtmotorn i Stockholmsregionen. Inom de närmaste åren kommer en omdragning av E18 att göras och E18 och Kymlingelänken kommer få en kraftig kapacitetsförstärkning samt nya trafikplatser. Dessutom planeras för ny tvärsåpång

med station vid stadsdelen Ärvinge samt pendeltåg med anslutning till Arlanda. Till detta kommer nya bostäder, torg och caféer samt utbyggnaden av Kista Galleria och Kistamässan.

NY MÖTESPLATS I KISTA

Atrium Ljungberg ska fortsätta att växa i Kista, där vi sedan länge har ett stort fastighetsbestånd i stadsdelen Ärvinge. Under hösten 2011 påbörjades första etappen av Kvarteret NOD vid Kista Gård, mitt emellan det gamla och det nya framväxande Kista. NOD ska bli en unik mötesplats som speglar Kista Science City och knyter ihop akademi, forskning, samhälle och näringsliv. Läs mer om vårt pågående projekt NOD på sidan 39.



HANDEL



Besökarna var många när Gränby centrum's nya galleriadel invigdes i augusti 2011.

DETALJHANDELSMARKNADEN I SVERIGE

DETALJHANDELN I SVERIGE visade en svag tillväxt under 2011, efter en lång period med mycket stark tillväxt. Trots konsumtionsavmattningen slog julhandeln i Sverige rekord för 16:e året i rad med en omsättning som för första gången översteg 65 miljarder kronor. Större handelsplatser med brett sortiment blev vinnare framför mindre under det gångna året.

Detaljhandelsåret 2011 började med stabila försäljningsökningar med en tillväxt på två procent efter första halvåret. Framåt sommaren avstannade försäljningsökningen och sett över helåret blev tillväxten 0,8 procent, vilket är den lägsta nivån på många år. Den svaga utvecklingen förklaras främst av krisen i Europa som begränsade förutsättningarna för svensk export och industri, något som också gav följdverkningar på handelns tillväxt. Bostadsmarknadens osäkra utveckling dämpade optimismen och bromsade konsumtionen inom hela detaljhandeln, särskilt för branscher som möbel-, byggvaru- och elektronikhandeln. Den återhämtning som skett i bil-, restaurang- och resebranschen är ytterligare en förklaring till en minskad konsumtion inom detaljhandeln.

Sällanköpsvaruhandeln hade den svagaste utvecklingen under 2011, där också konkursfrekvensen ökade under året. Klädes-, sko- och sporthandeln fick kämpa både med konjunkturen och med värdet när kylan helt uteblev under hösten och vintern. Dagligvaror är den minst konjunkturkän-

liga branschen och den som klarade sig bäst under 2011.

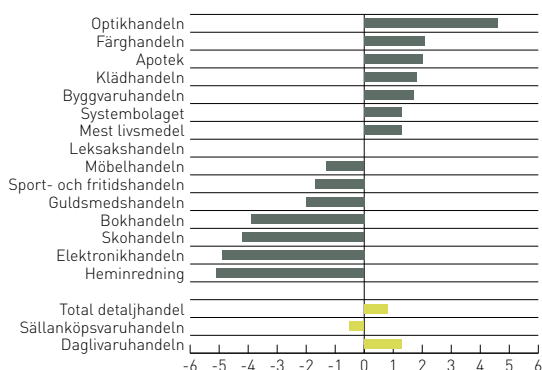
Trots konsumtionsavmattningen slog försäljningen rekord under december, detaljhandelns viktigaste period. Ökningen innebar rekord för julhandeln för 16:e året i rad med en decemblemomsättning som för första gången översteg 65 miljarder kronor i Sverige.

Citygallerior med ett stort inslag av kläder och skor upplevde en sämre tillväxt än andra typer av köpcentrum under 2011. Vinnare var istället större handelsplatser som har ett bredare sortiment.

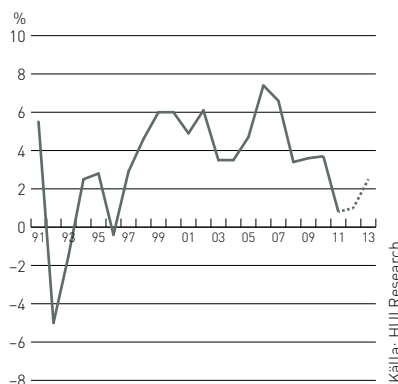
FORTSATT SVAG UTVECKLING 2012

HUI Research prognos för 2012 är en tillväxt med 1,0 procent. Dagligvaruhandeln väntas växa något kraftigare, 1,5 procent, medan sällanköpsvaruhandelns tillväxt beräknas stanna på 1,0 procent. Politiska beslut i rätt riktning skulle kunna höja hushållens framtidstro. Priserna på bostadsmarknaden kan fortsätta att sjunka, men en lägre ränta och rantebana kan sannolikt skjuta på detta till 2013.

DETALJHANDELNS UTVECKLING 2011
JÄMFÖRT MED 2010 (LÖPANDE PRISER)



DETALJHANDELNS UTVECKLING OCH
PROGNOS 1991-2013 (LÖPANDE PRISER)





**TRE SNABBA TILL MATTIAS CELINDER,
AFFÄRSOMRÅDESCHEF HANDEL,
ATRIUM LJUNGBERG**

Du har nyligen tillträtt rollen som affärsområdeschef för handel och är ny i bolagets ledningsgrupp. Vad har du för bakgrund?

Jag kommer ursprungligen från hotellbranschen men har jobbat i bolaget sedan 2006 i olika roller inom handel. Jag har alltid varit intresserad av värdskap och det har jag stor nytta av i min nya roll.

Många köpcentrum i Sverige är snart lika varandra, hur arbetar Atrium Ljungberg?

Vi är duktiga på att ta tillvara de unika miljöer som ger våra handelsplatser profil och själ. Vi har också förmågan att få in den puls och variation som behövs för att våra kunder ska trivas hos oss.

Konsumtionströttheten är en aktuell fråga, hur påverkar det er?

Det gäller att skapa dynamiska platser som känns mer som mötesplatser än handelsplatser. När handeln mattades av under 2011 fortsatte våra kunder att komma till oss för att gå på bio och restaurang till exempel. Våra handelsplatser går bra, är starka och attraktiva och har en fördel av att det också finns annat än handel som lockar.

HANDEL PÅ STARKA LÄGEN

ATRIUM LJUNGBERG ÄR en av Sveriges ledande köpcentrumaktörer, med lång erfarenhet av att utveckla och driva handelsplatser. Våra fyra regionala köpcentrum tillhör landets 15 största omsättningsmässigt och finns på Sveriges starkaste tillväxtmarknader.

Av Atrium Ljungbergs totala kontrakterade årshyra står handel för 55 procent. Våra handelsplatser har totalt cirka 650 butiker och restauranger med en sammanlagd uthyrbar butiksytta om cirka 350 000 m². Våra fyra regionala köpcentrum Sickla Köpkvarter, Farsta Centrum, Gränby Centrum och Mobilia finns på Sveriges starkaste tillväxtmarknader – i Stockholm, Uppsala och Malmö – och tillhör landets 15 största köpcentrum omsättningsmässigt.

Våra handelsplatser i citylägen finns i Stockholm, Uppsala, Västerås och Östersund där den mest välkända är varuhuset PUB i Stockholms innerstad.

I storstockholmsområdet ligger våra externa handelsplatser strategiskt belägna utmed stora trafikleder. Här har Coop Forum i flera år varit största butik och nyckelkund. I takt med att Coop Forum har minskat sina ytor har vi effektiviserat och förnyat dessa handelsplatser och kompletterat utbudet av butiker och service för att möta framtidens behov.

350 000

M² - HANDELSYTA

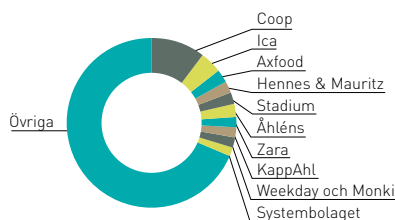
1 012

MKR - HYRESVÄRDE

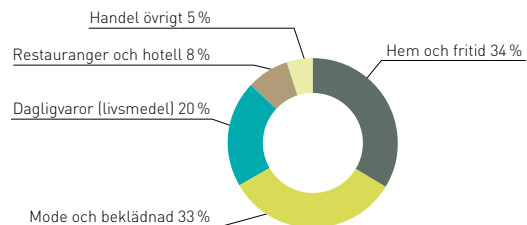
97









% - UTHYRNINGSGRAD

TIO STÖRSTA KUNDER HANDEL,
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



BRANSCHFÖRDELNING HANDEL

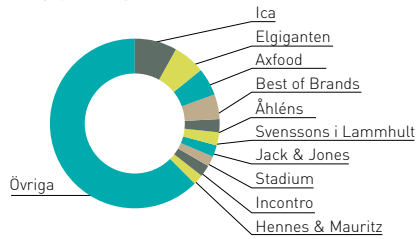


		NYCKELTAL								
	<p><i>”Förväntat oväntat”</i></p> <p>Sickla Köp kvarter är en etablerad mötesplats med stark stadssjäl och stort folkliv. Här präglas både utbudet och miljön av mångfald, variation och kontrast vilket skapar en av våra mest kompletta helhetsmiljöer med handel, kultur, service, arbete och lärande.</p>	<p>Typ av handelsplats</p> <p>Ort</p> <p>Uthyrbar handelsyta</p> <p>Butiker</p> <p>Butikernas omsättning</p> <p>Besökare</p> <p>P-platser</p> <p>Hyresvärde</p>	<p>Regionalt köpcentrum</p> <p>Stockholm</p> <p>70 900 m²</p> <p>145</p> <p>2 850 mkr</p> <p>12,9 miljoner</p> <p>2 600</p> <p>208 mkr</p>							
		<p><i>”Lite mer personligt”</i></p> <p>Farsta Centrum är en modern 50-åring med unik 60-talskaraktär. Med det stora utbudet av butiker, arbetsplatser, kultur, utbildning, service samt frisk- och hälsovård fungerar Farsta Centrum inte bara som en av Stockholms största handelsplatser utan även som ett stort stadsdelscentrum.</p>	<p>Typ av handelsplats</p> <p>Ort</p> <p>Uthyrbar handelsyta</p> <p>Butiker</p> <p>Butikernas omsättning</p> <p>Besökare</p> <p>P-platser</p> <p>Hyresvärde</p>		<p>Regionalt köpcentrum</p> <p>Stockholm</p> <p>54 400 m²</p> <p>160</p> <p>2 050 mkr</p> <p>14,1 miljoner</p> <p>1 700</p> <p>190 mkr</p>					
			<p><i>”Mer plats för shopping”</i></p> <p>Gränby Centrum är Uppsalas enda köpcentrum med allt under ett tak. Tillgängligt, effektivt och med regionens bästa öppettider gör Gränby Centrum till den ledande regionala handelsplatsen i länet.</p>		<p>Typ av handelsplats</p> <p>Ort</p> <p>Uthyrbar handelsyta</p> <p>Butiker</p> <p>Butikernas omsättning</p> <p>Besökare</p> <p>P-platser</p> <p>Hyresvärde</p>		<p>Regionalt köpcentrum</p> <p>Uppsala</p> <p>40 300 m²</p> <p>86</p> <p>1 800 mkr</p> <p>6,8 miljoner</p> <p>1 800</p> <p>138 mkr</p>			
					<p>Mobilia är sedan länge Malmös mest innehållsrika köpcentrum. Här har en folklig, genuin och trivsamt handelsplats med stark Malmötradition växt fram sedan slutet av 60-talet.</p>		<p>Typ av handelsplats</p> <p>Ort</p> <p>Uthyrbar handelsyta</p> <p>Butiker</p> <p>Butikernas omsättning</p> <p>Besökare</p> <p>P-platser</p> <p>Hyresvärde</p>		<p>Regionalt köpcentrum</p> <p>Malmö</p> <p>30 900 m²</p> <p>69</p> <p>1 350 mkr</p> <p>7,8 miljoner</p> <p>1 200</p> <p>97 mkr</p>	

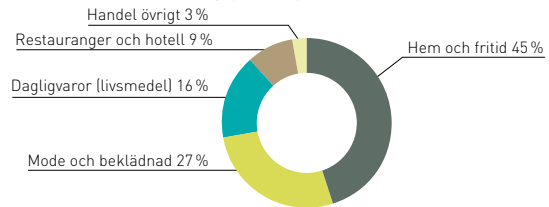
STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

BRANSCHFÖRDELNING

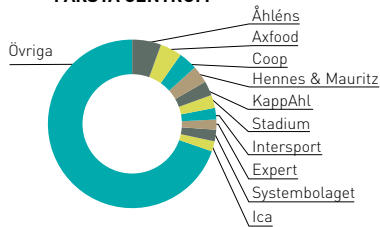
SICKLA KÖPKVARTER



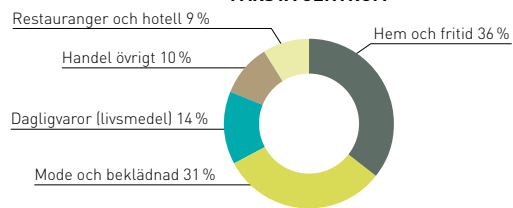
SICKLA KÖPKVARTER



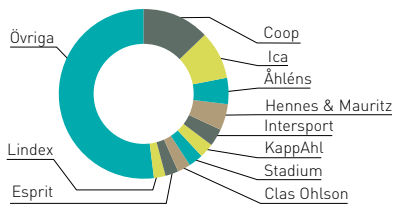
FARSTA CENTRUM



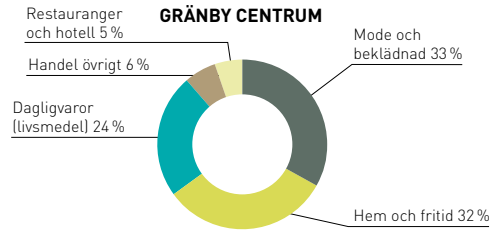
FARSTA CENTRUM



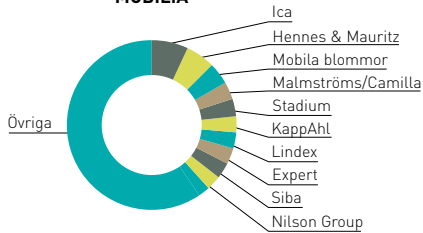
GRÄNBY CENTRUM



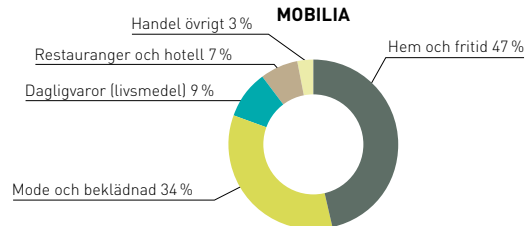
GRÄNBY CENTRUM



MOBILIA



MOBILIA

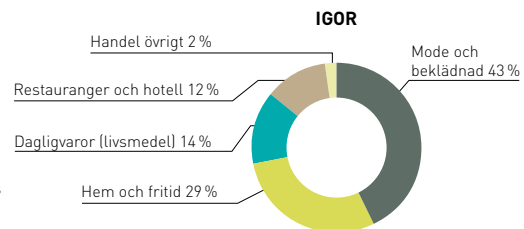
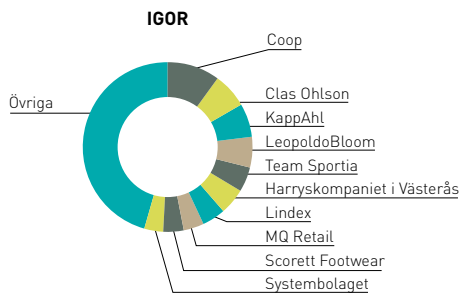
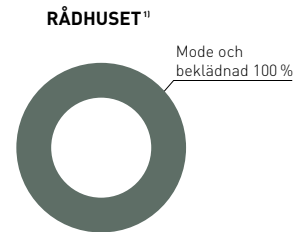
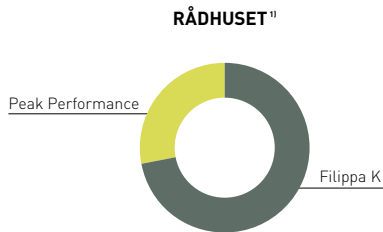
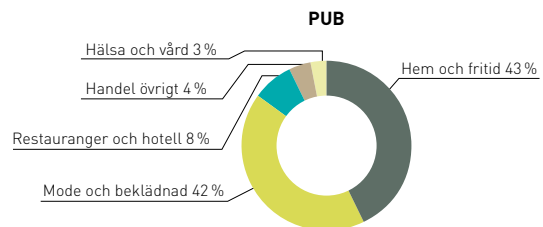
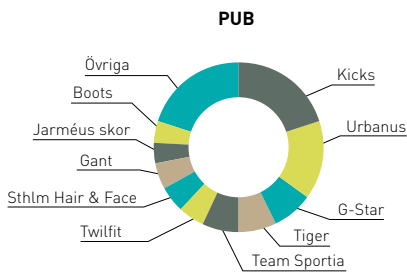
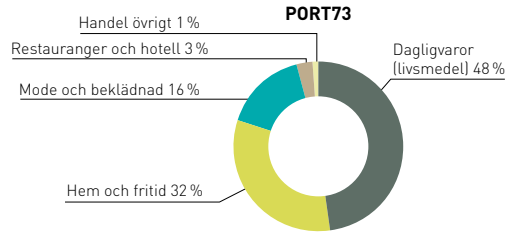
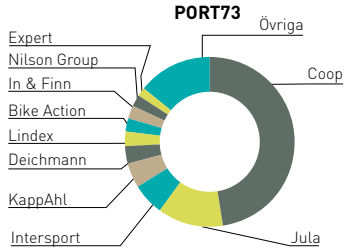


		NYCKELTAL	
PORT73	<i>"En del av din dag"</i> Port73 är en ny handelsplats som utvecklats med ambitionen att skapa en framtida stark regional handelsplats. Konceptet i Port73 bygger på att kombinera rationell volymhandel med en gallerias mångfald och köppplevelse. Fokus ligger på mat, familj, tid och ärende.	Typ av handelsplats	Externhandel
		Ort	Stockholm
		Uthyrbar handelsyta	29 200 m ²
		Butiker	27
		Butikernas omsättning	600 mkr
		Besökare	2,1 miljoner
		P-platser	1 000
Hyresvärde	49 mkr		
PUB	PUB grundades redan 1882, vilket gör varuhuset till Stockholms äldsta och ett av Sveriges mest välkända. PUB har genomgått en stor förvandling de senaste åren och gått från en traditionell handelsplats till ett varuhus med starkt fokus på utvalt mode, inredning och design.	Typ av handelsplats	Varuhus
		Ort	Stockholm
		Uthyrbar handelsyta	8 300 m ²
		Butiker	29
		Butikernas omsättning	300 mkr
		Besökare	3,1 miljoner
		Hyresvärde	43 mkr
 RÅDHUSET <small>STORA TORGET UPPSALA</small>	<i>"Här möts Uppsala"</i> Rådhuset, med anor från 1600-talet, har omvandlats till ett modevaruhus och invigs i sin helhet i mars 2012. Här erbjuds starka varumärken till medvetna kunder i en unik miljö.	Typ av handelsplats	Varuhus
		Ort	Uppsala
		Uthyrbar handelsyta	2 100 m ²
		Butiker	2
		Hyresvärde ¹⁾	3 mkr
 KVARTERET IGOR	Kvarteret Igor är en helt ombyggd och efterlängtd galleria som har knutit ihop stadens delar och bidragit till att stärka centrumhandeln i Västerås. Kvarteret Igor är en modern, inspirationsrik modedestination kompletterad med media och mat.	Typ av handelsplats	Citygalleria
		Ort	Västerås
		Uthyrbar handelsyta	15 100 m ²
		Butiker	40
		Butikernas omsättning	500 mkr
		Besökare	3,7 miljoner
		P-platser	300
Hyresvärde	43 mkr		

¹⁾ Nyckeltal och diagram avser förhållandet 2011-12-31.

STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

BRANSCHFÖRDELNING



Atrium Ljungbergs handelsplatser skapas utifrån platsens lokala förutsättningar. Samtliga med egen profil och egna unika egenskaper.





		NYCKELTAL	
 FORUMGALLERIAN	<p><i>"Din stad, ditt forum"</i></p> <p>Forumgallerian mitt i Uppsala är en mode-destination med en modern och färgstark butiksmix. Fokus ligger på en ung och medveten målgrupp.</p>	Typ av handelsplats Ort Uthyrbar handelsyta Butiker Butikernas omsättning Besökare Hyresvärde	Citygalleria Uppsala 9 800 m ² 40 350 mkr 6 miljoner 50 mkr
GLASHUSET DROTTNING- GATAN	<p>Glashuset är ett modernt modehus i fyra plan. Här finns några av marknadens starkaste aktörer samlade under ett tak, och i ett av Sveriges bästa lägen.</p>	Typ av handelsplats Ort Uthyrbar handelsyta Butiker Butikernas omsättning Hyresvärde	Citygalleria Stockholm 6 300 m ² 11 200 mkr 39 mkr
	<p>Orminge Centrum är ett klassiskt stadsdelscentrum med alla förväntade inslag såsom mat, sällanköpshandel och kommersiell och offentlig service.</p>	Typ av handelsplats Ort Uthyrbar handelsyta Butiker Butikernas omsättning Besökare P-platser Hyresvärde	Köpcentrum Stockholm 9 800 m ² 26 450 mkr 2 miljoner 260 22 mkr
	<p>Rotebro Handel är en stark destination för dagligvaruhandel med Coop, Willys och Systembolaget som bas.</p>	Typ av handelsplats Ort Uthyrbar handelsyta Butiker Butikernas omsättning P-platser Hyresvärde	Externhandel Stockholm 21 700 m ² 9 500 mkr 620 31 mkr
	<p>Västberga Handel erbjuder en kombination av attraktiv dagligvaru-, sällanköpsvaru- och volymhandel.</p>	Typ av handelsplats Ort Uthyrbar handelsyta Butiker Butikernas omsättning P-platser Hyresvärde	Externhandel Stockholm 15 200 m ² 6 450 mkr 530 29 mkr
 Mittpunkten	<p>Mittpunkten, med sitt mångsidiga utbud inom mode och service, har en stark ställning i Östersund.</p>	Typ av handelsplats Ort Uthyrbar handelsyta Butiker Butikernas omsättning Besökare P-platser Hyresvärde	Citygalleria Östersund 11 600 m ² 20 400 mkr 3,5 miljoner 200 27 mkr
HALMSTAD	<p>Coop Forum i Halmstad är en del av Eurostop Halmstad.</p>	Typ av handelsplats Ort Uthyrbar handelsyta Butiker P-platser Hyresvärde	Externhandel Halmstad 10 400 m ² 1 1 500 11 mkr

ÖSTERSUND



UPPSALA

VÄSTERÅS



STOCKHOLM



HALMSTAD



MALMÖ





ATRIUM LJUNGBERG 2011





Lotta Voltaire



Hans-Olof Hillcom

”STÖDET GÖR ATT JAG VÅGAR SATSA”

Lotta Voltaire, ägare till Systrarna Voltaire och Café och Bistro Voltaire, med butiker i Farsta Centrum och PUB samt café och bistro i Sickla Köp kvarter och Farsta Centrum.

Du har flera etableringar hos Atrium Ljungberg. För ett år sedan öppnade du en butik i varuhuset PUB mitt i Stockholm med bland annat snygga köksprylar och ekologisk mat. Hur föddes den idén?

Atrium Ljungberg hade en tanke om vad de ville ha på den ytan. Min idé om en butik med produkter som gör det roligare och lättare i köket stämde bra överens med deras tankar, så jag fick erbjudandet om att öppna i PUB. Vi har arbetat tillsammans länge och Atrium Ljungberg litar på att jag gör något bra av mina idéer. Butiken i PUB är en solskenshistoria. Redan efter ett år går den så bra att vi behöver större yta, vilket är fantastiskt roligt.

Hur skulle du beskriva ditt samarbete med Atrium Ljungberg?

Vi har en ömsesidig affärsrelation, ett givande och tagande där båda parter levererar. När det uppstår

problem hjälps vi åt att lösa dem och jag upplever att jag får bra stöd och support för att lyckas med min verksamhet. Det är därför jag har vågat göra de satsningar som jag har gjort.

Vad är viktigt för att samarbetet ska fungera?

Det är otroligt viktigt att man kan lita på varandra när man gör affärer och min erfarenhet är att Atrium Ljungberg alltid håller vad de lovar – jag känner en stor tilltro till dem. Det är också viktigt med kompetensen. Jag märkte redan vid första kontakten att Atrium Ljungberg har stor kunskap om etableringar och hur man får verksamheter inom mina branscher att fungera.

”ÄGARE SOM HÅLLER VAD DE LOVAR”

Hans-Olof Hillcom, ansvarig för etableringar, Varner Retail Sverige, med varumärkena Dressmann, Cubus, Carlings, Bik Bok, Solo m.fl. Varner-Gruppen har ett flertal etableringar på olika handelsplatser hos Atrium Ljungberg.

Vad är viktigt för Varner-Gruppen vid butiks-etableringar?

Givetvis är lokalens utformning och kvalitet viktigt, men än viktigare är handelsplatsen och butiksläget. Attraktiva handelsplatser där kunden trivs och stannar länge skapar ett positivt flöde och i dagens marknadssituation är frekvensen av besökare allt viktigare. Vi ser en trend att större centrum blir bättre och mindre anläggningar har det svårare.

Vad betyder samarbetet med fastighetsägaren?

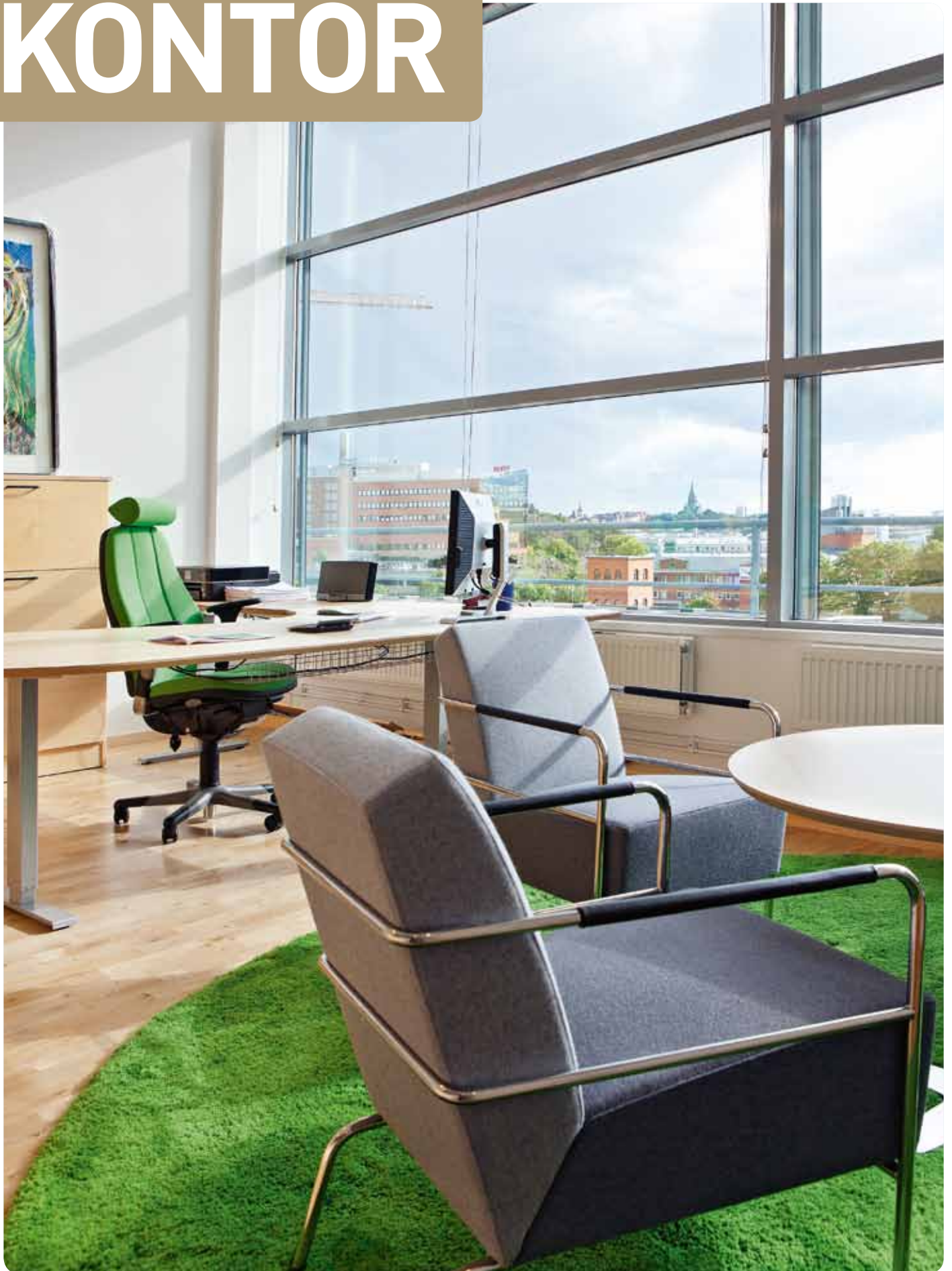
Det är helt nödvändigt att båda parter har en långsiktighet i samarbetet och kan lita på varandra. Atrium Ljungberg är en stabil och långsiktig ägare som håller vad de lovar. Det är viktigt för oss att fastighetsägaren kan våra koncept, förstår hur vi jobbar och ser helheten. Och att fokus ligger på

det kommersiella istället för det tekniska, så att vi tillsammans kan planera för ytterligare butiker på anläggningar där vi saknar etablering idag. Vi har hittat en bra samarbetsform med Atrium Ljungberg där vi har täta avstämningsmöten för flera anläggningar samtidigt. Det blir rationellt och effektivt för båda parter. Mötena har vi alltid på olika handelsplatser för att ”se marknadsplatsen i ögonen”. Det leder oftast till nya möjligheter för oss båda.

Vilka är era senaste etableringar hos Atrium Ljungberg?

Cubus i Gränby Centrum är det senaste tillskottet. Här hade vi Dressmann sen tidigare och vi ser gärna framför oss ytterligare koncept. Vi är också intresserade av att utveckla vidare i både Mobilia och Farsta Centrum.

KONTOR



KONTORSHYRESMARKNADEN I STOCKHOLM

KONTORSHYRESMARKNADEN I STOCKHOLM har präglats av stor efterfrågan och brist på yteffektiva lokaler i Stockholm city.

Efterfrågan på moderna och yteffektiva kontorslokaler har ökat i Stockholms CBD, central business district, under 2011 med fortsatt höga hyresnivåer och låga vakanser som följd. Bristen på stora sammanhängande lokaler i CBD har lett till en ökad efterfrågan på lokaler i andra delområden med goda kommunikationer och ett stort utbud av andra verksamheter.

Intresset för Södermalm har växt under de senaste fem åren och trenden förväntas hålla i sig. De högsta hyresnoteringarna i Södermalm återfinns i Slussen. Toppphyran ligger strax över 4 000 kr/m² per år. I Slussen äger Atrium Ljungberg Glashuset, en av Stockholms mest välkända byggnader.

I nya Hagastaden pågår just nu ett av Stockholms största utvecklingsprojekt någonsin, med en beslutad investering på 50 miljarder kronor. Nya Hagastaden kommer att länka samman Stockholm med Solna genom nya universitetssjukhuset Nya Karolinska Solna som planeras stå färdigt 2015/2016. Projektet Hagastaden beräknas ge plats för totalt 5 000 bostäder och 36 000 arbetsplatser och satsningen ska göra området till världsledande inom forskning och företagande inom life science. Vid årsskiftet 2011/2012 utökade Atrium Ljungberg sitt bestånd i Hagastaden genom att förvärva resterande 50 procent av kontorsfastigheterna Blästern 6 och 13 – två strategiskt viktiga förvärv som och ger oss möjlighet att vara ännu mer delaktiga i utvecklingsarbetet i området.

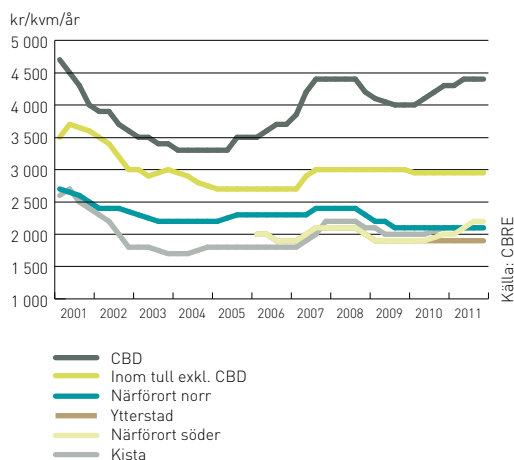
Kista, som redan är ett världsledande kluster för ITC-företag, förväntas stärka sin position under de kommande åren. De många byggrätterna i området gör att etableringspotentialen är stor. Kista är en av de delmarknader i Stockholm som har störst hyresgap på grund av fastigheternas stora variation i läge och standard. Hyresnivåerna varierar inom intervallet 1 600–2 600 kr/m² per år och den bedömda kontorsvakansen är cirka 11–12 procent. Atrium Ljungberg har under 2011 påbörjat byggnationen av Kvarteret NOD vid Kista Gård som fullt utbyggt kommer omfatta 25 000 m².

I närförort söder har Sicklas kontorsmarknad gynnats av stark handel och god tillgänglighet. Atrium Ljungberg har tre pågående byggprojekt i området: om- och tillbyggnad av Atlas Copcos gamla huvudkontor i Sickla samt nybyggnad av kontorshus för Intrum Justitia och Akzo Nobel. I Hammarby Sjöstad och Sickla ligger kontorshyresnivån i intervallet 1 600–2 500 kr/m² per år.

Företag efterfrågar alltmer flexibla och funktionella kontorslokaler som ger en lägre kvadratmeterkostnad per anställd. Miljömedvetenheten ökar och påverkar även framtida lokalval. Idag erbjuds miljöcertifierade lokaler, gröna hyreskontrakt och en gemensam strävan mellan fastighetsägare och hyresgäst för att minska miljöbelastningen.

Prognosen för kontorshyresmarknaden i Stockholm bedöms enligt CBRE vara förbehållsam den närmsta tiden på grund av den osäkra marknadssituationen. Delmarknader med låga vakanser i lägen nära city och med utbud av moderna kontorslokaler förväntas vara förhållandevis stabila.

HYRESUTVECKLING I STOCKHOLM¹⁾



¹⁾ Medelhyran för mycket bra lokaler i bästa läge.



**TVÅ SNABBA TILL MICAEL AVERBORG,
AFFÄRSOMRÅDESCHEF KONTOR ATRIUM LJUNGBERG**

**Atrium Ljungberg har nyligen utökat i Hagastaden.
Vad händer där?**

Just nu utvecklas området med jättekiv mot målet att bli det internationellt ledande kraftcentrat för morgondagens life science. Våra fastigheter har första parkett när hela utsikten mot norr lyfts med nya hus och nya spännande affärsmöjligheter. Våra strategiska förvärv ger oss en ännu starkare position.

Vad skiljer Atrium Ljungberg från era konkurrenter?

Den största skillnaden är närheten till våra kunder. De har oss runt hörnet och kan prata med någon som bestämmer direkt. Vi är riktigt duktiga på att möta våra kunder och deras verksamheter över tid och under 2011 har vi inte haft några avvflyttningar trots konjunkturläget. Det ser jag som ett kvitto på att vi gör rätt.

KONTOR DÄR STOCKHOLM VÄXER

I STOCKHOLM ÄR Atrium Ljungberg en ledande aktör på kontors- och verksamhetshus med moderna bestånd i Hagastaden, Södermalm, Sickla, Kista och Farsta.

Vi äger ett högkvalitativt kontorsbestånd på närmare 248 000 m², huvudsakligen i Stockholm. Av totalt kontrakterad årshyra står kontorsfastigheter för 31 procent.

Fastigheterna ligger på de noga utvalda och långsiktigt starka delmarknaderna Hagastaden, Södermalm, Sickla, Kista och Farsta.

Vi vill fortsätta att växa inom kontorsfastigheter på starka tillväxtmarknader i Stockholm och har under året bland annat gjort strategiska förvärv i Hagastaden. Satsningen på Sickla Affärskvarter är ett annat exempel på hur vi framgångsrikt tillför fler hållbara arbetsplatser inom affärsområde kontor.

I våra kontorsfastigheter förenar vi företag som kan dra affärsmässig nytta av varandra. Trenden att vilja etablera sig och finnas i levande helhetsmiljöer och klusterbildningar håller i sig. Enheterna är stora och väl sammanhållna vilket ger oss möjlighet att påverka utvecklingen lokalt, även utanför det egna beståndet.

248 000

M² - KONTORSYTA

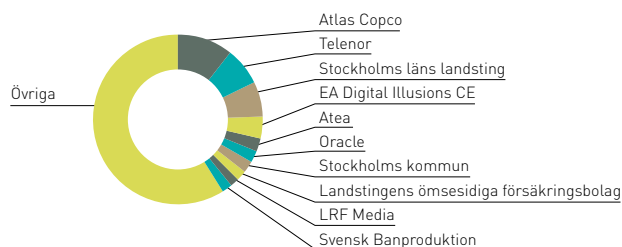
595

MKR - HYRESVÄRDE

91

% - UTHYRNINGSGRAD

TIO STÖRSTA KUNDER KONTOR,
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

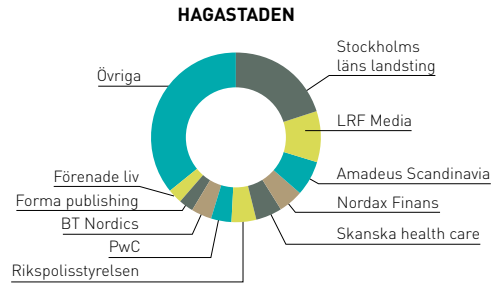


	BESKRIVNING	
NORRA STATION – HAGASTADEN	Hagastaden är en ledande life science arena i centrum av Stockholm. Här har Atrium Ljungberg verkat sedan 1992 med bland annat den karaktäristiska tidigare Apotekarnes Mineralvattenfabriken och Entré Nord. Samtliga vackra industrifastigheter från 1930-talet, om- och tillbyggda till moderna kontor med bevarad industriprägel.	
SÖDERMALM	Södermalms position som en stark marknad för kontorsetableringar ligger fast. Vi är bra positionerade med kontorsfastigheter i bästa läge. Vid Slussen ligger en av Stockholms mest välkända byggnader som ett klassiskt inslag i stadsbilden, Glashuset. Vid Medborgarplatsen erbjuds kontorslokaler i Söderhallarna och i en närliggande kontorsfastighet på Magnus Ladulåsgratan.	
SICKLA	Sickla Affärskvarter är benämningen på den satsning som pågår för att tillföra fler kontorsarbetsplatser till Sickla. Målsättningen är att på en femårsperiod öka antalet arbetsplatser i Sickla från 4 500 till 8 000. Här skapas en dynamisk helhetsmiljö där äldre byggnader med industrikaraktär förädlas samtidigt som nya byggnader tillkommer.	
KISTA	Kista är ett ledande kluster för företag, forskning och utbildning inom informations- och kommunikationsteknologi, en levande och växande vetenskapsstad. Kontorsfastigheterna i Ärvinge tillåter individuella lösningar och flexibelt utnyttjande av ytorna. Det är extra synligt i konceptet Ärvinge 16.0 där en ny typ av mötesplats skapats med multifunktionalitet och shared-spacelösningar. I Kista Gård byggs nu kvarteret NOD, en ny mötesplats för bland annat lärande, forskning och näringsliv. Första inflyttning sker under 2014.	
FARSTA	Farsta är södra Stockholms tyngdpunkt där folkliv möter, handel, kultur, idrott och hälsa, näringsliv och entreprenörskap i ett komplett stadsdelscentrum. Här satsar vi på framtidens entreprenörskap och kan erbjuda de bästa kontoren i söderort.	

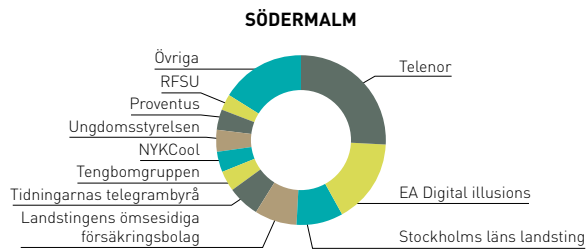
NYCKELTAL

STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

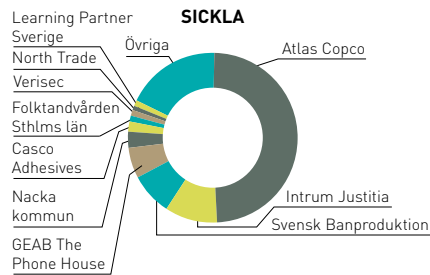
Uthyrbar kontorsyta 45 200 m²
Hyresvärde 98 mkr



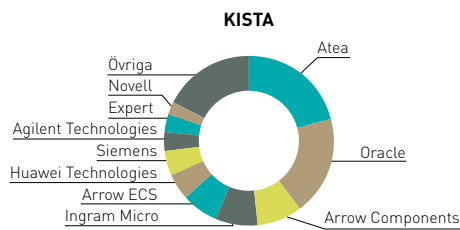
Uthyrbar kontorsyta 39 500 m²
Hyresvärde 133 mkr



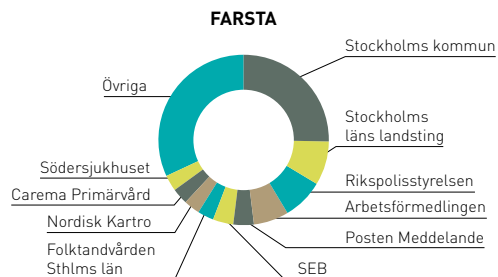
Uthyrbar kontorsyta 54 400 m²
Hyresvärde 124 mkr

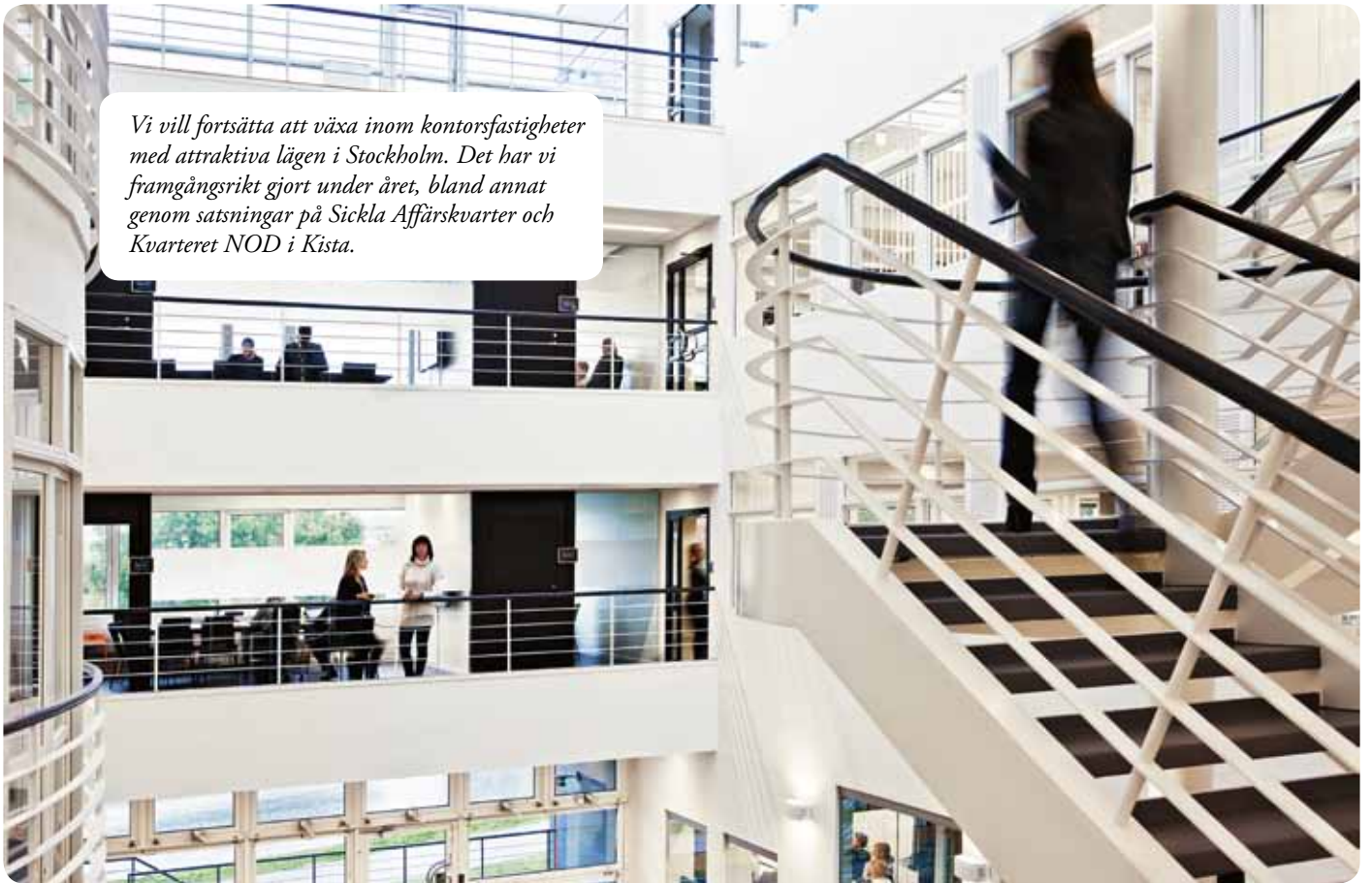


Uthyrbar kontorsyta 40 800 m²
Hyresvärde 82 mkr



Uthyrbar kontorsyta 28 900 m²
Hyresvärde 50 mkr





Vi vill fortsätta att växa inom kontorsfastigheter med attraktiva lägen i Stockholm. Det har vi framgångsrikt gjort under året, bland annat genom satsningar på Sickla Affärskvarter och Kvarteret NOD i Kista.





”LIVET BLIR ENKELT FÖR OSS”

Elisabeth Betander, cfo på NEC, etablerade med sitt huvudkontor i Ärvinge i Kista sedan 2005. NEC är en av världens ledande leverantörer av data- och telekommunikationsprodukter.

Under 2011 fusionerades två NEC-bolag och behövde samlokaliseras i nya, större lokaler. Vad fick er att välja Ärvinge i Kista?

Båda bolagen fanns redan i Kista och där vill vi fortsätta att utvecklas. Lokalerna i Ärvinge kunde anpassas till vår verksamhet, vilket var ett stort plus. När vi ser hur vi kommer att behöva arbeta i framtiden är ”flexibla lösningar” och ”enkla sätt att mötas” två mycket viktiga kriterier för oss. Vi föll för den idé som Atrium Ljungberg hade med lokalerna Ärvinge 16.0 eftersom de uppfyller just dessa kriterier.

Vad mer är viktigt vid val av lokaler?

För oss är det viktigt att lokalerna erbjuder en kombination av en trivsamt och effektiv arbetsmiljö

som stöder det dagliga arbetet. Det ska vara enkelt att samarbeta mellan våra olika delar i bolaget. Effektiva lokaler spar tid och pengar och skapar kreativa arbetsprocesser.

Vad är en bra fastighetsägare för er?

En bra fastighetsägare får lokalfrågorna att flyta på ett smärtfritt sätt. Vi vill inte lägga ned en massa tid och energi på dessa frågor, det är något som bara ska fungera. Atrium Ljungberg gör att livet blir enkelt för oss. De finns lokalt förankrade här i Ärvinge vilket är en stor anledning till att det fungerar så bra. Ända sedan vi kom hit 2005 har vi haft ett bra samarbete, med betoning på samarbete.

”OVANLIGT ENGAGERADE I SINA KUNDER”

Anna Lundgren, egen företagare, AnnAs Byrå, etablerad i hotspots.nu i Farsta Centrum* sedan 2011.

Vad är hotspots.nu?

Det är en plats i Farsta Centrum för nystartade entreprenörer som vill utveckla sitt företag och skapa sig ett nätverk. Man hyr en arbetsplats i en kreativ miljö, delar mötesrum och utbildningslokaler med andra och får kostnadsfri företagsrådgivning.

Varför har du valt att ha din arbetsplats här?

Som egen företagare med kontoret hemma saknade jag den sociala kontakten som man har på en arbetsplats. Jag ville utöka mitt nätverk med företagskollegor på hemmaplan och att pendla in till stan i rusningstrafik var inget alternativ. Nu har jag nära till arbetsplatsen där jag både kan ge och få råd och inspiration från andra. Jag hyr en plats på deltid och det passar mig och min verksamhet perfekt.

Vad tycker du kännetecknar Atrium Ljungberg?

Jag upplever Atrium Ljungberg som ovanligt engagerade i sina kunders verksamheter och i näringslivet runt omkring sina fastigheter. De bryr sig om företagen från att de är små groddar, följer dem under deras utveckling och försöker tillgodose deras lokalbehov hela vägen. De är kreativa och skapar annorlunda lösningar, vilket ju hotspots.nu är ett bevis på.

*hotspots.nu i Farsta Centrum är ett samarbete mellan Atrium Ljungberg och Stockholms NyföretagarCentrum med stöd av Stockholms stad och Stockholm Business Region.



Elisabeth Betander



Anna Lundgren

HANDEL – KONTOR – HELHET

VÅR HUVUDINRIKTNING ÄR handel och kontor, men våra miljöer rymmer också boende, kultur, service och lärande. På så vis skapar vi levande, attraktiva och hållbara helhetsmiljöer.

Det är vår målsättning att skapa levande, attraktiva mötesplatser som bidrar till samhällsutvecklingen och ger kunderna en bas för tillväxt och goda affärer.

Vår huvudinriktning är handel och kontor, men våra miljöer rymmer också boende, kultur, service och lärande. Vi tror på idén att mixa olika verksamheter för att skapa dynamiska helhetsmiljöer som lever dygnet runt.

För att skapa levande mötesplatser kombinerar vi verksamheter som berikar varandra. Inom handel blandar vi branscher och butikskoncept som dels attraherar olika typer av kunder, dels har ett totalutbud som står sig genom konjunktursvängningarna. I våra kontorsfastigheter förenar vi

företag som kan dra affärsmässig nytta av varandra. Där det är möjligt försöker vi integrera handel och kontor i ett och samma område, samt komplettera sammansättningen med boende, kulturverksamhet, service och lärande.

Respekt för platsen, fysisk tillgänglighet och lokal förankring är också avgörande för att vi ska kunna bidra till stadsutvecklingen på ett bra sätt. Eventuell nybyggnation måste fungera tillsammans med befintlig bebyggelse och infrastruktur, både praktiskt och estetiskt. En levande dialog är också viktig. Dels med kommunledningen för att hitta en samstämmighet kring hur platsen ska utvecklas. Dels med kunderna vilket ger oss nya kunskaper och idéer inför framtiden.

FAKTA BOSTÄDER

435 LÄGENHETER I KISTA

194 LÄGENHETER I MALMÖ

+ CA 70 UNDER UPPFÖRANDE





Mötesplatser som består av olika verksamheter skapar dynamiska helhetsmiljöer som lever dygnet runt.



BYGGMÄSTARBOLAG BIDRAR MED SNABBHET OCH KOMPETENS

ATT UTVECKLA HELHETSMILJÖER inbegriper en rad tjänster som traditionellt sätt faller utanför fastighetsbolagens sfär. Atrium Ljungbergs helägda dotterbolag TL Bygg gör det möjligt för oss att påverka och kontrollera utformningen av olika områden ett steg längre. Därmed stärker såväl som förenklar TL Bygg Atrium Ljungbergs affär och arbete.

TL Bygg är ett byggmästarbolag med inriktning på alla typer av ny-, om- och tillbyggnationer samt byggservice. Största verksamhetsområdet är ombyggnationer som omfattar olika typer av ROT-arbeten.

Både TL Bygg och delar av Atrium Ljungberg har sitt ursprung i den bygg- och fastighetsrörelse som byggmästare Tage Ljungberg startade 1946. De grundvärderingar som genomsyrade bolaget då sätter än idag sin prägel på verksamheterna; med stort engagemang och omtanke i varje åtgärd. Detta skapar goda förutsättningar för långsiktiga och givande affärsrelationer.

TL Bygg är ett lönsamt bolag som fortsätter att visa goda resultat över konjunkturcykler. Genom att bidra med viktig, kompletterande kompetens tillför TL Bygg stort värde till Atrium Ljungberg, inte minst i komplexa projekt där deras inblandning och samarbete gör Atrium Ljungberg snabbfotat och flexibelt.

Under 2011 uppgick arbeten inom Atrium Ljungbergkoncernen till 32 procent av TL Byggs totala omsättning. Exempel på arbeten som TL Bygg

har gjort under året är delar av Rådhuset i Uppsala och Intrum Justitias nya kontorshus i Sickla.

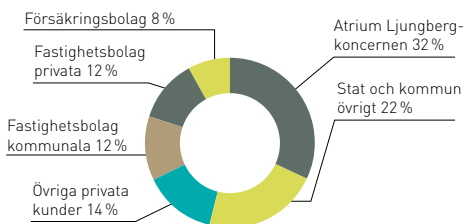
HÅLLBARA KUNDRELATIONER

Återkommande beställare och långvariga, nära samarbeten värdesätts högt. Det gör att TL Bygg i många fall snarare väljer kund före projekt. Huvudsakliga beställare är staten, kommuner, landsting, försäkringsbolag, fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

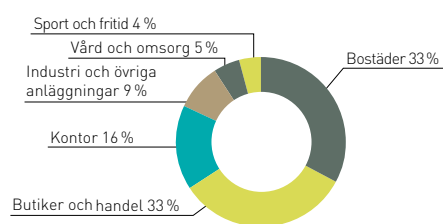
De största kunderna under 2011 var Atrium Ljungberg, Stockholmshem och Storstockholms lokaltrafik. Kundbasen breddas kontinuerligt med ett antal nya beställare per år. Orderstocken vid utgången av 2011 var 213,5 mkr.

Bolagets ambition är att fortsätta växa under kontrollerade former och rekrytera kompetent personal som lever upp till bolagets värderingar. Liksom moderbolaget strävar TL Bygg efter att i största möjliga mån driva verksamheten med egen kompetens. Man har egna anställda yrkesarbetare inom bygg och egen kompetens inom kalkylering, inköp och projektledning.

OMSÄTTNING PER BESTÄLLARKATEGORI



OMSÄTTNING PER UPPDRAGSTYP



I bygget av Intrum Justitias nya huvudkontor i Sickla utför TL Bygg bland annat armerings- och betongarbete, stomkomplettering och byggservice.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

mkr	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning externa beställare	294,5	304,5	299,2	291,4	245,3
Nettoomsättning koncerninterna företag	134,0	69,4	50,2	67,4	73,4
Nettoomsättning totalt	428,5	373,9	349,4	358,8	318,7
Rörelseresultat	32,3	30,9	33,5	31,4	30,7
Finansnetto	0,8	0,9	0,0	1,1	0,6
Resultat efter finansnetto	33,1	31,8	33,5	32,5	31,3
Antal anställda	120	113	100	100	99

TL BYGG I KORTHET

- › BYGGMÄSTARBOLAG MED UPPDRAG I FRÄMST STORSTOCKHOLM OCH UPPSALA
- › CERTIFIERAT ENLIGT BF9K, ETT PRODUKT-CERTIFIERINGSSYSTEM FÖR BYGGBRANSCHEN
- › ANTAL ANSTÄLLDA: 120 (30 TJÄNSTEMÄN, 90 YRKESARBETARE)
- › NETTOOMSÄTTNING 2011: 428,5 MKR
- › RESULTAT EFTER FINANSNETTO 2011: 33,1 MKR
- › ORDERSTOCK VID UTGÅNGEN AV 2011: 213,5 MKR
- › VD: JOHAN EDLUND
- › LÄS MER PÅ WWW.TLBYGG.SE

TRE SNABBA TILL ANNICA ÅNÄS, CFO, ATRIUM LJUNGBERG

Med tanke på den finansiella oron, vad ser du för risker att inte kunna finansiera era projekt?

Jag känner mig trygg. Min bestämda uppfattning är att vi blir prioriterade av bankerna eftersom vi har så stark finansiell ställning med låg belåningsgrad. Under 2012 och 2013 är det många lån i branschen som förfaller till betalning, varför vi gjorde en riktad insats i slutet av 2011 och förlängde en del lån i förtid.

Atrium Ljungberg tillhör sedan januari 2012 börsens segment Large Cap, vad innebär det rent praktiskt?

Att vi har ett större fokus på oss. Vi märker framför allt ett större internationellt intresse för vårt bolag och vår aktie.

Du tillträdde som cfo under 2011, vad tycker du är extra spännande i din roll?

Jag har numera huvudansvaret för IR-arbetet och våra kontakter med investerare och analytiker. Det är väldigt utvecklande och inspirerande.



FINANSIERING

VÄRDET PÅ ATRIUM LJUNGBERGS tillgångar är 23 176 mkr vilka huvudsakligen är finansierade med eget kapital och låneskulder till bank. Eftersom verksamheten är kapitalintensiv är tillgång till kapital och valet av kapitalstruktur viktigt för att ha en önskad kombination av finansieringskostnad i förhållande till finansiell risk.

FINANSMARKNADEN 2011

Sverige gick in i 2011 med god tillväxt och första halvåret utvecklades den svenska ekonomin positivt. Riksbanken höjde styrräntan med 25 punkter i februari och april med en reporänta på 1,75 procent som följd. USA inledde sommaren med en politisk kris och efter sommaren följde Europa efter med en skuldskris. I juli höjde Riksbanken styrräntan med 25 punkter. Hösten präglades av en finansiell oro på marknaden med högre korta räntor och historiskt låga långräntor men också ökade marginaler från bankerna. Riksbanken avslutade året med att sänka styrräntan med 25 punkter och reporäntan landade i slutet av året på 1,75 procent.

FINANSMARKNADEN 2012

Sverige står sig bra relativt övriga Europa men är beroende av europamarknadens utveckling. Osäkerheten om framtiden är stor. Bedömningen är att Riksbanken kommer att sänka sin styrränta under

2012 men om kostnaden för kort upplåning sjunker är beroende på hur marginalerna hos bankerna utvecklar sig.

FINANSIERING OCH FINANSPOLICY

Fastighetsägande är en kapitalintensiv bransch vilket innebär olika finansiella risker. De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar samt refinansieringsrisker och kreditrisker kopplat till omförhandlingar och investeringens volym med hänsyn till bolagets höga investeringstakt om cirka 1 mdkr per år. Finansverksamheten regleras av bolagets finanspolicy som årligen prövas och fastställs av styrelsen.

KAPITALSTRUKTUR OCH KAPITALBINDNING

Atrium Ljungberg har ett eget kapital som uppgår till 9 541 mkr och skulder som uppgår till 13 635 mkr varav 9 721 avser räntebärande skulder. Belåningsgraden, det vill säga andelen räntebärande

FINANSPOLICY 2011

	Mål/Mandat	Utfall 2011-12-31
Belåningsgrad enskild fastighet	< 70 %	< 60 %
Belåningsgrad koncern	< 50 %	44,4 %
Andel rörlig ränta	25-50 %	25 %
Andel låneförfall inom 12 mån	10-30 %	19 %
Valutarisk	får ej förekomma	förekommer ej
Bankmedel	0-200 mkr	274 mkr
Outnyttjad checkkredit	300-500 mkr	300 mkr
Antal leverantörer av finansiering	3-7	5
Maximal lånevolym hos en leverantör	50 %	44 %

FINANSIELLA MÅL

	Mål	Utfall 2011-12-31
Soliditet	minst 30 %	41,2 %
Räntetäckningsgrad	> 2 ggr	2,9 ggr

KAPITALSTRUKTUR

mkr	2011	2010
Eget kapital	9 541	9 099
Räntebärande skulder	9 721	9 111
Ej räntebärande skulder	1 301	681
Uppskjuten skatteskuld	2 613	2 320
Summa eget kapital och skulder	23 176	21 210

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2012	1 868	19
2013	2 032	21
2014	2 194	22
2015	1 713	18
2016	1 729	18
2017 och senare	185	2
Totalt	9 721	100

skulder i förhållande till fastigheternas värde, är 44,4 procent. Atrium Ljungbergs fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden är 2,5 år att jämföra med 2,4 år vid årets början. Under året har lån uppgående till 1,3 mdkr med förfall under 2012 och 2013 förlängts till 2016. Atrium Ljungberg har även en outnyttjad checkkredit på 300 mkr.

RÄNTEBINDNING

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten i resultaträkningen. Den påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan och förutsättningarna på kreditmarknaden som påverkar den marginal kreditgivarna kräver. För att minska svängningarna i räntekostnaden är räntorna bundna på olika löptider. För att uppnå önskad räntebindning använder Atrium Ljungberg sig bland annat av räntederivat vilket innebär ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga räntebindningen på lånen. Den genomsnittliga räntebindningstiden är 3,1 år att jämföra med 2,0 vid årets början. Den ökade räntebindningstiden beror främst på genomförda nya ränteswapar samt förlängningar av redan befintliga ränteswapar. Totalt finns ingångna ränteswapar uppgående till 5 mdkr med förfall mellan år 2012–2021. Den underliggande marginalen redovisas i medelräntan för swapens förfallotidpunkt.

RÄNTEBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + 3 mån stibor	2 287	24	4,0
2012	1 917	20	4,2
2013	1 200	12	4,8
2014	640	7	4,2
2015	846	9	4,4
2016	-	-	-
2017 och senare	2 831	29	4,0
Totalt	9 721	100	4,2

VÄRDERING AV DERIVAT

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett orealiserat över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta. Atrium Ljungberg tillämpar säkringsredovisning då löptiderna för ett underliggande lån kan kopplas till ett derivat. Värdeskillnaden redovisas därmed direkt mot eget kapital men finns även med i resultaträkningens ”övrigt totalresultat” efter resultat efter skatt enligt rubriken kassaffödessäkringar. För 2011 uppgår värdeförändringen till -204,6 mkr (82,4) och ackumulerat till -222 mkr.

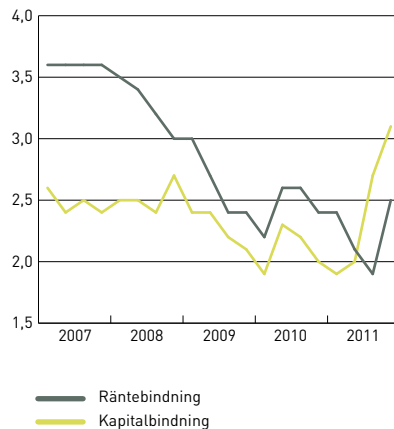
SÄKERHETER

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

COVENANTER

Covenanter, det vill säga villkor som banken ställer för att utfärda en kredit, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,3–1,75 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent samt en soliditet på minst 25–35 procent. Moderbolagsgarantier förekommer också.

UTVECKLING KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING
2007–2011



MÖJLIGHETER OCH RISKER

FASTIGHETSBESTÅND OCH MARKNAD

Atrium Ljungbergs fastighetsportfölj finns huvudsakligen på tillväxtorter och är koncentrerad till delmarknader som bedöms som långsiktigt starka med avseende på läge, befolkningstillväxt, sysselsättning, allmänna kommunikationer och konkurrenssituation. 89 procent av beståndet finns i Stockholm och Uppsala. Övriga fastigheter är främst belägna i Malmö. Atrium Ljungberg arbetar strategiskt för fortsatt tillväxt på starka delmarknader vilka bedöms klara sig bättre i såväl hög- som lågkonjunktur.

Fastighetsbeståndet innehåller olika typer av kommersiella lokaler såsom handel och kontor samt bostäder. Kombinationen av olika lokaltyper skapar attraktiva helhetsmiljöer för våra kunder och sprider även risker och affärsmöjligheter över konjunkturcykler.

FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR

Atrium Ljungberg redovisar fastigheterna till verkligt värde i redovisningen vilket innebär att en värdeförändring påverkar bolagets resultat. Värdeförändringen av fastighetsbeståndet påverkas bland annat av fastigheternas förväntade driftöverskott och marknadens krav på avkastning. Under 2011 har fastighetsvärdena ökat framförallt på grund av ökade hyresnivåer samt något sänkta avkastningskrav.

Värdeförändringen har ingen kassaflödespåverkan förrän fastigheten avyttras. Läs mer om marknadsvärdering av fastigheterna på sidorna 20–21. I tabellen nedan redovisas effekter av förändringar i olika värdepåverkande parametrar.

Atrium Ljungberg arbetar med att utveckla sina fastigheter delvis genom ny-, till- och ombyggnationer vilket genererar en god värdetillväxt i fastigheterna. Vi investerar cirka 1 miljard kronor per år i egna projekt. Investeringsbeslut fattas av styrelsen för investeringar överstigande 20 miljoner kronor. För att klara investeringstakten krävs att tillgång till finansiering säkerställs. Genom hög kompetens och noggrann uppföljning skapar vi goda förutsättningar för väl genomförda och kostnadseffektiva projekt. Målet är att avkastningen på investeringarna i egna nybyggnadsprojekt ska ge en avkastning som är 2–3 procentenheter högre än förvärsalternativet.

För investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip att inga investeringar påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknade hyreskontrakt eller i kombination med goda förutsättningar på hyresmarknaden. Med nuvarande projektportfölj finns en investeringsmöjlighet uppgående till 3 mdkr. Samtliga Atrium Ljungbergs fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDEN

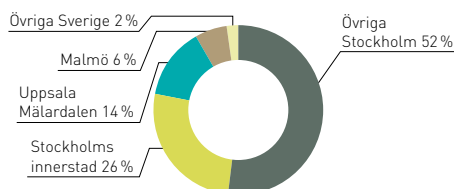
	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hyresnivå, kommersiella lokaler	5	10	85
Hyresnivå, bostäder	5	3	3
Uthyrningsgrad ¹⁾	1	17	17
Räntenivå ¹⁾	1	30	97

¹⁾ Förändring i procentenhet

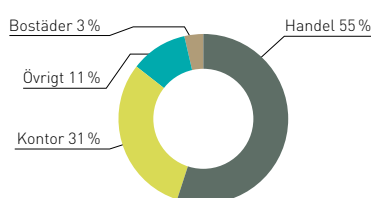
KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	2 320
Driftkostnad	+/- 50 kr/m ²	630
Avkastningskrav	+/- 0,25 %	-910/+990
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	580

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



HYRESINTÄKTER OCH HYRESGÄSTSTRUKTUR

Atrium Ljungbergs kontraktsstruktur ger en god riskspridning med avseende på löptider, storlek och branschfördelning. Totalt har vi 2 269 kommersiella hyreskontrakt, med en stor spridning över löptider och hyresgästsammansättning i syfte att minska den årliga marknadsrisken. Årshyran för det enskilt största kontraktet uppgår till två procent av bolagets årshyror. De tio största kunderna står för 24 procent av hyresintäkterna, fördelat på 69 etableringar. Den genomsnittliga återstående viktade avtalslängden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,9 år, bostäder exkluderat.

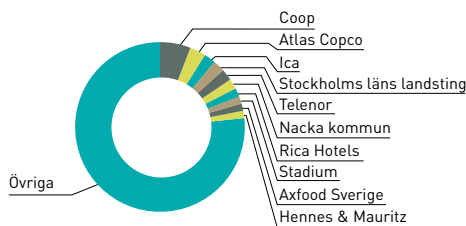
Förändringar i marknadshyror får på kort sikt en begränsad effekt på hyresintäkterna då de kommersiella hyreskontrakten oftast tecknas för en löptid på 3–5 år. Hyreskontrakten kan normalt sägas upp senast nio månader innan kontraktstidens slut, antingen för omförhandling av villkor eller för avflyttning. Om ingen uppsägning görs förlängs kontrakten på samma löptid och till samma villkor. För hyreskontrakt avseende handelsytor är det

vanligt förekommande med en fast hyra med en omsättningsklausul som innebär att hyresgästen betalar ett tillägg till hyran, baserat på hyresgästens omsättning. I en uppåtgående konjunktur medför detta en möjlighet till ökade hyresintäkter. Vid en omvänd situation begränsas risken genom att hyresgästen betalar en fast minimihyra.

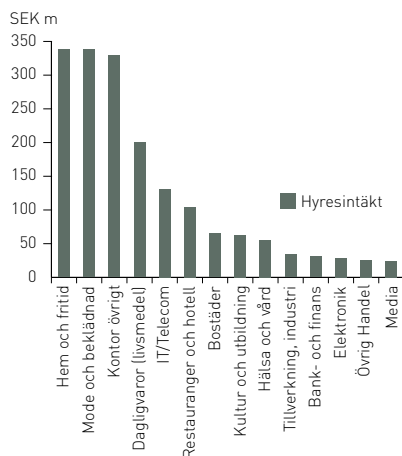
För 2011 uppgick de rörliga omsättningstillägen till en procent av de totala hyresintäkterna. Den enskilda hyresgästens verksamhet och ekonomiska stabilitet påverkar också risken för intäktsbortfall. Därför utvärderas hyresgästens ekonomiska situation och förmåga att betala avtalad hyra såväl i samband med nytecknande av kontrakt som löpande under hyresperioden.

UTHYRNINGSGRAD

En förändring i Atrium Ljungbergs uthyrningsgrad påverkar intäkterna relativt snabbt. Vi arbetar strategiskt med uthyrningsarbetet. Genom att finnas på starka delmarknader samt ha nära kontakt med hyresgästerna och möta deras lokalbehov i god

TIO STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA**LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2011-12-31**

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterad årshyra, %
2012	979	199	11,2
2013	400	309	17,5
2014	373	277	15,7
2015	297	281	15,9
2016	88	183	10,3
2017	52	161	9,1
2018 och senare	80	299	16,9
Bostäder	631	60	3,4
Totalt	2 900	1 768	100,0

KONTRAKTSFÖRDELNING PER BRANSCH**KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER EFTER****KONTRAKTSSTORLEK PER 2011-12-31**

kkkr	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, %
0–250	1 959	6,1
251–500	237	4,9
501–1 000	265	10,7
1 001–3 000	311	29,0
>3 001	128	49,3

KUNDFÖRLUSTER

mkr	2011	2010	2009	2008	2007
	0,8	5,2	3,4	2,4	4,1

tid minskas risken för stora vakanser. Under 2011 har uthyrningsgraden varit stabil och uppgick till 94 procent. Långsiktigt bedöms en vakansgrad på 2–3 procent som nödvändig för att kunna möta kundernas behov.

FASTIGHETSKOSTNADER

En stor del av de taxebundna kostnaderna såsom el, vatten, värme, renhållning och fastighetsskatt vidaredebiteras hyresgästen genom reglering i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i bolagets resultat. Vid eventuella vakanser påverkas resultatet inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel el vilka tidigare debiteras hyresgäster. Vi arbetar målmedvetet med effektivisering av förbrukningstal och upphandlingar i syfte att begränsa kostnadsökningar och miljöpåverkan. Bolagets fastighetsbestånd håller god standard och är väl underhållet. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt.

Atrium Ljungberg innehar tio fastigheter med tomträtt. Tomträttsavtalen omförhandlas periodvis och kan komma att öka och därmed påverka bolagets resultat negativt. Den totala tomträttsavgälden för 2011 uppgick till 26,4 mkr.

En fastighets säsongeffekter utgörs främst av varierande driftkostnader som till stor del påverkas av väderförhållandena. Kostnaderna är som högst under kvartal ett och kvartal fyra då uppvärmningskostnaderna och eventuella snöröjningskostnader för fastigheterna är som störst.

RÄNTOR OCH KASSAFLÖDE

I syfte att begränsa risken för ökade marknadsräntor har ränteförfallostrukturen fördelats över olika löptider. Genom en längre räntebindning begränsas risken för negativa resultateffekter vid ökande marknadsräntor och omvänt vid sjunkande marknadsräntor. Det är också viktigt att säkerställa tillgång till ny finansiering för bolagets projektutveckling samt för refinansiering av befintliga lån. Refinansieringsrisken bedöms som låg med hänsyn till bolagets låga belåningsgrad och starka nyckeltal. Enligt Atrium Ljungbergs finanspolicy för 2011 får maximalt 50 procent av finansieringen tillgodoses av en långivare i syfte att begränsa finansieringsrisken. Vid utgången av året fanns kreditavtal med fem olika långivare. De räntebärande skulderna uppgick vid årsskiftet till 9721 mkr. Kassaflödet

från den löpande verksamheten uppgick vid årsskiftet till 640 mkr och belåningsgraden uppgick till 44,4 procent. Vad gäller finansiering se vidare sidorna 79–80.

SKATTER

I juli 2010 erhöll bolaget en framställan om att Förvaltningsrätten ska pröva om skatteflyktslagen är tillämplig på en fastighetstransaktion som genomförts 2004. Förvaltningsrätten biföll i huvudsak Skatteverkets framställan och bolaget har överklagat domen till Kammarrätten som har vilandeförklarat ärendet i avvaktan på att Högsta Förvaltningsdomstolen ska pröva ett förhandsbesked som eventuellt kan vara prejudicerande. Skatteverket vill upptaxera Atrium Ljungberg med 326,7 mkr innebärande ett skattekrav om 91,5 mkr exklusive ränta. Beloppet har inte reserverats i räkenskaperna utan beaktas tillsvidare som en eventualförpliktelse. Läs mer om skatteärendet på sidan 129.

Atrium Ljungberg kan komma att påverkas av förändringar i skattelagstiftningen som till exempel företagbeskattningens nivå, fastighetsskatt eller annan ändrad skattelagstiftning eller tolkning därav.

UPPSKJUTEN SKATT

Gällande redovisningsregler kräver att uppskjuten skatteskuld redovisas som om alla fastighetsförsäljningar skulle beskattas med 26,3 procent. Den effektiva skatten är dock lägre eftersom fastigheter kan säljas skattefritt genom försäljning av aktier i dotterbolag. Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt på 10 procent uppgår uppskjuten skatt till 994 mkr i stället för det redovisade värdet om 2 613 mkr. Se vidare beräkning på sidan 86.

AKTIEN OCH ÄGARNA

ÄGARSTRUKTUR

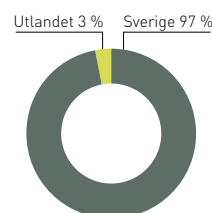
Antalet registrerade aktier uppgick 31 december 2011 till 133 220 736, varav 4 000 000 av serie A och 129 220 736 av serie B. Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Mellan bolagets A-aktieägare finns ett avtal som innebär att A-aktier endast får överlätas till person som tidigare är A-aktieägare. I annat fall ska A-aktien först omvandlas till B-aktie innan överlåtelse får

ske. För A-aktier gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen. Antalet utestående aktier uppgick vid årsskiftet till 130 156 988 efter avdrag för 3 063 748 återköpta B-aktier. Återköpta aktier är inte berättigade till utdelning eller rösträtt. Bolaget hade vid årets utgång 1 577 aktieägare. 97 procent av ägandet finns i Sverige, varav cirka 85 procent i Stockholms län. De tio största aktieägarna framgår av tabellen nedan.

STÖRRE AKTIEÄGARE I ATRIUM LJUNGBERG AB, 2011-12-31

	Antal ('000)			Andel, %	
	A-aktier	B-aktier	Totalt	Röster	Kapital
Konsumentföreningen Stockholm	-	50 766	50 766	30,6	38,1
Familjen Ljungberg	1 810	28 982	30 792	28,3	23,1
Familjen Holmström	1 810	15 033	16 843	19,9	12,6
Carnegie Fonder	-	4 985	4 985	3,0	3,7
Ulf Holmlund	380	462	842	2,6	0,6
Skandia Liv	-	3 528	3 528	2,1	2,6
Länsförsäkringar Fonder	-	3 456	3 456	2,1	2,6
AFA Försäkring	-	2 347	2 347	1,4	1,8
SHB Fonder	-	2 013	2 013	1,2	1,5
Margaretha af Ugglas	-	1 445	1 445	0,9	1,1
Övriga	-	13 140	13 140	7,9	9,9
Totalt utestående aktier	4 000	126 157	130 157	100,0	97,7
Återköpta aktier	-	3 064	3 064	-	2,3
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221	133 221	100,0	100,0

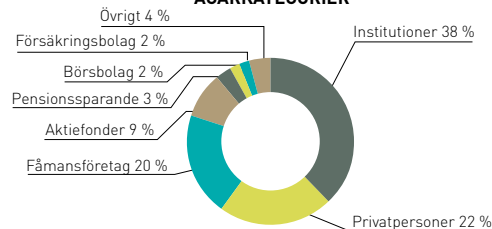
ÄGANDE PER LAND



FÖRDELNINGEN AV AKTIEINNEHAV

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel, %	Andel aktier	Andel, %
1-1 000	1 068	68	299	0
1 001-10 000	344	22	1 187	1
10 001-50 000	93	6	2 086	2
50 001-100 000	19	1	1 400	1
100 001-500 000	29	2	7 742	6
500 001-1 000 000	8	1	5 598	4
1 000 001-	16	1	114 907	86
Totalt	1 577	100	133 221	100

ÄGARKATEGORIER



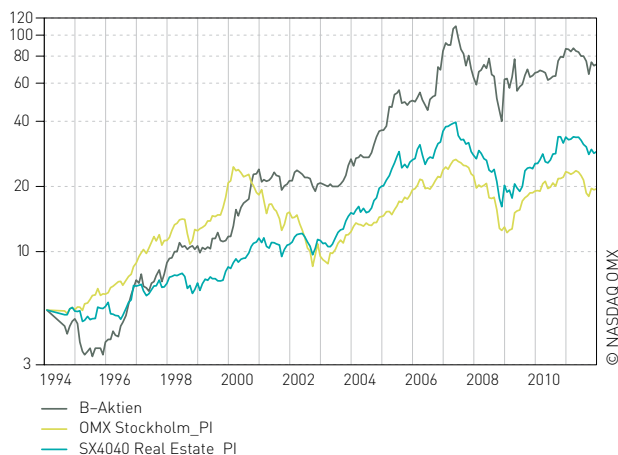
BÖRSVÄRDE OCH LIKVIDITET

Aktiekursen uppgick vid årsskiftet till 73,25 kr (86,50), vilket motsvarade ett börsvärde på 9 758 mkr. Under året har åtta miljoner aktier omsatts, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet på sex procent. Atrium Ljungberg har anlitat Remium som likviditetsgarant i syfte att förbättra likviditeten i aktien. Remium har åtagit sig att dagligen ställa köp- och säljkurser för en aktievolym motsvarande 30 000 kr och med en differens om maximalt 4 procent, beräknat från säljkurs.

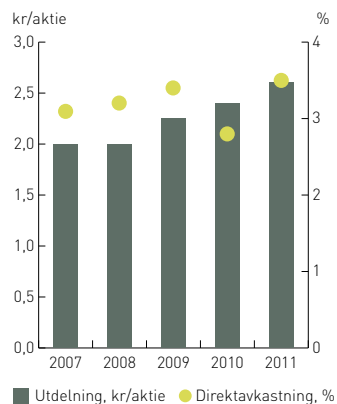
UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt motsvarande 26,3 procent, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret 2011 föreslås en utdelning på 2,60 kr/aktie (2,40). Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning på 3,5 procent (2,8), beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE

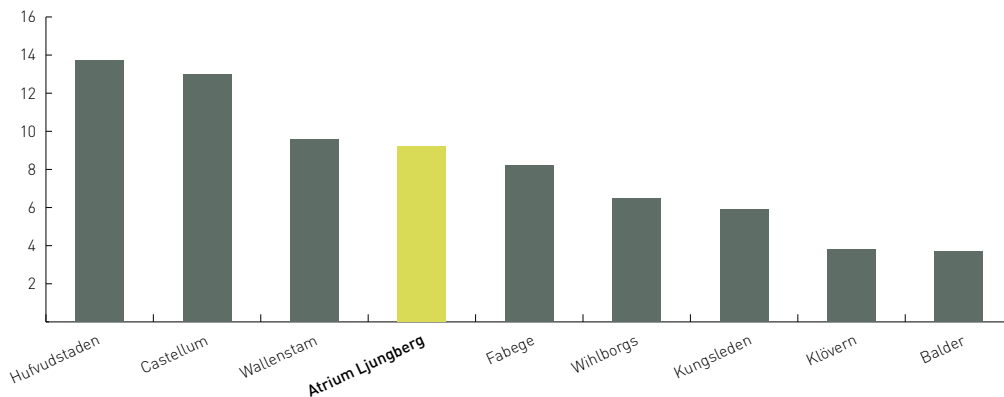


UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING



Börsvärde, mdkr

BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBLAG PER 2011-12-31



SUBSTANSVÄRDE

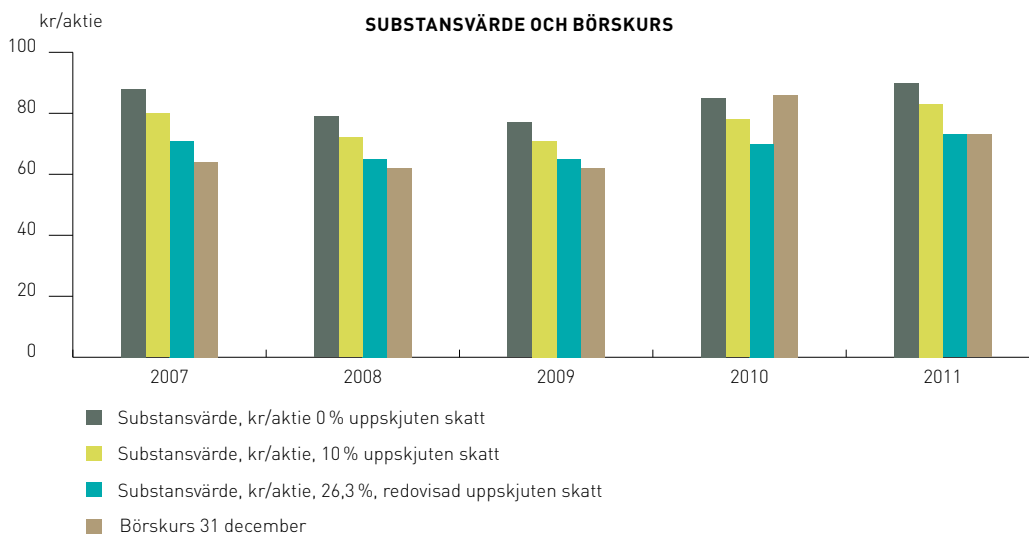
Eget kapital uppgick till 9 541 mkr. Då bolagets fastigheter är redovisade till verkligt värde och uppskjuten skatt redovisas till 26,3 procent kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens eget kapital. Dock bör hänsyn tas till att den effektiva skatten är lägre än 26,3 procent, till följd av att fastigheter kan avyttras genom skattefri försäljning av aktier i dotterbolag. Hur stor den effektiva uppskjutna skatteskulden är för de fastigheter som kan avyttras genom försäljning av aktier i dotterbolag beror till stor del på hur marknaden prissätter den redovisade uppskjutna skatteskulden vid en bolagstransaktion. En vanligt förekommande värdering

av uppskjuten skatteskuld ligger i intervallet 0–10 procent. Utöver ovan nämnda skatteeffekter vid bolagsförsäljningar erhålls skattekrediter genom skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa underhållskostnader. Eget kapital per aktie uppgick vid årsskiftet till 73,30 kr. Substansvärdet vid en kalkylmässig uppskjuten skatt på 10 procent, motsvarar vid samma tidpunkt 82,75 kr per aktie. Atrium Ljungberg har en betydande projektportfölj. Genom utveckling av egna byggrätter skapas värdetillväxt. Vid redovisning av bolagets substansvärde har ej hänsyn tagits till framtida värdepotential i projektportföljen. Läs mer om projektportföljen på sidorna 32–46.

SUBSTANSVÄRDE

	2011	2010	2009	2008	2007
Eget kapital, mkr	9 541	9 099	8 416	8 496	9 259
Återläggning goodwill, mkr	-390	-390	-407	-458	-485
Återläggning redovisad uppskjuten skatt, mkr ¹¹	2 614	2 320	2 046	2 220	2 638
Substansvärde vid 0 % uppskjuten skatt, mkr	11 765	11 029	10 056	10 258	11 412
Uppskjuten skatt 10 %, mkr	-994	-882	-778	-844	-942
Substansvärde vid 10 % uppskjuten skatt, mkr	10 771	10 147	9 278	9 414	10 470
Substansvärde, kr/ aktie, 0 % uppskjuten skatt	90	85	77	79	88
Substansvärde, kr/ aktie, 10 % uppskjuten skatt	83	78	71	72	80
Substansvärde, kr/ aktie, 26,3 % redovisad uppskjuten skatt ¹¹	73	70	65	65	71
Börskurs 31 december	73	86	67	62	64

¹¹ Skattesatsen ändrad från 1 januari 2009 från 28 procent till 26,3 procent, vilket medfört att uppskjuten skatt från och med 31 december 2008 har värderats till 26,3 procent.



INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

Atrium Ljungbergs främsta informationskanal är bolagets webbplats, www.atriumljungberg.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. De finansiella rapporterna finns tillgängliga på både svenska och engelska. Pressmeddelanden kan erhållas via e-post eller sms direkt vid offentliggörandet. På webbplatsen finns också en aktuell beskrivning av bolagets verksamhet och pågående projekt. Kontinuerliga träffar ordnas för analytiker, aktieägare, potentiella investerare och finansärer, såväl i Sverige som utomlands.

KALENDER

Årsstämma 2012	2012-03-29
Delårsrapport januari-mars 2012	2012-04-19
Delårsrapport januari-juni 2012	2012-07-10
Delårsrapport januari-september 2012	2012-10-18
Bokslutskommuniké 2012	februari 2013
Årsredovisning 2012	mars 2013

ANALYTIKERBEVAKNING

Carnegie Investment Bank	Tobias Kaj
Deutsche Bank	Fredrik Skoglund
Erik Penser Bankaktiebolag	Johan Edberg
Handelsbanken Capital Markets	Albin Sandberg
Pareto Öhmans	David Zaudy
Remium	Claes Vikbladh
SEB Enskilda	Bengt Claesson
Swedbank Markets	Andreas Daag

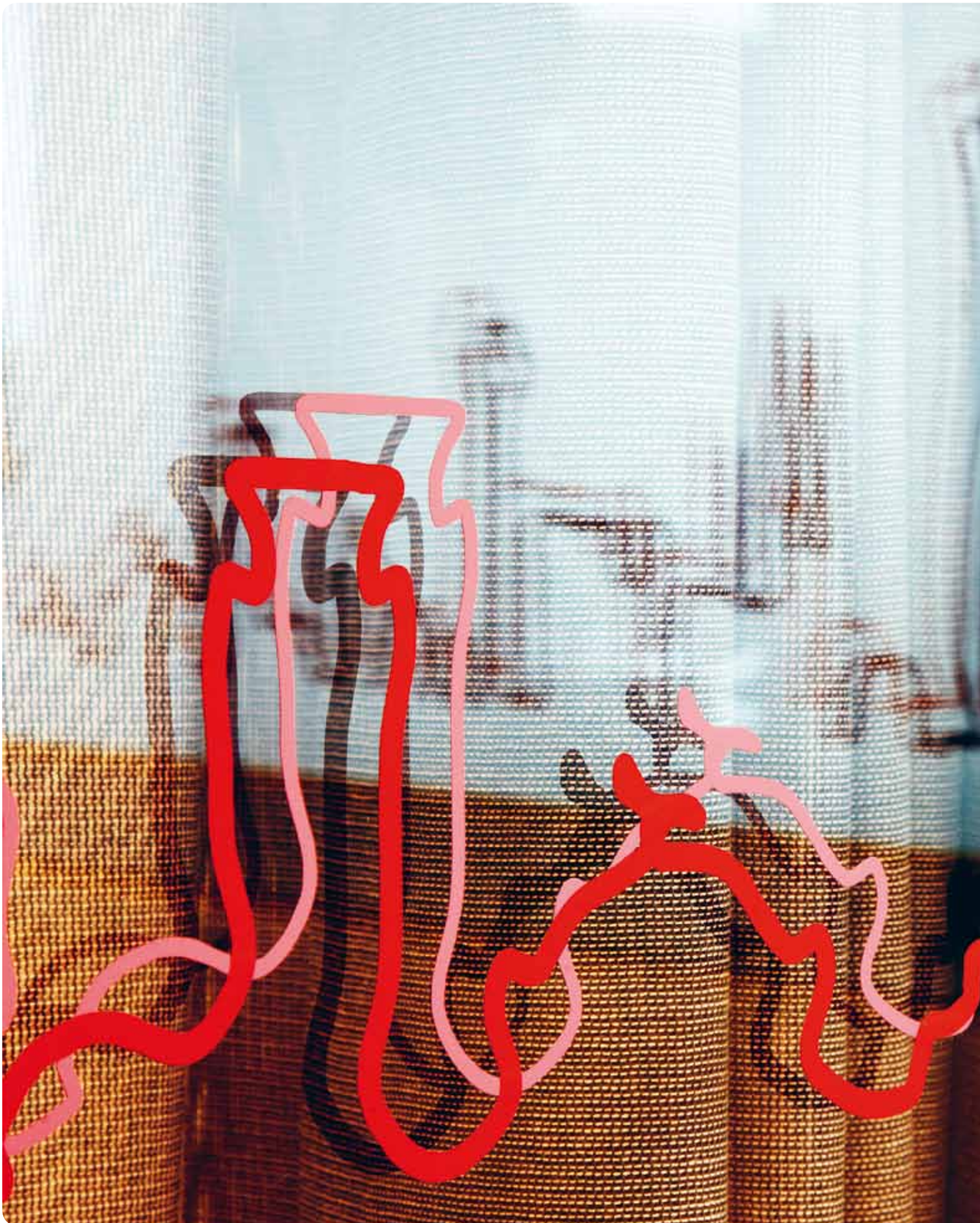
DATA PER AKTIE

	2011	2010	2009	2008	2007
Börskurs 31 december	73,25	86,50	67,00	62,50	63,75
Kursutveckling, %	-15,3	29,1	7,2	-2,0	-24,4
Eget kapital, kr/aktie	73,30	69,91	64,66	65,27	71,14
Årets resultat, kr/aktie	6,95	7,03	1,44	-3,09	12,55
Resultat före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt, kr/aktie	3,93	3,79	3,78	2,97	3,36
Utdelning (2011 föreslagen), kr/aktie	2,60	2,40	2,25	2,00	2,00
Aktiens direktavkastning, %	3,5	2,8	3,4	3,2	3,1
Aktiens totalavkastning, %	-12,3	32,7	10,8	1,2	-22,1
Antal emitterade aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 295



Annica Ånäs

CFO, Atrium Ljungberg AB
Mobil : 0703-41 53 37
Telefon : 08-615 89 00
annica.anas@atriumljungberg.se





ÅRSREDOVISNING 2011

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2011. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 94–97.

VERKSAMHETEN 2011

Hyresnivåerna för kontors- och butikslokaler har varit fortsatt stabila under året.

Efterfrågan på kontorslokaler med bra lägen i närområdena utanför innerstaden har ökat då utbudet av moderna och yteffektiva kontorslokaler i innerstaden är begränsat. Det har gynnat Atrium Ljungberg som behåller en stark position på samtliga sina kontorsdelmarknader i Sickla, Hagastaden, Södermalm, Kista och Farsta.

Efter flera år av mycket stark tillväxt mattades detaljhandeln i Sverige av under 2011. Handeln som helhet fick en svag positiv tillväxt på 0,8 procent mätt i löpande priser trots att julhandeln slog rekord för 16:e året i rad.

Atrium Ljungbergs handelsplatser finns på starka lägen där besöksfrekvensen är hög och intresset för nyetableringar stort. Sammantaget för Atrium Ljungbergs regionala handelsplatser låg omsättningen för 2011 i nivå med föregående års omsättning.

Uthyrningsgraden i Atrium Ljungbergs fastigheter uppgick till 94 procent (94) inklusive projektfastigheter. Hyresintäkterna för 2011 uppgick till 1 686,3 mkr (1 613,5). Driftöverskottet uppgick till 1 095,0 mkr (1 029,5). Det ökade driftöverskottet förklaras av färdigställda projekt men även lägre taxebundna kostnader tack vare en mildare höst och vinter 2011. Den procentuella driftnettoökningen är 11 procent justerat för fastighetsförsäljningar och engångsersättningar på grund av förtida avflytt.

Atrium Ljungbergs höga utvecklings- och investeringstakt har fortsatt under året. 1 050 mkr har investerats i egna utvecklingsprojekt och förvärv har gjorts med 379 mkr.

I januari fattades beslut om fortsatt utveckling av Mobilia i Malmö, bolagets enskilt största byggprojekt någonsin. Mobilia ska omvandlas från dagens handelsplats till ett levande stads- kvarter där handel ska kompletteras med verksamheter som service, vård och kultur. Projektet omfattar cirka 29 000 m² LOA och därutöver 650 tillkommande parkeringsplatser i p-hus. Investeringen beräknas uppgå till 1 mdkr. Omvandlingsarbetet har påbörjats och kommer att pågå fram till 2013 med etappinvingningar hösten 2012 och hösten 2013. Uthyrningsläget är positivt och uthyrningsgraden är för närvarande 63 procent.

Beslut har också fattats om att bygga ett sjuttioal hyreslägenheter i Mobiliaområdet. Bostadsprojektet omfattar cirka 4 000 m² uthyrningsbar yta med tillkommande investeringar på 100 mkr. Lägenheterna planeras vara inflyttningsklara under hösten 2014.

Som en del av Mobilias omvandling färdigställdes under första kvartalet 2011 en utbyggnad vid centrumets södra entré. Utbyggnaden omfattar nya butiksytor om cirka 2 100 m² och ett parkeringshus om 380 platser.

I slutet av augusti invigdes en ny galleriadel i Gränby Centrum i Uppsala. Ett tjugotal butiker, caféer och serviceställen öppnade på totalt 9 000 m² nybyggd yta. Gränby Centrum består nu av 85 butiker, serveringar och serviceställen. Under november 2011 påbörjades ytterligare en om- och tillbyggnad av centrumets västra entré – en investering som uppgår till 50 mkr. Här öppnar fyra butiker och en foodcourt under augusti 2012.

Arbetet med att omvandla Rådhuset i Uppsala till ett modevaruhus är i sitt slutskede och två butiker öppnade i slutet av oktober. Invigning av hela Rådhuset sker 1 mars 2012. Samtliga butiks- och restaurangytor om cirka 3 100 m² är uthyrda.

Atrium Ljungberg fortsätter utvecklingen av Port73 i Haninge med ambitionen att skapa en stark regional handelsplats. En utbyggnadsetapp om 3 500 m² ny handelsyta pågår och är fullt uthyrd. Här öppnar tre nya butiker i mars 2012.

Under året har beslut tagits om att utöka handelsytan med ytterligare 10 500 m². Avtal är tecknat med dagligvarukedjan Willys för cirka 3 700 m² och invigning sker under våren 2013. När båda etapperna är färdigställda kommer Port73 att bestå av närmare 40 butiker på en total area om cirka 37 000 m². Investeringen för båda projekten beräknas uppgå till 250 mkr.

Under sommaren tecknades avtal med Ica Sverige AB om att öppna en Ica Kvantum i Farsta Centrum, i en nybyggnad om 3 300 m² uthyrningsbar yta. Utöver detta planeras för ett parkeringsgarage med cirka 170 platser. Avtalet med Ica är villkorat av en detaljplaneändring som är påbörjad och beräknas vinna laga kraft vid årsskiftet 2012/2013. Öppningen av Ica Kvantum planeras till våren 2014. Den totala investeringen uppgår till 100 mkr.

Atlas Copcos nya huvudkontor i Sickla, Nacka, stod klart för inflyttning i mars 2011. Hit har Atlas Copco flyttat sitt globala huvudkontor och samlat sina verksamheter, som tidigare fanns spridda över flera byggnader i Sickla. Under april 2011 flyttade även Atrium Ljungberg sitt huvudkontor hit.

Arbetet med Sickla Affärskvarter, en satsning på att tillföra fler kontorsarbetsplatser och serviceverksamheter till Sickla, har pågått under hela 2011. Intrum Justitias nya kontorshus är under uppförande och kommer att stå färdigt under fjärde kvartalet 2012. Vidare pågår om- och tillbyggnaden av HK60 (tidigare benämnt Hus 502), som är Atlas Copcos tidigare huvudkontor. HK60 ska färdigställas under fjärde kvartalet 2012. Förberedande arbeten för AkzoNobels nya verksamhetshus har påbörjats och det första spadtaget för bygget togs i slutet av januari 2012.

I november 2011 togs även ett första spadtag för etapp 1 av Kvarteret NOD i Kista – en ny mötesplats för bland annat lärande, forskning och näringsliv vid Kista Gård. NOD kommer, utöver lärande och forskning, även innehålla kontorsmiljöer för

små- och medelstora nystartade företag inom informations- och kommunikationsteknologi 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 cirka 750 mkr.

I Ärvinge i Kista har kontorsytor om cirka 6 000 m² byggts om till en öppen, flexibel och kreativ mötesplats, kallad Ärvinge 16.0. Lokalerna invigdes under våren 2011.

I Farsta invigde Atrium Ljungberg under året, i samverkan med NyföretagarCentrum och med stöd av Stockholms stad och Stockholm Business Region, en ny mötesplats för entreprenörer och småföretagare, kallad hotspots.nu. Satsningen görs i syfte att verka för nya kontorsetableringar i Farsta.

FASTIGHETSVÄRDEN

Transaktionsmarknaden inledde starkt 2011. Efter halva året var volymen högre än 2010. Andra halvåret påverkades av skuldskrisen i Europa och den finansiella oron som följd. Transaktionsvolymen uppgick till cirka 100 mdkr för 2011, vilket är i nivå med 2010. Intresset för investeringar i fastigheter var dock fortsatt stort vid årsskiftet och prisnivåerna ökade något i slutet av året för bra fastigheter i attraktiva lägen.

Det redovisade värdet för hela fastighetsbeståndet per 2011-12-31 uppgår till 21 897 mkr (19 940). Byggrätter och mark ingår med 214 mkr (259). Investeringar i fastigheter uppgår under 2011 till 1 050 mkr (1 047). Förvärv av fastigheter har skett med 379 mkr. Inga fastigheter har avyttrats under året.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 528 mkr (525). Värdeökningen beror främst på ökade hyresnivåer, samt något sänkta avkastningskrav.

I not 15 redovisas värderingen närmare.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under 2011 förvärvades fastigheterna Sicklaön 115:3 och Sicklaön 115:4 samt Sicklaön 117:5 och Sicklaön 117:7 belägna i direkt anslutning till Sickla Köp kvarter. Fastigheterna utgörs av tre villor och en obebyggd villatomt. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 37 mkr. Förvärven skapar möjlighet för fortsatt utveckling av Sicklaområdet.

I december 2011 förvärvades resterande 50 procent av kontorsfastigheten Blästern 6 i Hagastaden i centrala Stockholm. I och med förvärvet äger Atrium Ljungberg 100 procent av Blästern 6. Fastigheten omfattar totalt 30 900 m² uthyrbar yta, varav cirka 6 500 m² garage. Fastigheten är uthyrd till cirka 80 procent. Köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 342 mkr för den förvärvade delen. Tillträde och betalning skedde i januari 2012.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 018 mkr (1 936). Koncernen redovisar ett resultat före värdeförändringar på 694,4 mkr (668,6). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 528,3 mkr (525,1). Realiserade värdeförändringar på

fastigheter uppgick till 2,0 mkr (14,2). Resultatet efter skatt uppgick till 904,5 mkr (915,5), vilket motsvarar 6,95 kr/aktie (7,03).

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 247 mkr (265). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 58,4 mkr (134,3).

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under året till 332 mkr (323). TL Byggs omsättning var 429 mkr (374) varav 134 mkr (69) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 14,8 mkr (9,4).

Rörelseresultatet för TL Bygg uppgick till 32,3 mkr (30,9). Projekt- och entreprenadresultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för koncernens utvecklingsprojekt.

FINANSIELL STÄLLNING

De räntebärande skulderna uppgick till 9 721 mkr (9 110). medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 4,2 procent (3,8). Medellöptiden för räntebindningen var 3,1 år (2,0) och för kapitalbindningen 2,5 år (2,4). Belåningsgraden uppgick till 44,4 procent (45,7). Om hänsyn tas till nyupplåning i januari 2012 hänförlig till fastighetsförvärv i december 2011 uppgick belåningsgraden till 45,9 procent.

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 274,2 mkr (439,3). Eget kapital uppgick på balansdagen till 9 541 mkr (9 099) vilket motsvarar 73,3 kr/aktie (69,9). Soliditeten uppgick till 41,2 procent (42,9). Substansvärdet, beräknat med 10 procent uppskjuten skatt, uppgick till 82,8 kr/aktie (78,0).

SKATT

Årets aktuella skatt uppgick till -1,5 mkr (-23,5) och har påverkats av skattemässigt avdragsgilla investeringar för 2010 och preliminärt beräknade avdragsgilla investeringar för 2011 om totalt 118 mkr.

Atrium Ljungberg har tidigare kommunicerat att bolaget har överklagat det skatteärende där Förvaltningsrätten i huvudsak har bifallit Skatteverkets framställan om att ett bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen, med stöd av 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 har följt de lagar och den praxis som fanns vid tidpunkten för transaktionen. Det är vidare bolagets uppfattning att skatteflyktslagen inte är tillämplig. Kammarrätten har vilandeförklarat ärendet i avvaktan på att Högsta Förvaltningsdomstolen ska pröva ett förhandsbesked som eventuellt kan vara prejudicerande. Atrium Ljungberg har erhållit uppskov med betalning av skatten.

ERSÄTTNINGAR

Atrium Ljungbergs principer för ersättning till ledande befattningshavare är att löner och andra anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsledande och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna för ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Vad gäller bolagets riktlinjer och villkor se vidare sidan 100 samt not 8.

PERSONAL

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

I april 2011 tillträdde Ingalill Berglund som ny vd för Atrium Ljungberg. Ingalill Berglund har sedan tio år varit ekonomi- och finanschef, cfo, i Atrium Ljungberg. Som ny cfo rekryterades Annica Ånäs.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

I januari 2012 förvärvades resterande 50 procent av kontorsfastigheten Blästern 13, belägen i Hagastaden i Stockholm. Fastigheten har tidigare ägts till 50 procent av Atrium Ljungberg som även har haft förvaltningsansvaret. I och med förvärvet äger Atrium Ljungberg 100 procent av Blästern 13. Fastigheten omfattar totalt cirka 40 400 m² uthyrbar yta, varav 6 500 m² garage och är fullt uthyrd. Köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 630 mkr för halva fastigheten. Tillträde skedde 14 februari 2012.

I februari 2012 tillträdde Mattias Celinder rollen som chef för affärsområde handel i Atrium Ljungberg och efterträdde därmed Kristina Johnson som lämnade sitt uppdrag i januari. Mattias Celinder ingår i bolagets ledningsgrupp som från och med 1 februari därmed utgörs av: Ingalill Berglund, vd, Annica Ånäs, cfo, Magnus Alteskog, projektchef, Carola Lavén, affärsutvecklingschef, Helena Martini, hr-chef, Micael Averborg, affärsområdeschef kontor och Mattias Celinder, affärsområdeschef handel.

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 såsom låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. På investeringssidan gäller bolagets försiktighetsprincip som innebär att inga nya investeringar påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknade hyreskontrakt eller i kombination med goda förutsättningar på hyresmarknaden.

Se not 29 samt sidorna 79–83 för beskrivning av finansiella risker och riskhantering.

UTSIKTER FÖR 2012

Den svenska ekonomin står sig bra relativt länderna i övriga Europa men en inbromsning av tillväxttakten för Sverige som helhet förväntas under 2012. Atrium Ljungbergs förutsättningar är dock goda då utvecklingen på våra delmarknader bedöms starkare än genomsnittet i Sverige. Vi har dock respekt för omvärldsfaktorer som snabbt kan förändra förutsättningarna och vi behöver ständigt ha beredskap för att kunna ställa om.

De förvärv och de pågående projekt som genomförts under 2011 såsom HK Atlas Copco, ombyggnad av Mobilia i Malmö, tillbyggnad i Gränby Centrum och Rådhuset i Uppsala samt tillbyggnad i Port73 kommer att ge hyresintäkter under 2012. De nya projekt som är igångsatta såsom nybyggnation i Mobilia i Malmö, Intrum Justitia och Akzo Nobel i Sickla, Kvarteret NOD i Kista medför dessutom en god utveckling av hyresintäkter på längre sikt.

AKTIER

Totalt finns 133 220 736 aktier (133 220 736) i bolaget fördelat på 4 000 000 A-aktier (4 000 000) och 129 220 736 B-aktier (129 220 736). En A-aktie berättigar till tio röster och en B-aktie berättigar till en röst. A-aktier och B-aktier medför lika rätt till andel i bolagets resultat och tillgångar. Atrium Ljungberg AB äger genom återköp 3 063 748 aktier (3 063 748). De återköpta aktierna som innehas av bolaget berättigar inte till utdelning eller till rösträtt. Mellan bolagets A-aktieägare finns ett avtal som innebär att A-aktier endast får överlåtas till person som tidigare är A-aktieägare. I annat fall ska A-aktie först omvandlas till B-aktie innan överlåtelse får ske. För A-aktie gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen.

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, för närvarande 26,3 procent, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 2,60 kr per aktie [2,40].

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	4 934 289 077 kr
Årets vinst	58 400 058 kr
	<hr/>
	4 992 689 135 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 2,60 kr per aktie	338 408 169 kr
I ny räkning balanseras	4 654 280 966 kr
	<hr/>
	4 992 689 135 kr

ORDFÖRANDE HAR ORDET

Att summera det senaste årets utveckling ur ett styrelseperspektiv är en tacksam uppgift. Inom Atrium Ljungberg finns beredskap – både kunskapsmässigt och finansiellt – för såväl fortsatt affärsmässig framgång som aktieägarvärde.

STYRELSENS UPPGIFT

Årsstämman gav mig förtroendet att leda styrelsens arbete. Uppdraget innebär att tillsammans med styrelsekollegerna fortsätta ett framgångsrikt arbete, säkerställa att verksamheten drivs enligt fastlagd strategi, hålla ett öga på bolagets organisation och att vara den nya verkställande direktören, Ingalill Berglunds, uppriktigaste vän i yrkeslivet.

Atrium Ljungbergs inriktning och strategi ligger till alla delar fast: fokus på kontors- och handelsfastigheter i Storstockholm, Uppsala och Malmö, både som förvaltningsobjekt och som fastighetsutvecklingsprojekt. De senaste åren visar att denna strategi långsiktigt fungerat väl. Innehavet av högkvalitativa kontorsfastigheter och attraktiva handelsplatser i expansiva områden är avkastningsmässigt robust. Inför 2012 års osäkerhet på den finansiella marknaden utgör dessutom bolagets höga soliditet en styrka. Att vara verksam i en styrelse för en sådan professionell hyresvärd kräver en förståelse kring trender i omvärlden samt en insikt i den ekonomiska utvecklingen på marknaden och i de branscher där våra hyresgäster är verksamma. En uppgift som vi tar på högsta allvar.

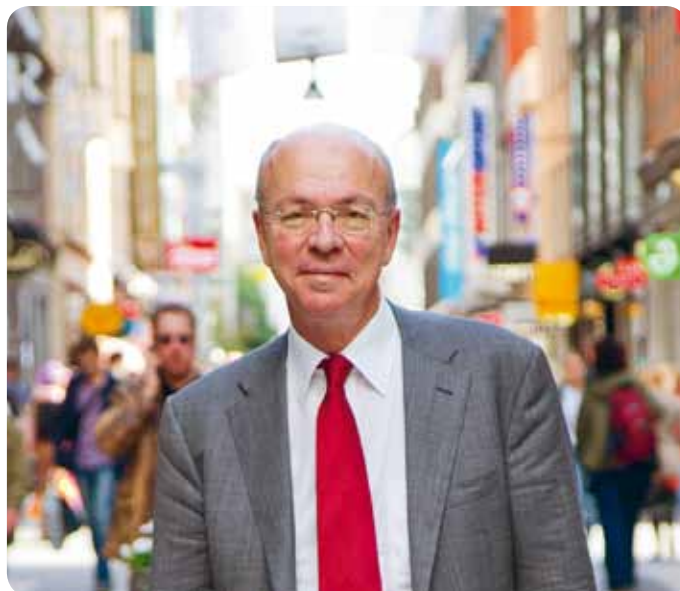
ETT ANNORLUNDA BOLAG

Atrium Ljungberg är till antalet anställda ett litet företag som förvaltar mycket stora ekonomiska värden. Konsumentkooperationen är genom Coop, till såväl yta som hyra bolagets största hyresgäst. Konsumentkooperationen är dessutom den kapitalandelsmässigt största ägaren och är därigenom naturligtvis representerad i styrelsen.

Min egen dagliga gärning är att vara vd för Svensk Handel, de svenska handelsföretagens intresseorganisation. Detta hyresgäst- och kundperspektiv i styrelsearbetet är ovanligt och har visat sig fungera väl. Den röstmässigt största ägarkonstellationen, familjerna Ljungberg och Holmström, borgar för det engagemang och den långsiktighet ett förtroendeingivande fastighetsbolag måste ha.

MÖJLIGHETER ÅR 2012

Att ha beredskap – kunskapsmässigt och finansiellt – för såväl den dagliga verksamheten som för förvärv, avyttringar och strukturaffärer är en av styrelsens viktigaste uppgifter under år 2012. Osäkerheten i de ekonomiska framtidsutsikterna kan



också öppna för goda affärer, som exempelvis gynnsamma förvärvsmöjligheter.

Aktieägarvärde kommer fortsättningsvis att skapas genom värdetillväxt i fastighetsinnehaven, genom projektutveckling men även genom förvärv som nu senast av Blästern 6 och 13 i den framväxande Hagastaden.

NY VD PÅ PLATS

Ulf Holmlund, Laszlo Kriss och Anders Nylander har samtliga varit verksamma inom Atrium Ljungberg som verkställande direktörer och senare även i det viktiga styrelsearbetet. Många stora och avgörande beslut har de tre veteranerna fattat tillsammans. De har var och en för sig bidragit till att skapa dagens välmående Atrium Ljungberg. Arvet från deras insatser förpliktar.

Jag är mycket glad för att Ingalill Berglund nu är på plats som ny vd sedan den 8 april 2011. Hennes huvuduppgift blir att fortsätta på den utstakade vägen att med bibehållen lönsamhet utveckla Atrium Ljungbergs projektportfölj och fastighetsförvaltning.

Dag Klackenborg

Dag Klackenborg, ordförande

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Denna rapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt Svensk kod för bolagsstyrning och utgör en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

ORGAN OCH REGELVERK

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

Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. Bolaget har cirka 1 600 aktieägare. Styrning och ledning av bolaget fördelas mellan aktieägare, styrelse, vd och bolagsledning. Styrningen regleras i huvudsak av svensk lagstiftning, EU-direktiv, Börsens noteringsavtal, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen samt interna riktlinjer och policys. Genom öppenhet strävar Atrium Ljungberg efter att ge god insikt i beslutsvägar, ansvar och befogenheter samt olika kontrollsystem. Bolaget har inga överträdelser av noteringsavtalet eller överträdelser av god sed på aktiemarknaden att rapportera för året.

STYRINGSSTRUKTUR

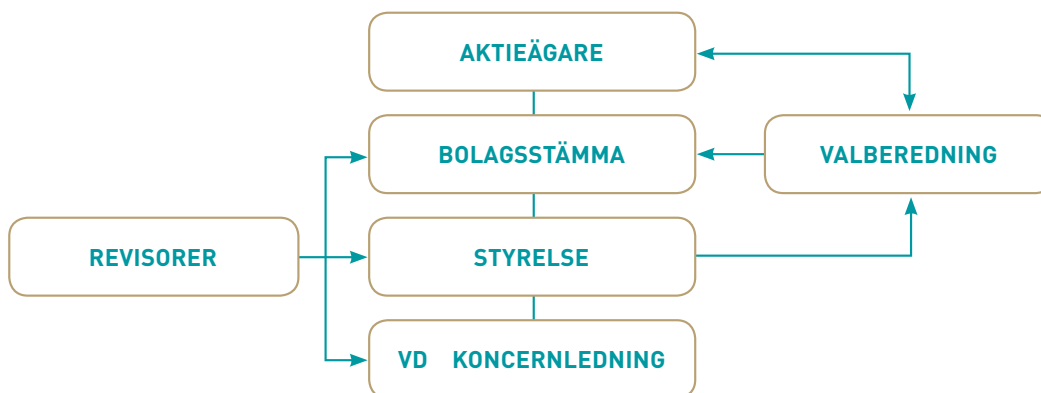
Bolagsstyrningen inom Atrium Ljungberg kan beskrivas utifrån organisationsstrukturen nedan. En redogörelse för respektive styrningsorgan följer nedan.

ÅRSSTÄMMA 2011

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas genom bolagsstämman som är bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman utser styrelse och revisorer samt fastställer principer för ersättningar till styrelse, revisorer och ledning. Bolagsstämman fattar också beslut om bolagsordning, utdelningar och eventuella ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut ska också bolagsstämman fastställa balans- och resultaträkningar samt besluta om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Datum för årsstämma offentliggörs i samband med delårsrapporten per 30 september. Kallelse till årsstämma ska ske 4–6 veckor före stämma och sker genom pressmeddelande, kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Med kallelsen följer en detaljerad dagordning. Att kallelse skett skall annonseras i Dagens Nyheter. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid stämma om det anmäls hos styrelsen senast åtta veckor före stämmodatum. Årsstämma 2011 hölls den 7 april 2011. Vid årsstämman deltog 68 aktieägare representerande 74,7 procent av aktiekapitalet och 80,2 procent av rösterna. Den enda rösträttsbegränsning som finns är bolagets egna innehav av aktier. Atrium Ljungbergs ägarstruktur framgår på sidan 84 där även röstetal med mera framgår. På årsstämman fattades bland annat beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 2,40 kr per aktie
- val av styrelse, se tabell sidan 96

STYRELSE SAMT VALBEREDNING



- fastställande av styrelsearvode till 1 600 000 kr fördelat på 400 000 kr till styrelseordförande och 200 000 kr vardera till styrelseledamöter
- fastställande av revisionsarvode enligt godkänd räkning
- inrättande av valberedning representerande de fem röstmässigt starkaste aktieägarna per 31 augusti 2011
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen
- ändringar av bolagsordningen innebärande att bolagets säte ska vara i Nacka kommun, att antalet styrelseledamöter skall vara lägst tre och högst sju utan suppleanter, att revisorns mandattid ska vara fyra år samt att bolagsstämma kan hållas i Stockholms eller Nacka kommun.
- att utse Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman som hålls 2015
- bemyndigande till styrelsen att överlåta bolagets innehav av egna B-aktier på reglerad marknad där aktierna är noterade eller i samband med förvärv av företag, verksamhet eller fastigheter

Fullständigt bolagsstämmoprotokoll finns tillgängligt på bolagets webbplats.

STYRELSE

Atrium Ljungbergs styrelse ska enligt gällande bolagsordning för 2011 bestå av lägst tre och högst sju ledamöter utan suppleanter. Styrelsen har under året bestått av sju ledamöter. Styrelsen presenteras på sidan 98. Enligt koden ska en majoritet av styrelsen vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning uppfyller oberoendekraven enligt koden.

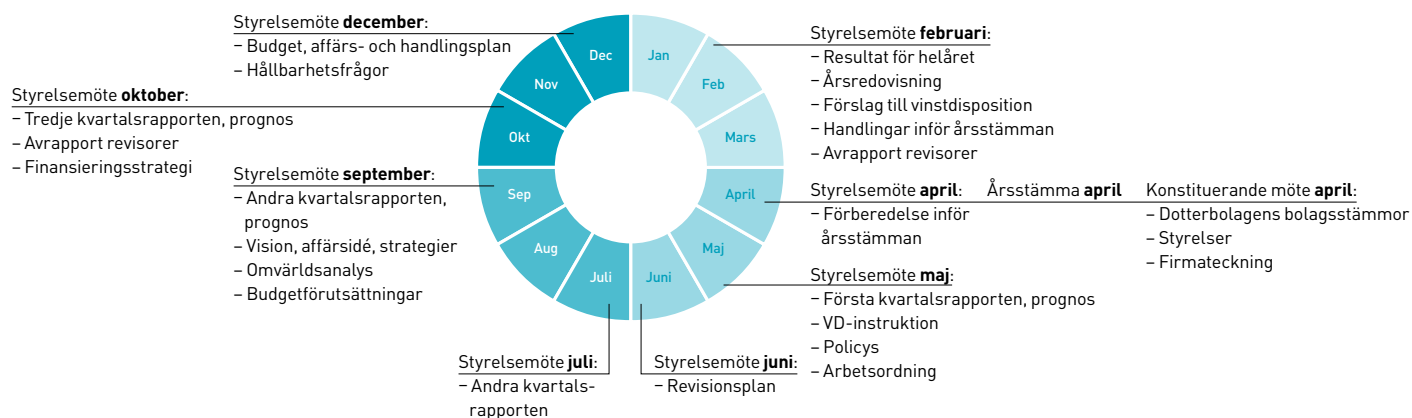
Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning och ska förvalta bolagets angelägenheter i bolagets och samtliga aktieägares intresse. Styrelsens arbetsuppgifter finns skriftligt dokumenterade i en arbetsordning som revideras en gång

per år. Styrelsen har under året haft 10 möten varav ett konstituerande. Arbetet leds av styrelsens ordförande som har ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt. Detta innebär bland annat att tillse att styrelsen har relevant utbildning för uppdraget, att se till att styrelsen får tillfredsställande information och beslutsunderlag samt att styrelsens arbete årligen utvärderas. Styrelsens ordförande har också täta och löpande kontakter med bolagets verkställande direktör.

Under 2011 har styrelsen fastställt de övergripande målen för bolagets verksamhet och beslutat om strategierna för att nå dessa mål. Styrelsen har fattat beslut om alla investeringar överstigande 20 mkr samt om genomförda förvärv. Vidare har de interna ramverk och policys som ska gälla för styrning av bolaget fastställts. Dessa inkluderar styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, finanspolicy, informationspolicy, miljöpolicy, etikpolicy, arbetsmiljöpolicy, IT-policy, och jämställdhets- och diskrimineringspolicy. Styrelsens arbete har också i stor utsträckning inriktats på pågående och framtida investeringsprojekt, diskussioner kring fastighetsköp och försäljningar samt finansfrågor. Styrelsemöten har förlagts så att studiebesök har kunnat genomföras i syfte att skapa god kunskap kring pågående projekt och kring fastighetsbeståndet i allmänhet. Vid styrelsemötena har avrapportering skett från koncernledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor och projekt. Under december 2010 presenterades affärsplan och budget för 2011. Kvartalsvis under året har utfall rapporterats mot budget och reviderade prognoser för verksamhetsåret 2011.

Styrelsen är tillsatt med olika kompetenser. Hela styrelsen har fullgjort de åtaganden som ska ske enligt kodens anvisningar om revisions- och ersättningsutskott, då styrelsen funnit det mer ändamålsenligt att hantera frågorna inom det ordinarie styrelsearbetet. Två gånger under året har bolagets revisor avrapporterat genomfört arbete och iakttagelser till styrelsen varav vid ett tillfälle utan bolagsledningens närvaro. Styrelsen har i enlighet med koden utvärderat verkställande direktörens arbete samt sitt eget arbete under 2011. Bolagets jurist har varit styrelsens sekreterare.

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



BOLAGSLEDNING

Bolagsledningen 2011 utgjordes av vd samt ansvariga chefer för funktionerna fastighetsförvaltning, affärsutveckling, projektgenomförande, HR samt ekonomi- och finans. Fastighetsförvaltningen är uppdelad på de två affärsområdena handel och kontor. Ledningsgruppen har under 2011 arbetat med frågor kring bland annat fastighetstransaktioner, finansieringsfrågor, pågående investeringsprojekt och affärsutveckling. Dessutom hanterar ledningsgruppen löpande ärenden inom respektive funktion.

I november 2010 meddelade Anders Nylander att han på egen begäran valt att sluta i bolaget efter åtta år som bolagets vd. Ingalill Berglund (född 1964) tillträdde som bolagets vd den 8 april 2011. Hon anställdes i bolaget 2001 som bolagets cfo och har erfarenhet inom fastighetsbranschen i närmare tjugo år från bolag som Stadshypotek Fastigheter och Skolfastigheter i Stockholm, Sisab. Ingalill Berglund har inga övriga väsentliga uppdrag. Hennes innehav i Atrium Ljungberg uppgår till 40 000 B-aktier. Hon har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Övrig bolagsledning presenteras på sidan 99.

REVISION

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

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

VALBEREDNING

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

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

På årsstämman den 7 april 2011 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2012 ska utgöras av representanter för bolagets fem röstmässigt största aktieägare per den 31 augusti 2011. Till valberedningens ledamöter har utsetts Gunilla Fjelde (tillika valberedningens ordförande) representerande familjen Holmström, Eva Gottfridsdotter-Nilsson representerande Läns-

försäkringar Fondförvaltning, Hans Hedström representerande Carnegie Fonder, Laszlo Kriss representerande Konsumentföreningen Stockholm och Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg.

STYRELSE 2011

Dag Klackenber	Styrelseordförande. Född 1948, vd i Svensk Handel. Styrelseledamot sedan 2004. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Ersta Sköndal högskola AB, Nyréns Arkitektkontor AB och AB Svensk Byggtjänst. Styrelseledamot i ScandBook AB. Innehav i Atrium Ljungberg: 4 000 B-aktier.
Sune Dahlqvist	Styrelseledamot. Född 1948. F.d. förhandlingschef Hyresgästföreningen Region Stockholm. Styrelseledamot sedan 2011. Styrelsesuppleant 2006–2011. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot i Kooperativa Förbundet och Folksam Liv. Ledamot i KF:s revisionsutskott. Innehav i Atrium Ljungberg: 1 000 B-aktier.
Thomas Evers	Styrelseledamot. Född 1957. Jur.kand. Lunds Universitet. Styrelseledamot sedan 2011. Advokat och partner på Hellström Advokatbyrå. Tillträdde våren 2012 en befattning som chefsjurist på Konsumentföreningen Stockholm. Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag. Inget innehav i Atrium Ljungberg.
Anna Hallberg	Styrelseledamot. Född 1963. Ekonom/juridik Handelshögskolan i Göteborg. Vice vd och Finansdirektör i Almi Företagspartner AB. Styrelseledamot sedan 2009. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Högskolan Väst och bolag inom Almikongcernen. Innehav i Atrium Ljungberg: 2 000 B-aktier.
Ulf Holmlund	Styrelseledamot. Född 1947. Civilingenjör. vd i LjungbergGruppen AB under perioden 1983–2003. Styrelseledamot sedan 1983. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i NCC AB, Anticimex Holding AB och Nordstjärnan Industriutveckling AB. Innehav i Atrium Ljungberg: 380 000 A-aktier och 462 080 B-aktier.
Johan Ljungberg	Styrelseledamot. Född 1972. Civilingenjör. vd i Tagehus AB. Styrelseledamot sedan 2009. Styrelsesuppleant under perioden 2001–2009, samt styrelseledamot under del av 2006. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bolag inom Tagehuskongcernen. Innehav i Atrium Ljungberg: 1 206 400 A-aktier och 4 747 600 B-aktier.
Anders Nylander	Styrelseledamot Född 1952. Civilingenjör. vd i Atrium Ljungberg 2003–2011. Styrelseledamot sedan 2011. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Kista Science City AB. Styrelseledamot i Stiftelsen Electrum, Kjell & Company och Usports. Medlem av Advisory board för näringslivsfrågor, Stockholms stad. Innehav i Atrium Ljungberg: 121 600 B-aktier.

STYRELSE 2011

		Invald	Ersättning, kr	Obero- ende*	Obero- ende**	Not	Styrelse- möten
Dag Klackenber	Ordförande	2004	400 000	Ja	Ja	1)	10 av 10
Sune Dahlqvist	Ledamot	2006	200 000	Ja	Nej	2)	10 av 10
Thomas Evers	Ledamot	2011	200 000	Ja	Ja	3)	6 av 10
Anna Hallberg	Ledamot	2009	200 000	Ja	Ja		10 av 10
Ulf Holmlund	Ledamot	1983	200 000	Ja	Ja		10 av 10
Johan Ljungberg	Ledamot	2001	200 000	Ja	Nej	4), 5)	10 av 10
Anders Nylander	Ledamot	2011	200 000	Nej	Ja	3)	6 av 10
Laszlo Kriss		2006		- Ja	Nej	6), 7)	4 av 10
Mats Israelsson		2006		- Ja	Ja	8)	4 av 10

- * Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen
- ** Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare

- 1) Ordförande från årsstämman 2011
- 2) Ordförande i Konsumentföreningen Stockholm som är större aktieägare i bolaget. Suppleant 2006–2011.
- 3) Ledamot av styrelsen från årsstämman 2011
- 4) Suppleant 2001–2009
- 5) Direkt och indirekt större aktieägare i bolaget
- 6) VD för Konsumentföreningen i Stockholm som är större aktieägare i bolaget
- 7) Ledamot och ordförande fram till årsstämman 2011
- 8) Ledamot av styrelsen fram till årsstämman 2011

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen i bolaget. Detta avsnitt beskriver hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen fungerar.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön utgör basen för bolagets interna kontroll och innefattar bland annat de värderingar och den företagskultur som styrelse och ledning kommunicerar. En viktig del av kontrollmiljön är tydlighet vad gäller beslutsvägar, ansvar och befogenheter samt att styrande dokument i form av policys, rutiner och manualer omfattar väsentliga områden och ger tillräcklig vägledning. Bolagets värderingar och mål är väl kända hos medarbetarna då dessa alltid kommuniceras när samtliga anställda träffas cirka två gånger per år. Kontrollmiljön i Atrium Ljungberg präglas av ett decentraliserat verksamhetsnära operativt arbete inom alla funktioner. Utöver bolagsledning och vd innehåller organisationen i huvudsak ytterligare en chefsnivå. Höga krav ställs på kompetens och engagemang hos samtliga medarbetare. Bibehållen kompetens säkerställs genom löpande utvecklingssamtal där bland annat behov av utbildning identifieras. Pålitlighet är en av företagets viktigaste värderingar. Koncernen utgörs av 51 bolag vilka äger totalt 54 fastigheter. Varje fastighet utgör ett resultatställe och ingår i ett marknadsområde, för vilket en marknadsområdeschef har resultatansvar. Marknadsområdeschefen rapporterar till en affärsområdeschef, vilken ingår i bolagsledningen. Fullständigt bokslut upprättas för respektive fastighet och bolag vid varje kvartalsskifte. Inom koncernen finns totalt fyra redovisningsansvariga som upprättar dessa bokslut i samarbete med organisationen i övrigt. Därutöver görs analyser och kontroller av bolagets cfo, ekonomichef och fyra controllers. Genomgång av budget, resultat och prognoser görs minst fem gånger per år för varje fastighet. Detta sker i samverkan mellan marknadsområdeschef, affärsområdeschef samt redovisningsansvariga och ekonomichef. Riktlinjerna för den finansiella rapporteringen uppdateras vid ändrade lagkrav och redovisningsprinciper och kunskapen om dessa förändringar säkerställs genom löpande informationsinhämtning samt dialog med bolagets revisorer.

RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER

Riskbedömningen innebär att Atrium Ljungberg har identifierat de arbetsprocesser och resultat och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte erforderliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras således huruvida fel skulle kunna uppstå och i så fall hur och var i processen. Frågeställningen gäller exempelvis huruvida tillgångar och skulder existerar vid ett givet datum, om de är rätt värderade och korrekt bokförda, huruvida en affärstransaktion verkligen har inträffat samt om poster är redovisade i enlighet med lagar och förordningar. Vid riskbedömningarna tas särskild hänsyn till risken för oegentligheter och otillbörligt nyttjande av annan part på bolagets bekostnad samt risk för förlust och förskingring av tillgångar. I den riskbedömning, som bolaget årligen genomför,

har bland annat följande processer analyserats; bokslutsprocessen, rutiner vid fastighetstransaktioner, fastighetsvärdering och projektredovisning, finansieringsaktiviteter, processen kring hyresintäkter, skatte- och momshantering, attest- och betalningskontroll samt IT-system. Detta arbete har resulterat i att ett antal kontrollmål har definierats för de risker som identifierats. För att förhindra att felaktigheter uppstår har kontrollaktiviteter införts vars syfte är att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Arbetet med riskbedömning och utformande av kontrollaktiviteter har genomförts av de personer som löpande är involverade i respektive process i samarbete med bolagets ekonomichef och controllers. Genom detta skapa delaktighet och förståelse för risker och för vikten av att interna kontroller genomförs. Dessutom bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och effektivisera kontrollaktiviteterna. Kontrollerna genomförs på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter ingår i de löpande processerna och rutinbeskrivningarna. Den enskilt största risken är att bedöma fastigheternas marknadsvärde. Vid värderingen används Forum Fastighetsekonomi, CBRE och Savills som kvalitetssäkrar värderingen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Regelverk, policys och rutinbeskrivningar som gäller för bolagets styrning finns tillgängliga på bolagets intranät. Dessa introduceras enligt en fastställd plan för alla nyanställda. Bolagets chefer har ett löpande ansvar att kommunicera och informera kring regelverk och policys inom sina respektive avdelningar samtidigt som alla anställda har ett ansvar att hålla sig uppdaterade. Därutöver sker löpande informationsutbyte mellan olika funktioner i bolaget i syfte att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. För att säkerställa att den externa kommunikationen mot aktiemarknaden är korrekt finns en informationspolicy som reglerar hur informationsgivning ska ske.

UPPFÖLJNING

Samtliga processbeskrivningar, policys och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen. Årligen genomförs också en utvärdering av den interna kontrollen. Såväl bolagsledning som styrelse informeras om resultatet. Atrium Ljungberg har inte någon avdelning för internrevision. Uppföljning av systemet för intern kontroll utförs av koncernens cfo, ekonomichef, de redovisningsansvariga, bolagets controllers med särskild specialistkompetens och genom självutvärderingar. Dessa kontroller bedöms nödvändiga för att skapa god kunskap, erfarenhetsöverföring och hög kvalitet i det löpande ekonomiarbetet och följaktligen även i den finansiella rapporteringen. Bolagets revisorer granskar löpande bolagets interna kontroll. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad.

STYRELSE



STÅENDE

ULF HOLMLUND

Född 1947. Civilingenjör.
VD i LjungbergGruppen 1983 – 2003.
Styrelseledamot sedan 1983.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i NCC AB, Anticimex Holding AB och Nordstjernan Industriutveckling AB.
Innehav i Atrium Ljungberg:
380 000 A-aktier och 462 080 B-aktier.

DAG KLACKENBERG

Född 1948. VD i Svensk Handel.
Styrelsens ordförande.
Styrelseledamot sedan 2004.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Ersta Sköndal högskola AB, Nyréns Arkitektkontor AB och AB Svensk Byggtjänst. Styrelseledamot i ScandBook AB.
Innehav i Atrium Ljungberg:
4 000 B-aktier.

ANNA HALLBERG

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

Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Högskolan Väst och bolag inom Almikernern.
Innehav i Atrium Ljungberg:
2 000 B-aktier.

ANDERS NYLANDER

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

Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Kista Science City AB.
Styrelseledamot i Stiftelsen Electrum, Kjell & Company och Usports. Medlem i Advisory board för näringslivsfrågor, Stockholms stad.
Innehav i Atrium Ljungberg:
121 600 B-aktier.

SITTANDE

JOHAN LJUNGBERG

Född 1972. Civilingenjör.
VD i Tagehus AB.
Styrelseledamot sedan 2009.

Styrelsesuppleant under perioden 2001 – 2009, samt styrelseledamot under del av 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i bolag inom Tagehus-koncernen.
Innehav i Atrium Ljungberg:
1 206 400 A-aktier och 4 747 600 B-aktier.

SUNE DAHLQVIST

Född 1948. F.d. förhandlingschef Hyresgäst-föreningen Region Stockholm.
Styrelseledamot sedan 2011.

Styrelsesuppleant under perioden 2006 – 2011.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot i Kooperativa Förbundet och Folksam Liv. Ledamot i KF:s revisionsutskott.
Innehav i Atrium Ljungberg:
1 000 B-aktier.

THOMAS EVERS

Född 1957. Jur.kand. Lunds Universitet.
Advokat och partner på Hellström Advokatbyrå. Tillträder våren 2012 en befattning som chefsjurist på Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot sedan 2011.
Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag.
Inget innehav i Atrium Ljungberg.

BOLAGSLEDNING 2011



STÅENDE

KRISTINA JOHNSON

Född 1962. Fd Affärsområdeschef Handel. Ingick i bolagsledningen till och med januari 2012. Avslutade sin anställning i januari 2012.
Inget innehav i Atrium Ljungberg.

CAROLA LAVÉN

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

MAGNUS ALTESKOG

Född 1965. Projektchef. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1999.
Innehav i Atrium Ljungberg:
28 700 B-aktier.

ANNICA ÅNÄS

Född 1971. Cfo. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2011, även anställd 2008–2010.
Innehav i Atrium Ljungberg:
2 500 B-aktier.

SITTANDE

MICAEL AVERBORG

Född 1965. Affärsområdeschef Kontor. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2000.
Innehav i Atrium Ljungberg:
1 500 B-aktier.

INGALILL BERGLUND

Född 1964. VD. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2001. VD i bolaget sedan 2011. Tjugo års erfarenhet av fastighetsbranschen.
Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag utanför bolaget.
Innehav i Atrium Ljungberg:
40 000 B-aktier.

HELENA MARTINI

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

ERSÄTTNINGAR

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Vid årsstämman i april 2011 beslutades att riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs vid årsstämman 2010 ska fortsätta att tillämpas. Riktlinjerna lyder enligt följande:

Riktlinjerna skall gälla för bolagsledningen som utgörs av vd samt sex affärsområdeschefer. Vd:s ersättning beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av vd och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive vd utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Vd:s pensionsålder är 60 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Vd i moderbolag och vd i dotterbolaget TL Bygg äger vid uppsägning från bolagens sida rätt till avgångsvederlag motsva-

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

Styrelsens förslag inför årsstämman 2012 är i huvudsak detsamma som tidigare med följande förändringar: Pensionsåldern för vd är 62 år. Vid uppsägning från bolagets sida har vd i moderbolaget och vd i dotterbolaget TL Bygg AB 12 månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från bolagets sida har vd i moderbolaget rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månader. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

Arvodet till styrelsens ledamöter valda av årsstämman beslutas av årsstämman efter förslag från valberedningen. Alla styrelsens ledamöter ingår i revisionsutskottet.

ERSÄTTNINGAR 2011 (KKR)

		Grundlön/ Arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Företagsledning							
Anders Nylander	Verkställande direktör	1 636	-	10	391	-	2 037
Ingalill Berglund	Verkställande direktör	1 783	-	40	999	-	2 822
Övriga ledande befattningshavare		7 001	50	252	1 506	-	8 809
Styrelse							
Dag Klackenber	ordförande	400	-	-	-	-	400
Anders Nylander	ledamot	200	-	-	-	-	200
Anna Hallberg	ledamot	200	-	-	-	-	200
Johan Ljungberg	ledamot	200	-	-	-	-	200
Sune Dahlgvist	ledamot	200	-	-	-	-	200
Thomas Evers	ledamot	200	-	-	-	-	200
Ulf Holmlund	ledamot	200	-	-	-	-	200

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2011	2010
Hysesintäkter	5	1 686,3	1 613,5
Projekt- och entreprenadomsättning		331,8	322,9
Nettoomsättning	2	2 018,1	1 936,4
Kostnader fastighetsförvaltningen			
Taxebundna kostnader		-180,0	-183,4
Övriga driftkostnader		-122,0	-124,3
Förvaltningskostnader		-117,1	-112,3
Reparationer		-38,2	-34,8
Fastighetsskatt		-99,4	-92,5
Tomträttsavgälder		-26,4	-28,0
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-8,2	-8,7
	6,7,8,9	-591,3	-584,0
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-317,0	-313,5
Bruttoresultat		1 109,8	1 038,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)		1 095,0	1 029,5
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	10	14,8	9,4
Central administration fastighetsförvaltning		-44,1	-45,4
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet		-12,2	-11,9
	3,7,8,9	-56,3	-57,3
Finansiella intäkter	12	10,6	7,7
Finansiella kostnader	12	-369,7	-320,6
		-359,1	-313,0
Resultat före värdförändringar		694,4	668,6
Värdförändringar			
Fastigheter, orealiserade	15	528,3	525,1
Fastigheter, realiserade		2,0	14,2
Nedskrivning goodwill	13	-	-16,9
		530,3	522,4
Resultat före skatt		1 224,7	1 191,1
Aktuell skatt	14	-1,5	-23,5
Uppskjuten skatt	14	-318,7	-252,1
		-320,2	-275,5
Resultat efter skatt		904,5	915,5
Övrigt totalresultat			
Kassaflödessäkringar	30, 32	-204,6	82,4
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader		53,8	-21,5
Summa övrigt totalresultat		-150,8	60,9
Summa totalresultat för året		753,7	976,4
Årets resultat per aktie, kr		6,95	7,03

BALANSRÄKNINGAR KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	11-12-31	10-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15, 16	21 896,7	19 939,7
Materiella anläggningstillgångar	19	23,8	10,3
Goodwill	13	389,8	389,8
Andelar i intresseföretag	20	0,1	0,1
Uppskjuten skattefordran	27	26,4	–
Andra långfristiga fordringar	22	0,7	154,9
Summa anläggningstillgångar		22 337,5	20 494,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	81,2	72,9
Skattefordringar		176,4	91,9
Övriga fordringar	24	209,4	25,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	97,1	85,7
Likvida medel	28, 29	274,2	439,3
Summa omsättningstillgångar		838,3	714,8
Summa tillgångar		23 175,8	21 209,6

BALANSRÄKNINGAR KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	11-12-31	10-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333,0	333,0
Övrigt tillskjutet kapital		3 959,8	3 959,8
Reserver		-163,7	-12,9
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 411,4	4 819,3
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		9 540,5	9 099,2
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	27	2 612,5	2 320,4
Skulder till kreditinstitut	28, 29	7 839,6	7 373,6
Övriga långfristiga skulder	30	241,8	47,9
Garantireserv		2,1	1,9
Summa långfristiga skulder		10 696,0	9 743,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28, 29	1 881,3	1 736,9
Leverantörsskulder		149,5	114,6
Övriga skulder	32	384,7	12,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	523,8	503,2
Summa kortfristiga skulder		2 939,3	2 366,7
Summa eget kapital och skulder		23 175,8	21 209,6
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		10 078,3	9 443,3
Övriga ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		10,0	10,0
		10 088,3	9 453,3
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelser		0,1	0,1
Eventualförpliktelser			
Prövning av upptaxering av fastighetstransaktion via kommanditbolag	33	91,5	91,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl. totalt resultat	
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–31 december			60,9	915,5	976,4	976,4
Utdelning, 2,25 kr/aktie				-292,9	-292,9	-292,9
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–31 december			-150,8	904,5	753,7	753,7
Utdelning, 2,40 kr/aktie				-312,4	-312,4	-312,4
Utgående balans per 31 december 2011	333,0	3 959,8	-163,7	5 411,4	5 247,7	9 540,5

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

Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		1 224,7	1 191,1
Återföring av- och nedskrivningar	13, 19	4,3	19,8
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-2,0	-14,2
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-528,3	-525,1
Betald skatt		-86,0	-38,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		612,7	632,9
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		-46,9	42,2
Ökning/minskning kortfristiga skulder		73,9	-4,0
Förändring av rörelsekapital		27,0	38,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		639,7	671,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga fordringar		-	-12,0
Inköp maskiner och inventarier		-17,8	-4,1
Om- och nybyggnad av fastigheter	15	-1 049,8	-1 047,0
Förvärv av fastigheter ¹⁾	15	-36,8	-34,6
Försäljning av fastigheter		-	303,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 104,4	-794,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		1,6	4,1
Upptagna lån	28	635,5	972,4
Amortering av skuld	28	-25,1	-353,8
Utbetald utdelning		-312,4	-292,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		299,6	329,8
Årets kassaflöde		-165,1	206,7
Likvida medel vid årets början		439,3	232,6
Likvida medel vid årets slut		274,2	439,3
Uppllysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		10,7	9,3
Betald ränta uppgick till		-370,0	-345,0
Uppllysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		274,2	439,3

¹⁾ Under 2011 har fastigheterna Sicklaön 115:3, 115:4, 117:5 samt 117:7 förvärvats. Förvärvet av resterande 50 procent av fastigheten Blästern 6 som genomfördes i fjärde kvartalet 2011 har ej haft kassaflödespåverkan 2011 då tillträde sker i första kvartalet 2012. Under 2010 förvärvades fastigheterna Sicklaön 117:1 och 117:2.

RESULTATRÄKNINGAR

MODERBOLAGET

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	Not	2011	2010	Belopp i mkr	2011	2010	
Nettoomsättning		246,8	264,8	Årets resultat	58,4	134,3	
Kostnader för förvaltning och produktion	7,8,9	-122,3	-123,7	Kassaflödessäkringar	30, 32	-204,6	82,4
Bruttoresultat	10	124,5	141,1	Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar		53,8	-21,5
Central administration och marknadsföring	3,7,8,9	-43,7	-45,1	Summa övrigt totalresultat		-150,8	60,9
Rörelseresultat	4,5,6	80,8	96,0	Summa totalresultat för året		-92,4	195,3
Resultat från andelar i koncernföretag	11	170,5	137,1				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	227,4	399,1				
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-397,7	-447,7				
		0,2	88,5				
Resultat efter finansiella poster		81,0	184,5				
Bokslutsdispositioner	26	-2,3	-1,2				
Aktuell skatt	14	-	-24,9				
Uppskjuten skatt	14	-20,3	-24,1				
		-20,3	-49,0				
Årets resultat		58,4	134,3				
Utdelning per aktie, kr (2011 föreslagen)		2,60	2,40				

BALANSRÄKNINGAR

MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	11-12-31	10-12-31	Belopp i mkr	Not	11-12-31	10-12-31
TILLGÅNGAR				EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Anläggningstillgångar				Eget kapital			
Materiella anläggningstillgångar				<i>Bundet eget kapital</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	16, 17	1 705,9	1 721,8	Aktiekapital (133 220 736 st aktier, kvotvärde 2,5)		333,0	333,0
Pågående ny-, till- och ombyggnader	18	85,7	24,5	Reservfond		265,4	265,4
Maskiner och inventarier	19	15,1	3,6			598,4	598,4
Summa materiella anläggningstillgångar		1 806,7	1 749,9	<i>Fritt eget kapital</i>			
Finansiella anläggningstillgångar	29			Fond för verkligt värde		-163,7	-12,9
Andelar i koncernföretag	21	6 029,4	5 848,8	Överkursfond		3 948,4	3 948,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 029,4	5 848,8	Balanserad vinst		1 149,6	1 327,6
Summa anläggningstillgångar		7 836,1	7 598,7	Årets resultat		58,4	134,3
Omsättningstillgångar						4 992,7	5 397,5
Kundfordringar	23	3,4	1,1	Summa eget kapital		5 591,1	5 995,9
Fordringar hos koncernföretag	4, 29	3 595,3	3 668,0	Obeskattade reserver	26	21,4	29,1
Skattefordringar		76,4	73,8	Avsättningar			
Övriga fordringar	24	6,8	2,6	Uppskjuten skatteskuld	27	200,9	234,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	14,3	12,5	Långfristiga skulder			
Likvida medel	28, 29	202,5	382,8	Skulder till kreditinstitut	28	3 948,5	3 873,6
Summa omsättningstillgångar		3 898,7	4 140,8	Övriga långfristiga skulder	30	236,3	29,5
Summa tillgångar		11 734,8	11 739,6			4 184,8	3 903,1
				Kortfristiga skulder	29		
				Skulder till kreditinstitut	28	786,4	700,2
				Leverantörsskulder		14,4	12,5
				Skulder till koncernbolag	4, 29	839,3	740,8
				Skatteskulder		-	25,7
				Övriga skulder	32	10,0	15,2
				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	86,5	82,8
						1 736,6	1 577,2
				Summa eget kapital och skulder		11 734,8	11 739,6
				POSTER INOM LINJEN			
				Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
				Fastighetsinteckningar		1 431,8	1 276,8
				Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar		3 490,5	3 016,5
						4 922,3	4 293,3
				Ansvarsförbindelser			
				Borgensförbindelser för dotterbolag		1 400,0	875,0
				Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag		104,1	92,0
						1 504,1	967,0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	Aktie- kapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Överkurs- fond	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
Summa totalresultat för perioden								
1 januari–31 december				60,9		134,4	195,3	195,3
Utdelning, 2,25 kr/aktie						-292,9	-292,9	-292,9
Utgående balans per 31 december 2010		333,0	265,4	-12,9	3 948,4	1 462,0	1 449,1	5 995,9
Summa totalresultat för perioden								
1 januari–31 december				-150,8		58,4	-92,4	-92,4
Utdelning, 2,40 kr/aktie						-312,4	-312,4	-312,4
Utgående balans per 31 december 2011		333,0	265,4	-163,7	3 948,4	1 208,0	1 044,3	5 591,1

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 utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 156 988 (130 156 988) vilket överensstämmer med genomsnittligt antal utestående aktier. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 748) B-aktier.

Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2011	2010	Belopp i mkr	Not	2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		81,0	184,5	Förändring av övriga långa skulder		0,9	2,5
Återföring av- och nedskrivningar	17, 19	21,1	21,0	Upptagna lån	28	185,7	284,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-81,6	-174,3	Amortering av skuld	28	-24,5	-
Betald skatt		-28,3	-32,0	Utbetald utdelning		-312,4	-292,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7,8	-0,8	Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-150,3	-5,9
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		65,0	238,8	Årets kassaflöde		-180,3	211,9
Ökning/minskning kortfristiga skulder		0,0	2,0	Likvida medel vid årets början	28, 29	382,8	170,9
Förändring av rörelsekapital		65,0	240,8	Likvida medel vid årets slut	28, 29	202,5	382,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		57,2	240,0	Upplysning om betalda räntor			
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				Erhållen ränta uppgick till		227,0	214,0
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		-13,7	-4,4	Betald ränta uppgick till		-308,9	-325,1
Om- och nybyggnad av fastigheter		-73,5	-17,8	Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-87,2	-22,2	Bankmedel		202,5	382,8



"Creativity is inventing, experimenting, growing, taking risks,
breaking rules, making mistakes and having fun" *Mary Lou Cook*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING NOTER

NOT		SID
1	Redovisningsprinciper	110
2	Segmentrapportering	116
3	Central administration	118
4	Upplysningar om närstående	118
5	Hyreskontrakt	118
6	Tomträttsavtal och övriga leasingavtal	118
7	Personal	119
8	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	119
9	Avskrivningar	120
10	Bruttoresultat projekt och entreprenad verksamhet	120
11	Resultat från andelar i koncernföretag	120
12	Finansiella intäkter och kostnader	120
13	Goodwill	120
14	Skatt	121
15	Förvaltningsfastigheter	122
16	Taxeringsvärden	124
17	Byggnader, mark och markanläggningar	124
18	Pågående ny-, till- och ombyggnader	124
19	Materiella anläggningstillgångar	124
20	Andelar i intresseföretag	124
21	Andelar i koncernföretag	124
22	Andra långfristiga fordringar	126
23	Kundfordringar	126
24	Övriga fordringar	126
25	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126
26	Obeskattade reserver	126
27	Uppskjuten skattefordran/skuld	126
28	Kapitalförvaltning	127
29	Finansiella instrument och riskhantering	127
30	Övriga långfristiga skulder	129
31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129
32	Övriga skulder	129
33	Eventualförpliktelser	129
34	Händelser efter balansdagen	129

TILLÄGGSINFORMATION – NOTER

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Atrium Ljungberg AB (publ), Org.nr: 556175-7047, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Nacka, besöksadress Sickla Industriväg 19, 131 04 Nacka. Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1994. Atrium Ljungberg ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta handelsfastigheter, kontorsfastigheter och helhetsmiljöer på starka delmarknader främst i storstadsregioner, samt bedriva projekt- och entreprenadverksamhet. Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2011 har den 24 februari 2012 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman den 29 mars 2012.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee per den 31 december 2011. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget följer Årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer vilket innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Koncernredovisning

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

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

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

Interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellan-havanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning.

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

Rörelseförvärv

Förvärv av dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt för de eget kapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytande över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen.

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

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

Tillgångsförvärv

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

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterföretags eller intresseföretags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. I koncernen är redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpats vid rörelseförvärv.

Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde, Därefter värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergier som uppkommer vid förvärvet. Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, fördelas nedskrivningsbeloppet. Först minskas det redovisade värdet för goodwill som hänförts till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill

som hänförs till övriga tillgångar i en enhet. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

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

Intresseföretag

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

Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror samt ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt över kontraktperioden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för fastighetsskatt, el och värme. Hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsavgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år efter att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. Eventuell skillnad mellan fastställd årshyra och bedömd redovisas som en ändrad bedömning i den period årshyran fastställs.

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

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

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

Leasing

Ett leasingavtal är ett avtal där en leasegivare på avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalningar. Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Ett finansiellt leasingavtal före-

ligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. Om så ej är fallet utgör avtalet ett operationellt leasingavtal.

Atrium Ljungberg är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster och leasetagare för fordon och tomträttsavgifter. Uppgifter om dessa avtal framgår av not 5 och not 6. Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasegivaren. Intäkter och kostnader avseende leasingavtal periodiseras linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknande av ett leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid. Förhöjda leasingavgifter periodiseras över leasingavtalets löptid.

Segmentrapportering

Atrium Ljungberg gruppens rapporterbara segment utgörs av de olika verksamhetsgrenarna fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen är indelad per geografisk marknad, sålda fastigheter och projektfastigheter. Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken för Atrium Ljungbergs vidkommande bedömts vara vd. Koncernen styrs och rapporteras på resultatmättet bruttoresultat fördelat på de identifierade och rapporterbara rörelsesegmenten. Resultatposter som ej fördelas är finansiella poster och skatt. Tillämpade redovisningsprinciper i segmentrapporteringen sammanfaller med koncernens redovisningsprinciper och uppställningsformer för resultaträkningen enligt den beskrivning som framgår i not 1.

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av mellanskillnaden mellan försäljnings-

pris och den senast upprättade värderingen (redovisat värde baseras på senast upprättade värdering till verkligt värde). Vinst eller förlust från en avyttring av en förvaltningsfastighet redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

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

Lånekostnader

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar

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

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

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

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Fastställande av verkligt värde för finansiella instrument

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

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

Kvittning av finansiella skulder och tillgångar

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

Likvida medel/Kassa och bank

Likvida medel utgörs av placeringar med en löptid på tre månader eller mindre som lätt och med obetydlig risk för värdeförändringar kan konverteras till kontanta medel. Enligt Atrium Ljungbergs finansiella policy får placeringar endast ske i kontanta medel, statsskuldsväxlar eller räntefonder och ska kunna omsättas till likvida medel inom 3 dagar.

Kassaflödesanalys

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

Kundfordringar

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

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

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

Derivatinstrument och säkringsredovisning

För derivatinstrument eller så kallade ränteswapavtal som ingåtts i syfte att uppnå önskad räntebindningstid för de räntebärande skulderna tillämpas säkringsredovisning enligt reglerna om kassaflödessäkringar. Den risk som säkras är risken för förändringar i framtida räntebetalningar till följd av förändrade marknadsräntor på en viss del av bolagets skulder till kreditinstitut. Derivatinstrumenten värderas löpande till verkligt värde i balansräkningen och redovisas som en tillgång om det verkliga värdet är positivt för Atrium Ljungberg och som en skuld om det verkliga värdet är negativt. Ränteintäkter och räntekostnader från derivatinstrumenten redovisas i resultaträkningen som ett nettobelopp på raden Räntekostnader. Övriga värdeförändringar på derivatinstrumenten redovisas i övrigt totalresultat till den del säkringen är effektiv. Ineffektivitet som uppkommer i säkringsförhållandet redovisas i resultaträkningen.

Säkringsredovisning tillämpas endast om säkringsförhållandet kan förväntas vara mycket effektivt. Säkringsrelationens effektivitet ska ligga inom spannet 80–125%. I de fall förutsättningarna för säkringsredovisning inte längre är uppfyllda redovisas derivatinstrumentet till verkligt värde med värdeförändringen via resultaträkningen.

Leverantörsskulder

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

Övriga finansiella skulder

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

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Skatter

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett företagsförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Fastighetsskatt, reklamskatt och löneskatt redovisas som rörelsekostnad.

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser

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

Väsentliga bedömningar och antaganden

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

Antaganden och uppskattningar analyseras regelbundet av styrelsen och företagsledningen. Ändringar återspeglas i redovisningen i den period ändringen görs i de fall ändringen påverkar endast innevarande period. Påverkar ändringen innevarande period samt efterföljande perioder, påverkas redovisningen i enlighet med detta.

Atrium Ljungberg har värderat samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår av not 15.

Avsättning till garantireserv för entreprenadarbeten sker med 0,5 procent av entreprenadsumman under garantiperioden. Avsättningen baseras på erfarenhet från historiskt utfall och en bedömning om risker i pågående projekt. Avsättningen överstiger de under året nedlagda kostnaderna för garantiarbeten. Verkligt utfall kan komma att avvika från koncernens bedömning.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Ändrade redovisningsprinciper

Reglerna för redovisning av koncernbidrag har under året ändrats i RFR 2, se vidare under Koncernbidrag nedan. Övriga förändringar i RFR 2 har inte haft någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter.

Byggnader, mark och markanläggningar

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

Avskrivningar på byggnader, mark och markanläggningar

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar/ Maskiner och inventarier

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

Andelar i dotterföretag

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

Avsättningar och finansiella garantiavtal

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

Obeskattade reserver

Det belopp som avsatts till obeskattade reserver i moderbolaget utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna i moderbolaget. Däremot görs i koncernen en uppdelning av obeskattade reserver där 73,7 procent redovisas som eget kapital och 26,3 procent redovisas som uppskjuten skatteskuld.

Redovisning av koncernbidrag

Från och med 2011 redovisas mottagna koncernbidrag som finansiell intäkt och avgivna koncernbidrag redovisas som finansiell kostnad. Redovisade värden för 2010 har justerats.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2011:

Standarder

- Ändring i IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas
- Ändring i IAS 24 Upplysningar om närstående (ändrad definition av närstående samt undantag avseende upplysningar i offentligt ägda företag)
- Ändring i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (klassificering av teckningsoptiner o.dyl. i främmande valuta)
- Förbättringar av IFRS 2010

Tolkningar

- Ändring i IFRIC 14 IAS 19 – Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan
- IFRIC 19 Utsläckning av finansiella skulder med egetkapitalinstrument

De nya och ändrade standarderna och tolkningarna har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter 2011.

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

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut följande nya och ändrade standarder vilka ännu ej trätt i kraft. De nedan nämnda har ännu inte godkänts av EU med undantag för ändringen av IFRS 7.

Standarder

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 juli 2011 eller senare:

- Ändring IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (Upplysningar vid överföring av finansiella tillgångar)

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 juli 2012 eller senare:

- Ändring av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter: Krav på uppdelning av poster i övrigt totalresultat

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 eller senare:

- IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ges ut i omgångar och kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering
- IFRS 10 Consolidated Financial Statements. Standarden innehåller enhetliga regler för vilka enheter som ska konsolideras och kommer att ersätta IAS 27 Koncernredovisning och SIC 12 som behandlar s.k. Special Purpose Entities.
- IFRS 11 Joint Arrangements. Standarden behandlar redovisningen av s.k. joint arrangements och kommer att ersätta IAS 31 Andelar i joint ventures.
- IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities. Utökade upplysningskrav om dotterbolag, joint arrangements och intressebolag har samlats i en standard.
- IFRS 13 Fair Value Measurement. Standarden innehåller enhetliga regler för beräkning av och upplysningar om verkliga värden.
- Ändring av IAS 19 Ersättningar till anställda. Ändringar främst avseende redovisning av och upplysningar om förmånsbestämda pensionsplaner

Effekterna av den nya standarden IFRS 9 som tillämpas tidigast 2015 har ännu inte kunnat bedömas. Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

NOT 2. SEGMENTRAPPORTERING

Atrium Ljungbergs rapporterbara segment utgörs av de två verksamhetsgrenarna fastighetsförvaltning respektive projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen är indelad per geografisk marknad, sålda fastigheter och projektfastigheter. Ytterligare beskrivning av principerna för segmentredovisning framgår av not 1 Redovisningsprinciper.

2011 Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fasti- gheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	431,9	865,4	202,2	61,8	120,8	4,2	1 686,3			1 686,3
Projekt- och entreprenadomsättning								331,8		331,8
Nettoomsättning	431,9	865,4	202,2	61,8	120,8	4,2	1 686,3	331,8		2 018,1
Kostnader fastighetsförvaltning	-142,6	-314,8	-64,8	-25,9	-43,2		-591,3			-591,3
Produktionskostnader								-317,0		-317,0
Bruttoresultat	289,3	550,5	137,5	35,9	77,6	4,2	1 095,0	14,8		1 109,8
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	289,3	550,5	137,5	35,9	77,6	4,2	1 095,0			1 095,0
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								14,8		14,8
Central administration fastighetsförvaltning							-44,1			-44,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-12,2		-12,2
Finansiella intäkter									10,6	10,6
Finansiella kostnader									-369,7	-369,7
Resultat före värdeförändringar	289,3	550,5	137,5	35,9	77,6	4,2	1 050,9	2,6	-359,1	694,4
Orealiserade värdeförändringar	246,7	308,2	31,8	-15,5	-42,9		528,3			528,3
Realiserade värdeförändringar						2,0	2,0			2,0
Nedskrivning goodwill										
	246,7	308,2	31,8	-15,5	-42,9	2,0	530,3			530,3
Aktuell skatt									-1,5	-1,5
Uppskjuten skatt									-318,7	-318,7
Resultat efter skatt	536,0	858,7	169,3	20,4	34,7	6,2	1 581,2	2,6	-679,3	904,5
Investeringar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	44,8	175,9	57,3	12,5	759,3		1 049,8			1 049,8
Projekt- och entreprenadverksamhet								2,2		2,2
	44,8	175,9	57,3	12,5	759,3		1 049,8	2,2		1 052,0
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	6 481,1	9 833,6	2 312,0	667,0	2 603,0		21 896,7			21 896,7
Projekt- och entreprenadverksamhet								106,8		106,8
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 172,3	1 172,3
Summa tillgångar	6 481,1	9 833,6	2 312,0	667,0	2 603,0		21 896,7	106,8	1 172,3	23 175,8

100 procent av intäkterna har genererats i Sverige, d v s i det land där Atrium Ljungberg har sitt säte. Den koncerninterna försäljningen avseende projekt- och entreprenadverksamheten i koncernen uppgår till 134,0 mkr (69,4) och har eliminerats i koncernens omsättning.

På balansdagen uppgår summan av uppdragsutgifter på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 207,5 mkr (214,9) och redovisad vinst till 8,9 mkr (9,2). Av beställaren innehållna belopp på pågående uppdrag uppgår till 2,1 mkr (3,7). Allokeringen av tillgångar per segment görs för förvaltningsfastigheter utifrån geografisk tillhörighet och projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamhetens tillgångar utgörs av anläggningstillgångar och omsättningstillgångar exklusive likvida medel. Ingen kund står enskilt för mer än tio procent av bolagets totala intäkter.

¹⁾ I Förvaltningsfastigheter vid periodens slut ingår fastigheter förvärvade under året om totalt 379 mkr, varav 342 mkr i segment Stockholms innerstad och 37 mkr i segment Övriga Stockholm.

2010 Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	417,8	750,2	149,8	131,5	143,9	20,4	1 613,5			1 613,5
Projekt- och entreprenadomsättning								322,9		322,9
Nettoomsättning	417,8	750,2	149,8	131,5	143,9	20,4	1 613,5	322,9		1 936,4
Kostnader fastighetsförvaltning	-135,1	-270,6	-50,8	-45,6	-74,2	-7,7	-584,0			-584,0
Produktionskostnader								-313,5		-313,5
Bruttoresultat	282,7	479,6	99,0	85,9	69,7	12,7	1 029,5	9,4		1 038,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	282,7	479,6	99,0	85,9	69,7	12,7	1 029,5			1 029,5
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet								9,4		9,4
Central administration fastighetsförvaltning							-45,4			-45,4
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet								-11,9		-11,9
Finansiella intäkter									7,7	7,7
Finansiella kostnader									-320,6	-320,6
Resultat före värdeförändringar	282,7	479,6	99,0	85,9	69,7	12,7	984,1	-2,5	-313,0	668,6
Orealiserade värdeförändringar	261,2	197,5	9,8	15,9	40,7		525,1			525,1
Realiserade värdeförändringar							14,2			14,2
Nedskrivning goodwill							-16,9			-16,9
	261,2	197,5	9,8	15,9	40,7	-2,7	522,4			522,4
Aktuell skatt									-23,5	-23,5
Uppskjuten skatt									-252,1	-252,1
Resultat efter skatt	543,9	677,1	108,8	101,8	110,4	10,0	1 506,6	-2,5	-588,6	915,5
Investeringar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	50,8	81,5	14,1	61,0	835,6	4,0	1 047,0			1 047,0
Projekt- och entreprenadverksamhet								2,7		2,7
	50,8	81,5	14,1	61,0	835,6	4,0	1 047,0	2,7		1 049,7
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	5 847,5	8 021,6	1 763,0	1 446,0	2 861,6		19 939,7			19 939,7
Projekt- och entreprenadverksamhet								88,3		88,3
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 181,6	1 181,6
Summa tillgångar	5 847,5	8 021,6	1 763,0	1 446,0	2 861,6		19 939,7	88,3	1 181,6	21 209,6

¹⁾ I Förvaltningsfastigheter vid periodens slut ingår 35 mkr avseende fastighet förvärd under året inom segment Övriga Stockholm.

NOT 3. CENTRAL ADMINISTRATION

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

Arvoden och kostnads- ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Revisionsuppdrag:				
Ernst & Young AB	1,7	-	1,7	-
Deloitte AB	-	2,6	-	2,6
Revisionsverksamhet utöver revision:				
Ernst & Young AB	0,2	-	0,2	-
Deloitte AB	-	0,5	-	0,5
Skatterådgivning:				
Ernst & Young AB	0,2	-	0,2	-
Deloitte AB	0,6	0,9	0,6	0,9
Totalt	2,7	3,9	2,7	3,9

NOT 4. UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Av dotterbolaget TL Bygg AB:s nettoomsättning utgjorde 134,0 mkr (69,4) arbeten åt koncernföretag, vilket motsvarar 31 procent (18,6) av nettoomsättningen för TL Bygg AB. Av moderbolagets omsättning utgjorde 1,3 mkr (6,1) försäljning till dotterbolag, vilket motsvarar 0,5 procent (2,3) av moderbolagets nettoomsättning. Koncerninterna transaktioner sker till självkostnadspris utan vinstpåslag. Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag. Se not 21.

	Moderbolaget	
	2011	2010
Fordringar på närstående (koncernföretag)	3 595,3	3 668,0
Skulder till närstående (koncernföretag)	839,3	740,8

Ersättningar till vd och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 8.

NOT 5. HYRESKONTRAKT

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2012 till 1 768 mkr (1 625) i koncernen, varav 186 mkr (176) i moderbolaget.

Lokaler, kontrakt- förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Hyra, mkr	Andel, %	Hyra, mkr	Andel, %
2012	199	11	20	11
2013	309	18	32	17
2014	277	16	28	15
2015	281	16	31	17
2016	183	10	11	6
2017	161	9	2	1
2018 och senare	299	17	17	9
Bostäder	60	3	45	24
Totalt	1 768	100	186	100

Uthyrningsgrad kvartal 1 2012 ³⁾	Hyresvärde, mkr	Hyreskon- trakt, mkr	Uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	487	461	95
Övriga Stockholm	932	876	94
Uppsala och Mälardalen	214	212	99
Övriga Sverige	66	60	92
	1 700	1 609	95
Projektfastigheter ²⁾	171	159	93
Totalt	1 871	1 768	94

Utveckling hyres- intäkter 2012	2011 Utfall	2012 Kv 1 ¹⁾	2012 Kv 2 ¹⁾	2012 Kv 3 ¹⁾	2012 Kv 4 ¹⁾
Stockholms innerstad	432	461	514	514	514
Övriga Stockholm	865	876	879	876	865
Uppsala och Mälardalen	202	212	211	207	213
Övriga Sverige	62	60	60	60	60
Projektfastigheter ²⁾	121	159	170	170	204
Sålda fastigheter	4				
Totalt	1 686	1 768	1 834	1 827	1 856

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter.

²⁾ Som projektfastighet avses fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och bygggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs per den 1 januari året efter färdigställande.

³⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på närmast kommande kvartal

I hyreskontrakt avseende handelsytor förekommer avtalsvillkor innebärande en minimihyra med en omsättningklausul. För 2011 uppgick de rörliga omsättningstilläggen till ca 1 procent av de totala hyresintäkterna.

NOT 6. TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 26 mkr (28), varav 8 mkr (10) avser moderbolaget.

Tomträttsavtal förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Avgäld, mkr	Andel, %	Avgäld, mkr	Andel, %
2012	17,3	54	7,4	76
2013	7,8	24	-	-
2014	-	-	-	-
2015	-	-	-	-
2016 och senare	7,2	22	2,3	24
Totalt	32,3	100	9,7	100

2012 avser avtal som har förfallit under tidigare år men som inte var slutförhandlade vid utgången av 2011.

Leasingavtal

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak fordon och kopieringsmaskiner och har en förfalltidpunkt inom 3 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 2,9 mkr (2,1), återstående kostnader uppgår till 5,2 mkr (4,1).

NOT 7. PERSONAL

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Män	204	196	89	87
Kvinnor	56	55	51	57
	260	251	140	144

Könsfördelning i styrelse och ledning

Män, styrelse	6	6	-	-
Kvinnor, styrelse	1	1	-	-
Män, företagsledning	2	3	-	-
Kvinnor, företagsledning	5	4	-	-

Sjukfrånvaro

fördelad på kön, %	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Män	3,5	3,6	2,8	2,2
Kvinnor	2,3	2,2	2,4	2,2
Total frånvaro	3,2	3,3	2,6	2,2

Sjukfrånvaro fördelad på

ålderskategorier, %	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
29 år eller yngre	3,9	3,3	1,5	1,0
30-49 år	2,1	2,7	1,3	2,4
50 år eller äldre	5,3	4,4	5,9	2,2
Total frånvaro	3,2	3,3	2,6	2,2

Den sammanhängande sjukfrånvaron under en tid av 60 dagar eller mer uppgår för koncernen till 1,1 procent (0,9) och för moderbolaget till 1,1 procent (0,8).

NOT 8. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

kk	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Styrelse och ledande befattningshavare				
Löner	12 070	10 983	12 070	10 983
Sociala kostnader	4 479	4 272	4 479	4 272
Pensionskostnader	2 896	3 386	2 896	3 386
Övriga				
Löner	110 943	105 336	64 552	63 312
Sociala kostnader	37 203	35 526	22 286	22 188
Pensionskostnader	10 961	12 486	8 261	9 460
Totalt	178 552	171 989	114 544	113 601

Ledande befattningshavares villkor och ersättningar

Atrium Ljungbergs principer för ersättning till ledande befattningshavare är att löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna skall gälla för bolagsledningen som utgörs av vd samt 6 affärsområdeschefer. Vd:s ersättning beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av vd och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive vd utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning ersättning utgår. Vd:s pensionsålder är 60 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionståtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Vd i moderbolag och i dotterbolaget TL Bygg äger vid uppsägning från bolagens sida rätt till avgångsvederlag motsvarande en årslön. Övriga i

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

Styrelsens förslag inför årsstämman 2012 är i huvudsak detsamma som tidigare med följande förändringar: Pensionsåldern för vd är 62 år. Vid uppsägning från bolagets sida har vd i moderbolaget och vd i dotterbolaget TL Bygg AB 12 månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från bolagets sida har vd i moderbolaget rätt till avgångsvederlag uppgående till 6 månader. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte.

Bolagsledningen 2011 presenteras på sidan 99.

2011 kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Dag Klackenbergs	400	-	-	-	-	400
Övriga styrelseledamöter						
Anna Hallberg	200	-	-	-	-	200
Ulf Holmlund	200	-	-	-	-	200
Thomas Evers	200	-	-	-	-	200
Anders Nylander	200	-	-	-	-	200
Sune Dahlgqvist	200	-	-	-	-	200
Johan Ljungberg	200	-	-	-	-	200
	1 600	-	-	-	-	1 600
VD Anders Nylander	1 636	-	10	391	-	2 037
VD Ingall Berglund	1 783	-	40	999	-	2 822
Andra ledande befattningshavare	7 001	50	252	1 506	-	8 809
	10 420	50	302	2 896	-	13 668
Totalt	12 020	50	302	2 896	-	15 268
2010 kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Laszlo Kriss	400	-	-	-	-	400
Övriga styrelseledamöter						
Anna Hallberg	200	-	-	-	-	200
Ulf Holmlund	200	-	-	-	-	200
Mats Israelsson	200	-	-	-	-	200
Dag Klackenbergs	200	-	-	-	-	200
Sune Dahlgqvist	200	-	-	-	-	200
Johan Ljungberg	200	-	-	-	-	200
	1 600	-	-	-	-	1 600
VD Anders Nylander	2 517	-	31	1 580	-	4 128
Andra ledande befattningshavare	6 716	150	296	1 806	-	8 968
	9 233	150	327	3 386	-	13 096
Totalt	10 833	150	327	3 386	-	14 696

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 4,6 mkr (5,6). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2011 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 113 procent (146).

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

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

NOT 9. AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Kostnader för förvaltning och produktion				
Byggnader	–	–	18,3	18,1
Byggnadsinventarier	–	–	0,2	0,2
Markanläggningar	–	–	0,4	0,4
Maskiner och inventarier	2,0	1,8	0,0	0,2
	2,0	1,8	18,9	18,9
Central administration				
Maskiner och inventarier	2,3	1,9	2,3	1,9
Totalt	4,3	3,7	21,2	20,8

NOT 10. BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Bruttoresultat TL Bygg AB	44,5	42,8	–	–
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	–29,7	–33,4	–18,8	–16,5
Totalt bruttoresultat	14,8	9,4	–18,8	–16,5

NOT 11. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2011	2010
Resultat från andelar i koncernföretag		
Sickla Industrifastigheter KB, 916616-1720	170,5	137,1
Totalt	170,5	137,1

NOT 12. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter bank	4,2	1,0	3,7	0,9
Övriga ränteintäkter	6,1	5,8	–	–
Ränteintäkter skattefri	0,2	0,3	0,1	0,1
Övriga finansiella intäkter	0,1	0,6	–	0,1
Koncernränteintäkter	–	–	223,6	212,9
Erhållna koncernbidrag	–	–	–	185,1
Totalt	10,6	7,7	227,4	399,1

Finansiella kostnader

Räntekostnader bank	–369,0	–318,9	–190,7	–172,3
Räntekostnader ej avdragsgill	–0,2	–0,6	–	–
Övriga finansiella kostnader	–0,5	–1,1	–0,2	–0,1
Koncernräntekostnader	–	–	–117,9	–127,4
Lämnade koncernbidrag	–	–	–88,9	–147,9
Totalt	–369,7	–320,6	–397,7	–447,7

Varav ränteintäkter från finansiella tillgångar ej värderade till verkligt värde via resultaträkningen

10,5 7,4 227,4 213,9

Varav räntekostnader från finansiella skulder ej värderade till verkligt värde via resultaträkningen

–369,2 –318,9 –308,6 –299,7

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Aktiverade räntekostnader i förvaltningsfastigheter				
Ingående aktiverade räntekostnader	165,6	149,0	61,3	61,3
Årets aktiverade räntekostnader	10,2	16,6	0,7	–
Omklassificering	–10,0	–	–10,0	–
Utgående aktiverade räntekostnader	165,8	165,6	52,0	61,3
Genomsnittlig räntesats som använts vid beräkning av aktiverad ränta	3,9%	3,8%	3,9%	3,8%

NOT 13. GOODWILL

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

	Koncernen	
	2011	2010
Ingående balans	389,8	406,7
Nedskrivning	–	–16,9
Utgående balans	389,8	389,8

Nedskrivning av goodwill avser sålda fastigheter.

NOT 14. SKATT

Skatteberäkning Koncernen	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2011	2010	2011	2010
Redovisat resultat före skatt	1 224,7	1 191,1		
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	-335,9	-309,6	335,9	309,6
investeringar	-168,6	-123,0	168,6	123,0
Ej skattepliktiga				
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-528,3	-525,1	528,3	525,1
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-2,0	2,7	-	-126,8
koncernmässiga aktiveringar av räntor i pågående projekt	-10,2	-	10,2	-
Ej avdragsgilla kostnader/övriga ej skattepliktiga intäkter	1,7	-11,9	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	1,8	-	-5,4	-
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	183,2	224,2	1 037,6	830,9
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år	-282,4	-113,6	282,4	113,6
Övriga underskottsavdrag från tidigare taxeringar	-1,6	0,0	-	-
Skattepliktigt resultat	-100,8	110,6	1 319,9	944,5
26,3% skatt	-	-29,1	-347,1	-248,4
Aktivering av underskottsavdrag	-	-	26,5	-
Justering skatter avseende tidigare år	-1,5	5,6	1,9	-3,7
Redovisad skattekostnad	-1,5	-23,5	-318,7	-252,1
Skatteberäkning Moderbolaget	2011	2010	2011	2010
Redovisat resultat före skatt	78,7	183,3		
Skattemässigt avdragsgilla investeringar	-18,1	-31,7	18,1	31,7
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar byggnader och markanläggningar	-60,7	-58,0	60,7	58,0
Ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader	0,0	4,1	-	-
Skattepliktigt resultat	0,0	97,7	78,7	89,7
26,3% skatt	-	-25,7	-20,7	-23,6
Justering skatter avseende tidigare år	-	0,8	0,4	-0,5
Redovisad skattekostnad	-	-24,9	-20,3	-24,1
		Koncernen		Moderbolaget
Avstämning skattekostnad	2011	2010	2011	2010
Resultat före skatt	1 224,7	1 191,1	78,7	183,3
Nominell skattesats i Sverige, 26,3%	-322,1	-313,3	-20,7	-48,2
Skatteeffekt avseende				
värdeförändringar fastigheter, realiserade	0,5	32,6	-	-
underskottsavdrag från tidigare taxeringar	0,4	0,0	-	-
övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-0,4	3,2	0,0	-1,1
tidigare års taxering/beräkning	0,4	1,9	0,4	0,3
övriga skattemässiga justeringar	0,9	-	-	-
Redovisad skattekostnad	-320,2	-275,5	-20,3	-49,0
varav aktuell skatt	-1,5	-23,5	-	-24,9
varav uppskjuten skatt	-318,7	-252,1	-20,3	-24,1

NOT 15. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Definition och klassificering

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

Värderingsmetod

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

Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan.

Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande har oberoende värderingsmän under året externvärderat en normportfölj motsvarande 64 procent av det totala värdet. Värderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi, Savills samt CBRE. Därutöver har de antaganden om hyresnivåer och avkastningskrav som använts vid den interna värderingen kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. I tabellen nedan redovisas en sammanställning över de parametrar som använts vid värderingen.

Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen uppgick till 5,8 procent (5,8). Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2011-12-31 uppgick till 21 897 mkr (19 940). Byggrätter och mark ingår med 214 mkr (259). Investeringar i fastigheter uppgick under året till 1 050 mkr (1 047). Förvärv av fastigheter uppgick till 379 mkr (35). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 528 mkr (525) vilket motsvarar en värdeökning på 2,6 procent. Värdeökningen beror främst på ökade hyresnivåer, samt något sänkta avkastningskrav.

Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

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

Direktavkastningskrav per segment, %

Region	Intervall	Snitt
Stockholms innerstad	4,8 – 7,0	5,3
Övriga Stockholm	4,5 – 8,5	6,0
Uppsala och Mälardalen	5,8 – 6,2	6,0
Övriga Sverige	5,5 – 7,3	6,3
Projektfastigheter	5,8 – 7,5	6,0
Totalt	4,5 – 8,5	5,8

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Hyresnivå	+/- 10 %	2 320
Driftkostnad	+/- 50 kr/kvm	630
Avkastningskrav	+/- 0,25 %	-910 /+ 990
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 580

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

Värde utifrån normaliserat driftnetto

mkr	Segment	Projekt	Totalt
Hyresvärde	1 668	327	1 994
Långsiktig vakans (-3,5 %)	-57	-12	-68
Hyresintäkter	1 611	315	1 926
Fastighetskostnader	-502	-75	-577
Normaliserat driftnetto	1 109	240	1 349
Avkastningskrav	5,7 %	6,0 %	5,8 %
Avkastningsvärde före justeringar	19 456	3 985	23 441
Justeringar			
Återstående investeringar	-290	-1 523	-1 813
Initiala vakanser	-20	-52	-72
Övriga justeringar	252	5	257
Mark och byggrätter	0	213	213
Lagfartskostnad	-104	-25	-129
Verkligt värde	19 294	2 603	21 897

Fastighetsbestånd 2011-12-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal		Verkligt värde,		Hyres-		Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Januari–december 2011 ¹⁾			Avkastning ¹⁾
	fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	värde, mkr	värde, kr/kvm	värde, mkr	värde, kr/kvm		Hyres-intäkter, mkr	Fastighets-kostnader, mkr	Driftöver-skott, mkr	%
Stockholms innerstad	12	166	6 481	38 960	487	2 930	95	452	-149	303	4,7
Övriga Stockholm	31	484	9 834	20 303	932	1 925	94	865	-315	550	5,6
Uppsala Mälardalen	4	79	2 312	29 160	214	2 701	99	202	-64	138	6,0
Övriga Sverige	3	53	667	12 523	66	1 233	92	62	-26	36	5,4
Summa	50	783	19 294	24 633	1 700	2 170	95	1 581	-554	1 027	5,3
Projektfastigheter	2	87	2 389	27 348	171	1 963	93	121	-43	78	3,3
Mark och byggrätter	2		214								
Summa	54	871	21 897	25 151	1 871	2 149	94	1 702	-597	1 105	5,0
Sålda fastigheter								4		4	
Totalt koncernen								1 706	-597	1 109	

¹⁾ Ovanstående sammanställning avser fastighetsbeståndet per 2011-12-31 där förvärvade fastigheter redovisas med intäkter och kostnader som om de ägts hela året. Detta förklarar skillnaden mellan driftöverskott ovan och enligt resultaträkningen.

	Fastigheter					Fastigheter			
	Sålda fastigheter	Förvärvade fastigheter	ägda hela året	Totalt		Sålda fastigheter	Förvärvade fastigheter	ägda hela året	Totalt
2011					2010				
Bebyggda fastigheter inkl. pågående ombyggnader					Bebyggda fastigheter inkl. pågående ombyggnader				
Ingående marknadsvärde	-	-	19 680,7	19 680,7	Ingående marknadsvärde	280,0	-	18 032,6	18 312,6
Omklassificering från byggrätter och pågående nybyggnader	-	-	21,0	21,0	Omklassificering från byggrätter och pågående nybyggnader	-	-	46,0	46,0
Investeringar	-		1 049,8	1 049,8	Investeringar	4,0	-	1 043	1 047,0
Förvärv	-	379,0	-	379,0	Förvärv	-	35,0	-	35,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	552,3	552,3	Försäljningar	-284,0	-	-	-284,0
Utgående marknadsvärde	-	379,0	21 303,8	21 682,7	Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	524,1	524,1
					Utgående marknadsvärde	0,0	35,0	19 645,7	19 680,7
Mark och byggrätter					Mark och byggrätter				
Ingående marknadsvärde	-	-	259,0	259,0	Ingående marknadsvärde	-	-	304,0	304,0
Omklassificering till bebyggda fastigheter	-	-	-21,0	-21,0	Omklassificering till bebyggda fastigheter	-	-	-46,0	-46,0
Värdeförändring mark och byggrätter	-	-	-24,0	-24,0	Värdeförändring mark och byggrätter	-	-	1,0	1,0
Investeringar	-	-	-	-	Investeringar	-	-	-	-
Utgående marknadsvärde	-	-	214,0	214,0	Utgående marknadsvärde	-	-	259,0	259,0

NOT 16. TAXERINGSVÄRDEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Byggnader	7 372,4	7 122,2	1 294,9	1 294,9
Mark	3 030,3	3 022,8	348,4	348,4
Totalt	10 402,7	10 145,0	1 643,3	1 643,3
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	2,0	2,0		

NOT 17. BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 825,5	1 809,5
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	11,1	16,1
Omklassificering	-9,9	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 826,7	1 825,5
Ingående avskrivningar	-242,0	-223,9
Omklassificering	1,8	-
Årets avskrivningar	-18,3	-18,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258,6	-242,0
Utgående planenligt restvärde	1 568,2	1 583,5
Skattemässigt värde	1 165,1	1 200,9

Byggnadsinventarier

Ingående anskaffningsvärden	20,5	20,5
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20,5	20,5
Ingående avskrivningar	-1,9	-1,7
Årets avskrivningar	-0,2	-0,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2,1	-1,9
Utgående planenligt restvärde	18,4	18,6
Skattemässigt värde	0	2,1

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärden	43,3	38,6
Omklassificering från pågående ny- till- och ombyggnader	-	4,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43,3	43,3
Ingående avskrivningar	-6,7	-6,3
Årets avskrivningar	-0,4	-0,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7,1	-6,7
Utgående planenligt restvärde	36,2	36,6
Skattemässigt värde	7,7	9,8

Mark

Ingående anskaffningsvärden	83,1	83,1
Investering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83,1	83,1
Skattemässigt värde	83,1	83,1
Totalt utgående planenligt restvärde	1 705,9	1 721,8
Totalt skattemässigt värde	1 255,9	1 295,9

NOT 18. PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER

	Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24,5	27,5
Investeringar	74,8	22,8
Pågående arbete för annans räkning	-2,5	-5,0
Omklassificering till byggnader, mark och markanläggningar	-11,1	-20,8
Utgående balans	85,7	24,5

NOT 19. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39,7	35,3	24,3	22,7
Inköp	17,8	4,8	13,8	1,6
Försäljningar/utrangeringar	-1,4	-0,4	-0,1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56,1	39,7	38,0	24,3
Ingående avskrivningar	-29,3	-26,1	-20,7	-18,6
Försäljningar/utrangeringar	1,3	0,5	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-4,3	-3,7	-2,2	-2,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32,3	-29,3	-22,9	-20,7
Utgående planenligt restvärde	23,8	10,3	15,1	3,6

NOT 20. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Antal		Kapitalandel		Bokfört värde kkr	
	11-12-31	11-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
AB FB-sjön komplementär 556605-5181						
Säte i Stockholm	500		50%		50	50
KB Fatbursjön 5 969670-3439						
Säte i Stockholm	4 999		50%		-	-
Gränby Miljö & Retur AB 556222-2199						
Säte i Uppsala	300		30%		30	30
Utgående balans					80	80

NOT 21. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 932,3	8 795,2
Förvärv	0,1	-
Kapitaltillskott	10,0	-
Förändring kapitalandel	170,5	137,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 112,9	8 932,3
Ingående nedskrivningar	-3 083,5	-3 083,5
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 083,5	-3 083,5
Utgående balans	6 029,4	5 848,8

fortsättning not 21

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde, kkr	
			11-12-31	11-12-31	11-12-31	10-12-31
TL Bygg AB	556225-4440	Stockholm	10 000	100	16,0	6,0
Impluvium Tio AB	556063-1128	Nacka	10 000	100	4,8	4,8
Fastighets AB Blästern	556282-8052	Nacka	10 000	100	0,1	0,1
Årstalunden AB	556357-8094	Nacka	1 000	100	0,1	0,1
PUB AB	556720-3111	Nacka	1 000	100	0,1	-
Sickla Industrifastigheter KB ¹⁾²⁾	916616-1720	Nacka	999	99,9	1 542,8	1 372,3
Suhob Fastighets AB	556739-7772	Nacka	1 000	100	0,3	0,3
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	100	189,9	189,9
Fastighets AB Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	100	155,2	155,2
Atrium Fastigheter AB	556006-4239	Nacka	5 924 941	100	4 120,1	4 120,1
Utgående balans					6 029,4	5 848,8

Indirektägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %
			11-12-31	11-12-31
LjungbergGruppen Fastighets AB TX 31	556688-4283	Nacka	1 000	100
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Nacka	1 000	100
Svenska Kvarter AB	556717-8305	Nacka	1 000	100
Gränby Nord AB	556731-8265	Nacka	1 000	100
LjungbergGruppen Aktiebolag	556731-7283	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Planrivägen AB	556815-7852	Nacka	50 000	100
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100
Atrium Ljungberg Gävlegatan 22 AB	556745-4870	Nacka	1 000	100
Fastighets AB Jungblästern	556758-7745	Stockholm	1 000	100
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	100
Impluvium Sex AB	556781-3059	Nacka	1 000	100
Impluvium Sju AB	556781-3067	Nacka	1 000	100
Impluvium Åtta AB	556781-3075	Nacka	1 000	100
Impluvium Nio AB	556040-4229	Nacka	1 000	100
Impluvium Elva AB	556781-3083	Nacka	1 000	100
Impluvium Tolv AB	556781-3091	Nacka	1 000	100
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	100
Impluvium Fjorton AB	556781-3117	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Östersund AB	556791-8510	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Igor AB	556791-7140	Nacka	1 000	100
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6 000	100
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Nacka	1 000	100
Fastighets AB Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	100
Paul U Bergström AB	556021-7506	Nacka	1 500	100
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1 000	100
Jupiter Fastighets AB	556015-4030	Nacka	400	100
KB Arbetsstolen 3 ²⁾	969651-2350	Nacka	1 000	99,9
KB Wårbyriggen ²⁾	969651-2251	Nacka	1 000	99,9
Atrium Ljungberg Rotundan AB	556791-7124	Nacka	1 000	100
Atrium i Uppsala AB	556691-3603	Nacka	1 000	100
Högbergsgatan 62 AB	556624-3225	Nacka	1 000	100
Fastighets AB Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100
Fastighets AB Stenalyckan	556357-3244	Nacka	1 000	100
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	100
KB T-bodarna ²⁾	969646-1392	Nacka	990	99
AB Farsta Centrum	556065-3023	Nacka	1 000	100
Farsta Centrum HB ²⁾	916404-1361	Nacka	950	95
Farsta Centrumledning AB	556321-0896	Nacka	1 000	100

¹⁾ Bokfört värde på andelarna i Sickla Industrifastigheter KB har ökats med årets vinst 170,5 mkr (137,1).

²⁾ Resterande andelar ägs av andra koncernföretag.

NOT 22. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154,9	143,1	-	-
Avbetalningar	-0,3	-0,2	-	-
Tillkommande fordringar	0,8	12,0	-	-
Omklassificering till övriga fordringar	-154,7	-	-	-
Utgående balans	0,7	154,9	-	-

NOT 23. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Kundfordringar	101,6	87,9	4,3	1,9
Ingående ackumulerade reserveringar för osäkra fordringar	-15,0	-19,2	-0,8	-0,8
Periodens reserveringar för osäkra fordringar	-18,2	-13,2	-0,2	0,0
Periodens återförda reserveringar	13,3	12,2	0,1	0,0
Periodens konstaterade kundförluster	-0,5	5,2	-	0,0
Utgående ackumulerade reserveringar för osäkra fordringar	-20,4	-15,0	-0,9	-0,8
Utgående balans	81,2	72,9	3,4	1,1

Åldersfördelning förfallna ej reserverade kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
1-10 dagar	0,3	1,0	-	0,1
11-30 dagar	5,9	6,2	1,5	0,4
31-60 dagar	0,1	0,4	-	-
>60 dagar	0,0	1,4	-	-
Totalt	6,3	9,1	1,5	0,5

NOT 24. ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Räntebärande fordringar	154,7	-	-	-
Mervärdesskattfordran	25,9	5,5	-	-
Övriga fordringar	28,8	19,5	6,8	2,6
Utgående balans	209,4	25,0	6,8	2,6

NOT 25. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	1,6	2,4	1,6	2,4
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	12,6	13,2	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	15,2	16,0	4,9	5,4
Periodiserade hyresrabatter	35,3	32,6	5,4	4,0
Upplupen hyra	8,6	7,2	-	-
Övriga upplupna intäkter	23,8	14,3	2,4	0,7
Utgående balans	97,1	85,7	14,3	12,5

NOT 26. OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31
Obeskattade reserver		
Ackumulerade överavskrivningar	21,4	19,1
Ackumulerade räntenedskrivningar	-	10,0
Utgående balans	21,4	29,1
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning byggnad	-2,3	-1,2
Totalt	-2,3	-1,2

NOT 27. UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Uppskjuten skattefordran:				
Underskottssavdrag				
Årets aktiverade underskottssavdrag	26,4	-	-	-
Utgående fordran	26,4	-	-	-

Uppskjuten skatteskuld:

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Byggnader, mark och markanläggningar				
Ingående skuld	2 266,3	2 014,5	239,0	214,9
Årets förändring mellan bokförda och skattemässiga värden	347,5	285,2	20,7	23,6
Årets försäljningar	-	-33,3	-	-
Övriga poster	-	-	-0,4	0,5
Utgående skuld	2 613,8	2 266,3	259,3	239,0

Ackumulerade överavskrivningar

	Koncernen	Moderbolaget		
Ingående skuld	56,1	55,1	-	-
Årets överavskrivningar	1,1	1,0	-	-
Utgående skuld	57,2	56,1	-	-

Räntenedskrivningar

	Koncernen	Moderbolaget		
Ingående skuld	2,6	2,6	-	-
Omklassificering till byggnad	-2,6	-	-	-
Utgående skuld	-	2,6	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Orealiserade värdeförändring finansiella instrument				
Ingående skuld	-4,6	-26,1	-4,6	-26,1
Årets värdeförändring	-53,8	21,5	-53,8	21,5
Utgående skuld	-58,4	-4,6	-58,4	-4,6
Total uppskjuten skatteskuld	2 612,5	2 320,4	200,9	234,4

NOT 28. KAPITALFÖRVALTNING

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

Koncernens ekonomiska och finansiella mål är följande.

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

Finansverksamheten beskrivs ytterligare i not 29 Finansiella instrument och riskhantering. Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld samt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare. Detta består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat.

Kapitalstruktur

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Räntebärande nettolåneskuld				
Räntebärande långfristiga skulder till kreditinstitut	7 839,6	7 373,6	3 948,5	3 873,6
Räntebärande kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 881,3	1 736,9	786,4	700,2
Räntebärande skulder till koncernbolag	-	-	838,3	740,8
Finansiella derivatinstrument	222,1	17,4	222,1	17,4
Räntebärande fordringar	-154,7	-154,5	-	-
Räntebärande fordringar koncernbolag	-	-	-3 593,7	-3 668,0
Likvida medel	-274,2	-439,3	-202,5	-382,8
Totalt	9 514,1	8 534,1	1 999,1	1 281,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	9 540,5	9 099,2	5 591,1	5 995,9
Summa kapital	19 054,6	17 633,3	7 590,2	7 277,1

Fördelningen mellan räntebärande och icke räntebärande skulder framgår nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Icke räntebärande skulder (exklusive uppskjuten skatteskuld)	1 079,8	662,2	126,1	148,3
Räntebärande skulder	9 943,0	9 127,9	5 795,3	5 332,0
Totalt	11 022,8	9 790,1	5 921,4	5 480,3

Omförhandlingstidpunkt för räntebärande skulder (exkl finansiella derivatinstrument)

Räntebindningstid till och med	Koncernen		Moderbolaget	
	Lånebelopp	Medelränta, %	Lånebelopp	Medelränta, %
2012	4 204	4,1	1 868	3,6
2013	1 200	4,8	-	-
2014	640	4,2	400	4,5
2015	846	4,4	537	4,1
2016	-	-	-	-
2017 och senare	2 831	4,0	1 930	3,9
Totalt	9 721	4,2	4 735	4,2

Räntebärande skuldernas verkliga värde	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
	9 966	9 170	4 854	4 604

NOT 29. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Finansiering och finansiella risker hanteras enligt av Atrium Ljungbergs styrelse fastställda riktlinjer. Koncernens finansfunktion som ansvarar för finansiering, likviditet och finansiella risker är koncentrerad till moderbolaget. De finansiella tillgångarna utgörs av bankmedel, kundfordringar samt lånefordringar. Finansiella skulder avser fastighetslån, leverantörsskulder samt reversskulder. Bolaget har därutöver ingått ränteswapavtal. Uppdelning av finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Tillgångar				
Lånefordringar och kundfordringar	319,1	282,0	3 610,4	3 675,9
Totalt	319,1	282,0	3 610,4	3 675,9
Skulder				
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning	222,1	17,4	222,1	17,4
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	10 485,3	9 449,8	5 650,5	5 379,0
Totalt	10 707,4	9 467,2	5 872,6	5 396,4

Under räkenskapsåret har inte några finansiella tillgångar eller finansiella skulder omklassificerats mellan värderingskategorierna ovan.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses bolagets risk att det saknas likvida medel eller krediter för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser. För att hantera likviditetsrisken får högst 30 procent av låneportföljen förfalla inom ett år och högst 50 procent av lånefinansieringen får ske från en och samma kreditgivare. Vidare ska likviditeten vid varje tillfälle uppgå till lägst 300 och högst 700 mkr inklusive likviditetsreserv på maximalt 500 mkr som får utgöras av checkräkningskredit eller lånelöfte. Bolagets likviditet per 2011-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr till 574 mkr (739). Kortfristig överskottslikviditet ska placeras i kortfristiga stats-, kommun-, och bankpapper eller liknande utställda av företag med högsta rating. Placeringen ska kunna omsättas till kontanter inom tre dagar. Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga löptiden för lånefall uppgick per 2011-12-31 till 2,5 år (2,4).

Kapitalbindning	Belopp	Andel, %
2012	1 868	19
2013	2 032	21
2014	2 194	22
2015	1 713	18
2016	1 729	18
2017 och senare	185	2
Totalt	9 721	100

Av nedanstående uppställning framgår de betalningsåtaganden som är förknippade med bolagets finansiella skulder och tillgångar.

Finansiella skulder koncernen	11-12-31			10-12-31		
	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år
Amortering lån	1 881,3	7 654,7	185,0	1 736,9	7 373,6	
Räntor lån inklusive räntederivat	360,0	673,1	34,9	298,6	728,9	145,7
Övriga långfristiga skulder	-	22,7	-	-	33,5	-
Leverantörs-skulder	149,5	-	-	114,6	-	-
Övriga kortfristiga skulder	383,8	-	-	12,0	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523,8	-	-	503,2	-	-
Totalt	3 298,4	8 350,5	219,9	2 665,3	8 136,0	145,7

Finansiella skulder Moderbolaget	11-12-31			10-12-31		
	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år
Amortering lån	786,4	3 763,5	185,0	700,2	3 873,6	
Räntor lån inklusive räntederivat	179,1	293,7	34,9	204,0	455,6	145,7
Övriga långfristiga skulder	-	15,1	-	-	13,2	-
Leverantörs-skulder	14,4	-	-	12,5	-	-
Skulder till koncernbolag	839,3	-	-	740,8	-	-
Övriga kortfristiga skulder	9,1	-	-	15,2	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86,5	-	-	82,8	-	-
Totalt	1 914,8	4 072,3	219,9	1 755,5	4 342,4	145,7

Finansiella tillgångar Koncernen	11-12-31			10-12-31		
	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år
Hyresfordringar, kontrakterade						
hyror	1 768,0	4 278,0	460,0	1 624,0	3 930,0	445,0
Räntor långfristiga fordringar	3,8	-	-	5,7	3,8	-
Kundfordringar	81,2	-	-	72,9	-	-
Övriga fordringar	209,4	-	-	25,0	154,9	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97,1	-	-	85,7	-	-
Likvida medel	274,2	-	-	439,3	-	-
Totalt	2 433,7	4 278,0	460,0	2 252,6	4 088,7	445,0

Finansiella tillgångar Moderbolaget	11-12-31			10-12-31		
	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år
Hyresfordringar, kontrakterade						
hyror	186,0	301,0	19,0	176,0	270,0	14,0
Kundfordringar	3,4	-	-	1,1	-	-
Fordringar hos koncernföretag	3 595,3	-	-	3 668,0	-	-
Övriga fordringar	6,8	-	-	2,6	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,3	-	-	12,5	-	-
Likvida medel	202,5	-	-	382,8	-	-
Totalt	4 008,3	301,0	19,0	4 243,0	270,0	14,0

Marknads- och ränterisk

Med marknadsrisk avses risken för resultatpåverkan som följd av förändringar i omvärlden. Marknadsrisken är främst hänförlig till utvecklingen av räntenivåer för kort- och långfristig upplåning samt av aktuella marknadshyror. För begränsning av ränterisken har låneportföljens omförhandlingstidpunkter avseende räntestjusteringar fördelats med jämna förfall till maximalt 10 års bindningstid. Maximalt 65 procent av lånen får förfalla till villkorsändring inom 1 år och maximalt 50 procent får utgöras av lån med rörlig ränta. I not 28 specificeras förfallotidpunkterna för bolagets räntebärande skulder. Medellöptiden för räntebindningen uppgick per 2011-12-31 till 3,1 år (2,0). Atrium Ljungberg har för totalt 5 001 mkr (3 343) av den totala låneportföljen på 9 721 mkr (9 110) förlängt räntebindningstiden med så kallade ränteswapavtal. Verkligt värde för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen -222 mkr (-17) och redovisas som övrig lång- och kortfristig skuld i balansräkningen. Atrium Ljungberg tillämpar säkringsredovisning innebärande att värdeförändringen redovisas direkt mot eget kapital till den del säkringen är effektiv och ingår i övrigt totalresultat. Ränteswapavtalen har främst använts som ett medel att direkt binda lånen på längre löptider i syfte att skapa en flexibilitet vid eventuella omstruktureringar i fastighetbeståndet.

De framtida kassaflöden som omfattas av säkringsredovisning förväntas uppkomma i samband med att räntan på de lån som är berörda förfaller till betalning. Ingen ineffektivitet från säkringsförhållandena har uppkommit under perioden. Räntan på lånen förfaller kvartalsvis fram till år 2020. De påverkar resultaträkningen löpande under de aktuella lånen löptid genom att upplupen ränta redovisas. Atrium Ljungberg har också eftersträvat en spridning av omförhandlingstidpunkter för befintliga hyreskontrakt som ett led i att minska den årliga marknadsrisken. Av not 5 framgår hur stor andel av intäkterna som omförhandlas under kommande år. I genomsnitt uppgår den vägda återstående löptiden för hyreskontrakten till 3,9 år (3,9).

Känslighetsanalys	Förändring i %	Resultateffekt	Resultateffekt
		år 1	totalt
Hyresnivå, kommersiella lokaler	5	10	85
Hyresnivå, bostäder	5	3	3
Uthyrningsgrad ¹⁾	1	17	17
Räntenivå ¹⁾	1	30	97

¹⁾ Förändring i procentenhet

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditrisk ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. I samband med kontraktens tecknande värderas denna risk och avtalen kompletteras i förekommande fall med från hyresgästerna ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier på motsvarande 3–12 månaders hyra. Vid årets utgång uppgick erhållna depositioner och bankgarantier till 21 mkr respektive 28 mkr. Avseende kortfristig fordran om 154,7 mkr har bolaget säkerhet i form av pantbrev uppgående till 142,5 mkr, samt att 12,2 mkr utgörs av spärade medel i bank.

Valutarisk

En valutarisk uppstår när betalning ska ske i annan valuta än den i vilken en säljare har sina kostnader eller en köpare sina intäkter. Atrium Ljungberg har inga affärstransaktioner i utländska valutor. Ej heller förekommer extern finansiering i utländsk valuta. Därmed föreligger ingen valutarisk för koncernen.

NOT 30. ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning	221,2	16,4	221,2	16,4
Erhållna depositioner från hyresgäster	20,6	19,5	15,1	13,1
Övriga skulder	–	12,0	–	–
Utgående balans	241,8	47,9	236,3	29,5

NOT 31. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	26,3	27,3	17,6	18,4
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	17,3	13,0	–	–
Upplupna räntekostnader	34,2	17,0	8,2	8,6

fortsättning not 31

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Upplupen fastighetsskatt	106,0	96,9	13,9	13,9
Övriga upplupna kostnader	50,9	53,0	15,6	11,9
Förutbetalda hyror	278,1	280,3	31,1	29,2
Övriga förutbetalda intäkter	11,0	15,7	0,1	0,8
Utgående balans	523,8	503,2	86,5	82,8

NOT 32. ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning	0,9	1,1	0,9	1,1
Mervärdesskatt	–	–	3,6	4,3
Skuld avseende fastighetsförvärv	343,0	–	–	–
Övriga skulder	40,8	10,9	5,5	9,8
Utgående balans	384,7	12,0	10,0	15,2

NOT 33. EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Atrium Ljungberg har tidigare kommunicerat att bolaget har överklagat det skatteärende där Förvaltningsrätten i huvudsak har bifallit Skatteverkets framställan om att ett bolag inom Atrium Ljungbergkoncernen, 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 eventalförpliktelse. 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 tillämpliga.

Kammarrätten har vilandeförklarat ärendet i avvaktan på att Högsta Förvaltningsdomstolen ska pröva ett förhandsbesked som eventuellt kan vara prejudicerande. Atrium Ljungberg har erhållit uppskov med betalning av skatten.

NOT 34. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2012 förvärvades resterande 50 procent av kontorsfastigheten Blästern 13, belägen i Hagastaden i Stockholm. Fastigheten har tidigare ägts till 50 procent av Atrium Ljungberg som även har haft förvaltningsansvaret. I och med förvärvet äger Atrium Ljungberg 100 procent av Blästern 13. Fastigheten omfattar totalt cirka 40 400 m² uthyrbar yta, varav 6 500 m² garage och är fullt uthyrd. Köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 630 mkr för halva fastigheten. Tillträde skedde 14 februari 2012.

I februari 2012 tillträdde Mattias Celinder rollen som chef för affärsområde handel i Atrium Ljungberg och efterträdde därmed Kristina Johnson som lämnade sitt uppdrag i januari. Mattias Celinder ingår i bolagets ledningsgrupp som från och med 1 februari därmed utgörs av: Ingatill Berglund, vd, Annica Ånäs, cfo, Magnus Alteskog, projektchef, Carola Lavén, affärsutvecklingschef, Helena Martini, hr-chef, Micael Averborg, affärsområdeschef kontor samt Mattias Celinder, affärsområdeschef handel.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagens ställning och resultat samt att

koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 24 februari 2012

Dag Klackenbergh
Styrelseordförande

Sune Dahlqvist
Styrelseledamot

Thomas Evers
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Ulf Holmlund
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Anders Nylander
Styrelseledamot

Ingalill Berglund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 februari 2012.

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Atrium Ljungberg AB (publ),
org.nr. 556175-7047

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Atrium Ljungberg AB (publ) för år 2011 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 94-97. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 89-130.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna

riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 94-97. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och samt rapporten över totalresultatet och balansräkningen för koncernen.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för 2010 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad den 17 februari 2011 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Atrium Ljungberg AB (publ) för år 2011. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 94–97 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 24 februari 2012

Ernst & Young AB

Jonas Svensson

Ingemar Rindstig



Auktoriserad revisor



Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	94	94	93	94	92
Överskottsgrad, %	65	64	64	62	62
Soliditet, %	41,2	42,9	42,4	42,2	45,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8
Belåningsgrad, %	44,4	45,7	45,6	43,8	39,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,1	3,0	2,5	3,0
Avkastning på eget kapital, %	9,7	10,5	2,2	-4,5	19,2
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,6	5,6	5,7	4,3	5,6
Avkastning på totalt kapital, %	7,2	7,4	2,2	-1,7	12,4
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,8	4,8	5,0	4,4	4,9
Medelantal anställda	260	251	242	233	228
Medelränta räntebärande skulder, %	4,2	3,8	3,8	4,7	4,6
DATA PER AKTIE					
Årets resultat, kr	6,95	7,03	1,44	-3,09	12,55
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	3,93	3,79	3,78	2,97	3,36
Utdelning (2011 föreslagen), kr	2,60	2,40	2,25	2,00	2,00
Utdelningsandel, %	66,2	63,4	59,5	67,3	59,5
Aktiens direktavkastning, %	3,5	2,8	3,4	3,2	3,1
Kassaflöde, kr	4,91	5,16	4,67	4,55	3,64
Eget kapital, kr	73,30	69,91	64,66	65,27	71,14
Substansvärde, 10% uppskjuten skatt, kr	82,75	77,97	71,28	72,32	79,98
Börskurs 31 december, kr	73,25	86,50	67,00	62,50	63,75
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	130 157	130 295

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr	2011	2010	2009	2008	2007
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	1 686,3	1 613,5	1 655,7	1 499,6	1 512,7
Projekt och entreprenadomsättning	331,8	322,9	323,9	355,1	337,7
Nettoomsättning	2 018,1	1 936,4	1 979,6	1 854,7	1 850,4
Kostnader fastighetsförvaltning	-591,3	-584,0	-603,7	-564,6	-571,4
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-317,0	-313,5	-316,5	-343,8	-329,0
Bruttoresultat	1 109,8	1 038,9	1 059,4	946,3	950,0
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 095,0	1 029,5	1 052,0	934,9	941,3
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	14,8	9,4	7,4	11,3	8,7
Central administration fastighetsförvaltning	-44,1	-45,4	-49,2	-47,7	-41,0
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-12,2	-11,9	-10,7	-14,2	-11,8
	-56,3	-57,3	-59,9	-61,9	-52,8
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	2,6
Finansiella intäkter	10,6	7,7	6,6	21,2	14,7
Finansiella kostnader	-369,7	-320,6	-338,7	-368,3	-306,0
	-359,1	-313,0	-332,1	-347,1	-288,7
Resultat före värdeförändringar	694,4	668,6	667,4	537,2	608,5
Orealiserade värdeförändringar	528,3	525,1	-523,0	-1 202,1	1 286,7
Realiserade värdeförändringar	2,0	14,2	0,1	-21,6	176,2
Nedskrivning goodwill	-	-16,9	-51,7	-26,2	-37,0
	530,3	522,4	-574,6	-1 249,9	1 425,9
Resultat före skatt	1 224,7	1 191,1	92,8	-712,7	2 034,4
Aktuell skatt	-1,5	-23,5	-77,4	-72,9	-93,3
Uppskjuten skatt	-318,7	-252,1	171,5	383,2	-305,2
Resultat efter skatt	904,5	915,5	186,9	-402,4	1 635,9
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	21 896,7	19 939,7	18 616,6	19 058,7	18 801,1
Materiella anläggningstillgångar	23,8	10,3	9,1	13,9	9,5
Goodwill	389,8	389,8	406,7	458,3	484,5
Uppskjuten skattefordran	26,4	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	0,8	155,0	143,2	0,9	8,5
Omsättningstillgångar	564,1	275,5	424,0	414,9	1 021,6
Likvida medel	274,2	439,3	232,6	178,4	92,6
Summa tillgångar	23 175,8	21 209,6	19 832,2	20 125,0	20 417,8
Eget kapital	9 540,5	9 099,2	8 415,6	8 495,8	9 259,4
Uppskjuten skatteskuld	2 612,5	2 320,4	2 046,1	2 220,0	2 637,6
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7 839,6	7 373,6	6 444,1	6 676,5	5 515,6
Övriga långfristiga skulder	243,9	49,8	99,3	10,4	3,5
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 881,3	1 736,9	2 047,7	1 674,9	1 969,9
Övriga kortfristiga skulder	1 058,0	629,8	779,4	1 047,4	1 031,8
Summa eget kapital och skulder	23 175,8	21 209,6	19 832,2	20 125,0	20 417,8

Belopp i mkr	2011	2010	2009	2008	2007
KASSAFLÖDESANALYSER					
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	1 224,7	1 191,1	92,8	-712,7	2 034,4
Återföring av- och nedskrivningar	4,3	19,8	55,8	30,2	40,0
Återföring realiserade värdeförändringar	-2,0	-14,2	-0,1	21,6	-176,2
Återföring orealiserade värdeförändringar	-528,3	-525,1	523,0	1 202,1	-1 286,7
Betald hyresgaranti	-	-	-	-	-3,0
Betald skatt	-86,0	-38,7	-197,9	-35,1	-32,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	612,7	632,9	473,6	506,1	576,4
Nettoförändring rörelsekapital	27,0	38,2	134,0	86,3	-102,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	639,7	671,1	607,6	592,5	474,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring av övriga fodringar	-	-12,0	7,0	-	-
Förvärv av fastigheter	-36,8	-34,6	-65,0	-641,3	-386,7
Om- och nybyggnad av fastigheter	-1 049,8	-1 047,0	-1 242,9	-1 207,9	-946,6
Försäljning av fastigheter	-	303,5	868,6	751,6	705,2
Förvärv/försäljning inventarier	-17,8	-4,1	-1,2	6,1	-80,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 104,4	-794,2	-433,5	-1 091,5	-709,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring av övriga långfristiga skulder	1,6	4,1	-	-	-
Incitamentsprogram	-	-	-	0,1	5,1
Förändring räntebärande skulder	610,4	618,6	140,4	845,0	1 855,5
Utbetald utdelning	-312,4	-292,9	-260,3	-260,3	-1 811,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	299,6	329,8	-119,9	584,8	49,1
Årets kassaflöde	-165,1	206,7	54,2	85,7	-185,6
Likvida medel vid årets början	439,3	232,6	178,4	92,6	278,2
Likvida medel vid årets slut	274,2	439,3	232,6	178,4	92,6

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning, %

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning, %

Årets förändring av aktiekursen med tillägg för utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Antal utestående aktier

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

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, %

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Eget kapital per aktie, kr

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

Kassaflöde per aktie, kr

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

P/E-tal

Börskurs vid periodens utgång dividerad med resultat efter skatt per aktie för den senaste tolv månadersperioden.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

Resultat före värdeförändringar, efter nominell skatt, dividerat med antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde per aktie, 10% uppskjuten skatt, kr

Eget kapital per aktie beräknat med 10 procent uppskjuten skatt.

Utdelningsandel, %

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

Årets resultat per aktie, kr

Resultat efter skatt dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

BOA, m²

Boarea avser utrymmen ovan mark som helt eller delvis är inrättade för boende.

BTA, m²

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

CBD

Central Business District. En stads mest centrala del för kommersiella kontors- och butiksfastigheter.

Driftöverskott

Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

LOA, m²

Lokalarea utgörs av area för andra ändamål än boende, byggnadens drift eller allmän kommunikation.

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

GRI-INDEX

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete redovisas sedan flera år som en del i Årsredovisningen, och från och med 2008 enligt nivå C (self declared) i GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer. Rapporten beskriver hur Atrium Ljungberg under 2011 arbetat med frågor som har beröringspunkter med Global Compacts tio principer (Communication on Progress). Rapporten har ej granskats externt.

Arbetet med att definiera och utveckla redovisningens innehåll utgår från de områden som identifierats som viktiga internt samt i dialog med företagets intressenter. Det rör kritiska aspekter under projektering, uppförande och förvaltning av hållbara miljöer för kunder och besökare, samt rollen som ansvarsfull arbetsgivare.

Data och information i rapporten har samlats in under kalenderåret 2011 och omfattar samtliga fastigheter som ägs av Atrium Ljungberg, justerat för avyttringar och förvärv under året. Miljödata och medarbetarinformation inkluderar det helägda dotterbolaget TL Bygg. Vid undantag eller begränsningar i datas omfattning uppges detta.

Tabellen nedan anger till vilken grad rapporteringen täcker den efterfrågade informationen. Tabellen inkluderar kärnindikatorer och tilläggsindikatorer som Atrium Ljungberg bedömt relevanta. På Atrium Ljungbergs hemsida är tabellen utökad med kompletterande information och kommentarer som förklarar avvikelser och beräkningsgrunder.

GRI-REFERENSER	REDOVISNING	HÄNVISNING
1. STRATEGI OCH ANALYS		
1.1 VD har ordet	R	2-3
1.2 Påverkan av, och risker och möjligheter med hållbar utveckling	R	2, 6, 12-19
2. ORGANISATIONEN		
2.1 Organisationens namn	R	84
2.2 Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	R	Insida flik, 6, 8-10, 20-27
2.3 Organisationsstruktur	R	Insida flik, 18, 99
2.4 Huvudkontorets säte	R	Baksida
2.5 Länder som organisationen är verksam	R	Insida flik
2.6 Ägarstruktur och bolagsform	R	Insida flik, 84
2.7 Marknader	R	8-10, 20
2.8 Bolagets storlek	R	Insida flik
2.9 Större förändringar under redovisningsperioden	R	90-92
2.10 Erhållna utmärkelser under räkenskapsåret	R*	-
3. REDOVISNINGSPARAMETRAR		
3.1 Redovisningsperiod	R	137
3.2 Senaste redovisningen	R	137
3.3 Redovisningscykel	R	137
3.4 Kontaktperson för rapporten	R*	87
3.5 Process för att definiera redovisningens innehåll	R	137
3.6 Redovisningens avgränsningar	R	137
3.7 Begränsningar av redovisningens omfattning	R*	137
3.8 Redovisningsprinciper för samägda bolag	R*	137
3.9 Grunder och antaganden för beräkningar	R*	137
3.10 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	R*	137
3.11 Betydande förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar	R*	137
3.12 Tabell över var samtliga delar av GRI går att hitta	R*	137
3.13 Policy och praxis för extern granskning	R	137
4. STYRNING, ÅTAGANDEN OCH ENGAGEMANG		
4.1 Styrningsstruktur	R	94
4.2 Styrelseordförandens roll	R	95-96
4.3 Oberoende eller ickeverkställande styrelseledamöter	R	95-96
4.4 Möjligheter att lämna förslag etc. till styrelsen	R	94
4.5 Koppling mellan styrelsens, VD:s ersättning och organisationens prestation	R	100, 119

4.6 Processer för styrelsen att undvika intressekonflikter	R*	95
4.7 Styrelsens kompetens kring ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter	R*	95-96
4.8 Organisationens internt framtagna riktlinjer och principer	R*	14, 97
4.9 Styrelsens rutiner för att utvärdera organisationens hållbarhetsarbete	R	14, 97
4.10 Processer för att utvärdera styrelsens arbete, särskilt avseende hållbarhet	R*	96-97
4.11 Tillämpning av försiktighetsprincipen	R	13-14
4.12 Externa deklarationer, principer och initiativ	R	14
4.13 Medlemskap i organisationer	R	14
4.14 Intressentgrupper	R*	13-15, 17, 63
4.15 Identifiering och urval av intressenter	R*	
4.16 Typ av dialog med intressenter	R*	13-15, 17, 63
4.17 Viktiga frågor som har lyfts vid intressentdialog och organisationens hantering av dessa	R*	12-15, 17, 63

5. INDIKATORER

EC. EKONOMISKA INDIKATORER

EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	R	101-108
EC2 Finansiell påverkan av klimatförändringen	RD*	83
EC3 Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden	R	119
EC4 Väsentligt finansiellt stöd från det allmänna	R*	-
EC6 Policy och praxis samt andelen utgifter som betalas till lokala leverantörer på väsentliga verksamhetsplatser	ER*	-
EC7 Rutiner för lokalanställning av personal och ledande befattningshavare	ER*	-
EC8 Investeringar i infrastruktur och tjänster för allmänhetens nytta	RD*	13, 40-41, 43-44

EN. MILJÖINDIKATORER

EN1 Materialanvändning i vikt eller volym	RE*	-
EN2 Återvunnet material i procent av materialanvändning	RE*	-
EN3 Direkt energianvändning per primär energikälla	R*	14
EN4 Indirekt energianvändning per primär energikälla	R*	14
EN5 Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar	R*	13-14
EN6 Initiativ för att tillhandahålla produkter och tjänster som är energieffektiva eller baserade på förnyelsebar energi	R*	12-14
EN7 Initiativ för att minska indirekt energianvändning samt uppnådd reduktion	R*	12-14
EN8 Total vattenförbrukning per källa	R	14

EN11 Lokalisering av nyttjad mark i eller intill skyddade områden med hög biologisk mångfald	RD*	-
EN12 Beskrivning av väsentlig påverkan på den biologiska mångfalden skyddade områden eller områden med hög biodiversitet	RE*	-
EN16 Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	R*	14
EN17 Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	RD*	-
EN18 Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning	R*	12-14
EN19 Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen, i vikt	RE*	-
EN20 NO _x SO _x samt andra väsentliga luftföroreningar, i vikt per kategori	RE*	-
EN21 Totalt utsläpp till vatten, per kvalitet och recipient	RE*	-
EN22 Total mängd avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod	RE*	-
EN23 Totalt antal samt volym av väsentligt spill	RE*	-
EN26 Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster (och resultat därav)	R	12-14, 33, 36-39, 41, 43-44
EN27 Procent av sålda produkter och deras förpackningar som återinsamlas, per kategori	RE*	-
EN28 Betydande böter eller icke monetära sanktioner till följd av brott mot miljölagstiftning och bestämmelser	R*	-
EN29 Väsentlig miljöpåverkan från transporter	RE*	-
LA. ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR		
LA1 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	R	17-18, 119
LA2 Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region	RD	17
LA3 Förmåner till heltidsanställda som inte omfattar tillfälligt eller deltidanställda	RD	113, 119
LA4 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	R	17
LA5 Information vid verksamhetsförändringar	R*	-
LA7 Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	R*	17, 119
LA8 Utbildning, rådgivning förebyggande åtgärder för att bistå anställda, deras familjer beträffande allvarliga sjukdomar	RD*	-
LA10 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år, fördelad på personalkategorier	RE*	-
LA11 Program för kompetensutveckling	RD*	18
LA12 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	R*	-
LA13 Medarbetare, styrelse och ledningssammansättning, nedbruten på mångfaldsindikatorer	R*	17-18, 98-99, 119
LA14 Löneskillnad i procent mellan män och kvinnor per personalkategori	RE*	-

HR. MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

HR1 Andel och antal investeringsbeslut som inkluderar krav gällande mänskliga rättigheter eller som genomgått granskning av hur mänskliga rättigheter hanteras	RD*	14
HR2 Procent av betydande leverantörer och underleverantörer som har granskats avseende hur mänskliga rättigheter hanteras samt vidtagna åtgärder	RD*	-
HR4 Antal fall av diskriminering samt vidtagna åtgärder	R*	17
HR5 Verksamheter där föreningsfriheten och rätten till kollektivavtal kan vara väsentligt hotade och åtgärder som vidtagits	ER*	-
HR6 Verksamheter där det finns risk för barnarbete och åtgärder som vidtagits	ER*	-
HR7 Verksamheter där det finns risk för tvångsarbete och obligatoriskt arbete och åtgärder som vidtagits	ER*	-

SO. SAMHÄLLE

SO1 Program och rutiner för verksamhetens påverkan på samhällen	R*	12-14
SO2 Andel och antal affärsheter som har analyserats avseende risk för korruption	R	97
SO3 Andel anställda utbildade i policyer och rutiner mot korruption	RE*	-
SO4 Vidtagna åtgärder på grund av av korruption	R*	-
SO5 Politiska ställningstaganden och delaktighet i politiska beslutsprocesser och lobbying	R*	-
SO8 Belopp för betydande böter och antal icke monetära sanktioner mot organisationen för brott mot lagar och bestämmelser	R*	-

PR. KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET

PR1 Faser i livscykeln då produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet ska utvärderas i förbättrings- syfte, och andelen produkt- och tjänstekategorier som utvärderats	R*	12-14
PR3 Typ av produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutinerna samt andel av produkter och tjänster som berörs	R*	-
PR5 Rutiner för kundnöjdhet, resultat från undersökningar.	R*	-
PR6 Program för efterlevnad av lagar, riktlinjer och frivilliga koder för marknads kommunikation, inklusive marknadsföring, PR och sponsring	RE*	-
PR9 Betydande böter för överträdelser av lagar och regler avseende tillhandahållande och användning av produkter och tjänster	R*	-

FÖRKLARING FÖRKORTNINGAR – UPPFYLLANDEGRAD ENLIGT GRI

(R) Rapporteras

(RD) Rapporteras delvis

(RE) Rapporteras ej

(ER) Ej relevant

FÖRKORTNINGAR – ÖVRIGT

(R*, RD*, RE*, ER*) Finns kompletterande information, se webbplats/Ansvarfullt företagande

(K) Indikerar kärnindikator

(T) Indikerar tilläggsindikator

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

DEN INFORMATION VI sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt, och syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

SOM BÖRSNOTERAT BOLAG lyder Atrium Ljungberg under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq OMX Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelanden och finns också tillgänglig på vår webbplats; www.atriumljungberg.se.

VI INFORMERAR LÖPANDE om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i vår verksamhet genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer som kunder och samarbetspartners.

VÅR ÅRSREDOVISNING OCH våra delårsrapporter finns tillgängliga på vår webbplats, och distribueras dessutom i tryckt version per post till aktieägare som så önskar. Delårsrapporter och bokslutskommuniké översätts till engelska och samtliga språkversioner finns tillgängliga på webbplatsen vid en och samma tidpunkt. Årsredovisningen översätts till engelska en kort tid efter att den svenska versionen publicerats.

PÅ WEBBPLATSEN ERBJUDS intressenter möjlighet att prenumerera på både finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ges också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan – mar 2012	2012-04-19
Delårsrapport jan – jun 2012	2012-07-10
Delårsrapport jan – sep 2012	2012-10-18
Bokslutskommuniké 2012	februari 2013
Årsredovisning 2012	mars 2013

ÅRSSTÄMMA

Aktieägare hälsas välkomna till årsstämma torsdagen den 29 mars 2012, klockan 17.00, Filmstaden Sickla SF Bio, Marcusplatsen 19 i Sickla. Kallelsen utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.



ATRIUM LJUNGBERG

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

www.atriumljungberg.se

Ineko, Stockholm 2012/166361, Mijömärki trycksak 341077

Bilder/skisser: Christoffer Edling, Erik Lefvander, Sune Fridell, Ole Jais, Bergålagsbild, Pixprovidor, Alex & Martin Photographes, Per-Erik Adamsson, Danish Saroee, Åve Eson Lindman, Hans-Erik Nygren, Björn Mattsson, Aros Arkitekter, Bau Arkitekter, BSK Arkitekter, Föjåb Arkitekter, Jais-Nielsen White Arkitekter, Nyréns Arkitektkontor, Scheiwitler Svensson Arkitektkontor, Wester+Elstner Arkitekter