

# LJUNGBERGGRUPPEN AB

## ÅRSREDOVISNING 2006



# Innehåll

## Inledning

2006 i sammandrag	3
LjungbergGruppen och Atrium går samman	4
VD har ordet	6

## Verksamhetsbeskrivning

Affärsidé och strategi	8
Marknadsposition	10
Marknadsbeskrivning	12
Fastighetsbeståndet	18
Köpcentrum	20
Citygallerior och storbutikshandelsplatser	25
Kontor	26
Kommande utvecklingsprojekt	30
TL Bygg AB	32

## Bolagsstyrning

Aktien och ägare	34
Bolagsstyrning	35
Styrelse	36
Företagsledning	37
Personal	38

## Ekonomisk redovisning

Finansiell översikt	40
Resultat proforma	42
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	43
Koncernens räkningar	45
Moderbolagets räkningar	50
Tilläggsupplysningar	55
Revisionsberättelse	70
Flerårsöversikt	72
Nyckeltal	74
Kvartalsutfall 2005-2006	75
Definitioner	75

## Övrigt

Fastighetsförteckning	76
Karta, fastighetsförteckning	78
Kontaktpersoner	80

## KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum torsdagen den 29 mars 2007 klockan 17.00, biograf Astoria salong 2, Marcusplatsen i Sickla. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Dagens Nyheter och Post- och Inrikes Tidningar.

## 2006 i sammandrag

Den 17 oktober 2006 förvärvade LjungbergGruppen samtliga aktier i Atrium Fastigheter. Koncernens resultat och nyckeltal nedan inkluderar Atriums verksamhet från och med den 17 oktober.

Totala intäkter uppgick till **979 Mkr** (694).

Hysesintäkterna uppgick till **669 Mkr** (425) och hyresnivån uppgår i början av 2007 till **1,389 Mkr**.

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till **0 Mkr** (13).

Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick till **1,881 Mkr** (415).

Resultat efter finansiella poster uppgick till **2,155 Mkr** (604).

Årets resultat var **1,557 Mkr** (497) vilket motsvarar **84,64 krlaktie** (33,34).

Utöver förvärvet av Atrium Fastigheter har investeringar i fastigheter skett med **471 Mkr** (351).

Uthyrningsgraden uppgår till **94 procent** (91).

Styrelsen föreslår en utdelning med **6,50 krlaktie** (5,50).

Styrelsen föreslår en aktiesplit 4:1 innebärande att en aktie delas i fyra.

Mkr	2006	2005
Hysesintäkter	<b>669</b>	425
Projekt- och entreprenadomsättning	<b>310</b>	270
Resultat fastighetsförsäljningar	<b>0</b>	13
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	<b>1,881</b>	415
Resultat efter finansiella poster	<b>2,155</b>	604
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	<b>274</b>	175
Årets resultat	<b>1,557</b>	497
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	<b>202</b>	127
Investeringar	<b>471</b>	351
Kassaflöde	<b>337</b>	149
%	<b>2006</b>	2005
Uthyrningsgrad	<b>94</b>	91
Soliditet	<b>43,3</b>	42,0
Medelränta (31/12)	<b>4,6</b>	5,0
kr/aktie	<b>2006</b>	2005
Årets resultat	<b>84,64</b>	33,34
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	<b>11,01</b>	8,49
Utdelning (2006 föreslagen)	<b>6,50</b>	5,50
Börskurs (31/12)	<b>337,50</b>	199,50

# LjungbergGruppen och Atrium går samman

*Hösten 2006 fick Sverige ett nytt stort fastighetsbolag.*

Den 17 oktober 2006 undertecknade LjungbergGruppen AB och Atrium Fastigheter AB ett avtal om samgående. Därmed var ett av Sveriges största fastighetsbolag, med tydligt fokus på utveckling och förvaltning av handels- och kontorsfastigheter, ett faktum. I denna årsredovisning benämns det gemensamma bolaget efter samgåendet Atrium-LjungbergGruppen. I juridiska sammanhang används firmanamnet på moderbolaget i koncernen, LjungbergGruppen AB.

I Atriums fastighetsbestånd återfinns bland annat PUB i centrala Stockholm samt Farsta Centrum i södra Stockholm, Gränby Centrum i Uppsala och Mobilia Shopping Center i Malmö. Utöver ett stort antal handelsfastigheter äger Atrium flera större kontorsfastigheter i Stockholm, till exempel Glashuset vid Slussen.

LjungbergGruppens kompetens inom projektutveckling i kombination med Atriums styrkor inom detaljhandel och för-

valtning, ger det nya bolaget en stark marknadsposition med finansiell och kompetensmässig kapacitet för fortsatt utveckling. Bolaget får ett betydande bestånd av mycket attraktiva handelsfastigheter som kan utvecklas till, och långsiktigt förvaltas som, ledande handelsplatser.

Atrium ägdes före samgåendet till 72,3 procent av Konsumentföreningen Stockholm och till 27,7 procent av KP Pension & Försäkring. Samgåendet har skett genom att LjungbergGruppen har förvärvat samtliga aktier i Atrium mot betalning i form av 17.864.000 nyemitterade B-aktier i LjungbergGruppen.

Konsumentföreningen Stockholm och KP Pension & Försäkring kommer vidare att erhålla en sammantagen utdelning från Atrium om 1.600 Mkr under första kvartalet 2007. Som ett led i avtalet har även 900.000 A-aktier i LjungbergGruppen omstämplat till B-aktier för att uppnå överenskommen ägarstruktur efter samgåendet.

## Hysesintäkter proforma | januari – 31 december 2006 <sup>1)</sup>

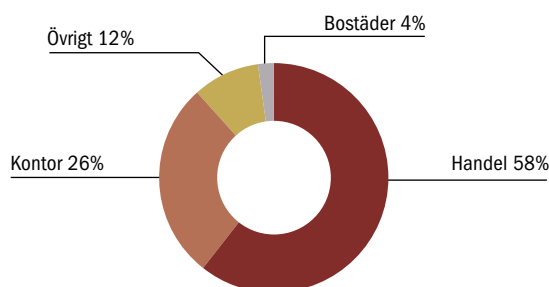
	LjungbergGruppen		Atrium		Proforma	
	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%
Kontor <sup>2)</sup>	225	48	126	14	351	26
Handel <sup>2)</sup>	110	23	672	77	782	58
Bostäder	41	9	10	1	51	4
Övrigt	96	20	72	8	168	12
<b>Totalt</b>	<b>472</b>	<b>100</b>	<b>880</b>	<b>100</b>	<b>1.352</b>	<b>100</b>
Stockholms innerstad	84	18	186	21	270	20
Övriga Stockholm	388	82	333	38	721	53
Uppsala och Mälardalen	0	0	181	21	181	14
Övriga Sverige	0	0	180	20	180	13
<b>Totalt</b>	<b>472</b>	<b>100</b>	<b>880</b>	<b>100</b>	<b>1.352</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Exklusive marknadsföringsbidrag från hyresgäster.

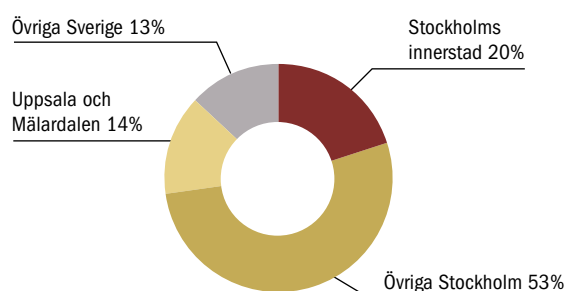
<sup>2)</sup> I hyresintäkter för kontor och handel ingår även intäkter avseende vissa areor som i fastighetsförteckningen har rubricerats som övrigt.

## Hysesintäkter proforma | januari – 31 december 2006

### LOKALTYP



### GEOGRAFI



LjungbergGruppens tidigare ägare innehar efter samgåendet 45,1 procent av kapitalet och 57,0 procent av rösterna och Atriums tidigare aktieägare 54,9 procent av kapitalet och 43,0 procent av rösterna. En förteckning över bolagets tio största aktieägare efter samgåendet återfinns på sidan 34.

Konsumentföreningen Stockholm äger efter transaktionen aktier i LjungbergGruppen motsvarande 38,8 procent av kapitalet och 31,1 procent av rösterna, vilket medför budplikt, från vilken man dock har fått dispens av Aktiemarknadsnämnden. Dispensen är förenad med villkoret att Konsumentföreningen Stockholms röstandel i bolaget minskas till under 30 procent senast 2008-06-07. Om inte detta villkor uppfylls, utlöses budplikten.

Eftersom de nyemitterade aktierna utgör mer än tio procent av bolagets totala antal aktier, måste prospekt upprättas och registreras hos Finansinspektionen för att de nyemitterade B-aktierna ska kunna upptas till handel på den Nordiska Börsen

i Stockholm. Prospekt beräknas kunna registreras hos Finansinspektionen i mars 2007.

På extra bolagsstämma den 28 november 2006 valdes en ny styrelse, som presenteras på sidan 36. Styrelsen består av sex ordinarie ledamöter och två suppleanter, med lika fördelning från LjungbergGruppens och Atriums tidigare styrelser. Parterna har enats om att rösta för styrelsesammansättningen för tiden intill årsstämman 2008. Därefter kommer en valberedning med representanter från de fem största aktieägarna att inrättas.

Atrium-LjungbergGruppen har efter sammanslagningen en fastighetsportfölj med ett fastighetsvärde på 17 Mdkr och en projektportfölj på cirka 5 Mdkr. Hyresintäkterna proforma 2006 uppgick till 1.352 Mkr.



## VD har ordet

*Två framgångsrika fastighetsbolag går ihop i en industriellt riktig affär. Vi ska bevisa att 1+1 blir 3!*

Det helt överskuggande vid en tillbakablick på 2006 är att Atrium och LjungbergGruppen går samman. Genom årets största fastighetsaffär i Sverige skapas ett stort, långsiktigt industriellt bolag med inriktning på förvaltning och utveckling av handels- och kontorsfastigheter.

De båda bolagen har var för sig varit framgångsrika utifrån ett långsiktigt lönsamhetstänkande och starkt kundfokus. Våra kompetenser inom projektutveckling och förvaltning kompletterar varandra, och skapar utmärkta förutsättningar för ”turboeffekt” för Atrium-LjungbergGruppen – vilken härlig utmaning!

Självklart har det skett mycket annat i de båda bolagen under året. Det kan utläsas av bland annat det samlade resultatet och värdetillväxten. Sickla och Glashuset vid Slussen är ett par goda exempel på att hårt arbete ger framgång. Sickla har un-

der året fortsatt att utvecklas som mötesplats för arbete, handel, service och kultur. Sickla Köp kvarter, som under året omsatte 1,8 Mdkr, är en av regionens största och mest spännande handelsplatser. Glashuset vid Slussen har under året, mitt i en tuff kontorsmarknad, byggts om och hyrts ut. Inte en kvadratmeter finns kvar och kön för att hyra är lång. Huset vid Slussen är en riktig pärla.

Det är många som bidragit till årets lyckade resultat. Tack, alla kunder, samarbetspartners och medarbetare!

### **EKONOMISK UTVECKLING, HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNAD**

Den svenska ekonomin har haft en fortsatt positiv utveckling under året. Tydligast är tillväxten i storstadsregionerna, framförallt i Stockholm. Befolkningstillväxten har varit stark i Stockholm och Malmöregionen. Mycket pekar på en fortsatt stark svensk ekonomi de närmaste två åren, med Öresundsregionen och Stockholm som de starkaste tillväxtorterna.

Konsumtionsökningen har under året varit högre än den ekonomiska tillväxten. Detta väntas gälla även för 2007. Den starka handelstillväxten har lett till ökad efterfrågan på lokaler från detaljhandelsföretag och därmed stigande hyror och mycket låga vakanser på starka marknader. Bäst står sig stora handelsplatser och citygallerior med genomtänkt innehåll medan traditionella, mindre stadsdelscentrum tappar position.

För kontor har inte hyresmarknaden varit lika god ens på starka delmarknader i Stockholm. Dock märks fortsatt minskade vakanser och viss hyresökning i bra lägen.

Fastighetsmarknaden i Sverige har under 2006 varit het med fortsatt sjunkande direktavkastningskrav. Tendensen från föregående år med minskande skillnad i avkastningskrav mellan olika lägen har fortsatt. De sjunkande avkastningskraven har även avspeglat sig i en positiv kursutveckling för fastighetsbolagen på börsen. För LjungbergGruppens del har aktiekursen ökat med 69 procent.



## VERKSAMHETEN

Vår verksamhet utgår från ett långsiktigt ägarperspektiv. Bolaget ska löpande tjäna pengar genom att på bästa sätt ta hand om våra kunder, handelsplatser och fastigheter. Värdetillväxt skapas främst genom att vi adderar mervärden – utvecklar våra fastigheter. En utveckling som sker tillsammans med våra kunder och samarbetspartners.

Strategiskt vill vi möta våra kunder själva, vi vill också driva utvecklingen av våra fastigheter med egen kompetens. Därför har vi nyckelkompetens inom förvaltning och skötsel, projektledning, affärsutveckling och uthyrning bland våra anställda. Detta är en viktig nyckel till framgång!

Atrium-LjungbergGruppen kommer att finnas på ett antal starka delmarknader i Sverige. I Stockholm både med handel och kontor, och dessa miljöer kompletteras även med annat innehåll som till exempel kultur, utbildning och bostäder för att skapa kompletta mötesplatser.

I övriga Sverige koncentrerar vi oss på handel – och då endast regionala köpcentrum, storbutikshandelsplatser och citygallerior.

En annan viktig del av verksamheten är dotterbolaget TL Bygg, som i första hand bygger åt externa beställare. TL Bygg har god lönsamhet, tillför kompetens till koncernen och kan medverka vid exempelvis komplexa ombyggnader.

## FRAMTIDA UTVECKLING

Atrium-LjungbergGruppen har en mycket bra bas för framtida utveckling. Vi har en stark kundstock och är starkt positionerade på tillväxtmarknader. Det borgar för god löpande lönsamhet. Målet är att ha en fortsatt god resultatutveckling.

Vi har en mycket stor projektportfölj och har som mål att den närmaste femårsperioden investera 5 Mdkr i ett femtontal projekt. Dessa investeringar beräknas kunna ge avsevärt högre avkastning än förvärsalternativ på en fortfarande het fastighetsmarknad. Vi har finansiella resurser och kompetens


för en fortsatt expansion, som också kan omfatta förvärv. På så vis finns utrymme att fånga de affärsmöjligheter som finns på marknaden.

Grunden för fortsatt framgång är alltid att sköta det vi har, det vill säga fortsätta ta hand om våra kunder och samarbetspartners och utveckla vår personal. Det tänker vi göra!

Resultatnivån baserad på aktuella förhållanden vid ingången av 2007 ligger på 460 Mkr före skatt. Någon hänsyn till förändringar under året har inte tagits. Värdeförändringar är inte heller beaktade. Resultatprognos lämnas i halvårsrapporten.

Sammantaget har vi många utmaningar framför oss under 2007. Vi ska integrera två företag och skapa ett nytt – som åstadkommer bättre resultat. Vi ska också påbörja många stora investeringar i nya utvecklingsprojekt. Härliga utmaningar som ska lägga grunden till många framgångsrika år framöver.

Stockholm i februari 2007



Anders Nylander

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

# Affärsidé och strategi

## AFFÄRSIDÉ

Atrium-LjungbergGruppens affärsidé är att utifrån ett långsiktigt ägarperspektiv förvärva, utveckla och förvalta handelsfastigheter i Sverige samt kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Affärsidén innefattar också utveckling av helhetsmiljöer som innehåller både arbetsplatser, handel, kultur, service och boende, men där alla delar inte måste ägas och förvaltas av Atrium-LjungbergGruppen.

## VERKSAMHETSMÅL

- Atrium-LjungbergGruppen ska vara ledande på att utveckla handelsplatser i Sverige. Det gäller såväl koncept och attraktivitet som lönsamhet och avkastning på investering.
- Atrium-LjungbergGruppens övergripande mål är att vara ledande köpcentrumaktör i Sverige samt att vara bland de större bolagen på kontorsfastigheter i Stockholm.
- Atrium-LjungbergGruppen planerar att investera 5 Mdkr i egna projekt under den kommande femårsperioden.

## FINANSIELLA MÅL

- Efter genomförda investeringar på 5 Mdkr ska soliditeten vara lägst 30 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0.
- Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av bolagets resultat efter skatt, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, samt beakta bolagets verksamhet, mål och finansiella ställning.

## STRATEGI

Långsiktig lönsamhet och värdetillväxt ska skapas genom en kontinuerlig utveckling och förädling av byggrätter och fastigheter samt en aktiv och effektiv förvaltning.

En förutsättning för framgångsrik fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning är att agera på långsiktigt expansiva och starka delmarknader, varför fastigheternas läge är av central betydelse.

Det gäller också att vara tillräckligt stor på respektive delmarknad och region för att kunna bedriva en kundnära förvaltning och långsiktigt kunna utveckla väl fungerande helhetsmiljöer. En viktig bas för fortsatt verksamhet är långsiktiga och goda relationer med kunder och andra samarbetspartners och god kännedom om den lokala marknaden. Därför ska förvaltningsenheterna vara så stora att förvaltningspersonal kan finnas på plats.

Handelsfastigheterna ska utgöras av regionala köpcentrum, citygallerior med centralt läge i medelstora och större städer samt attraktiva storbutikshandelsplatser. Kontorsfastigheterna ska vara stora, tilltalande och välbelägna. Samtliga fastigheter ska ha goda baskvaliteter och stor flexibilitet. Bolagets fastighetsinnehav kommer successivt att utvecklas och renodlas i enlighet med strategin.

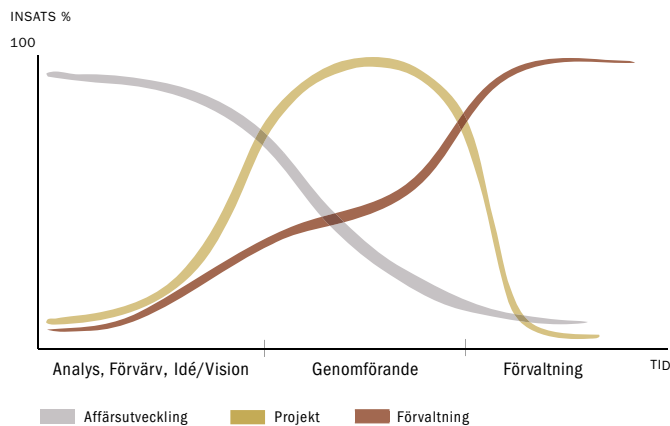
En viktig del i strategin är att driva utveckling och förvaltning i egen regi och med egen kompetens i alla nyckelpositioner. Kunder och samarbetspartners möts därigenom av ett stort engagemang och ansvarstagande i alla skeden, från idé och vision genom byggprocess och förvaltning till framtida behov av förändring. Genom att ta tillvara och integrera bolagets olika kompetenser inom affärsutveckling, projektgenomförande och förvaltning skapas förutsättningar för att slutprodukten tillfredsställer både kundens och bolagets behov.

Dotterbolaget TL Bygg, som utför byggentreprenader åt främst externa beställare, tillför värdefull kompetens och byggtjänster för Atrium-LjungbergGruppens egna utvecklingsprojekt.

### Sammanfattning av strategier

- Förädling av byggrätter och fastigheter
- Expansiva och starka delmarknader
- Förvaltning nära kund
- Långsiktiga relationer
- Egen kompetent personal

### Insats/utvecklingsfas







# Marknadsposition

Upprättad av Leimdörfer Kapitalmarknad AB

LjungbergGruppen är sedan 1994 noterat på Stockholmsbörsens O-lista. Sedan oktober 2006 är LjungbergGruppen ett midcap-bolag på den Nordiska Børsen i Stockholm. I och med samgåendet med Atrium 2006 bildades ett nytt, ledande svenskt fastighetsbolag. Det nya bolaget har en betydande portfölj av kontors- och handelsfastigheter i Stockholmsregionen samt handelsfastigheter i bland annat Mälardalen, Uppsala och Skåne.

Vid utgången av 2006 återfanns 16 noterade fastighetsbolag på den Nordiska Børsen i Stockholm. Sett till fastighetsbeståndets totala hyresvärde, är LjungbergGruppen efter samgåendet med Atrium det fjärde största bolaget efter Kungsleden, Fabège och Castellum.

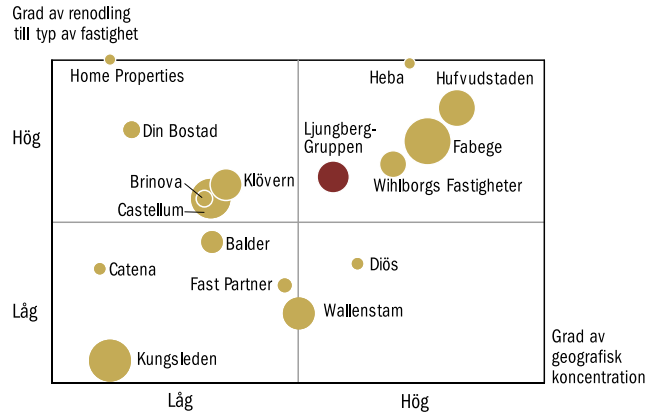
## KONCENTRATION OCH RENODLING

LjungbergGruppen har en hög grad av såväl geografisk koncentration som renodling till fastighetstyp. Hufvudstaden och Fabège är de geografiskt mest koncentrerade noterade fastighetsbolagen medan Home Properties (hotell) och Heba (bostäder) är de mest renodlade till fastighetstyp.

LjungbergGruppen utmärker sig genom att vara det enda stora noterade fastighetsbolaget med ett tydligt fokus på handelsfastigheter. Handel representerar över 60 procent av det totala hyresvärdet vilket är mer än andelen hos något av de övriga noterade fastighetsbolagen i Sverige.

Fastigheter i Stockholmsregionen representerar över 70 pro-

## Koncentration och renodling

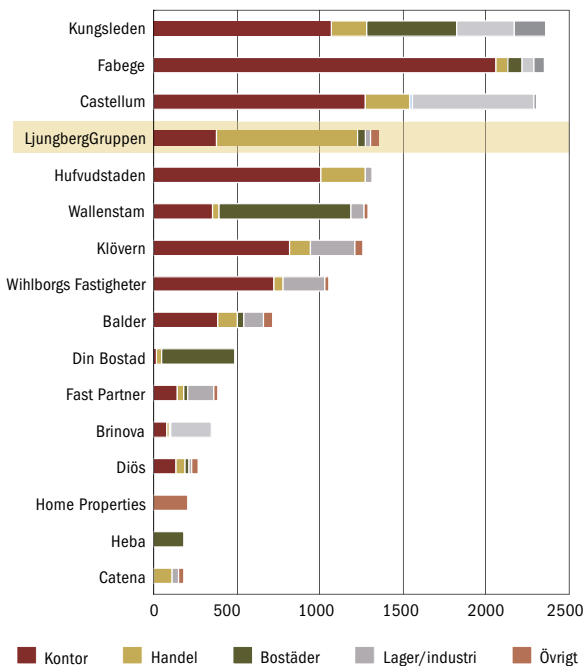


Fastighetsbolag med hög grad av geografisk koncentration återfinns till höger i matrisen och bolag med hög grad av renodling till fastighetstyp återfinns i den övre delen av matrisen. Varje bolag representeras av en cirkel vars storlek är proportionell mot den schablonmässiga uppskattningen av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Diagrammet är baserat på en modell som Leimdörfer utarbetat för att mäta geografisk koncentration respektive renodling till fastighetstyp.

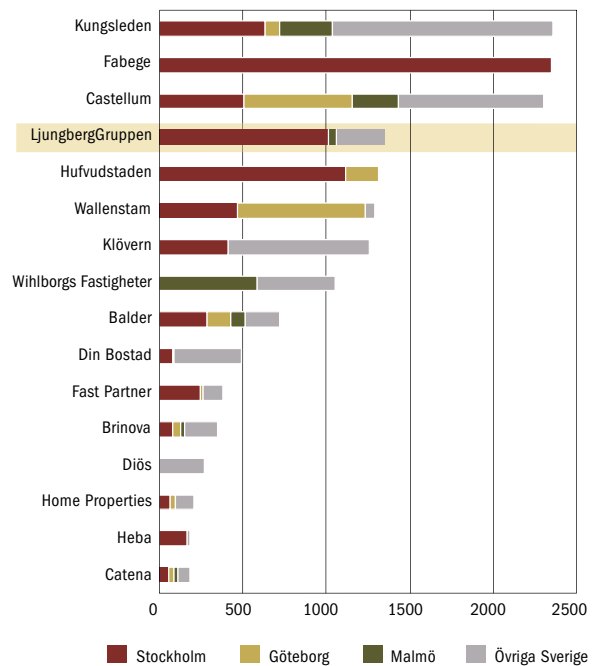
cent av det sammanlagda hyresvärdet, vilket också gör LjungbergGruppen till ett av de mer geografiskt koncentrerade noterade bolagen.

Med ett hyresvärde överstigande 1 Mdkr koncentrerat till Stockholmsregionen, är LjungbergGruppen, efter Fabège och Hufvudstaden, det tredje största noterade fastighetsbolaget på denna delmarknad.

Hyresvärde per lokaltyp, Mkr



Hyresvärde per region, Mkr

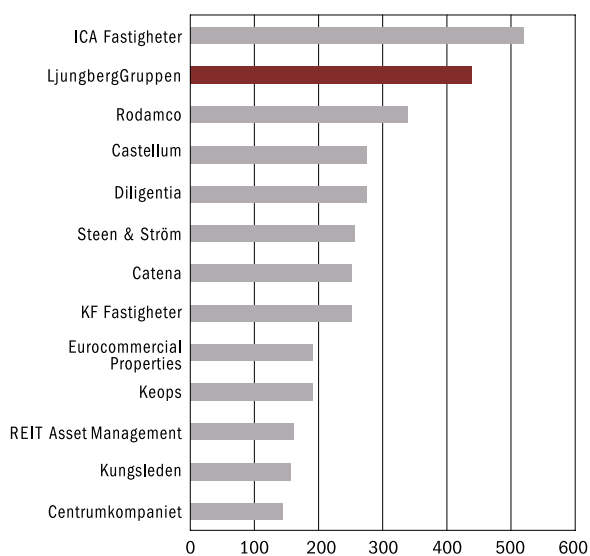


## HANDELSFASTIGHETER

Efter samgåendet med Atrium är LjungbergGruppen den näst största aktören på den svenska marknaden för handelsfastigheter, med en sammanlagd uthyrbar handelsarea om cirka 430.000 m<sup>2</sup>. I portföljen återfinns bland annat Farsta Centrum, Sickla Köp kvarter och PUB i Stockholmsregionen, Gränby Centrum i Uppsala och Mobilia Shopping Center i Malmö.

Med en sammanlagd uthyrbar handelsarea över 500.000 m<sup>2</sup> är ICA Fastigheter den största aktören på marknaden, men förvaltar i huvudsak fastigheter som används för dagligvaruhandel av företag inom ICA-koncernen. Även KF Fastigheter använder den största delen av den uthyrbara arean koncerninternt.

Uthyrbar handelsarea i Sverige, '000 m<sup>2</sup>



Andra aktörer med stor uthyrbar handelsarea i Sverige är fastighetsbolag och institutioner med mindre renodlade bestånd. Exempelvis det svenska fastighetsbolaget Diligentia (helägt av Skandia Liv), det börsnoterade danska fastighetsbolaget Keops samt de börsnoterade svenska fastighetsbolagen Castellum och Kungsleden.

Holländska Rodamco är med över 300.000 m<sup>2</sup> sammanlagd uthyrbar handelsarea den tredje största aktören och den största utländska ägaren av handelsfastigheter i Sverige. I Rodamcos bestånd återfinns bland annat Täby Centrum och Solna Centrum.

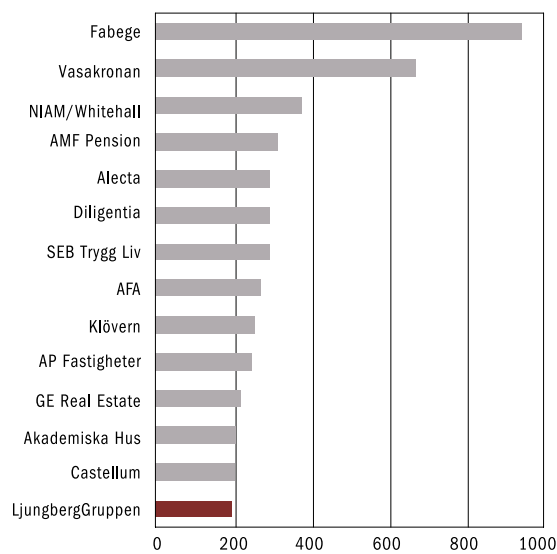
Andra stora utländska aktörer på den svenska marknaden är till exempel norska Steen & Ström och holländska Eurocommercial Properties.

## KONTORSFASTIGHETER I STOCKHOLM

LjungbergGruppens bestånd av kontorsfastigheter är koncentrat till Stockholmsregionen, med stark närvaro på delmarknaderna Sickla i Nacka och Ärvinge i Kista. LjungbergGruppen har efter samgåendet med Atrium en uthyrbar kontorsarea i Stockholmsregionen på strax under 200.000 m<sup>2</sup>. LjungbergGruppens närvaro i Stockholms innerstad har genom samgåendet utökats från Vasastaden och Kungsholmen till att inkludera också Södermalm.

Stockholms kontorshyresmarknad är starkt dominerad av svenska fastighetsbolag och institutioner. Den enda internationella aktören bland de tio största ägarna är den brittiska fonden

Uthyrbar kontorsarea, i Stockholmsregionen, '000 m<sup>2</sup>



Whitehall, som tillsammans med svenska NIAM har en sammanlagd uthyrbar kontorsarea på över 350.000 m<sup>2</sup>.

Det noterade fastighetsbolaget Fabege är den största aktören, med en sammanlagd uthyrbar kontorsarea i Stockholmsregionen över 900.000 m<sup>2</sup>. Fabeges största delmarknader är Stockholms innerstad, Kista och Solna. Statligt ägda Vasakronan är näst störst med en sammanlagd uthyrbar kontorsarea över 650.000 m<sup>2</sup>.

De svenska institutionella investerarna AMF Pension, Alecta, Diligentia, SEB Trygg Liv, AFA och AP Fastigheter återfinns bland de tio största aktörerna på kontorsmarknaden i Stockholm.

Sett till sammanlagd uthyrbar area är LjungbergGruppen det fjärde största noterade fastighetsbolaget på kontorsmarknaden i Stockholm efter Fabege, Klövern och Castellum.

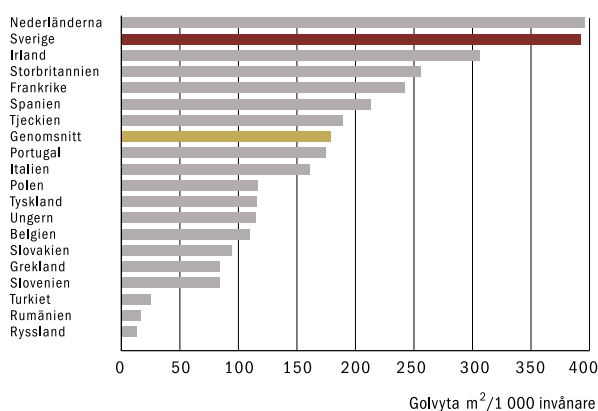
# Marknadsbeskrivning

Upprättad av Jones Lang LaSalle

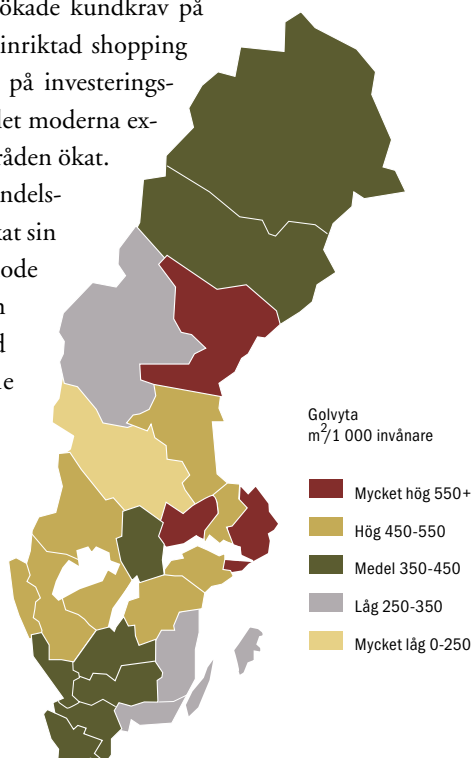
## BUTIKSMARKNADEN I SVERIGE

Sverige var ett av de första länderna i Europa att introducera köpcentrum, och har haft anläggningar liknande de som finns idag sedan slutet av 1950-talet. Sverige ligger långt över det europeiska genomsnittet vad gäller köpcentrumyta per capita, vilket illustreras i tabellen nedan.

Köpcentrumyta per 1000 invånare



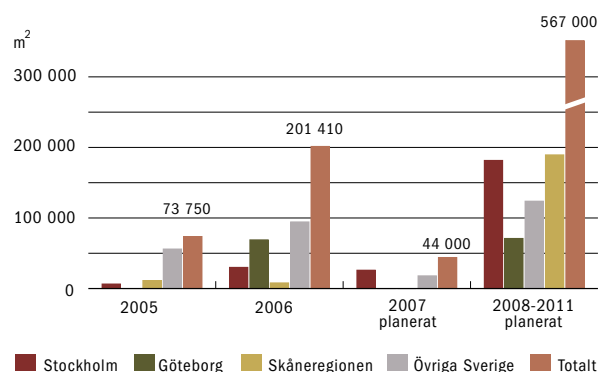
Utöver köpcentrum finns mycket butiksytor inom externhandelsområden. Till skillnad från köpcentrum är handeln i externhandelsområden till stor del inriktad mot volymhandel, och är fortfarande en relativt ny företeelse i Sverige. Som en konsekvens av ökade kundkrav på bilburen volyminriktad shopping och efterfrågan på investeringsobjekt har antalet moderna externhandelsområden ökat. Traditionella handelsområden har ökat sin inriktning på mode och fritid, men fortfarande med volymtänkande och effektivitet.



## UTBUD

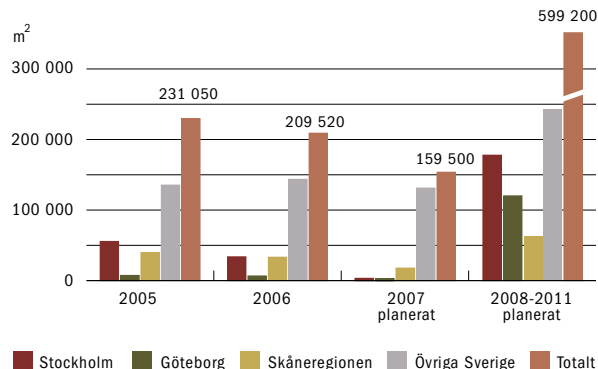
Det totala utbudet av köpcentrumyta uppgår till 3,7 miljoner m² och under 2006 färdigställdes cirka 200.000 m² köpcentrumyta vilket motsvarar en ökning av beståndet med 5 procent. Omkring tre fjärdedelar är nybyggnation. Etableringar i södra Sverige samt på gränsen till Norge utgör de största tillskotten under året. Cirka 600.000 m² ny köpcentrumyta kommer att färdigställas fram till och med 2011 vilket motsvarar en ökning av beståndet med 3 procent per år.

Planerad ny-/ombyggnation av köpcentrum



Utbyggnaden av externhandelsområden har emellertid varit mer omfattande, sett till det befintliga beståndet, som uppgår till 1,9 miljoner m². Under 2006 färdigställdes drygt 200.000 m², vilket motsvarar en ökning på 10 procent. Till skillnad från stora delar av Europa, har Sverige få restriktioner i byggandet av externhandelsområden. Detta, kopplat till detaljisternas stora efterfrågan på moderna, lättillgängliga och effektiva handelsområden har lett till att den planerade ökningen av beståndet är bland de högsta i Europa. De närmaste fem åren beräknas 750.000 m² externhandelsyta att färdigställas vilket motsvarar en ökning av beståndet på omkring 7 procent per år.

Planerad ny-/ombyggnation av externhandelsområden

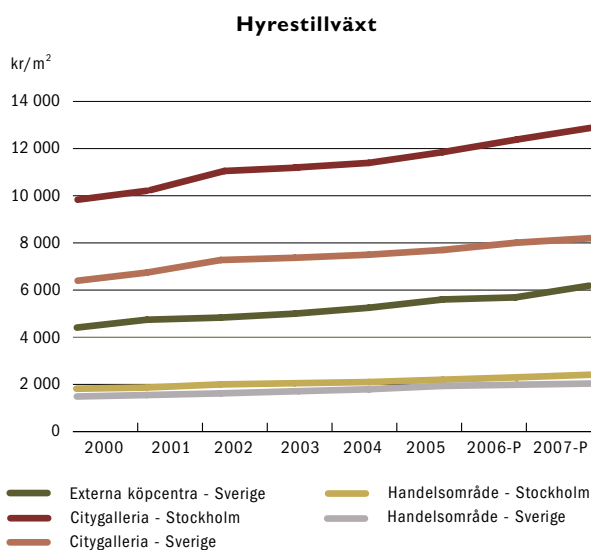


**HYROR**

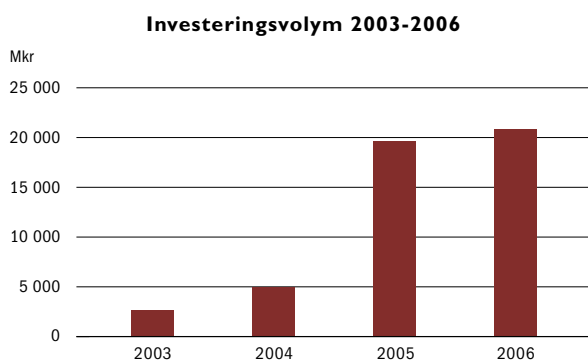
I Sverige är de flesta hyror omsättningsbaserade, vilket innebär att hyran betalas som en viss del av den omsättning butiken genererar. Generellt sett har hyrorna i citylägen varit stabila, medan hyror för lokaler i köpcentrum och externhandelsområden visat en tillväxt på 4-5 procent per år sedan år 2000.

Den stora om- och tillbyggnation som sker i köpcentrum runt om i Sverige just nu medför hyreshöjningar som i vissa fall kan uppgå till 15-20 procent.

Totalt sett är vakansnivåerna extremt låga och konkurrensen om de bästa butikslägena hård. I de större städerna har A-lägen på affärsstråken och i köpcentra låga vakanser. Även för sekundära lägen är vakansnivåerna låga.

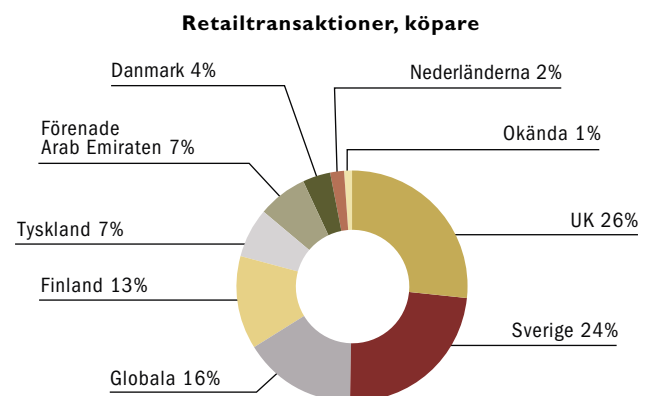
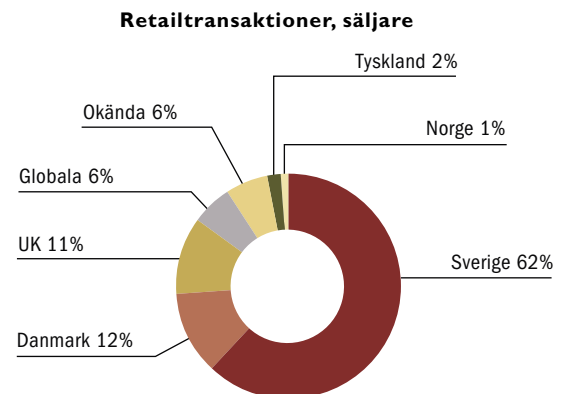
**INVESTERINGSMARKNADEN**

Under 2005 ökade investeringstakten i detaljhandelsfastigheter mycket starkt och trenden har fortsatt även för 2006 vilket resulterat i rekordmånga transaktioner. Jones Lang Lasalle uppskattar att den totala volymen av direkta detaljhandelstransaktioner under 2006 uppgick till 21 Mdkr och det är utländska investerare, vilka stod för tre av fyra förvärv, som fortsatt bidragit till de stora transaktionsvolymerna.



Andelen svenskar som avyttrat handelsfastigheter under 2006 har minskat. Under 2005 stod svenskarna för cirka 75 procent av den totala volymen på säljsidan, att jämföra med 62 procent under 2006.

En märkbar ökning av externhandelsområden som andel av den totala transaktionsvolymen noterades under 2005 och för 2006 stod sektorn för 50 procent av volymen. Ännu syns inga tecken på att denna utveckling skulle avmattas på 3-5 års sikt tack vare stort investerarfokus samt ökande andel nyproduktion.



Ökningen i efterfrågan på investeringsobjekt inom detaljhandeln är återkommande över hela kontinentala Europa, där efterfrågan, särskilt från Storbritannien, driver upp aktiviteten i alla regioner. Denna aktivitet belyser också att den svenska marknaden är relativt attraktiv jämfört med andra europeiska marknader tack vare både stark ekonomisk tillväxt och att det finns många potentiella investeringsobjekt här.

Ett faktum som ytterligare förstärker bilden av Sverige som en mogen, attraktiv investerarmarknad är det transparensindex Jones Lang LaSalle tar fram vartannat år. Indexet värderar bland annat tillgången till marknadsdata och hur bra det finansiella- och juridiska systemet fungerar för fastighetsinvestorare, och Sverige placerar sig numera i första grupp tillsammans med Storbritannien, Nederländerna och Frankrike, vilket framgår av tabellen på nästa sida.

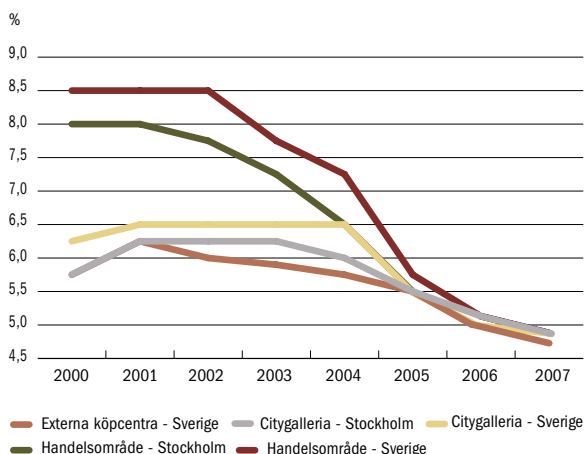
**DIREKTAVKASTNINGSNIVÅER**

Utländska investerare driver i stor utsträckning prissättningen. Sverige har sett kraftigt sjunkande direktavkastningsnivåer under de senaste tolv månaderna, vilket sammanfaller med situationen i hela Europa.

Direktavkastningskraven för externhandelsområden i storstadsregionerna och övriga landet har under året närmast sig varandra. Anledningen till detta är att närheten till en stark hyresgäst ofta är viktigare än det geografiska läget i landet. Vi bedömer direktavkastningen för externhandelsområden i bästa läge till 5,0-5,25 procent per december 2006.

De senaste sex månaderna har direktavkastningskravet för köpcentrum pressats en halv procentenhet, vilket indikerar att avkastningen för dessa nu uppgår till cirka 5,25 procent.

**Avkastningsnivåer**



**MARKNADSPROGNOSER**

Nybyggnationen av köpcentrum och framförallt externhandelsområden har under de senaste 2-3 åren varit hög. Det kommer att vara moderna köpcentra och externhandelsområden i etablerade lägen som blir vinnarna och äldre externhandelsområden och köpcentra kommer att tvingas till moderniseringar för att förbli konkurrenskraftiga.

Hyresnivåerna för många köpcentra beräknas komma att öka, och för de centra som moderniseras och byter koncept kan ökningen bli markant. Hyrestillväxten för externhandelsområden beräknas också komma att öka under 2007, drivet bland annat av en stark efterfrågan från detaljister. På lite längre sikt finns det en risk att ett överutbud inom externhandelsområdet uppstår med pressade hyror som följd.

Investeraraktiviteterna för 2006 uppgick till rekordnivåer och 2007 förväntas bli ännu ett starkt år med höga transaktionsvolymerna. En utförsäljning av statligt ägda fastighetsbolag kommer att medföra en ökning av detaljhandelsfastigheter som är till salu.

Sammanfattningsvis förväntar vi oss att se en god tillväxt för detaljhandelsförsäljningen i en stabil ekonomisk miljö. Detta kommer att resultera i en fortsatt stark efterfrågan från detaljister för nya butikslokaler och stor efterfrågan på bra investeringsobjekt, och direktavkastningskraven kan komma att pressas något.

**Jones Lang Lasalles transparensindex**

1,0	Storbritannien, Nederländerna, <b>Sverige</b> , Frankrike	Storbritannien, Nederländerna	HÖGST
1,5	Finland, Tyskland, Sydafrika, Danmark, Österrike, Irland, Belgien, Spanien, Schweiz, Norge	<b>Sverige</b> , Tyskland, Frankrike, Finland, Schweiz, Irland, Belgien	HÖG
2,0	Italien, Portugal	Danmark, Österrike, Norge, Spanien, Sydafrika	
2,5	Tjeckien, Ungern, Polen, Israel, Slovakien	Italien, Portugal, Tjeckien, Ungern	SEMI
3,0	Grekland, Ryssland, Slovenien	Polen, Israel, Grekland	
3,5	Förenade Arab Emiraten	Ryssland	LÅG
4,0	Turkiet, Rumänien, Saudiarabien, Egypten	Förenade Arab Emiraten, Turkiet	
4,5		Egypten, Saudiarabien, Rumänien	OPAK
5,0			

## Kontorsmarknaden i Stockholm

### STOCKHOLMS KONJUNKURLÄGE

Sverige är inne i en högkonjunktur med stark BNP-tillväxt i hela landet. Konjunkturinstitutet (KI) spår en BNP-tillväxt på 4,1 procent totalt för Sverige under 2006. Stockholmsområdet, med en expansiv tjänstesektor växer snabbare än riket i övrigt och statistik från SCB pekar på en tillväxt för Stockholms län på 4,7 procent för 2006. Efterfrågan på arbetskraft är hög framförallt inom tjänstesektorn. Sysselsättningsstillväxten förväntas i Stockholm landa på kring 2,5 procent för helåret 2006.

### UTBUD

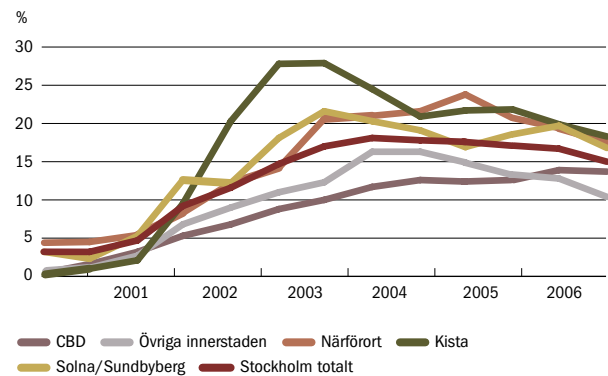
Totalt består Stockholms kontorsstock av 11 miljoner m<sup>2</sup>. Nybyggnationen är historiskt sett mycket begränsad och har så varit under de senaste tre åren. Under perioden 2003-2006 har endast 80.000 m<sup>2</sup> kontor tillförts stocken varav 30.000 m<sup>2</sup> under 2006. Det kan jämföras med perioden 2001-2003 då hela 730.000 m<sup>2</sup> kontor färdigställdes. Under 2007 och 2008 kommer nybyggnationen att öka igen, dock inte till samma nivåer som under 2001-2003. Under nästkommande två år färdigställs 160.000 m<sup>2</sup> i Stockholm, av de byggs cirka 70.000 m<sup>2</sup> spekulativt. Sett till den relativt höga efterfrågan på moderna kontorsytor kommer nybyggnationen under 2007 och 2008 inte leda till ökade vakanser generellt för Stockholm.

### VAKANSER

Den goda konjunkturen och läget på arbetsmarknaden avspeglas på Stockholms kontorsmarknad. Vakanserna har sjunkit kontinuerligt sedan utgången av 2003 och uppgick för kvartal 4 2006 till 15 procent totalt för Stockholm.

I CBD har trenden varit den motsatta. Anledningen har varit en rad stora utflyttningar av framförallt myndigheter, statlig förvaltning samt bank- och försäkringsverksamhet. Vakanserna uppgick vid årsskiftet till 13 procent.

Vakansgrad Stockholms delmarknader



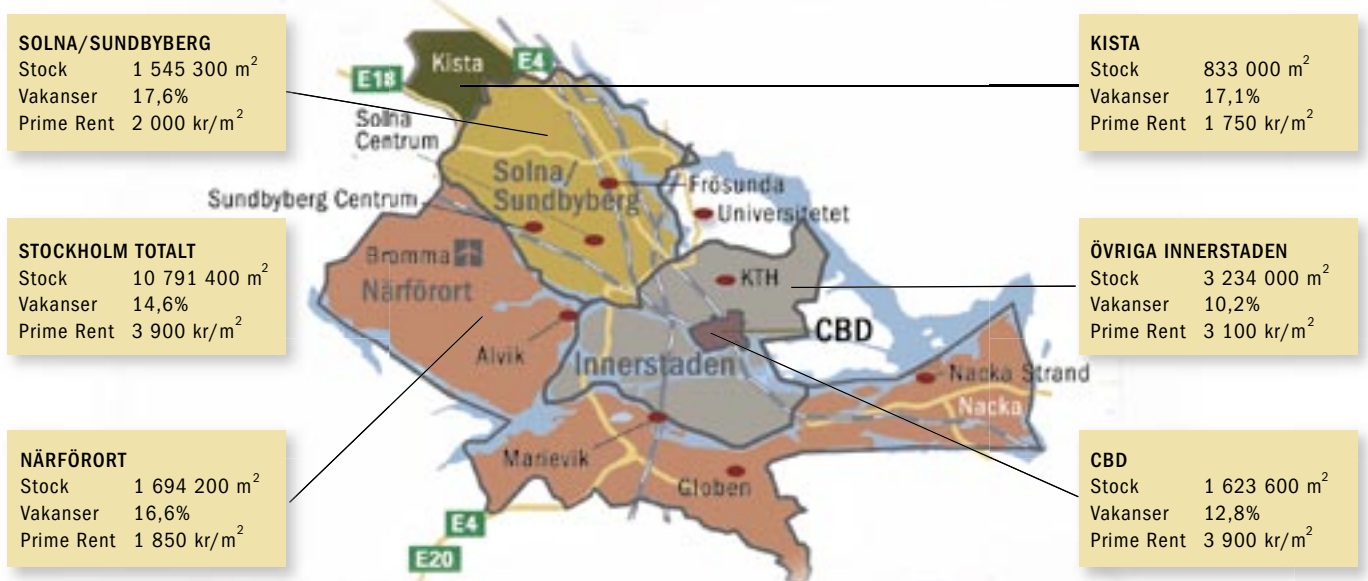
I Innerstaden uppgick vakansgraden till 10 procent vid utgången av 2006. Det gör Innerstaden till den delmarknad med lägst vakansgrad i Stockholm. I Innerstaden kombineras ett centralt läge med generellt lägre hyror än i CBD.

I Kista har vakanserna sjunkit och uppgick vid årsskiftet till 17 procent.

I början av 2005 var Närförort den delmarknad med högst vakanser. Vakansgraden har dock sjunkit konstant sedan dess och uppgick vid utgången av 2006 till 17 procent.

En prognostiserad sysselsättningsstillväxt kommer att föra med sig fortsatt sjunkande vakanser på samtliga delmarknader, undantaget CBD där situationen är mer tvetydig.

### Stockholms kontorsmarknadsområden och vakanser



Stock = Bestånd. PrimeRent = Genomsnittlig topphyresnivå.

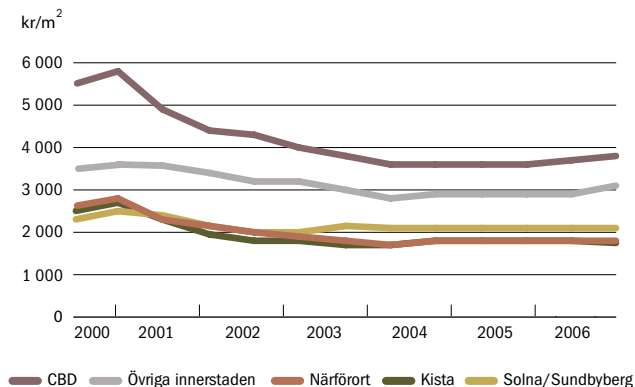
**EFTERFRÅGAN**

Efterfrågan på Stockholms kontorsmarknad kommer främst ifrån den privata tjänstesektorn som under 2006 stod för 34 procent av uthyrningsvolymen. Högkonjunkturen har fört med sig goda resultat inom tjänstesektorn där en stor del av företagen är inne i en expansiv fas. Konkurrensen om kompetent personal hårdnar dessutom vilket ofta motiverar omflyttningar till bättre kontorslokaler i centralare lägen, med höga vinster kan även en högre hyra motiveras. Situationen har gjort övriga innerstaden till en het marknad för företag som tidigare var lokaliserade till mindre attraktiva lägen men som vid en flytt inte kan uppbära de marknadshyror som råder i CBD.

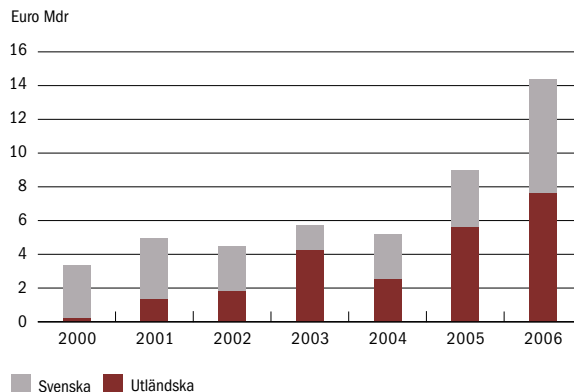
Företag har under de senaste två åren fäst extra stor vikt vid flexibilitet vid tecknande av nya hyreskontrakt. Flexibiliteten har gällt såväl möjligheten att växa under gynnsamma marknadsförhållanden som möjligheten att krympa vid omvända förhållanden. Under senare hälften av 2006 har trenden varit en stark fokusering på möjligheten till framtida expansion.

**HYRESUTVECKLING**

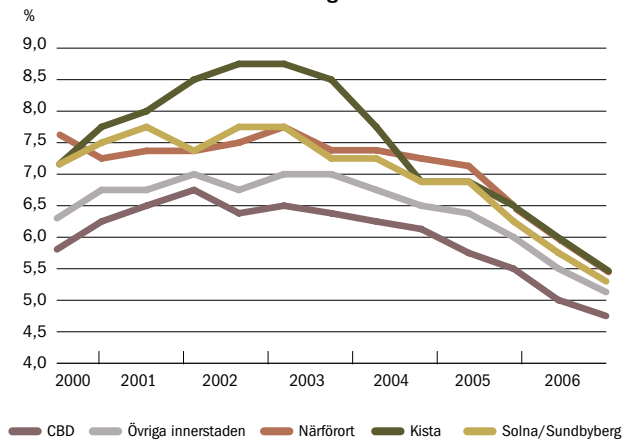
Under 2006 har en ökad efterfrågan och sjunkande vakanser lett till hyreshöjningar. Toppfyrorna i CBD har under året stigit från 3.700 kr/m<sup>2</sup> till 3.900 kr/m<sup>2</sup>, en ökning med 5 procent. I Innerstaden har tillväxten i hyrorna varit som högst. Vid ingången av 2006 låg toppfyrorna i Innerstaden på 2.900 kr/m<sup>2</sup> för att vid årets slut ha stigit till 3.100 kr/m<sup>2</sup> vilket motsvarar en ökning på 7 procent. Under 2006 har hyrorna i Närförort stigit marginellt. Hyresnivåerna i moderna bestånd har under 2006 stigit från 1.800 kr/m<sup>2</sup> till 1.850 kr/m<sup>2</sup>. Hyrestillväxten i CBD och Innerstaden kan förväntas fortsätta i en takt om cirka 4 procent per år under 2007 och 2008. På övriga delmarknader bör vakanserna fortsätta ner ytterligare någon procentenhet innan hyresnivåerna stiger i samma takt, vilket bedöms kunna inträffa under senare hälften av 2007.

**Hyrestillväxt****INVESTERINGSMARKNADEN**

Det är fortsatt hög aktivitet på investeringsmarknaden i Sverige. Under 2006 har det omsatts kontorsfastigheter i Sverige till ett samlat värde av 59 Mdkr. Direktavkastningsnivåerna har fortsatt ner under 2006 med i snitt 0,5 procentenheter.

**Transaktionsvolym svenska fastigheter**

Den starka konjunkturen i Sverige och prognostiserad hög sysselsättningsstillväxt under de närmaste två åren gör att Sverige för tillfället är högprioriterat bland internationella investerare som gör bedömningen att starka makrofundament kommer att innebära fallande vakanser och betydande hyreshöjningar.

**Avkastningsnivåer**





# Fastighetsbeståndet

Atrium-LjungbergGruppen har en betydande portfölj med handels- och kontorsfastigheter i Stockholmsregionen samt handelsfastigheter i Mälardalen, Uppsala och Skåne. Sammantaget omfattar portföljen 80 fastigheter med ett marknadsvärde på 16,9 Mdkr. Total uthyrningsbar yta uppgår till 943.000 m<sup>2</sup>. Geografiskt ligger 73 procent av beståndet i Stockholmsområdet.

I fastighetsbeståndet finns för närvarande:

- 4 större köpcentrum
- 17 citygallerior
- 8 storbutikshandelsplatser
- 15 kontorsfastigheter
- 565 bostadslägenheter
- 15 blandfastigheter och övrigt

Med köpcentrum avses handelsplatser med en handelsyta som överstiger 25.000 m<sup>2</sup>.

Citygallerierna är centralt belägna i respektive stad. Många har sitt ursprung i ett Domusvaruhus som senare blivit ombyggt till galleria.

Storbutikshandelsplatserna är till skillnad från citygallerierna belägna utanför städerna. De flesta har sitt ursprung i gamla Obs-anläggningar som senare blivit Coop Forum.

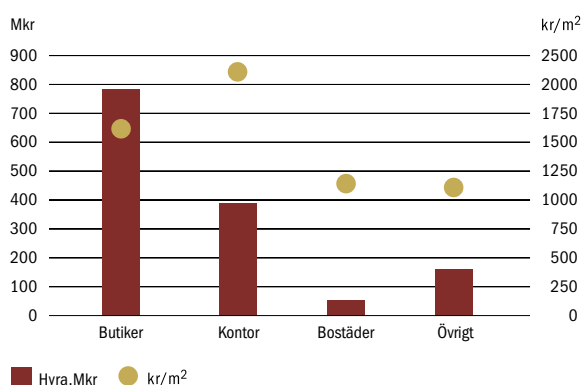
Blandfastigheterna utgörs av mindre enheter, ofta med bara en enstaka butik och några bostäder.

Övriga fastigheter utgörs bland annat av fastigheter med lager och logistikriktad verksamhet.

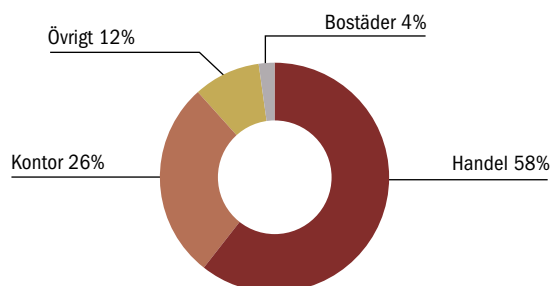
## INTÄKTERNAS FÖRDELNING

Kontrakterade årshyror för inflyttade kontrakt första kvartalet 2007 uppgår till 1,389 Mkr med en genomsnittlig hyresnivå på 1.600 kronor/m<sup>2</sup>. Intäkternas fördelning framgår av följande diagram.

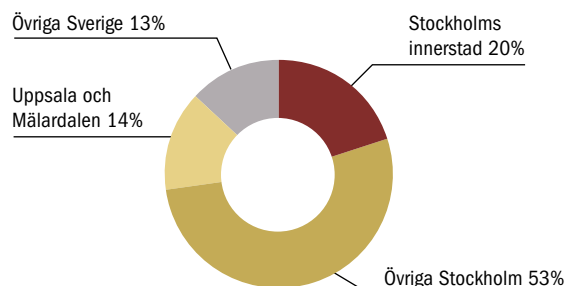
Hyresvärde och genomsnittshyra per lokaltyp



Hyresvärde, per lokaltyp



Hyresvärde, geografiskt



## UTHYRINGSGRAD

Uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 94 procent (91). Intäkter för kontrakt med senare inflyttning har inte inräknats. I uthyrningsgraden ingår inte heller ytor i projektfastigheter som tomställts för ombyggnad.

Uthyrningsgrad

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	355	321	90
Övriga Stockholm	752	711	95
Uppsala och Mälardalen	188	178	95
Övriga Sverige	185	179	97
<b>Totalt</b>	<b>1.480</b>	<b>1.389</b>	<b>94</b>

Utveckling hyresintäkter <sup>1)</sup>

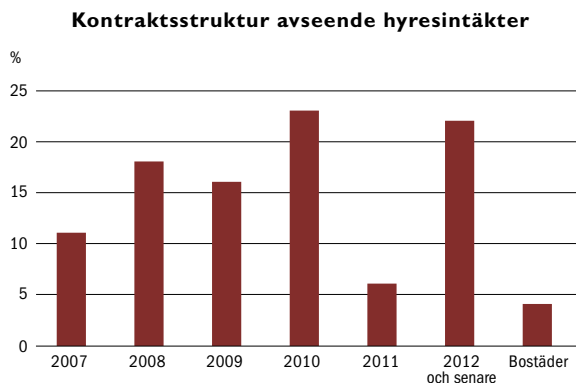
	2006 <sup>2)</sup> proforma	2007 Kv 1	2007 Kv 2	2007 Kv 3	2007 Kv 4
Stockholms innerstad	270	321	332	345	340
Övriga Stockholm	721	711	728	729	736
Uppsala och Mälardalen	181	178	178	177	177
Övriga Sverige	180	179	179	179	179
<b>Totalt</b>	<b>1.352</b>	<b>1.389</b>	<b>1.417</b>	<b>1.430</b>	<b>1.432</b>

<sup>1)</sup> Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag.

<sup>2)</sup> Proforma Atrium-LjungbergGruppen från 1 januari 2006.

**KONTRAKTSLÄNGDER**

Huvuddelen av hyreskontrakten löper på tre eller fem år. Nytecknade kontrakt i projekt med stora investeringar tecknas ofta för längre löptider. Kontraktens omförhandlingstidpunkter framgår av nedanstående diagram.

**STÖRSTA HYRESGÄSTER**

I nedanstående tabell listas de 15 största hyresgästerna baserat på årshyra. Ordningföljden är efter antal etableringar och antal hyrda m<sup>2</sup>.

**Största hyresgäster 2006**

Företag	Etableringar	m <sup>2</sup>
Coop	24	147.490
Åhléns & Kicks	12	13.457
Systembolaget	11	11.236
Lindex	11	8.797
H&M	8	12.822
Atlas Copco	7	23.788
Stadium	7	12.120
KappAhl	7	7.110
ICA	3	15.601
TietoEnator	1	13.006
Telenor	1	12.164
Rica Hotels	1	8.671
Oracle	1	6.103
Intrum Justitia	1	5.283
Zara	1	2.450



Dieselverkstaden, Sickla

# Köpcentrum

Köpcentrumen utgörs av Farsta Centrum och Sickla Köpvarter i Stockholm, Mobilia Shopping Center i Malmö och Gränby Centrum i Uppsala. Tillsammans omfattar de cirka 144.000 m<sup>2</sup> handel med 390 butiker. De omsätter 6,9 Mdkr och har 34,7 miljoner besökare per år. Hyresintäkterna uppgår till 531 Mkr.

För att förstärka dessa handels- och mötesplatser pågår en ständig process för att utveckla, förbättra, komplettera och expandera.

## Farsta Centrum

Farsta Centrum i södra Stockholm byggdes som det tredje av de så kallade ABC-samhällena. En plats som samlade Arbete, Bostad och Centrum på ett och samma ställe. Först ut var Vällingby Centrum som invigdes 1954, följt av Högdalen 1959. Ytterligare ett år senare, i oktober 1960, invigdes Farsta Centrum.

Det var då Sveriges största köpcentrum och blev vida omtalat, i Sverige såväl som utomlands. Farsta Centrum blev snabbt både marknadsledande och ett populärt utflyktsmål.

1998 genomgick Farsta Centrum en totalrenovering för att möta dagens krav på bekväm och kundanpassad shopping. Den unika atmosfären togs dock tillvara under renoveringsarbetet och lever nu vidare. Resultatet av renoveringen, profileringen av handelsplatsen och det aktiva kundarbetet har burit frukt. Farsta Centrum har blivit flerfaldigt prisbelönat både internationellt och i Sverige.

Till exempel har nya Farsta Centrum utsetts till Årets köpcentrum av Svensk Handel, valts till Stockholms bästa köpcentrum av stockholmarna själva, och blivit utnämnt till Europas bästa köpcentrum av International Council of Shopping Centers, ICSC.

### FAKTA

FÖRVÄRVAT 1997  
 M<sup>2</sup> 77.300 VARAV HANDEL 47.000  
 OMSÄTTNING 1,9 MDKR  
 ANTAL BESÖKARE 15,1 MILJONER  
 ANTAL BUTIKER 150  
 ANTAL PARKERINGSPLATSER 1.500  
 HYRESINTÄKTER INKL KONTOR OCH ÖVRIGT 158 MKR  
 DRIFTNETTO INKL KONTOR OCH ÖVRIGT 92 MKR  
 FEM STÖRSTA BUTIKSHYRESGÄSTER ÅHLÉNS & KICKS,  
 COOP SVERIGE, AXFOOD, H&M, STADIUM  
 MARKNADSOMRÅDESCHEF  
 SUSANNE BROMAN KJULSTEN

Med sina 150 butiker, restauranger och caféer är Farsta Centrum ett av Stockholms största köpcentrum. Den 300 meter långa modegatan med sina 50 butiker erbjuder de senaste trenderna, det klassiska modet och accessoarerna. Servicen i Farsta Centrum är väl utvecklad, med bland annat bank, post, närpolis, bibliotek, apotek, systembolag, sjuk- och tandvård.

Eftersom trender och köpmönster förändras över tiden pågår en ständig förnyelse och vidareutveckling av Farsta Centrum. Närmast i tur står en utbyggnad av modegatan för att göra hela övre planet till en enhet. Möjligheterna att utöka de 1.500 parkeringsplatserna utreds också.

På längre sikt finns visionen att tillsammans med Stockholms stad, näringslivet och de boende utveckla Farsta Centrum till en ny, komplett stadsdel med bland annat ett rikt utbud av kultur och nöjen.



Farsta Centrum



## Sickla Köp kvarter

LjungbergGruppen förvärvade i december 1997 Atlas Copcos fastighetsbestånd i Sickla, Nacka. Ett bestånd som omfattade 208.000 m<sup>2</sup> mark och 82.000 m<sup>2</sup> lokaler. Atlas Copco hade då bedrivit verksamhet i Sickla under närmare ett sekel. I begynnelsen, vid 1900-talets början, bestod företagens verksamhet av motortillverkning, för att under 40-talet ändra inriktning mot tryckluftsprodukter. På 1980-talet bröts områdets industritradition i och med att Atlas Copco flyttade sin tillverkning till andra delar av landet.

Det första steget mot dagens Sickla togs 1992 då Sickla Stormarknad etablerades på 24.000 m<sup>2</sup> i industribyggnader i områdets östra del.

LjungbergGruppen formulerade efter sitt förvärv av Sickla ett antal mål för området:

- Sickla ska vara en mötesplats för människor där arbete, handel, service och kultur förenas.
- Det ska vara ett attraktivt arbetsområde med moderna lokaler och goda kommunikationer.
- Sickla ska vara ett utvecklat och förnyat handelsområde – ett köp kvarter, med brett utbud, bra priser och god tillgänglighet.
- Området ska ha ett brett utbud av service för dem som arbetar här, handlar här eller besöker området.
- Sickla ska också ha ett utbud med kulturella aktiviteter och möten, som gör området levande.

I takt med utvecklingen av Sickla, dess närområde och infrastruktur, har områdets handel vuxit, utvecklats och förnyats.

Under 2001 tillkom 4.000 m<sup>2</sup> handel i markplan i samband med ombyggnaden av Luftverkstaden och uppförandet av Ångpannan. Under 2002 tillkom ytterligare 6.000 m<sup>2</sup> handel, bland annat kunde Sveriges största ICA Kvantum öppna efter en stor om- och tillbyggnad.

### FAKTA

FÖRVÄRVAT 1997  
 M<sup>2</sup> 132.400 VARAV HANDEL 45.200  
 OMSÄTTNING 1,8 MDKR  
 ANTAL BESÖKARE 8 MILJONER  
 ANTAL BUTIKER 125  
 ANTAL PARKERINGSPLATSER 1.550  
 HYRESINTÄKTER INKL KONTOR OCH ÖVRIGT 218 MKR  
 DRIFTNETTO INKL KONTOR OCH ÖVRIGT 154 MKR  
 FEM STÖRSTA BUTIKSHYRESGÄSTER ICA, ELGIGANTEN, PC CITY, ÅHLÉNS, ONOFF  
 MARKNADSOMRÅDESCHEF  
 MATTIAS GUSTAFSSON

Handelsplatsen nyinvides i september 2005 och döptes till Sickla Köp kvarter. Sickla Köp kvarter ska förena det bästa av köpcentrum, stadsliv och stormarknad. I samband med invigningen öppnades också Sickla Galleria, med cirka 40 butiker, inriktade på mode, sport och fritid på 13.000 m<sup>2</sup> ny butiksyta. Under 2006 färdigställdes Växthuset, ett mindre handelshus i glas, med café och restaurang och handel med inriktning på design på 1.100 m<sup>2</sup>.

Totalt omfattar Sickla Köp kvarter idag 45.200 m<sup>2</sup> handel, men fortsätter att växa. I maj 2007 kommer ett nytt handelshus, Magasinet, att invigas i Sickla. Det omfattar 17.500 m<sup>2</sup> handel i tre plan och 460 parkeringsplatser i två plan. Handeln här kommer att vara inriktad mot bland annat elektronik och livsmedel. I och med att några hyresgäster flyttar från Sickla Galleria till det nya handelshuset ges möjlighet att bygga ut gallerian med 10.000 m<sup>2</sup> handel med början under 2007.



Växthuset och Luftverkstaden



Sickla Galleria



Magasinet invigs maj 2007



## Mobilia Shopping Center

Mobilia har sitt ursprung i Manufakturaktiebolagets textilfabriks lokaler i Malmö som stod färdiga 1899. Här gick företagets stora vävmaskiner för högtryck ända fram till 60-talet då verksamheten lades ned.

1968 byggdes de ursprungliga vävsalarna om till Malmöns första shoppingcenter, Mobilia. 1973 byggdes Mobilia ut och antalet parkeringsplatser utökades radikalt. Ombyggnads- och renoveringsarbetet fortsatte under slutet av 80-talet och hela 90-talet. I samband med den senaste större ombyggnaden 2005 utökades centrumet med cirka 1.000 m<sup>2</sup> och fick bland annat ett modernare ICA Kvantum.

Än idag är Mobilia Shopping Center Malmöns största köpcentrum med en omsättning 2006 på cirka 1,6 Mdkr och med cirka 6,6 miljoner besökare. Mobilia ligger centralt i Malmö och innehåller för närvarande 70 butiker i ett plan och 1.250 parkeringsplatser.

Under det senaste året har målet varit att behålla kundtillströmningen och framstå som en utmärkt handelsplats för butiksetablering. Detta mål har uppnåtts, och nästa steg i Mobilians utveckling blir bland annat en ombyggnad för Systembolaget, ett nyetablerat Apotek samt omprofilering av befintliga butikskoncept.

## Gränby Centrum

Gränby Centrum ligger strax öster om Uppsala centrum och nås lätt med såväl buss som bil. Centrumet invigdes 1971 och bestod då av 10 butiker.

1995-1996 byggdes centrumet till med 4.000 m<sup>2</sup>. Samtidigt byggdes det om för bättre utnyttjande av ytorna. Antalet butiker ökade till 35.

Under 1999-2002 har det övre planet i centrumet utökats genom överbyggnad av ICA och Coop vilket givit utrymme för ytterligare butiker. En utveckling av restaurangutbudet har prioriterats, och senast i slutet av 2005 öppnades två nya restauranger.

Gränby Centrum har idag ICA Kvantum och Coop Forum som de tongivande aktörerna. Tanken är att centrumet ska ha ett stort och brett utbud av fackhandel och övrig service som ett komplement till dagligvarorna.

För närvarande består Gränby Centrum, som marknadsförs under parollen Uppsalas största ineställe, av 41 butiker, 4 restauranger och 1.500 parkeringsplatser. Arbetet med att få till stånd en detaljplan som medger successiv utbyggnad av Gränby Centrum pågår.

### FAKTA

#### FÖRVÄRVAT 2002

M<sup>2</sup> 34.400 VARAV HANDEL 28.700

OMSÄTTNING 1,6 MDKR

ANTAL BESÖKARE 6,6 MILJONER

ANTAL BUTIKER 70

ANTAL PARKERINGSPLATSER 1.250

HYRESINTÄKTER INKL KONTOR OCH ÖVRIGT 85 MKR

DRIFTNETTO INKL KONTOR OCH ÖVRIGT 51 MKR

FEM STÖRSTA BUTIKSHYRESGÄSTER ICA, H&M,

STADIUM, KAPP-AHL, MALMSTRÖMS HERREKIPERING

MARKNADSOMRÅDESCHEF

GÖRAN STURESSON

### FAKTA

#### FÖRVÄRVAT 1997

M<sup>2</sup> 30.200 VARAV HANDEL 29.000

OMSÄTTNING 1,6 MDKR

ANTAL BESÖKARE 5,0 MILJONER

ANTAL BUTIKER 45

ANTAL PARKERINGSPLATSER 1.500

HYRESINTÄKTER INKL KONTOR OCH ÖVRIGT 70 MKR

DRIFTNETTO INKL KONTOR OCH ÖVRIGT 43 MKR

FEM STÖRSTA BUTIKSHYRESGÄSTER COOP SVERIGE,

ICA, KAPP-AHL, POWER, I-SPORT GRÄNBY

MARKNADSOMRÅDESCHEF

KRISTINA JOHNSON





# Citygallerior och storbutikshandelsplatser

## Citygallerior

De 17 gallerierna finns på 15 orter i Sverige och omfattar totalt 229.000 m<sup>2</sup> varav 124.000 m<sup>2</sup> avser butiker. Antal butiker uppgår till 319 stycken och antalet besökare till 46,5 miljoner.

Den största och mest kända citygallerian i beståndet är PUB, Stockholm äldsta varuhus, som förutom butiker och restauranger inrymmer hotell och moderna kontor. PUB består idag av två hus, Hötorgshuset och Bohagshuset. För närvarande pågår en

omvandling av de två husen till moderna modehus. Nära PUB på Drottninggatan ligger fastigheten Adam & Eva, där Nordens största Zarabutik har öppnats. Centralt i Uppsala ligger Forumgallerian, den galleria utanför Stockholm som har flest besökare och högst omsättning.

I övrigt finns citygallerior i Västerås, Eskilstuna, Katrineholm, Köping, Östersund, Borås, Helsingborg, Kalmar, Motala, Växjö och Uddevalla.

**Citygallerior**

	Antal	m <sup>2</sup> handel	Antal butiker	Omsättning, Mkr	Antal besökare	Hysesintäkter, Mkr	Driftnetto, Mkr
Stockholms innerstad	2	15.543	59	759	9,1	99	53
Övriga Stockholm	3	19.077	46	576	6,3	37	19
Uppsala och Mälardalen	5	36.932	100	1.201	16,0	92	47
Övriga Sverige	7	52.046	114	1.476	15,1	93	47
<b>Totalt</b>	<b>17</b>	<b>123.598</b>	<b>319</b>	<b>4.012</b>	<b>46,5</b>	<b>321</b>	<b>166</b>

## Storbutikshandelsplatser

Av de åtta storbutikshandelsplatserna ligger fem runt Stockholm och innehåller sammanlagt 109.000 m<sup>2</sup> handel. De övriga tre ligger i Nyköping, Eskilstuna och Halmstad och innehåller

35.000 m<sup>2</sup> handel. Många av storbutikshandelsplatserna är under omvandling. I ett flertal fall minskar Coop Forum sina ytor vilket möjliggör etablering av kompletterande utbud inriktat mot bland annat hem och fritid.

**Storbutikshandelsplatser**

	Antal	m <sup>2</sup> handel	Antal butiker	Hysesintäkter, Mkr	Driftnetto, Mkr
Övriga Stockholm	5	108.564	10	94	65
Uppsala och Mälardalen	2	25.043	13	19	11
Övriga Sverige	1	10.310	1	10	7
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>143.917</b>	<b>24</b>	<b>123</b>	<b>83</b>



Coop Forum, Rotebro

# Kontor

Atrium-LjungbergGruppens kontorsfastigheter är koncentrerade till utvalda, långsiktigt starka marknadsområden i Stockholmsregionen. Stora enheter med bra baskvaliteter som skapar förutsättningar för en effektiv och kundnära förvaltning. Den totala uthyrbara arean uppgår till 222.200 m<sup>2</sup>, huvudsakligen kontorsfastigheter i Stockholms innerstad, Kista, Sickla och Farsta. I beståndet ingår flera välkända kontorskluster och profilfastigheter som Ärvinge i Kista och Glashuset vid Slussen.

## SLUSSEN

Vid Slussen ligger en av Stockholms mest karaktäristiska byggnader – Glashuset. Ett klassiskt inslag i stadsbilden, trots att det byggdes för bara drygt trettio år sedan. De senaste åren har fastigheten genomgått en omfattande ombyggnad där mycket små ingrepp har gjorts exteriört men interiören har förändrats fullständigt. Idag erbjuder Glashuset stora, flexibla ytor för hyresgäster med dagens moderna behov och arbetsätt. Just flexibiliteten och möjligheten att använda lokalerna på ett mycket effektivt sätt, kombinerat med Glashusets speciella karaktär, har skapat stort intresse och bidragit till att huset är fullt uthyrt. Under 2006 har bland andra TT och Telenor flyttat in. Telenors etappvisa inflyttning fullbordades i maj 2007 då de sista cirka 4.800 m<sup>2</sup> tas i bruk.

## MEDBORGARPLATSEN

Vid Medborgarplatsen ligger Fatbursjön 8 och Söderhallarna. Fatbursjön 8, uppförd på 1940-talet, står med sin djupröda tegelfasad i stilig kontrast till grannens ljusa funkisfasader. Fastigheten har genomgått en totalrenovering och de genomlysta och luftiga våningsplanen med högt i tak och funktionella mått passar lika bra för kontorsrum som för öppna arbetsplatser. Nya hyresgäster har flyttat in under 2006, och den största är Stockholms läns landsting.

Söderhallarna invigdes 1992. Byggnaden omfattar två huskroppar, Björkhallshuset och Saluhallshuset, med skilda yttre ut-

seenden. Atrium-LjungbergGruppen äger Björkhallshuset, som har stenfasad, och Stockholms Stad äger Saluhallshuset, med glasfasad. Söderhallarna är en av Södermalms stora träffpunkter, lättillgängligt med såväl bil som med kollektivtrafik. Fastigheten innehåller allt från butiker, restauranger och biografosalonger till kontorsmiljöer. Interiören bjuder på en ljus öppen miljö tack vare ett atrium som löper genom byggnadens mitt.

## NORRA STATION

Vid Norra Station ligger fastigheterna Blästern 11 och 13, ett stycke stockholmsk kulturhistoria. Här låg en gång Ernst Nilssons Bilpalats och Apotekarnes Mineralvattenfabrik där klassiker som Loranga, Pommac och Grappo tillverkades. Dessa fastigheter erbjöd den tidens mest effektiva arbetsplatser. Många decennier senare har de samma roll, men nu förädlade till arbetsmiljöer för moderna företag. Blästern 11 har helrenoverats under 2006, och nya hyresgäster är bland andra Compotech och Knightec samt datakonsulten Sjöland & Thysselius som flyttar in i februari 2007. I Blästern 13 har nyuthyrning gjorts till Schering-Plough Sverige, dotterbolag till ett av de mest forskningsintensiva läkemedelsföretagen i världen – amerikanska Schering-Plough Corporation. Bolaget flyttar sitt svenska huvudkontor till Norra Station under det tredje kvartalet 2007. Blästern 13 samägs till lika delar med Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag.

## KUNGS HOLMEN

Mitt emot Västermalmsgallerian nära Fridhemsplan ligger sekel-skiftesfastigheten Roddaren 7. Det som vid 1900-talets början var en cykelfabrik är idag ett modernt kontorshus i en levande stadsdel. Mediaföretag, reklambyråer och arkitektkontor lockas av fastighetens kreativa och representativa miljöer med den gamla industrikarakteren bevarad.



Glashuset, Slussen



Blästern 13, Norra Station



Blästern 11, Norra Station



**SICKLA**

Sickla är en modern citynära arbetsplats som försörjer närområdets stadigt ökande befolkning med en kombination av arbete, handel, kultur och service. Kontoren rymmer arbetsplatser för närmare 3.500 personer och siffran ökar i takt med att fler och fler önskar etablera sig i Sickla. De äldre byggnaderna med industriskaraktär har förädlats och anpassats för nya verksamheter samtidigt som nya byggnader har tillkommit. Det blir en mix av gammalt och nytt när vidareutvecklingen av området nu fortsätter i hög takt. Kontoren ligger integrerade i Sickla Köpkvarter och Dieselverkstadens kulturutbud och på så vis skapas ett berikande arbetsliv. I Dieselverkstaden blomstrar service- och kulturutbudet med verksamheter som bland annat teater, konstutställningar, konserter, dans, bibliotek, café och restaurang. Även Nordens största inomhuscenter för klättring finns här.

**KISTA**

Kista är idag ett av världens ledande kluster inom IT och telekom, en levande och växande vetenskapsstad. Ärvinge, som utgör en egen stadsdel vid entrén till Kista, uppfördes av LjungbergGruppen 1992-2001. Kontorsfastigheterna har gradvis kompletterats

med ytterligare etapper, och ger utmärkta profileringsmöjligheter mot trafiklederna. Utformningen av kontorsbyggnaderna tillåter individuella lösningar och flexibelt utnyttjande av ytorna och passar företag med höga krav på klimat, data- och telefunktioner. Det har bidragit till att flera världsledande företag inom IT, telekom och elektronik har valt Ärvinge, till exempel Novell, Oracle, Atea, Arrow, Agilent och TietoEnator.

**FARSTA**

Kontorsfastigheterna i Farsta angränsar till köpcentrumet Farsta Centrum och innehåller i huvudsak lokaler för offentlig service och verksamhet. Det så kallade Läkarhuset samlar närakut, barnvårdscentral, mödrvårdscentral, tandläkare och andra specialvårdinrättningar. Även annan service som bibliotek och arbetsförmedling återfinns i beståndet.



Ärvinge, Kista



# Kommande utvecklingsprojekt

## STOR UTVECKLINGSPOTENTIAL

Målsättningen för Atrium-LjungbergGruppen är att genom exploatering av befintliga byggrätter och möjliga utvecklingsprojekt utveckla fastighetsbeståndet motsvarande 1 Mdkr/år under den kommande femårsperioden. Genomförandetakten kommer att påverkas främst av marknadsläget och detaljplanarbetet.

Bolagets befintliga byggrätter uppgår till cirka 150.000 m<sup>2</sup>, se tabell. Därutöver finns det ett flertal fastigheter med stor utvecklingspotential men där förändringar i befintlig detaljplan krävs för att utbyggnadsplanerna ska kunna genomföras i enlighet med vald inriktning och strategi.

## SICKLA

Uppförandet av det nya handelshuset i Sickla, Magasinet, är i sitt slutskede. Magasinet, som invigs i maj 2007, innehåller 17.500 m<sup>2</sup> butiksyta och 460 nya parkeringsplatser. Nästa steg i utvecklingen av Sickla Köp kvarter blir en utbyggnad av Sickla Galleria. Projektet innefattar 9.000 m<sup>2</sup> handel varav 6.000 m<sup>2</sup> är tillkommande yta och 3.000 m<sup>2</sup> är omstrukturering av befintliga ytor. Därtill skapas 300 nya parkeringsplatser i två plan ovanpå butikspanen. Byggstart är beräknad till hösten 2007 med invigning under våren 2009.

Sedan ett par år finns också skolverksamhet i Sickla genom Designgymnasiet som öppnade 2005. Ytterligare en skolbyggnad på 10.000 m<sup>2</sup> med byggstart 2007 och skolstart till hösten 2008 planeras. Planerna inrymmer en kommunal gymnasieskola med handelsinriktning samt två friskolor med inriktning på bland annat musik och kultur.

Uthyrningsgraden för kontor i Sickla är hög. Atrium-LjungbergGruppen har idag få lediga ytor. För närvarande finns ett stort antal byggrätter för kontor, 45.000-60.000 m<sup>2</sup>. Därför kommer projektering av ett nytt kontorshus på cirka 10.000 m<sup>2</sup> att påbörjas under 2007. Ett flertal intressanta etableringsdiskussioner pågår. Atrium-LjungbergGruppen planerar också att flytta sitt nya huvudkontor till Sickla.

## PUB

I korsningen Drottninggatan och Kungsgatan i centrala Stockholm ligger varuhuset PUB med anor från 1800-talets slut. PUB utgörs av två fastigheter som är sammanbyggda under markplan. De inrymmer cirka 12.000 m<sup>2</sup> handel, samt kontor och hotell. Kvarteren runt PUB präglas i dag av ett stort utbud av handel, kultur och nöjen och har en stor genomströmning av människor. Drottninggatan har under senare tiden utvecklats med fokusering mot ungt mode. Under 2006 har Atrium-Ljungberg-Gruppen påbörjat en stor ombyggnad av handelsytorna i PUB

för att attrahera unga, modemedvetna konsumenterna. Det tidigare Bohagshuset är under omvandling till ett modernt modehus i tre plan som öppnar till julhandeln 2007. Nya hyresgäster är bland andra MQ, Esprit, Weekday och Bestseller.

Hötorgshusets fyra butikspanen byggs om 2007 och öppnas etappvis. Konceptet innebär ett livsstilsorienterat modevaruhus med ett utbud av mode, hälsa och skönhet.

## NYA STORBUTIKSHANDELSPLATSER

Under 2006 har fastigheten Arbetsstolen 3 i Västberga tomställt i samband med att tidigare hyresgäst, Cerealia-bageriet, har flyttat.

Byggnaden på cirka 20.000 m<sup>2</sup> kommer med start under våren 2007 att omvandlas till en storbutikshandelsplats. Coop Forum blir största hyresgäst med en hyrd yta på cirka 8.400 m<sup>2</sup>. Invigning sker till hösten 2008.

I Haninge finns idag outnyttjade byggrätter och i samband med att Coop minskar sin yta kommer handelsplatsen att byggas ut. Projektet omfattar en storbutiksgalleria på totalt 20.000 m<sup>2</sup> som blir färdig under 2008.

## NYA KONTOR I HAMMARBY SJÖSTAD

I slutet av 2006 påbörjades en påbyggnad av 4.000 m<sup>2</sup> kontorsyta på fastigheten Proppen 6 i Hammarby Sjöstad. Fastigheten blir färdig under 2007.

Byggrätter			
Handel	m <sup>2</sup>	Byggnation	Detaljplan
Sickla	20.000	Pågår	Klar
Sickla	15.000	Ej startat	Ej klar
Haninge	7.000	Ej startat	Klar
Haninge	21.000	Ej startat	Ej klar
Botkyrka	25.000-40.000	Ej startat	Ej klar
Gränby/Uppsala	20.000-30.000	Ej startat	Ej klar
Malmö	10.000	Ej startat	Ej klar
<b>Summa</b>	<b>118.000-143.000</b>		

Kontor	m <sup>2</sup>	Byggnation	Detaljplan
Sickla	20.000	Pågår	Klar
Sickla	25.000-40.000	Ej startat	Klar
Sickla <sup>1)</sup>	25.000-50.000	Ej startat	Ej klar
Hammarby Sjöstad	4.000	Pågår	Klar
Kista <sup>2)</sup>	20.000-25.000	Ej startat	Ej klar
Järfälla, Veddesta <sup>2)</sup>	50.000-75.000	Ej startat	Klar
<b>Summa</b>	<b>144.000-214.000</b>		

<sup>1)</sup> Inklusive bostäder

<sup>2)</sup> Industri

<sup>3)</sup> Markanvisning



Skiss på utbyggnad av Sickla Galleria med 9.000 m<sup>2</sup> handel och 300 nya P-platser



Butiksgalleria i Haninge



Glashuset, Drottninggatan



Proppen i Hammarby Sjöstad, 4.000 m<sup>2</sup> kontor

# TL Bygg AB

*Uppdragsvolymen har fortsatt öka under 2006. Koncentrationen på ombyggnads-entreprenader och byggservice bedöms ge god ordergång även under 2007.*

## HELÄGT BYGGMÄSTARBOLAG

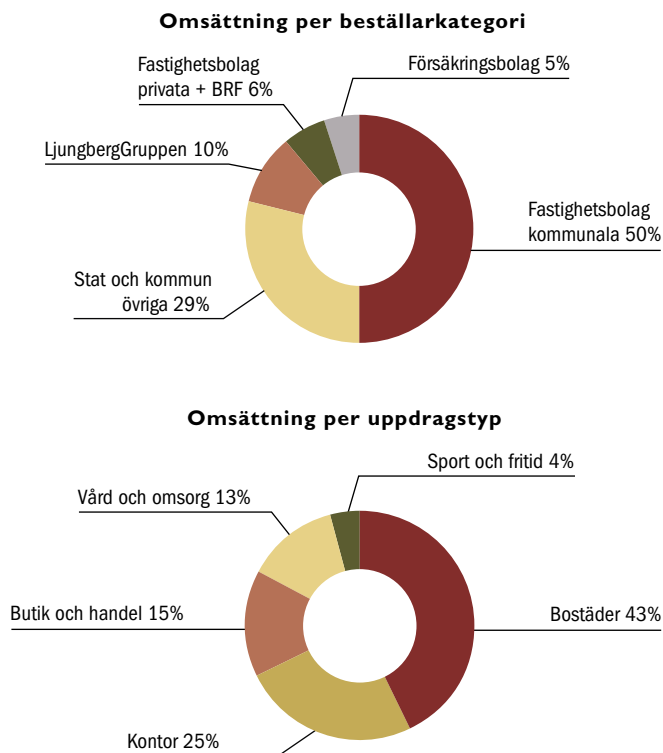
TL Bygg är ett byggmästarbolag med inriktning på ombyggnadsentreprenader och byggservice i Stockholm. TL Bygg ingår i koncernen som helägt dotterbolag till Atrium-Ljungberg-Gruppen och bidrar med viktiga resurser och värdefull kompetens i fastighetsutvecklingsprojekt. TL Bygg har dock huvudsakligen externa beställare.

## OMBYGGNADER OCH BYGGSERVICE

Med sin mångåriga erfarenhet av ombyggnadsentreprenader och byggservice har TL Bygg byggt upp långsiktiga kundrelationer, god kompetens och konkurrenskraft inom området. Ombyggnadsverksamheten omfattar bostäder, kontor och handel medan byggserviceuppdragen består av mindre ombyggnader samt reparationer av brand- och vattenskadade försäkringsbolag. För att säkerställa kvalitet och kompetens arbetar TL Bygg i huvudsak med egen personal. Underentreprenörer anlitas för installationer och specialarbeten.

## TILLFÖRLITLIGHET

TL Bygg är medlem i byggsektorns bransch- och arbetsgivarorganisation, på nationell nivå i Sveriges Byggindustrier och lokalt i Stockholms Byggmästareförening. Båda instanserna företräder byggsektorn och driver branschgemensamma frågor i samhälls-



## Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Extern omsättning	187,5	168,4	167,3	232,4	250,4	297,3
Omsättning koncernföretag	33,5	47,7	32,7	16,7	38,3	33,5
Nettoomsättning	221,0	216,1	200,0	249,1	288,7	330,8
Rörelseresultat	16,1	16,9	10,8	15,1	22,1	28,6
Finansnetto	0,6	0,8	0,6	0,3	0,1	0,4
Resultat efter finansnetto	16,7	17,7	11,4	15,4	22,2	29,0
Medelantalet anställda	70	77	76	77	86	97

debatten. Stockholms Byggmästareförening är initiativtagare till BF9K, ett produktcertifieringssystem för byggbranschen. Certifiering och revisioner genomförs av en opartisk tredjepart, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, och ska säkerställa kvalitet, miljö och arbetsmiljöarbete i mindre och medelstora företag. TL Byggs verksamhet är certifierad enligt BF9K.

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättningen under 2006 var 331 Mkr (289) och uppdragsvolym åt koncernföretag motsvarade 10 procent (13) av omsättningen. Resultatet efter finansiella poster var 29,0 Mkr (22,2).



Astoria, Sickla



Skridskopaviljongen, Kastellholmen



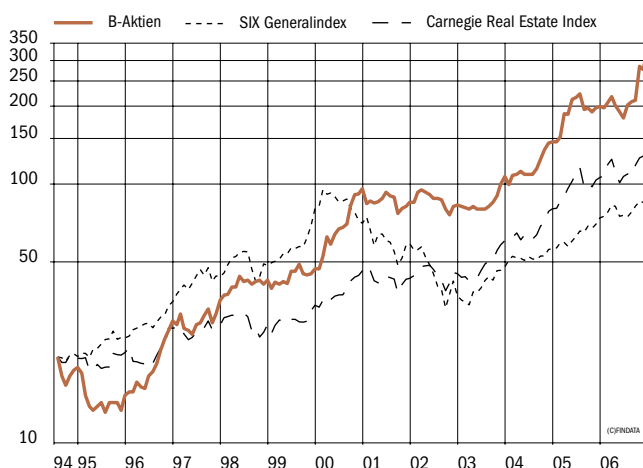




# Aktien och ägare

LjungbergGruppens B-aktie är sedan 1994 börsnoterad, tidigare på Stockholmsbörsens O-lista men genom lanseringen av den nya Nordiska Börsen är LjungbergGruppen sedan 2 oktober 2006 ett midcapbolag noterat på den Nordiska Börsen i Stockholm. En handelspost är 50 aktier. Aktiekursen uppgick 2006-12-31 till 337,50 kr (199,50) och börsvärdet, inklusive återköpta aktier, uppgick till 11,2 Mdkr.

LjungbergGruppen-aktien



Antalet aktier uppgick 2006-12-31 till 33.305.184, fördelat på 1.000.000 A-aktier och 32.305.184 B-aktier. Varje aktie har ett kvotvärde av 10 kronor. En A-aktie berättigar till 10 röster och en B-aktie till en röst. A-aktier och B-aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. LjungbergGruppen äger efter återköp 765.977 B-aktier. De återköpta aktierna är inte röstberättigade och berättigar inte heller till utdelning.

Som ett led i samgåendet mellan LjungbergGruppen och Atrium har under året 900.000 A-aktier omstämplat till B-aktier och 17.864.000 B-aktier har nyemitterats. De nyemitterade aktierna kommer att upptas till handel på den Nordiska börsen så snart Finansinspektionen har registrerat det prospekt som krävs. Bolaget kommer att inge prospekt till Finansinspektionen under mars 2007.

## UTDELNING

Storleken på bolagets utdelning ska beakta bolagets finansiella mål och ställning. Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet efter skatt exklusive realisationsresultat och värdeförändringar. För räkenskapsåret 2006 föreslås en utdelning på 6,50 kr/aktie (5,50).

## ÄGARSTRUKTUR

Under 2006 omsattes 672.921 aktier (1.040.000) vilket motsvarar 4 procent (7) av medelantalet aktier i bolaget. Ljungberg-

Gruppen har anlitat likviditetsgarant i syfte att förbättra likviditeten i aktien. Likviditetsgaranten har åtagit sig att ställa köp- och säljkurser, för minst fem handelsposter, med en differens om maximalt tre procent, beräknat från den säljkurs som ställs.

Bolagets större aktieägare framgår av nedanstående tabell.

Större aktieägare i LjungbergGruppen

	Antal ('000)			Andel, %	
	A-aktier	B-aktier	Totalt	Röster	Kapital
Konsumentföreningen Stockholm		12.925	12.925	31,1	38,8
Familjen Ljungberg <sup>1)</sup>	453	4.716	5.169	22,2	15,5
Familjen Holmström <sup>1)</sup>	453	3.600	4.052	19,6	12,2
Konsumentkooperationens pensionsstiftelse		3.430	3.430	8,3	10,3
Konsumentkooperationens pensionskassa		1.510	1.510	3,6	4,5
Ulf Holmlund	95	116	211	2,6	0,6
Johan Björkman		660	660	1,6	2,0
AFA <sup>2)</sup>		623	623	1,5	1,9
Länsförsäkringar		385	385	0,9	1,2
Margaretha af Ugglas		356	356	0,9	1,1
Övriga		3.219	3.219	7,8	9,7
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>31.539</b>	<b>31.539</b>	<b>31.539</b>	<b>100,0</b>	<b>97,7</b>
Eget innehav		766	766	-	2,3
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>1.000</b>	<b>32.305</b>	<b>33.305</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Direkt eller indirekt via bolag. <sup>2)</sup> Via olika koncernbolag.

Atriums tidigare huvudaktieägare Konsumentföreningen Stockholm äger aktier i LjungbergGruppen motsvarande en andel av 38,8 procent av kapitalet och 31,1 procent av rösterna, vilket föranleder budplikt. Konsumentföreningen Stockholm har begärt dispens från budplikt hos Aktiemarknadsnämnden. Dispens har medgivits under förutsättning att Konsumentföreningen Stockholm minskar sin röstandel till under 30 procent senast 2008-06-07.

Mellan LjungbergGruppens A-aktieägare finns ett avtal som innebär att A-aktier endast får överlåtas till person som tidigare är A-aktieägare. I annat fall skall A-aktie först omvandlas till B-aktie innan överlåtelse får ske. För A-aktier gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen.

Fördelning av aktieinnehav

Aktieinnehav (Antal aktier)	Antal ägare	Ägarandel procent (röster)
200.001 -	20	92,9
100.001 - 200.000	8	2,7
10.001 - 100.000	40	3,0
1.001 - 10.000	125	1,0
1 - 1.000	530	0,4
<b>Summa</b>	<b>723</b>	<b>100,0</b>

# Bolagsstyrning

## STYRELSE

Med anledning av samgåendet mellan LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter har bolagets styrelse under året haft olika sammansättning. Vid årsstämman i april 2006 valdes till ordinarie ledamöter Birgitta Holmström, Ulf Holmlund, Dag Klackenberg, Peter Holmstedt, Johan Ljungberg samt Johan Björkman, tillika styrelsens ordförande. Till suppleant valdes Ola Holmström.

Vid den extra bolagsstämma som hölls den 28 november 2006 ställde samtliga ledamöter sina platser till förfogande. Huvudägarna i LjungbergGruppen och Atrium presenterade ett gemensamt förslag till en ny styrelse och har också förbundit sig att rösta för den styrelsesammansättningen för tiden fram till årsstämman 2008. Den nya styrelsen består av de ordinarie ledamöterna Gunnar Andersson, Ulf Holmlund, Birgitta Holmström, Mats Israelsson, Dag Klackenberg samt Laszlo Kriss som också har utsetts till styrelsens ordförande. Suppleanter är Sune Dahlqvist och Johan Ljungberg. Den nya styrelsen presenteras vidare på sidan 36.

Under 2006 har det hållits nio protokollförda styrelsemöten. Till styrelsen rapporteras löpande bolagets resultat och ställning, marknadsläge samt viktiga affärsdiskussioner. Den nya styrelsen har fastställt affärsidé och strategi för det nya bolaget samt verksamhetsmål och policydokument. Styrelsen godkänner alla investeringar överstigande 20 Mkr. Ersättning till styrelsen för 2006 har fastställts av bolagsstämman att utgå med totalt 1.050.000 kr och har fördelats med 260.000 kr till styrelseordförande, 150.000 kr till ordinarie ledamot och 40.000 kr till styrelsesuppleant. Styrelsearvodet har utbetalats till den styrelse som avgick vid den extra bolagsstämman i november 2006. Styrelsen har under 2006 inte haft några utskott.



## JOHAN BJÖRKMAN IN MEMORIAM

*Johan Björkman, LjungbergGruppens styrelseordförande från 1989 till 2006, avled den 12 februari 2007. Johan Björkman har som ordförande starkt bidragit till företagets utveckling. Vi beklagar djupt hans bortgång.*

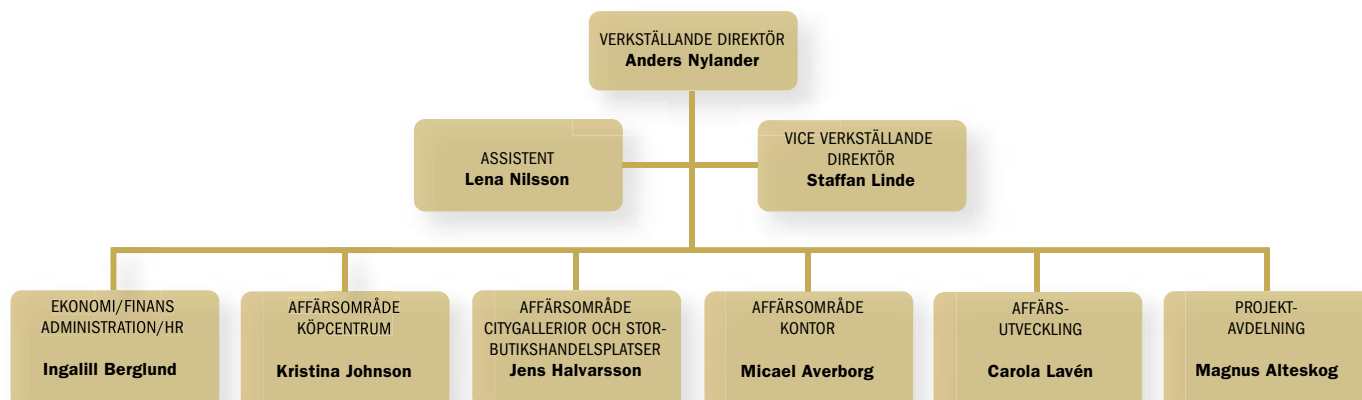
## BOLAGSKOD

Atrium-LjungbergGruppen kommer under 2007 att omfattas av Svensk Kod för Bolagsstyrning. Det innebär bland annat att bolaget från och med 2007 kommer att avge en internkontrollrapport. Vidare kommer en valberedning att inrättas med representanter för de fem största huvudägarna. Den nuvarande styrelsen uppfyller kodens krav på oberoende.

## BOLAGSLEDNING OCH ORGANISATION

Från och med den 11 december 2006 har bolaget en ny organisation som anpassats till den nya verksamheten. Organisationen är indelad i tre affärsområden för fastighetsförvaltning. Dessa tre affärsområden är inom sig uppdelade i geografiska marknadsområden. Vidare finns ett affärsområde för affärsutveckling, ett för projektgenomförande samt ett affärsområde för centrala stödfunktioner inom administration.

Organisationen har utöver VD endast två chefsnivåer. Ledningsgruppen består av bolagets affärsområdeschefer samt VD och vice VD och presenteras vidare på sidan 37.



# Styrelse



**Stående:** Ulf Holmlund, Mats Israelsson, Laszlo Kriss, Dag Klackenberg, Gunnar Andersson.  
**Sittande:** Johan Ljungberg, Birgitta Holmström, Sune Dahlqvist.

## LASZLO KRISS

Född 1946. Byggnadsingenjör.  
 VD i Konsumentföreningen Stockholm (KFS).  
 Styrelsens ordförande. Styrelseledamot sedan 2006.  
 Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot  
 i KFS, Medmera AB och Spaden Fastighets AB.  
 Innehav i LjungbergGruppen: -

## GUNNAR ANDERSSON

Född 1949. Fil dr.  
 VD i KP Pension & Försäkring.  
 Styrelseledamot sedan 2006.  
 Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande  
 i Gyllenforsen Fastigheter KB och KP:s Jubileums-  
 fond. Styrelseledamot i Fraunhofer Chalmers Centre  
 for Industrial Mathematics och Socialförsäkringsklub-  
 ben. Styrelsesuppleant i Sveriges Försäkringsförbund,  
 ordförande i Försäkringstekniska Forskningsnämnden.  
 Innehav i LjungbergGruppen: -

## ULF HOLMLUND

Född 1947. Civilingenjör.  
 VD i Fastighets AB Celtica och VD i Ljungberg-  
 Gruppen under perioden 1983 – 2003.  
 Styrelseledamot sedan 1983.  
 Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i  
 NCC AB, Anticimex Holding AB och Nils Hanssons  
 Åkeri AB.  
 Innehav i LjungbergGruppen: 95.000 A-aktier och  
 115.520 B-aktier.

## BIRGITTA HOLMSTRÖM

Född 1940.  
 Styrelseledamot sedan 1990.  
 Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot  
 i TageHus Förvaltning AB.  
 Innehav i LjungbergGruppen: 150.700 A-aktier  
 och 592.580 B-aktier.

## MATS ISRAELSSON

Född 1940. Civilingenjör.  
 Verksam som konsult i eget bolag.  
 Styrelseledamot sedan 2006.  
 Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande  
 i Forsen Projekt AB. Styrelseledamot i Culmen AB,  
 Akademiska Hus i Stockholm AB, Castellum AB,  
 Kungsleden AB och Veidekke Bostad AB.  
 Innehav i LjungbergGruppen: 1.000 B-aktier.

## DAG KLACKENBERG

Född 1948. VD i Svensk Handel.  
 Styrelseledamot sedan 2004.  
 Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande  
 i Vattenfall AB, Handelsbanken Regionbanken  
 Mellansverige, Ersta Sköndal högskola AB och  
 Svenska Bokhandlareföreningen. Styrelseledamot i AB  
 Svensk Byggtjänst, Svensk Handel och Svensk Handel  
 Försäkringar KPK. Styrelseuppdrag i bolag anknutna  
 till Folkuniversitetet (Stockholm).  
 Innehav i LjungbergGruppen: 950 B-aktier.

## SUNE DAHLQVIST

Född 1948. Förhandlingskonsult Hyresgästföreningen  
 Region Stockholm.  
 Styrelsesuppleant sedan 2006.  
 Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande  
 i Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot  
 i Kooperativa Förbundet, Norstedts Förlag och  
 Folksam Liv.  
 Innehav i LjungbergGruppen: -

## JOHAN LJUNGBERG

Född 1972. Civilingenjör.  
 VD i TageHus Förvaltning AB.  
 Styrelsesuppleant under perioden 2001 – 2006,  
 styrelseledamot under del av 2006, åter styrelsesupp-  
 leant sedan november 2006.  
 Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot  
 i bolag inom TageHus-koncernen, Care of Hotels,  
 Åre Centrum AB och Svenska Timeshareföreningen.  
 Innehav i LjungbergGruppen: 150.800 A-aktier  
 och 1.186.900 B-aktier.

# Företagsledning



**Bakre raden:** Magnus Alteskog, Jens Halvarsson, Anders Nylander.

**Främre raden:** Micael Averborg, Kristina Johnson, Carola Lavén, Ingalill Berglund, Staffan Linde.

## **ANDERS NYLANDER**

Född 1952. VD.

Anställd i LjungbergGruppen sedan 1987.

Innehav i LjungbergGruppen: 30.400 B-aktier, 10.000 köpoptioner utställda av bolaget samt 65.000 köpoptioner utställda av aktieägare.

## **STAFFAN LINDE**

Född 1945. Vice VD.

Anställd i Atrium Fastigheter sedan 2004.

Innehav i LjungbergGruppen: -

## **MAGNUS ALTESKOG**

Född 1965. Projektchef.

Anställd i LjungbergGruppen sedan 1999.

Innehav i LjungbergGruppen: 400 B-aktier och 10.000 köpoptioner utställda av bolaget.

## **MICAEL AVERBORG**

Född 1965. Affärsområdeschef Kontor.

Anställd i LjungbergGruppen sedan 2000.

Innehav i LjungbergGruppen: 10.000 köpoptioner utställda av bolaget.

## **INGALILL BERGLUND**

Född 1964. CFO.

Anställd i LjungbergGruppen sedan 2001.

Innehav i LjungbergGruppen: 10.000 B-aktier samt 10.000 köpoptioner utställda av bolaget.

## **JENS HALVARSSON**

Född 1967. Affärsområdeschef Citygallerior och storbutikshandelsplatser.

Anställd i Atrium Fastigheter sedan 2004.

Innehav i LjungbergGruppen: -

## **KRISTINA JOHNSON**

Född 1962. Affärsområdeschef Köpcentrum.

Anställd i Atrium Fastigheter sedan 1996.

Innehav i LjungbergGruppen: -

## **CAROLA LAVÉN**

Född 1972. Affärsutvecklingschef.

Anställd i LjungbergGruppen sedan 2003.

Innehav i LjungbergGruppen: 10.000 köpoptioner utställda av bolaget samt 14.250 köpoptioner utställda av aktieägare.

# Personal

Sedan den 17 oktober 2006 har LjungbergGruppen och Atrium gått samman. De båda företagen har en gemensam värdebas i ”att äga och utveckla med ett kundnära långsiktigt perspektiv”, vilket också var en av förutsättningarna för samgåendet. Sammanslagningen innebär att två, men inte helt olika organisationer, ska bli en. Det första steget har tagits genom att företagens huvudkontor har flyttat samman i gemensamma lokaler vid Medborgarplatsen i Stockholm.

I det nya bolaget fanns vid årsskiftet 247 anställda och en ny organisation utsågs den 11 december. Organisationen är platt och decentraliserad med syfte att sätta kunden i fokus och affären i centrum. Företaget har en mycket engagerad personal med hög kompetens inom fastighetsförvaltning och projektledning.

För de närmaste åren har bolaget satt upp ett antal tuffa målsättningar och för att ytterligare höja motivation och delaktighet infördes ett optionsprogram för de anställda 2006. Optionsprogrammet infördes före samgåendet. Styrelsen kommer därför att föreslå årsstämman 2007 att införa ett kompletterande optionsprogram med liknande villkor som riktas till de medarbetare som inte omfattas av det tidigare programmet.

I Atrium-LjungbergGruppen gäller några övergripande arbetssätt som är viktiga för bolagets fortsatta framgång och unikitet.

- Vi leder själva alla viktiga processer och kundrelationer. Det betyder att vi själva besitter den kompetens som vi behöver för vår verksamhet.
- Vi jobbar med frihet under ansvar. Alla medarbetare oberoende av profession är viktiga för verksamheten. Vi har engagerade medarbetare som med vilja, energi, stort kunnande och positiv känsla utför sitt arbete.
- Vi strävar efter öppenhet och samverkan. Det betyder t ex att varje medarbetare har tillgång till den information som krävs för att fullgöra uppgiften på bästa sätt och att alla medarbetare regelbundet samlas för informationsutbyte men även för trivsamt umgänge.
- Vi är lojala med företaget. För oss betyder det att vi alla tänker på företagets bästa.
- Det vi lovar ska vi hålla. Ett handslag gäller!

Företaget fortsätter att arbeta strukturerat med personalfrågorna där kompetensförsörjningen (rekrytering, utveckling och avveckling) blir en viktig faktor för företagets framgång. Medarbetarens engagemang, delaktighet och lojalitet påverkar företagets framtid. Företaget arbetar med planeringssamtal, uppföljningar av handlingsplaner, olika utvecklingsprogram och ledarutveckling mm för att utveckla bolaget till en än mer attraktiv arbetsgivare.



Företaget arbetar också för en ökad jämlikhet, såväl när det gäller könsfördelning som etnisk bakgrund. Av nedanstående tabell framgår könsfördelningen i bolaget.

Könsfördelning			
	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	7	1	8
Företagsledning	5	3	8
Mellanchefer	8	9	17
Övriga	178	36	214
<b>Totalt</b>	<b>198</b>	<b>49</b>	<b>247</b>

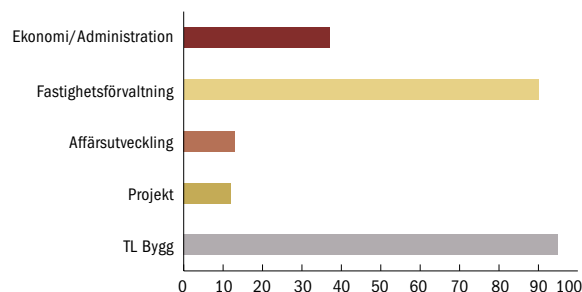
  

	Män	Kvinnor	Totalt
Ekonomi / administration	16	21	37
Fastighetsförvaltning	73	17	90
Affärsutveckling	6	7	13
Projekt	9	2	11
TL Bygg	94	2	96
<b>Totalt</b>	<b>198</b>	<b>49</b>	<b>247</b>

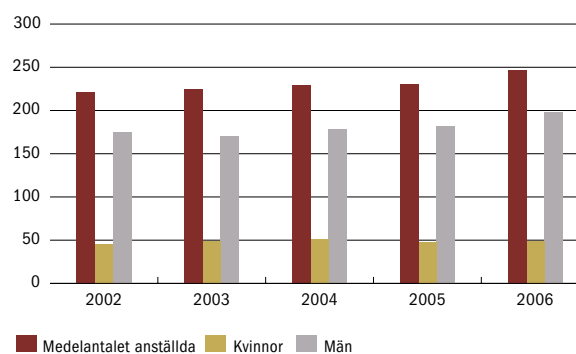
Medelåldern på företaget är 47,1 år och den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 9,5 år. Under 2006 har sjukfrånvaron sjunkit från 2,9 procent till 1,9 procent där insatser som bland annat friskvårdsbidrag och massagemöjlighet på arbetsplatsen har införts i syfte att ytterligare förbättra hälsa och trivsel. Samtliga uppgifter är baserade på läget per 31 december 2006.



### Antal anställda

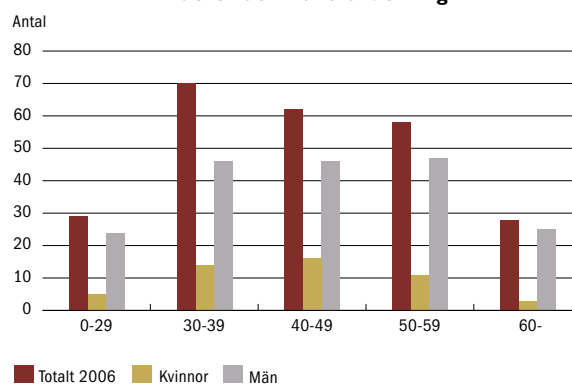


### Medelantal anställda <sup>1)</sup>

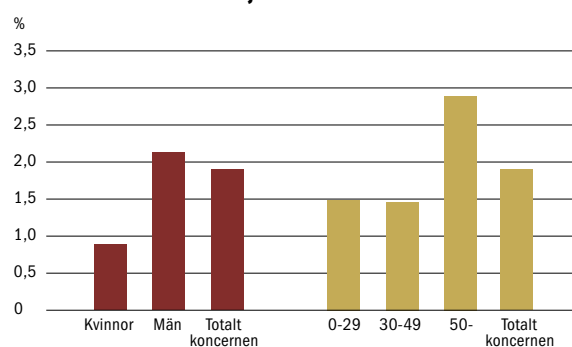


<sup>1)</sup> Historiska uppgifter avser Atrium-LjugbergGruppen sammanslaget.

### Ålders- och könsfördelning



### Sjukfrånvaro



# Finansiell översikt

## FASTIGHETSVÄRDERING

Fastigheterna klassificeras i koncernen som förvaltningsfastigheter och ska i enlighet med gällande redovisningsregler redovisas till marknadsvärde i koncernens balansräkning. I respektive bolag, dvs i de juridiska personerna, ska fastigheterna dock redovisas till anskaffningsvärde. Övervärdet i koncernen belastas med 28 procent uppskjuten skatt.

Atrium-LjungbergGruppen värderar fastighetsbeståndet vid varje hel- och halvårsskifte. Värderingarna baseras på interna kassaflödesberäkningar där värderingsparametrarna stäms av med extern expertis. Fastighetsvärderingen per 2006-12-31 har dock genomförts av Forum Fastighetsekonomi som ett led i samgåendet mellan LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter.

Värderingen per 2006-12-31 baseras på kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets framtida intjäningsförmåga utifrån fastighetens användning och skick vid värderingstillfället. Utvecklingspotential och framtida investeringar har ej beaktats. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyresläge. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter. Fastigheter under uppförande värderas i enlighet med IFRS till byggrätt samt nedlagda kostnader fram till dess att kontrakt tecknats och en tillförlitlig kassaflödesvärdering kan genomföras. Per 2006-12-31 har Magasinet i Sickla värderats baserat på framtida kassaflöden och några andra fastigheter under uppförande finns inte i beståndet. Det redovisade värdet för hela fastighetsbeståndet per 2006-12-31 uppgår till 16.855 Mkr (4.980). Byggrätter och mark ingår med 262 Mkr (285). Avkastningskravet ligger i snitt på 5,8 procent. Totalt har avkastningskraven sänkts med cirka 0,8 procentenheter sedan föregående års värdering till följd av den prisuppgång som skett på fastighetsmarknaden.

### Avkastning

Avkastningskrav, %	Handel	Kontor	Bostäder
Stockholms innerstad	5,00-6,50	5,00-6,50	-
Övriga Stockholm	4,25-8,00	4,75-8,00	2,50-5,50
Uppsala och Mälardalen	5,25-6,75	5,75-7,50	4,50-7,00
Övriga Sverige	5,75-6,50	5,75-7,25	5,00-6,50

Investeringarna under 2006 exklusive förvärvet av Atrium uppgår till 471 Mkr (351). Fastigheter motsvarande ett värde av 150 Mkr har sålts under fjärde kvartalet.

Det bedömda värdet påverkas av de antaganden som görs vid varje värderingstillfälle. Osäkerhetsintervallet i värdet be-

döms uppgå till +/- fem procent. I nedanstående tabell redovisas effekterna på fastighetsvärdet vid förändringar i några av dessa parametrar.

### Känslighetsanalys

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Hyresnivå	+/- 10 %	1.750 Mkr
Driftskostnad	+/- 50 kr/kvm	690 Mkr
Avkastningskrav	+/- 0,25 %	590 Mkr
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	500 Mkr

## FINANSIERING

En finanspolicy fastställs årligen av styrelsen i syfte att ange de ramar inom vilka de finansiella riskerna ska hanteras. De risker som berörs är främst kreditrisken, dvs risken att inte ha tillgång till likvida medel, samt ränterisken, dvs risken för hur marknadsräntans utveckling påverkar resultatet. Någon valutarisk förekommer inte eftersom finanspolicyn inte tillåter upplåning i utländsk valuta.

För att hantera kreditrisken får högst 40 procent av låneportföljen förfalla inom ett år. Högst 50 procent av lånefinansieringen får ske från en och samma kreditgivare. Vidare ska likviditeten vid varje tillfälle uppgå till lägst 100 Mkr och långsiktigt högst 400 Mkr, varav 300 Mkr får utgöras av checkräkningskredit. Kortsiktig överskottslikviditet ska placeras i kortfristiga stats-, kommun- och bankpapper eller liknande utställda av företag med högsta rating. Placeringen ska kunna omsättas till kontanter senast tre dagar efter affärsdag.

Likvida medel uppgick per 2006-12-31 till 278 Mkr (103). Beviljad och outnyttjad checkkredit uppgick till 380 Mkr (100). Räntebärande skulder uppgick per 2006-12-31 till 5.632 Mkr (2.152). Utdelning till Atriums tidigare aktieägare på 1.600 Mkr har i koncernbalansräkningen redovisats som övriga, ej räntebärande, skulder. Utdelningen kommer att verkställas under första kvartalet 2007 och kommer då att lånefinansieras.

Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2006-12-31 till 2,7 år. Lån för 2.140 Mkr förfaller inom ett år vilket motsvarar 38 procent av den totala lånevolymen. Med hänsyn till likvida medel nettoförfaller lån om 1.938 Mkr inom ett år, motsvarande 34 procent.

För att hantera ränterisken ska omförhandlingstidpunkterna spridas. Räntefallostrukturen ska följa en normportfölj där mindre avvikelser tillåts. Maximalt 40 procent av lånen får förfalla till villkorsändring inom ett år och maximalt 20 procent får utgöras av lån med rörlig ränta.



**Låneförfallstruktur 2006-12-31**

Förfalloår	Lånebelopp, Mkr <sup>1)</sup>	Vägd ränta, %
2007	2.140	4,5
2008	854	4,9
2009	318	5,8
2010	524	4,4
2011	1.142	4,9
2012 och senare	654	3,5
<b>Summa</b>	<b>5.632</b>	<b>4,6</b>

<sup>1)</sup> Exklusive utdelning 1.600 Mkr till Atriums tidigare aktieägare.

Per 2006-12-31 uppgick räntebindingstiden till 2,0 år (2,4) och den genomsnittliga räntan till 4,6 procent (5,0). Avtal om ränteswappar motsvarande 675 Mkr har tecknats i syfte att förlänga räntebindingstiden och ingår i nedanstående sammanställning.

**Ränteförfallstruktur 2006-12-31**

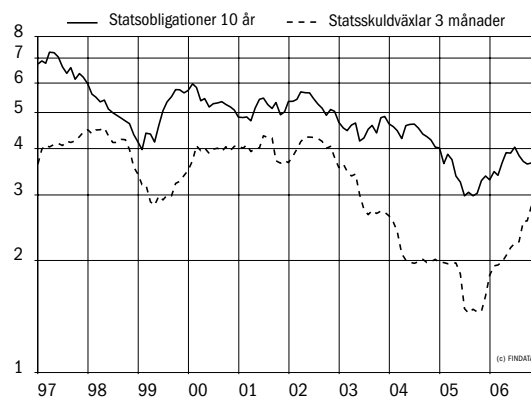
Förfalloår	Lånebelopp, Mkr <sup>1)</sup>	Vägd ränta, %
Rörlig ränta	1.153	3,5
2007	1.529	4,9
2008	854	4,9
2009	318	5,8
2010	724	4,0
2011	739	5,6
2012 och senare	315	4,0
<b>Summa</b>	<b>5.632</b>	<b>4,6</b>

<sup>1)</sup> Exklusive utdelning 1.600 Mkr till Atriums tidigare aktieägare.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick 2006 till 337 Mkr (149).

Räntetäckningsgraden, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, var 3,1 (2,7).

Under 2006 har marknadsräntorna vänt uppåt. Medelräntan för de lån som ska villkorsändras under 2007 uppgår till 4,9 procent vilket för närvarande är högre än gällande marknadsräntor. Av diagrammet framgår ränteutvecklingen under perioden 1997–2006.

**Ränteutveckling 1997–2006****SKATTESITUATION**

Fastigheterna utgör i redovisningssammanhang förvaltningsfastigheter och ska redovisas till marknadsvärde i koncernens balansräkning. Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och skattemässiga värde, vilket utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade årliga värdeminskningsskatt, belastas i koncernen med 28 procent uppskjuten skatt. Vid försäljning av en fastighet utlöses denna skatt, såvida inte försäljning sker genom avyttring av aktierna i det bolag som äger fastigheten då vinst vid försäljning av näringsbetingade aktier är skattefri. Skattebelastningen är därför sannolikt lägre än de 28 procent som redovisas som skatteskuld. Fastigheternas skattemässiga värde uppgår per 2006-12-31 till 7,6 Mdkr.

Avdrag för skattemässigt avdragsgilla investeringar i LjungbergGruppen avseende perioden 2001–2004 med 180 Mkr har yrkats retroaktivt under 2006. Om avdragen godkänns medför det en omfördelning mellan aktuell skatt och uppskjuten skatt och innebär att en lägre skatt motsvarande 50 Mkr kan betalas. Avdragen har ännu inte prövats av Skatteverket. Möjliga avdrag för Atrium Fastigheter för perioden 2001–2006 har ännu inte utretts.

# Resultat proforma

## RESULTAT PROFORMA 2006

LjungbergGruppen förvärvade den 17 oktober 2006 samtliga aktier i Atrium Fastigheter. Det innebär att koncernresultatet endast inkluderar Atriums verksamhet under två och en halv månad. För att ge en mer rättvisande bild av det nya bolaget har en proformaresultaträkning sammanställts som om ett samgående skett den 1 januari 2006. Proformaresultatet inkluderar upplåning med 1.600 Mkr från 1 januari 2006 till 4,5 procents ränta.

Koncernens resultat delas in i två verksamhetsgrenar, fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. I fastighetsförvaltningen redovisas det löpande resultatet från uthyrning av befintliga fastigheter samt eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet. I projekt- och entreprenadverksamheten redovisas resultatet från dotterbolaget TL Bygg, entreprenaduppdrag från hyresgäster samt kostnader hänförliga till utveckling och förädling av befintliga fastigheter och byggrätter till den del de inte aktiveras.

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

De proformaberäknade hyresintäkterna uppgår 2006 till 1.352 Mkr. Marknadsföringsbidrag från hyresgäster i syfte att samordna marknadsföringsinsatser i köpcentrum och gallerior ingår ej i redovisade hyresintäkter. Marknadsföringsbidrag har erhållits med 23 Mkr. Kontrakterade hyror, exklusive marknadsföringsbidrag, uppgår första kvartalet 2007 till 1.389 Mkr. Det proformaberäknade driftnettot 2006 uppgår till 825 Mkr.

### Fastighetsförvaltning

Mkr	Hyresintäkter	Förvaltningskostnader	Driftnetto
Stockholms innerstad	270	-111	159
Övriga Stockholm	721	-269	452
Uppsala och Mälardalen	181	-73	108
Övriga Sverige	180	-74	106
<b>Totalt</b>	<b>1.352</b>	<b>-527</b>	<b>825</b>

Förvaltningskostnadernas fördelning framgår av nedanstående tabell. Driftskostnader avser bland annat värme, el, vat-

### Förvaltningskostnader

Mkr	Förvaltningskostnader
Driftskostnader	-263
Reparationer	-67
Marknadsföring	-15
Fastighetsadministration	-81
Mervärdesskatt	-7
Tomträttsavgälder	-26
Fastighetsskatt	-68
<b>Totalt</b>	<b>-527</b>

ten och renhållning. Fastighetsadministration avser kostnader för förvaltningspersonal. Kostnad för mervärdesskatt avser ej avdragsgill del och är främst hänförlig till bostadsförvaltningen. Kostnader för central administration ingår inte i förvaltningskostnaderna eller i driftnettot. För 2006 uppgick de proformaberäknade kostnaderna för central administration till 49 Mkr.

## PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Den proformaberäknade nettoomsättningen i projekt- och entreprenadverksamheten uppgår 2006 till 310 Mkr. Rörelseresultatet uppgår till 10 Mkr och har belastats med kostnader för fastighetsutveckling, främst hänförliga till personalkostnader och tidiga utvecklingskostnader.

### Rörelseresultat

Mkr	Intäkter	Kostnader	Resultat
TL Bygg	297	-268	29
Övriga entreprenaduppdrag	13	-12	1
Fastighetsutveckling	-	-20	-20
<b>Rörelseresultat</b>	<b>310</b>	<b>-300</b>	<b>10</b>

## FINANSIERING

Räntekostnaderna för 2006 uppgår till 331 Mkr baserat på belåning och räntestruktur vid årets utgång samt upplåning med 1.600 Mkr avseende utdelning till Atriums tidigare aktieägare som har beräknats till en ränta på 4,5 procent från årets början.

Det proformaberäknade resultatet efter finansiella poster uppgår till 455 Mkr.

### Resultat proforma 1 januari – 31 december 2006 <sup>1)</sup>

Belopp i Mkr	
Hyresintäkter	1.352
Förvaltningskostnader	-527
<b>Driftsöverskott fastighetsförvaltning</b>	<b>825</b>
Central administration	-49
<b>Rörelseresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>776</b>
Rörelseresultat projekt och entreprenad	10
Finansnetto <sup>2)</sup>	-331
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>455</b>
Skatt 28%	-127
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>328</b>

<sup>1)</sup> Exklusive värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar.

<sup>2)</sup> Inklusive upplåning 1.600 Mkr för utdelning till Atriums tidigare ägare. Proformaresultaträkningen har belastats med räntekostnader (4,5%) på 1.600 Mkr från 1 januari 2006.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för LjungbergGruppen AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2006. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Förvaltningsberättelsen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och ingår inte i de finansiella rapporter som ska lämnas enligt IFRS.

## VERKSAMHET

LjungbergGruppen AB bedriver fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Verksamheten bedrivs i moderbolaget samt i dotterbolag och intressebolag som framgår av not 22 och not 23 i tilläggsupplysningarna. Den 17 oktober 2006 gick LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter samman. Samgåendet har skett genom att LjungbergGruppen har förvärvat samtliga aktier i Atrium mot betalning i form av 17.864.000 nyemitterade B-aktier i LjungbergGruppen. Förvärvet har redovisats till börskursen 230,50 kr. Familjerna Holmström och Ljungberg har under året omvandlat 900.000 A-aktier till B-aktier som ett led i samgåendet. Utöver detta kommer Atriums tidigare aktieägare också att erhålla en utdelning från Atrium på 1.600 Mkr. Genom förvärvet har Atriums tidigare ägare, Konsumentföreningen Stockholm och KP Pension & Försäkring, blivit stora ägare i LjungbergGruppen. Konsumentföreningen Stockholm äger 38,8 procent av kapitalet och 31,1 procent av rösterna. Det senare utlöser budplikt, men Aktiemarknadsnämnden har beviljat anstånd från budplikten i 18 månader fram till 2008-06-07. Om röstinnehavet överstiger 30 procent efter det datumet utlöses budplikt.

I Atriums fastighetsbestånd återfinns bland annat PUB och fastigheten Adam & Eva på Drottninggatan i centrala Stockholm samt Farsta Centrum i södra Stockholm, Gränby Centrum i Uppsala och Mobilia Shopping Center i Malmö. Utöver ett stort antal handelsfastigheter äger Atrium flera större kontorsfastigheter i Stockholm, till exempel Glashuset vid Slussen.

LjungbergGruppens kompetens inom projektutveckling i kombination med Atriums styrkor inom detaljhandel och förvaltning ger det nya bolaget en stark marknadsposition med finansiell och kompetensmässig kapacitet för fortsatt utveckling. LjungbergGruppen har efter samgåendet ett betydande bestånd av mycket attraktiva handelsfastigheter som kan utvecklas till, och långsiktigt förvaltas som, ledande handelsplatser.

Vid en extra bolagsstämma den 28 november 2006 valdes en ny styrelse med representanter från LjungbergGruppens och Atriums tidigare styrelser. Till ordinarie ledamöter valdes Laszlo Kriss, Gunnar Andersson, Birgitta Holmström, Ulf Holmlund,

Dag Klackenberg och Mats Israelsson. Sune Dahlqvist och Johan Ljungberg valdes till styrelsesuppleanter. Vidare valdes Laszlo Kriss till styrelseordförande. Den 18 december flyttade LjungbergGruppen och Atrium samman i gemensamma lokaler på Medborgarplatsen 3 och en ny organisation fastställdes. I koncernens resultat och ställning nedan ingår Atrium från och med 17 oktober 2006.

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens omsättning under räkenskapsåret var 979 Mkr (694). Koncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 2.155,1 Mkr (603,5). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 0 Mkr (13,3) samt realiserade värdeförändringar med 1.881,0 Mkr (415,0). Årets resultat uppgår till 1.556,8 Mkr (497,1), vilket motsvarar 84,64 kr/aktie (33,34).

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 669 Mkr (425). Rörelseresultatet från den löpande fastighetsförvaltningen, exklusive värdeförändringar och resultat av fastighetsförsäljningar, var 387,5 Mkr (267,1). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (91).

Under året har utvecklingen i Sickla varit fortsatt expansiv. I september färdigställdes en ny biograf för Astoria med fem moderna salonger och i november invigdes en ny designinriktad byggnad, Växthuset, på drygt 1.000 m<sup>2</sup>.

Under året har också uppförandet av det nya handelshuset Magasinet på cirka 17.000 m<sup>2</sup> butiksyta fortgått. Magasinet är i det närmaste fullt uthyrt och invigs i maj 2007.

I Stockholms innerstad pågår en stor ombyggnad av varuhuset PUB. Bohagshuset är under omvandling till ett modernt modehus i tre plan som öppnar till julhandeln 2007. Nya hyresgäster är bland annat MQ, Esprit, Weekday och Bestseller. Hötorgshusets fyra butikspan kommer att byggas om etappvis med start 2007. Ombyggnaden av Glashuset vid Slussen på 23.000 m<sup>2</sup> har under 2006 i det närmaste färdigställts. Samtliga ytor är uthyrda och för den senaste uthyrningen sker inflyttning i maj 2007.

## INVESTERINGAR

Investeringar i fastigheter, exklusive förvärvet av Atrium Fastigheter, uppgick under räkenskapsåret till 471 Mkr (351). De pågående investeringsprojekten avser främst uppförandet av Magasinet i Sickla, ombyggnaden av Glashuset vid Slussen samt ombyggnaden av PUB i Stockholms innerstad. Under fjärde kvartalet har 12 mindre handelsfastigheter belägna i Storstock-

holmsområdet sålts till brittiskägda Kenmore Property Group för 150 Mkr. Tillträde sker preliminärt den 1 februari 2007. Försäljningen har inte medfört någon resultat effekt i koncernen.

#### PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 310 Mkr (270). Rörelseresultatet för räkenskapsåret var 11,0 Mkr (1,8) och har belastats med projektkostnader för fastighetsutveckling. Rörelseresultatet för entreprenadverksamheten, som bedrivs i dotterbolaget TL Bygg AB, var 28,6 Mkr (22,1). TL Byggs omsättning var 331 Mkr (289), varav 34 Mkr (38) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

#### FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 278 Mkr (103). Spärrade bankmedel, 8 Mkr, ingår ej i likvida medel. De räntebärande skulderna uppgick 2006-12-31 till 5.632 Mkr (2.152) och medelräntan på bolagets lånefinansiering till 4,6 procent (5,0). Medellöptiden för räntebindningen var 2,0 år (3,0). Eget kapital uppgick 2006-12-31 till 7.805 Mkr (2.204), vilket motsvarar 240 kr/aktie (150). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 43,3 procent (42,0). Finansiella risker beskrivs i not 35.

Utdelningen till Atriums tidigare aktieägare på 1.600 Mkr redovisas som övriga ej räntebärande skulder och ingår inte i räntebärande skulder ovan. Utdelningen kommer att verkställas under första kvartalet 2007 och kommer då att lånefinansieras.

#### SKATTER

Skatt på årets resultat uppgår totalt till 598,3 Mkr (106,4) varav 49,1 Mkr (0,9) utgör aktuell skatt och 549,2 Mkr (105,5) uppskjuten skatt. Avdrag för skattemässigt avdragsgilla investeringar avseende 2006 uppgående till 42 Mkr (104) har yrkats.

#### BEMYNDIGANDE ÅTERKÖP AKTIER

Vid årsstämma 2006 erhöll styrelsen ett bemyndigande att före utgången av nästa årsstämma förvärva högst 10 procent av bolagets aktier. Styrelsen har inte utnyttjat bemyndigandet.

#### PERSONALFRÅGOR

Företaget arbetar strukturerat med personalfrågor då kompetensförsörjning är en viktig faktor för företagets framgång. Företaget arbetar med planeringssamtal, uppföljningar av handlingsplaner, olika utvecklingsprogram och ledarutveckling mm för att utveckla bolaget till en än mer attraktiv arbetsgivare. Systematiskt arbete kring arbetsmiljö och jämställdhet bedrivs inom alla avdelningar i företaget.

#### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Företagets verksamhet påverkas till stor del av den ekonomiska utvecklingen i Sverige och i Stockholm i synnerhet. I rådande konjunktur är framtidsutsikterna för de närmaste åren positiva. Prognoserna pekar på befolkningstillväxt och sysselsättningsökning samt en positiv utveckling av hyresmarknaden.

#### HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

Efter årsskiftet har ett flertal uthyrningar genomförts. Bland annat har 2.000 m<sup>2</sup> hyrts ut till Schering-Plough i Stockholms innerstad med inflyttning kvartal 3 2007. I Järfälla har uthyrning till Dahl Sverige skett med 5.500 m<sup>2</sup>, till GNT Sweden med 2.500 m<sup>2</sup> samt till Midsummer med 1.000 m<sup>2</sup>, samtliga med inflyttning kvartal 1 2007. Arbetet med samgåendet fortgår enligt plan och den löpande verksamheten bedrivs nu enligt den nya organisation som fastslogs i december. Det pågår också arbete med att fastställa ett nytt firmanamn.

#### FRAMTIDA UTVECKLING

LjungbergGruppen har möjlighet att göra stora investeringar i form av ny- och tillbyggnader i befintligt bestånd. Aktuella projekt innebär investeringar på över 2.000 Mkr de närmaste två åren. LjungbergGruppen har ett bra utgångsläge och finansiella resurser för expansion. Resultatnivån, baserad på aktuella förhållanden första kvartalet 2007, uppgår till 460 Mkr före skatt. Någon hänsyn till förändringar under 2007 har inte tagits. Resultatprognos lämnas i halvårsrapporten.

#### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår en utdelning med 6,50 kr/aktie (5,50). Förslaget till utdelning är enligt styrelsens bedömning försvarligt med hänsyn till de krav som ställs på koncernens behov av likviditet och bolagets behov av kapital för utveckling av verksamheten. Förslag till vinstdisposition redovisas även i not 37.

# Resultaträkningar koncernen

Belopp i kkr	Not	2006	2005
Intäkter		979.147	694.403
Kostnader för förvaltning och produktion	7,8,9	-523.434	-400.744
<b>Bruttoresultat</b>		<b>455.713</b>	<b>293.659</b>
Central administration och marknadsföring	3,7,8,9	-57.146	-24.730
Resultat fastighetsförsäljning		-	13.355
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	1.880.982	414.955
<b>Rörelseresultat</b>	2,4,5,6	<b>2.279.549</b>	<b>697.239</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	11,23	-1.087	4.262
Ränteintäkter		5.539	3.439
Räntekostnader		-128.896	-101.435
		<b>-124.444</b>	<b>-93.734</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	4	<b>2.155.105</b>	<b>603.505</b>
Skatt på årets resultat	12	-598.289	-106.402
<b>Årets resultat</b>		<b>1.556.816</b>	<b>497.103</b>
<b>Hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>1.556.816</b>	<b>497.103</b>
Årets resultat per aktie, kr		84,85	33,34
Årets resultat per aktie efter utspädning, kr		84,64	33,34
Medelantalet utestående aktier, tusental		18.347	14.909
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental		18.393	14.909
Antal emitterade aktier, tusental		33.305	15.441
Utdelning per aktie, kr (2006 föreslagen)		6,50	5,50

# Balansräkningar koncernen

Belopp i kkr	Not	06-12-31	05-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10, 14, 15, 18, 19	16.854 900	4.975.532
Pågående nybyggnader	14, 16	-	4.468
Materiella anläggningstillgångar	21	7.704	5.556
Goodwill	10	521.539	-
Andelar i intresseföretag	22	4.306	-
Uppskjuten skattefordran	24	-	5.562
Andra långfristiga fordringar	25, 34	9.471	18.010
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17.397.920</b>	<b>5.009.128</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	26	64.816	50.758
Skattefordringar		17.016	26.632
Övriga fordringar	27	211.850	25.802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	51.552	29.972
		<b>345.234</b>	<b>133.164</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>278.215</b>	<b>103.243</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>623.449</b>	<b>236.407</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18.021.369</b>	<b>5.245.535</b>

## Balansräkningar koncernen

Belopp i kkr	Not	06-12-31	05-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		333.052	154.412
Övrigt tillskjutet kapital		3.954.574	12.198
Reserver		5.455	1.346
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3.512.058	2.035.955
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>7.805.139</b>	<b>2.203.911</b>
<b>Långfristiga skulder</b> 31, 32, 34, 35			
Uppskjuten skatteskuld	30	2.337.347	645.134
Skulder till kreditinstitut	31	3.492.670	1.663.141
Hyresgaranti	34	487	6.592
Garantireserv	1	1.654	1.450
		<b>5.832.158</b>	<b>2.316.317</b>
<b>Kortfristiga skulder</b> 31, 32, 34, 35			
Skulder till kreditinstitut	31	2.139.274	489.199
Hyresgaranti	34	5.845	6.084
Leverantörsskulder		155.300	71.944
Skatteskulder	34	14.694	11.298
Övriga skulder	31	1.707.187	15.598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	361.772	131.184
		<b>4.384.072</b>	<b>725.307</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18.021.369</b>	<b>5.245.535</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>			
Fastighetsinteckningar		5.892.034	2.290.879
<b>Övriga ställda säkerheter</b>			
Företagsinteckningar		30.000	30.000
Spärrade bankmedel för hyresgaranti		8.136	8.451
		<b>5.930.170</b>	<b>2.329.330</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Garantiförbindelser		87	92

# Förändringar i koncernens eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Säkrings-reserver	Balanserade vinstmedel	
<b>Ingående balans per 1 januari 2005</b>	<b>154.412</b>	<b>12.198</b>	-	<b>1.761.533</b>	<b>1.928.143</b>
Ändrade redovisningsprinciper IAS 39 Finansiella instrument	-	-	-4.065	-	-4.065
Skatteeffekt vid byte av redovisningsprincip	-	-	1.138	-	1.138
<b>Justerad ingående balans per 1 januari 2005</b>	<b>154.412</b>	<b>12.198</b>	<b>-2.927</b>	<b>1.761.533</b>	<b>1.925.216</b>
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	5.935	-	5.935
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-1.662	-	-1.662
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	4.273	-	4.273
Årets resultat	-	-	-	497.103	497.103
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	4.273	497.103	501.376
Återköp av aktier	-	-	-	-153.196	-153.196
Utdelningar	-	-	-	-69.485	-69.485
<b>Utgående balans per 31 december 2005</b>	<b>154.412</b>	<b>12.198</b>	<b>1.346</b>	<b>2.035.955</b>	<b>2.203.911</b>
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	5.707	-	5.707
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-1.598	-	-1.598
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	4.109	-	4.109
Årets resultat	-	-	-	1.556.816	1.556.816
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	4.109	1.556.816	1.560.925
Nyemission <sup>1)</sup>	178.640	3.939.012	-	-	4.117.652
Incitamentsprogram <sup>2)</sup>	-	3.364	-	-	3.364
Utdelningar	-	-	-	-80.713	-80.713
<b>Utgående balans per 31 december 2006</b>	<b>333.052</b>	<b>3.954.574</b>	<b>5.455</b>	<b>3.512.058</b>	<b>7.805.139</b>

Antalet emitterade aktier uppgår till 33.305.184 (15.441.184), varav 1.000.000 (1.900.000) av serie A och 32.305.184 (13.541.184) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid räkenskapsårets utgång uppgår antalet utestående aktier till 32.539.207. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 765.977 B-aktier.

<sup>1)</sup> Under året har 900.000 aktier av serie A omstämplats till aktier av serie B och 17.864.000 aktier av serie B har emitterats i samband med förvärvet av Atrium Fastigheter AB. Stängningskursen den 16 oktober 2006, 230,50, har använts för beräkning av anskaffningsvärde och eget kapital.

<sup>2)</sup> Enligt årsstämans beslut den 4 april 2006 har ett optionsprogram riktat till anställd personal i LjungbergGruppen genomförts under våren. Genom tecknandet av köpoptionerna har bolaget tillförts 20 kr/option. Totalt har 168.200 köpoptioner tecknats. Bolaget har för avsikt att fullgöra optionsutfästelserna med egna innehavda aktier.



## Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i kkr	Not	2006	2005
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster		2.155.105	603.505
Återföring avskrivningar		2.927	2.353
Återföring resultat fastighetsförsäljning		-	-13.355
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-1.880.982	-414.955
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		110	-3.609
Betald hyresgaranti		-2.494	-3.010
Betald skatt		-13.026	-18.793
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>261.640</b>	<b>152.136</b>
Kortfristiga fordringar		22.671	-28.088
Kortfristiga skulder		52.653	25.232
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		<b>75.324</b>	<b>-2.856</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>336.964</b>	<b>149.280</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring av övriga fordringar		584	-194
Inköp maskiner och inventarier		-3.408	-3.419
Om- och nybyggnad av fastigheter		-370.232	-285.760
Förvärv av fastigheter		-66.357	-80.300
Försäljning av fastigheter		41.810	492.609
Förvärv av företag	10	125.487	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-272.116</b>	<b>122.936</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		200.000	220.000
Amortering av skuld		-12.526	-296.784
Incitamentsprogram		3.364	-
Utbetald utdelning		-80.714	-69.485
Återköp av egna aktier		-	-153.196
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>110.124</b>	<b>-299.465</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>174.972</b>	<b>-27.249</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>103.243</b>	<b>130.492</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>278.215</b>	<b>103.243</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>			
Erhållen ränta uppgick till		5.539	3.255
Betald ränta uppgick till		-140.805	-109.943
<b>Upplysning om likvida medel vid årets slut</b>			
Bankmedel exkl spärrade medel		278.215	103.243

# Resultaträkningar moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2006	2005
Nettoomsättning		229.749	540.214
Kostnader för förvaltning och produktion	7, 8, 9	-101.949	-427.456
<b>Bruttoresultat</b>		<b>127.800</b>	<b>112.758</b>
Central administration och marknadsföring	3, 7, 8, 9	-23.276	-16.474
Resultat fastighetsförsäljning		-	-91.726
<b>Rörelseresultat</b>	2, 4, 5, 6	<b>104.524</b>	<b>4.558</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	11, 23	300.758	45.414
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40.493	28.109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114.438	-103.992
		<b>226.813</b>	<b>-30.469</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	4	<b>331.337</b>	<b>-25.911</b>
Bokslutsdispositioner	29	47.544	7.476
Skatt på årets resultat	13	-44.901	3.888
<b>Årets resultat</b>		<b>333.980</b>	<b>-14.547</b>
Utdelning per aktie, kr (2006 föreslagen)		6,50	5,50

## Balansräkningar moderbolaget

Belopp i kkr	Not	06-12-31	05-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	17, 18, 19	1.636.719	1.633.800
Pågående ny-, till- och ombyggnader	20	32.516	8.503
Maskiner och inventarier	21	4.404	3.722
		<b>1.673.639</b>	<b>1.646.025</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	35	5.090.937	891.825
Uppskjuten skattefordran	23	-	5.562
Andra långfristiga fordringar	24	28	262
	25	<b>5.090.965</b>	<b>897.649</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6.764.604</b>	<b>2.543.674</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	35	1.340	2.779
Fordringar hos koncernföretag	26	1.104.571	721.461
Skattefordringar		-	25.968
Övriga fordringar	27	7.921	7.538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	12.224	13.306
		<b>1.126.056</b>	<b>771.052</b>
<i>Kassa och bank</i>		<b>89.770</b>	<b>85.760</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1.215.826</b>	<b>856.812</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7.980.430</b>	<b>3.400.486</b>

# Balansräkningar moderbolaget

Belopp i kkr	Not	06-12-31	05-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		333.052	154.412
Reservfond		265.406	265.406
Fond för verkligt värde		5.455	1.346
		<u>603.913</u>	<u>421.164</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3.942.376	-
Balanserad vinst		120.365	179.323
Årets resultat		333.980	-14.547
		<u>4.396.721</u>	<u>164.776</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5.000.634</b>	<b>585.940</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	29	<b>121.380</b>	<b>168.924</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	30	129.959	107.725
		<u>129.959</u>	<u>107.725</u>
<b>Skulder</b>	31, 32, 35		
Skulder till kreditinstitut	31	2.302.623	2.108.454
Leverantörsskulder		26.144	30.438
Skulder till koncernföretag		332.209	331.613
Skatteskulder		6.682	-
Övriga skulder		6.119	4.241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	54.680	63.151
		<u>2.728.457</u>	<u>2.537.897</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7.980.430</b>	<b>3.400.486</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>			
Fastighetsinteckningar		1.449.879	1.449.879
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar		991.500	791.500
<b>Övriga ställda säkerheter</b>			
Företagsinteckningar		20.000	20.000
		<u>2.461.379</u>	<u>2.261.379</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Borgensförbindelser för dotterbolag		35.000	20.000
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag		93.323	54.464
		<u>128.323</u>	<u>74.464</u>

## Förändringar i moderbolagets eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2005</b>	<b>154.412</b>	<b>265.406</b>	-	-	<b>374.428</b>	<b>794.246</b>
Ändrade redovisningsprinciper IAS 39 Finansiella instrument	-	-	-4.065	-	-	-4.065
Skatteeffekt vid byte av redovisningsprincip	-	-	1.138	-	-	1.138
<b>Justerad ingående balans per 1 januari 2005</b>	<b>154.412</b>	<b>265.406</b>	<b>-2.927</b>	-	<b>374.428</b>	<b>791.319</b>
Koncernbidrag	-	-	-	-	38.300	38.300
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	5.935	-	-	5.935
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-1.662	-	-10.724	-12.386
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	4.273	-	27.576	31.849
Årets resultat	-	-	-	-	-14.547	-14.547
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	4.273	-	13.029	17.302
Återköp av aktier	-	-	-	-	-153.196	-153.196
Utdelningar	-	-	-	-	-69.485	-69.485
<b>Utgående balans per 31 december 2005</b>	<b>154.412</b>	<b>265.406</b>	<b>1.346</b>	-	<b>164.776</b>	<b>585.940</b>
Koncernbidrag	-	-	-	-	50.420	50.420
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	5.707	-	-	5.707
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-1.598	-	-14.118	-15.716
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	4.109	-	36.302	40.411
Årets resultat	-	-	-	-	333.980	333.980
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	4.109	-	370.282	374.391
Nyemission <sup>1)</sup>	178.640	-	-	3.939.012	-	4.117.652
Incitamentsprogram <sup>2)</sup>	-	-	-	3.364	-	3.364
Utdelningar	-	-	-	-	-80.713	-80.713
<b>Utgående balans per 31 december 2006</b>	<b>333.052</b>	<b>265.406</b>	<b>5.455</b>	<b>3.942.376</b>	<b>454.345</b>	<b>5.000.634</b>

Antalet emitterade aktier uppgår till 33.305.184 (15.441.184), varav 1.000.000 (1.900.000) av serie A och 32.305.184 (13.541.184) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid räkenskapsårets utgång uppgår antalet utestående aktier till 32.539.207. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 765.977 B-aktier.

<sup>1)</sup> Under året har 900.000 aktier av serie A omstämplats till aktier av serie B och 17.864.000 aktier av serie B har emitterats i samband med förvärvet av Atrium Fastigheter AB. Stängningskursen den 16 oktober 2006, 230,50, har använts för beräkning av anskaffningsvärde och eget kapital.

<sup>2)</sup> Enligt årsstämans beslut den 4 april 2006 har ett optionsprogram riktat till anställd personal i LjungbergGruppen genomförts under våren. Genom tecknandet av köpoptionerna har bolaget tillförts 20 kr/option. Totalt har 168.200 köpoptioner tecknats. Bolaget har för avsikt att fullgöra optionsutfästelserna med egna innehavda aktier.

# Kassaflödesanalys moderbolaget

Belopp i kkr	2006	2005
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat efter finansiella poster	331.337	-25.911
Återföring avskrivningar	18.859	19.324
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-	91.726
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-300.415	-45.171
Betald skatt	-150	-18.584
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>49.631</b>	<b>21.384</b>
Kortfristiga fordringar	992	-11.093
Kortfristiga skulder	-2.363	2.120
<b>Förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1.371</b>	<b>-8.973</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>48.260</b>	<b>12.411</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av övriga fordringar	234	62
Inköp maskiner och inventarier	-2.647	-2.231
Om- och nybyggnad av fastigheter	-45.860	-13.900
Förvärv av fastigheter	-	-1.800
Försäljning av fastigheter	-	269.585
Förvärv av företag	-2.702	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-50.975</b>	<b>251.716</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	200.000	220.000
Amortering av skuld	-5.831	-295.426
Incitamentsprogram	3.364	-
Utbetald utdelning	-80.714	-69.485
Återköp av egna aktier	-	-153.195
Finansiering koncernföretag	-110.094	11.275
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6.725</b>	<b>-286.831</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4.010</b>	<b>-22.704</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>85.760</b>	<b>108.464</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>89.770</b>	<b>85.760</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
Erhållen ränta uppgick till	1.893	2.935
Betald ränta uppgick till	-106.446	-98.826
<b>Upplysning om likvida medel vid årets slut</b>		
Bankmedel	89.770	85.760

# Tilläggsupplysningar

## NOT I REDOVISNINGSPRINCIPER

### ALLMÄN INFORMATION

LjungbergGruppen AB (publ), Org.nr: 556175-7047, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. LjungbergGruppens B-aktie är sedan 1994 börsnoterad, tidigare på Stockholmsbörsens O-lista men genom lanseringen av den nya Nordiska Börsen är LjungbergGruppen sedan 2 oktober 2006 ett midcapbolag noterat på den Nordiska Börsen i Stockholm. LjungbergGruppen ska långsiktigt och med god lönsamhet förvärva, äga, utveckla och förvalta fastigheter på expansiva delmarknader i Stockholmsregionen. Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2006 har den 22 februari 2007 godkänts av styrelsen för offentliggörande.

### REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC) per den 31 december 2006. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30:05, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper med de undantag och tillägg som regleras i Redovisningsrådets rekommendation RR 32:05, Redovisning för juridiska personer. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendation 32:05, Redovisning för juridiska personer, samt uttalanden från Redovisningsrådets akutgrupp. RR 32:05 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. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Nedan beskrivs koncernens och moderbolagets och de övriga juridiska personernas redovisningsprinciper. Där principerna avviker från varandra har detta särskilt angivits.

### KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IAS 27. Vid förvärv av bolag, över vilka LjungbergGruppen har ett bestämmande inflytande, har förvärvsmetoden tillämpats vilket innebär att tillgångar och skulder har övertagits till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Endast den del av eget kapital i det övertagna bolaget som intjänats efter förvärvstidpunkten ingår i koncernens eget kapital. Det innebär att intäkter och kostnader som upparbetas efter förvärvstidpunkten ingår i koncernens resultaträkning. Obeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. De bolag som konsoliderats redovisas i not 23. Några andra bolag där LjungbergGruppen har ett bestämmande inflytande förekommer inte. Förvärvet av Atrium Fastigheter har redovisats enligt IFRS 3, Rörelseförvärv. Ytterligare beskrivning av förvärvet beskrivs i not 10.

### INTRESSEFÖRETAG

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst

50 procent redovisas normalt enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden som utgör en del av koncernens egna kapital. Andelar i intresseföretag redovisas i not 22.

### INTÄKTSREDOVISNING

Intäkterna utgörs av hyror samt ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17, Leasing, 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 omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år efter att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. För projekt- och entreprenadverksamhet tillämpas successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkten redovisas i förhållande till projektets färdigställandegrad på balansdagen. Färdigställandegraden har bestämts som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala uppdragsutgifter.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på kontraktsdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet medför att en annan tidpunkt bör väljas.

### 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. LjungbergGruppen är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster och leasetagare för fordon och tomträttsavgälder. Uppgifter om dessa avtal framgår av not 5 och 6. Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Intäkter och kostnader avseende leasingavtal periodiseras linjärt över kontraktperioden. Några förhöjda leasingavgifter har ej förekommit.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

LjungbergGruppens samtliga färdigställda fastigheter, med undantag för en materialgård vars redovisade värde uppgår till 0 kr, utgör förvaltningsfastigheter. I koncernen redovisas förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40, Förvaltningsfastigheter, och har värderats till marknadsvärde. Mellanskillnaden mellan de senaste marknadsvärderingarna redovisas i resultaträkningen som värdeförändring. Uppgifter avseende värdering av fastighetsbeståndet framgår av not 14. I moderbolaget sker redovisning i enlighet med RR 24, Förvaltningsfastigheter. Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av-

skrivningar och nedskrivningar och rubriceras i moderbolagets balansräkning som Byggnader, markanläggningar och mark. 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. Den del av ombyggnadskostnaden som kan anses utgöra reparation kostnadsförs. Utgifter avseende ombyggnader och underhåll som medfört ekonomisk nytta har lagts till anskaffningsvärdet.

#### **AVSKRIVNINGAR PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER / BYGGNADER, BYGGNADSinVENTARIER OCH MARKANLÄGGNINGAR**

I moderbolagets resultaträkning belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Bokförda avskrivningar enligt plan har skett med 1 procent av anskaffningsvärdet för byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier. Byggnaderna skrivs skattemässigt av med 2-4 procent på anskaffningsvärdet och markanläggningar med 5 procent. Skattemässigt skrivs samtliga byggnadsinventarier av med 20 procent av anskaffningsvärdet. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Förvaltningsfastigheter värderas och redovisas i koncernen till marknadsvärde vilket medför att avskrivningar ej förekommer i koncernens resultaträkning från och med 2004.

#### **MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

##### **/ MASKINER OCH INVENTARIER**

Materiella anläggningstillgångar har redovisats i enlighet med IAS 16, Materiella anläggningstillgångar, samt IAS 36, Nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Uppförande av nya fastigheter redovisas i enlighet med IAS 16. Nedlagd tid för egen projektledning vid större om- och nybyggnadsprojekt har aktiverats liksom lånekostnader till den del de uppkommit under byggnadstiden. Vid beräkning av aktiveringsbar ränta har en räntesats motsvarande bolagets genomsnittliga ränta på samtliga lån använts. Aktiverade räntor har under tidigare år i vissa fall lagts till anskaffningsvärdet men behandlats som kostnader vid inkomsttaxeringen för moderbolaget.

#### **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. Skattemässigt skrivs samtliga inventarier av med 20 procent av anskaffningsvärdet. Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och gjorda skattemässiga avskrivningar avseende inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade överavskrivningar under obeskattade reserver. I koncernens resultaträkning redovisas 72 procent av obeskattade reserver som eget kapital och 28 procent som uppskjuten skatteskuld.

#### **NEDSKRIVNINGAR OCH ÅTERFÖRINGAR AV NEDSKRIVNINGAR**

Av IAS 36, Nedskrivningar, framgår att en tillgångs värde ska skrivas ned om dess redovisade värde överstiger det verkliga värdet. Om det finns indikationer

på att en tidigare nedskrivning, helt eller delvis, inte längre är motiverad ska tillgångens redovisade värde ökas. I samband med varje bokslut görs en utvärdering om nedskrivningsbehov föreligger.

#### **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Fordringar har efter individuell bedömning tagits upp till de belopp till vilka de beräknas inflyta. Redovisade värden motsvarar verkligt värde.

#### **FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Finansiella anläggningstillgångar i LjungbergGruppen utgörs utöver aktier och andelar i dotterbolag endast av långfristiga fordringar. Långfristiga fordringar har efter individuell bedömning värderats till det belopp med vilket de beräknas inflyta.

#### **FORDRINGAR OCH SKULDER I UTLÄNDSK VALUTA**

##### **SAMT KURSSÄKRING**

Fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagskurs. LjungbergGruppens fordringar och skulder i utländsk valuta är hänförliga till förvärvet av Fastighets AB Celtica och avser bankmedel i Tyskland samt fordringar och skulder hänförliga till en hyresgaranti i EUR. Vinster och förluster på valutakursförändringar nettoredovisas som finansiella poster. Några åtgärder för kurssäkring utöver bankmedel i EUR har ej vidtagits.

#### **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 värdefluktuationer kan konverteras till kontanta medel. Spärrade bankmedel redovisas i koncernen som anläggningstillgångar. Enligt LjungbergGruppens finansiella policy får placeringar endast ske i kontanta medel, statskuldsväxlar eller räntefonder och ska kunna omsättas till likvida medel inom 3 dagar.

#### **SKATTER**

LjungbergGruppen följer IAS 12, Inkomstskatter. Rekommendationen innebär i korthet att såväl uppskjutna skatteskulder som uppskjutna skattefordringar ska tas med i redovisningen till nominella belopp och aktuell skattesats. Uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld är skatt som är hänförlig till temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. I not 30 lämnas upplysningar om uppskjutna skatteskulder. 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 72 procent redovisas som eget kapital och 28 procent redovisas som uppskjuten skatteskuld.

I not 12 och 13 lämnas upplysningar om LjungbergGruppens skattekostnad. Fastighetsskatt och löneskatt redovisas som rörelsekostnad.

#### **DERIVATINSTRUMENT**

Derivatavtal eller s k ränteswapavtal som ingåtts i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i de räntebärande skulderna säkringsredovisas, dvs resultateffekten som är hänförlig till derivatet resultatredovisas vid samma tidpunkt som det underliggande lånet. På balansdagen marknadsvärderas samtliga derivat.



Skillnaden mellan marknadsvärde och nominellt belopp redovisas med 72 procent som eget kapital och med 28 procent som uppskjuten skatteskuld.

#### SKULDER

Skulder har upptagits till upplupet anskaffningsvärde vilket beträffande kortfristiga skulder motsvarar verkligt värde.

#### 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. Avsättning till garantireserv för entreprenadarbeten sker med 0,5 procent av entreprenadsumman under garantiperioden. Avsättningen överstiger de under året nedlagda kostnaderna för garantiarbeten. Avsättningar redovisas i koncer-

nens balansräkning som långfristiga. I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik.

#### REDOVISNING AV KONCERNBIDRAG

LjungbergGruppen redovisar koncernbidrag i enlighet med uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp URA 7. Koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens skattebetalningar redovisas som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Även skatteeffekten på dessa redovisas direkt mot eget kapital och påverkar således inte resultatet.

#### VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

LjungbergGruppen har externt värderat samtliga förvaltningsfastigheter. Gjorda antaganden och bedömningar framgår av not 14.

### NOT 2 PRIMÄRA SEGMENT

LjungbergGruppens indelning i primära segment baseras på de olika verksamhetsgrenarna fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<b>Fastighetsförvaltning</b>				
Hysesintäkter	669.489	424.683	220.713	223.462
Driftskostnader	-109.593	-54.293	-24.433	-23.815
Förvaltningskostnader	-43.660	-33.626	-9.757	-12.932
Tomträttsavgälder	-13.075	-9.438	-9.402	-9.438
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-4.104	-3.071	-2.997	-2.958
Fastighetsskatt	-28.295	-18.365	-10.300	-10.554
Underhållskostnader	-36.449	-17.530	-9.981	-11.846
Ombyggnadskostnader	-1.251	-4.265	-192	-11.841
	-236.427	-140.588	-67.062	-83.384
<b>Driftsöverskott fastighetsförvaltningen</b>	<b>433.062</b>	<b>284.095</b>	<b>153.651</b>	<b>140.078</b>
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-	-	-17.236	-17.540
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1.906	-1.994	-1.623	-1.784
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltningen</b>	<b>431.156</b>	<b>282.101</b>	<b>134.792</b>	<b>120.754</b>
Central administration och marknadsföring	-43.607	-15.009	-21.276	-14.849
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.880.982	414.954	-	-
Resultat fastighetsförsäljning	-	13.355	-	-91.726
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	78.758	45.414
<b>Rörelseresultat fastighetsförvaltningen</b>	<b>2.268.531</b>	<b>695.401</b>	<b>192.274</b>	<b>59.593</b>
<b>Projekt- och entreprenadverksamhet</b>				
Nettoomsättning	309.658	269.720	9.036	316.752
Produktionskostnader	-284.820	-257.802	-16.028	-324.748
<b>Överskott projekt- och entreprenadverksamheten</b>	<b>24.838</b>	<b>11.918</b>	<b>-6.992</b>	<b>-7.996</b>
Avskrivningar maskiner och inventarier	-281	-359	-	-
<b>Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten</b>	<b>24.557</b>	<b>11.559</b>	<b>-6.992</b>	<b>-7.996</b>
Central administration och marknadsföring	-13.539	-9.721	-2.000	-1.625
<b>Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten</b>	<b>11.018</b>	<b>1.838</b>	<b>-8.992</b>	<b>-9.621</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-1.087	4.262	222.000	-
Finansiella intäkter	5.539	3.439	40.493	28.109
Finansiella kostnader	-128.896	-101.435	-114.438	-103.992
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2.155.105</b>	<b>603.505</b>	<b>331.337</b>	<b>-25.911</b>

**NOT 2 PRIMÄRA SEGMENT (FORTS.)**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Bokslutsdispositioner			47.544	7.476
Skatt	-598.289	-106.402	-44.901	3.888
<b>Årets resultat</b>	<b>1.556.816</b>	<b>497.103</b>	<b>333.980</b>	<b>-14.547</b>
<b>Investeringar per rörelsegren</b>				
Fastighetsförvaltning <sup>1)</sup>	5.090.005	355.150	48.816	14.674
Projekt- och entreprenadverksamhet	256	421	-	-
Andelar i koncernföretag	-	-	4.120.354	-
	<b>5.090.261</b>	<b>355.571</b>	<b>4.169.170</b>	<b>14.674</b>
<b>Tillgångar per rörelsegren</b>				
Fastighetsförvaltning	17.649.736	5.045.080	3.568.587	3.113.478
Projekt- och entreprenadverksamhet	59 253	66.455	-	-
Andelar i koncernföretag			4.322.073	169.718
Ej fördelade gemensamma tillgångar	312.380	134.000	89.770	117.290
	<b>18.021.369</b>	<b>5.245.535</b>	<b>7.980.430</b>	<b>3.400.486</b>
<b>Skulder per rörelsegren</b>				
Fastighetsförvaltning	7.793.225	2.314.749	2.721.775	2.537.897
Projekt- och entreprenadverksamhet	63.264	57.400	-	-
Ej fördelade gemensamma skulder	2.359.741	669.475	6.682	-
	<b>10.216.230</b>	<b>3.041.624</b>	<b>2.728.457</b>	<b>2.537.897</b>

Den koncerninterna försäljningen avseende projekt- och entreprenadverksamheten i koncernen uppgår till 35.479 kkr (344.585) och har eliminerats i koncernens omsättning. I moderbolaget har 1.948 kkr (306.327) omsatts avseende intern projektverksamhet. Indelning i sekundära segment, dvs geografiska områden, har ej skett då bedömningen är att några väsentliga avvikelser gällande risker och möjligheter inte föreligger.

På balansdagen uppgår summan av uppdragsutgifter på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 111.405 kkr och redovisad vinst till 10.269 kkr. Av beställaren innehållna belopp på pågående uppdrag uppgår till 1.799 kkr.

<sup>1)</sup> Inkluderar andelar i koncernföretag med 4.120 Mkr.

**NOT 3 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MARKNADSFÖRING**

I central administration och marknadsföring ingår kostnader för styrelse, VD och övrig ledningspersonal samt revision och bolagskostnader avseende bland annat information till aktieägarna, kostnader för upprätthållande av börsnotering och framtagande av årsredovisning.

**NOT 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE**

Av dotterbolaget TL Bygg AB:s nettoomsättning utgjorde 33.531 kkr (38.258) arbeten åt koncernföretag, vilket motsvarar 10 procent (13) av nettoomsättningen för TL Bygg AB. Av moderbolagets omsättning utgjorde 1.948 kkr (306.327) försäljning till dotterbolag, vilket motsvarar 1 procent (57) av moderbolagets nettoomsättning. Av moderbolagets räntetäkter avser 38.600 kkr (25.174) dotterbolag. Av moderbolagets räntekostnader avser 7.714 kkr (5.590) dotterbolag. Interna transaktioner sker till självkostnadspris utan vinstpåslag. Från närstående bolag, helägda av familjerna Ljungberg och Holmström, har arvode

erhållits för fastighetsförvaltning uppgående till 333 kkr (793). Arvodet har fastställts utifrån marknadsmässiga principer. Samtliga uppdrag gentemot familjerna Ljungberg och Holmström har upphört per 2006-12-31. Genom förvärvet av Atrium Fastigheter finns även uppdrag från Konsumentföreningen Stockholm gällande ekonomisk förvaltning för konsumentföreningen samt fastighetsförvaltning avseende Skytteholms Kursgård. Förvaltningsuppdragen kommer att avvecklas under 2007 respektive 2008.

	Koncernen	Moderbolaget
Fordringar på närstående (koncernföretag) per 2006-12-31, kkr	-	1.104.571
Skulder till närstående (koncernföretag) per 2006-12-31, kkr	-	332.209

**NOT 5 TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL**

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 13 Mkr (9), varav 9 Mkr (9) avser moderbolaget.

Tomträttsavtal, förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Avgäld, Mkr	Andel %	Avgäld, Mkr	Andel %
2009	1	4		
2010	10	37	9	100
2011	10	37		
2012 och senare	6	22		
<b>Totalt</b>	<b>27</b>	<b>100</b>	<b>9</b>	<b>100</b>

Tecknade leasingavtal avser fordon i dotterbolag och har en förfallotidpunkt inom 2,5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 1.539 kkr, återstående kostnader uppgår till 1.355 kkr.

**NOT 6 HYRESKONTRAKT**

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2007 till 1.389 Mkr i koncernen, varav 226 Mkr i moderbolaget. Av dessa utgör 9 Mkr (varav 4 Mkr avser moderbolaget) utdebiterade elkostnader i koncernen som ej ingår i nedanstående uppgifter.

Lokaler, kontraktförfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Hyra, Mkr	Andel %	Hyra, Mkr	Andel %
2007	145	11	17	8
2008	254	18	38	17
2009	227	16	32	14
2010	312	23	44	20
2011	85	6	32	14
2012 och senare	302	22	15	7
Bostäder	55	4	44	20
<b>Totalt</b>	<b>1.380</b>	<b>100</b>	<b>222</b>	<b>100</b>

De största hyresgästerna i koncernen är Coop, Atlas Copco, Åhléns, TietoEnator, Telenor, H&M Hennes & Mauritz, Rica Hotels, Zara och Stadium.

**NOT 7 PERSONAL**

Medelantalet anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Män	149	120	35	33
Kvinnor	23	17	16	15
	<b>172</b>	<b>137</b>	<b>51</b>	<b>48</b>
<b>Könsfördelning i styrelse och ledning</b>				
Män, styrelse	7	5		
Kvinnor, styrelse	1	1		
Män, företagsledning	5	2		
Kvinnor, företagsledning	3	2		
<b>Sjukfrånvaro fördelad på kön</b>				
Män	2,1	3,2	0,9	1,6
Kvinnor	0,9	1,3	0,5	1,5
	<b>1,9</b>	<b>2,9</b>	<b>0,8</b>	<b>1,5</b>
<b>Sjukfrånvaro fördelad på ålderskategorier</b>				
29 år eller yngre	1,5	1,8	0,0	0,0
30-49 år	1,5	1,7	0,6	1,2
50 år eller äldre	2,9	4,9	2,1	2,8
	<b>1,9</b>	<b>2,9</b>	<b>0,8</b>	<b>1,5</b>

Den sammanhängande sjukfrånvaron under en tid av 60 dagar eller mer uppgår för koncernen till 0,5 procent (0,8) och för moderbolaget till 0,3 procent (0,4).

**NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER**

	2006			2005		
	Löner och ersättningar	Pensionskostnader	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Pensionskostnader	Sociala kostnader
<b>Koncernen</b>						
Styrelse, VD	4.306	1.998	1.694	3.448	1.915	1.402
Andra ledande befattningshavare	3.743	871	1.480	2.463	1.152	1.079
Övriga	62.151	16.358	27.089	45.882	5.178	15.732
	<b>70.200</b>	<b>19.227</b>	<b>30.263</b>	<b>51.793</b>	<b>8.245</b>	<b>18.213</b>
<b>Moderbolaget</b>						
Styrelse, VD	2.970	1.322	1.099	2.220	1.306	857
Andra ledande befattningshavare	3.222	567	693	2.463	1.152	1.079
Övriga	20.583	3.363	8.267	18.591	2.745	6.396
	<b>26.775</b>	<b>5.252</b>	<b>10.059</b>	<b>23.274</b>	<b>5.203</b>	<b>8.332</b>

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta samt genom pensionsstiftelse i KP. Dessa utgör förmånsbestämda planer som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2006 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa åtaganden som förmånsbestämda. Pensionsåtagandena redovisas därför som avgiftsbestämda.

Till styrelsen utgick enligt bolagsstämmans beslut ett totalt arvode om 1.050 kkr (780) varav ersättning till styrelsens ordförande har utgått med 260 kkr (220). Ulf Holmlund har utöver styrelsearvode erhållit 341 kkr i ersättning för konsulttjänster samt 240 kkr i egenskap av VD för Fastighets AB Celtica. Inga övriga ersättningar har utgått till styrelsens ledamöter.

För VD åsätts lön av styrelseordförande efter förankring i styrelsen. Lön till VD i moderbolaget uppgick till 1.920 kkr (1.440). Pensionspremier för VD uppgick till 1.322 kkr (1.306). Inga avtal om tantiem föreligger. VD i moderbolag och VD i dotterbolag äger vid uppsägning från bolagets sida rätt till avgångsvederlag motsvarande två årslöner. För vVD, vid uppsägning från företaget, gäller

3 månaders uppsägningstid och 12 månaders avgångsvederlag. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som under året utöver VD ingått i företagsledningen. För ledande befattningshavare åsätts lön och förmåner av VD efter godkännande av styrelsen. VD och företagsledning innehar sammantaget 79.250 köpoptioner. Utställare är familjerna Ljungberg och Holmström via bolag. VD och företagsledning innehar sammantaget 50.000 köpoptioner utställda av bolaget inom ramen för det av bolagsstämman beslutade optionsprogrammet. Varje köpoption medför rätt att förvärva en B-aktie. Inga andra avtal om rörlig ersättning eller förmåner i form av finansiella instrument förekommer.

Pensionsrätt för VD i moderbolaget föreligger från 60 års ålder med en livsvarig avgiftsbestämd pension. Premien har beräknats till att ge en pension motsvarande 60 procent av lönen. Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare än VD i moderbolaget är 65 år. Endast avgiftsbestämda pensioner förekommer utöver förmånsbestämd ITP och KTP enligt kollektivavtal.

**Arvoden och kostnadsersättning till revisorer**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	1.182	686	944	516
Övriga uppdrag	706	1.362	706	1.292
	1.888	2.048	1.650	1.808
KPMG				
Revisionsuppdrag	709	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2.597</b>	<b>2.048</b>	<b>1.650</b>	<b>1.808</b>

**NOT 9 AVSKRIVNINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<b>Kostnader för förvaltning och produktion</b>				
Byggnader	-	-	16.653	16.926
Byggnadsinventarier	-	-	202	221
Markanläggningar	-	-	380	393
Maskiner och inventarier	2.434	1.766	1.410	1.556
	<b>2.434</b>	<b>1.766</b>	<b>18.645</b>	<b>19.096</b>
<b>Central administration och marknadsföring</b>				
Maskiner och inventarier	493	587	213	228
<b>Totala avskrivningar</b>	<b>2.927</b>	<b>2.353</b>	<b>18.858</b>	<b>19.324</b>

**NOT 10 FÖRETAGSFÖRVÄRV**

Den 17 oktober 2006 förvärvade LjungbergGruppen AB 100 procent av aktiekapitalet i Atrium Fastigheter AB-koncernen, vars verksamhet består i att förvalta och utveckla detaljhandelsfastigheter i Sverige. Den förvärvade verksamheten har bidragit med intäkter uppgående till 195.062 kkr och ökat årets resultat med 747.964

kkkr för perioden 2006-10-17 - 2006-12-31. Om förvärvet hade skett från årets början skulle koncernens intäkter ha ökat med 897.869 kkr och årets resultat med 856.665 kkr, efter räntebelastning med 4,5 procent på 1.600 Mkr från 1 januari. Förvärvet har medfört en ökning av likvida medel med 125.487 kkr.

**Köpeskillning**

Nyemitterade aktier, 17.864.000 st, till börskurs på transaktionsdagen 230,50 kr	4.117.652
Direkta kostnader i samband med förvärvet	2.702
	<u>4.120.354</u>

**Verkligt värde förvärvade tillgångar och skulder**

Förvaltningsfastigheter	9.523.381
Övriga anläggningstillgångar	5.350
Omsättningstillgångar	264.671
Likvida medel	128.189
Skulder till kreditinstitut	-3.271.008
Uppskjuten skatteskuld	-1.129.256
Kortfristiga skulder	-1.922.512
	<u>3.598.815</u>

**Goodwill**

Goodwill hänförlig till värdering av tillgångar och skulder	521.539
---	---------

**Kassaflödespåverkan företagsförvärv**

Utbetalda direkta kostnader i samband med förvärvet	-2.702
Likvida medel i förvärvat bolag	128.189
Effekt på kassaflödet	<u>125.487</u>

**NOT 11 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<b>Resultatandelar från koncernföretag</b>				
Sickla Industrifastigheter KB, 916616-1720	-	-	78.758	45.414
LjungbergGruppen Holding AB, 556669-3221	-	-	222.000	-
Fastighets AB Celtica, 556350-9727	-1.087	4.262	-	-
	<b>-1.087</b>	<b>4.262</b>	<b>300.758</b>	<b>45.414</b>

**NOT 12 SKATTEKOSTNAD KONCERNEN**

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2006	2005	2006	2005
Redovisat resultat före skatt	2.155.105	603.505		
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-127.962	-72.560	127.962	72.560
Skattemässigt avdragsgilla investeringar	-42.074	-103.776	42.074	103.776
Temporära skillnader avseende sålda fastigheter	-	206.232	-	-206.232
Temporära skillnader avseende förvärvade bolag	34.628	-	-55.429	-
Koncernmässiga värdejusteringar förvaltningsfastigheter	-1.687.257	-430.408	1.687.257	430.000
Återföring från periodiseringsfond i koncernbolag	50.074	-	-50.074	-
Avsättning till periodiseringsfond i koncernbolag	-	-163	-	163
Återföring nedskrivningar i koncernbolag	-193.725	-	193.725	-
Återföring räntenedskrivningar i koncernbolag	-	3.598	-	-3.598
Ränta på periodiseringsfonder i koncernbolag	3.461	4.252		
Försäljning näringsbetingade aktier	-	-221.317		
Intäkter som ej är skattepliktiga och kostnader som ej är avdragsgilla	2.443	-6.025	-3.467	
Underskottsavdrag	-19.433	19.863	19.433	-19.863
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>175.260</b>	<b>3.201</b>	<b>1.961.481</b>	<b>376.806</b>
<b>28% redovisad skattekostnad</b>	<b>49.073</b>	<b>896</b>	<b>549.215</b>	<b>105.506</b>

Ytterligare 180 Mkr har under 2006 yrkats i avdrag avseende skattemässigt avdragsgilla investeringar i LjungbergGruppen hänförliga till åren 2001-2004. Effekten på uppskjuten skatt kommer att redovisas när avdragen har prövats av Skatteverket. Möjliga avdrag för skattemässigt avdragsgilla investeringar i Atrium Fastigheter avseende 2006 och tidigare har ej utretts.

**NOT 13 SKATTEKOSTNAD MODERBOLAGET**

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2006	2005	2006	2005
Redovisat resultat före skatt	378.881	-18.435		
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar byggnader och markanläggningar	-33.224	-28.904	33.224	28.904
Skattemässigt avdragsgilla investeringar	-40.476	-103.776	40.476	103.776
Temporära skillnader avseende sålda fastigheter	-	87.995	-	-87.995
Avskrivning sålda fastigheter	-	-	-	-408
Schablonränta på periodiseringsfonder	3.410	4.194		
Intäkter som ej är skattepliktiga och kostnader som ej är avdragsgilla	70	763		
Anteciperad utdelning	-222.000	-		
Koncernbidrag	50.420	38.300		
Underskottsavdrag	-19.870	19.863	19.870	-19.863
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>117.211</b>	<b>0</b>	<b>93.570</b>	<b>24.414</b>
28% skatt	32.819	-	26.200	6.836
Skatt på koncernbidrag	-14.118	-10.724	-	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>18.701</b>	<b>-10.724</b>	<b>26.200</b>	<b>6.836</b>

**NOT 14 MARKNADSVÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅNDET**

Fastighetsvärderingen per 2006-12-31 har genomförts av Forum Fastighetsekonomi AB och baseras på kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets framtida intjäningsförmåga samt fastighetens användning och skick vid värderingstillfället. Utvecklingspotential och framtida investeringar har ej beaktats. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyresläge. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt mark-

nadsvärde per kvadratmeter. Det redovisade värdet för hela fastighetsbeståndet per 2006-12-31 uppgår till 16.855 Mkr (4.980). Byggrätter och mark ingår med 262 Mkr (285). Avkastningskravet ligger i snitt på 5,8 procent. Totalt har avkastningskraven sänkts med 0,8 procentenheter sedan föregående års värdering till följd av den prisuppgång som skett på fastighetsmarknaden.

**NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

	Koncernen	
	06-12-31	05-12-31
<b>Bebyggda fastigheter inkl pågående ombyggnader</b>		
Ingående marknadsvärde	4.690.532	4.300.000
Försäljningar	-	-469.000
Omklassificering från byggrätter och pågående nybyggnader	276.651	337.970
Förvärv och förbättringsutgifter	9.744.735	172.719
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.880.982	348.843
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>16.592.900</b>	<b>4.690.532</b>
<b>Mark och byggrätter</b>		
Ingående marknadsvärde	285.000	255.888
Omklassificering till bebyggda fastigheter	-55.000	-35.000
Förvärv	32.000	16.000
Försäljningar	-	-18.000
Värdeförändring	-	66.112
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>262.000</b>	<b>285.000</b>

**NOT 16 PÅGÅENDE NYBYGGNADER**

Pågående nybyggnader utgör exploateringsfastigheter och värderas fram till färdigställande i enlighet med IAS 16, Materiella anläggningstillgångar, till nedlagda kostnader. Markvärde ingår ej.

	Koncernen	
	06-12-31	05-12-31
<b>Pågående nybyggnader</b>		
Ingående värde	4.468	134.112
Inköp	217.183	173.326
Omklassificering till bebyggda fastigheter	-221.651	-302.970
<b>Utgående värde</b>	<b>0</b>	<b>4.468</b>

**NOT 17 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR**

	Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1.654.334	2.001.835
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	19.949	4.296
Försäljningar	-	-351.797
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1.674.283</b>	<b>1.654.334</b>
Ingående avskrivningar	-155.912	-177.555
Försäljningar	-	38.569
Årets avskrivningar	-16.654	-16.926
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-172.566</b>	<b>-155.912</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1.501.717</b>	<b>1.498.422</b>
Skattemässigt värde	1.254.342	1.285.463
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	20.158	25.433
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	206	2.464
Försäljningar	-	-7.739
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20.364</b>	<b>20.158</b>
Ingående avskrivningar	-899	-1.673
Försäljningar	-	995
Årets avskrivningar	-202	-221
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1.101</b>	<b>-899</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>19.263</b>	<b>19.259</b>
Skattemässigt värde	3.296	5.574
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	38.014	44.714
Försäljningar	-	-6.700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38.014</b>	<b>38.014</b>
Ingående avskrivningar	-4.747	-4.901
Försäljningar	-	547
Årets avskrivningar	-380	-393
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5.127</b>	<b>-4.747</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>32.887</b>	<b>33.267</b>
Skattemässigt värde	12.395	14.296
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	82.852	113.664
Inköp	-	1.800
Försäljningar	-	-32.612
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82.852</b>	<b>82.852</b>
<b>Totalt utgående planenligt restvärde</b>	<b>1.636.719</b>	<b>1.633.800</b>
<b>Totalt skattemässigt värde</b>	<b>1.352.885</b>	<b>1.388.185</b>

**NOT 18 TAXERINGSVÄRDEN**

	Koncernen		Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Byggnader	5.091.890	1.597.280	941.059	941.059
Mark	2.028.478	498.780	323.819	323.819
	<b>7.120.368</b>	<b>2.096.060</b>	<b>1.264.878</b>	<b>1.264.878</b>
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	1.240	1.240		

**NOT 19 AKTIVERADE RÄNTEKOSTNADER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
<b>Aktiverade räntekostnader</b>				
Årets aktiverade räntekostnader	12.268	8.192	-	-
Räntesats som använts vid beräkning av aktiverad ränta	5,0%	5,5%	-	-
Totalt aktiverade räntekostnader ingående i förvaltningsfastigheter	85.999	73.731	53.827	53.827

Av de aktiverade räntekostnaderna avser 9.951 kkr räntor som vid tidigare års inkomsttaxering behandlats som kostnader. Redovisningsmässigt har kostnaden i moderbolaget framkommit som en bokslutsdisposition under rubriken räntenedskrivningar.

**NOT 20 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER**

	Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8.503	4.620
Investeringar	46.169	10.643
Omklassificering till byggnader, mark och markanläggningar	-22.156	-6.760
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>32.516</b>	<b>8.503</b>

**NOT 21 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR / MASKINER OCH INVENTARIER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17.464	15.648	11.418	10.480
Förvärvade ingående anskaffningsvärden	18.388	-	-	-
Inköp	3.408	3.419	2.647	2.231
Försäljningar / utrangeringar	-9.722	-1.603	-720	-1.293
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29.538</b>	<b>17.464</b>	<b>13.345</b>	<b>11.418</b>
Ingående avskrivningar	-11.908	-10.909	-7.696	-6.962
Förvärvade ingående avskrivningar	-11.797	-	-	-
Försäljningar / utrangeringar	4.798	1.354	378	1.050
Årets avskrivningar	-2.927	-2.353	-1.623	-1.784
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21.834</b>	<b>-11.908</b>	<b>-8.941</b>	<b>-7.696</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>7.704</b>	<b>5.556</b>	<b>4.404</b>	<b>3.722</b>
Skattemässigt värde	7.704	5.556	4.404	3.722

**NOT 22 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**

	Org.nr	Säte	Antal		Kapitalandel		Bokfört värde	
			06-12-31	06-12-31	06-12-31	05-12-31		
AB FB-sjön Komplementär	556605-5181	Stockholm	500	50%	50	-	-	
KB Fatburssjön 5	969670-3439	Stockholm	4.999	50%	-	-	-	
Gränby Miljö & Retur AB	556222-2199	Uppsala	300	30%	30	-	-	
Prifast West End BV		Amsterdam	20	50%	4.226	-	-	
					<b>4.306</b>			



## NOT 23 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Org.nr	Säte	Antal		Bokfört värde	
			06-12-31	06-12-31	06-12-31	05-12-31
TL Bygg AB	556225-4440	Stockholm	10.000	100%	6.010	6.010
Järfälla Skrivvarfabrik AB	556063-1128	Stockholm	10.000	100%	1.005	1.005
Fastighets AB Blästern	556282-8052	Stockholm	10.000	100%	100	100
Årstalunden AB	556357-8094	Stockholm	1.000	100%	100	100
Sickla Industrifastigheter KB <sup>1)</sup>	916616-1720	Stockholm	999	100%	800.865	722.107
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Stockholm	1.000	100%	100	100
Fastighets AB EMB	556688-4499	Stockholm	1.000	100%	-	-
LjungbergGruppen Fastighets AB TX 31	556688-4283	Stockholm	1.000	100%	-	-
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Stockholm	1.000	100%	-	-
Fastighets AB Celtica	556350-9727	Stockholm	2.781.000	100%	162.403	162.403
Atrium Fastigheter AB <sup>2)</sup>	556006-4239	Stockholm	5.924.941	100%	4.120.354	-
AB Administrator	556013-2838	Stockholm	270	100%	-	-
Walls Fastighets AB	556004-9909	Stockholm	6.000	100%	-	-
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Stockholm	1.000	100%	-	-
Fastighets AB Österbotten	556019-4408	Stockholm	1.250	100%	-	-
Compluvium Ett AB	556661-2114	Stockholm	1.000	100%	-	-
Paul U Bergströms AB	556021-7506	Stockholm	1.500	100%	-	-
Fatburstrappan Syd AB	556622-5974	Stockholm	1.000	100%	-	-
Fatburstrappan Öst AB	556622-5958	Stockholm	1.000	100%	-	-
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Stockholm	1.000	100%	-	-
Skytteholms Kursgård & Pensionat AB	556040-4229	Stockholm	2.000	100%	-	-
Jupiter Fastighets AB	556015-4030	Stockholm	400	100%	-	-
KB Arbetsstolen 3	969651-2350	Stockholm	1.000	99,9%	-	-
KB Wårbyriggen	969651-2251	Stockholm	1.000	99,9%	-	-
PUB AB	556720-3111	Stockholm	1.000	100%	-	-
Fastighets AB Stadsgården	556029-0602	Stockholm	31.993.074	100%	-	-
Fastighets AB Stenalyckan	556357-3244	Stockholm	1.000	100%	-	-
Gränby Centrum AB	556409-6708	Stockholm	100	100%	-	-
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Stockholm	100	100%	-	-
KB T-Bodarne	969646-1392	Stockholm	990	99%	-	-
AB Farsta Centrum	556065-3023	Stockholm	1.000	100%	-	-
Farsta Centrum HB	916404-1361	Stockholm	950	95%	-	-
Farsta Centrumledning AB	556321-0896	Stockholm	1.000	100%	-	-
Compluvium Två AB	556661-3427	Stockholm	1.000	100%	-	-
Gumsbacken i Nyköping AB	556683-4262	Stockholm	1.000	100%	-	-
Atrium i Uppsala AB	556691-3603	Stockholm	1.000	100%	-	-
Compluvium Tre AB	556717-6788	Stockholm	1.000	100%	-	-
Compluvium Fyra AB	556717-6812	Stockholm	1.000	100%	-	-
Compluvium Fem AB	556717-8297	Stockholm	1.000	100%	-	-
Compluvium Sex AB	556717-8305	Stockholm	1.000	100%	-	-
Compluvium Sju AB	556717-8313	Stockholm	1.000	100%	-	-
Högbergsgatan 62 AB	556624-3225	Stockholm	1.000	100%	-	-
					<b>5.090.937</b>	<b>891.825</b>

<sup>1)</sup> Bokfört värde på andelarna i Sickla Industrifastigheter KB har ökats med årets vinst 78.758 kkr.

<sup>2)</sup> LjungbergGruppen förvärvade 2006-10-17 samtliga aktier i Atrium Fastigheter AB.

## NOT 24 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	Koncernen		Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Underskott taxering 2006	-	5.562	-	5.562

**NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18.010	14.857	262	325
Avbetalningar	-541	-2.697	-226	-
Tillkommande fordringar	1.053	5.999	-	-
Omklassificering till övriga fordringar	-9.051	-149	-8	-63
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>9.471</b>	<b>18.010</b>	<b>28</b>	<b>262</b>

**NOT 26 KUNDFORDRINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Kundfordringar	76.361	57.345	3.926	5.476
Reserv osäkra fordringar	-11.545	-6.587	-2.586	-2.697
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>64.816</b>	<b>50.758</b>	<b>1.340</b>	<b>2.779</b>

**NOT 27 ÖVRIGA FORDRINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Värdering finansiella instrument	11.112	1.869	7.577	1.869
Köpeskilling försäljning fastigheter	140.000	-	-	-
Mervärdesskattfordran	30.657	20.869	138	3.736
Övriga fordringar	30.081	3.064	206	1.933
<b>211.850</b>	<b>25.802</b>	<b>7.921</b>	<b>7.538</b>	

**NOT 28 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	6.610	2.350	2.335	2.350
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	5.303	5.184	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	8.094	2.872	2.258	1.487
Periodiserade hyresrabatter	12.976	13.548	6.844	8.190
Upplupen hyra	4.611	1.508	-	-
Övriga upplupna intäkter	13.958	4.510	787	1.279
<b>51.552</b>	<b>29.972</b>	<b>12.224</b>	<b>13.306</b>	

**NOT 29 OBESKATTADE RESERVER**

	Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31
<b>Obeskattade reserver</b>		
Akkumulerade överavskrivningar	15.967	13.686
Akkumulerade räntenedskrivningar	9.951	9.951
Periodiseringsfonder	95.462	145.287
	<b>121.380</b>	<b>168.924</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-2.281	-3.878
Återföring ackumulerade räntenedskrivningar	-	-3.598
Återföring från periodiseringsfond	49.825	-
	<b>47.544</b>	<b>-7.476</b>

## NOT 30 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Koncernens och moderbolagets temporära skillnader innebär uppskjutna skatteskulder avseende följande poster:

	Koncernen		Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende:				
Byggnader, mark och markanläggningar	2.291.466	590.306	127.837	107.202
Akkumulerade överavskrivningar i koncernföretag	14.401	10.226		
Räntenedskrivningar i koncernföretag	2.786	2.786		
Temporära skillnader ej avdragsgilla kostnader	-1.700	-		
Periodiseringsfond i koncernföretag	27.272	41.293		
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	3.122	523	2.122	523
	<b>2.337.347</b>	<b>645.134</b>	<b>129.959</b>	<b>107.725</b>

## NOT 31 FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE OCH ICKE RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Icke räntebärande skulder	2.246.938	244.150	425.834	429.443
Räntebärande skulder	5.631.945	2.152.340	2.302.623	2.108.454
	<b>7.878.883</b>	<b>2.396.490</b>	<b>2.728.457</b>	<b>2.537.897</b>

Utdelning till Atriums tidigare aktieägare ingår i icke räntebärande skulder med 1.600 Mkr. Utdelningen kommer att utbetalas första kvartalet 2007.

Icke räntebärande skulder inkluderar ej uppskjuten skatteskuld. Av nedanstående tabell framgår omförhandlingstidpunkterna för de räntebärande skulderna.

	Koncernen		Moderbolaget	
	Lånebelopp, Mkr	Medelränta, %	Lånebelopp, Mkr	Medelränta, %
Räntebindningstid till och med				
2007	2.682	4,1	733	4,5
2008	854	4,9	298	5,9
2009	318	5,8	262	5,9
2010	724	4,0	454	4,3
2011	739	5,6	241	3,7
2012	15	5,8	15	5,8
2013 eller senare	300	3,9	300	3,9
	<b>5.632</b>	<b>4,6</b>	<b>2.303</b>	<b>4,7</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Räntebärande skuldens verkliga värde, Mkr	5.710	2.244	2.339	2.197

## NOT 32 FÖRDELNING AV SKULDERS FÖRFALLOTID

	Koncernen		Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Förfallotid inom 1 år	4.385.102	722.605	1.158.217	917.283
Förfallotid mellan 1 och 5 år	2.838.127	1.368.991	1.255.240	1.318.422
Förfallotid efter 5 år	655.654	304.894	315.000	302.192
	<b>7.878.883</b>	<b>2.396.490</b>	<b>2.728.457</b>	<b>2.537.897</b>

## NOT 33 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	25.757	13.001	6.911	6.669
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	11.864	11.619	-	-
Upplupna räntekostnader	19.208	12.683	12.610	12.333
Upplupen fastighetsskatt	6.868	3.495	-	-
Övriga upplupna kostnader	49.375	17.815	6.650	9.781
Förutbetalda hyror	245.511	60.990	28.164	34.148
Övriga förutbetalda intäkter	3.189	11.581	345	220
	<b>361.772</b>	<b>131.184</b>	<b>54.680</b>	<b>63.151</b>

**NOT 34 FASTIGHETS AB CELTICA**

Celtica avvecklade under 2002 sitt fastighetsengagemang i Tyskland och är därefter ett vilande bolag. Vid avvecklingen lämnade bolaget en hyresgaranti till köparen som gäller t.o.m 2008-01-31 och som regleras månadsvis. Det tyska bolaget Commerco har gentemot Celtica åtagit sig att svara för halva kostnaden för garantin. Bolagets bedömning är att hela den utfästa garantin kommer att tas i anspråk. Vid 2003 års taxering yrkade Celtica avdrag för förlust vid avvecklingen med 95 Mkr vilket medförde ett underskott i bolagets deklaration om 45 Mkr. Skatteverket har inte godkänt avdraget. Skatteverkets beslut har överklagats till länsrätten under 2004 som under 2006 avslagit bolagets överklagande. Bolaget har under 2007 överklagat länsrättens beslut till kammarrätten. Bolagets bedömning är fortsatt att avdraget kommer att godkännas.

För att begränsa de risker som föreligger avseende skattesituation och hyresgaranti har Civitas Holding AB, tidigare största ägare i Celtica, i avtal med LjungbergGruppen förbundit sig att dela dessa risker. Riskerna i Celtica samt garantin från Civitas Holding beaktades av LjungbergGruppen i budet till övriga aktieägare 2003 vid prissättningen på aktierna. Bolagets bedömning är att den koncernmässiga reserven och garantin från Civitas Holding täcker den maximala risk som föreligger 2006-12-31. Den koncernmässiga reserven har uppjusterats med 1,1 Mkr hänförlig till ränteeffekter.

**NOT 35 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING****Principer för finansiering och finansiell riskhantering**

Finansiering och finansiella risker hanteras enligt av LjungbergGruppens styrelse fastställda riktlinjer. De finansiella tillgångarna utgörs av bankmedel, kundfordringar samt långfristiga fordringar. Finansiella skulder avser fastighetslån samt leverantörsskulder. Bolaget har därutöver ingått ränteswapavtal.

**Risker**

Prisrisken är främst hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror samt av räntenivåer för kort- och långfristig upplåning. LjungbergGruppen har eftersträvat en spridning av omförhandlingstidpunkter för befintliga hyreskontrakt som ett led i att minimera den årliga riskexponeringen. Av not 6 framgår hur stor andel av intäkterna som omförhandlas under kommande år. För begränsning av ränterisken har låneportföljens omförhandlingstidpunkter avseende räntjusteringar fördelats med jämna förfall under en åttaårsperiod. Maximalt 40 procent av den totala lånevolymen omförhandlas inom 12 månader. I not 31 specificeras förfallotidpunkterna för bolagets räntebärande skulder. I dotterbo-

laget Fastighets AB Celtica finns en valutarisk på en nettoskuld uppgående till 0,8 MEUR.

LjungbergGruppen har för totalt 675 Mkr av den totala låneportföljen på 5.632 Mkr förlängt räntebindningstiden med s k ränteswapavtal. Marknadsvärdet för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen till 679 Mkr, innebärande en värdeökning med 4 Mkr. Ränteswapavtalen har använts som ett medel att direkt binda lånen på längre löptider och har vid de aktuella tidpunkterna varit ett billigare alternativ än en traditionellt bunden ränta.

LjungbergGruppens kreditrisker ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med kontraktens tecknande värderas risken och avtalen kompletteras i förekommande fall med från hyresgästerna ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier på motsvarande 3-12 månaders hyra.

LjungbergGruppens överskottslikviditet placeras enbart i bankmedel, depositlån, räntefonder eller statsskuldsväxlar och ska vara likvid inom maximalt 3 dagar.

**NOT 36 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Efter årsskiftet har ett flertal uthyrningar genomförts. Bland annat har 2.000 m<sup>2</sup> hyrts ut till Schering-Plough i Stockholms innerstad med inflyttning kvartal 3 2007. I Järfälla har uthyrning till Dahl Sverige skett med 5.500 m<sup>2</sup>, till GNT Sweden med 2.500 m<sup>2</sup> samt till Midsummer med 1.000 m<sup>2</sup>, samtliga med

inflyttning kvartal 1 2007. Arbetet med samgåendet fortgår enligt plan och den löpande verksamheten bedrivs nu enligt den nya organisation som fastslogs i december. Det pågår också arbete med att fastställa ett nytt firmanamn.

**NOT 37 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står 4.396.721 kkr. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 6,50 kr per aktie eller 211.505 kkr samt att återstoden, 4.185.216 kkr, balanseras i ny räkning.

# Årsredovisningens undertecknande

---

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 22 februari 2007

Laszlo Kriss  
*Ordförande*

Gunnar Andersson

Ulf Holmlund

Birgitta Holmström

Mats Israelsson

Dag Klackenber

Anders Nylander  
*Verkställande direktör*

Min revisionsberättelse har avgivits den 22 februari 2007

Ingemar Nilsson  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

*Till bolagsstämman i LjungbergGruppen AB org.nr 556175-7047*

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i LjungbergGruppen AB för räkenskapsåret 2006. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 43-69. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet

har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 februari 2007

Ingemar Nilsson  
*Auktoriserad revisor*



*Ingemar Nilsson*, född 1943. Auktoriserad revisor, Deloitte AB. Ordinarie revisor sedan 1984.

*Jan Nordb*, född 1947. Revisorssuppleant. Auktoriserad revisor, Deloitte AB. Revisorssuppleant sedan 1984.



# Flerårsöversikt

Belopp i Mkr	2006 <sup>1)</sup>	2005 <sup>1)</sup>	2004 <sup>1)</sup>	2003	2002	2001
<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>						
Intäkter	979,1	694,4	712,2	651,1	630,1	655,1
Kostnader för förvaltning och produktion	-523,4	-400,8	-394,3	-377,2	-356,8	-410,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>455,7</b>	<b>293,6</b>	<b>317,9</b>	<b>273,9</b>	<b>273,3</b>	<b>244,5</b>
Central administration och marknadsföring	-57,1	-24,7	-22,9	-20,6	-16,1	-16,6
Resultat fastighetsförsäljning	-	13,3	-	4,4	-	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.881,0	415,0	102,4	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2.279,5</b>	<b>697,2</b>	<b>397,4</b>	<b>257,7</b>	<b>257,2</b>	<b>227,9</b>
Resultatandelar i koncernföretag	-1,1	4,3	-	-	-	-
Finansiella intäkter	5,5	3,4	5,5	13,5	13,3	11,5
Finansiella kostnader	-128,9	-101,4	-125,7	-132,5	-124,5	-112,0
	<b>-124,4</b>	<b>-93,7</b>	<b>-120,2</b>	<b>-119,0</b>	<b>-111,2</b>	<b>-100,5</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2.155,1</b>	<b>603,5</b>	<b>277,2</b>	<b>138,7</b>	<b>146,0</b>	<b>127,4</b>
Skatt på årets resultat	-598,3	-106,4	-77,3	-37,2	-42,1	-35,9
<b>Årets resultat</b>	<b>1.556,8</b>	<b>497,1</b>	<b>199,9</b>	<b>101,5</b>	<b>103,9</b>	<b>91,5</b>
<b>FÖRDELNING RÖRELSERESULTAT</b>						
<b>FASTIGHETSFÖRVALTNING</b>						
Hysesintäkter	669,5	424,7	461,3	458,2	429,2	383,3
Förvaltningskostnader	-236,4	-140,6	-156,6	-163,9	-143,4	-125,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>433,1</b>	<b>284,1</b>	<b>304,7</b>	<b>294,3</b>	<b>285,8</b>	<b>257,6</b>
Avskrivningar	-1,9	-2,0	-1,8	-32,1	-28,5	-25,7
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltningen</b>	<b>431,2</b>	<b>282,1</b>	<b>302,9</b>	<b>262,2</b>	<b>257,3</b>	<b>231,9</b>
Central administration och marknadsföring	-43,6	-15,0	-13,8	-12,3	-9,8	-10,5
Resultat fastighetsförsäljning	-	13,3	-	4,4	-	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.881,0	415,0	102,4	-	-	-
<b>Rörelseresultat fastighetsförvaltningen</b>	<b>2.268,5</b>	<b>695,4</b>	<b>391,5</b>	<b>254,3</b>	<b>247,5</b>	<b>221,4</b>
<b>PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET</b>						
Nettoomsättning	309,7	269,7	250,8	193,0	200,9	271,7
Produktionskostnader	-284,8	-257,8	-235,5	-180,9	-184,7	-258,7
<b>Överskott</b>	<b>24,8</b>	<b>11,9</b>	<b>15,3</b>	<b>12,1</b>	<b>16,2</b>	<b>13,0</b>
Avskrivningar	-0,3	-0,4	-0,3	-0,4	-0,2	-0,4
<b>Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten</b>	<b>24,6</b>	<b>11,5</b>	<b>15,0</b>	<b>11,7</b>	<b>16,0</b>	<b>12,6</b>
Central administration och marknadsföring	-13,5	-9,7	-9,1	-8,3	-6,3	-6,1
<b>Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten</b>	<b>11,0</b>	<b>1,8</b>	<b>5,9</b>	<b>3,4</b>	<b>9,7</b>	<b>6,5</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2.279,5</b>	<b>697,2</b>	<b>397,4</b>	<b>257,7</b>	<b>257,2</b>	<b>227,9</b>

<sup>1)</sup> Från och med 2004 sker redovisning i enlighet med IFRS. Det innebär i huvudsak följande förändringar. Fastigheter redovisas i koncernens balansräkning till verkligt värde. Av värdeökningar redovisas 72 procent som eget kapital och 28 procent som uppskjuten skatteskuld. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och avskrivningar förekommer ej. Resultat från fastighetsförsäljningar utgörs av mellanskillnaden mellan försäljningspris och senaste värdering. Räntederivat är ett finansiellt instrument som också ska värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringen justeras mot eget kapital med 72 procent och mot uppskjuten skatteskuld med 28 procent.



# Flerårsöversikt

Belopp i Mkr	2006 <sup>1)</sup>	2005 <sup>1)</sup>	2004 <sup>1)</sup>	2003	2002	2001
<b>BALANSRÄKNINGAR</b>						
Förvaltningsfastigheter m m	16.854,9	4.980,0	4.690,0	3.145,9	3.060,2	2.779,7
Materiella anläggningstillgångar	7,7	5,5	4,7	4,5	3,6	3,6
Goodwill	521,5	-	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	13,8	23,6	14,8	9,7	21,8	27,4
Omsättningstillgångar	345,3	133,2	85,4	59,8	47,2	87,4
Likvida medel	278,2	103,2	130,5	329,3	352,6	341,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>18.021,4</b>	<b>5.245,5</b>	<b>4.925,4</b>	<b>3.549,2</b>	<b>3.485,4</b>	<b>3.240,0</b>
Eget kapital	7.805,1	2.203,9	1.928,1	908,7	861,2	794,2
Långfristiga skulder	5.832,2	2.316,3	2.005,7	1.936,8	2.111,0	1.859,2
Kortfristiga skulder	4.384,1	725,3	991,6	703,7	513,2	586,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>18.021,4</b>	<b>5.245,5</b>	<b>4.925,4</b>	<b>3.549,2</b>	<b>3.485,4</b>	<b>3.240,0</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYSER</b>						
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>						
Resultat efter finansiella poster	2.155,1	603,5	277,2	138,7	146,0	127,4
Återföring avskrivningar	2,9	2,4	2,1	32,4	28,7	26,1
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-	-13,3	-	-4,4	-	-
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1.881,0	-415,0	-102,4	-	-	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,1	-3,6	0,9	-3,6	-0,4	0,5
Betald hyresgaranti	-2,5	-3,0	-3,0	-1,6	-	-
Betald skatt	-13,0	-18,8	-29,6	-38,7	-20,2	-19,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>261,6</b>	<b>152,2</b>	<b>145,2</b>	<b>122,8</b>	<b>154,1</b>	<b>134,4</b>
Nettoförändring rörelsekapital	75,3	-2,9	1,9	12,2	3,2	2,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>336,9</b>	<b>149,3</b>	<b>147,1</b>	<b>135,0</b>	<b>157,3</b>	<b>136,6</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Förvärv av fastigheter	-66,3	-80,3	-60,7	-0,8	-	-
Förvärv av företag	125,5	-	-	42,4	-	-
Om- och nybyggnad av fastigheter	-370,2	-285,8	-138,4	-139,3	-319,9	-284,9
Försäljning av fastigheter	41,8	492,6	-	13,0	-	64,1
Övriga investeringar	-2,9	-3,6	-2,5	-2,7	-0,1	-1,3
Betald skatt	-	-	-	-	-	-36,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-272,1</b>	<b>122,9</b>	<b>-201,6</b>	<b>-87,4</b>	<b>-320,0</b>	<b>-258,6</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Nyemission	-	-	-	-	13,0	2,0
Incitamentsprogram	3,4	-	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-80,7	-69,5	-61,8	-54,0	-45,9	-34,1
Återköp egna aktier	-	-153,2	-	-	-	-
Förändring långfristiga skulder	187,5	-76,8	-74,4	-24,9	206,3	191,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>110,2</b>	<b>-299,5</b>	<b>-136,2</b>	<b>-78,9</b>	<b>173,4</b>	<b>158,9</b>
Årets kassaflöde	175,0	-27,3	-190,7	-31,3	10,7	36,9
Likvida medel vid årets början	103,2	130,5	321,2	352,6	341,9	305,0
Likvida medel vid årets slut	278,2	103,2	130,5	321,3	352,6	341,9

# Nyckeltal

	2006 <sup>1)</sup>	2005 <sup>1)</sup>	2004 <sup>1)</sup>	2003	2002	2001
<b>NYCKELTAL</b>						
Soliditet, %	43,3	42,0	39,1	25,6	24,7	24,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	1,0	1,2	2,5	2,7	2,7
Belåningsgrad, % <sup>3)</sup>	33,4	43,2	47,5	73,2	76,1	76,3
Räntetäckningsgrad, ggr	17,7	6,9	3,2	2,0	2,2	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster och värdeförändringar	3,1	2,7	2,4	2,0	2,2	2,1
Avkastning på eget kapital, %	31,3	24,1	10,8	11,5	12,5	12,0
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar	4,7	6,7	6,9	11,1	12,5	12,0
Avkastning på totalt kapital, %	19,6	13,9	8,3	7,7	8,0	7,7
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar	3,7	5,6	6,2	7,6	8,0	7,7
P/E-tal	4	6	11	16	12	14
P/E-tal, exkl reavinster och värdeförändringar	31	23	18	17	12	14
P/CE-tal	18	20	16	12	8	10
Antal anställda (medelantal)	172	137	132	130	128	121
<b>DATA PER AKTIE <sup>2)</sup></b>						
Årets resultat	84,64	33,34	12,94	6,58	6,76	5,98
Årets resultat, exkl reavinster och värdeförändringar	11,01	8,49	7,89	6,37	6,76	5,98
Kassaflöde från löpande verksamhet	18,32	10,01	9,14	8,74	10,23	8,93
Eget kapital	239,90	150,20	124,90	58,80	55,80	52,30
Utdelning (2006 - föreslagen)	6,50	5,50	4,50	4,00	3,50	3,00
Medelantalet aktier (tusental)	18.347	14.909	15.441	15.441	15.313	15.182
Medelantalet aktier efter utspädning (tusental)	18.393	14.909	15.441	15.441	15.373	15.303
Antal aktier (tusental, 31/12)	32.539	14.675	15.441	15.441	15.441	15.196
Antal aktier efter utspädning (tusental, 31/12)	32.584	14.675	15.441	15.441	15.441	15.304
Börskurs (31/12)	337,50	199,50	145,50	107,00	83,00	85,00

<sup>1)</sup> Baserat på redovisning enligt IFRS.

<sup>2)</sup> Belopp i kronor.

<sup>3)</sup> Exklusive 1.600 Mkr i utdelning till Atriums tidigare ägare.

# Kvartalsutfall

Belopp i Mkr	2006	2006	2006	2006	2005	2005	2005	2005
	kv4	kv3	kv2	kv1	kv4	kv3	kv2	kv1
<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>								
FASTIGHETSFÖRVALTNING								
Hysesintäkter	316,3	116,4	114,1	122,7	116,6	105,5	99,7	102,9
Förvaltningskostnader	-126,1	-35,9	-35,0	-39,4	-28,3	-38,7	-36,7	-36,9
<b>Driftöverskott fastighetsförvaltningen</b>	<b>190,2</b>	<b>80,5</b>	<b>79,1</b>	<b>83,3</b>	<b>88,3</b>	<b>66,8</b>	<b>63,0</b>	<b>66,0</b>
Avskrivningar	-0,5	-0,5	-0,4	-0,5	-0,6	-0,4	-0,5	-0,5
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltningen</b>	<b>189,7</b>	<b>80,0</b>	<b>78,7</b>	<b>82,8</b>	<b>87,7</b>	<b>66,4</b>	<b>62,5</b>	<b>65,5</b>
Central administration och marknadsföring	-29,8	-2,7	-6,2	-4,9	-4,9	-1,5	-4,7	-3,9
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-	-	5,4	13,0	2,0	-7,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.715,2	-	165,8	-	376,0	-15,0	54,0	-
<b>Rörelseresultat fastighetsförvaltningen</b>	<b>1.875,0</b>	<b>77,3</b>	<b>238,3</b>	<b>77,9</b>	<b>464,2</b>	<b>62,9</b>	<b>113,8</b>	<b>54,5</b>
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET								
Nettoomsättning	88,5	52,6	84,0	84,6	86,1	56,3	69,9	57,4
Produktionskostnader	-73,6	-48,6	-77,7	-84,9	-79,9	-56,3	-68,5	-53,1
<b>Överskott projekt- och entreprenadverksamheten</b>	<b>14,8</b>	<b>4,0</b>	<b>6,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>4,3</b>
Avskrivningar	-0,1	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	0,0	-0,1
<b>Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten</b>	<b>14,8</b>	<b>4,0</b>	<b>6,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>6,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,4</b>	<b>4,2</b>
Central administration och marknadsföring	-4,5	-2,5	-4,2	-2,3	-2,9	-2,8	-1,9	-2,1
<b>Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten</b>	<b>10,2</b>	<b>1,5</b>	<b>2,0</b>	<b>-2,7</b>	<b>3,1</b>	<b>-2,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,1</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1.885,2</b>	<b>78,8</b>	<b>240,3</b>	<b>75,2</b>	<b>467,3</b>	<b>60,0</b>	<b>113,3</b>	<b>56,6</b>
Finansiella poster	-47,1	-24,9	-26,1	-26,4	-22,0	-25,7	-22,3	-23,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1.838,2</b>	<b>53,9</b>	<b>214,2</b>	<b>48,8</b>	<b>445,3</b>	<b>34,3</b>	<b>91,0</b>	<b>32,9</b>
Skatt	-509,5	-14,7	-60,2	-13,9	-123,6	2,4	-25,9	40,7
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1.328,7</b>	<b>39,2</b>	<b>154,0</b>	<b>34,9</b>	<b>321,7</b>	<b>36,7</b>	<b>65,1</b>	<b>73,6</b>
<b>Resultat efter skatt, exkl reavinst och värdeförändringar</b>	<b>93,7</b>	<b>39,2</b>	<b>34,6</b>	<b>34,9</b>	<b>47,3</b>	<b>24,6</b>	<b>24,4</b>	<b>30,3</b>

## Definitioner

### NYCKELTAL

**Eget kapital.** Redovisat eget kapital.

**Soliditet.** Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

**Skuldsättningsgrad.** Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

**Belåningsgrad.** Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas bokförda värde.

**Räntetäckningsgrad.** Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

**Avkastning på eget kapital.** Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

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

**P/E-tal.** Börskurs 31 december dividerad med årets resultat per aktie.

**P/CE-tal.** Börskurs 31 december dividerad med kassaflöde per aktie.

### DATA PER AKTIE

**Årets resultat.** Årets resultat i förhållande till medelantalet aktier efter utspädning.

**Kassaflöde.** Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till medelantalet aktier efter utspädning.

**Eget kapital.** Eget kapital dividerat med antal aktier 31 december.

**Antal aktier efter utspädning.** Antal aktier efter utspädning är beräknat enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 18.

### ÖVRIGT

**Uthyrningsgrad.** Kontrakterade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet vid full uthyrning.

**Hyresvärde.** Kontrakterade årshyror samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

**Nivå.** Kontrakterade hyror vid angiven tidpunkt samt kostnadsläge vid angiven tidpunkt. Varken kända eller okända förändringar vid senare tidpunkt är beaktade.

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

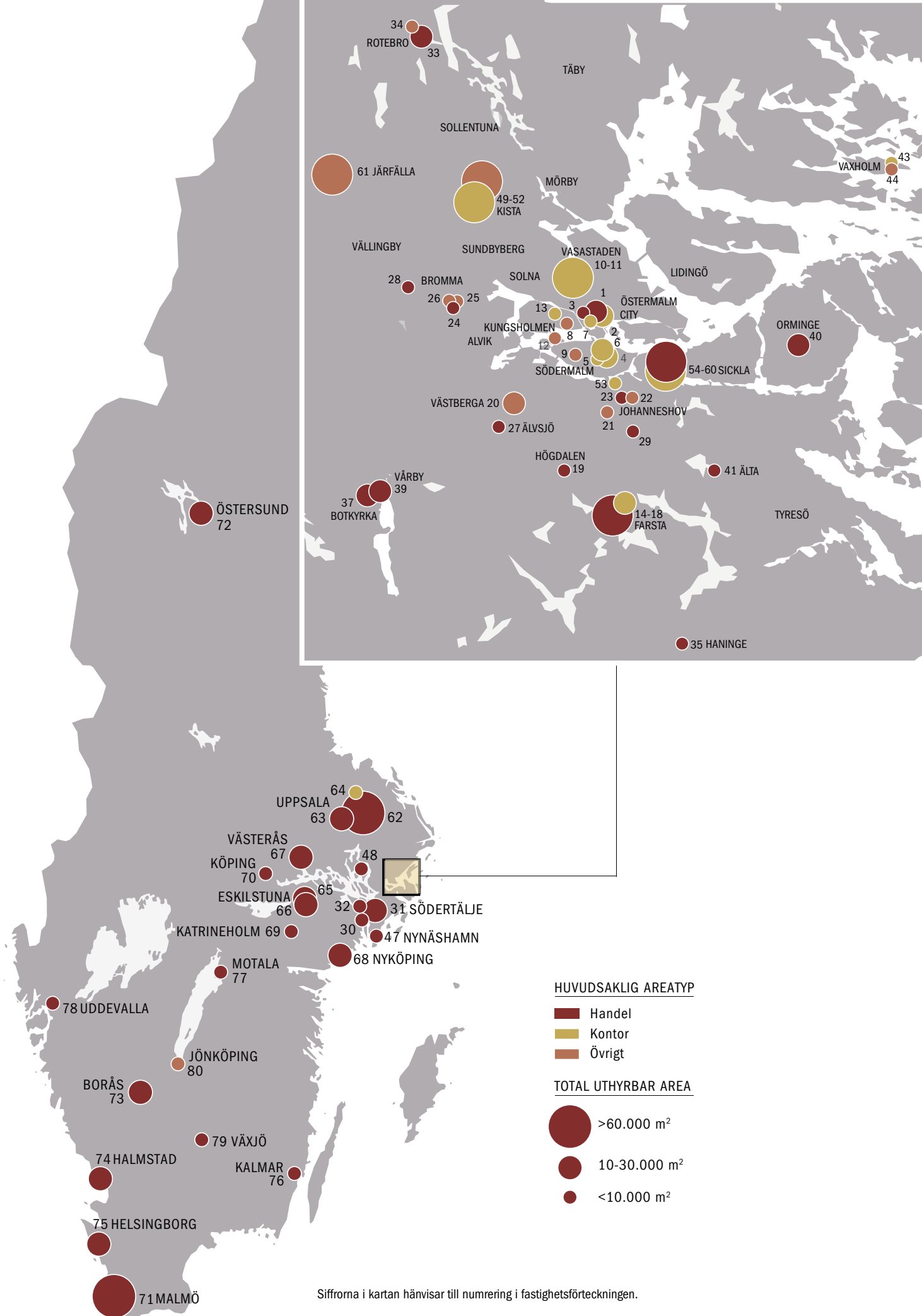
Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

# Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Beskrivning/Adress	Byggnadsår/ ombyggnad	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>						Taxeringsvärde 1.000 Kr
				Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt	Summa	
<b>STOCKHOLMS INNERSTAD</b>										
1. Skotten 6	Stockholm	PUB Glashuset	1959/1994	5.338	3.842	0	0	1.605	10.785	314.000
2. Torgvägen 7	Stockholm	PUB Hötorgshuset	1929/1995	6.822	280	0	0	8.975	16.077	543.000
3. Adam & Eva 17	Stockholm	Adam & Eva	1929/2006	3.383	4.144	0	0	383	7.910	273.000
4. Fatburen 1	Stockholm	Söderhallarna	1991	2.491	8.870	0	3.773	2.694	17.828	301.000
5. Fatburssjön 8	Stockholm	Magnus Ladulåsg 63	1930/2006	0	6.292	0	0	2.014	8.306	78.000
6. Tranbodarne 12	Stockholm	Katarinavägen 15	1972/2006	78	22.000	0	2.886	982	25.946	310.890
7. Vallonen 1	Stockholm	Kungsgatan 56	1929	1.308	2.898	139	0	0	4.345	118.395
8. Vindruvan 14	Stockholm	Bergsg 15/Scheeleg 8	1929/1985	400	330	995	0	221	1.946	26.076
9. Fatbursbrunnen 17	Stockholm	Högbergsgatan 62	1929/2002	0	503	0	0	2.197	2.700	0
10. Blästern 11	Stockholm	Hälsingegatan 43-45	1930/2006	1.670	8.320	0	3.170	860	14.020	160.000
11. Blästern 13 <sup>1)</sup>	Stockholm	Hälsingegatan 47-51	1934/2001	510	15.640	0	3.230	1.440	20.820	248.000
12. Fasta Paviljongen 1 <sup>1)</sup>	Stockholm	Långholmen	1915/1990	0	0	0	0	760	760	0
13. Roddaren 7	Stockholm	S:t Eriksgatan 46	1900/1995	420	6.980	0	780	540	8.720	125.000
<b>Summa</b>				<b>22.420</b>	<b>80.099</b>	<b>1.134</b>	<b>13.839</b>	<b>22.671</b>	<b>140.163</b>	
<b>ÖVRIGA STOCKHOLM</b>										
14. Storö 2	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	5.821	3.738	0	0	2.029	11.588	76.000
15. Storö 15	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	269	435	0	0	794	1.498	9.246
16. Storö 21	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	33.465	11.713	0	6.683	3.910	55.771	615.248
17. Storö 23	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	1.119	5.550	0	1.470	318	8.457	47.800
18. Storö 24	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	0	0	0	0	0	0	600
19. Imröret 10	Stockholm	Högdalen Centrum	1959/1994	4.387	0	0	0	800	5.187	20.300
20. Arbetsstolen 3	Stockholm	Västbergavägen 4-12	1955	0	0	0	0	19.300	19.300	29.940
21. Charkuteristen 1 & 7	Stockholm	Hallvägen 27-29	1973	0	550	0	0	2.484	3.034	3.262
22. Meteorologen 4	Stockholm	Finn Malmgrensv 9A-F	1991	399	0	724	0	0	1.123	10.577
23. Meteorologen 5	Stockholm	Peterejusvägen 46, 48-62	1991	1.335	0	1.231	0	0	2.566	19.869
24. Silket 2	Stockholm	Brommabågen 4	1941/2003	570	0	506	0	288	1.364	10.852
25. Lärflet 2	Stockholm	Klädesvägen 3-7	1941/2001	829	0	896	0	0	1.725	14.551
26. Tråden 1	Stockholm	Vadmalsvägen 47-49	1941/2000	501	0	536	0	0	1.037	9.429
27. Fracken 30	Stockholm	Svartlösavägen 52	1949	525	0	63	0	0	588	1.920
28. Holmgård 1	Stockholm	Bergslagsvägen 268-270	1939	420	0	167	0	131	718	3.258
29. Dalgärdet 12	Stockholm	G:a Tyresövägen 374	1929	337	0	265	0	0	602	3.322
30. Jupiter 15	Södertälje	Telgehuset	1962/1989	4.812	2.526	0	2.530	170	10.038	63.800
31. Rinken 2	Södertälje	Vasa handelsplats	1992/2006	19.110	0	0	0	0	19.110	82.000
32. Klyvkilen 4	Södertälje	Centralvägen 11	1939	312	0	177	0	0	489	1.405
33. Rotundan 1	Sollentuna	Rotebro handelsplats	1965/2004	24.392	0	0	0	0	24.392	105.400
34. Resan 1	Sollentuna	Konsumentvägen 2	1972	0	0	0	0	1.211	1.211	2.116
35. Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	Haninge handelsplats	1974	25.153	0	0	0	0	25.153	92.000
36. Västnora 4.26	Haninge	Västnora, Västerhaninge		0	0	0	0	0	0	0
37. Tegelbruket 1	Botkyrka	Botkyrka handelsplats	1977	23.809	0	0	0	0	23.809	100.461
38. Högtomta 3	Botkyrka	Botkyrka handelsplats		0	0	0	0	0	0	7.040
39. Riggen 1	Huddinge	Vårby Allé 53	1964	16.100	0	0	0	0	16.100	40.600
40. Orminge 47:1	Nacka	Orminge Centrum	1967/1992	9.878	0	0	0	1.121	10.999	84.000
41. Älta 9:130	Nacka	Ältavägen 170	1992	927	0	880	0	0	1.807	10.215
42. Domaren 15	Vaxholm	Kapellgatan 4-6		0	0	0	0	0	0	0

<sup>1)</sup> Ägs till 50 procent LjungbergGruppen. Angivna värden avser LjungbergGruppens ägarandel.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Beskrivning/ Adress	Byggnadsår/ ombyggnad	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>					Summa	Taxeringsvärde 1.000 Kr
				Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt		
43. Domaren 18	Vaxholm	Kapellgatan 2A	1965/1989	1.165	1.407	0	0	0	2.572	0
44. Domaren 16	Vaxholm	Kapellgatan 8	1965	0	210	410	0	0	620	2.776
45. Ribban 16	Nynäshamn	Backluravägen		0	0	0	0	0	0	39
46. Storbygården 1:15, 1:31	Nynäshamn	Torö, Ösmo		0	0	0	0	0	0	0
47. Torp 22:1	Nynäshamn	Sorunda	1964	544	0	110	0	0	654	1.571
48. Eneby 1:416	Håbo	Runbrovägen 76	1970/1989	2.188	0	0	0	0	2.188	13.882
49. Kolding 1	Stockholm	Ärvinge, Kista	1993	0	130	15.770	3.090	40	19.030	88.339
50. Kolding 2	Stockholm	Ärvinge, Kista	1992	510	440	20.610	1.750	210	23.500	11.6651
51. Kolding 3	Stockholm	Ärvinge, Kista	1993	830	16.570	1.260	6.870	730	26.260	159.788
52. Kolding 4	Stockholm	Ärvinge, Kista	1993/2001	0	23.700	0	8.070	1.470	33.240	329.700
53. Proppen 6	Stockholm	Textilgatan 31, Hammarby Sjöstad	1937/2002	650	6.760	0	0	990	8.400	28.242
54. Sicklaön 83:22	Nacka	Sickla	1898/2006	45.190	38.960	0	15.700	21.730	121.580	725.130
55. Sicklaön 115:1	Nacka	Planiavägen 1	1929	0	370	0	0	0	370	2.370
56. Sicklaön 346:1	Nacka	Uddvägen 7	1981	0	4.500	0	0	480	4.980	37.400
57. Sicklaön 117:17	Nacka	Planiavägen 5-7	1978	0	0	0	0	2.920	2.920	0
58. Sicklaön 83:32	Nacka	Uddvägen 1	1877	0	0	0	0	300	300	0
59. Sicklaön 265:5	Nacka	Atlasvägen 2		0	0	0	0	0	0	0
60. Sicklaön 87:1	Nacka	Alphyddevägen 4	1962	0	0	0	0	2.280	2.280	0
61. Veddesta 2:80	Järfälla	Elektronikhöjden 6-10	1971	0	0	0	0	33.300	33.300	74.200
<b>Summa</b>				<b>225.547</b>	<b>117.559</b>	<b>43.605</b>	<b>46.163</b>	<b>97.006</b>	<b>529.880</b>	
<b>UPPSALA OCH MÄLARDALEN</b>										
62. Gränby 21:4	Uppsala	Gränby Centrum	1971/1996	29.038	290	0	0	872	30.200	26.600
63. Dragarbrunn 27:2	Uppsala	Forumgallerian	1902,-52,-92	10.112	5.586	975	0	0	16.673	265.070
64. Dragarbrunn 19:1	Uppsala	Stora Torget 8/Vaksalag. 2	1645,1883	348	1.967	0	0	54	2.369	0
65. Speditören 1	Eskilstuna	Sveaplan Centrum	1978/2003	11.995	0	0	0	0	11.995	45.400
66. Vestalen 10	Eskilstuna	Cityhuset	1966/2002	7.527	143	2.400	6.481	2.087	18.638	83.138
67. Igor 8	Västerås	Arosian	1970/2002	10.955	2.571	0	15.850	215	29.591	95.200
68. Gumsbacken 12	Nyköping	Gumsbacken köpcentrum	1959/2005	13.048	0	0	0	0	13.048	42.011
69. Lövköjan 10	Katrineholm	Kvarnen	1961/1994	5.645	1.151	152	0	1.029	7.977	36.819
70. Midgård 12	Köping	Midgård	1965/1994	2.693	796	0	0	0	3.489	11.062
<b>Summa</b>				<b>91.361</b>	<b>12.504</b>	<b>3.527</b>	<b>22.331</b>	<b>4.257</b>	<b>133.980</b>	
<b>ÖVRIGA SVERIGE</b>										
71. Bohus 8	Malmö	Mobilia Shopping Center	1968/2005	28.701	3.447	0	0	2.276	34.424	265.800
72. Månadsmötet 9	Östersund	Mittpunkten	1962/2004	10.754	950	0	5.998	1.259	18.961	70.000
73. Termiten 1	Borås	Storknallen	1971/2006	9.685	234	0	0	1.408	11.327	71.800
74. Stormarknaden 1	Halmstad	Coop Forum Eurostop	1990	10.310	600	0	0	0	10.910	55.600
75. Holland 25	Helsingborg	Affärshuset Söderpunkten	1967/1996	7.899	2.293	93	11.118	250	21.653	68.453
76. Åldermannen 25	Kalmar	Affärshuset Kvasten	1934/2003	7.106	0	471	0	803	8.380	61.081
77. Plåtslagaren 7	Motala	Gallerian	1974/1993	6.851	444	0	5.758	0	13.053	43.000
78. Thorild 12	Uddevalla	Affärshuset Gallionen	1968/1997	3.620	3.312	0	3.988	0	10.920	43.600
79. Sunaman 5	Växjö	Linnégallerian	1965/2006	6.131	737	0	0	20	6.888	64.800
80. Ätteläggen 1	Jönköping	Verktygsvägen 8	1998	0	0	0	0	2.500	2.500	5.013
<b>Summa</b>				<b>91.057</b>	<b>12.017</b>	<b>564</b>	<b>26.862</b>	<b>8.516</b>	<b>139.016</b>	
<b>Totalt</b>				<b>430.385</b>	<b>222.179</b>	<b>48.830</b>	<b>109.195</b>	<b>132.450</b>	<b>943.039</b>	



# Fastighetsförsäljningar under 2006

Fastighetsbeteckning	Kommun	Beskrivning/Adress	Frånträde	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>					Summa	Taxeringsvärde 1.000 Kr
				Handel	Kontor	Bostäder	Övrigt			
Skytteholm 1:2	Ekerö	Skytteholms Kursgård	06-11-23	0	0	920	5.327	6.247	14.650	
Glada Änkan 1	Stockholm	Basgränd 6-10	07-02-09	1.021	0	0	0	1.021	5.642	
Konservatorn 1	Stockholm	Hägerstensvägen 336	07-02-09	625	0	0	0	625	3.650	
Erasmus 17	Stockholm	Spångavägen 311	07-02-09	406	0	0	0	406	1.788	
Handelsboden 24	Stockholm	Tranebergsvägen 126-128	07-02-09	341	0	0	0	341	2.634	
Blåsippan 7	Södertälje	Erikshällsgatan 32	07-02-09	804	0	0	0	804	4.616	
Sippan 10	Södertälje	Löwens väg 2	07-02-09	1.265	0	0	0	1.265	4.462	
Tidtabellen 1	Sollentuna	Tistelvägen 1	07-02-09	1.423	0	0	0	1.423	6.559	
Ribby 2:184	Haninge	Åkervägen 1	07-02-09	506	0	0	0	506	1.998	
Träkvista 2:23; 2:116, 27:1	Ekerö	Jungfrusundsvägen 1	07-02-09	1.040	0	0	0	1.040	4.973	
Plåtslagaren 13	Nynäshamn	Centralgatan 11	07-02-09	2.412	0	0	0	2.412	14.609	
Grytan 3	Nykvarn	Nykvarn Centrum	07-02-09	777	0	0	0	777	2.890	
Kyndeln 2	Tyresö	Farmarstigen	07-02-09	391	0	0	0	391	2.000	
<b>Summa</b>				<b>11.011</b>	<b>0</b>	<b>920</b>	<b>5.327</b>	<b>17.258</b>		

Fastigheter och tomträtter i Atriums bestånd där avtal om avyttring har tecknats före samgåendet har ej beaktats.

# Kontaktpersoner

## ANDERS NYLANDER

VD  
TEL 08 615 89 10  
anders.nylander@ljungberggruppen.se

## STAFFAN LINDE

VICE VD  
TEL 08 615 89 75  
MOBIL 070 525 35 95  
staffan.linde@ljungberggruppen.se

## INGALILL BERGLUND

CFO  
TEL 08 615 89 31  
MOBIL 0730 26 19 16  
ingalill.berglund@ljungberggruppen.se

## EVALENA ENGSTRÖM

ETABLERING/UTHYRNING HANDEL  
TEL 08 615 89 28  
MOBIL 070 341 53 28  
evalena.engstrom@atriumfastigheter.se

## JAN HALLQVIST

ETABLERING/UTHYRNING HANDEL  
TEL 08 615 89 81  
MOBIL 070 510 03 60  
jan.hallqvist@atriumfastigheter.se

## BONNIE INGGÅRDE

ETABLERING/UTHYRNING HANDEL  
TEL 08 615 89 40  
MOBIL 070 341 53 40  
bonnie.inggarde@atriumfastigheter.se

## MARIA BROBERG JONSSON

ETABLERING/UTHYRNING HANDEL  
TEL 08 615 89 13  
MOBIL 070 351 89 13  
maria.broberg.jonsson@atriumfastigheter.se

## STYRBJÖRN RUDFELT

UTHYRNING KONTOR  
TEL 08 615 89 50  
MOBIL 0730 26 19 26  
styrbjorn.rudfelt@ljungberggruppen.se

## BINH JOHANSSON

UTHYRNING KONTOR  
TEL 08 615 89 49  
MOBIL 0730 26 19 05  
binh.johansson@ljungberggruppen.se

## KRISTINA JOHNSON

AFFÄRSOMRÅDESCHEF  
TEL 018 19 46 31  
MOBIL 070 341 54 51  
kristina.johnson@ljungberggruppen.se

## SUSANNE BROMAN KJULSTEN

FARSTA CENTRUM  
TEL 08 683 14 23  
MOBIL 070 341 54 20  
susanne.broman.kjulsten@atriumfastigheter.se

## MATTIAS GUSTAFSSON

SICKLA KÖPKVARTER  
MOBIL 0730 28 59 85  
mattias.gustafsson@ljungberggruppen.se

## KRISTINA JOHNSON (TF)

GRÄNBY CENTRUM  
TEL 018 19 46 31  
MOBIL 070 341 54 51  
kristina.johnson@ljungberggruppen.se

## GÖRAN STURESSON

MOBILIA SHOPPING CENTER  
TEL 040 672 82 91  
MOBIL 070 341 53 20  
goran.sturesson@atriumfastigheter.se

## JENS HALVARSSON

AFFÄRSOMRÅDESCHEF  
TEL 08 615 89 70  
MOBIL 070 221 41 95  
jens.halvarsson@ljungberggruppen.se

## ANDERS GREHAG

CITYGALLERIOR  
TEL 08 615 89 60  
MOBIL 070 341 53 60  
anders.grehag@atriumfastigheter.se

## PETER KETTNER

STORBUTIKSHANDELSPLATSER  
TEL 08 615 89 47  
MOBIL 070 341 53 47  
peter.kettner@atriumfastigheter.se

## MICHAEL AVERBORG

AFFÄRSOMRÅDESCHEF  
TEL 08 615 89 51  
MOBIL 0730 26 19 07  
michael.averborg@ljungberggruppen.se

## JONAS TÖRNELL

KISTA  
TEL 08 594 615 77  
MOBIL 0730 26 19 61  
jonas.tornell@ljungberggruppen.se

## KARL-ARNE GRANDELL (TF)

STOCKHOLMS INNERSTAD NORR  
TEL 08 580 300 15  
MOBIL 0730 26 19 13  
kalle.grandell@ljungberggruppen.se

## ANNA WINBERGH

STOCKHOLMS INNERSTAD SÖDER  
TEL 08 615 89 48  
MOBIL 070 341 53 48  
anna.winbergh@atriumfastigheter.se

## ÅKE REICHARD

SICKLA/FARSTA  
TEL 08 743 90 28  
MOBIL 0730 28 59 81  
ake.reichard@ljungberggruppen.se

## AFFÄRSUTVECKLING

## CAROLA LAVÉN

AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF  
TEL 08 615 89 44  
MOBIL 0730 26 19 37  
carola.laven@ljungberggruppen.se

## BJÖRN JOHNSON

AFFÄRSUTVECKLARE  
TEL 08 615 89 22  
MOBIL 070 592 25 95  
bjorn.johnson@atriumfastigheter.se

## LINUS KJELLBERG

AFFÄRSUTVECKLARE HANDEL  
TEL 08 615 89 16  
MOBIL 070 341 53 16  
linus.kjellberg@atriumfastigheter.se

## ÖRJAN SÖDERGREN

AFFÄRSUTVECKLARE STORBUTIKSHANDEL  
TEL 08 615 89 18  
MOBIL 070 636 34 66  
orjan.sodergren@atriumfastigheter.se

## PETER JOHANSSON

AFFÄRSUTVECKLARE KONTOR  
TEL 08 615 89 46  
MOBIL 0730 28 59 83  
peter.johansson@ljungberggruppen.se

## ALBERT OLOFSSON

TRANSAKTION  
TEL 08 615 89 19  
MOBIL 070 341 53 19  
albert.olofsson@atriumfastigheter.se

## MAGNUS ALTESKOG

PROJEKT LJUNGBERGGRUPPEN  
TEL 08 615 89 17  
MOBIL 0730 26 19 63  
magnus.alteskog@ljungberggruppen.se

## KURT JÄVERT

VD TL BYGG  
TEL 08 610 19 86  
MOBIL 0730 26 19 86  
kurt.javert@tlbygg.se

## HANS BERGMAN

MARKNAD TL BYGG  
TEL 08 610 19 50  
MOBIL 0730 26 19 50  
hans.bergman@tlbygg.se

## PROJEKT- OCH BYGGVERKSAMHET

## EKONOMI/IR

## ETABLERING/UTHYRNING HANDEL

## ETABLERING/UTHYRNING KONTOR

## FÖRVALTNING KÖPCENTRUM

## FÖRVALTNING CITYGALLERIOR & STORBUTIKSHANDEL

## FÖRVALTNING KONTOR





PRODUKTION: BLEU ROUGE AB  
FOTO: PER-ERIK ADAMSSON, SUNE FRIDELL, FREDRIK HJERLING,  
ÅKE E:SON LINDMAN, HANS-ERIK NYGREN, MAX PLUNGER, THOMAS WINGSTEDT  
ILLUSTRATION: BAU ARKITEKTER, BARRY CRUSSELL, NYRÉNS ARKITEKTKONTOR,  
P&A ARKITEKTKONTOR, ÅGRENKONSULT  
TRYCK: JERNSTRÖM OFFSET

## RAPPORTTILLFÄLLEN

Rapport per 2007-03-31	2007-04-25
Rapport per 2007-06-30	2007-07-13
Rapport per 2007-09-30	2007-10-19
Bokslutskommuniké 2007	Februari 2008
Årsredovisning 2007	Mars 2008



# LjungbergGruppen

LjungbergGruppen AB (publ)

Postadress: Box 4808, 116 93 Stockholm

Besöksadress: Medborgarplatsen 3

Telefon: 08-615 89 00 Telefax: 08-615 89 99

[info@ljungberggruppen.se](mailto:info@ljungberggruppen.se)

[www.ljungberggruppen.se](http://www.ljungberggruppen.se)

