



AL

ATRIUM LJUNGBERG

10

ÅRSREDOVISNING

DET HÄR ÄR ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

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

VÅR AFFÄR

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

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

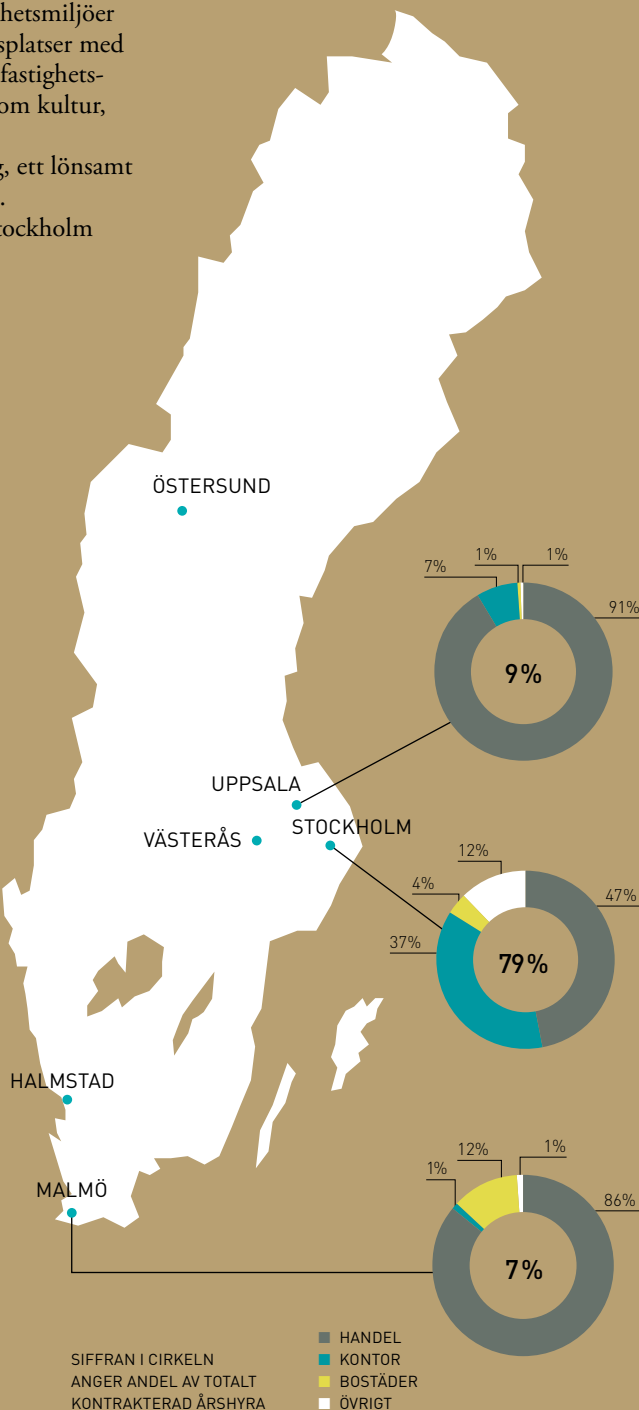
HÄR FINNS VI

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

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

FAKTA

ANTAL FASTIGHETER	49
FASTIGHETSVÄRDE	19,9 MDKR
TOTAL UTHYRBAR YTA	790 000 M ²
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,6 MDKR
UTHYRINGSGRAD	94 PROCENT



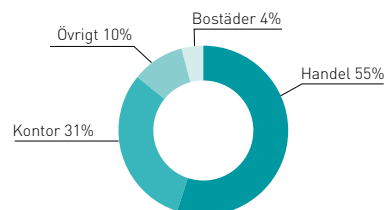
RESULTATET I KORTHET

- › Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 936 mkr (1 980) varav hyresintäkterna uppgick till 1 614 mkr (1 656). Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 323 mkr (324) och avser i huvudsak intäkter från det helägda dotterbolaget TL Bygg AB.
- › Driftöverskottet uppgick till 1 029,5 mkr (1 052,0). Det minskade driftöverskottet förklaras av att bolaget under 2009 och 2010 har sålt fastigheter. Rensat för sålda fastigheter ökade driftöverskottet med 38 mkr vilket motsvarar en ökning på 4 procent.
- › Resultat före värdeförändringar uppgick till 668,6 mkr (667,4), vilket överträffar senast lämnade prognos på 640 mkr.
- › Värdeförändringar uppgick till 522,4 mkr (-574,6). Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 19 940 mkr (18 617) och det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgår till 5,8 procent (5,9).
- › Utvecklingstakten har varit fortsatt hög. 1 047 mkr (1 087) har investerats i egna fastigheter.
- › Resultat efter skatt uppgick till 915,5 mkr (186,9), vilket motsvarar 7,03 kr/aktie (1,44). Styrelsen föreslår en utdelning på 2,40 kr/aktie (2,25).

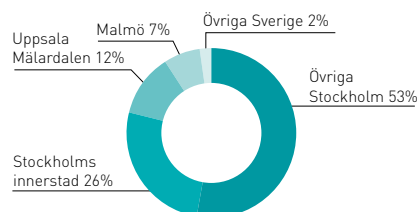
NYCKELTAL

	2010	2009
Nettoomsättning, mkr	1 936	1 980
Resultat före värdeförändringar, mkr	669	667
Årets resultat, mkr	916	187
Investeringar, mkr	1 047	1 087
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	671	608
Uthyrningsgrad, %	94	93
Soliditet, %	42,9	42,4
Belåningsgrad, %	45,7	45,6
Medelränta periodens slut, %	3,8	3,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0
Årets resultat, kr/aktie	7,03	1,44
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr/aktie	3,79	3,78
Utdelning, kr/aktie (2010 föreslagen)	2,40	2,25
Börskurs 31 december, kr/aktie	86,50	67,00
Eget kapital, kr/aktie	69,91	64,66

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Q1

- Flera butiker inom hemelektronik och vitvaror öppnar på 6 000 m² ny- och ombyggd yta i Mobilia, Malmö.
- Utbyggnad av Mobilias södra del påbörjas omfattande drygt 2 000 m² ny butiksytta och parkeringshus.
- Willys och omprofilerad Coop-butik öppnar i Rotebro Handel.

Q2

- Inredningsbutiken R.O.O.M. öppnar på hela tredje våningsplanet i PUB.
- Detaljplanen för projektet NOD i Kista vinner laga kraft.
- Invigning av pilotprojektet för Digital Art Center (DAC) i Ärvinge, Kista.
- Byggstart för Gränby Centrums nästa utbyggnadsetapp om cirka 9 000 m² ny handelsytta.
- Försäljning av fastigheten Rinken 2 på Vasa Handelsplats i Södertälje.

Q3

- Förvärv av två fastigheter i Sickla om totalt 3 500 m² lokalyta.
- Hyreskontrakt förlängs med Telenor i Glashuset Slussen och den förhyrda ytan utökas till totalt cirka 11 000 m².
- Kvarteret Igor i Västerås invigs efter en omfattande ombyggnation. Ett fyrtiotal butiker öppnar.
- Invigning av ny- och ombyggda delar i Farsta Centrum där ett tiotal butiker öppnar. Farsta Centrum firar samtidigt 50 år som handelsplats.
- Hyreskontrakt tecknas med Intrum Justitia i Sickla, vilket möjliggör byggstart av nytt kontorshus i Sickla.

Q4

- Ett flertal hyreskontrakt tecknas i Gränby Centrum som bland annat möjliggör ett servicecenter i kommande tillbyggnad.
- Invigning av Port73, ny omdanad handelsplats i Haninge. Ett tjugofemtal butiker öppnar.
- Flera nyuthyrningar och omförhandlingar görs för kontorslokaler, bland annat till Atea i Ärvinge, Kista och till Skanska Healthcare i Norra Station.
- Hyreskontrakt tecknas med Rusta om cirka 2 400 m² handelsytta i Västberga Handel.
- Ny detaljplan klar för Mobilia, Malmö som möjliggör en framtida utveckling av ytterligare drygt 35 000 m² för handel, service och bostäder samt cirka 650 tillkommande parkeringsplatser.
- VD, Anders Nylander meddelar att han lämnar VD-posten under 2011.
- Hyreskontrakt tecknas med AkzoNobel om att uppföra ett nytt verksamhetshus i Sickla.

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

INNEHÅLL

INLEDNING

- 2 VD HAR ORDET
- 4 STRATEGIER OCH AFFÄRSIDÉ
- 5 MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE
- 6 AFFÄRSMODELL
- 7 FRAMGÅNGSFAKTORER

MARKNADSBESKRIVNINGAR

- 8 MARKNADSPPOSITION
- 11 INVESTERARMARKNADEN
- 12 DETALJHANDELSMARKNADEN
- 15 KONTORSMARKNADEN I STOCKHOLM

VERKSAMHETEN

- 18 FASTIGHETSBESTÅND
- 22 INVESTERINGAR
- 24 FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2010
- 26 PÅGÅENDE/BESLUTADE PROJEKT
- 31 MÖJLIGA PROJEKT
- 38 AFFÄRSOMRÅDE HANDEL
- 52 AFFÄRSOMRÅDE KONTOR
- 59 BOSTÄDER
- 60 TL BYGG
- 62 ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
- 66 MEDARBETARE
- 69 MÖJLIGHETER OCH RISKER
- 72 AKTIEN OCH ÄGARNA
- 76 STYRELSE
- 77 BOLAGSLEDNING 2010
- 78 ERSÄTTNINGAR
- 79 NYCKELTAL
- 80 FLERÅRSÖVERSIKT
- 82 DEFINITIONER

ÅRSREDOVISNING

- 84 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- 87 KONCERNENS RÄKNINGAR
- 92 MODERBOLAGETS RÄKNINGAR
- 97 TILLÄGGSINFORMATION – NOTER
- 118 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- 123 REVISIONSBERÄTTELSE

ÖVRIGT

- 124 FASTIGHETSFÖRTECKNING
- 128 GRI-INDEX

Våra grundvärderingar är viktiga för att lyckas

Året 2010 har varit ett händelserikt och framgångsrikt år. De starka projekt som vi har avslutat och de nya som vi har påbörjat ger oss verkligen förutsättningar för fortsatt framgång.

Vändningen i makroekonomin har varit kraftfull och gått från lågkonjunktur och finanskris till en stark tillväxt i Sverige. Det finns anledning att tro på en stark svensk ekonomi även 2011. Storstadstillväxten blir allt tydligare och Sveriges tre storstäder är motorer i den svenska tillväxten. Det ger oss möjligheter att utveckla såväl handel, arbetsplatser som helhetsmiljöer.

HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN

Som en följd av den starkare ekonomin har kontorshyresmarknaden förbättrats. Det avspeglar sig i ökad efterfrågan, lägre vakansgrad och minskade hyresrabatter. På vissa delmarknader, som i absoluta citylägen i Stockholm, har hyrorna stigit något.

Om den positiva ekonomiska utvecklingen fortsätter kommer hyrorna att stiga även på andra delmarknader, främst i goda lägen i storstadsregionerna.

Konsumtionen har återhämtat sig och det märks tydligast i storstäderna. Med fortsatt tillväxt kommer starka handelsplatser på våra delmarknader ha en positiv utveckling med ökade hyresnivåer.

Fastighetsmarknaden har kommit igång igen och det har lett till mer normala transaktionsvolymer och något sänkta avkastningskrav. I centrala lägen i Stockholm har avkastningskraven sjunkit mest.



ÅRET SOM GÅTT

Det viktigaste för oss är att ta hand om våra kunder och stödja kundens affär. Jag tycker att vi har lyckats med det. Det bekräftas till exempel av stora omförhandlingar med kunder som Atea och Telenor samt att vi har fått förtroendet att bygga ett nytt hus åt Intrum Justitia. Ett annat exempel är att Sickla är på väg att bli Stockholms största samlade handelsplats.

Inför 2010 sa vi att vi skulle fortsätta att investera i egna projekt steg för steg. Det har vi verkligen gjort med investeringar på över en miljard kronor. Vi har väckt två insomnade handelsplatser till liv. Kvarteret Igor i Västerås invigdes under hösten och är redan Västerås citys ledande galleria. Port73 i Haninge har byggts om och byggts ut och är nu en början till en regional handelsplats med ett tjugofemtal butiker i dagsläget.

Vi har också firat Farsta Centrums 50-årsjubileum och samtidigt invigt den sista delen av en stor omdaning. Butiks- och restaurangutbudet har vässats och centrumet har rustats. Nu är grunden lagd för att tillsammans med Stockholms stad vidareutveckla Farsta till en av Stockholms tyngdpunkter där också bostäder, arbetsplatser, idrott och kultur kommer att rymmas.

Under våren flyttar Atlas Copco in i sitt nya kontorshus och mötesplats i Sickla. Det är verkligen ett hus som både Atrium Ljungberg och Atlas Copco kan vara stolta över på många sätt. Huset uppfyller med råge kraven för Green Building och är ett bra exempel på hur hållbarhet är en integrerad del av vår verksamhet. Försättningsvis tar vi ytterligare steg i vårt hållbarhetsarbete genom att bland annat miljöcertifiera alla våra nybyggnader.

Vi har säkrat fortsatt långsiktig positiv utveckling på våra delmarknader. Vi har till exempel

skapat förutsättningar för ”Sickla affärskvarter” i och med att vi inviger Atlas Copcos kontorshus och bygger nya huvudkontor för både AkzoNobel och Intrum Justitia. Vi har också startat en stor utbyggnad av Mobilia i Malmö – vårt enskilt största byggprojekt. Mobilia blir ett stadskvarter mitt i Malmö som inte bara innehåller handel utan också kultur, friskvård och bostäder.

FRAMTIDSUTSIKTER

Atrium Ljungberg har en bra grund för fortsatt god utveckling. Sveriges ekonomi utvecklas starkt och vi finns i regioner där framtidens tillväxt sker. Vi har en bred kundbas av framgångsrika företag och nära kundrelationer. Våra fastigheter finns på bra lägen, är i gott skick och har bra grundkvaliteter. Och vi har starka projekt. För att kunna göra goda affärer gäller det dock att hela tiden stå på tå, ha respekt för omvärldsförändringar och förmåga att styra om. Det har vi.

Jag tror att våra grundvärderingar gör att vi lyckas. Vi bygger långsiktiga partnerskap och håller det vi lovar. Och vi vågar tänka utanför ramarna.

Till sist vill jag tacka för tjugotre fantastiska år i företaget, varav åtta år som VD. Nu ser jag mycket fram emot att bidra till företagets utveckling genom att vara aktiv i Atrium Ljungbergs styrelse.

Stort tack alla kunder, samarbetspartners, arbetskamrater och ägare för förtroendet och stödet under dessa år.



Anders Nylander, Verksällande direktör



Farsta
CENTRUM

Våra strategier

HANDEL – KONTOR – HELHET

Atrium Ljungberg ska fokusera på att utveckla miljöer för handel och kontor. På så vis blir vi skickliga och konkurrenskraftiga inom dessa områden. Kombinationen ger också en riskspridning, som gör oss starka över konjunkturcykler. Vi ska, där det är möjligt, komplettera handels- och kontorsmiljöer med inslag av boende, service, kultur och utbildning. Då skapar vi levande, attraktiva och hållbara helhetsmiljöer.

STARKA DELMARKNADER PÅ TILLVÄXTORTER I SVERIGE

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

FÖRÄDLING OCH UTVECKLING AV FASTIGHETER OCH BYGGGRÄTTER

Vi ska skapa värdetillväxt i bolaget genom att addera mervärden för våra kunder. Det gör vi genom att utveckla och förädla både nya och befintliga fastigheter och byggrätter. Våra utvecklingsprojekt ska ge en avkastning som är högre än förvärsalternativen.

BETYDANDE AKTÖR

Vi ska vara en betydande aktör med stora och sammanhållna enheter på respektive delmarknad. Då kan vi leda och påverka utvecklingen och skapa helhetsmiljöer som håller över tiden. På samman-

hållna enheter kan vi också bedriva en kundnära förvaltning med egen personal på plats. Det ger oss kunskap om de lokala förutsättningarna och skapar affärsmöjligheter.

LÅNGSIKTIGA SAMARBETEN

Vi ska ha nära, täta och långsiktiga samarbeten med våra kunder, kommuner och samarbetspartners. På så vis kan vi kontinuerligt möta de behov som finns och skapa långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.

EGEN KOMPETENS

Vi ska driva och leda hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens. Våra kunder och samarbetspartners möts då av ett stort engagemang och ansvarstagande i alla skeden, från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Slutprodukten har därigenom större möjligheter att tillgodose både våra kunders och bolagets behov.

HÅLLBARHET INTEGRERAT

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

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

Vår affärsidé

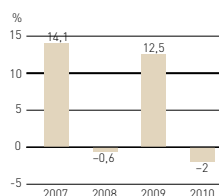
Genom långsiktigt ägande, utveckling och förvaltning erbjuder vi våra kunder attraktiva handels-, kontors- och helhetsmiljöer på starka delmarknader. Med egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärde för våra kunder och samarbetspartners, och skapar värdetillväxt i bolaget.

Mål

Måluppfyllelse

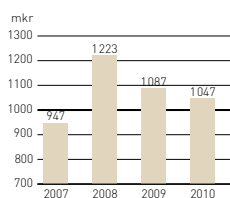
Vi ska vara det fastighetsbolag som BÄST TAR HAND OM sina kunder, medarbetare och fastigheter. »

DRIFTÖVERSKOTTET SKA ÖKA MED 10 PROCENT PER ÅR.



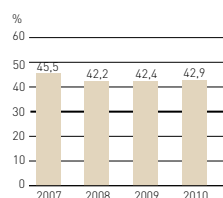
Driftöverskottet minskade med 2 procent till följd av genomförda fastighetsförsäljningar. Rensat för sålda fastigheter ökade driftnettot med 4 procent.

INVESTERINGAR I EGNA PROJEKT SKA SKE MED 1 MDKR PER ÅR.



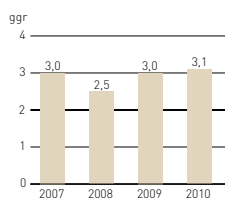
Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1047 mkr och avser främst Atlas Copcos kontorshus i Sickla, Mobilia i Malmö, Port73 i Haninge, Gränby Centrum i Uppsala, Igor i Västerås och Farsta Centrum. Förvärv gjordes med 35 mkr under året.

SOLIDITETEN SKA VARA LÄGST 30 PROCENT.



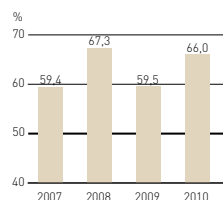
Soliditeten är fortsatt hög och var vid utgången av 2010 42,9 procent.

RÄNTETÄCKNINGSGRADEN SKA VARA LÄGST 2,0.



Räntetäckningsgraden ökade under året till 3,1. Nettoupplåning har skett med 600 mkr under året. Medelräntan uppgår oförändrat till 3,8 procent.

UTDELNINGEN SKA MOTSVARA MINST 50 PROCENT AV RESULTATET FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, EFTER 26,3 PROCENT SKATT.



Styrelsen föreslår en utdelning på 2,40 kr per aktie vilket motsvarar en utdelning om 66 procent av det utdelningsgrundande resultatet.

FRÅN OCH MED 2011 SKA ALLA NYBYGGNADER MILJÖCERTIFIERAS.

Miljöcertifieringen kommer att ske enligt den brittiska standarden BREEAM. De nybyggnationer som har genomförts under 2009 och 2010 har enligt vår bedömning överträffat kraven för Green Building.

VI SKA VARA EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER 2012.

Vi har beslutat att delta i undersökningen Sveriges Bästa Arbetsplatser 2012 via Great Place to Work® Institute Sverige. Målet är att vi ska placera oss på deras lista över de allra bästa arbetsplatserna i Sverige. Resultatet av undersökningen presenteras under våren 2012.

Vår affärsmodell

ATRIUM LJUNGBERGS AFFÄRSMODELL syftar till att skapa lönsamhet och värdetillväxt i bolaget genom kontinuerlig förädling och förvaltning av fastigheter. En betydande del i vår affärsprocess är affärs- och projektutveckling. Det handlar ofta om komplexa projekt som omvandling och ny- och tillbyggnationer. Vi leder och driver affärsprocessens alla delar i egen regi, genom intern samverkan mellan medarbetare inom affärsutveckling, projektgenomförande och förvaltning. Arbetsättet bygger dessutom på ett nära samarbete med kunder, kommuner och övriga intressenter.

FÖRVÄRV

Atrium Ljungberg förvärvar nya fastigheter om vi kan uppnå strategiska fördelar eller erhålla mycket god avkastning genom utveckling. Det är huvudsakligen objekt i starka lägen med stor utvecklingspotential som är intressanta. Förvärvsprocessen drivs internt och styrelsen fattar beslut om förvärv.

IDÉ/VISION

I tidiga projektskeden utformas en vision om projektets innehåll och utformning. Visionen baseras på noggranna affärs- och omvärldsanalyser. Våra egna medarbetare leder idé- och visionsarbetet i nära samverkan med kunder och samarbetspartners.

UTVECKLING

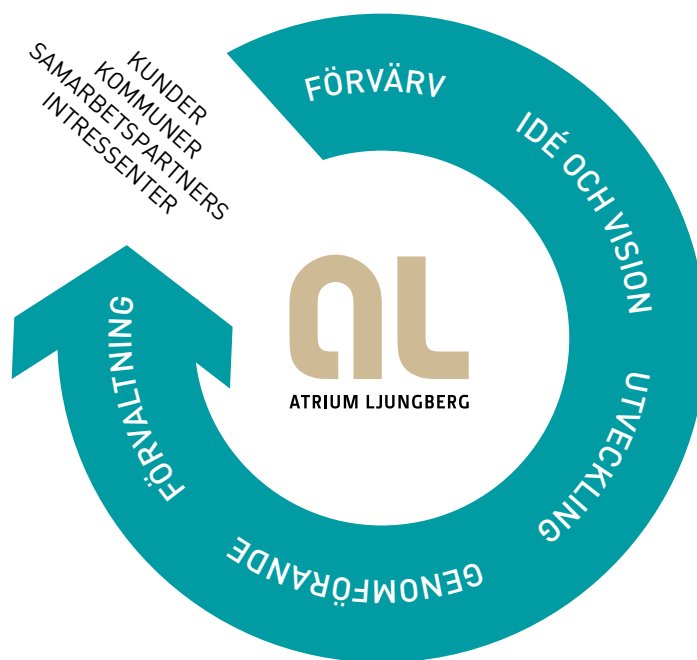
Visionen konkretiseras tillsammans med arkitekter och utformning och innehåll förankras hos våra kunder och samarbetspartners.

GENOMFÖRANDE

Efter investeringsbeslut av styrelsen startar genomförandet av projektet. Ett investeringsbeslut förutsätter god avkastning och att större delen av ytorna är kontrakterade. Våra egna projektledare driver genomförandet av byggprocessen tillsammans med medarbetare inom förvaltningen.

FÖRVALTNING

När fastigheten är färdigställd och kunderna har flyttat in övergår ansvaret för kunderna och fastigheten till våra medarbetare med ansvar för förvaltningen.





Våra framgångsfaktorer

ATRIUM LJUNGBERGS FRAMGÅNGSFAKTORER är flera. Vi har en stark finansiell bas och en välfylld projektportfölj. Vi har också engagerade och kompetenta medarbetare med ett tydligt kundfokus, vilket betyder mycket för vår framgång.

STARK FINANSIELL BAS

Atrium Ljungberg har starka nyckeltal och en stark finansiell bas, som bland annat låg belåningsgrad, hög soliditet och god räntetäckningsgrad. Det skapar förutsättningar att göra goda affärer i olika marknadssituationer.

STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Vår projektportfölj är stor, med många befintliga och potentiella byggrätter. Det gör att vi kan växa organiskt i den takt marknadsförutsättningarna medger och med väsentligt bättre lönsamhet än förvärvsalternativen.

ERFARENHET OCH KOMPETENS

Vi har god erfarenhet och kunskap om hur attraktiva handels- och kontorsarbetsplatser skapas och drivs och hur man kombinerar olika verksamheter för att skapa väl fungerande helhetsmiljöer. Vi har också ett gediget kunnande inom projektutveckling. Det gör det möjligt för oss att driva utvecklingsprojekt i egen regi, vilket ger oss en mängd fördelar. Genom lokal bemanning skaffar vi oss värdefull kunskap om den lokala marknadens unika förutsättningar och om kundernas och konsumenternas behov.

Vårt dotterbolag, byggmästarbolaget TL Bygg, är dessutom en stor tillgång i många komplexa projekt.

KUNDFOKUS OCH SAMVERKAN

Vi arbetar med våra kunder och slutkonsumenter som utgångspunkt i allt vi gör. Nära, långsiktiga, stabila och personliga relationer genomsyrar bolagets alla delar. Det gäller relationer till såväl kunder och leverantörer som kommuner och andra intressenter. Genom att i ett tidigt skede i utvecklingsprocessen samverka med dessa, blir slutprodukten den bästa för både våra kunder och för oss.

MEDARBETARE MED PASSION

Vi har engagerade medarbetare och vi brinner för det vi gör. För oss är det viktigaste att långsiktigt och engagerat ta hand om våra kunder, hus och områden, så att vi tillsammans på bästa sätt utvecklar fastigheterna för framtiden.

FÖRANKRADE GRUNDVÄRDERINGAR

Våra grundvärderingar; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande är väl förankrade hos alla medarbetare. Värderingarna styr vårt dagliga arbete och våra beslut och genomsyrar bolagets alla delar.

Marknadsposition

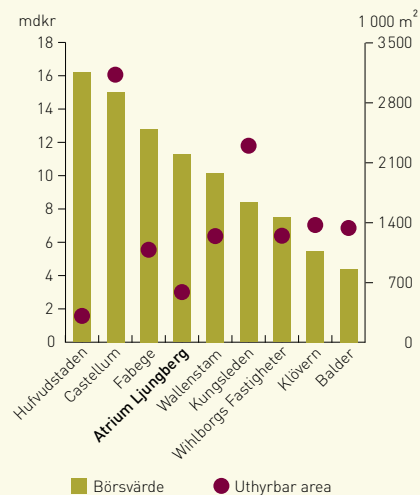
Text och diagram: Leimdörfer

ATRIUM LJUNGBERG ÄR ett av de största noterade fastighetsbolagen i Sverige. Bolaget har en stark ställning inom handelsfastigheter på utvalda tillväxtorter och kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Atrium Ljungberg utmärker sig även genom att ha en förhållandevis låg finansiell risk.

Atrium Ljungberg – ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag

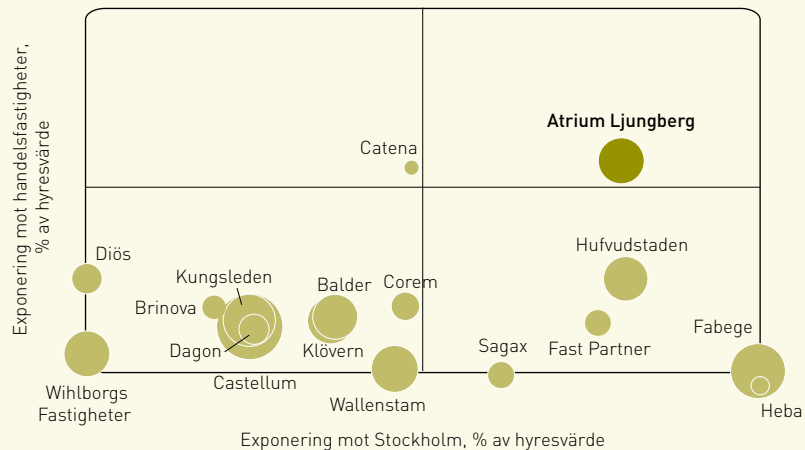
Vid utgången av 2010 var 17 svenska fastighetsbolag noterade på Nasdaq OMX Stockholm. De noterade fastighetsbolagen hade ett samlat börsvärde på cirka 108 mdkr, varav Atrium Ljungberg representerade drygt 10 procent. Sett till börsvärde är Atrium Ljungberg det fjärde största svenska noterade fastighetsbolaget efter Hufvudstaden, Castellum och Fabège. Vid årsskiftet ägde Atrium Ljungberg 48 fastigheter med en uthyrbar area om cirka 790 000 m². Fastighetsportföljen består av framförallt handelsfastigheter på utvalda tillväxtorter och kontorsfastigheter i Stockholmsområdet.

BÖRSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA ¹⁾

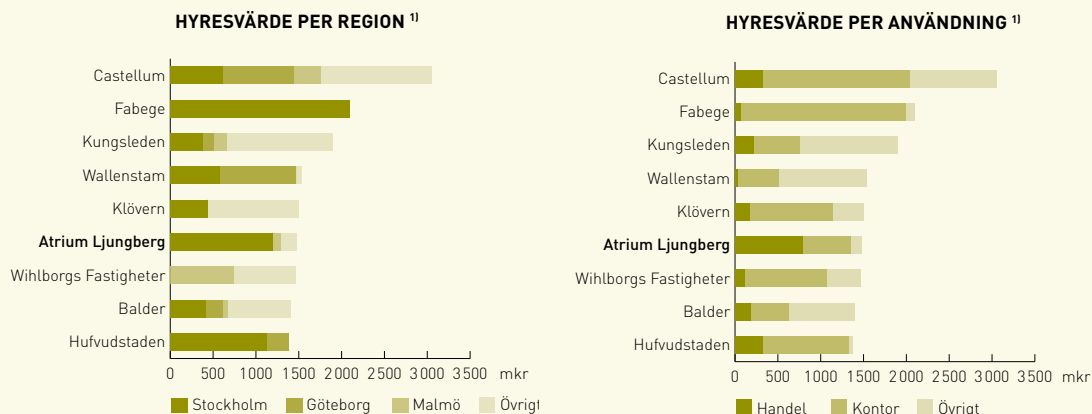


EXPONERING MOT HANDELSFASTIGHETER OCH FASTIGHETER I STOCKHOLM ¹⁾

Fastighetsbolag med en hög exponering mot handelsfastigheter återfinns i den övre delen i matrisen och bolag med en hög exponering mot fastigheter i Stockholm återfinns till höger i diagrammet. Varje bolag representeras av en cirkel vars storlek är proportionell mot fastighetsbeståndets hyresvärde.



¹⁾ Per 2010-12-31. Avser förvaltningsfastigheter. Fördelning per region och användning enligt Leimdörfers värderingsmodell.

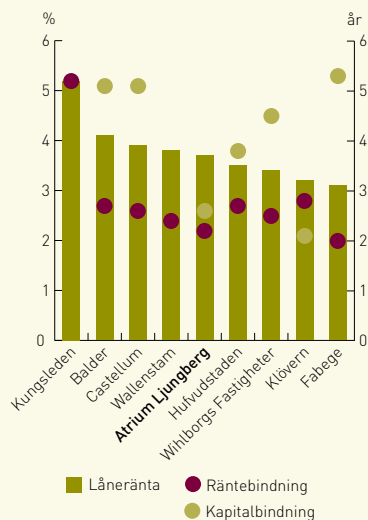


1) Per 2010-12-31. Avser förvaltningsfastigheter. Fördelning per region och användning enligt Leimdörfers värderingsmodell.

Belåningsstruktur

Atrium Ljungberg har en stark finansiell ställning och en låneportfölj med förhållandevis begränsad risk i jämförelse med andra svenska noterade bolag. Atrium Ljungberg hade per den 30 september 2010 en räntebärande låneportfölj på cirka 8,8 mdkr och en justerad soliditet på cirka 50 procent enligt Leimdörfers värderingsmodell. Av de noterade svenska fastighetsbolagen var det bara Hufvudstaden som hade en högre justerad soliditet. Räntetäckningsgraden beräknad enligt Leimdörfers värderingsmodell är 3,5 gånger, vilket är högre än snittet för noterade bolag om 2,8 gånger. Atrium Ljungberg har en genomsnittlig låneränta för sin låneportfölj på 3,7 procent, vilket är i linje med sektorn som helhet.

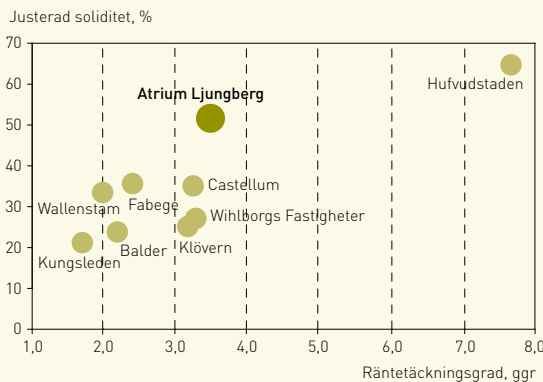
LÅNERÄNTA, RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING ¹⁾²⁾



1) Per 2010-09-30

2) Uppgift om kapitalbindning saknas för vissa bolag

JUSTERAD SOLIDITET OCH RÄNTETÄCKNING ¹⁾



1) Per 2010-09-30

Ägare av handelsfastigheter i Sverige

Vid årsskiftet ägde Atrium Ljungberg handelsfastigheter med en uthyrbar area om cirka 348 000 m². Bland de noterade fastighetsbolagen är det endast Catena som är lika fokuserade på handelsfastigheter. Catena är dock betydligt mindre i storlek samt har en annan hyresgästprofil med stor exponering mot Bilia. I december 2010 blev det klart att det noterade fastighetsbolaget Balder köper 25 av handelsfastigheterna från Catena med tillträde i februari 2011.

Ett flertal utländska ägare av handelsfastigheter är aktiva i Sverige. Störst är det fransk-holländska köpcentrumbolaget Unibail-Rodamco med cirka 382 000 m² handelsarea. Köpcentrumbolaget Steen & Ström (ägt av franska Klepierre och holländska APG) med 277 000 m² är ett annat exempel.

ICA Fastigheter är den största inhemska ägaren av handelsfastigheter med 561 000 m² handelsarea. Arealen inkluderar bolagets 50 procent i Ancore, ett samägt fastighetsbolag som bildades av ICA Fastigheter och tjänstepensionsföretaget Alecta i oktober 2010. ICA Fastigheter och även KF Fastigheter med 320 000 m² handelsarea (inklusive delägda fastigheter), äger till största delen fastigheter som används internt inom respektive koncern.

Andra bolag med stor handelsarea i Sverige är de noterade fastighetsbolagen Kungsleden och Castellum samt Vasakronan som ägs av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna och Diligentia som ägs av Skandia Liv.

Ägare av kontorsfastigheter i Stockholmsregionen

Text och diagram: CB Richard Ellis

Atrium Ljungberg är en stor ägare av kontorsfastigheter i Stockholmsregionen med 212 000 m² uthyrbar kontorsarea. Bolaget är en av de största på delmarknaderna Närförort söder, Kista och Stockholms innerstad, exklusive CBD (Central Business District). De största aktörerna på kontorsmarknaden totalt i Stockholmsregionen är Vasakronan, Fabege och AMF Fastigheter.

Inom Stockholm CBD domineras ägandet av pensionsbolag och stora fastighetsbolag. Störst är Vasakronan och AMF Fastigheter. Även i Stockholms innerstad, exklusive CBD, är Vasakronan störst med fastigheter på samtliga malmar. Här är också Fabege en stor fastighetsägare. Största ägare i Närförort söder är Vasakronan vars övervägande bestånd finns i Nacka Strand. Med ett betydande bestånd i Sickla är även Atrium Ljungberg en stor aktör på denna delmarknad. Andra stora ägare är fastighetsbolagen Balder, Fabege och Valad. I Närförort norr domineras ägandet av Fabege som har flera fastigheter i Solna och Sundbyberg. Fastighetsbolaget Klöver är den i särklass största fastighetsägaren i Kista. Även Vasakronan, Castellum och Humlegården är stora ägare här följt av Atrium Ljungberg vars bestånd finns i Ärvinge i Kista. I Stockholms ytterstad karaktäriseras ägandet av en blandning av små och stora fastighetsägare, byggherrar, svenska och utländska investerare, pensionsfonder samt egenanvändare. De dominerande ägarna är GE Real Estate, Valad, Castellum och Kungsleden.

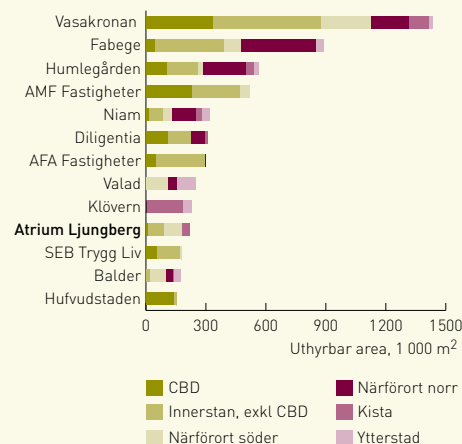
UTHYRBAR HANDELSAREA I SVERIGE ¹⁾



¹⁾ Per 2010-12-31.

* Avser 2010-06-30. ** Avser 2009-12-31. *** Leimdörfers uppskattning

UTHYRBAR KONTORSAREA I STOCKHOLM ²⁾



²⁾ Uppskattad area enligt CBRE

Investerarmarknaden

Text och diagram: Leimdörfer

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN återhämtade sig starkt under 2010 och transaktionsvolymen uppgick till cirka 110 mdkr. Intresset för att investera i fastigheter ökade bland många investerare, vilket medförde stigande priser på både kontors- och handelsfastigheter.

Högre omsättning och fokus på större affärer

Den återhämtning som kunde skönjas på den svenska fastighetsmarknaden redan under slutet av 2009 fortsatte och blev än mer tydlig under 2010. Årets transaktionsvolym uppgick till cirka 110 mdkr, vilket motsvarar en ökning på över 100 procent jämfört med 2009. Den högre transaktionsaktiviteten beror på flera faktorer, exempelvis bättre tillgång till bankfinansiering, en starkare hyresmarknad och större enighet mellan köpare och säljare kring rådande prisnivåer. De mest aktiva köpkategorierna under året var insitutionella placerare, privata fastighetsbolag och fastighetsfonder.

Intresset för att investera i handelsfastigheter ökade markant under 2010. Omsättningen av handelsfastigheter under året uppgick till cirka 13 mdkr, vilket kan jämföras med endast 3 mdkr under 2009. Den största handelsfastighetsaffären under 2010 är ICA Fastigheters och Alectas gemensamma satsning på det nybildade handelsfastighetsbolaget Ancore med en startportfölj värderad till cirka 2 mdkr. Även omsättningen av kontorsfastigheter ökade markant under 2010 och uppgick till drygt 30 mdkr att jämföra med 15 mdkr under 2009. De två största kontorsfastighetsaffärerna under året var Vasakronans förvärv av Klara Zenit för 4,35 mdkr och AMF Pensions förvärv av

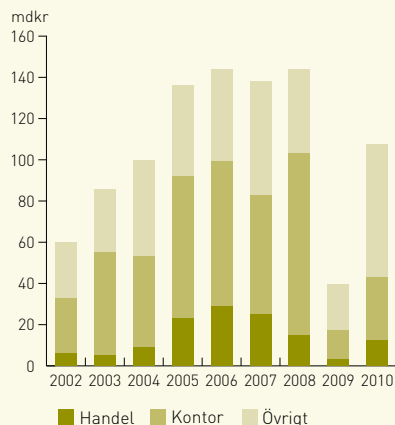
CityCronan för cirka 2,8 mdkr. Båda fastigheterna ligger i Stockholm CBD (Central Business District) och säljarna var tyska fastighetsfonder. Övrig transaktionsvolym utgörs till stor del av bostadstransaktioner som till exempel norska syndikeraren Actas försäljning av cirka 11 000 lägenheter till ett nybildat bolag, Willhem AB, ägt till 100 procent av Första AP-fonden och Vasakronans försäljning av cirka 8 000 lägenheter till Fjärde AP-fonden. Dessa två transaktioner motsvarar totalt cirka 12,4 mdkr.

Stigande fastighetspriser

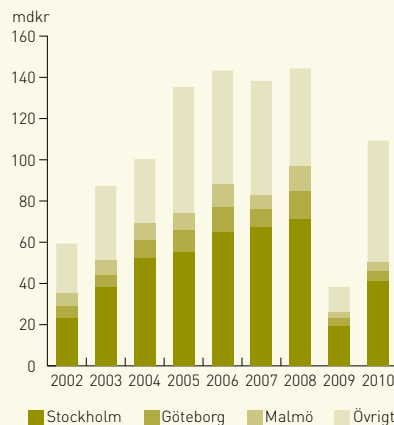
Det ökade intresset för fastighetsinvesteringar har medfört stigande fastighetspriser i Sverige under 2010. De stigande priserna är resultatet av både sjunkande direktavkastningskrav och högre hyresnivåer, framförallt i centrala lägen. För närvarande ligger direktavkastningskraven i Stockholm CBD strax under 5 procent för de bästa handels- och kontorsfastigheterna, en sänkning med 25–50 punkter jämfört med 2009. Prisskillnaden mellan moderna fastigheter i bra lägen och sämre fastigheter i sekundära lägen är dock förhållandevis stor. Marknadsräntorna steg något under 2010 men är fortfarande låga ur ett historiskt perspektiv och det finns ett positivt "yield-gap"¹⁾ för fastighetsinvesteringar.

1) Yield-gap = direktavkastning – låneränta

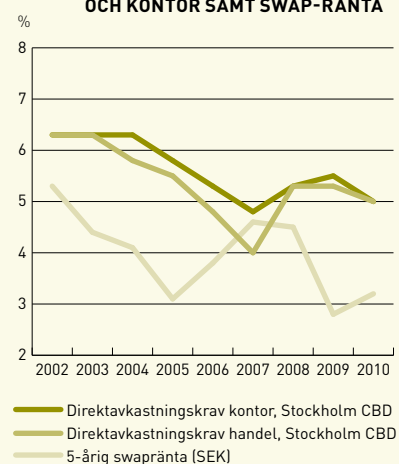
TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSTYP



TRANSAKTIONSVOLYM PER GEOGRAFI



DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR HANDEL OCH KONTOR SAMT SWAP-RÄNTA



Detaljhandelsmarknaden

Text och diagram: Handelns Utredningsinstitut (HUI)

DEN SVENSKA DETALJHANDELN visar fortsatta styrkebesked och ytterligare ett rekordår går till historien. Flera frågetecken finns dock vid horisonten i form av ytterligare en lång och kall vinter med stigande elkostnader som följd samt en stigande ränta. Trots detta ser framtiden för svensk detaljhandel ljus ut.

Stabil detaljhandel

Detaljhandeln har en imponerande period bakom sig med 15 år av obruten tillväxt. När finanskrisen kom 2008 gjorde analytiker bedömningen att svårare år väntade. Flera branscher och företag hade också, främst under 2009, en svag utveckling. Handeln som helhet har emellertid ökat starkt genom hela krisen. Extra kraftig blir handelns tillväxt när den övriga ekonomiska utvecklingen granskas. BNP minskade exempelvis både under 2008 och 2009 och trots den starka BNP-tillväxten under 2010, som prognostiseras nå hela 5 procent, ligger ändå ekonomin under den nivå som rådde år 2007. Den övriga ekonomin har alltså precis fått näsan över lågkonjunktorens djupa avgrund och bedöms först under 2011 vara helt uppe. Handeln har under denna period uppvisat en närmast ofattbart stabil tillväxt med 3,4 procent år 2008, 3,6 procent år 2009 och 3,7 procent år 2010. Att handelns tillväxt 2010 understiger den för exempelvis BNP är alltså bara en effekt av en kraftig återhämtning i

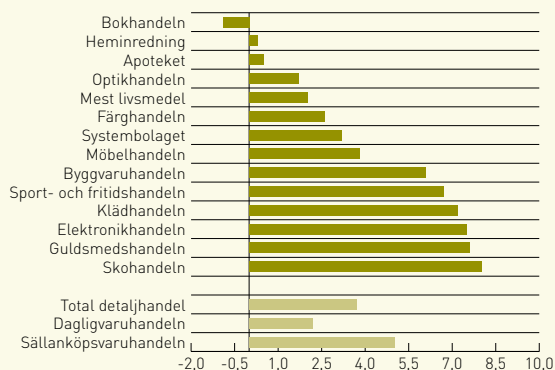
omkringliggande branscher i deras klättring upp ur avgrunden. Handeln trillade aldrig ner.

Bakom handelns stabila tillväxt ligger kraftiga stimulanser av hushållens ekonomi i form av skatte- och räntesänkningar som har frigjort stora summor för konsumtion under finanskrisens år. Detta har gjort att hushållen kunnat upprätthålla, och öka, sin konsumtion av detaljhandelsprodukter.

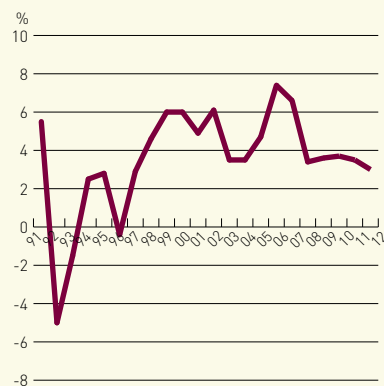
Skor och elektronik årets vinnarbranscher

Flera branscher utvecklades starkt under 2010. Främst är det delar av sällanköpsvaruhandeln som återhämtats starkt efter ett svagt 2009. Det tycks exempelvis ha funnits ett uppdämt shoppingbehov av elektronikvaror som efter flera år med svag tillväxt ökade sin omsättning med nästan 8 procent år 2010. Klädhandeln tillväxt steg också med cirka 8 procent, inte minst drivet av ett år med kallt och vintrigt väder. Snön låg långt in i april i stora delar av landet och kom igen redan i mitten av november vilket fått fart på den behovsstyrda delen av

DETALJHANDELNS UTVECKLING 2010
JÄMFÖRT MED 2009 (LÖPANDE PRISER)



DETALJHANDELNS UTVECKLING OCH
PROGNOS 1991-2012 (LÖPANDE PRISER)



försäljningen. Utvecklingen har också drivits av ett mode med större och kraftigare skodon, exempelvis stövlar och kängor. Även sport- och fritidshandeln utvecklades mycket starkt under 2010.

Stimulanserna slut?

Det som har räddat handeln under lågkonjunkturen, främst den låga räntan, utgör nu också ett hot. De kraftiga räntesänkningarna har frigjort stora summor kapital som har medfört att hushållen har kunnat upprätthålla sin konsumtion, men det har också medfört att man belånat sig ytterligare. Nu finns en oro kring räntehöjningarna som kommer att överföra pengar från bland annat detaljhandelskonsumtion till räntebetalningar. För varje räntehöjning behöver hushållen dessutom betala mer eftersom man lånat på sig större summor. Till detta kommer oron kring en eventuell fastighetsbubbla. Svenska fastighetspriser har inte dalat på samma sätt som i många andra länder. Om vi skulle ha en bostadsbubbla och om denna skulle spricka har handeln sannolikt ett antal svaga år framför sig. Precis som i vår omvärld är det framför allt de kapitaltunga branscherna som skulle skadas av en sådan nedgång.

Konjunkturläget har lämnat avtryck

Även om handeln som helhet har klarat sig väl har lågkonjunkturen lämnat tydliga spår efter sig. Trots att hushållens budget i de flesta fall har varit oförändrad eller förstärkts har konjunkturen skickat någon form av lågprissignal till svenska folket. Hushållen har sparat in på flera köp inom exempelvis de kapitaltunga branscherna och inom livsmedels-handeln syns ett flitigare användande av rabattkuponger. För livsmedels-handeln har de senaste åren varit skakiga. Under 2008 gick omsättningen upp, förklarad av prisökningar till följd av råvarukrisen. 2009 ersattes råvarukrisen av finanskrisen men försäljningen hölls uppe tack vare stimulanser och det

faktum att konsumenter valde bort restaurangbesök till förmån för systembolag och livsmedels-handel. Under 2010 har dagligvaruhandeln gått kräftgång, sannolikt till följd av att restaurangsektorn hämtat tillbaka sin omsättning när människor återigen börjat besöka restauranger, men sannolikt har också 2010 års höga elkostnader till följd av sträng kyla under årets första kvartal påverkat försäljningen.

Fortsatt stabil utveckling

Utsikterna för 2011 och 2012 ser goda ut. Hushållens optimism är på en mycket hög nivå, svensk ekonomi har återhämtat sig starkt och arbetslösheten har börjat minska. Sannolikt kan vi under prognoshorisonten också se fram emot ett femte jobbskatteavdrag med positiva effekter för hushållens möjligheter till konsumtion. Tillväxten skrivs till 3,5 procent för 2011 och 3,0 procent för 2012.

Upplevelsen i centrum

I takt med att utvecklingen av nya handelsplatser fortsätter och marknaden expanderar blir också konkurrensen betydligt hårdare. Detta sker inte minst i storstadsregionerna där merparten av investeringarna och handeln sker. Detta medför att behovet för fastighetsägare att sälj-skilja sina köpcentrum från andra blir större och därmed blir också andra dimensioner än utbud och pris avgörande. Utbud och pris kommer sannolikt alltid att vara den viktigaste dragaren, men det är helt uppenbart att mjukare variabler som varumärke, koncept, marknadsföring och upplevelsedimensionerna av handeln blir allt viktigare. Det är redan tydligt att handeln och kanske främst köpcentrumen har gått från att vara handelsplatser till att vara mötesplatser. Utbudet av caféer och restauranger och andra verksamheter som inte är ren detaljhandel växer kraftigt och kan sägas vara ett mått på detta.

Detaljhandelskonceptens utveckling och deras konsekvens för fastighetsägaren

Text: CB Richard Ellis

Utvecklingstrender

De senaste tio åren har inneburit en revolution. Butikskoncept som inte ens fanns på 90-talet, erövrade på 2000-talet konsumenterna och investorererna. Boxbutikerna gjorde entré och nästan alla investeringar i detaljhandelsfastigheter under början och mitten av 2000-talet gjordes för dem i så kallade retail parker. I Stockholm prognostiserades i mitten av 2000-talet en tillväxt under en femårsperiod motsvarande tre–fyra Täby Centrum som potential för traditionella köpcentrum. Samtidigt syntes effekten av den nya expansionen. Försäljningen i de stora köpcentren stannade av eller minskade. Planerarna och prognosmakarna noterade sent att potentialen redan var in-tecknad av de nya konceptens intåg.

Sättet att sälja varor förändrades. På tidigt 90-tal var externhandel förknippat med enbart lågt pris och positionerades därefter för att stärka den identiteten med enkla lokaler och varor på lastpallar. Konceptet polariserade konsumenterna i för och emot. Mot slutet av 90-talet började lågprisbutiker-na ändra sitt sätt att sälja. Man frångick prisbeton-ingen och riktade in sig på kundens mer allmänna inköpsbehov. Inredningen fick design och varorna exponerades för att stärka en kvalitetsprägel trots det låga priset.

Marknaden utvidgades. Lågprishandeln blev boxbutiker och omfattade alla kundgrupper. Kon-sekvensen blev även att de stora köpcentrumbuti-ker-na fick en större konceptuellt anpassad etable-ringsbas. Mot slutet av 2000-talet började således de stora hyresgästerna i de traditionella köpcentren att etablera i retail parker. Boxbutikskoncept sökte sig även till köpcentra och stadskärnor. Skillnader-na mellan olika typer av handelsplatser suddades ut. Miljön var inte polariserande längre.

Koncept kontra den starka handelsplatsen

Att optimera inom sitt traditionella koncept såsom tidigare varit lösningen för stagnerande eller

minskande försäljning blev nu föråldrat. Det kan i värsta fall innebära att konsumentbasen krymper ytterligare, man stärker oavsiktligt konceptets exkluderande egenskaper. En optimering som går utanför det traditionella köpcentrumkonceptet för att bredda konsumentbasen har visat sig mer fram-gångsrikt. Man kan inte bara stärka centret som koncept, man måste rikta in sig på centret som en handelsplats för alla.

Hela 90- och 00-talets utveckling kan exemplifieras av Sickla Köp kvarter. Förändring-arna i butiksledet har i planeringen skapat en av Sveriges största och starkaste handelsplatser. Sickla Köp kvarter har tidigare haft total avsaknad av handelsattraktion. Området etablerades som ett traditionellt lågpriscentrum i början av 90-talet. I mitten av 90-talet sågs första förändringen i OnOff's omlokaliserade nya storbutik. Borta var de gamla lastpallarna och den var mer elegant än en H&M. Sickla hade en för låg estetisk profil för modeföretagen även om de noterade Sickla som handelsplats. Nästa steg blev att bygga gallerialös-ningen för modekoncepten. Med det blev Sickla etablerat, inte bara som ett köpcentrum för vissa butikskoncept, utan som en stark handelsplats för alla inköpsbehov.

Hyresnivåer och vakanser

Betydelsen av en stark handelsplats kan ses i hyres-utvecklingen och vakansgraden under de senaste årens nedgång. På starka handelsplatser har hyres-nivån varit oförändrad samt vakansgraderna nästan obefintliga. I de mer endimensionella köpcentren och retailparkerna kan ses en stigande vakansgrad och sjunkande hyror. På vissa ställen kan nästan en utslagning skönjas då butikskedjorna konsoliderar sina verksamheter efter tidigare snabba expansion. Handelsplatsens styrka har ökat skillnaden mellan hyror-na trots likartade koncept.

Kontorsmarknaden i Stockholm

Text och diagram: CB Richard Ellis

STOCKHOLMS HYRESMARKNAD STABILISERADES under 2010 och visar på en fortsatt uppåtgående trend i primära områden. Hyresgästernas efterfrågan på moderna och yteffektiva kontorslokaler ökar samtidigt som utbudet minskar i centrala Stockholm.

Stockholm CBD

Efterfrågan på kontorslokaler har ökat under året, främst på grund av företagens ökade tilltro på den ekonomiska återhämtningen. Hyresgäster efterfrågar främst moderna och yteffektiva lokaler i områden med goda allmänna kommunikationer. Kontorsprojekten som färdigställdes under slutet av 2009 och 2010 har varit eftertraktade och är nu att betrakta som fullt uthyrda. Det låga utbudet av moderna och yteffektiva kontorslokaler i CBD har bidragit till att företag avvaktar att flytta till nya lokaler. Konvertering av äldre ineffektiva kontorsfastigheter till annat användningsområde som till exempel bostäder/hotell har aktualiserats allt mer. Stockholm CBD har haft en positiv hyresutveckling under 2010, samtidigt som hyresrabatterna minskat. Medelhyran för primära kontorslokaler under det fjärde kvartalet 2010 var 4 300 kr/m² per år.

Den ökade efterfrågan på kontorslokaler har bidragit till en fallande vakansgrad i Stockholm CBD, som under sista kvartalet 2010 var 6,4 procent.

Några av Stockholms delområden

Hyresutvecklingen i Stockholms innerstad exklusive CBD har varit oförändrade under året. Hyresrabatterna samt vakansgraden för moderna kontorslokaler i primära lägen har däremot minskat.

Södermalm

Södermalms kontorsmarknad har utvecklats de senaste åren och flertalet större kontorsfastigheter har genomgått betydande renoveringar. På Södermalm totalrenoverades bland annat ett 60-talshus i närheten av Medborgarplatsen och är näst intill fullt uthyrt. Slussen och Medborgarplatsen är Södermalm attraktivaste delmarknader. Attraktiviteten beror inte enbart på det geografiska läget med närhet till Stockholm city utan även på den lätta tillgängligheten till kollektivtrafik och utbudet av moderna, yteffektiva kontorslokaler. Hyresnivån i

primära lägen på Södermalm ligger på cirka 3 000 kr/m² per år, högre kontorshyror har dock noterats vid Slussen.

Norra Stationsområdet/Hagastaden

Hagastaden är det nya namnet på stadsutvecklingsområdet vid Norra Station. Satsningen planeras göra området till världsledande inom forskning och företagande inom life science. Projektet kommer totalt att generera ca 5 000 nya bostäder och ca 36 000 arbetsplatser.

Byggstart för landmärket Tors Torn, som innefattar 40 000 m² BTA kontor inriktat mot life science och hotell, beräknas ske 2013. Intill Tors Torn planeras två byggprojekt omfattande 34 000 m² respektive 33 000 m² BTA för handels- och kontorsverksamhet, med byggstart 2011 respektive 2014. Kontorskontrakt i Norra Stationsområdet för moderna, effektiva kontor bedöms tecknas inom hyresintervallet 2 100–2 600 kr/m² per år.

De närmsta tunnelbanestationerna till området är i dagsläget Odenplan och S:t Eriksplan. För närvarande utreder SL spårvägsdragning och planerar inför utökad busslinjedragning till området.

Kista

Kista är ett världsledande ITC-kuster med över 30 000 arbetsplatser i centrala Kista. Det finns ett flertal byggrätter i området och under 2010 har större renoveringar samt nyproduktioner som till exempel Victora Towers pågått. Hyresnivåer och vakanser varierar kraftigt inom Kista, mestadels på grund av fastigheternas kvalitetsskillnader inom teknik, flexibilitet och yteffektivitet. Kontorshyror varierar från cirka 1 100–2 500 kr/m² per år. Samverkan mellan stad, näringsliv och akademien leder till synergieffekter och skapar fortsatt tillväxt i Kista.

Närförort

Kontorsområden i Stockholms ytterregioner karaktäriseras i många fall av ett interagerat företags- och

bostadsliv. Mixen av fastighetsslag i ytterområden likt Sickla och Farsta skapar ett levande samhälle och ökar attraktiviteten för boende och företag. Sicklas kontorsmarknad har gynnats av en stark handelsmarknad i området, samt en god tillgänglighet till både Stockholms innerstad och Värmdöleden. Atlas Copco samlokaliserar samtliga enheter till Atrium Ljungbergs kontorsprojekt i Sickla. Kontorsprojektet, om ca 14 000 kvm, planeras stå färdig under det andra kvartalet 2011. Atrium Ljungberg utvecklar även ett kontorsprojekt åt Intrum Justitia och ytterligare ett åt AkzoNobel. Inflyttning är planerad till 2012 respektive 2014.

Kontorshyresnivån i Stockholms ytterområden har varit oförändrad under året. I centrala lägen i Sickla och Hammarby Sjöstad återfinns hyresnivåer om 1 500–1 800 kr/m² per år, för nyproduktion 2 000–2 400 kr/m² per år. I mindre attraktiva lägen i Nacka återfinns kontorshyror från ca 900 kr/m² per år. I de bästa lägena i Farsta (ex. Farsta Centrum) tecknas kontrakt med kontorshyror inom intervallet 1 200–1 800 kr/m² per år, medelhyran för området är cirka 1 000 kr/m² per år.

Trender utifrån ett kundperspektiv

Efterfrågan på moderna och yteffektiva kontorslokaler har blivit ännu tydligare under 2010. Trenden vi sett de senaste åren har blivit en normalitet, kontorslokaler skall erbjuda flexibla våningsplan och ge en lägre kvadratmeter per arbetsplatskvot. Det tidigare väl utpräglade hyresmättet kr/m² börjar i allt större utsträckning ersättas med kr/anställd vilket stärker de moderna kontorsfastigheternas ställning ytterligare.

De senaste två till tre åren har varit ogynnsamma för spekulativa byggprojekt vilket gjort att det idag råder en brist på vakanta moderna lokaler. Nästa steg blir att hyrorna förhandlas upp då det minst tar ett till två år innan nya spekulativa kontorsobjekt kan komma ut på kontorsmarknaden.

Företag fortsätter att uppskatta synergieffekter genom branschtillhörighet/klusterverkan och söker sig till dessa områden, som till exempel Kista.

Miljömedvetenheten hos fastighetsägare har under det senaste året ökat och den bedöms fortsätta öka. Idag erbjuds miljöcertifierade lokaler, gröna hyreskontrakt och en gemensam strävan mellan fastighetsägare och hyresgäst att minska miljöbelastningen. Medvetenheten hos de internationella företagen/hyresgästerna kom först och deras

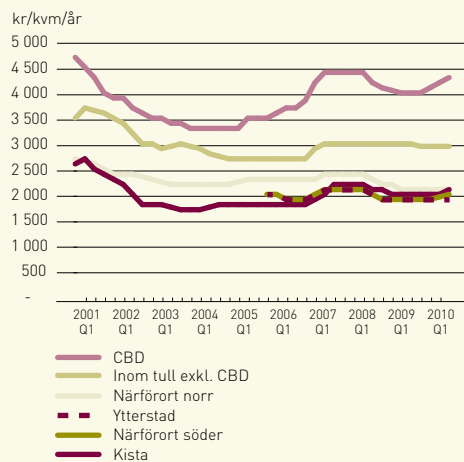
miljövärderingar har statuerat goda exempel. De svenska företagens miljömedvetenhet har mognat och bedöms få en större inverkan i deras framtida lokalval.

Prognos 2011 – 2012

Kontorsstocken inom flera områden har uppgraderats under 2010 för att möta upp hyresgästernas efterfrågan. De projekt som tidigare legat i träda på grund av finanskrisen förväntas starta i samband med att det ekonomiska läget stabiliseras. Majoriteten av byggprojekten tros inte påbörjas förrän en större del av lokalytan tecknats. Konvertering av äldre ineffektiva kontorsfastigheter till annat användningsområde så som bostäder förväntas fortsätta.

Områden nära city med hög tillgänglighet och med utbud av moderna kontorslokaler förväntas få en positiv hyresutveckling under nästa år. På Södermalm kommer bland annat Hornstull, förädlingen av Slussen samt de infrastrukturella förändringarna bidra positivt. Norra Stationsområdet stora omdaning till Hagastaden och dess infrastrukturella förändringar är ett intressant område att följa. Västra Kungsholmen fortsätter att utvecklas positivt med integration av olika fastighetsslag. I Kista förväntas dess ställning som centra för informations- och kommunikationsteknologi stärkas och förädlingen av kontorsbeståndet fortsätta.

HYRESUTVECKLING* I STOCKHOLM



*Medelhyran för mycket bra lokaler i bästa läge



Kolding 3, Kista.

Vårt fastighetsbestånd

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND omfattar 49 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 790 000 m². Beståndet finns huvudsakligen i tre regioner: Stockholm, Uppsala och Malmö. Marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 19,9 mdkr. Den kontrakterade årshyran var 1,6 mdkr och den ekonomiska uthyrningsgraden var 94 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Vårt fastighetsbestånd omfattar 49 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 790 000 m². Beståndet finns huvudsakligen i tre regioner: Stockholm, Uppsala och Malmö där Stockholmsregionen är den största och står för 79 procent av intäkterna. Bolaget äger också fastigheter i Östersund, Västerås och Halmstad. Beståndet utgörs av moderna och attraktiva fastigheter i bra lägen.

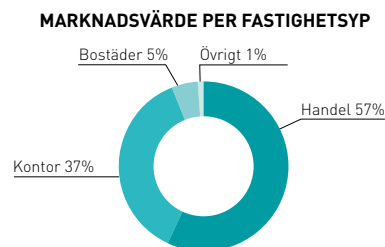
Fastighetsvärde

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 19 940 mkr (18 617 mkr), vilket motsvarar 25 134 kr/m² (23 045). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,8 procent (5,9).

Byggrätter och mark ingår med 259 mkr. Totalt finns 155 000 m² BTA byggrätter med ett genomsnittligt värde på 1 700 kr/m². Därutöver finns projektplaner för att tillskapa ytterligare 70 000 m² byggrätter.

Den orealiserade värdeförändringen under året på fastigheterna uppgick till 525 mkr (-523) vilket motsvarar en värdeökning på 3 procent. Av värdeökningen kan 330 mkr hänföras till justering av avkastningskravet med 0,1 procent. Övrig

förändring beror främst på förbättrade driftnetton i såväl projektfastigheter som förvaltningsfastigheter.



FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2010-01-01	18 617	48
+ Förvärv	35	2
+ Ny-, om- och tillbyggnad	1 047	-
- Försäljningar	-284	-1
+/- Orealiserade värdeförändringar	525	-
Fastighetsbestånd 2010-12-31	19 940	49

FASTIGHETSBESTÅND 2010-12-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area, 1000 m ²	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/m ²	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	12	151	5 848	38 842	444	2 949	96
Övriga Stockholm	25	396	8 022	20 259	783	1 977	93
Uppsala Mälardalen	2	50	1 763	35 197	154	3 075	99
Övriga Sverige	4	76	1 446	19 014	148	1 946	97
Summa	43	673	17 078	25 390	1 529	2 273	95
Projektfastigheter ²⁾	4	121	2 603	21 562	202	1 674	85
Mark och byggrätter	2		259				
Summa	49	793	19 940	25 134	1 731	2 182	94
Sålda fastigheter							
Totalt koncernen							

JANUARI-DECEMBER 2010¹⁾

Hyresintäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	AVKASTNING ¹⁾
			%
418	-135	283	4,8
750	-271	480	6,0
150	-51	99	5,6
132	-46	86	5,9
1 449	-502	947	5,5
144	-74	70	2,7
1 593	-576	1 017	5,1
20	-8	13	
1 614	-584	1 030	

¹⁾ Avser verkligt utfall under året.

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

Värderingsmetod

Atrium Ljungberg klassificerar samtliga fastigheter som förvaltningsfastigheter och redovisar fastigheterna till verkligt värde. Beståndet värderas varje kvartal. Fastighetsvärderingen genomförs huvudsakligen genom interna värderingar, som baseras på en kassaflödeskalkyl med individuell bedömt avkastningskrav för respektive fastighet. Avkastningskravet fastställs enligt ortprismetoden vilket innebär att information inhämtas från genomförda likvärdiga transaktioner på fastighetsmarknaden. För att säkerställa värdet har fastigheter motsvarande cirka 30 procent av värdet under året värderats externt. Vid värderingen, som baseras på en kassaflödeskalkyl, bedöms varje fastighets intjäningsskyldighet individuellt. Kalkylperioden uppgår normalt till 5 – 10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktssituationen.

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

- analys av genomförda transaktioner på jämförbara marknader
- bedömning av fastigheternas tekniska och kommersiella skick
- analys av befintliga hyresnivåer och marknadsnyror för respektive fastighet, samt analys av långsiktigheten i befintliga hyresgäster
- bedömning av framtida vakanser
- analys av drift- och underhållskostnader på kort och lång sikt, med utgångspunkt från bolagets verkliga kostnader
- analys av om-, till- och nybyggnader samt övriga investeringsbehov

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER LOKALTYP, %

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

Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter BTA och omfattar endast fastställda byggrätter. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig i finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

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

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

VÄRDE UTIFRÅN NORMALISERAT DRIFTNETTO

mkr	Segment	Projekt	Totalt
Hyresvärde	1 516	397	1 913
Långsiktig vakans (-3,4%)	-52	-13	-65
Hyresintäkter	1 464	384	1 848
Fastighetskostnader	-456	-92	-548
Normaliserat driftnetto	1 008	292	1 300
Avkastningskrav	5,7%	6,4%	5,8%
Avkastningsvärde för justeringar	17 684	4 533	22 218
Justeringar			
Återstående investeringar	-439	-1 711	-2 150
Initiala vakanser	-25	-200	-225
Övriga justeringar	98	-6	92
Mark och byggrätter	-	259	259
Lagfartskostnad	-240	-13	-253
Verkligt värde	17 078	2 862	19 940

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER SEGMENT, %

Segment	Intervall	Snitt
Stockholms innerstad	4,9–7,3	5,4
Övriga Stockholm	4,5–8,0	5,9
Uppsala Mälardalen	5,8–6,1	5,9
Övriga Sverige	5,5–7,3	6,2
Projektfastigheter	5,6–7,5	6,4
Totalt	4,5–8,0	5,8

HYRESINTÄKTER

Intäkterna fördelar sig på 55 procent handel, 31 procent kontor, 4 procent bostäder och 10 procent övrigt, såsom utbildning, kultur, service och parkering. 95 procent av de kommersiella hyresavtalen regleras med indexklausul kopplad till inflationen. Intäkter från handel har ofta en omsättningsklausul vilket innebär att de är baserade på hyresgästens omsättning. Dock har hyresnivåerna säkrats genom avtalade minimihyror. Det medför att 1 procent av de totala hyresintäkterna för närvarande utgörs av utfall av omsättningstillägg.

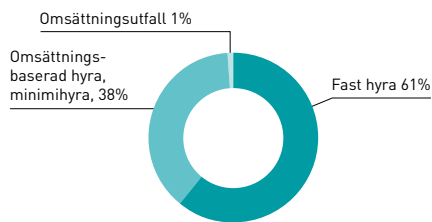
Den kontrakterade årshyran uppgick vid årsskiftet till 1 625 mkr (1 559). Hyresvärdet uppgick till 1 731 mkr (1 665). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 94 procent (93) inklusive projektfastigheter. Exklusive projektfastigheter var uthyrningsgraden 95 procent (95). Ökningen av uthyrningsgraden beror främst på ökad efterfrågan på kontors- och butikslokaler samt att flera projekt färdigställts. Den genomsnittliga återstående avtalslängden i Atrium Ljungbergs kontraktportfölj uppgick vid årsskiftet till 2,9 år, bostäder exkluderat. Under 2011 kommer 12 procent av hyresavtalen vara möjliga för omförhandling.

En redogörelse för de största hyresgästerna finns under avsnitten Affärsområde handel och Affärsområde kontor på sidorna 32 och 58 samt under avsnittet Möjligheter och risker på sidan 69.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna för 2010 uppgick till 584 mkr (604). Justerat för sålda fastigheter som borträknats samt förvärv och nybyggnationer som justerats till helårsvärde uppgick fastighetskostnaderna till 731 kr/m². Detta motsvarar en kostnadsökning på 3 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på ökade kostnader för fastighetsskatt och snöröjning. Kostnaden för snöröjning har mer än tredubblats under året till 19 mkr. Kostnaden att driva handelsfastigheter och främst köpcentrum är generellt högre än övriga fastighetstyper, vilket återspeglas i bolagets kostnadsnivå. Till viss del täcks kostnaderna genom vidarefakturerering till hyresgästerna via hyrestillägg.

FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTERNA



HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD



UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2010 utfall	2011 Kv 1 ¹⁾	2011 Kv 2 ¹⁾	2011 Kv 3 ¹⁾	2011 Kv 4 ¹⁾
Stockholms innerstad	418	426	419	421	421
Övriga Stockholm	750	731	717	722	719
Uppsala Mälardalen	150	153	153	150	153
Övriga Sverige	132	143	144	144	144
Projektfastigheter	144	172	225	251	251
Sålda fastigheter	20	-	-	-	-
Totalt	1 614	1 625	1 659	1 687	1 689

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter.

FASTIGHETSKOSTNADER ¹⁾

kr/m ²	2010	2009
Taxebundna kostnader	-227	-230
Övriga driftkostnader	-155	-145
Förvaltningskostnader	-144	-139
Reparationer	-44	-50
Fastighetsskatt	-116	-105
Tomträttsavgäld	-35	-35
Ej avdragsgill skatt	-11	-10
Totalt	-731	-713

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

SEGMENTSÖVERSIKT

SEGMENT	NYCKELTAL	HYRESVÄRDE PER SEGMENT OCH LOKALTYP
STOCKHOLMS INNERSTAD 26% av det totala hyresvärdet ligger i Stockholms innerstad	Hyresvärde, mkr	444
	Andel av totalt hyresvärde, %	26
	Kontrakterade årshyror, mkr	426
	Uthyrningsgrad, %	96
	Marknadsvärde per m ² , tkr	39
	Andel av totalt marknadsvärde, %	29
	Avkastningskrav i värdering, %	5,4
ÖVRIGA STOCKHOLM 45% av det totala hyresvärdet ligger i övriga Stockholm	Hyresvärde, mkr	783
	Andel av totalt hyresvärde, %	45
	Kontrakterade årshyror, mkr	731
	Uthyrningsgrad, %	93
	Marknadsvärde per m ² , tkr	20
	Andel av totalt marknadsvärde, %	40
	Avkastningskrav i värdering, %	5,9
UPPSALA MÄLARDALEN 9% av det totala hyresvärdet ligger i Uppsala Mälardalen	Hyresvärde, mkr	154
	Andel av totalt hyresvärde, %	9
	Kontrakterade årshyror, mkr	153
	Uthyrningsgrad, %	99
	Marknadsvärde per m ² , tkr	35
	Andel av totalt marknadsvärde, %	9
	Avkastningskrav i värdering, %	5,9
ÖVRIGA SVERIGE 8% av det totala hyresvärdet ligger i övriga Sverige	Hyresvärde, mkr	148
	Andel av totalt hyresvärde, %	8
	Kontrakterade årshyror, mkr	143
	Uthyrningsgrad, %	97
	Marknadsvärde per m ² , tkr	19
	Andel av totalt marknadsvärde, %	7
	Avkastningskrav i värdering, %	6,2
PROJEKTFASTIGHETER 12% av det totala hyresvärdet ligger i projektfastigheter	Hyresvärde, mkr	202
	Andel av totalt hyresvärde, %	12
	Kontrakterade årshyror, mkr	172
	Uthyrningsgrad, %	85
	Marknadsvärde per m ² , tkr	22
	Andel av totalt marknadsvärde, %	14
	Avkastningskrav i värdering, %	6,4
TOTALT	Hyresvärde, mkr	1731
	Kontrakterade årshyror, mkr	1625
	Uthyrningsgrad, %	94
	Marknadsvärde per m ² , tkr	25
	Avkastningskrav i värdering, %	5,8

Investeringar i egna fastigheter

ATRIUM LJUNGBERGS PROJEKTPORTFÖLJ möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka 6 mdkr. Målet är att investera 1 mdkr per år i egna utvecklingsprojekt till en väsentligt högre avkastning än marknadens avkastningskrav. Under 2010 har 1 047 mkr investerats i egna utvecklingsprojekt.

Fastighetsutveckling genom egna byggrätter utgör en mycket viktig strategi för värdetillväxt. Projektportföljen möjliggör en framtida investering motsvarande cirka 6 mdkr. Målet är att nybyggnadsprojekt ska avkasta två procentenheter bättre än förvärvsalternativ. För varje investerad krona i ett projekt ger det en värdestegring på cirka 30 procent.

I vilken takt projekten kan genomföras påverkas av marknadsläge och framkomlighet i detaljplanearbete. Inga projekt startas normalt utan att en lägsta nivå på avkastning har tryggats genom tecknade hyreskontrakt. Atrium Ljungberg har som mål att investera 1 mdkr per år i egna utvecklingsprojekt.

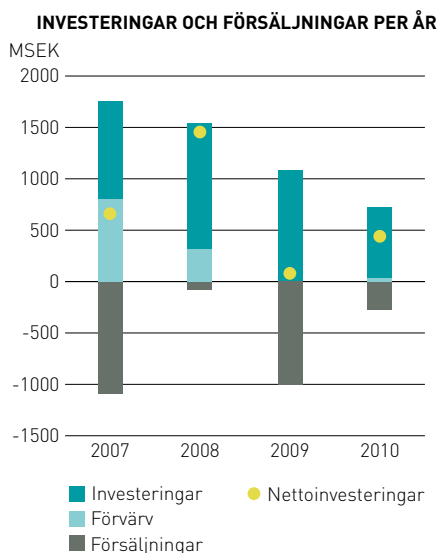
Projekt under uppförande värderas enligt gällande redovisningsregler (IFRS) till marknadsvärde så snart ett investeringsbeslut har fattats och projektet har startats. Marknadsvärdet beräknas utifrån bedömning av framtida driftnetton och på marknaden gällande avkastningskrav. Marknadsvärdet reduceras löpande under projektfasen med kvarstående investering till dess att projektet är färdigställt och alla investeringskostnader har

redovisats. Genom tillämpning av IFRS redovisas en stor del av resultatet av förädlingen i ett tidigt skede i projektgenomförandet. Beroende på projektets omfattning och karaktär kan dock riskreserveringar förekomma i tidiga skeden.

Under 2010 har 1 047 mkr investerats i egna fastigheter och fyra större utvecklingsprojekt har färdigställts. Dessa beskrivs närmare på sidorna 24–25.

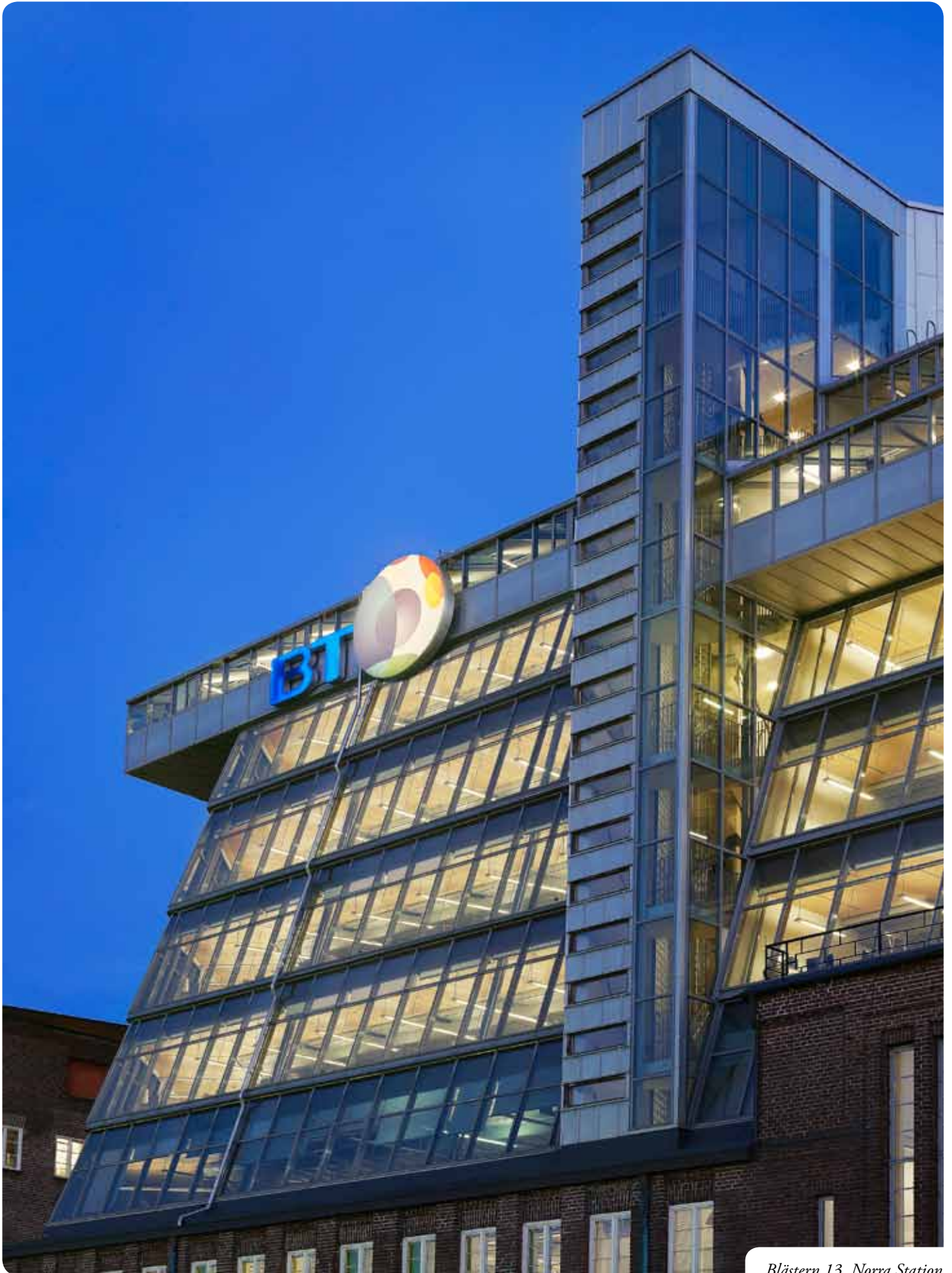
Förvärv av fastigheter sker främst i syfte att ytterligare stärka värdepotentialen hos befintliga fastigheter eller i syfte att förvärva byggrätter och framtida utvecklingsprojekt. Två mindre fastigheter har förvärvats i Sickla under året. Förvärven möjliggör nya byggrätter och stärker utvecklingsmöjligheterna i anslutande fastigheter som Atrium Ljungberg äger sedan tidigare.

Försäljningar har förekommit som ett led i att renodla beståndet enligt strategierna att vara en stor aktör på de delmarknader som prioriterats. Under året har en fastighet, Rinken 2, i Södertälje sålts.



KÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR 2010

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area, m ²	Tillträde	Frånträde
Rinken 2	Södertälje	22 404		2010-09-01
Sicklaön 117:1	Nacka	3 357	2010-11-26	
Sicklaön 117:2	Nacka	176	2010-11-26	



Blästern 13, Norra Station.

Färdigställda projekt 2010

FYRA STÖRRE UTVECKLINGSPROJEKT har färdigställts under 2010. Dessa är det nya handelskonceptet Mobilia Home i Malmö, en utbyggnad och renovering av Farsta Centrum, den ombyggda gallerian Igor i Västerås och den nya handelsplatsen Port73 i Haninge.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2010

Projekt/Fastighet/Etapp	Kommun	Handel, LOA	Åtgärd, nyb/omb ¹⁾	Inv, mkr	Färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Mobilia, etapp 1	Malmö	6 000	omb	100	Q1 2010	96
Farsta Centrum, etapp 2	Stockholm	17 000	omb	300	Q4 2010	93
Kvarteret Igor	Västerås	14 000	omb	300	Q4 2010	100
Port73	Haninge	13 000	nyb/omb	250	Q4 2010	98
Summa		50 000		950		

¹⁾ Nybyggnad och/eller ombyggnad.



Mobilia Home

MOBILIA HOME – MALMÖ

I februari 2010 invigdes handelskonceptet Mobilia Home i markplan av fastigheten Bohus 7 i Mobilia. Fastigheten, som förvärvades av Atrium Ljungberg 2007, ligger i direkt anslutning till handelsplatsen Mobilia. Lokalerna som stod tomma vid förvärvet har byggts om till moderna butikslokaler och inhyser 6 000 m² butiker inom hemelektronik och vitvaror.

För att ytterligare stärka parkeringssituationen inför kommande expansion i Mobilia har ett nytt parkeringshus byggts och anslutits till befintlig parkering, som har renoverats.

Projektet utgör etapp 1 i den fortsatta utvecklingen av Mobilia.

Läs mer om planerna för Mobilias utveckling på sidan 26 och 34.

FARSTA CENTRUM – STOCKHOLM

I samband med att Farsta Centrum i september 2010 firade 50 år som handelsplats invigdes den sista delen i en stor omdaning som påbörjades 2008. Centrumet har byggts ut, renoverats och byggts om. Bland annat har kontorsytor konverterats till handelsytor och invändiga galleriångar har skapats för att länka

samman byggnader. Förutom ett större handelsutbud har ombyggnaden förbättrat flödet mellan butikerna och underlättat för besökare att röra sig mellan Farsta Centrums olika delar.

Totalt har om- och tillbyggnadsprojektet omfattat 17 000 m², 200 nya parkeringsplatser och cirka 20 nya butiker. Läs mer om Farsta Centrums utvecklingsmöjligheter på sidan 35.

KVARTERET IGOR – VÄSTERÅS

I september 2010 invigdes Kvarteret Igor i centrala Västerås. Atrium Ljungberg har genomfört en total förvandling av det som tidigare var handelskvarteret Arosian. Handelsplatsen hade tappat sin attraktionskraft och det fanns behov av att bredda och vitalisera handeln i citykärnan och renovera fastigheten. Gallerians strategiska läge vid Stora Torget och den förväntade ökade köpkraften i regionen gjorde att Atrium Ljungberg såg potentialen med projektet.

Förändringar har gjorts både in- och utvändigt. Antalet butiksplan har utökats från två till fyra och den uthyrbara butiksytan har utökats från 10 000 m² till 14 000 m². Gallerians fasad har renoverats, nya huvudentréer har byggts och ett parkeringshus har rustats. Samtliga butiksytor är uthyrda och Igor innehåller numera ett fyrtiotal butiker inom främst mode, mat och dryck.

Igor är en särskiljande galleria i Västerås med en inspirerande shoppingmiljö som har bidragit till att stärka cityhandeln i Västerås.

PORT73 – HANINGE

I februari 2009 togs beslut om att genomföra en stegvis omvandling och utveckling av Atrium Ljungbergs handelsområde i Haninge. I oktober 2010 färdigställdes första etappen och den nya handelsplatsen, Port73, invigdes med mycket lyckat resultat. Första etappen omfattar cirka 13 000 m² ny- och ombyggd handelsyta och i Port73 finns idag ett tjugofemtal butiker på cirka 25 000 m² handelsyta. Därmed har området, som länge varit ett av Sveriges starkaste inom dagligvaror, tillförts ett bredare handelsutbud. Även parkeringen och utemiljön i Port73 har förändrats och förnyats. Port73 är nu en kombination av galleriahandel och volymhandel där kunden kan uträtta ärenden på ett rationellt sätt och samtidigt handla i en trivsamt miljö.

Läs mer om utvecklingsplanerna för Port73 på sidan 28 och 36.

Kvarteret Igor



Port73



Pågående/beslutade projekt

FLERA AV ATRIUM LJUNGBERGS pågående utvecklingsprojekt kommer att färdigställas under 2011 och 2012. Nedan redovisas samtliga större utvecklingsprojekt som är påbörjade och där investeringsbeslut är taget.

PÅGÅENDE/BESLUTADE UTVECKLINGSPROJEKT

Projekt / Fastighet	Kommun	Handel, LOA	Kontor, LOA	Parkering, BTA	Åtgärd, nyb/omb ¹⁾	Inv, mkr	Varav kvarstår 2010-12-31	Färdigställs	Uthyrningsgrad, %
Mobilia, etapp 2	Malmö	2 100		14 900	nyb	200	60	Q1 2011	100
HK Atlas Copco, Sickla	Nacka		13 800	4 800	nyb	400	100	Q2 2011	97
Gränby Centrum, etapp 2	Uppsala	9 000			nyb	250	160	Q3 2011	95
Rådhuset, Uppsala ²⁾	Uppsala	3 100			nyb/omb	100	100	Q4 2011	40
Port73, etapp 2	Haninge	3 300			nyb	50	50	Q2 2012	67
HK Intrum Justitia, Sickla	Nacka		7 100		nyb	150	150	Q4 2012	62
Kontorshus 502, Sickla ²⁾	Nacka		5 600		nyb/omb	150	150	Q4 2012	0
Mobilia, etapp 3	Malmö	26 600		24 400	nyb	900	890	Q3 2013	34
HK AkzoNobel, Sickla	Nacka		10 300		nyb	300	300	Q1 2014	84
Summa		44 100	36 800	44 100		2 500	1 960		

¹⁾ Nybyggnad och/eller ombyggnad.

²⁾ Inkluderar omfattande renovering av befintliga lokaler.



PÅGÅENDE PROJEKT ETAPP 2, MOBILIA

PROJEKTYTA, LOA	2 100 M ²
INVESTERING	200 MKR
UTHYRNINGSGRAD	100 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q1 2011

PÅGÅENDE PROJEKT ETAPP 3, MOBILIA

PROJEKTYTA, LOA	26 600 M ²
INVESTERING	900 MKR
UTHYRNINGSGRAD	34 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q3 2012 Q3 2013

MOBILIA – MALMÖ

Etapp 2 av Atrium Ljungbergs stora utvecklingsarbete i Mobilia påbörjades i januari 2010 genom en utbyggnad av Mobilias södra del. Utbyggnaden omfattar ny handelsyta om cirka 2 100 m² och ett parkeringshus med 375 parkeringsplatser. Byggnaden, som miljöcertifieras enligt BREEAM, kommer att färdigställas i början av 2011 då bland andra Systembolaget, Apotek Hjärtat och ett antal restauranger och caféer öppnar.

En ny detaljplan för resterande delar av Mobiliaområdet vann laga kraft i december 2010. Detaljplanen möjliggör en framtida utveckling av ytterligare drygt 35 000 m² för handel, service och bostäder samt cirka 650 tillkommande parkeringsplatser. I och med den nya detaljplanen kan vårt arbete med att omvandla Mobilia till ett levande stadskvarter och en del av Malmös växande innerstad fortsätta.

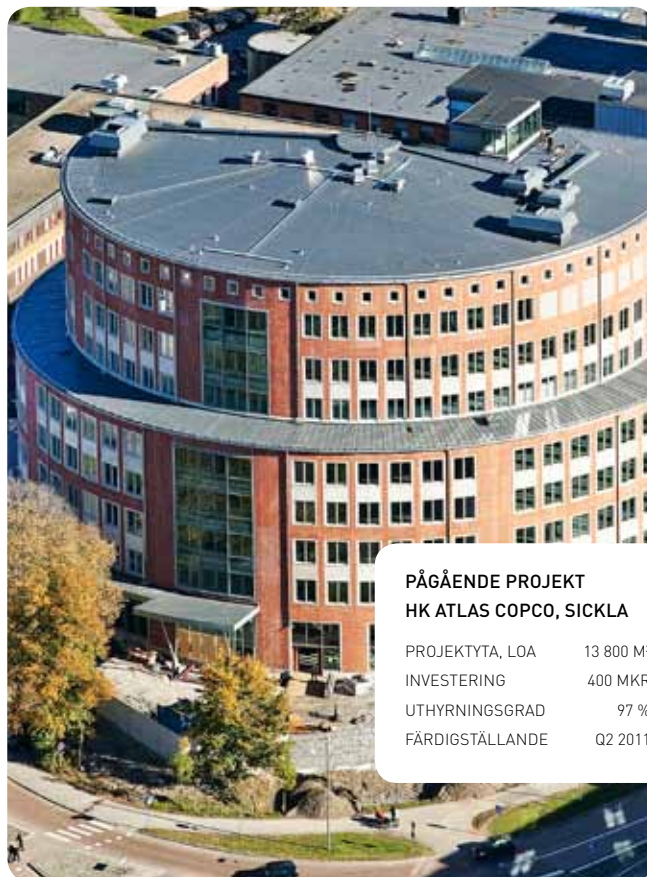
Under våren 2011 startar den tredje utbyggnads-etappen – ett projekt som omfattar nybyggnationer om totalt cirka 26 600 m² LOA handel, kultur, vård och service samt cirka 650 nya parkeringsplatser i garage och p-hus. Projektet är vårt enskilt största byggprojekt och en offensiv satsning på tillväxtmarknaden Malmö.

Hyseskontrakt är tecknade med bland andra Intersport, SATS, Gina Tricot, Clas Ohlson, Åhléns och Willys. Färdigställande av etapp 3 kommer att ske under tredje kvartalet 2012 och tredje kvartalet 2013.

ATLAS COPCO KONTORSHUS – SICKLA

Arbetet med att bygga Atlas Copcos nya huvudkontor vid infarten av Sickla påbörjades under våren 2009 och är nu i sitt slutskede. Här ska Atlas Copco samla alla sina verksamheter som idag är spridda i olika byggnader i Sickla. Av byggnadens totala uthyrbara yta på 13 800 m², omfattar Atlas Copcos hyreskontrakt 10 800 m². I resterande yta kommer Atrium Ljungberg att förlägga sitt huvudkontor. Dessutom kommer det att finnas restaurang- och caféverksamhet i huset. Inflyttning sker under mars och april 2011.

Ambitionen med det nya kontorshuset har varit att skapa en produktiv och inspirerande arbetsmiljö för de cirka 800 personer som kommer att arbeta där och för deras kunder. Effektivitet och samverkan har varit viktiga ledord under byggprocessen. Här skapas en professionell mötesplats med goda möjligheter att stärka relationer med kunder och andra intressenter. Höga krav har ställts på hållbarhet och byggnaden överträffar med god marginal kraven för Green Building. I och med det nya kontorshuset har Sickla på ett tydligt sätt fått en ny entré och ett nytt landmärke. Det har också bidragit till att förstärka Sickla som en plats för arbete.



PÅGÅENDE PROJEKT HK ATLAS COPCO, SICKLA

PROJEKTYTA, LOA	13 800 M ²
INVESTERING	400 MKR
UTHYRINGSGRAD	97 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q2 2011

GRÄNBY CENTRUM – UPPSALA

Under de senaste åren har en rad om- och nybyggnationer skett i Gränby Centrum i Uppsala, som på kort tid utvecklats till länets ledande regionala handelsplats.

Sedan våren 2010 pågår här en utbyggnadsetapp om ytterligare cirka 9 000 m² ny uthyrningsbar handelsyta. Utbyggnaden omfattar en fyra våningar entrébyggnad på centrumets östra sida.

Som ett led i att utveckla Gränby Centrum som både regional handelsplats och ett komplett stadsdelscentrum kommer, förutom butiker och restauranger, även ett servicecenter med bland annat gym, läkar- och tandläkarmottagning att inrättas i den nya delen. I samband med invigningen i augusti 2011 och senare under hösten öppnar cirka 15 nya butiker samt restauranger och serviceenheter. De största hyresgästerna blir Clas Ohlson, Intersport (omflyttning), Esprit, Leklust, Kraftkällan och Cubus.

Efter invigningen kommer renoveringar och vissa invändiga förändringar att göras på den befintliga delen för att länka samman den med tillbyggnaden.

Hela projektet beräknas vara avslutat under sista kvartalet 2011.



PÅGÅENDE PROJEKT ETAPP 2, GRÄNBY CENTRUM

PROJEKTYTA, LOA	9 000 M ²
INVESTERING	250 MKR
UTHYRINGSGRAD	95 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q3 2011



**PÅGÅENDE PROJEKT
RÅDHUSET, UPPSALA**

PROJEKTYTA, LOA	3 100 M ²
INVESTERING	100 MKR
UTHYRNINGSGRAD	40 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q4 2011

RÅDHUSET – UPPSALA

Rådhuset i Uppsala, beläget vid Stora Torget är en av stadens mest kända profilbyggnader. Husets äldsta delar är från 1645 och har varit kommunal förvaltningsbyggnad i 300 år. På senare tid är huset mest känt för sin vackra profil och för den fantastiska Rådhus-salen.

Atrium Ljungberg förvärvade Rådhuset av Uppsala kommun 2006 i syfte att nyttja husets centrala läge och unika miljö för främst handel. Det finns stor potential att utveckla cityhandeln då stadskärnan, i förhållande till stadens storlek, har få handelsytor.

Nu pågår en om- och tillbyggnad som ska omvandla Rådhuset till ett modernt modevaruhus med starka kommersiella varumärken för en nyansrik shopping. Här planeras för drygt 2 000 m² handel på två plan och närmare 1 000 m² kontor eller övrig verksamhet i ytterligare två plan. En transparent tillbyggnad i modern arkitektur kommer att sammanlänka de båda butiksplanen och skapa en passage från affärsgatan Dragarbrunnsgatan till Stora Torget via Rådhuset.

Den karaktärsfulla yttre och inre miljön med handel, restaurang och caféer utmed Uppsalas främsta shoppinggata kommer att göra Rådhuset till en självklar mötesplats i Uppsala.



**PÅGÅENDE PROJEKT
PORT73, HANINGE**

PROJEKTYTA, LOA	3 300 M ²
INVESTERING	50 MKR
UTHYRNINGSGRAD	67 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q2 2012

PORT73 – HANINGE

Under våren 2011 planerar vi att påbörja en etapputbyggnad av Port73. Utbyggnaden ska förstärka den nyligen invigda handelsplatsens utbud av handel och service. Den omfattar totalt 3 300 m² handelsyta med ett fåtal större hyresgäster.

Uthyrningsarbetet pågår och preliminära överenskommelser finns motsvarande en uthyrningsgrad på 67 procent. Utbyggnaden beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2012.

INTRUM JUSTITIA KONTORSHUS – SICKLA

På Sickla Industriväg, vid infarten från Värmdöleden, förstärks området då vi bygger ett nytt kontorshus för Intrum Justitia. Här kommer Intrum Justitia att förlägga sitt huvudkontor, och delar av sin svenska verksamhet, på 5 000 m² av husets totalt 7 100 m² uthyrbara yta. Det nya hyresavtalet ersätter ett existerande avtal med jämförbar yta.

Intrum Justitia har haft sitt huvudkontor i Sickla sedan år 2000 och här arbetar idag cirka 320 personer. Genom det nya kontorshuset kommer Intrum Justitia att långsiktigt fortsätta att utvecklas i Sickla.

Resterande ytor i den nya kontorsbyggnaden planeras för kontorslokaler och publik verksamhet.

Byggstart sker under april 2011 och huset planeras stå färdigt för inflyttning under oktober 2012.

Byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM.



PÅGÅENDE PROJEKT HK INTRUM JUSTITIA, SICKLA

PROJEKTYTA, LOA	7 100 M ²
INVESTERING	150 MKR
UTHYRINGSGRAD	62 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q4 2012

”Att stora internationella företag väljer att förlägga sina huvudkontor i Sickla visar hur attraktivt området är.”

**PÅGÅENDE PROJEKT
HUS 502, SICKLA**

PROJEKTYTA, LOA	5 600 M ²
INVESTERING	150 MKR
UTHYRNINGSGRAD	0 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q4 2012



HUS 502 – SICKLA

I maj 2011 påbörjas en om- och tillbyggnad av Hus 502 i Sickla. Fastigheten uppfördes i slutet av 50-talet för Atlas Copco, som i april 2011 kommer att lämna lokalerna i och med flytten till sitt nybyggda kontorshus i Sickla.

Hus 502 ligger i ett strategiskt läge vid infarten till Sickla i direkt närhet till det planerade kontorshuset för Intrum Justitia. Det består idag av flera huskroppar med en total yta om 3 300 m² på flera våningsplan.

Det om- och tillbyggda kontorshuset ska, tillsammans med det kommande kontorshuset för Intrum Justitia, utgöra en helhetslösning av ett samlat och dynamiskt affärskvarter för moderna kontorsmiljöer i Sicklas norra del.

Fastigheten kommer att genomgå en större ombyggnad för att uppnå hög kontorsstandard och skapa en tydlig entré till affärskvarteret. Befintliga byggrätter kommer att nyttjas för en terrassbyggnad samt påbyggnad av huset.

Slutligt färdigställande sker under fjärde kvartalet 2012.

**PÅGÅENDE PROJEKT
AKZONOBEL
KONTORSHUS, SICKLA**

PROJEKTYTA, LOA	10 300 M ²
INVESTERING	300 MKR
UTHYRNINGSGRAD	84 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q1 2014



AKZONOBEL VERKSAMHETSHUS – SICKLA

I december 2010 tecknade Atrium Ljungberg ett femtonårigt avtal med kemikonzernerna AkzoNobel om att uppföra ett nytt verksamhetshus för dem på Uddvägen vid Sicklas västra infart.

Det nya huset ska bli en funktionell mötesplats och byggs för att stödja AkzoNobels kärnverksamhet och stärka deras samverkan mellan olika affärsenheter. I huset kommer det att finnas lab-, utvecklings- och kontorsverksamhet.

Av den totala uthyrbara ytan på 10 300 m² kommer AkzoNobel att hyra 7 500 m². På resterande yta planeras för kontorslokaler för andra hyresgäster.

Att ytterligare ett stort internationellt företag väljer att utveckla sin verksamhet i Sickla betyder mycket för Atrium Ljungbergs ambition att positionera Sickla som en stark och attraktiv plats för arbete.

Det nya verksamhetshuset ska ligga i framkant vad gäller hållbarhet och kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM.

Byggstart beräknas ske i slutet av 2011 och huset planeras stå färdigt för inflyttning den 1 januari 2014.

Möjliga projekt

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

POTENTIELLA UTVECKLINGSPROJEKT

Projekt / Fastighet	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektyta, m ² , BTA	Inv, mkr	Detaljplan
Simba/Siroccovägen, Sickla	Nacka	Handel	10 000		Finns
Sickla Bro, Sickla	Nacka	Kontor	12 000		Finns
Marcusplatsen, Sickla	Nacka	Kontor	5 000		Finns
Planiavägen, Sickla	Nacka	Handel	2 000		Finns
Uddvägen, Sickla	Nacka	Kontor	5 000		Förändring krävs
Planiavägen, Sickla	Nacka	Handel	10 000		Förändring krävs
Svindersvik, Sickla	Nacka	Bostäder	5 000		Förändring krävs
Atlasvägen, Sickla	Nacka	Bostäder	2 000		Förändring krävs
Gränby, Brillinge	Uppsala	Handel	60 000		Finns
Gränby Centrum	Uppsala	Handel	25 000		Förändring krävs
Mobilia	Malmö	Bostäder	7 000		Finns
Mobilia	Malmö	Handel	15 000		Finns
Port73	Haninge	Handel	8 000		Finns
Farsta Centrum	Stockholm	Handel	7 000		Finns
Rotebro Handel	Sollentuna	Handel	10 000		Förändring krävs
Halmstad	Halmstad	Handel	12 000		Förändring krävs
Kista, markanvisning	Kista	Kontor	30 000		Finns
Summa			225 000	4 000	

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

”Vi ska växa på Sveriges starkaste tillväxtmarknader.”

UTVECKLINGSMÖJLIGHETER I SICKLA

Sickla i Nacka kommun söder om Stockholm har ett mycket bra läge i en region med stark befolkningstillväxt. Inom de närmaste åren kommer flera nya bostadsområden att byggas i Sicklas absoluta närhet som i Hammarby Sjöstad, Kvarnholmen och andra närliggande områden i Nacka. Flera små och stora investeringar planeras också för en hållbar stadsutveckling med ökad kollektivtrafikförsörjning och förbättrade och säkrare bil-, cykel- och gångvägar.

PLATS FÖR ARBETE

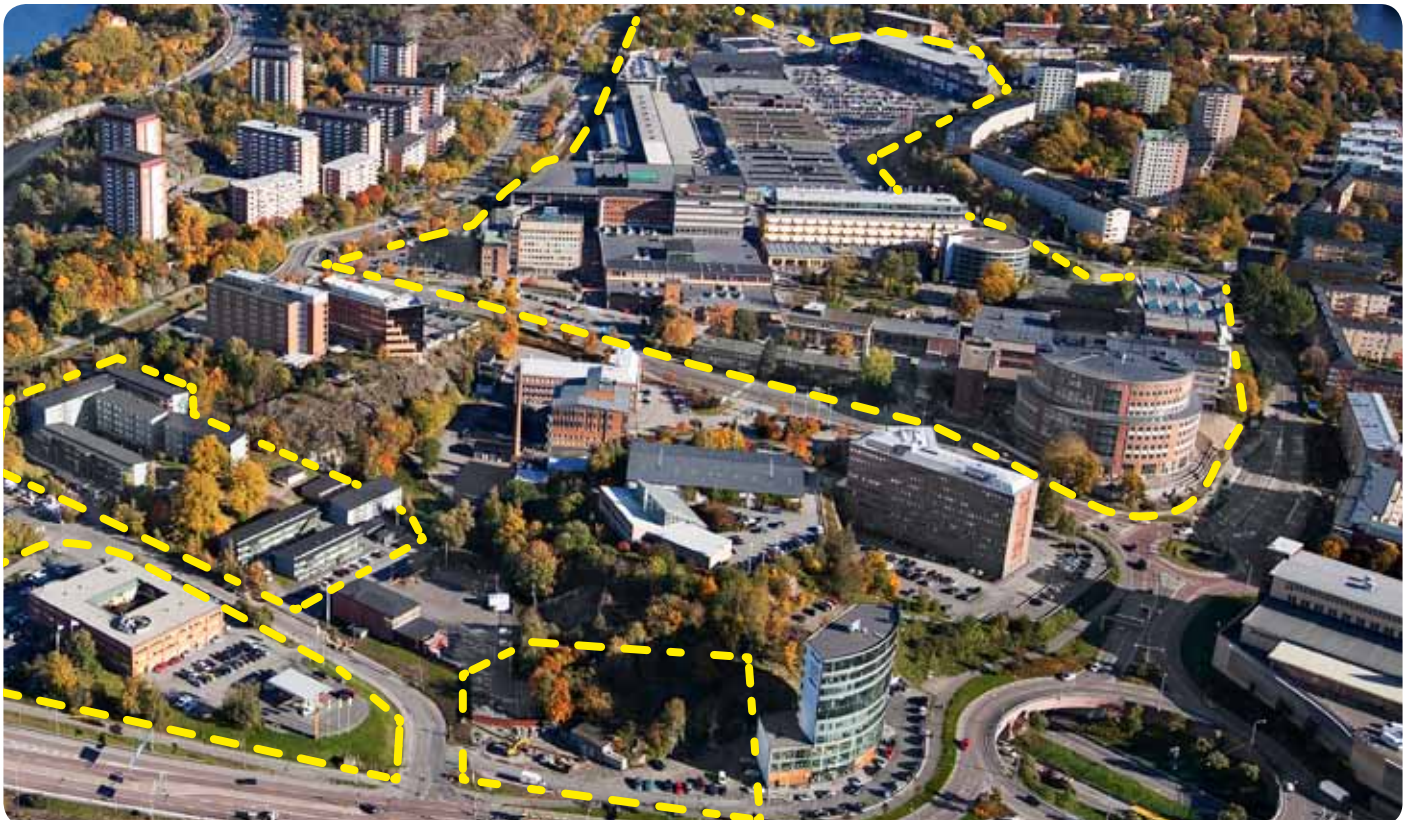
Nacka kommuns offensiva satsning och regionens starka tillväxt skapar goda förutsättningar för Atrium Ljungberg att fortsätta utvecklingen av Sickla. Närmast handlar det främst om att tillföra fler kontorsarbetsplatser och serviceverksamheter, samt utveckla kommunikationerna i och runt Sickla. Målsättningen är att antalet arbetsplatser i Sickla inom en femårsperiod ska öka från dagens

cirka 4 500 till cirka 8 000. Det nya kontorshuset för Atlas Copco och de påbörjade kontorshusen för Intrum Justitia och AkzoNobel är viktiga steg i den utvecklingen. Att dessa stora internationella företag väljer att förlägga sina huvudkontor i Sickla bekräftar också områdets attraktivitet.

Utöver de stora byggprojekten för kontorshusen, som presenteras på sidan 29 och 30, finns möjligheter att expandera med ytterligare cirka 50 000 m².

VÄXA SOM HELHETSMILJÖ

På sikt är målet att Sickla ska fortsätta att växa som helhetsmiljö med stor mångfald i utbudet av såväl handel och kontor som service, kultur och utbildning. Atrium Ljungbergs strategiska förvärv under 2010 av ytterligare två fastigheter i Sickla ger också möjligheter att ta ett helhetsgrepp i den östra delen av området och på sikt skapa betydande nybyggnadsmöjligheter. Atrium Ljungberg kan även komma att tillföra bostäder i Sickla.





UTVECKLINGSMÖJLIGHETER I UPPSALA

Uppsala är Sveriges fjärde största stad och en av landets mest expansiva orter där befolkningen och antal arbetsplatser växer långt över riksgenomsnittet. I länet finns drygt 330 000 invånare, utmärkta kommunikationer till resten av Mälardalen och ett sjudande företagsklimat.

FÖRÄNDRINGAR I NÄROMRÅDET

Uppsala kommun planerar flera stora projekt varav några innebär betydande förändringar i Gränby Centrums närhet. Bland annat förbereds för cirka 3 000 nya bostäder i närområdet och för att utvidga bussterminalen, som redan byggts vid Gränby Centrum, till ett resecentrum och knutpunkt för olika kollektiva trafikslag. Dessutom finns planer på flera idrottsanläggningar i den intilliggande Gränbyparken och en evenemangsarena sammanlänkad med Gränby Centrum.

Behovet av ytterligare handel och olika typer av serviceverksamheter i området kommer att öka under de närmaste åren vilket ger goda möjligheter för Gränby Centrum att fortsätta utvecklas som regional handelsplats, hållbart stadsdelscentrum och ett viktigt nav i kommunen.

UTÖKA HANDEL OCH SERVICE

Utöver den utbyggnad som färdigställs hösten 2011, är våra ambitioner att successivt utöka centrumet med ytterligare cirka 25 000 m² för handel, service och övrig verksamhet. Även nya parkeringsplatser kan komma att byggas. Utbyggnaden är beroende av ny detaljplan och omfattar också en evenemangsarena som kan komma att länkas samman med Gränby Centrum. Arenan uppförs av ett fristående bolag utan koppling till Atrium Ljungberg.

Norr om Gränby Centrum, strategiskt beläget intill norra avfarten från E4, ligger ett 10,5 hektar stort markområde som förvärvades av Atrium Ljungberg 2007 i syfte att utöka Gränby Centrum med kompletterande volymhandel. För området finns utbyggd infrastruktur och en gällande detaljplan som medger byggnader i två plan om totalt cirka 60 000 m². Området kommer att uppföras etappvis vartefter uthyrning sker.

UTVECKLINGSMÖJLIGHETER I MALMÖ

Öresundsregionen med sina 3,6 miljoner invånare är en mycket stark tillväxtregion vad gäller såväl infrastruktur som arbetsplatser och bostäder. Malmö, som är Sveriges tredje största stad, har en befolkning som växer för 25:e året i rad och den förväntade folkmängden år 2016 är närmare 330 000. Under de senaste decennierna har Malmö gått från industristad till kunskapsstad, allt fler huvudkontor lockas att flytta hit och den positiva befolknings- och handelstillväxten ger positiv köpkraftsutveckling.

Mobilia har ett fantastiskt läge mitt i det snabbväxande Malmö. Inom 5 – 10 minuters gång- och cykelavstånd bor cirka 130 000 och arbetar över 40 000 personer, något som kommer att öka i takt med att området förtätas av nya bostadsområden och att den medicinska forskningsparken Medeon och sjukhusområdet UMAS utvecklas.

FRÅN HANDELSPLATS TILL STADSKVARTER

Mobilia är en fyrtioårig handelssuccé som nu har behov av förnyelse. Tillsammans med Malmö stad

har vi påbörjat arbetet med att successivt rusta, omvandla och bygga ut dagens handelsplats till ett levande stads kvarter där handel, kultur, service och bostäder kombineras i en spännande mix. Här ska gammalt möta nytt genom att klassisk arkitektur kombineras med nytillkomna moderna inslag och här ska bekväma inomhusmiljöer blandas med attraktiva utemiljöer i form av torg och gågator.

Planerna för Mobilia är starkt integrerade med Malmö stads idéer om att förtäta området med bostäder och nya arbetsplatser samt förbättra den hållbara infrastrukturen för gående, cyklister och kollektivresenärer. Syftet är att bevara och utveckla Mobilia som Malmös främsta mötesplats.

I flera etapper kommer Mobilia fram till 2015 tillföras cirka 30 000 m² handel, 10 000 m² service och kultur samt 60 – 100 nya bostäder. Antalet parkeringsplatser beräknas att öka från 825 till 1 700 stycken och antalet parkeringsplatser för cyklar från 200 till 600 stycken.





UTVECKLINGSMÖJLIGHETER I FARSTA

Farsta Centrum har historiskt sett varit en mycket stark handelsplats och en viktig mötesplats för boende och arbetande. Redan för 50 år sedan var Farsta Centrum ett av de första så kallade ABC-samhällena, en plats där Arbete, Bostäder och Centrum var samlat på ett och samma ställe. Området är fortfarande en mycket viktig knutpunkt och en naturlig mötesplats i södra Stockholm, där det regionala upptagningsområdet sträcker sig över fem kommuner och omfattar stora delar av södra Storstockholm.

EN AV STOCKHOLMS TYNGDPUNKTER

I Stockholms stads översiktplan har Farsta utpekats som en av stadens tyngdpunkter och viktigaste mötesplatser med en tydlig målsättning att Farstas roll som nav i sydöstra Stockholm ska stärkas ytterligare. Här finns redan en starkt utbyggd infrastruktur med tunnelbana, pendeltåg, busstrafik och anknytning till Nynäsvägen. Stockholms stad

planerar nu för ytterligare förtätning av området med fler bostäder, förbättrad infrastruktur och en stor satsning på kultur och idrott.

Dessa förutsättningar skapar goda möjligheter för Atrium Ljungberg att fortsätta utveckla Farsta Centrum som stadsdelscentrum, regional handelsplats och hållbar helhetsmiljö. Tillsammans med Stockholms stad och andra intressenter arbetar Atrium Ljungberg därför aktivt för en vidareutveckling av Farsta och Farsta Centrum för att öka utbudet av attraktiva handels- och kontorsmiljöer kompletterat med service och kultur. Det finns även planer på att förstärka den yttre miljön genom nya stråk och mötesplatser samt utveckla gång- och cykelförbindelser i och omkring Farsta Centrum. Utvecklingsarbetet syftar till att förstärka och synliggöra Farsta Centrums kvaliteter, breda utbud och historia och ska tillföra området nytt och spännande innehåll.

UTVECKLINGSMÖJLIGHETER I HANINGE

Platsen för Atrium Ljungbergs nyinvigda handelsplats, Port73, är ett nav i södra Storstockholm, i korsningen mellan väg 73 och Gudöbroleden, tvärförbindelsen som länkar samman Huddinge, Haninge, Tyresö och Nacka. Sedan mitten av 1970-talet har platsen varit en av Sveriges ledande matdestinationer som nu tillförts ett bredare handelsutbud i och med första etappöppningen av Port73.

OFFENSIV SATSNING I REGIONEN

Haninge är en tillväxtkommun där omfattande infrastruktursatsningar planeras. I den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län är Haninge utpekad som en regional stadskärna med ambition att utvecklas till en trygg miljö med stadlika kvaliteter. Stora satsningar som görs i regionen är till exempel utbyggnaden av motorvägen till Nynäshamn (väg 73), utbyggnaden av pendeltågtrafiken till Haninge och ny pendeltågstation i Vega på gångavstånd från Port73. Förändringarna kommer att förbättra kommunikationen till och från Stockholm väsentligt. Dessutom planeras för stora stadsbyggnadsprojekt såsom skapande av Vegastaden med cirka 10 000 boende och ett flertal andra bostadsprojekt i Haninges närhet.

De stora satsningarna på infrastrukturen och områdets närhet till skärgård, skog och natur borrar för en kraftig befolkningstillväxt i regionen de närmaste åren. Dessutom pekar det mesta på att stora delar av Stockholms Hamnar i framtiden kommer att flytta till Nynäshamn, vilket skulle få stor betydelse för regionens näringsliv.

Atrium Ljungberg planerar att fortsätta utvecklingen av Port73 i etapper, där det framför allt är utbudet av handel och service som kommer att förstärkas.

YTTERLIGARE BYGGRÄTTER

Beslut är taget om en utbyggnadsetapp på cirka 3 300 m² som kommer att färdigställas under våren 2012. Läs mer på sidan 28. Utöver detta finns möjligheter att expandera med ytterligare cirka 8 000 m². Ambitionen är att Port73 ska växa till en långsiktig och attraktiv destination – en regional handelsplats med ett komplett handels- och serviceutbud.

Konceptet kommer fortsatt att vara maten i centrum där familjen kan uträtta sina ärenden på ett rationellt och smidigt sätt.





UTVECKLINGSMÖJLIGHETER I KISTA

Kista är en världsledande tillväxtregion och ett kluster för företag, forskning och utbildning inom informations- och kommunikationsteknologi, så kallade ICT-företag. Här finns idag cirka 30 000 arbetsplatser och Kista Science City står som nummer ett på kartan över prioriterade utvecklingsområden i Stockholms stads vision 2030.

NOD – EN UNIK MÖTESPLATS I KISTA

Vid Kista Gård har Atrium Ljungberg en markanvisning med möjlighet att uppföra kontorsbyggnader om cirka 30 000 m². Här är vår ambition att skapa en unik och hållbar mötesplats, kvarteret NOD, som ska bli ett kombinerat kontors-, utbildnings- och kulturhus samt en publik arena. NOD kommer att vara centralt placerat mellan det existerande och det nya, framväxande Kista och bestå av utbildning, publika verksamheter samt små och stora företag. NOD kommer dessutom att erbjuda attraktioner som caféer, restauranger, och

kulturaktiviteter. Syftet med NOD är att utgöra en brygga och katalysator mellan de som bor, besöker och verkar i Kista och tillföra nya verksamheter till Kista som ges möjlighet att utvecklas till ledande framtida världsföretag.

Pilotprojektet Digital Art Center (DAC), som finns i Atrium Ljungbergs lokaler i Ärvinge, är en faktisk mötesplats och ett avstamp i en långsiktig satsning på det som under de kommande åren ska bli ett fullskaligt digitalt upplevelsecenter och utgöra en del av det nya kvarteret NOD.

FÖRBÄTTRAT LÄGE FÖR ÄRVINGE

Den planerade omdragningen av E18 och ny tvärsparväg med station i Ärvinge kommer att ge Ärvinge ett väsentligt förbättrat trafikläge.

Under det närmaste året gör vi också stora anpassningar i våra befintliga lokaler längs Kymlingelänken i Ärvinge, Kista, för att tillgodose de framgångsrika och växande ICT-företagen i området.

Affärsområde handel

ATRIUM LJUNGBERG ÄR en av landets ledande köpcentrumaktörer, med många års erfarenhet av att utveckla och driva köpcentrum och handelsplatser. Våra fyra regionala köpcentrum tillhör landets 15 största köpcentrum omsättningsmässigt.

Av Atrium Ljungbergs totala kontrakterade årshyra står handel för 55 procent. Våra handelsplatser har en sammanlagd uthyrbar butiksyta om cirka 350 000 m² med totalt över 600 butiker och restauranger.

HANDEL PÅ STARKA LÄGEN

Våra fyra regionala köpcentrum är Sickla Köp kvarter, Farsta Centrum, Gränby Centrum och Mobilia. De finns på Sveriges starkaste tillväxtmarknader – i Stockholm, Uppsala och Malmö – och tillhör landets 15 största köpcentrum omsättningsmässigt. De är alla väl inarbetade handels- och mötesplatser med en lång historia. Målsättningen är att, i olika grad, utveckla de regionala köpcentrumen till helhetsmiljöer med inslag av annan verksamhet som komplement till handel.

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

Våra externa handelsplatser ligger strategiskt belägna utmed stora trafikleder, främst i Storstockholmsområdet, där Coop Forum i flera år varit största butik och nyckelkund. I takt med att Coop Forum minskar sina ytor effektiviserar och förnyar vi nu dessa handelsplatser och kompletterar utbudet av butiker och service för att möta framtidens behov.

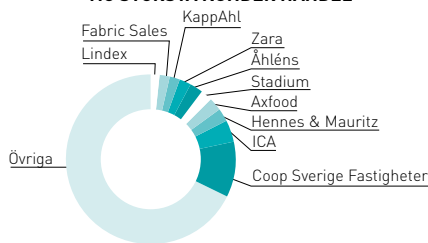
VIKTIGA DIALOGER MED KUNDEN

Atrium Ljungberg ska skapa Sveriges mest intressanta handelsdestinationer. Det avser såväl koncept och attraktivitet som lönsamhet och avkastning på investering. En förutsättning för att lyckas i vårt arbete är att vi har en ärlig och kontinuerlig dialog med våra kunder, såväl de mindre företagen som de stora detaljhandelskedjorna. Dialogen, som förs på flera olika nivåer i organisationerna, ger oss kunskap som är mycket värdefull i tidiga utvecklingsskeden och i den dagliga driften. Den leder också många gånger till en utveckling av kundens egen verksamhet och koncept.

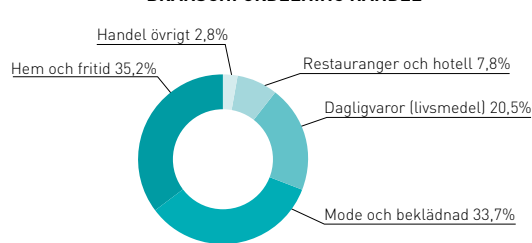
NÄRA KUNDERNA

För att vara nära kunderna och deras verksamhet har vi lokalkontor på våra handelsplatser. Här arbetar vår egen beslutsfattande personal med alla typer av centrumlednings- och förvaltningsfrågor såsom fastighetsskötsel, management och profilering av handelsplatserna. Våra medarbetare på plats har daglig kundkontakt, något som vi anser vara mycket viktigt för ett långsiktigt samarbete. Den nära och täta relationen gör att vi kan tillgodose kundernas behov på både kort och lång sikt och ge dem goda förutsättningar att lyckas med sina affärer.

TIO STÖRSTA KUNDER HANDEL



BRANSCHFÖRDELNING HANDEL



**FAKTA AFFÄRSOMRÅDE
HANDEL**

HANDELSYTA	348 000 M ²
HYRESVÄRDE	928 MKR
UTHYRNINGSGRAD	95 %



Julshopping i Farsta Centrum.

SICKLA KÖPKVARTER

SICKLA KÖPKVARTER KOMBINERAR stadens möjligheter med kvarterets närhet. Här finns arbetsplatser, bostäder, service, kultur och utbildning som tillsammans med handeln bildar den helhetsmiljö som kommit att bli en av Atrium Ljungbergs styrkor.

Sickla Köp kvarter ligger i sydöstra Stockholm och är en etablerad mötesplats med stark stadssjäl och stort folkliv. Det strategiska läget vid Södra Länken, Värmdöleden och Järlaleden samt Saltsjöbanans och Tvärbanans stationer i direkt anslutning gör Sickla lättillgängligt för både bilburna och kollektivtrafikresenärer.

MÅNGFALD OCH VARIATION

I Sickla Köp kvarter finns 145 butiker och restauranger där utbudet präglas av mångfald och variation. Här hittar man kedjeföretag bredvid enskilda aktörer, storbutiker samlade i Magasinet och små ateljébutiker utmed en mindre gågata. Med den nya galleriadelen, som invigdes 2009, har Sickla Köp kvarter även blivit en betydande modedestination med starka varumärken.

De stora kontrasterna i både miljö och utbud ger Sickla Köp kvarter en unik och personlig profil som ger möjlighet till såväl shopping som restaurang- och kulturbesök.

Mitt i Sickla finns ett av Sveriges mest besökta kulturhus, Dieselverkstaden, tidigare en verkstad för tillverkning och montering av dieselmotorer. Här sjuder numera av kulturverksamhet med bland annat skapande verkstäder, bibliotek och biograf.

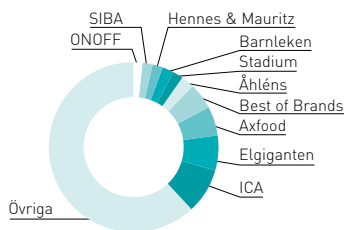
I september 2010 var det fem år sedan Sickla Köp kvarter invigdes. Detta firades stort med många olika aktiviteter för Sicklas kunder och besökare.

TILLGÄNGLIGHETEN FÖRBÄTTRAS

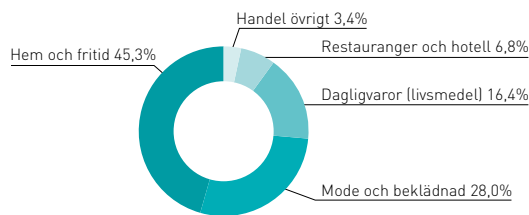
Tillsammans med SL och Nacka Kommun arbetar vi för att tillgängligheten till Sickla Köp kvarter ska bli ännu bättre för gående, cyklister och kollektivtrafikanter. Vi ser bland annat över bil-, gång- och cykelvägar samt nya parkeringslösningar.

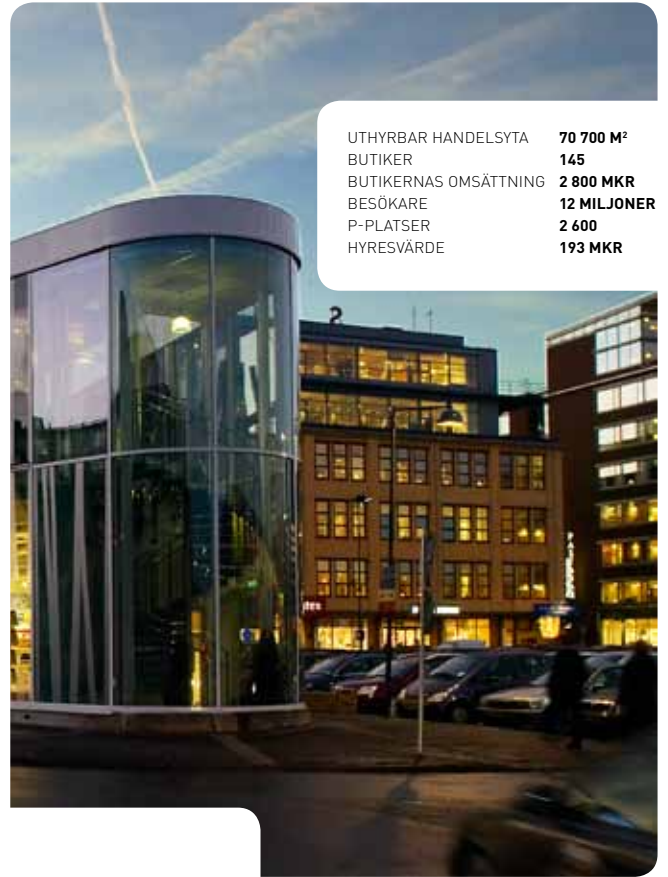
Under året förvärvades ytterligare två fastigheter i området, något som stärker vår position och öppnar upp för nya möjligheter att utveckla helhetsmiljön som är en stor del i Sicklas framgång.

TIO STÖRSTA HANDELSKUNDER – SICKLA KÖPKVARTER



BRANSCHFÖRDELNING HANDEL – SICKLA KÖPKVARTER





UTHYRBAR HANDELSYTA	70 700 M ²
BUTIKER	145
BUTIKERNAS OMSÄTTNING	2 800 MKR
BESÖKARE	12 MILJONER
P-PLATSER	2 600
HYRESVÄRDE	193 MKR

SICKLA
KÖPKVARTER



UTHYRBAR HANDELSYTA **54 700 M²**
 BUTIKER **160**
 BUTIKERNAS OMSÄTTNING **2 000 MKR**
 BESÖKARE **13,7 MILJONER**
 P-PLATSER **1 700**
 HYRESVÄRDE **185 MKR**



Farsta CENTRUM



FARSTA CENTRUM

FARSTA CENTRUM ÄR unikt. Under 50 år har man bott, arbetat och handlat här och den självklara mötesplatsen har en trevlig och välkomnande atmosfär.

Farsta Centrum ligger i södra Stockholm och är ett av Stockholms största köpcentrum med 160 butiker och cirka 14 miljoner besökare per år.

Farsta Centrum är förutom ett populärt köpcentrum även arbetsplats för många då ett stort antal företag är etablerade i direkt anslutning till köpcentrumet. Med det stora utbudet av butiker, arbetsplatser, kultur, service samt frisk- och hälsovård fungerar Farsta Centrum inte enbart som en handelsplats utan även som ett stort stadsdelscentrum. Torget med sin levande torghandel mitt i centrumet förenar området och skapar en genuin stadsmiljö. Kundgruppen är blandad och färgstark och butiksmixen har satts ihop på samma sätt för att möta besökarnas behov.

TVÅ ETAPPINVIKningar PÅ LIKA MÅNGA ÅR

Under hösten 2009 öppnades en 4 000 m² stor ny del i gallerian. Ett år senare, i september 2010, invigdes ytterligare en etapp då ett tiotal nya butiker öppnade. Under två år har en del av centrumet byggts ut och stora delar har renoverats och byggts om. Resultatet av dessa två ombyggnader är ett tjugotal nya butiker, 200 nya parkeringsplatser och inte minst en mer öppen och genomgående galleria.

De hyresgäster som flyttat in i den nya delen är bland andra Panduro Hobby, Lekia, Cervera, Esprit, Lindex och Amazing Seven. Dessutom har systerarna Voltaire valt att följa upp succén Café Voltaire med en inredningsbutik, ett helt nytt koncept som hittills bara funnits i Farsta. En andra inredningsbutik öppnar i början av 2011 i varuhuset PUB.

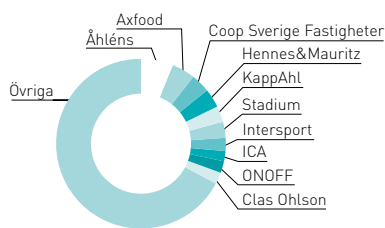
UPPMÄRKSAMMAT 50-ÅRSJUBILEUM

I samband med invigningen av den nya galleriadelen bjöd Farsta Centrum in till stort 50-årskalas. Firandet pågick under tre dagar och blev mycket uppmärksammat av besökare och press.

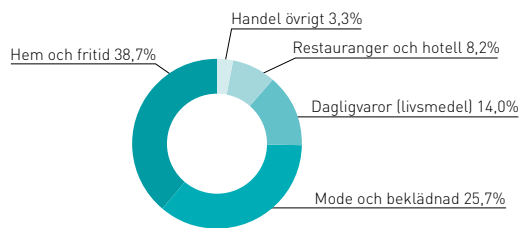
AKTIV VIDAREUTVECKLING

Atrium Ljungberg arbetar aktivt tillsammans med Stockholm stad för att vidareutveckla området Farsta och dess roll som nav i södra Stockholm. Den gemensamma målsättningen är att Farsta Centrum ska bli en av Stockholms viktigaste mötesplatser.

TIO STÖRSTA HANDELSKUNDER – FARSTA CENTRUM



BRANSCHFÖRDELNING HANDEL – FARSTA CENTRUM



GRÄNBY CENTRUM

GRÄNBY CENTRUM HAR många styrkor. Ett brett utbud av butiker, generösa öppettider och inte minst tillgängligheten gör Gränby Centrum till den ledande regionala handelsplatsen i länet.

Gränby Centrum ligger två kilometer öster om centrala Uppsala och mycket tillgängligt från nybyggda E4 som är dragen öster om staden. Intill ligger också Bärbyleden som är en nyöppnad trafiklänk mellan E4 och utfarten från Uppsala mot Sala och Enköping.

I närområdet bor omkring 55 000 personer som har gång- och cykelavstånd till Gränby Centrum och fler blir det på sikt bland annat genom flera planerade bostadsområden i Gränby Centrums närhet.

ANTALET BESÖKARE ÖKAR

Efter de senaste tio årens snabba utvecklingstakt finns här idag sammanlagt 67 butiker och restauranger. Handelsplatsen har ökat betydligt till yta och antal butiker och uppsalaborna har verkligen tagit till sig nya Gränby Centrum. Intresset är stort för vad som händer i området och under året har antalet besökare ökat ytterligare.

FÖRSTÄRKNING PÅ RESTAURANGSIDAN

Under 2010 har Gränby Centrum fått förstärkning på restaurangsidan. Wok & Sushi flyttade in i maj och Konditori Fågelsången öppnade ett café och en restaurang under hösten.

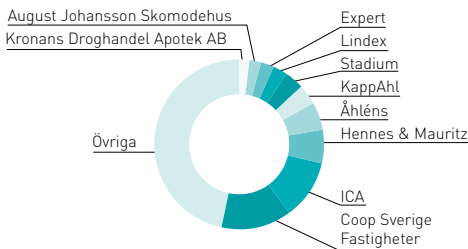
VÄXER YTTERLIGARE

I maj inleddes utbyggnaden av en ny del på cirka 9 000 m² handels- och serviceyta i fyra plan. Utbudet kommer att breddas med bland andra Clas Ohlson. Det blir också fler servicefunktioner som gym och hälsovård samt ett större restaurangutbud. Invigningen av den nya utbyggnaden sker i augusti 2011 i samband med Gränby Centrums 40-årsjubileum.

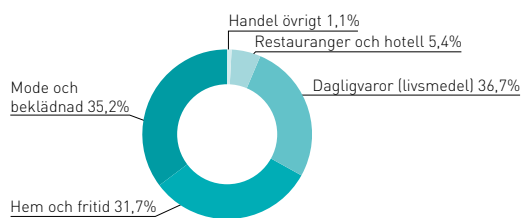
Gränby Centrum startade tidigt ett miljöarbete och den nya tillbyggnaden kommer att uppfylla kraven för Green Building.

För att läsa mer om Gränby Centrums fortsatta utveckling, se sidan 27 och 33.

TIO STÖRSTA HANDELSKUNDER – GRÄNBY CENTRUM



BRANSCHFÖRDELNING HANDEL – GRÄNBY CENTRUM





UTHYRBAR HANDELSYTA	32 800 M²
BUTIKER	67
BUTIKERNAS OMSÄTTNING	1 800 MKR
BESÖKARE	6,7 MILJONER
P-PLATSER	1 800
HYRESVÄRDE	105 MKR





UTHYRBAR HANDELSYTA 37 300 M²
BUTIKER 70
BUTIKERNAS OMSÄTTNING 1 500 MKR
BESÖKARE 8 MILJONER
P-PLATSER 1 250
HYRESVÄRDE 102 MKR

 mobilia



MOBILIA

MOBILIA ÄR SEDAN länge Malmös mest innehållsrika shoppingcenter, där kunderna erbjuds ett stort och varierat utbud. Här finns också ett flertal restauranger och caféer för avkoppling och samvaro.

Mobilia med sina 70 butiker och restauranger ligger mitt i Malmö. Tillgängligheten, generösa öppettider, det breda utbudet av butiker och en unik historia med stark Malmötradition är de största framgångsfaktorerna. Mobilia har över 90 procent varumärkeskännedom i marknadsområdet och är ett ställe där hela Malmö handlar och möts, oavsett storlek på plånboken. Här är folkligt och avslappnat, alla är välkomna.

NYA BUTIKER OCH BOSTÄDER

Den starka handelsplats som Mobilia är idag är på god väg att bli än starkare. I februari invigdes Mobilia Home, ett samlingshus för butiker med produkter för hemmet. I anslutning till Mobilia Home äger vi även 200 lägenheter, vilka utgör en viktig del i ett levande Mobilia.

Efter att ha varit dolda i 40 år har nu de ursprungliga tegelfasaderna tagits fram genom en omfattande fasadrenovering. Det gamla och genuina lever således kvar sida vid sida med den nya miljö som vi nu successivt skapar. De här stegen leder alla i riktning mot den nya helhetsmiljön som

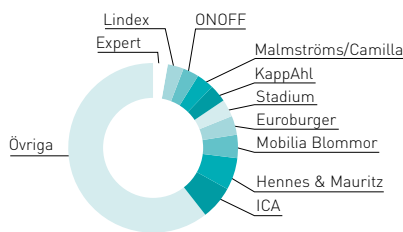
skapas omkring Mobilia. Trots ombyggnationer har antalet besökare ökat under året.

TILLGÄNGLIGA MOBILIA

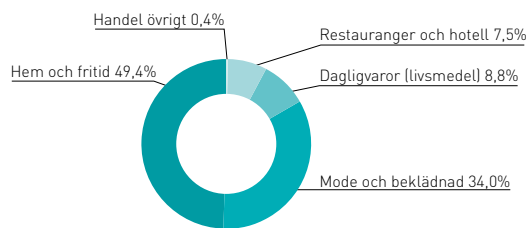
Med sitt läge mitt i Malmös tätort, tillsammans med de omfattande satsningar på tillgänglighet för gående, cyklister och kollektivresenärer som planeras, kommer Mobilia att vara tillgängligt och nära för alla. Det stora utvecklingsarbete som Atrium Ljungberg har påbörjat kommer att göra Mobilia till ett modernt, stadsmässigt handelskvarter med en blandning av shopping, kultur, nöjen, hälsa och bostäder. En bebodd shoppingstad mitt i staden.

För att läsa mer om de pågående projekten i Mobilia, se sidan 26.

TIO STÖRSTA HANDELSKUNDER – MOBILIA



BRANSCHFÖRDELNING HANDEL – MOBILIA



PORT73, HANINGE

I oktober 2010 invigdes Port73 i Haninge, en helt omdanad handelsplats som tidigare endast bestod av en Coop Forum-anläggning. Port73 ligger väl synlig utmed Nynäsvägen, väg 73, i korsningen som länkar ihop Haninge, Huddinge, Tyresö och Nacka. Det strategiska läget gör att det nås av många. Det primära upptagningsområdet i Haninge och Tyresö har cirka 135 000 invånare samt tusentals fritidshusägare. Här passerar varje dygn cirka 48 000 fordon.

ÄRENDE I FOKUS

Port73:s målgrupp är främst familjer och fritidshusägare med behov av att kunna uträtta ärenden på ett rationellt sätt och samtidigt kunna shoppa i en trivsamt och välkomnande miljö. Port73 kombinerar volymhandel med mångfald i en öppen galleria. Mat, familj, tid och ärende är värdeord och enkelhet mottot.

Här finns 28 butiker, främst inom branscherna konfektion, elektronik, sport och fritid. Butiksutbudet är en mix av etablerade kedjeföretag som

KappAhl och Expert, mindre butiker som drivs av lokala aktörer och ett antal storbutiker som Jula och Intersport. Coop Forum står för största delen av dagligvarorna i butiksmixen.

PORT73 SKA VÄXA

Atrium Ljungbergs plan är att vidareutveckla området etappvis och nästa utbyggnad är planerad att starta under våren 2011. På sikt är målet att Port73 ska växa till en regional handelsplats med ett komplett handels- och serviceutbud.

Läs mer om utvecklingsplanerna för Port73 på sidan 28 och 36.

PORT73



UTHYRBAR HANDELSSYTA	29 400 M ²
BUTIKER	28
P-PLATSER	1 000
HYRESVÄRDE	49 MKR

DROTTNINGGATAN, STOCKHOLM

Området vid Drottninggatan, Hötorget och Kungsgatan i centrala Stockholm är ett av Sveriges mest attraktiva och välbesökta detaljhandelsstråk. Här äger vi varuhuset PUB, Glashuset och ytterligare en handelsfastighet med modebutiken Zara som största hyresgäst. I närmaste omgivning finns Stockholms största utbud av handel, nöje och kultur och området är dessutom en arbetsplats för ett stort antal människor. En vanlig vardag rör sig närmare 100 000 personer i det här området.

PUB

Varuhuset PUB är en av Sveriges mest kända handelsplatser och har funnits i vår ägo sedan 1935. Sedan 2005 har varuhuset genomgått en förvandling från ett traditionellt till ett modernt varuhus, anpassat för dagens behov, där vi har kombinerat långsiktighet med nytänkande. Med omvandlingen har PUB nischat sig som det mest välsorterade varuhuset för svenskt mode och design med olika inriktningar och uttryck. Den välkända inredningsbutik R.O.O.M. flyttade in i april och erbjuder

det mesta inom heminredning, textil och design på ett helt våningsplan. På övriga plan hittar man ytterligare inredning samt ett brett utbud av de främsta modevarumärkena. I PUB hittar man även sport, kosmetik och service.

Genom sitt unika läge vid Hötorget har PUB möjligheten att bli ett varuhus som tillfredsställer besökarens behov i allt från mode till heminredning och presenter.

GLASHUSET

Glashuset på Drottninggatan är ett modernt modehus i fyra plan. Här finns Stockholms största Weekday-butik på 1 500 m². Dessutom finns en stor Bestseller-butik, MQ och Esprit.

DROTTNINGGATAN 68

Drottninggatan 68 är en klassisk shoppingadress som idag inrymmer en Zara-butik på 2 500 m² i tre plan. I fastigheten finns även ytterligare butiker och en restaurang.

På de övre planen finns cirka 3 500 m² kontor.

PUB



UTHYRBAR HANDELSYTA	8 300 M ²
BUTIKER	29
BUTIKERNAS OMSÄTTNING	275 MKR
BESÖKARE	3,2 MILJONER
HYRESVÄRDE	52 MKR



KVARTERET IGOR

UTHYRBAR HANDELSYTA **15 200 M²**
 BUTIKER **44**
 P-PLATSER **300**
 HYRESVÄRDE **40 MKR**



KVARTERET IGOR, VÄSTERÅS

Kvarteret Igor är en helt ombyggd galleria vid Stora Torget mitt i centrala Västerås. Här låg tidigare handelskvarteret Arosian, som Atrium Ljungberg sedan 2009 har renoverat, byggt ut och byggt om.

Inviqningen av Igor i september 2010 blev en succé som mottogs på ett fantastiskt sätt av Västeråsborna. Här står nu en efterlängtd galleria som med sitt breda utbud av butiker, caféer och restauranger skapar en inspirerande shoppingmiljö med naturliga mötesplatser.

Igor har ett fyrtiotal butiker varav flera är helt nya för Västerås. Stora välkända koncept har kombinerats med mindre och unika butiker. Förutom mode, som är den mest representerade branschen, hittar man i Kvarteret Igor även media, mat och dryck.

En av de större butikerna i gallerian är Clas Ohlson som har sin huvudentré direkt från parkeringen på det översta planet. Coop, som är tongivande bland dagligvaruaktörerna, ligger i närheten av andra butiker som har koppling till mat och dryck.

MÖTESPLATSER

Vid sidan av ett brett butiksutbud har Igor också gott om välkomnande mötesplatser, främst i form av caféer och restauranger.

Igor är en särskiljande galleria och har bidragit till att stärka centrumhandeln i Västerås och knyta ihop stadens delar.

NOMINERAD FÖR NYTÄNKANDE OCH KVALITET

Kvarteret Igor fick en hedrande nominering när Svensk Handel tillsammans med Dagens Handel utsåg Årets Köpcentrum/Galleria 2010 i Retail Awards. Detta är ett pris som delas ut för att uppmuntra nytänkande och kvalitet inom handeln, att öka fokus på handelsföretagen och deras leverantörer samt lyfta fram handeln som en framtidsbransch.

**FORUMGALLERIAN**

UTHYRBAR HANDELSYTA	9 800 M²
BUTIKER	40
BUTIKERNAS OMSÄTTNING	365 MKR
BESÖKARE	6,6 MILJONER
HYRESVÄRDE	38 MKR

FORUMGALLERIAN, UPPSALA

Forumgallerian ligger mitt i Uppsala och är en modedestination med en ungdomlig och modern profil. Gallerian innehåller 40 butiker och restauranger som lockar drygt sex miljoner besökare årligen.

Fokus ligger på mode till en ung och medveten målgrupp. Unika butiker för Uppsala är tongivande tillsammans med Uppsalas största bokhandel.

I fastigheten finns också kontorslokaler och ett mindre antal bostäder.

**Mittpunkten**

UTHYRBAR HANDELSYTA	11 500 M²
BUTIKER	21
BUTIKERNAS OMSÄTTNING	436 MKR
BESÖKARE	3,5 MILJONER
P-PLATSER	200
HYRESVÄRDE	24 MKR

MITTPUNKTEN, ÖSTERSUND

Mittpunkten i centrala Östersund har genomgått en rejäl ansiktslyftning och gått från att vara ett Domusvaruhus till dagens moderna galleria. Här finns idag cirka 20 butiker.

Sedan Mittpunkten nyinvigdes i september 2009 har många av Östersunds invånare funnit sin självklara mötesplats. Med ett mycket populärt café och flertalet modeinriktade butiker har Mittpunkten en stark ställning i Östersund.

ROTEBRO HANDEL

UTHYRBAR HANDELSYTA	22 400 M²
BUTIKER	6
P-PLATSER	650
HYRESVÄRDE	31 MKR

ROTEBRO HANDEL

Invid E4:an i Rotebro, norr om Stockholm, ligger denna externa handelsplats där Coop etablerade sig redan 1965.

Under året har Coop Forum byggt om butiken och bytt koncept, till en Coop Extra-butik med inriktning mot färskvaror. Butiken nyöppnades i mars och under samma månad öppnade även en Willys-butik.

I anslutning till dessa två dagligvaruaktörer finns idag Systembolaget, Apoteket, McDonalds och ett café. I februari 2011 flyttar Djurmagasinet in och en stark handelsdestination är därmed skapad.

ORMINGE CENTRUM

UTHYRBAR HANDELSYTA	9 800 M²
BUTIKER	27
BUTIKERNAS OMSÄTTNING	445 MKR
BESÖKARE	1,8 MILJONER
P-PLATSER	270
HYRESVÄRDE	19 MKR

ORMINGE CENTRUM

I Nacka kommun ligger Orminge Centrum som är ett stadsdelscentrum med närmare 30 butiker. Här ligger bland annat Sveriges största Coop Extra-butik som under året har genomgått en lyckosam ombyggnad.

I Orminge Centrum drivs de flesta butikerna av lokala handlare som satsar stort på personlig kontakt och hög servicegrad. Det gör Orminge till ett omtyckt centrum bland närboende.

Västberga Handel

UTHYRBAR HANDELSYTA	15 400 M²
BUTIKER	4
P-PLATSER	525
HYRESVÄRDE	29 MKR

VÄSTBERGA HANDEL

I september 2008 omvandlades den gamla industrifastigheten strax söder om Hornstull i Stockholm till Västberga Handel. Här finns idag Coop Forum, Sporthuset, Cykloteket och Budo & Fitness.

Under hösten har avtal tecknats med Rusta på cirka 2 000 m², inflyttning beräknas ske i mars 2011.

Västberga Handel ligger intill Telefonplan som just nu är inne i ett mycket expansivt skede och fram till 2016 planeras cirka 2 000 nya bostäder i området.

HALMSTAD

UTHYRBAR HANDELSYTA	10 400 M²
BUTIKER	1
P-PLATSER	1 500
HYRESVÄRDE	11 MKR

HALMSTAD

I Halmstad äger Atrium Ljungberg en fastighet med Coop Forum som enda hyresgäst. Fastigheten är en del av Eurostop Halmstad.

Affärsområde kontor

I STOCKHOLM ÄR vi en av de ledande aktörerna på kontors- och verksamhetshus med moderna bestånd vid Norra Station och Södermalm i Stockholms innerstad samt i Sickla, Kista och Farsta.

31 procent av bolagets totala kontrakterade årshyra härrör från kontorslokaler. Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter är koncentrerade till utvalda och långsiktigt starka delmarknader i Stockholmsområdet. Den sammanlagda uthyrbara ytan i kontorsfastigheterna är 227 000 m², varav 93 procent ligger i Stockholmsområdet. I Stockholm är vi en av de ledande aktörerna på kontors- och verksamhetshus med moderna bestånd vid Norra Station och Södermalm i Stockholms innerstad samt i Sickla, Kista och Farsta. Vi är stolta ägare till bland annat profilfastigheterna Glashuset vid Slussen och tidigare Apotekarnes Mineralvattenfabrik vid Norra Station. Mineralvattenfabriken samägs med Länsförsäkringar.

ATTRAKTIV HYRESVÄRD

Vi har stora och sammanhållna enheter vilket ger oss möjlighet att påverka utvecklingen lokalt, även utanför det egna beståndet. På varje delmarknad har vi ett lokalt förvaltningskontor med egen beslutsfattande personal. Det ger oss möjlighet att ha en nära och tät dialog med våra kunder.

Just närheten och långsiktigheten är några av våra största framgångsfaktorer. Det gör att vi kan förutse kundernas behov och att utvecklingsarbete kan ske i samverkan över lång tid, dock med korta beslutsvägar och snabba genomförandetider. Medan andra bygger eller köper för att sedan sälja, löper

vårt engagemang under en längre tid. Långsiktigt ägande innebär att både hus och relationer vårdas extra noggrant.

ICT OCH LIFE SCIENCE STARKA KLUSTER

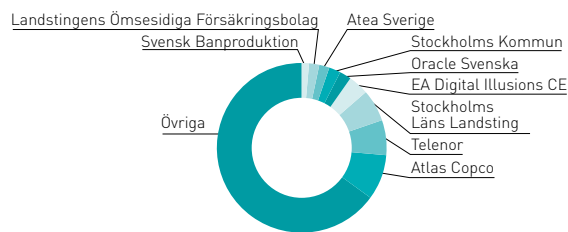
Trenden att vilja etablera sig och finnas i levande helhetsmiljöer och klusterbildningar håller i sig. I Stockholm märks det tydligt. Kista har sedan länge varit ett kluster för företag inom informations- och kommunikationsteknologi och vi ser samma tendenser inom en annan stark bransch i Sverige nämligen life science vid Norra Station i nya Hagastaden. Atrium Ljungberg äger och förvaltar betydande bestånd på båda dessa delmarknader.

FOKUS PÅ FLER ARBETSPLATSER

Kontorshyresmarknaden i Stockholm visar på tydligt förbättrade förutsättningar och vi ser en ökad efterfrågan på kontorslokaler på samtliga våra delmarknader. Det har bidragit till att vi nu, i allt högre grad, fokuserar på att skapa nya hållbara arbetsplatser och gröna hyreskontrakt inom affärsområde kontor.

I Sickla till exempel, där vi under årets senare hälft kunnat meddela om byggstart av två helt nya verksamhetshus åt bland andra Intrum Justitia och AkzoNobel. Bägge dessa hus kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM.

TIO STÖRSTA KUNDER KONTOR





**FAKTA AFFÄRSOMRÅDE
KONTOR**

KONTORSSYTA	227 000 M ²
HYRESVÄRDE	530 MKR
UTHYRNINGSGRAD	91 %

NORRA STATION – HAGASTADEN

Våra fastigheter, Blästern 6, 11 och 13, vid Norra Station ligger strategiskt placerade längs Hälsingegatan, Norra Stationsgatan och Gävlegatan och utgör större delen av kvarteret Blästern. Blästern 6 och 13 samägs med andra fastighetsägare men förvaltas i sin helhet av Atrium Ljungberg. Den totala uthyrbara ytan är cirka 85 000 m².

Här ligger bland annat karaktäristiska tidigare Apotekarnes Mineralvattenfabrik, Glashuset och Entré Nord. Samtliga vackra industrifastigheter från 1930-talet, om- och tillbyggda till moderna kontor med bevarad industriprägel.

HAGASTADENS UTVECKLING

Atrium Ljungberg har verkat vid Norra Station sedan 1992 och som en av de största fastighetsägarna i området är vi med och påverkar slutresultatet i det område som nu undergår en enorm fysiskt omvandling, Hagastaden. Utvecklingen av Hagastaden är planerad fram till år 2025 och innehåller en blandning av lärosäten, företag, forskningsinstitut, sjukhus, caféer och restauranger, kultur, service och vackra parker.

STOCKHOLM LIFE FASTIGHETSÄGARE

Tillsammans med andra fastighetsägare i området har vi under året formaliserat samarbetet i Stockholm Life Fastighetsägare, en gemensam samverkansansträngning för att möta visionen om ett life science-område i världsklass.

FLER LIFE SCIENCE-HYRESGÄSTER

I uthyrningsarbetet vill vi fortsätta utöka antalet life science-hyresgäster. Här sitter sedan tidigare bland annat PPD, Vironova och Karolinska Universitetssjukhuset. Den enskilt största uthyrningen under året har varit till Skanska Healthcare i Blästern 13. På cirka 3 500 m² har Skanska Healthcare upprättat sitt projektkontor för bygget av universitetssjukhuset Nya Karolinska Solna.



SÖDERMALM

Södermalm har på senare år etablerat sig som en stark marknad för kontorsetableringar. Vi är starkt positionerade på Södermalm med kontorsfastigheter i bästa läge vid Slussen och Medborgarplatsen.

GLASHUSET SLUSSEN

Vid Slussen ligger en av Stockholms mest välkända byggnader, Glashuset. Ett klassisk inslag i stadsbilden, trots att det byggdes så sent som 1974. Här finns hyresgäster som Telenor, EA Digital Illusions och TT. Fastigheten, Tranbodarne 12, erbjuder drygt 26 000 m² lämpade för dagens mobila arbetsätt och med stadens kanske mest inspirerande utsikt.

Det är glädjande att vi under året kunnat tillgodose våra expansiva hyresgästers behov i Glashuset. Omförhandlingar med Telenor har till exempel resulterat i såväl förlängning som utökning av hyreskontraktet. Nu vill vi vidareutveckla varumärket Glashuset tillsammans med våra kunder genom att se över hur vi kan dra nytta av varandras starka varumärken.

MEDBORGARPLATSEN

Området runt Medborgarplatsen är attraktivt för kontorsetablering tack vare ett brett serviceutbud, närhet till city samt tunnelbana och pendeltåg. Vid Medborgarplatsen äger vi Fatburen 1, den del av Söderhallarna som innehåller mest kontor. Under året har vi förbättrat serviceutbudet på entréplanet med nyöppning av bland annat Panini och Sushi Yama. Systembolaget har utökat sina ytor och butiken hade nyöppning under hösten.

I kontorslokalerna har nyuthyrning skett till bland annat Ungdomsstyrelsen som flyttar till de lokaler som vi själva lämnar under våren 2011 då vi flyttar vårt huvudkontor till Sickla. Vi har även förlängt hyreskontraktet med RFSU.

Ett stenkast från Medborgarplatsen, på Magnus Ladulåsgatan, ligger vår kontorsfastighet Fatbursjön 8. Här har nyuthyrning skett till FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingen.



SICKLA

Sickla som kontorsområde blir ett alltmer etablerat begrepp. Speciellt under hösten 2010 då vi kunnat meddela om nytecknade hyreskontrakt med Intrum Justitia och AkzoNobel vilka medger byggstart av två helt nya verksamhetshus i Sickla. Att stora internationella företag väljer att etablera sig i Sickla visar hur attraktivt området är.

8 000 ARBETSPLATSER

Sedan förvärvet av fastigheterna 1997 har antalet arbetsplatser inom kontor ökat stadigt och visionen ligger fast; att skapa ett nav i sydöstra Stockholm med en helhetsmiljö där handel, arbete, kultur, service och lärande förenas. Vi fortsätter på den inslagna vägen i Sickla och vårt mål är att utöka antalet kontorsarbetsplatser från dagens 4 500 till 8 000. Här finns bland annat huvudkontor för Atlas Copco, Intrum Justitia, The Phone House och Strukton Rail.

NYTT KONTORSHUS ÅT INTRUM JUSTITIA

Ett avtal med Intrum Justitia, om förhyrning av cirka 5 000 m², har möjliggjort att vi kan börja bygget av ett nytt kontorshus vid den norra infarten till Sickla under våren 2011 med planerad inflyttning hösten 2012. Läs mer om detta pågående projekt på sidan 29.

NYTT KONTORSHUS ÅT AKZONOBEL

Ett femtonårigt avtal med Akzo Nobel AB, del av den svensk-holländska kemikongcernen AkzoNobel, möjliggör ännu en byggstart i Sickla.

I det nya huset vid Sicklas västra infart, om cirka 10 300 m², kommer AkzoNobel bli den största hyresgästen. Läs mer om detta pågående projekt på sidan 30.



KISTA

Kista är en världsledande tillväxtregion och ett kluster för företag, forskning och utbildning inom informations- och kommunikationsteknologi, så kallade ICT-företag. I denna expansiva och innovativa miljö äger Atrium Ljungberg kontorsfastigheterna Kolding 3 och 4 i Ärvinge. Ärvinge är en unik mötesplats för framgångsrika företag och här finns utmärkta profileringsmöjligheter mot de stora trafiklederna vid entrén till Kista. Den planerade omdragningen av E18 och ny tvärsparväg med station i Ärvinge kommer att ge Ärvinge ett ännu bättre trafikläge.

ÄRVINGE 16.0

Under året har ett nytt koncept, Ärvinge 16.0, tagits fram för de ytor som Tieto lämnade under hösten 2010. Konceptet medför att vi tillskapar en ny typ av mötesplats för framgångsrika ICT-företag i Ärvinge. Idén är behovsgrundad och innebär att traditionella kontorslokaler i sex plan kompletteras med ett antal gemensamma och nya funktioner, såsom café och konferensanläggning. På så vis reduce-

ras behovet av möteslokaler i befintliga kontorsytor vilket ger ökad yteffektivitet. Vi tror att denna typ av multifunktionalitet och shared-spacelösningar blir alltmer efterfrågade i framtiden.

ATEA UTÖKAR OCH FÖRLÄNGER

Under året har ett nytt långsiktigt avtal tecknats med Atea som kommer att flytta till nya utökade lokaler inom området under våren 2011. De nya kontorslokalerna är en del av Ärvinge 16.0 och här kommer Atea att samla alla sina stockholmsenheter.

DIGITAL ART CENTER

I maj invigdes piloten Digital Art Center i Ärvinge – DAC. Ny forskning och visualiserad teknik har inspirerat till en faktisk mötesplats för interaktiva konstupplevelser, kreativt tänkande och entreprenörskap. Det fullskaliga DAC ska sedan inrymmas i, och vara en del av NOD, det kvarter och mötesplats som ska utvecklas och uppföras av Atrium Ljungberg vid Kista Gärd. Läs mer om det möjliga projektet NOD på sidan 37.



FARSTA

Stockholms stad vill skapa 30 000 nya arbetsplatser i söderort fram till 2030. Atrium Ljungbergs mål är att Farsta ska bli en konkurrenskraftig destination för kontorsetablering i söderort. Vi vill medverka till att efterfrågan på arbetsplatser i Farsta ökar och att den inom fem år är så stark att det finns underlag och förutsättningar för att bygga ett nytt kontorshus där.

ENTREPRENÖRCENTRUM

Vi ser ett ökat intresse för kontorslokaler redan nu, särskilt från mindre entreprenörsföretag, och för att möta behovet kommer en form av entreprenörscentrum öppna i vår kontorsfastighet i Farsta. Här skapas en kreativ och öppen miljö som inbjuder till samverkan och kunskapsutbyte företagen emellan.

FARSTA TYNGDPUNKT I SÖDERORT

Stockholms stads vision om ett Stockholm i världsklass ligger till grund för den översiktsplan som är inriktad på att utveckla tyngdpunkter i ytterstaden. Gemensamt för regionala stadskärnor och Stockholms stads tyngdpunkter är syftet att skapa attraktiva och täta stadsmiljöer. Farsta pekas ut som en av dessa tyngdpunkter där det föreligger ett behov och stora möjligheter till förtätning. Det kommer på sikt leda till en positiv utveckling med förbättrad infrastruktur, tillväxt av bostäder och utökad service.



Våra bostäder

ETT VIKTIGT INSLAG i Atrium Ljungbergs strategi att skapa helhetsmiljöer är bostäder. En levande miljö skapas av människor och ett område som befolkas såväl dag som natt har goda förutsättningar att bli just levande.

Våra två bostadsområden är belägna i Ärvinge Kista, en småskalig och lågbebyggd trädgårdsstad, och i Malmö, i anslutning till Mobilia som genomgår en omvandling från köpcentrum till stads kvarter.

ÄRVINGE

I Ärvinge, som utgör en egen stadsdel vid entrén till Kista, har Atrium Ljungberg skapat ett unikt område där de 435 hyresrätterna integrerats med arbetsplatser, restauranger och närservice.

Småskaligheten kombinerat med öppna ytor är ledord vad gäller trygghetsskapande i ett bostadsområde, något som beaktades redan vid uppföran-

det i början av 90-talet. De positiva erfarenheterna från Ärvinge ligger bland annat till grund för skriften Bo Tryggt 05, en handbok i tryggt boende framtagen av Polismyndigheten i Stockholms län.

MALMÖ

I Mobilia i Malmö har vi under 2009 byggt 40 nya lägenheter med ny innergård och ett nytt parkeringsgarage. De närmare 200 lägenheterna som finns i Mobilia idag är alla uthyrda och bland de boende finns alla ålderskategorier representerade. Alla äldre lägenheter totalrenoveras nu löpande.



FAKTA BOSTÄDER KISTA

435 LÄGENHETER
1-5 ROK

FAKTA BOSTÄDER MALMÖ

194 LÄGENHETER
1-3 ROK

TL Bygg

Atrium Ljungbergs helägda dotterbolag TL Bygg är ett byggmästarbolag med inriktning på alla typer av ny-, om- och tillbyggnader samt byggservice. Största verksamhetsområde är ombyggnation som omfattar alla typer av ROT-arbeten.

Både TL Bygg och delar av moderbolaget har sitt ursprung i den bygg- och fastighetsrörelse som byggmästare Tage Ljungberg startade 1946. De grundvärderingar som genomsyrade bolaget då är desamma som sätter sin prägel på verksamheterna i dag; med stort engagemang och omtanke i varje åtgärd skapas goda förutsättningar för långsiktiga och givande affärsrelationer. I komplexa projekt inom Atrium Ljungberg och i tidiga skeden av projekten är TL Bygg en viktig tillgång.

VÄLJER KUND FÖRE PROJEKT

Återkommande beställare och långvariga, nära samarbeten värdesätts högt. Det gör att TL Bygg i många fall snarare väljer kund före projekt. Huvudsakliga beställare är staten, kommuner, landsting, försäkringsbolag, fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar. De största kunderna under 2010 var

Atrium Ljungberg, Familjebostäder, Stockholms- hem och Storstockholms Lokaltrafik. Under 2010 uppgick arbeten inom Atrium Ljungberg-koncernen till 19 procent av den totala omsättningen. Kundbasen breddas kontinuerligt med ett antal nya beställare per år.

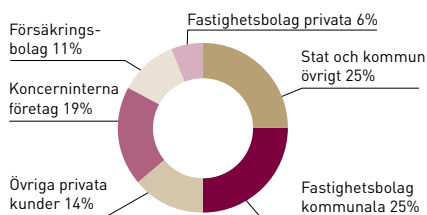
Orderstocken vid utgången av 2010 var 253,1 mkr.

AMBITION ATT VÄXA

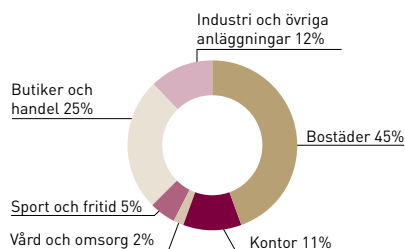
TL Bygg är ett lönsamt byggmästarbolag som fortsätter att visa goda resultat över konjunkturcykler. Bolagets ambition är att fortsätta växa under kontrollerade former och rekrytera kompetent personal långsiktigt. Liksom moderbolaget, strävar TL Bygg efter att i största möjliga mån driva verksamheten med egen kompetens. Man har egna anställda yrkesarbetare inom bygg och egen kompetens inom kalkylering, inköp och projektledning.

Under 2010 har TL Bygg ökat antalet anställda med 13 procent. En förstärkning har gjorts med både yrkesarbetare och tjänstemän.

OMSÄTTNING PER BESTÄLLARKATEGORI



OMSÄTTNING PER UPPDRAGSTYP



RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

mkr	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning externa beställare	304,5	299,2	291,4	245,3	297,3
Nettoomsättning koncerninterna företag	69,4	50,2	67,4	73,4	33,5
Nettoomsättning totalt	373,9	349,4	358,8	318,7	330,8
Rörelseresultat	30,9	33,5	31,4	30,7	28,6
Finansnetto	0,9	0,0	1,1	0,6	0,4
Resultat efter finansnetto	31,8	33,5	32,5	31,3	29,0
Antal anställda	113	100	100	99	97

TL BYGG I KORTHET

- › BYGGMÄSTARBOLAG MED UPPDRAG I FRÄMST STORSTOCKHOLM OCH UPPSALA
- › CERTIFIERAT ENLIGT BF9K, ETT PRODUKT-CERTIFIERINGSSYSTEM FÖR BYGGBRANSCHEN
- › ANTAL ANSTÄLLDA: 113 (28 TJÄNSTEMÄN, 85 YRKESARBETARE)
- › NETTOOMSÄTTNING 2010: 373,9 MKR
- › RESULTAT EFTER FINANSNETTO 2010: 31,8 MKR
- › ORDERSTOCK VID UTGÅNGEN AV 2010: 253,1 MKR
- › LÄS MER PÅ WWW.TLBYGG.SE



TL Bygg på plats i Rådhuset Uppsala, som omvandlas till ett modernt modevaruhus.

Ansvarsfullt företagande

HÅLLBAR STADSUTVECKLING SAMMANFATTAR hur Atrium Ljungberg skapar ekonomiskt, miljömässigt och socialt värde. Genom att ta ansvar för människa och miljö i vår verksamhet bidrar vi till en positiv samhällsutveckling, god lönsamhet och stärker såväl kunders som andra intressenters förtroende för bolaget.

HÅLLBARHET INTEGRERAT I AFFÄRSIDÉN

Atrium Ljungbergs ansats för ansvarsfullt företagande är sammankopplad med vår vision och affärsidé. För att kunna skapa levande mötesplatser för människor och företag behöver vi se till helheten, skapa miljöer som samspelar med omgivningen och är uthålliga över tid, samtidigt som de bidrar till nytta för de som vistas där. Som långsiktiga ägare är det en förutsättning att beakta helheten när vi utvecklar nya projekt eller i förvaltning av befintliga fastigheter.

Vi har definierat tre strategiska områden som kan sammanfatta de viktigaste aspekterna av ansvarsfullt företagande för Atrium Ljungberg i förhållande till vår affär;

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

Strategierna vägleder oss i att bidra till en positiv utveckling av samhällen och lokal näring, att minimera vår direkta miljöpåverkan men också skapa förutsättningar för att stötta våra kunder i deras hållbarhetsarbete. Tillsammans med att erbjuda en utvecklande och god arbetsmiljö för våra medarbetare bidrar detta till goda relationer med andra intressenter i samhället och till en lönsam investering för våra ägare.

VÄRDERINGAR GER VÄGLEDNING

Våra värderingar är fast förankrade i Atrium Ljungbergs kultur. De berör alla våra medarbetare och utgör vårt viktigaste och mest grundläggande styrmedel för beslut. Affären och kunden står i fokus i allt vi gör, och våra värderingar ger oss vägledning i hur vi agerar gentemot varandra och i relation med andra för att skapa goda affärer.

Tillsammans med policies, riktlinjer och konkreta hållbarhetsmål syftar våra värderingar till att främja ett kundorienterat arbetssätt bland Atrium Ljungbergs medarbetare. Andra syften är att ställa krav på ett affärsetiskt uppträdande, upprätthålla

god och säker arbetsmiljö och minska vår miljöpåverkan.

För 2011 har vi satt upp ett antal målsättningar för vårt hållbarhetsarbete. De är:

- miljöcertifiering av alla nya byggnader
- upprätta fler Gröna hyresavtal och frivilliga hållbarhetsöverenskommelser
- öka andelen icke bilburna besökare till våra handelsplatser

GRUNDVÄRDERINGAR

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

LÖPANDE DIALOG MED INTRESSETER

Löpande dialoger med olika intressenter är en viktig del i vårt arbete, och hållbarhetsfrågor är i växande grad del i den dialogen. Vi värdesätter tillgänglighet och är lyhörda för frågeställningar som väcks i anslutning till våra projekt och fastigheter.

Varje projekt inom Atrium Ljungberg har olika faser, vilka berör olika intressenter, såsom kommuner, hyresgäster, entreprenörer, teknisk expertis och omgivande samhällen. Vi arbetar enligt en modell där vi aktivt bjuder in till dialog i de faser som påverkar intressenten, eller där denne har möjlighet att påverka. Mer information om detta finns i vårt GRI-komplement på Atrium Ljungbergs webbplats.

HELHETSPERSPEKTIV AVGÖRANDE FÖR HÅLLBAR STADSUTVECKLING

En förutsättning för att skapa miljöer som står sig över tiden och som bidrar till en uthållig stadsutveckling är att kunna visualisera helheten och förstå vilka funktioner som ska uppfyllas. Atrium Ljungberg har ett långsiktigt perspektiv med att äga och förvalta fastigheter och detaljplanering föregås alltid av en utvecklingsprocess i samverkan med ett

antal intressenter som beaktar innehåll, kombinationen av verksamheter och den omgivande miljön.

Vi arbetar tillsammans med arkitekter och projektörer för att hitta de bästa lösningarna för arbets- och vistelsemiljöer, drift- och underhållsekonomi, infrastruktur och sociala kvaliteter. Det är särskilt viktigt att öka tillgängligheten för kollektivtrafik-, gång- och cykelresenärer. Vi prioriterar att det ska vara enkelt och finnas klimatsmarta alternativ för kunder och besökare att ta sig till våra handels- och arbetsplatser.

För att minimera byggnaders miljöpåverkan undersöker vi kontinuerligt byggtekniker och granskar materialval, alla Atrium Ljungbergs nybyggnationer uppfyller kraven för Green Building. Under 2010 beslutades även att certifiera nya byggnader enligt den brittiska standarden BREEAM International. Två byggprojekt inleddes under året med målsättningen att nå kriteriet ”Very good” inom BREEAM.

ANSVARFULL FASTIGHETSFÖRVALTNING

Som en långsiktig ägare arbetar Atrium Ljungberg kontinuerligt för att förlänga livsrymden för våra fastigheter.

Försiktighetsprincipen är vägledande i såväl projektutveckling som i det dagliga drift- och underhållsarbetet samt i dialog med kunder och leverantörer. Det innebär att vi ständigt söker nya metoder, material eller andra lösningar som har en bättre prestanda ur hållbarhetsperspektiv. Konkret har det bland annat resulterat i att vi har effektiviserat energianvändning eller avfallsanläggningar och främjat lösningar för ökad tillgänglighet.

Fastigheters miljöpåverkan

Vår verksamhet har en direkt miljöpåverkan kopplad till våra fastigheter, men också en indirekt miljöpåverkan som i stor utsträckning är kopplad till resor till och från fastigheterna.

Fastigheternas miljöpåverkan beror på fastigheternas specifika egenskaper – såsom ålder, storlek, funktion, läge, miljöprestanda – samt tillgång till kommunala energi-, avfalls- och trafikförsörjningssystem. Utsläpp genereras framför allt från energiförbrukning vid driften av våra kunders lokaler och vid resor. Allt detta tar vi hänsyn till när vi utvecklar projekt, och vi stödjer våra kunder i att minska sin miljöpåverkan utifrån dessa förutsättningar.

Atrium Ljungberg står för en relativt begränsad energiförbrukning och användning av kemikalier, vatten och drivmedel för fastighetsdrift. Vid byggnationer förbrukas viss mängd material och mark.



”Atrium Ljungberg arbetar på ett sätt som jag vill inspirera andra företag att ta efter. De börjar alltid med helheten, innehållet och funktionen. De tänker på hur kunderna ska ta sig till deras områden på ett enkelt och klimatsmart sätt. Och sist men inte minst – de har ett livscykelperspektiv”.

Ulla Hamilton, borgarråd med ansvar för näringslivs-, trafik-, och arbetsmarknadsfrågor (tidigare miljöborgarråd), Stockholms stad.



”Ett av årets miljöinriktade utvecklingsprojekt på PUB har varit att finna energi- och kostnadseffektiv LED-belysning som fungerar bra i skyltfönster. Vi tror att vi kan halvera den här typen av energiförbrukning med LED-teknik på bara något år”.

Stefan Fransson, teknisk förvaltare på PUB.

HÅLLBARA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR KUNDER

Allt fler kunder prioriterar hållbarhetsfrågor. Därför eftersträvar Atrium Ljungberg att ligga i framkant och erbjuda kunder hållbara lösningar.

Sedan 2009 erbjuder vi frivilliga överenskommelser om ömsesidiga hållbarhetsåtaganden, exempelvis inom energiförbrukning. Atrium Ljungberg tillhandahåller ursprungsgaranterad koldioxidfri el från vattenkraft, och erbjuder miljömärkt el eller vindkraft som tillval. Dessutom lämnar vi förslag på lösningar som ökar energieffektivitet, till exempel inom belysning, värme och kyla i handels- och kontorsmiljöer.

Vi hjälper kunder att nyttja resurser mer effektivt och identifiera nya möjligheter, exempelvis att växa eller krympa i sina lokaler med minsta möjliga materialåtgång.

Tillgänglighet, trygghet och säkerhet

För att skapa ökad tillgänglighet till handels- och arbetsplatser ger vi kunder stöd i frågor om tillgänglighet till alternativa färdvägar och optimerad reseplanering. Tillgänglighet handlar också om att skapa en miljö som välkomnar människor, något som Atrium Ljungberg prisbelönats för i Farsta Centrum och där erfarenheterna nu nyttjas i andra miljöer.

Atrium Ljungberg arbetar samtidigt proaktivt med säkerhet i de miljöer som omger våra fastigheter. I anslutning till kontorsmiljö har vi arbetat tillsammans med polis, kommun, näringsidkare och fastighetsägare för att skapa ett tryggare Medborgarplatsen. Ett exempel inom handeln är Sickla Köp kvarter där vi samarbetar med säkerhetsföretag och polis för att förebygga och undvika rån, hot och stölder.

"Atrium Ljungberg förstår hur viktigt det är att erbjuda sina kunder lösningar som är långsiktigt hållbara. De har hjälpt oss att hitta sätt att minska elförbrukningen i våra lokaler i Ärvinge, Kista. Genom ett gott samarbete har vi idag både tidstyrd belysning och belysning som reagerar på rörelse och ljud. Det minskar vår elförbrukning, vilket är ett prioriterat område i Oracles interna miljöarbete."

Kjell Malmberg, Facilities Manager, Oracle Sweden



MILJÖPÅVERKAN

Merparten av Atrium Ljungbergs miljöpåverkan härrör från energirelaterade processer i och omkring fastigheterna. I grunden varierar omfattningen med fastigheternas och kundernas värme-, kyl- och elbehov samt konsumenters res- och transportmönster. Andra variabler, vilka värdena i nedanstående tabell är korrigerade för, är dygnsmedeltemperatur och förändringar i fastighetsportföljen.

STATISTIK

Område	Enhet	2010	2009	2008
Fjärrvärme ^{normal}	kWh/m ²	81	83	82
Fjärrkyla	kWh/m ²	22	23	19
El	kWh/m ²	147	163	161
Koldioxid, total	g CO ₂ /kWh	33,0	25,7	26,1
Vatten	m ³ /m ²	0,48	0,57	0,61

Se www.atriumljungberg.se för ytterligare information

Fjärrvärme används i alla Atrium Ljungbergs fastigheter. Det normalårskorrigerade värdet i tabellen ovan visar att den relativa förbrukningen minskat med 2 kWh/m² (-2,5 procent). Det bedöms ha sitt ursprung i energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd.

Fjärrkyla används i drygt 50 procent av Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd. Värdet i tabellen visar att fjärrkyla minskat med 1 kWh/m² (-4 procent). Det har främst sin förklaring i intrimning av fjärrkylaanläggningar.

El – all el som Atrium Ljungberg förbrukar och tillhandahåller är "Vattenkraft med ursprungsgaranti". Årets värden, i tabellen ovan, visar att den relativa förbrukningen minskat med 16 kWh/m² (-10 procent). En del av denna förändring har med beståndets förnygring och allmänna effektiviseringsåtgärder att göra, en viss del kommer också av att elavtal lagts över direkt på kunder.

Koldioxid genereras vid produktion av fjärrvärme och fjärrkyla, samt vid resor och transporter. Den relativa koldioxidgenereringen ökade med 28 procent under 2010. Detta förklaras av att förändringen av vårt fastighetsbestånd har gjort oss beroende av större andel icke förnybar fjärrvärmeproduktion än tidigare.

Vatten som används i Atrium Ljungbergs fastigheter har kommunalt ursprung. Totalt sett har vattenförbrukningen minskat under året.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Ansvars- och hållbarhetsfrågorna är förankrade i våra värderingar och vår kultur, men också i policys, handlingsplaner och dagliga rutiner. Atrium Ljungbergs policys omfattar miljöpolicy, etikpolicy, arbetsmiljöpolicy och jämställdhetspolicy. De interna ramverken är i linje med internationella normer och vi stödjer Global Compacts tio prin-

ciper inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Atrium Ljungberg är medlem i FN:s Global Compact sedan 2009.

Arbetet med de strategiska hållbarhetsfrågorna följs upp halvårsvis, och våra policys och riktlinjer utvärderas årligen av bolagsledning och styrelse samt revideras vid behov. VD är ytterst ansvarig för det operativa arbetet, men samtliga medarbetare förväntas bidra till att integrera hållbarhetsaspekter och ta ansvar i det dagliga arbetet.

Atrium Ljungberg vill förse ägare och andra intressenter med transparent information om hur vi arbetar. Med start 2008 rapporterar vi om vårt hållbarhetsarbete enligt den internationella rapporteringsstandarden Global Reporting Initiative (GRI), nivå C.

Utöver värderingar och policys som grundläggande styrmedel i vår organisation, ställer Atrium Ljungberg även krav på leverantörer och samarbetspartners. Vi kommunicerar kontinuerligt våra värderingar och förväntningar med samarbetspartners för att informera och följa upp att de tar ansvar för människa och miljö.

INITIATIV, OMDÖMEN OCH SPONSRING

För att kunna bidra till en positiv utveckling även utanför vår direkta påverkanssfär deltar Atrium Ljungberg aktivt i och stödjer följande organisationer 2010:

- FN:s Global Compact
- Klimatpakten i Stockholms Stad
- Green Group/Nordic Council of Shoppingcenter

Vårt arbete granskas också av flera ägare och investerare, bland annat genom vår rapportering till det internationella uppropet Carbon Disclosure Project (CDP) som visar hur vi hanterar risker och möjligheter kopplade till klimatfrågan.

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

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



Våra medarbetare

VÅRA MEDARBETARE ÄR nyckeln till vår framgång. Atrium Ljungberg ska vara en arbetsgivare som stimulerar till kreativt tänkande, ansvarstagande och entreprenörsanda.

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

Våra värderingar är grunden för vår framgång och för våra medarbetare. Värderingarna finns med i hela vår vardag, och det är av största vikt att våra medarbetare är väl medvetna om dessa och att de kännetecknar sättet vi arbetar på.

Vår organisation är anpassad till att sätta kunden och affären i fokus, finnas nära våra kunder och kunna fatta snabba beslut. Vi strävar efter en hög grad av individuell handlingskraft. Detta uppnår vi genom ett ledarskap som delegerar befogenheter att påverka och agera, ger stöd och uppmuntrar till lärande och utveckling. Vår övertygelse är att tydligt ansvar, frihet och stimulerande arbetsuppgifter höjer motivationen och engagemanget hos våra medarbetare.

MÅNGFALD

En arbetsplatskultur byggs tillsammans av företaget och medarbetarna. På Atrium Ljungberg anser vi att människor med olika bakgrund, erfarenheter, kompetens och personlighet bidrar till ett innovativt klimat och kreativitet. Vi värdesätter varandras olikheter. Arbetsstyrkan ska avspegla hur våra kunder ser ut för att vi ska få kunskap och förståelse för deras behov. Detta är en förutsättning för vår framgång.

VÅR ARBETSPLATS

Vårt nya huvudkontor i Sickla står klart i april 2011. Vi har en ambition att tillsammans på Atrium Ljungberg skapa en mycket uppskattad och innovativ arbetsplats, med passion för nya spännande lösningar och ett stort engagemang för våra medarbetare och kunder. Vi vill skapa det där extra, det som särskiljer oss från andra arbetsplatser och som tydligt speglar våra värderingar och vår affärsidé, en spännande mötesplats för människor, handel och affärer.

KÖNSFÖRDELNING 2010

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	6	1	7
Bolagsledning	3	4	7
Mellanchefer	6	6	12
Övriga	187	45	232
Totalt	202	56	258
Bolagsledning	3	4	7
Stödfunktioner	9	18	27
Fastighetsförvaltning	60	25	85
Affärsutveckling	5	2	7
Projekt	10	2	12
TL Bygg	109	4	113
Totalt	196	55	251

NYCKELTAL

	2010-12-31	2009-12-31
Antal anställda	251	242
Personalomsättning, %	9,3	7,0
Andel kollektivavtal, %	100	100
Medelålder, år	42,0	42,3
Könsfördelning, %	22 K/78 M	24 K/76 M
Anställningstid, år	8,4	8,9
Sjukfrånvaro, %	3,3	3,2



Tisdagar i Farsta börjar som brukligt med morgonmöte på lokalkontoret. Hela centrumledningen är på plats.

Bemannade lokalkontor innebär korta svarstider. Här är drifttekniker Stefan Karlsson på uppdrag hos Akademibokhandeln.



Daglig kontakt med hyresgäster är viktigt. Här Helene Andersson i samtal med butikspersonal på Design Only.

Vår marknadsområdeschef Thomas Levander träffar en hyresgäst för att diskutera verksamhetens utveckling.



MEDARBETARFAKTA

Vid utgången av 2010 hade koncernen Atrium Ljungberg 251 (242) anställda. Medelåldern på de anställda var 42,0 år (42,3).

Könsfördelningen exklusive dotterbolaget TL Bygg är jämn på chefs- och bolagsledningsnivå, 53 procent kvinnor och 47 procent män (50/50). På koncernnivå, där dotterbolaget TL Bygg inkluderas, är könsfördelningen 22 procent kvinnor (24) och 78 procent män (76).

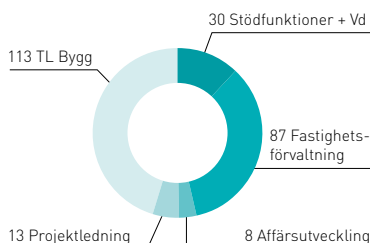
FOKUSOMRÅDEN 2011

Våra chefers kompetens i att leda och motivera sina medarbetare är avgörande för såväl företagets framgång som medarbetarnas välbefinnande och utveckling. Därför planerar vi att under 2011 fortsätta att stärka samtliga våra chefer genom ett ledarskapsutvecklingsprogram som löper under året.

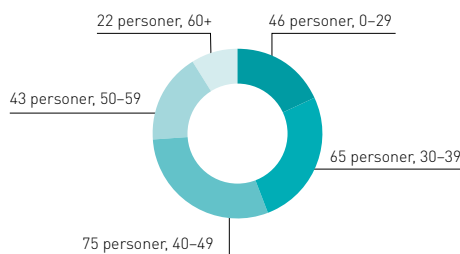
Vi vill fortsätta att stärka medvetenheten kring friskvård samt vikten av att ha en sund balans mellan arbete och privatliv. Ett steg i detta är lanseringen av en ny friskvårdsportal under våren 2011. Syftet med portalen är att medarbetarna ska få information om möjligheter och aktuella erbjudanden som bidrar till en bättre och hälsosammare vardag.

Vi ska vara en utmärkt arbetsplats som attraherar och motiverar våra nuvarande och framtida medarbetare. För att ytterligare stärka oss i den strävan har vi beslutat att delta i undersökningen Sveriges Bästa Arbetsplatser 2012 via Great Place to Work® Institute Sverige. Målet är att placera oss på deras lista över de allra bästa arbetsplatserna i Sverige.

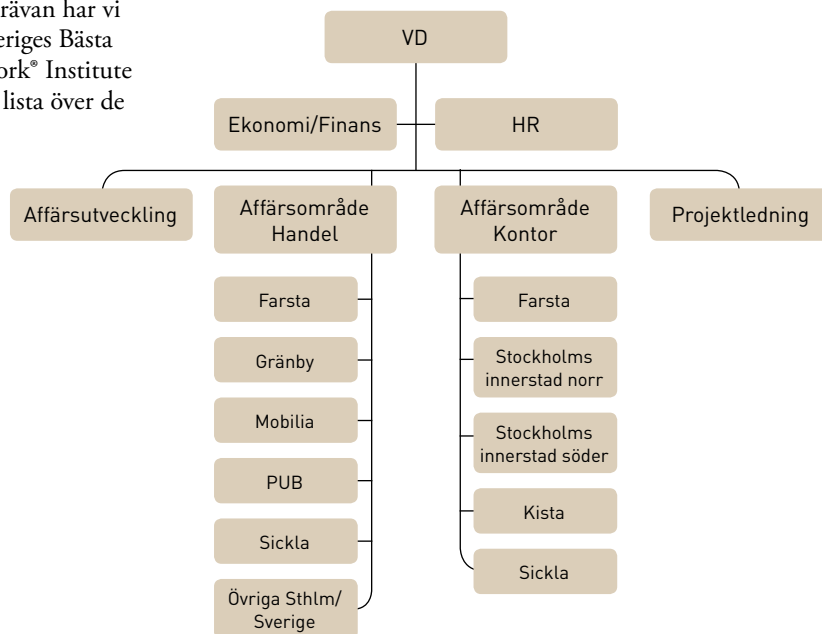
ANTAL ANSTÄLLDA



ÅLDERSFÖRDELNING



ORGANISATION



Möjligheter och risker

FASTIGHETSBESTÅND OCH MARKNAD

Atrium Ljungbergs fastighetsportfölj finns huvudsakligen på tillväxtorter och är koncentrerad till delmarknader som bedöms som långsiktigt starka med avseende på läge, befolkningstillväxt, sysselsättning, allmänna kommunikationer och konkurrenssituation. Bolaget arbetar strategiskt för fortsatt tillväxt på starka delmarknader vilka bedöms klara sig bättre i såväl hög- som lågkonjunktur.

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

FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR

Värdeförändringen av fastighetsbeståndet påverkas bland annat av fastigheternas driftöverskott, utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden samt tillgång till kapital. Under 2010 har fastighetsvärdena ökat då bland annat avkastningskraven sjunkit till följd av en stabilisering av svenska marknadsekonomi. Värdeförändringen har ingen kassaflödespåverkan förrän fastigheten avyttras. Bolaget arbetar

med att utveckla sina fastigheter i olika projekt. Vid väl genomförda projekt finns möjlighet till god värdetillväxt i fastigheterna. Läs mer om bolagets marknadsvärdering av fastigheter på sidan 19. Samtliga bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.

Atrium Ljungberg investerar cirka 1 miljard kronor per år i egna projekt. Investeringsbeslut fattas av styrelsen för investeringar överstigande 20 miljoner kronor. För att klara investeringstakten krävs att bolaget kan säkerställa tillgång till finansiering. Genom god kunskap och noggrann uppföljning skapar vi goda förutsättningar för väl genomförda och kostnadseffektiva ny- och ombyggnationer. Målet för avkastningen på investeringarna i egna nybyggnadsprojekt är en avkastning om två procentenheter högre än förvärsalternativet. För investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip att inga investeringar påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknade hyreskontrakt eller i kombination med goda förutsättningar på hyresmarknaden. Med nuvarande projektportfölj finns en investeringsmöjlighet uppgående till 6 mdkr.

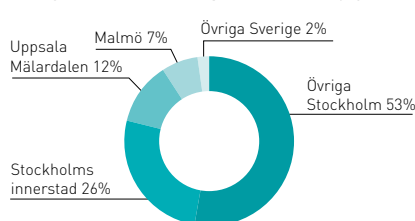
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDEN

	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hyresnivå, kommersiella lokaler	5	10	78
Hyresnivå, bostäder	5	3	3
Uthyrningsgrad	1	17	17
Räntenivå	1	33	91

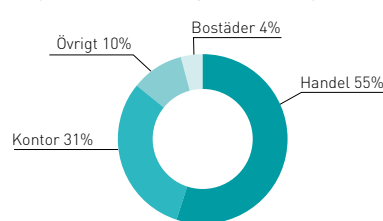
KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10%	2 150
Driftkostnad	+/- 50 kr/m ²	600
Avkastningskrav	+/- 0,25%	-820/+900
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	550 mkr

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



HYRESINTÄKTER OCH HYRESGÄSTSTRUKTUR

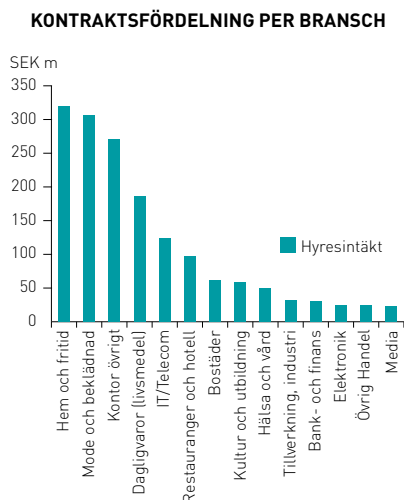
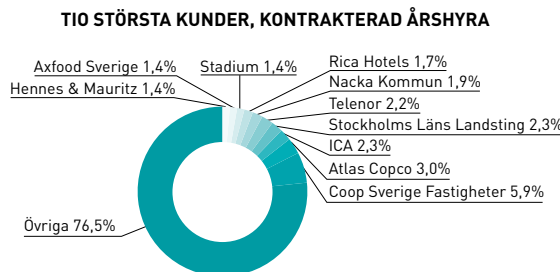
Bolagets kontraktsstruktur ger en god riskspridning med avseende på löptider, storlek och branschfördelningen. Totalt har Atrium Ljungberg 1 200 kommersiella hyreskontrakt, med en stor spridning över löptider och hyresgästsammansättning i syfte att minska den årliga marknadsrisken. Årshyran för det enskilt största kontraktet uppgår till två procent av bolagets årshyror. De tio största kunderna står för 24 procent av hyresintäkterna, fördelat på 51 etableringar. Den genomsnittliga återstående avtalslängden i Atrium Ljungbergs kontraktsportfölj uppgick vid årsskiftet till 2,9 år, bostäder exkluderat. Förändringar i marknadshyror får på kort sikt en begränsad effekt på hyresintäkterna då de kommersiella hyreskontrakten oftast tecknas för en löptid på 3–5 år. Hyreskontrakten kan normalt sägas upp senast nio månader innan kontraktstidens slut, antingen för omförhandling av villkor eller för avflyttning. Om ingen uppsägning görs förlängs kontrakten på samma löptid och till samma villkor. För hyreskontrakt avseende handelsytor är det vanligt förekommande med en fast hyra med en omsättningsklausul som innebär att hyresgästen betalar ett tillägg till hyran, baserat på hyresgästens

omsättning. I en uppåtgående konjunktur medför detta en möjlighet till ökade hyresintäkter. Vid en omvänd situation begränsas risken genom att hyresgästen betalar en fast minimihyra. För 2010 uppgick de rörliga omsättningstilläggen till 1 procent av de totala hyresintäkterna.

Den enskilda hyresgästens verksamhet och ekonomiska stabilitet påverkar också risken för intäktsbortfall. Därför utvärderas hyresgästens ekonomiska situation och förmåga att betala avtalad hyra i samband med nytecknande av kontrakt.

UTHYRNINGSGRAD

En förändring i bolagets uthyrningsgrad påverkar intäkterna relativt snabbt. Bolaget arbetar strategiskt med sitt uthyrningsarbete. Genom att finnas på starka delmarknader samt ha nära kontakt med hyresgästerna och möta deras lokalbehov minskar risken för stora vakanser. Under 2010 har uthyrningsgraden ökat från 93 procent till 94 procent främst beroende på ökad efterfrågan på kontors- och butikslokaler samt att flera projekt färdigställts. Långsiktigt bedöms en vakansgrad på 2–3 procent som nödvändig för att kunna möta kundernas behov.



LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2010-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterad årshyra, %
2011	993	194	11,9
2012	347	253	15,6
2013	370	292	18,0
2014	236	215	13,2
2015	147	167	10,3
2016	45	126	7,8
2017 och senare	103	319	19,6
Bostäder	645	58	3,6
Totalt	2 886	1 625	100,0

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER EFTER KONTRAKTSSTORLEK PER 2010-12-31

kk	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, %
0–250	1 990	6,7
251–500	223	5,1
501–1 000	258	11,4
1 001–3 000	308	31,6
>3 001	107	45,2

KUNDFÖRLUSTER

mkr	2010	2009	2008	2007	2006
	5,2	3,4	2,4	4,1	2,1

FASTIGHETSKOSTNADER

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

Atrium Ljungberg innehar tio fastigheter med tomträtt. Tomträttsavtalen omförhandlas periodvis och kan komma att öka och därmed påverka bolagets resultat negativt. Den totala tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 28 mkr/år.

SÄSONGSEFFEKTER

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

RÄNTOR OCH KASSAFLÖDE

I syfte att begränsa risken för ökade marknadsräntor har ränteförfallstrukturen fördelats över olika löptider. Genom en längre räntebindning begränsas bolagets risk för negativa resultateffekter vid ökande marknadsräntor och omvänt vid sjunkande marknadsräntor. Det är också viktigt att säkerställa tillgång till ny finansiering för bolagets projektutveckling samt för refinansiering av befintliga lån.

RÄNTEBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	2 875	32	2,7
2011	994	11	3,8
2012	1 751	19	4,1
2013	1 350	15	4,8
2014	1 040	11	4,2
2015	400	4	3,9
2016 och senare	700	8	4,0
Totalt	9 110	100	3,8

Refinansieringsrisken bedöms låg med hänsyn till bolagets låga belåningsgrad och starka nyckeltal. Enligt bolagets finanspolicy får maximalt 50 procent av finansieringen tillgodoses av en långivare i syfte att begränsa finansieringsrisken. Vid utgången av året hade bolaget kreditavtal med fem olika långivare. Atrium Ljungbergs räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 9 110 mkr. Bolagets kassaflöde uppgick vid årsskiftet till 671 mkr och belåningsgraden uppgick till 45,7 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,4 år.

Bolaget har ingen valutarisk då lån i utländsk valuta inte förekommer.

SKATTER

Atrium Ljungberg påverkas av förändringar i skattelagstiftningen som till exempel företagsbeskattningens nivå, fastighetsskatt samt även skattelagstiftning eller dess tolkning.

Under året har bolaget erhållit en framställan om att Förvaltningsrätten ska pröva om skatteflyktslagen är tillämplig på en fastighetstransaktion som genomförts 2004. Skatteverket vill upptaxera bolaget med 327,8 mkr innebärande ett skattekrav om 91,8 mkr exklusive ränta. Bolaget har inte reserverat beloppet i räkenskaperna utan beaktar det tillsvidare som en eventalförpliktelse. Läs mer om skatteärendet på sidan 117.

UPPSKJUTEN SKATT

Gällande redovisningsregler kräver att uppskjuten skatteskuld redovisas som om alla fastighetsförsäljningar skulle beskattas med 26,3 procent. Den effektiva skatten är dock lägre eftersom fastigheter kan säljas skattefritt genom försäljning av aktier i dotterbolag. Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt på 10 procent uppgår uppskjuten skatt till 882 mkr i stället för det redovisade 2 320 mkr.

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2011	1 724	19
2012	1 778	20
2013	2 391	26
2014	1 994	22
2015	1 223	13
Totalt	9 110	100

Aktien och ägarna

ÄGARSTRUKTUR

Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. Aktien var tidigare noterad på Stockholmsbörsens O-lista. Antalet registrerade aktier uppgick 31 december 2010 till 133 220 736, varav 4 000 000 av serie A och 129 220 736 av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst.

Mellan bolagets A-aktieägare finns ett avtal som innebär att A-aktier endast får överlätas till person som tidigare är A-aktieägare. I annat fall ska A-aktie

först omvandlas till B-aktie innan överlåtelse får ske. För A-aktier gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen.

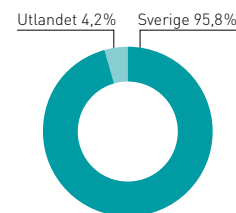
Antalet utestående aktier uppgick vid årsskiftet till 130 156 988 efter avdrag för 3 063 748 återköpta B-aktier. Återköpta aktier är inte berättigade till utdelning eller rösträtt. Bolaget hade vid årets utgång 1 307 aktieägare.

96 procent av ägandet finns i Sverige, varav cirka 87 procent i Stockholms län. De tio största aktieägarna framgår av tabellen nedan.

STÖRRE AKTIEÄGARE I ATRIUM LJUNGBERG AB, 31 DECEMBER 2010

	Antal ('000)		Totalt	Andel, %	
	A-aktier	B-aktier		Röster	Kapital
Konsumentföreningen Stockholm	-	50 766	50 766	30,6	38,1
Familjen Ljungberg	1 810	28 132	29 942	27,8	22,5
Familjen Holmström	1 810	15 014	16 824	19,9	12,6
Länsförsäkringar Fonder	-	3 705	3 705	2,2	2,8
Ulf Holmlund	380	462	842	2,6	0,6
Skandia Liv	-	3 604	3 604	2,2	2,7
Carnegie Fonder	-	3 166	3 166	1,9	2,4
AFA Försäkring	-	2 371	2 371	1,4	1,8
SHB Fonder	-	2 222	2 222	1,3	1,7
Margaretha af Ugglas	-	1 425	1 425	0,9	1,1
Övriga	-	15 290	15 290	8,9	11,4
Totalt utestående aktier	4 000	126 157	130 157	100,0	97,7
Återköpta aktier	-	3 064	3 064	-	2,3
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221	133 221	100,0	100,0

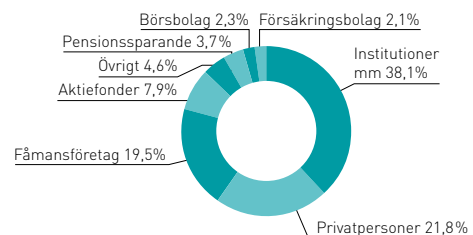
ÄGANDE PER LAND



FÖRDELNINGEN AV AKTIEINNEHAV

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel, %	Andel aktier	Andel, %
1-1 000	817	62	239	0
1 001-10 000	326	25	1 159	1
10 001-50 000	86	7	1 944	1
50 001-100 000	20	2	1 363	1
100 001-500 000	33	2	8 619	7
500 001-1 000 000	8	1	5 509	4
1 000 001-	17	1	114 388	86
Totalt	1 307	100	133 221	100

ÄGARKATEGORIER



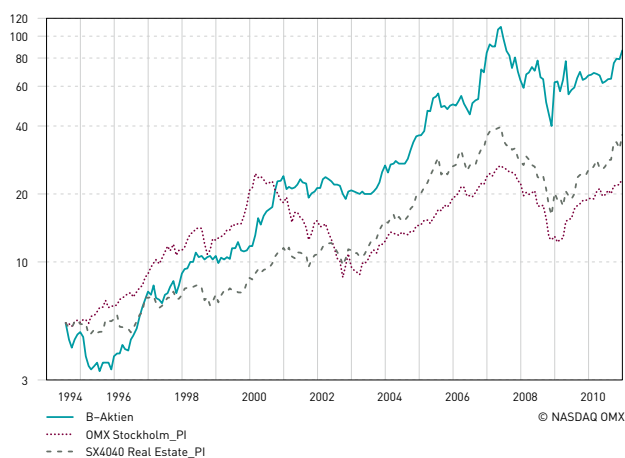
BÖRSVÄRDE OCH LIKVIDITET

Aktiekursen uppgick vid årsskiftet till 86,50 kr (67,00), vilket motsvarade ett börsvärde på 11 523 mkr. Under året har 26 miljoner aktier omsatts, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet på 20 procent. Atrium Ljungberg har anlitat Remium som likviditetsgarant i syfte att förbättra likviditeten i aktien. Remium har åtagit sig att dagligen ställa köp- och säljkurser för en aktievoly m motsvarande 30 000 kr och med en differens om maximalt 4 procent, beräknat från säljkurs.

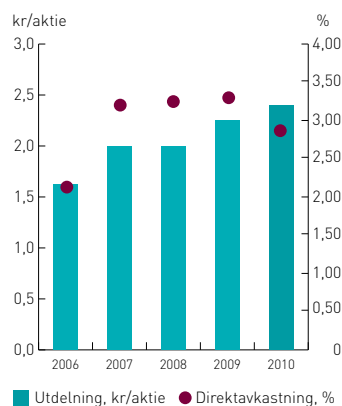
UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar, efter beräknad skatt motsvarande 26,3 procent, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret 2010 föreslås en utdelning på 2,40 kr/aktie (2,25). Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning på 2,8 procent (3,4), beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE

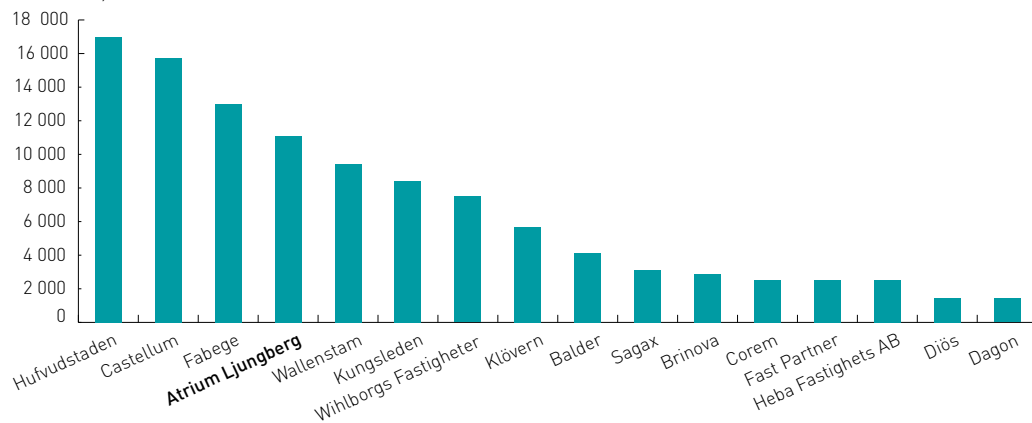


UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING



Börsvärde, mkr

BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBLAG



SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick till 9 099 mkr. Då tillgångar och skulder är redovisade till verkligt värde, med undantag från uppskjuten skatt som redovisas till 26,3 procent, kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens eget kapital. Dock bör hänsyn tas till att den effektiva skatten är lägre än 26,3 procent, till följd av att fastigheter kan avyttras genom skattefri försäljning av aktier i dotterbolag. Hur stor den effektiva uppskjutna skatteskulden är för de fastigheter som kan avyttras genom försäljning av aktier i dotterbolag beror till stor del på hur marknaden prissätter den redovisade uppskjutna skatteskulden vid en bolagstransaktion. En vanligt förekommande värdering av uppskjuten skatteskuld ligger i intervallet 0 – 10 procent.

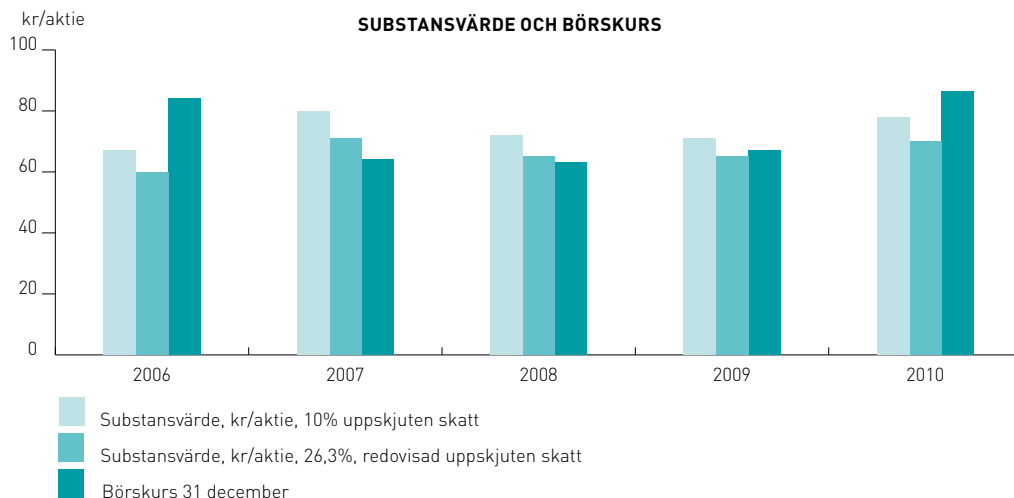
Utöver ovan nämnda skatteeffekter vid bolagsförsäljningar erhålls skattekrediter genom skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa underhållskostnader.

Eget kapital per aktie uppgick vid årsskiftet 2010 till 70 kr. Substansvärdet vid en kalkylmässig uppskjuten skatt på 10 procent, motsvarar vid samma tidpunkt 78 kr per aktie. Atrium Ljungberg har en betydande projektportfölj. Genom utveckling av egna byggrätter skapas värdetillväxt. Vid redovisning av bolagets substansvärde har ej hänsyn tagits till framtida värdepotential i projektportföljen. Läs mer om projektportföljen på sidorna 26–37.

SUBSTANSVÄRDE

	2010	2009	2008	2007	2006
Eget kapital, mkr	9 099	8 416	8 496	9 259	7 805
Återläggning goodwill, mkr	-390	-407	-458	-485	-522
Återläggning redovisad uppskjuten skatt, mkr ¹¹	2 320	2 046	2 220	2 638	2 337
Substansvärde vid 0 % uppskjuten skatt, mkr	11 029	10 056	10 258	11 412	9 620
Uppskjuten skatt 10 %, mkr	-882	-778	-844	-942	-835
Substansvärde vid 10 % uppskjuten skatt, mkr	10 147	9 278	9 414	10 470	8 785
Substansvärde, kr/aktie, 0 % uppskjuten skatt	85	77	79	88	74
Substansvärde, kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	78	71	72	80	67
Substansvärde, kr/aktie, 26,3 % redovisad uppskjuten skatt ¹¹	70	65	65	71	60
Aktiekurs 31 december	86	67	62	64	84

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



INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

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

KALENDER

Årsstämma 2011	2011-04-07
Delårsrapport januari–mars 2011	2011-04-15
Delårsrapport januari–juni 2011	2011-07-08
Delårsrapport januari–september 2011	2011-10-21
Bokslutskommuniké 2011	februari 2012
Årsredovisning 2011	mars 2012

ANALYTIKERBEVAKNING

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

DATA PER AKTIE

	2010	2009	2008	2007	2006
Börskurs 31 december	86,50	67,00	62,50	63,75	84,37
Kursutveckling, %	29,1	7,2	-2,0	-24,4	69,2
Eget kapital, kr/aktie	69,91	64,66	65,27	71,14	59,97
Årets resultat, kr/aktie	7,03	1,44	-3,09	12,55	21,16
Resultat före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt, kr/aktie	3,79	3,78	2,97	3,36	1,52
Utdelning (2010 föreslagen), kr/aktie	2,40	2,25	2,00	2,00	1,62
Aktiens direktavkastning, %	2,8	3,4	3,2	3,1	1,9
Aktiens totalavkastning, %	32,7	10,8	1,2	-22,1	72,4
Antal emitterade aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental	130 157	130 157	130 157	130 295	73 571

Ingalill Berglund

CFO, Atrium Ljungberg AB
 Mobil : 0730-26 19 16
 Telefon : 08-615 89 31
ingalill.berglund@atriumljungberg.se



Styrelse



DAG KLACKENBERG

Född 1948.
VD i Svensk Handel.
Styrelseledamot sedan 2004.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Ersta Sköndal högskola AB, Nyréns Arkitektkontor AB och AB Svensk Byggtjänst.
Innehav i Atrium Ljungberg:
4 000 B-aktier.

LASZLO KRISS

Född 1946. Byggnadsingenjör.
VD i Konsumentföreningen Stockholm (KFS).
Styrelsens ordförande. Styrelseledamot sedan 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i KFS, MedMera Bank AB, RNB Retail and Brands och Blomsterfonden.
Innehav i Atrium Ljungberg:
10 000 B-aktier.

MATS ISRAELSSON

Född 1940. Civilingenjör.
Verksam som konsult i eget bolag.
Styrelseledamot sedan 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Forsen Projekt AB och Culmen AB. Styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter AB.
Innehav i Atrium Ljungberg:
15 000 B-aktier.

SUNE DAHLQVIST

Född 1948.
Internkonsult i Hyresgästföreningen Region Stockholm.
Styrelsesuppleant sedan 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot i Kooperativa Förbundet, KF Media och Folksam Liv.
Innehav i Atrium Ljungberg:
1 000 B-aktier.

ULF HOLMLUND

Född 1947. Civilingenjör.
VD i LjungbergGruppen AB under perioden 1983–2003.
Styrelseledamot sedan 1983.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i NCC AB, Anticimex Holding AB och Nordstjärnan Industriutveckling AB.
Innehav i Atrium Ljungberg: 380 000 A-aktier och 462 080 B-aktier.

ANNA HALLBERG

Född 1963. Ekonomi och juridik Handelshögskolan i Göteborg.
Vice VD och Finansdirektör i Almi Företagspartner AB.
Styrelseledamot sedan 2009.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Högskolan Väst och bolag inom Almiknecernen.
Innehav i Atrium Ljungberg:
2 000 B-aktier.

JOHAN LJUNGBERG

Född 1972. Civilingenjör.
VD i Tagehus AB.
Styrelseledamot sedan 2009.
Styrelsesuppleant under perioden 2001–2009, samt styrelseledamot under del av 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i bolag inom Tagehusknecernen.
Innehav i Atrium Ljungberg:
1 206 400 A-aktier och 4 747 600 B-aktier.

Bolagsledning 2010



MAGNUS ALTESKOG

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

KRISTINA JOHNSON

Född 1962. Affärsrådeschef Handel. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1996. Inget innehav i Atrium Ljungberg.

HELENA MARTINI

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

ANNICA ÅNÄS

Född 1971. Fd Ekonomichef. Ingick i bolagsledningen till och med september 2010. Avslutade sin anställning i december 2010. **Innehav i Atrium Ljungberg:** 2 500 B-aktier.

ANDERS NYLANDER

Född 1952. VD. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1987. VD i bolaget sedan 2003. Över trettio års erfarenhet av utveckling och förvaltning av fastigheter. Avgår som VD i Atrium Ljungberg i april 2011. **Övriga väsentliga styrelseuppdrag utanför bolaget:** Styrelseledamot i Stiftelsen Electrum och styrelseordförande i Kista Science City AB. **Innehav i Atrium Ljungberg:** 241 600 B-aktier.

INGALILL BERGLUND

Född 1964. CFO. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2001. **Innehav i Atrium Ljungberg:** 40 000 B-aktier.

CAROLA LAVÉN

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

MICHAEL AVERBORG

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

Ersättningar

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Vid årsstämman i april 2010 beslutades följande: Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av VD samt sex affärsområdeschefer. VD:s ersättning beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av VD och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive VD utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår.

VD:s pensionsålder är 60 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionen är avgiftsbestämd vilket innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

VD i moderbolag äger vid uppsägning från bolagets sida rätt till avgångsvederlag motsvarande två årslöner och VD i dotterbolaget TL Bygg en årslön. Övriga i bolagsledningen har upp till 6 månaders uppsägningstid. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte.

För bolagsledningen tillämpas i övrigt och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda.

Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

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

ERSÄTTNINGAR 2010 (KKR)

		Grundlön/ Arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Företagsledning							
Anders Nylander	VD	2 517	-	31	1 580	-	4 128
Övriga ledande befattningshavare		6 716	150	296	1 806	-	8 968
Styrelse							
Laszlo Kriss	ordförande	400	-	-	-	-	400
Anna Hallberg	ledamot	200	-	-	-	-	200
Ulf Holmlund	ledamot	200	-	-	-	-	200
Mats Israelsson	ledamot	200	-	-	-	-	200
Dag Klackenber	ledamot	200	-	-	-	-	200
Johan Ljungberg	ledamot	200	-	-	-	-	200
Sune Dahlqvist	suppleant	200	-	-	-	-	200

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	92	94
Överskottsgrad, %	64	64	62	62	65
Soliditet, %	42,9	42,4	42,2	45,5	43,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	0,8	0,7
Belåningsgrad, %	45,7	45,6	43,8	39,8	33,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0	2,5	3,0	3,1
Avkastning på eget kapital, %	10,5	2,2	-4,5	19,2	31,3
Avkastning på eget kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,6	5,7	4,3	5,6	4,7
Avkastning på totalt kapital, %	7,4	2,2	-1,7	12,4	19,6
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive värdeförändringar	4,8	5,0	4,4	4,9	5,6
Medelantal anställda	251	242	233	228	172
Medelränta räntebärande skulder (periodens slut), %	3,8	3,8	4,7	4,6	4,6
DATA PER AKTIE					
Årets resultat	7,03	1,44	-3,09	12,55	21,16
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt	3,79	3,78	2,97	3,36	1,52
Utdelning (2010 föreslagen)	2,40	2,25	2,00	2,00	1,62
Utdelningsandel, %	63,4	59,5	67,3	59,5	106,9
Aktiens direktavkastning, %	2,8	3,4	3,2	3,1	1,9
Kassaflöde	5,16	4,67	4,55	3,64	4,58
Eget kapital	69,91	64,66	65,27	71,14	59,97
Börskurs 31 december	86,50	67,00	62,50	63,75	84,37
Antal utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental ¹⁾	130 157	130 157	130 157	130 295	73 571

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

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2010	2009	2008	2007	2006
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	1 613,5	1 655,7	1 499,6	1 512,7	669,5
Projekt- och entreprenadomsättning	322,9	323,9	355,1	337,7	309,7
Nettoomsättning	1 936,4	1 979,6	1 854,7	1 850,4	979,1
Kostnader fastighetsförvaltning	-584,0	-603,7	-564,6	-571,4	-236,4
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-313,5	-316,5	-343,8	-329,0	-284,8
Bruttoresultat	1 038,9	1 059,4	946,3	950,0	457,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 029,5	1 052,0	934,9	941,3	433,1
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	9,4	7,4	11,3	8,7	24,8
Central administration fastighetsförvaltning	-45,4	-49,2	-47,7	-41,0	-45,5
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-11,9	-10,7	-14,2	-11,8	-13,8
Rörelseresultat	981,6	999,5	884,3	897,2	398,5
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	984,1	1 002,8	887,2	900,3	387,5
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-2,5	-3,3	-2,9	-3,1	11,0
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	2,6	-1,1
Finansiella intäkter	7,7	6,6	21,2	14,7	5,5
Finansiella kostnader	-320,6	-338,7	-368,3	-306,0	-128,9
	-313,0	-332,1	-347,1	-288,7	-124,4
Resultat före värdeförändringar	668,6	667,4	537,2	608,5	274,1
Orealiserade värdeförändringar	525,1	-523,0	-1 202,1	1 286,7	1 881,0
Realiserade värdeförändringar	14,2	0,1	-21,6	176,2	-
Nedskrivning goodwill	-16,9	-51,7	-26,2	-37,0	-
	522,4	-574,6	-1 249,9	1 425,9	1 881,0
Resultat före skatt	1 191,1	92,8	-712,7	2 034,4	2 155,1
Aktuell skatt	-23,5	-77,4	-72,9	-93,3	-49,1
Uppskjuten skatt	-252,1	171,5	383,2	-305,2	-549,2
	-275,5	94,1	310,3	-398,5	-598,3
Årets resultat	915,5	186,9	-402,4	1 635,9	1 556,8
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	19 939,7	18 616,6	19 058,7	18 801,1	16 854,9
Materiella anläggningstillgångar	10,3	9,1	13,9	9,5	7,7
Goodwill	389,8	406,7	458,3	484,5	521,5
Övriga anläggningstillgångar	155,0	143,2	0,9	8,5	13,8
Omsättningstillgångar	275,5	424,0	414,9	1 021,6	345,3
Likvida medel	439,3	232,6	178,4	92,6	278,2
Summa tillgångar	21 209,6	19 832,2	20 125,0	20 417,8	18 021,4
Eget kapital	9 099,2	8 415,6	8 495,8	9 259,4	7 805,1
Uppskjuten skatt	2 320,4	2 046,1	2 220,0	2 637,6	2 337,3
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7 373,6	6 444,1	6 676,5	5 515,6	3 492,7
Övriga långfristiga skulder	49,8	99,3	10,4	3,5	2,1
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 736,9	2 047,7	1 674,9	1 969,9	2 139,4
Övriga kortfristiga skulder	629,8	779,4	1 047,4	1 031,8	2 244,8
Summa eget kapital och skulder	21 209,6	19 832,2	20 125,0	20 417,8	18 021,4

Belopp i mkr	2010	2009	2008	2007	2006
KASSAFLÖDESANALYSER					
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	1 191,1	92,8	-712,7	2 034,4	2 155,1
Återföring av- och nedskrivningar	19,8	55,8	30,2	40,0	2,9
Återföring realiserade värdeförändringar	-14,2	-0,1	21,6	-176,2	-
Återföring orealiserade värdeförändringar	-525,1	523,0	1 202,1	-1 286,7	-1 881,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-	0,1
Betald hyresgaranti	-	-	-	-3,0	-2,5
Betald skatt	-38,7	-197,9	-35,1	-32,1	-13,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	632,9	473,6	506,1	576,4	261,6
före förändringar i rörelsekapitalet	632,9	473,6	506,1	576,4	261,6
Nettoförändring rörelsekapital	38,2	134,0	86,3	-102,1	75,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	671,1	607,6	592,5	474,3	336,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring av övriga fordringar	-12,0	7,0	-	-	-
Förvärv av fastigheter	-34,6	-65,0	-641,3	-386,7	-66,3
Förvärv av företag	-	-	-	-	125,5
Om- och nybyggnad av fastigheter	-1 047,0	-1 242,9	-1 207,9	-946,6	-370,2
Försäljning av fastigheter	303,5	868,6	751,6	705,2	41,8
Förvärv/försäljning inventarier	-4,1	-1,2	6,1	-80,9	-2,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-794,2	-433,5	-1 091,5	-709,0	-272,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring av övriga långfristiga skulder	4,1	-	-	-	-
Incitamentsprogram	0	0,0	0,1	5,1	3,4
Utbetald utdelning	-292,9	-260,3	-260,3	-1 811,5	-80,7
Förändring räntebärande skulder	618,6	140,4	845,0	1 855,5	187,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	329,8	-119,9	584,8	49,1	110,2
Årets kassaflöde	206,7	54,2	85,7	-185,6	175,0
Likvida medel vid årets början	232,6	178,4	92,6	278,2	103,2
Likvida medel vid årets slut	439,3	232,6	178,4	92,6	278,2

Definitioner

Aktiens direktavkastning	Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.
Aktiens totalavkastning	Årets förändring av aktiekursen med tillägg för utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.
Antal utestående aktier	Antal registrerade aktier med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.
Antal utestående aktier efter utspädning	Antal utestående aktier efter utspädning beräknat enligt IAS 33. Utspädning uppstår vid optionsprogram då lösenkursen understiger aktuell börskurs.
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Avrundningar	Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.
Eget kapital per aktie	Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.
Hyresvärde	Kontrakterade årshyror samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.
Kassaflöde per aktie	Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med antal utestående aktier per 31 december.
Resultat före värdeförändringar per aktie	Resultat före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt, dividerat med antal utestående aktier.
Räntetäckningsgrad	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader, dividerat med räntekostnader.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.
Soliditet	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.
Utdelningsandel	Utdelning per aktie i procent av resultat per aktie före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt.
Uthyrningsgrad	Kontrakterade årshyror i procent av hyresvärdet vid full uthyrning.
Årets resultat per aktie	Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.
Överskottsgrad	Bruttoresultat fastighetsförvaltningen i procent av redovisade hyresintäkter.



ÅRSREDOVISNING 2010

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2010. 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. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 118–121.

VERKSAMHETEN 2010

Hyresmarknaden har successivt förbättrats under året för både kontor och handel. Det har i första hand medfört en ökad efterfrågan och minskade vakanser. Mot slutet av året har också en viss ökning av hyresnivåerna för moderna lokaler i bästa lägen skett. Uthyrningsgraden i fastigheterna uppgick till 94 procent (93) inklusive projektfastigheter. Hyresintäkterna för 2010 uppgick till 1 613,5 mkr (1 655,7). Driftöverskottet uppgick till 1 029,5 mkr (1 052,0). Det minskade driftöverskottet förklaras av att bolaget 2009 och 2010 sålt fastigheter. Rensat för sålda fastigheter har driftöverskottet ökat med 38 mkr vilket motsvarar en ökning på 4 procent. Verksamheten i Atrium Ljungberg har under 2010 präglats av fortsatt hög utvecklings- och investeringstakt i pågående projekt där cirka 1 047 mkr har investerats under året. Fyra större utvecklingsprojekt har färdigställts och invigts och ett flertal pågår eller startar inom kort.

I början av året invigdes ett nytt handelskoncept, Mobilia Home, i Mobilia i Malmö. Delar av den fastighet som förvärvades av Atrium Ljungberg 2007 har byggts om till moderna butikslokaler och inhyser nu cirka 6 000 m² butiker inom hemelektronik och vitvaror. Lokalerna är fullt uthyrda. En utbyggnad vid Mobilia:s södra entré har påbörjats och omfattar ett nytt parkeringshus om drygt 400 platser och butiksytor om cirka 2 000 m² i entréplan. Projektet kommer att färdigställas under första kvartalet 2011. En ny detaljplan för Mobilia vann laga kraft i december, vilket möjliggör en framtida utveckling av ytterligare drygt 35 000 m² för handel, service och bostäder samt cirka 650 tillkommande parkeringsplatser huvudsakligen i p-hus.

I Gränby Centrum i Uppsala påbörjades under våren arbetet med att bygga ut centrumet med en fyra våningars entrébyggnad på den östra sidan. Utbyggnaden omfattar cirka 9 000 m² ny uthyrningsbar handelsyta. Lokalerna är uthyrda till 95 procent och vid invigningen i augusti 2011 och senare under hösten öppnar cirka 15 nya butiker, restauranger och serviceenheter. Hela projektet beräknas vara avslutat under sista kvartalet 2011.

I september invigdes Kvarteret Igor, mitt i centrala Västerås. Här har Atrium Ljungberg genomfört en total omvandling av det som tidigare var ett Domusvaruhus och sedan 60-talet handelskvarteret Arosian. Igor är förändrad både utvändigt och invändigt och är nu en attraktiv, modern modegalleria kompletterad med butiker inom media, mat och dryck. Butiksytan har utökats från cirka 10 000 m² till cirka 14 000 m² och antalet butiksplan har

utökats från två till fyra. Dessutom har ett parkeringshus med cirka 300 platser rustats. Igor är fullt uthyrd och innehåller totalt ett fyrtiotal butiker.

I samband med att Farsta Centrum i september firade 50 år som handelsplats invigdes också den sista delen i den stora omdaning av centrumet, ett arbete som påbörjades 2008. Ett tiotal nya butiker öppnade vid invigningen. Farsta Centrum har byggts ut, renoverats och byggts om under perioden. Bland annat har kontorsytor konverterats till handelsytor och invändiga galleriagångar har skapats för att länka samman byggnader. Totalt har om- och tillbyggnadsprojektet omfattat 17 000 m², 200 nya parkeringsplatser och cirka 20 nya butiker.

I oktober färdigställdes och invigdes den första etappen av den nya handelsplatsen Port73 vid Nynäsvägen (väg 73) i Haninge kommun. Handelsplatsen inrymmer ett 25-tal butiker på cirka 25 000 m², varav cirka 14 000 m² är ny- och ombyggd handelsyta. Planen är att vidareutveckla Port73 i etapper för att på sikt skapa en regional handelsplats med ett komplett handels- och serviceutbud. Nästa utbyggnadsetapp kommer att påbörjas under 2011 och omfattar cirka 3 300 m². Den beräknas vara färdigställd under våren 2012.

Arbetet med att bygga Atlas Copcos nya huvudkontor i Sickla är i sitt slutskede. I en del av huset kommer även Atrium Ljungberg att förlägga sitt huvudkontor. Inflyttning kommer att ske under mars och april 2011.

Under tredje och fjärde kvartalet tecknades kontrakt med Intrum Justitia och AkzoNobel om att bygga nya kontors- och verksamhetshus i Sickla för deras respektive bolag. Byggstart av Intrum Justitias kontorshus beräknas ske under april 2011 och huset planeras stå färdigt för inflyttning under oktober 2012. AkzoNobels verksamhetshus börjar byggas i slutet av 2011 med inflyttning 1 januari 2014.

Genom de nytecknade långsiktiga hyreskontrakten med stora internationella företag som Atlas Copco, Intrum Justitia och AkzoNobel har Atrium Ljungberg tagit betydande steg i arbetet med att skapa "Sickla affärskvarter" – en attraktiv plats för arbete i helhetsmiljön Sickla med målsättning att under en femårsperiod utöka antalet arbetsplatser i Sickla från dagens 4 500 till 8 000.

Atrium Ljungberg behåller en stark position på sina övriga delmarknader vid Norra Station/Hagastaden, Södermalm, Kista och Farsta. Under året har viktiga steg tagits i ambitionen att etablera Farsta Centrum som en attraktiv plats för kontor och en tyngdpunkt söder om Söder.

FASTIGHETSVÄRDEN

Den svenska fastighetsmarknaden återhämtade sig under 2010 och transaktionsvolymen uppgick till drygt 100 mdkr vilket är mer än en fördubbling jämfört med 2009. Ökningen beror bland annat på bättre tillgång till bankfinansiering, en starkare hyres-

marknad och större enighet mellan köpare och säljare kring rådande prisnivåer. Intresset för investeringar i fastigheter har ökat vilket medfört stigande priser på både kontors- och handelsfastigheter. Prisökningen beror på både sjunkande direktavkastningskrav och högre hyresnivåer, framför allt i centrala lägen.

Det redovisade värdet för hela fastighetsbeståndet per 2010-12-31 uppgår till 19 940 mkr (18 617). Byggrätter och mark ingår med 259 mkr (304). Investeringar i fastigheter uppgår under 2010 till 1 047 mkr. Förvärv av fastighet har skett med 35 mkr. En fastighet har avyttrats under året.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 525 mkr (-523), motsvarande en värdeökning på tre procent. Av värdeökningen kan 330 mkr hänföras till justering av avkastningskravet med 0,1 procentenhet. Övrig förändring beror främst på förbättrade driftöverskott i såväl projektfastigheter som förvaltningsfastigheter.

I not 15 redovisas värderingen närmare.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under 2010 har Atrium Ljungberg sålt fastigheten Rinken 2. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 315 mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Försäljningen skedde genom avyttring av aktier. Resultateffekten av fastighetsförsäljningen efter skatt uppgick till 32 mkr. Tillträde skedde 30 augusti 2010.

Under året har förvärv av fastigheterna Sicklaön 117:1 och 117:2 skett. Fastigheterna omfattar totalt cirka 3 500 m² och är belägna på Planiavägen i Sickla, i direkt anslutning till Sickla köp kvarter. Köpeskillingen baserades på ett fastighetsvärde uppgående till 35 mkr. Tillträde skedde 26 november 2010.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 936 mkr (1 980). Koncernen redovisar ett resultat före värdeförändringar på 668,6 mkr (667,4). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 525,1 mkr (-523,0). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 14,2 mkr (0,1). Nedskrivning av goodwill uppgick till -16,9 mkr (-51,7) hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter skatt uppgick till 915,5 mkr (186,9), vilket motsvarar 7,03 kr/aktie (1,44).

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 265 mkr (325). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 106,9 mkr (1 281,4).

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 323 mkr (324). Rörelseresultatet för räkenskapsåret var -2,5 mkr (-3,3). Resultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt. Dotterbolaget TL Byggs omsättning var 374 mkr (349) varav 69 mkr (50) utgjorde arbeten åt koncernbolag. TL Byggs resultat efter skatt uppgick till 23,4 mkr (24,5).

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 439,3 mkr (232,6). De räntebärande skulderna uppgick till 9 110 mkr (8 492) och medellräntan var 3,8 procent (3,8). Medellöptiden för räntebindningen var 2,0 år (2,1). Eget kapital uppgick på balansdagen till 9 099 mkr (8 416) vilket motsvarar 70 kr/aktie (65). Soliditeten uppgick till 42,9 procent (42,4). Belåningsgraden uppgick till 45,7 procent (45,6).

SKATT

Årets aktuella skatt har reducerats med cirka 70 mkr hänförligt till direktavdrag avseende genomförda investeringar.

Ett av Atrium Ljungberg-koncernens bolag erhöll i juli 2010 en framställan om att Förvaltningsrätten ska pröva om skatteflyktlagen är tillämplig på en fastighetstransaktion via kommanditbolag som genomfördes 2004. Skatteverket hänvisar till två avgöranden i Regeringsrätten från den 29 maj 2009 och menar att formuleringarna i de två ärendena, där skatteflyktlagen ansågs tillämplig, gör att skatteflyktlagen även kan bli tillämplig på Atrium Ljungberg-bolagets transaktion. Skatteverket vill upptaxera bolaget med 327,8 mkr innebärande ett skattekrav om 91,8 mkr exklusive ränta. Något krav på skattetillegg har inte framställts. Atrium Ljungbergs uppfattning är att bolaget följt de lagar och den praxis som fanns vid tidpunkten för transaktionen. Det är vidare bolagets uppfattning att skatteflyktlagen inte är tillämpliga. Bolaget har inte reserverat beloppet i bolagets räkenskaper utan betraktar det tillsvidare som en eventualförpliktelse. Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighetstransaktioner för åren 2004 och framåt. Någon liknande transaktion har inte identifierats.

ERSÄTTNINGAR

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

Bolagsstämman beslutar om riktlinjerna. Vid årsstämman i april 2010 beslutades följande:

Riktlinjerna skall gälla för bolagsledningen som utgörs av VD samt sex affärsrådeschefer. VD:s ersättning beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av VD och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive VD utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår.

VD:s pensionsålder är 60 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen uppgår till 65 år. Pensionen är avgiftsbestämd vilket innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

VD i moderbolag äger vid uppsägning från bolagets sida rätt till avgångsvederlag motsvarande två årslöner och VD i dotterbolaget TL Bygg en årslön. Övriga i bolagsledningen har upp till 6 månaders uppsägningstid. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte.

För bolagsledningen tillämpas i övrigt och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen,

antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda.

Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Ersättningar till VD och ledande befattningshavare framgår av not 8.

PERSONAL

Kompetensförsörjning är en viktig faktor för företagets framgång. Därför arbetar bolaget strukturerat med planeringsamtal, uppföljningar av handlingsplaner, samt utvecklingsprogram och ledarskapsutveckling för att göra bolaget till en än mer attraktiv arbetsgivare. Arbetsmiljö och jämställdhet är frågor som varje avdelning aktivt arbetar med.

I slutet av året meddelade VD, Anders Nylander, att han efter åtta år som VD för Atrium Ljungberg väljer att lämna sin befattning på egen begäran. Anders Nylander sitter kvar på VD-posten fram tills dess att en efterträdare har rekryterats. Anders Nylander är föreslagen av valberedningen att väljas in i Atrium Ljungbergs styrelse på årsstämman i april.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har beslut tagits om fortsatt utveckling av Mobilia i Malmö. Beslutet omfattar utbyggnad av cirka 27 000 m² för handel, service, kultur och därutöver garage, p-hus och markparkering med totalt 725 platser. Investeringsbeslut har också tagits för att färdigställa Rådhuset i Uppsala till Uppsalas nya modevaruhus.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregioner. Bolaget har en stark finansiell ställning med starka nyckeltal såsom låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. På investeringssidan gäller bolagets försiktighetsprincip som innebär att inga nya investeringar påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknade hyreskontrakt eller i kombination med goda förutsättningar på hyresmarknaden.

Se not 29 för beskrivning av finansiella risker och riskhantering.

UTSIKTER FÖR 2011

Den svenska ekonomin går bra och vi kan under alla förhållanden tro på en fortsatt god tillväxt under 2011. Särskilt påtaglig är tillväxttakten i storstäderna, vilket påverkar Atrium Ljungbergs verksamhet positivt. Man ska dock ha respekt för omvärldsfaktorer som snabbt kan förändra förutsättningarna och vi behöver ständigt ha beredskap för att kunna ställa om.

Förutsättningarna är goda på samtliga våra delmarknader. De projekt som avslutades under 2010 och de som kommer att avslutas under 2011 kommer att ge hyresintäkter under 2011 och 2012. De nya projekt som är igångsatta, såsom utvecklingen av Mobilia i Malmö, kontorshuset för Intrum Justitia och Akzo Nobel i Sickla samt omvandlingen av Rådhuset i Uppsala medför dessutom en god utveckling av hyresintäkterna på längre sikt.

Resultatprognos före värdeförändringar lämnas i halvårsrapporten.

AKTIER

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

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, för närvarande 26,3 procent, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 2,40 kr per aktie [2,25].

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	5 290 516 409 kr
Årets vinst	106 939 675 kr
	<hr/>
	5 397 456 084 kr

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

Till aktieägarna utdelas 2,40 kr per aktie	312 376 771 kr
I ny räkning balanseras	5 085 079 313 kr
	<hr/>
	5 397 456 084 kr

Rapporter över totalresultat Koncernen

Belopp i mkr	Not	2010	2009
Hyresintäkter		1 613,5	1 655,7
Projekt- och entreprenadomsättning		322,9	323,9
Nettoomsättning		1 936,4	1 979,6
Kostnader fastighetsförvaltningen			
Taxebundna kostnader		-183,4	-197,7
Övriga driftkostnader		-124,3	-124,4
Förvaltningskostnader		-112,3	-113,4
Reparationer		-34,8	-43,3
Fastighetsskatt		-92,5	-88,5
Tomträttsavgälder		-28,0	-28,2
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-8,7	-8,2
	7,8,9	-584,0	-603,7
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-313,5	-316,5
Bruttoresultat		1 038,9	1 059,4
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)		1 029,5	1 052,0
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet		9,4	7,4
Central administration fastighetsförvaltning		-45,4	-49,2
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet		-11,9	-10,7
	3,7,8,9	-57,3	-59,9
Rörelseresultat	2,4,5,6	981,6	999,5
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning		984,1	1 002,8
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	10	-2,5	-3,3
Finansiella intäkter	12	7,7	6,6
Finansiella kostnader	12	-320,6	-338,7
		-313,0	-332,1
Resultat före värdeförändringar		668,6	667,4
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	15	525,1	-523,0
Fastigheter, realiserade		14,2	0,1
Nedskrivning goodwill	13	-16,9	-51,7
		522,4	-574,6
Resultat före skatt		1 191,1	92,8
Aktuell skatt	14	-23,5	-77,4
Uppskjuten skatt	14	-252,1	171,5
		-275,5	94,1
Resultat efter skatt		915,5	186,9
Övrigt totalresultat			
Kassaflödessäkringar	31	82,4	-9,3
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader		-21,5	2,5
Summa övrigt totalresultat		60,9	-6,8
Summa totalresultat för året		976,4	180,1
Årets resultat per aktie, kr		7,03	1,44
Årets resultat per aktie efter utspädning, kr		7,03	1,44

Balansräkningar Koncernen

Belopp i mkr	Not	10-12-31	09-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15, 16	19 939,7	18 616,6
Materiella anläggningstillgångar	19	10,3	9,1
Goodwill	13	389,8	406,7
Andelar i intresseföretag	20	0,1	0,1
Andra långfristiga fordringar	22	154,9	143,1
Summa anläggningstillgångar		20 494,8	19 175,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	72,9	71,2
Skattefordringar		91,9	194,0
Övriga fordringar	24	25,0	72,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	85,7	86,6
Likvida medel		439,3	232,6
Summa omsättningstillgångar		714,8	656,6
Summa tillgångar		21 209,6	19 832,2

Balansräkningar Koncernen

Belopp i mkr	Not	10-12-31	09-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333,0	333,0
Övrigt tillskjutet kapital		3 959,8	3 959,8
Reserver		-12,9	-73,8
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4 819,3	4 196,6
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		9 099,2	8 415,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	27	2 320,4	2 046,1
Skulder till kreditinstitut	28, 29	7 373,6	6 444,1
Övriga långfristiga skulder ¹⁾		47,9	97,6
Garantireserv		1,9	1,7
Summa långfristiga skulder		9 743,8	8 589,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28, 29	1 736,9	2 047,7
Leverantörsskulder		114,6	158,6
Skatteskulder		-	117,3
Övriga skulder ¹⁾	31	12,0	81,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	503,2	421,7
Summa kortfristiga skulder		2 366,7	2 827,1
Summa eget kapital och skulder		21 209,6	19 832,2
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		9 443,3	8 687,3
Övriga ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		10,0	10,0
		9 453,3	8 697,3
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelser		0,1	0,1
Eventualförpliktelser			
Prövning av upptaxering fastighetstransaktion via kommanditbolag	32	91,8	-

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har justerats avseende fördelning mellan långfristiga och kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital **Koncernen**

Belopp i mkr	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl. totalt resultat	
Ingående balans per 1 januari 2009		333,0	3 959,8	-67,0	4 270,0	4 203,0	8 495,8
Förändring i eget kapital 2009							
Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 december		-	-	-6,8	186,9	180,1	180,1
Utdelning		-	-	-	-260,3	-260,3	-260,3
Incitamentsprogram	8	-	0,0	-	-	-	0,0
Utgående balans per 31 december 2009		333,0	3 959,8	-73,8	4 196,6	4 122,8	8 415,6
Förändring i eget kapital 2010							
Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 december		-	-	60,9	915,5	976,4	976,4
Utdelning		-	-	-	-292,9	-292,9	-292,9
Utgående balans per 31 december 2010		333,0	3 959,8	-12,9	4 819,3	4 806,4	9 099,2

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

Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

Kassaflödesanalyser Koncernen

Belopp i mkr	Not	2010	2009
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		1 191,1	92,8
Återföring av- och nedskrivningar	13, 19	19,8	55,8
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-14,2	-0,1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-525,1	523,0
Betald skatt		-38,7	-197,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		632,9	473,6
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		42,2	-18,8
Ökning/minskning kortfristiga skulder		-4,0	152,8
Förändring av rörelsekapital		38,2	134,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		671,1	607,6
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga fordringar		-12,0	7,0
Inköp maskiner och inventarier		-4,1	-1,6
Om- och nybyggnad av fastigheter		-1 047,0	-1 242,9
Förvärv av fastigheter		-34,6	-65,0
Försäljning av fastigheter		303,5	868,6
Försäljning av maskiner och inventarier		0,0	0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-794,2	-433,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		4,1	-
Upptagna lån	28	972,4	741,6
Amortering av skuld	28	-353,8	-601,2
Incitamentsprogram	8	-	0,0
Utbetald utdelning		-292,9	-260,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		329,8	-119,9
Årets kassaflöde		206,7	54,2
Likvida medel vid årets början		232,6	178,4
Likvida medel vid årets slut		439,3	232,6
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		9,3	6,6
Betald ränta uppgick till		-345,0	-351,0
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		439,3	232,6

Resultaträkningar Moderbolaget

Enligt ÅRL

Belopp i mkr	Not	2010	2009
Nettoomsättning		264,8	324,9
Kostnader för förvaltning och produktion	7,8,9	-123,7	-172,1
Bruttoresultat		141,1	152,8
Central administration och marknadsföring	3,7,8,9	-45,1	-47,9
Rörelseresultat	4,5,6	96,0	104,9
Resultat från andelar i koncernföretag	11	137,1	1 337,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	214,0	1,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-299,8	-179,3
		51,3	1 159,7
Resultat efter finansiella poster	4	147,3	1 264,6
Bokslutsdispositioner	26	-1,2	67,3
Aktuell skatt	14	-15,1	-24,0
Uppskjuten skatt	14	-24,1	-26,5
		-39,2	-50,5
Årets resultat		106,9	1 281,4
Utdelning per aktie, kr (2010 föreslagen)		2,40	2,25

Övrigt totalresultat

Belopp i mkr		2010	2009
Koncernbidrag		37,2	137,6
Skatt hänförlig till koncernbidrag		-9,8	-36,2
Kassaflödessäkringar	31	82,4	-9,3
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar		-21,5	2,5
Summa övrigt totalresultat		88,3	94,6
Summa totalresultat för året		195,3	1 376,0

Balansräkningar Moderbolaget

Belopp i mkr	Not	10-12-31	09-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	16, 17	1 721,8	1 719,8
Pågående ny-, till- och ombyggnader	18	24,5	27,5
Maskiner och inventarier	19	3,6	4,1
Summa materiella anläggningstillgångar		1 749,9	1 751,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	5 848,8	5 711,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 848,8	5 711,7
Summa anläggningstillgångar		7 598,7	7 463,1
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	1,1	1,7
Fordringar hos koncernföretag	29	3 668,0	3 817,2
Skattefordringar		74,9	42,1
Övriga fordringar	24	1,5	10,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	12,5	14,2
Likvida medel		382,8	170,9
Summa omsättningstillgångar		4 140,8	4 056,7
Summa tillgångar		11 739,6	11 519,7

Balansräkningar Moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2010	2009
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (133 220 736 st aktier, kvotvärde 2,5)		333,0	333,0
Reservfond		265,4	265,4
		598,4	598,4
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för verkligt värde		-12,9	-73,8
Överkursfond		3 948,4	3 948,4
Balanserad vinst		1 355,0	339,1
Årets resultat		106,9	1 281,4
		5 397,5	5 495,1
Summa eget kapital		5 995,9	6 093,5
Obeskattade reserver	26	29,1	27,9
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	234,4	188,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	3 873,6	3 035,2
Övriga långfristiga skulder ¹⁾		29,5	92,7
		3 903,1	3 127,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	700,2	1 254,0
Leverantörsskulder		12,5	16,4
Skulder till koncernbolag	29	740,8	698,4
Skatteskulder		25,7	-
Övriga skulder ¹⁾	31	15,2	30,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	82,8	82,8
		1 577,2	2 081,6
Summa eget kapital och skulder		11 739,6	11 519,7
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		1 276,8	1 681,8
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar		3 016,5	2 316,5
		4 293,3	3 998,3
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser för dotterbolag		875,0	225,0
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag		92,0	99,0
		967,0	324,0

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har justerats avseende fördelning mellan långfristiga och kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital Moderbolaget

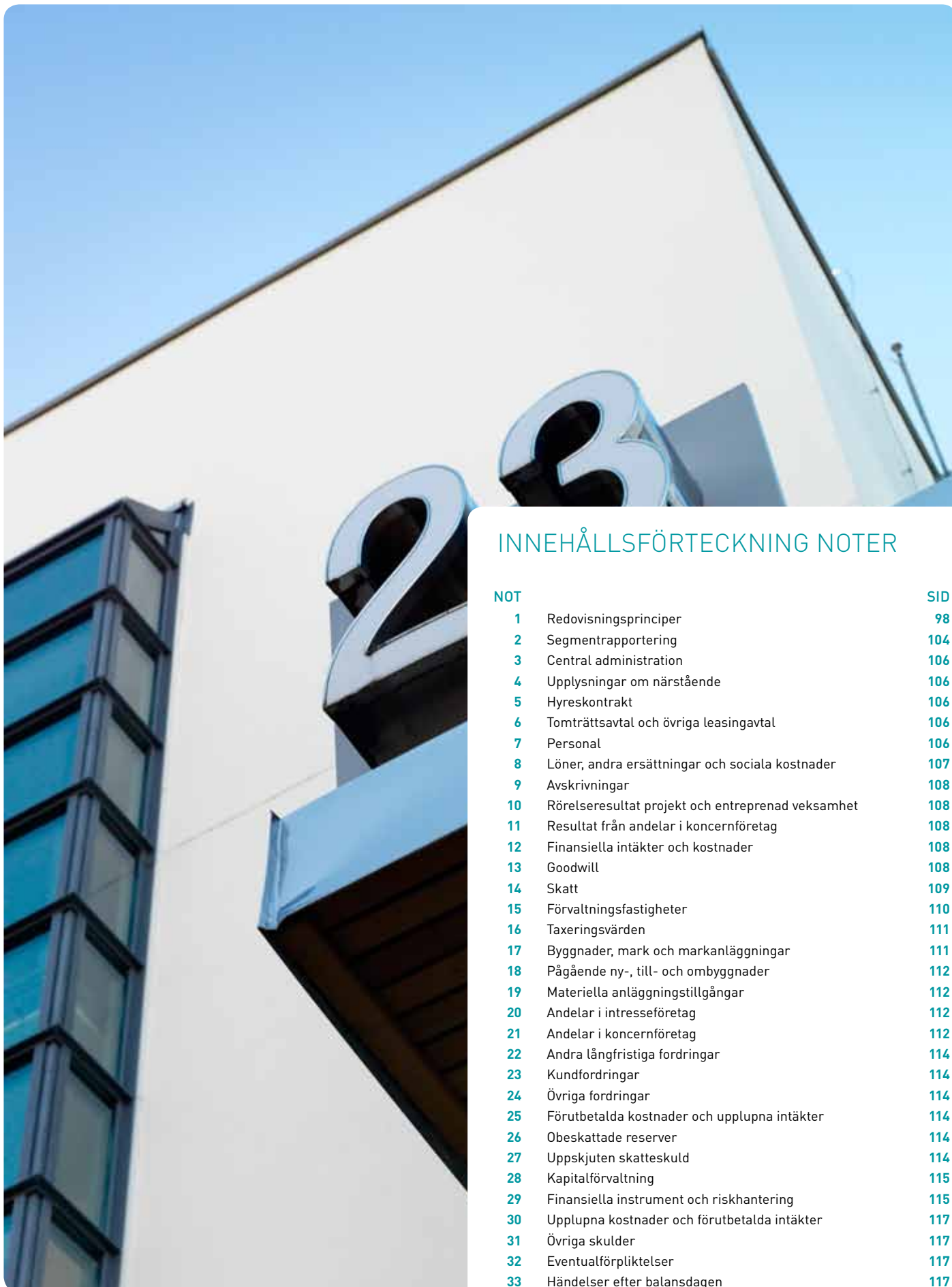
Belopp i mkr	Not	Aktie- kapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2009		333,0	265,4	-67,0	3 948,4	498,0	431,0	4 977,8
Summa totalresultat för perioden								
1 januari–31 december		–	–	–6,8	–	1 382,8	1 376,0	1 376,0
Incitamentsprogram	8				0,0	–	–	0,0
Utdelningar		–	–	–	–	–260,3	–260,3	–260,3
Utgående balans per 31 december 2009		333,0	265,4	-73,8	3 948,4	1 620,5	1 546,7	6 093,5
Summa totalresultat för perioden								
1 januari–31 december		–	–	60,9	–	134,4	195,3	195,3
Utdelningar		–	–	–	–	–292,9	–292,9	–292,9
Utgående balans per 31 december 2010		333,0	265,4	-12,9	3 948,4	1 462,0	1 449,1	5 995,9

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

Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

Kassaflödesanalys Moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2010	2009
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		147,3	1 264,6
Återföring av- och nedskrivningar	17, 19	21,0	20,6
Återföring resultat fastighetsförsäljning		-	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-137,1	-1 337,3
Betald skatt		-32,0	-198,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-0,8	-250,1
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		238,8	397,0
Ökning/minskning kortfristiga skulder		2,0	-132,3
Förändring av rörelsekapital		240,8	264,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		240,0	14,6
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långa fordringar/skulder		-	8,6
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		-4,4	0,3
Om- och nybyggnad av fastigheter		-17,8	-16,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22,2	-7,4
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långa skulder		2,5	-
Upptagna lån	28	284,5	749,4
Amortering av skuld	28	-	-437,5
Incitamentsprogram	8	-	0,0
Utbetald utdelning		-292,9	-260,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5,9	51,6
Årets kassaflöde		211,9	58,8
Likvida medel vid årets början		170,9	112,1
Likvida medel vid årets slut		382,8	170,9
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		214,0	1,7
Betald ränta uppgick till		-325,1	-192,5
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel		382,8	170,9



INNEHÅLLSFÖRTECKNING NOTER

NOT		SID
1	Redovisningsprinciper	98
2	Segmentrapportering	104
3	Central administration	106
4	Upplysningar om närstående	106
5	Hyreskontrakt	106
6	Tomträttsavtal och övriga leasingavtal	106
7	Personal	106
8	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	107
9	Avskrivningar	108
10	Rörelseresultat projekt och entreprenad verksamhet	108
11	Resultat från andelar i koncernföretag	108
12	Finansiella intäkter och kostnader	108
13	Goodwill	108
14	Skatt	109
15	Förvaltningsfastigheter	110
16	Taxeringsvärden	111
17	Byggnader, mark och markanläggningar	111
18	Pågående ny-, till- och ombyggnader	112
19	Materiella anläggningstillgångar	112
20	Andelar i intresseföretag	112
21	Andelar i koncernföretag	112
22	Andra långfristiga fordringar	114
23	Kundfordringar	114
24	Övriga fordringar	114
25	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114
26	Obeskattade reserver	114
27	Uppskjuten skatteskuld	114
28	Kapitalförvaltning	115
29	Finansiella instrument och riskhantering	115
30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117
31	Övriga skulder	117
32	Eventualförpliktelser	117
33	Händelser efter balansdagen	117

Tilläggsinformation – noter

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Atrium Ljungberg AB (publ), Org.nr: 556175-7047, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm, besöksadress Medborgarplatsen 3, 11 tr 116 93 Stockholm. Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1994. Atrium Ljungberg ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta handelsfastigheter, kontorsfastigheter och helhetsmiljöer på starka delmarknader främst i storstadsregioner, samt bedriva projekt- och entreprenadverksamhet. Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2010 har den 17 februari 2011 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman den 7 april 2011.

Koncernens redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2010. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

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

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

Koncernredovisning

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

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

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

Interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning.

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

Rörelseförvärv

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

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

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

Tillgångsförvärv

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

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på ett förvärvat dotterföretags eller intresseföretags identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde och efter det första redovisningstillfället värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. Goodwill skall prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, fördelas nedskrivningsbeloppet, först minskas det redovisade värdet för goodwill som hänförs till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförs till övriga tillgångar i en enhet. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

Vid försäljning av ett dotterföretag eller intresseföretag tas kvarvarande redovisat värde på goodwill med i beräkningen av realisationsresultatet.

Intresseföretag

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

Intäktsredovisning

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

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

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

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

Leasing

Ett leasingavtal är ett avtal där en leasegivare på avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalningar. Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. Om så ej är fallet utgör avtalet ett operationellt leasingavtal.

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

avtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid. Förhöjda leasingavgifter periodiseras över leasingavtalets löptid.

Segmentrapportering

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet inkluderar direkt hänförliga utgifter till förvärvet såsom transaktionskostnader, stämpelskatter och juridiska tjänster. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår från säljaren till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med kontraktstidpunkten såvida inte särskilda villkor i avtalet medför att denna tidpunkt infaller vid annan tidpunkt.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av mellanskillnaden mellan försäljningspris och den senast upprättade värderingen (redovisat värde baseras på senast upprättade värdering till verkligt värde). Vinst eller förlust från en avyttring av en förvaltningsfastighet redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

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

Lånekostnader

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datautrustning och fem år avseende övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt

över nyttjandeperioden. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod provas varje balansdag och justeras vid behov.

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ned till dess återvinningsvärde i de fall det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av nyttjandevärde och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassainflöden (så kallade kassagenererande enheter). För materiella anläggningstillgångar som tidigare skrivits ned görs varje balansdag en prövning om en återföring skall ske. Nedskrivningar redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar

I samband med varje bokslut görs en utvärdering om eventuella nedskrivningsbehov av koncernens tillgångar föreligger. En tillgångs 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.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

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

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

Fastställande av verkligt värde för finansiella instrument

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

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

Kvittning av finansiella skulder och tillgångar

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

Likvida medel/Kassa och bank

Likvida medel utgörs av placeringar med en löptid på tre månader eller mindre som lätt och med obetydlig risk för värdeförändringar kan konverteras till kontanta medel. Spärrade bankmedel redovisas i koncernen som anläggningstillgångar. Enligt Atrium Ljungbergs finansiella policy

får placeringar endast ske i kontanta medel, statskuldsväxlar eller räntefonder och ska kunna omsättas till likvida medel inom 3 dagar.

Kassaflödesanalys

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

Kundfordringar

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

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

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

Derivatinstrument och säkringsredovisning

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

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

Leverantörsskulder

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

Övriga finansiella skulder

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Skatter

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag och intresseföretag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det är sannolikt att en sådan återföring inte kommer att ske inom överskådlig framtid. De uppskjutna skattefordringar som är hänförliga till avdragsgilla temporära skillnader avseende sådana investeringar och intressen ska bara redovisas i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och det är troligt att ett sådant utnyttjande kommer att ske inom överskådlig framtid.

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital. Om skatten är hänförlig till ett företagsför-

värf eller ett samgående ska skatteeffekten beaktas vid beräkningen av goodwill eller vid fastställandet av storleken på beloppet för en eventuell överskjutande del som uppkommer om det verkliga värdet på den förvärvade andelen av den förvärvade enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser överstiger anskaffningsvärdet för rörelseförvärfvet.

Fastighetsskatt och löneskatt redovisas som rörelsekostnad.

Avsättningar

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

Eventalförpliktelser

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

Väsentliga bedömningar och antaganden

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

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

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

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2010 har inneburit ändrade uppställningsformer för moderföretaget. Moderföretagets intäkter och kostnader som tidigare redovisades mot eget kapital och som inte avsåg transaktioner med ägarna presenteras nu i en rapport över totalresultat direkt efter moderföretagets resultaträkning. I moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital presenteras poster i totalresultatet skilt från transaktioner med ägarna. Övriga förändringar i RFR 2 har inte haft någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter.

Byggnader, mark och markanläggningar

Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar och rubriceras i moderbolagets balansräkning som Byggnader, mark och markanläggningar. Utgifter för ombyggnation som medfört att standard och funktionalitet höjts i förhållande till den nivå som gällde då fastigheten ursprungligen anskaffades eller senast blev föremål för standardhöjande åtgärder, har lagts till anskaffningsvärdet. Aktiverade räntor har under tidigare år i vissa fall lagts till anskaffningsvärdet men behandlats som kostnader vid inkomsttaxeringen.

Utgifter avseende ombyggnader och underhåll som medfört ekonomisk nytta har lagts till anskaffningsvärdet. Den del av ombyggnads-kostnaden som kan anses utgöra reparation har kostnadsförts.

Avskrivningar på byggnader, mark och markanläggningar

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar/Maskiner och inventarier

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

Andelar i dotterföretag

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

Avsättningar och finansiella garantiavtal

I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik. För redovisning av finansiella garantiavtal till förmån för dotterföretag och intresseföretag tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR 2 vilket innebär att IAS 39 inte tillämpas för sådana garantiavtal. I stället redovisar moderbolaget en avsättning avseende finansiella garantiavtal när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Obeskattade reserver

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

Redovisning av koncernbidrag

Atrium Ljungberg redovisar koncernbidrag i enlighet med uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 2. 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.

Nya redovisningsprinciper

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2010:

Standarder

Ändring i IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas
Ändring i IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar (Kontantreglerade aktiere-laterade ersättningar som kan regleras av annat koncernföretag)
Ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv (Reviderad standard)
Ändring i IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter (Reviderad standard)
Ändring i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering (Klargörande avseende vad som kan vara säkra poster)
Förbättringar av IFRS 2009

Tolkningar

IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet
IFRIC 17 Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare
IFRIC 18 Överföring av tillgångar från kunder

De reviderade IAS 27 och IFRS 3 tillämpas på förvärv och transaktioner som sker den 1 januari 2010 eller senare. Ändringarna i dessa standarder innebär bland annat att transaktioner med minoritetsägare, varvid det bestämmande inflytandet kvarstår, skall redovisas som transaktioner mellan ägarna (inom eget kapital). Vidare ändras reglerna för redovisning av villkorad köpeskilling så att anskaffningsvärdet för rörelseförvärv redovisas vid en tidpunkt. Efterföljande justeringar av anskaffningsvärdet påverkar resultaträkningen. Förvärvsrelaterade kostnader får inte inkluderas i anskaffningsvärdet för rörelseförvärv utan redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Ansatsen vid redovisning av successiva förvärv har ändrats, vilket medför att vid transaktionstidpunkten (då bestämmande inflytande erhålls) beräknas verkligt värde på tidigare ägd andel. Anskaffningskostnaden utgörs därmed av det verkliga värdet på tidigare ägd andel plus köpeskillingen för den nya förvärvade andelen. Eventuell värdeförändring avseende tidigare ägd andel redovisas som en vinst eller förlust i resultaträkningen. Ändringarna kommer att påverka framtida rörelseförvärv.

Förändringar av IFRS 2009 är ett ändringspaket med förändringar i 12 olika standarder och tolkningar. De ändringar som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2010 är:

- Tillämpningsområde för IFRS 2 och IFRS 3 (2008)
 - IFRS 5 Upplyningskrav avseende anläggningstillgångar /avyttrings-grupper som klassificerade som innehas för försäljning eller verksamheter under utveckling.
 - IFRS 8 Upplysningar om segmentstillgångar
 - IAS 1 Kortfristig/långfristig klassificering av konvertibla instrument
 - IAS 7 Klassificering av utgifter för tillgångar som inte redovisas i rapporten över finansiell ställning
 - IAS 17 Klassificering av leasing avseende mark och byggnader
 - IAS 36 Största kassagenererande enhet vid nedskrivning av goodwill
 - IAS 38 Ytterligare förändringar härrörande från IFRS 3 (2008)
- Beräkning av verkligt värde för en immateriell tillgång som förvärvats i samband med ett rörelseförvärv
- IAS 39 Inbäddade derivat: hantering av straffavgifter för förtida betalning
 - IAS 39 Tillämpningsområde - undantag för avtal om framtida förer-tagsförvärv
 - IAS 39 Redovisning av kassaflödessäkring - omklassificering från övrigt totalresultat till resultat
 - IAS 39 Säkring genom användadande av interna avtal
 - IFRIC 9 Tillämpningsområde för IFRIC 9 och IFRS 3 (2008)
 - IFRIC 16 Ändring av restriktionen avseende vilken enhet som kan inneha säkringsinstrument

Förändringarna till IFRS 2009 har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter 2010.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter 2010.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut följande nya och ändrade standarder vilka ännu ej trätt ikraft:

Standarder

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 juli 2010 eller senare:

Ändring IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas (Begränsat undantag avseende jämförelseupplysningar enligt IFRS 7 för första gångstillämpare)

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 juli 2011 eller senare:

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

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 eller senare: IFRS 9 Finansiella instrument (Ny standard)*

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2011 eller senare: Ändringar i IAS 24 Upplysningar om närstående (Ändrad definition samt vissa lättnader i upplysningskrav för företag med statlig anknytning)

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 februari 2010 eller senare: Ändring IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (Klassificering av teckningsrätter mm i utländsk valuta)

Tillämpas för räkenskapsår som börjar tidigast 1 juli 2010: Förbättringar av IFRS 2010*

* Ännu ej godkända för tillämpning inom EU

Tolkningar

International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) har publicerat nedanstående nya och ändrade tolkningar vilka ännu ej trätt ikraft:

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2011 eller senare: Ändring av IFRIC 14 Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 juli 2010 eller senare: IFRIC 19 Utsläckningar av finansiella skulder med egetkapitalinstrument

Ovanstående nya och ändrade standarder och tolkningar har ännu ej tillämpats.

Effekterna av den nya standarden IFRS 9 som tillämpas från och med 1 januari 2013 har ännu inte kunna bedömas. Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

NOT 2. SEGMENTRAPPORTERING

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

2010 Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastig- heter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	417,8	750,2	149,8	131,5	143,9	20,4	1 613,5			1 613,5
Projekt- och entreprenadomsättning								322,9		322,9
Nettoomsättning	417,8	750,2	149,8	131,5	143,9	20,4	1 613,5	322,9		1 936,4
Kostnader fastighetsförvaltning	-135,1	-270,6	-50,8	-45,6	-74,2	-7,7	-584,0			-584,0
Produktionskostnader								-313,5		-313,5
Bruttoresultat	282,7	479,6	99,0	85,9	69,7	12,7	1 029,5	9,4		1 038,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	282,7	479,6	99,0	85,9	69,7	12,7	1 029,5			1 029,5
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								9,4		9,4
Central administration fastighetsförvaltning							-45,4			-45,4
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-11,9		-11,9
Rörelseresultat	282,7	479,6	99,0	85,9	69,7	12,7	984,1	-2,5		981,6
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	282,7	479,6	99,0	85,9	69,7	12,7	984,1			984,1
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet								-2,5		-2,5
Finansiella intäkter									7,7	7,7
Finansiella kostnader									-320,6	-320,6
Resultat före värdeförändringar	282,7	479,6	99,0	85,9	69,7	12,7	984,1	-2,5	-313,0	668,6
Orealiserade värdeförändringar	261,2	197,5	9,8	15,9	40,7		525,1			525,1
Realiserade värdeförändringar							14,2			14,2
Nedskrivning goodwill							-16,9			-16,9
	261,2	197,5	9,8	15,9	40,7	-2,7	522,4			522,4
Aktuell skatt									-23,5	-23,5
Uppskjuten skatt									-252,1	-252,1
Resultat efter skatt	543,9	677,1	108,8	101,8	110,4	10,0	1 506,6	-2,5	-588,6	915,5
Investeringar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	50,8	81,5	14,1	61,0	835,6	4,0	1 047,0			1 047,0
Projekt- och entreprenadverksamhet								2,7		2,7
	50,8	81,5	14,1	61,0	835,6	4,0	1 047,0	2,7		1 049,7
Tillgångar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	5 847,5	8 021,6	1 763,0	1 446,0	2 861,6		19 939,7			19 939,7
Projekt- och entreprenadverksamhet								88,3		88,3
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 181,6	1 181,6
	5 847,5	8 021,6	1 763,0	1 446,0	2 861,6		19 939,7	88,3	1 181,6	21 209,6

100 procent av intäkterna har genererats i Sverige, d v s i det land där Atrium Ljungberg har sitt säte. Den koncerninterna försäljningen avseende projekt- och entreprenadverksamheten i koncernen uppgår till 69,4 mkr (50,2) och har eliminerats i koncernens omsättning.

På balansdagen uppgår summan av uppdragsutgifter på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 214,9 mkr [164,7] och redovisad vinst till 9,2 mkr (8,4). Av beställaren innehållna belopp på pågående uppdrag uppgår till 3,7 mkr (0,8). Allokeringen av tillgångar per segment görs för förvaltningsfastigheter utifrån geografisk tillhörighet och projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamhetens tillgångar utgörs av anläggningstillgångar och omsättningstillgångar exklusive likvida medel. Ingen kund står enskilt för mer än tio procent av bolagets totala intäkter.

2009 Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter ¹⁾	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	362,4	770,6	143,4	94,4	168,6	116,3	1 655,7			1 655,7
Projekt- och entreprenadomsättning								323,9		323,9
Nettoomsättning	362,4	770,6	143,4	94,4	168,6	116,3	1 655,7	323,9		1 979,6
Kostnader fastighetsförvaltning	-97,6	-276,1	-46,9	-34,5	-104,4	-44,2	-603,7			-603,7
Produktionskostnader								-316,5		-316,5
Bruttoresultat	264,8	494,5	96,5	59,9	64,2	72,1	1 052,0	7,4		1 059,4
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	264,8	494,5	96,5	59,9	64,2	72,1	1 052,0			1 052,0
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet								7,4		7,4
Central administration fastighetsförvaltning							-49,2			-49,2
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet								-10,7		-10,7
Rörelseresultat	264,8	494,5	96,5	59,9	64,2	72,1	1 002,8	-3,3		999,5
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	264,8	494,5	96,5	59,9	64,2	72,1	1 002,8			1 002,8
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenad- verksamhet								-3,3		-3,3
Finansiella intäkter									6,6	6,6
Finansiella kostnader									-338,7	-338,7
Resultat före värdeförändringar	264,8	494,5	96,5	59,9	64,2	72,1	1 002,8	-3,3	-332,1	667,4
Orealiserade värdeförändringar	-81,3	-433,9	61,2	-21,3	-0,2	-47,5	-523,0			-523,0
Realiserade värdeförändringar						0,1	0,1			0,1
Nedskrivning goodwill						-51,7	-51,7			-51,7
	-81,3	-433,9	61,2	-21,3	-0,2	-99,1	-574,6			-574,6
Aktuell skatt									-77,4	-77,4
Uppskjuten skatt									171,5	171,5
Resultat efter skatt	183,5	60,6	157,7	38,6	64,0	-27,0	428,2	-3,3	-238,0	186,9
Investeringar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	45,2	243,8	64,8	52,3	662,7	18,5	1 087,3			1 087,3
Projekt- och entreprenadverksamhet								0,1		0,1
	45,2	243,8	64,8	52,3	662,7	18,5	1 087,3	0,1		1 087,4
Tillgångar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	4 672,5	8 082,6	1 739,0	990,0	3 132,5		18 616,6			18 616,6
Projekt- och entreprenadverksamhet								58,6		58,6
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 157,0	1 157,0
Summa tillgångar	4 672,5	8 082,6	1 739,0	990,0	3 132,5		18 616,6	58,6	1 157,0	19 832,2

¹⁾ Jämförelsesiffror för hyresintäkter och fastighetskostnader 2009 har justerats avseende Rinken 2 som har sålts under 2010. Driftöverskottet om 22 mkr har överförs från segment Övriga Stockholm till Sålda fastigheter.

NOT 3. CENTRAL ADMINISTRATION

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

Arvoden och kostnads- ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	2,6	2,8	2,6	2,8
Revisionsverksamhet utöver revision	0,5	0,6	0,5	0,6
Skatterådgivning	0,9	0,7	0,9	0,7
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	3,9	4,1	3,9	4,1

NOT 4. UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Av dotterbolaget TL Bygg AB:s nettoomsättning utgjorde 69,4 mkr (50,2) arbeten åt koncernföretag, vilket motsvarar 18,6 procent (14) av nettoomsättningen för TL Bygg AB. Av moderbolagets omsättning utgjorde 6,1 mkr (59,1) försäljning till dotterbolag, vilket motsvarar 2 procent (18) av moderbolagets nettoomsättning. Koncerninterna transaktioner sker till självkostnadspris utan vinstpåslag. Moderbolaget har en närstående-relation med sina dotterföretag. Se not 21.

	Moderbolaget	
	2010	2009
Fordringar på närstående (koncernföretag)	3 668,0	3 817,2
Skulder till närstående (koncernföretag)	740,8	698,4
Ersättningar till VD, ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 8.		

NOT 5. HYRESKONTRAKT

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2010 till 1 625 mkr (1 550) i koncernen, varav 176 mkr (266) i moderbolaget.

Lokaler, kontrakt- förfallstruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Hyra, mkr	Andel, %	Hyra, mkr	Andel, %
2011	191	12	25	14
2012	253	16	23	13
2013	292	18	30	17
2014	215	13	17	10
2015	167	10	20	11
2016	126	6	9	5
2017 och senare	319	20	5	3
Bostäder	61	4	47	27
Totalt	1 625	100	176	100

Uthyrningsgrad kvartal 1 2011 ¹⁾	Hyresvärde, mkr	Hyreskon- trakt, mkr	Uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	444	426	96
Övriga Stockholm	783	731	93
Uppsala och Mälardalen	154	153	99
Övriga Sverige	148	143	97
	1 529	1 453	95
Projektfastigheter ²⁾	202	172	85
Totalt	1 731	1 625	94

Utveckling hyres- intäkter 2011	2010 Utfall	2011 Kv 1 ¹⁾	2011 Kv 2 ¹⁾	2011 Kv 3 ¹⁾	2011 Kv 4 ¹⁾
Stockholms innerstad	418	426	419	421	421
Övriga Stockholm	750	731	717	722	719
Uppsala och Mälardalen	150	153	153	150	153
Övriga Sverige	132	143	144	144	144
Projektfastigheter ²⁾	144	172	225	251	251
Sålda fastigheter	20				
Totalt	1 614	1 625	1 659	1 687	1 689

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter.

²⁾ Som projektfastighet avses fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obegydd mark och byggrätter.

I hyreskontrakt avseende handelsytor förekommer avtalsvillkor innebärande en minimihyra med en omsättningklausul. För 2010 uppgick de rörliga omsättningstilläggen till ca 1 procent av de totala hyresintäkterna.

NOT 6. TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 28 mkr (28), varav 10 mkr (9) avser moderbolaget.

Tomträttsavtal förfallstruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Avgäld, mkr	Andel, %	Avgäld, mkr	Andel, %
2011	10,1	36	-	-
2012	0,0	0	-	-
2013	7,8	28	-	-
2014	0,0	0	-	-
2015 och senare	10,4	37	9,8	100
Totalt	28,3	100	9,8	100

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

NOT 7. PERSONAL

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Män	196	185	87	89
Kvinnor	55	57	57	53
	251	242	144	142

Könsfördelning i styrelse och ledning

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

Sjukfrånvaro fördelad på kön, %	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Män	3,6	3,0	2,2	2,6
Kvinnor	2,2	4,0	2,2	4,1
Total frånvaro	3,3	3,2	2,2	3,1

Sjukfrånvaro fördelad på ålderskategorier, %	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
29 år eller yngre	3,3	3,9	1,0	5,0
30-49 år	2,7	2,5	2,4	2,1
50 år eller äldre	4,4	4,1	2,2	4,8
Total frånvaro	3,3	3,2	2,2	3,1

Den sammanhängande sjukfrånvaron under en tid av 60 dagar eller mer uppgår för koncernen till 0,9 procent (1,0) och för moderbolaget till 0,8 procent (1,7).

NOT 8. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

kkkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Styrelse och ledande befattningshavare				
Löner	10 983	10 226	10 983	10 226
Sociala kostnader	4 272	4 203	4 272	4 203
Pensionskostnader	3 386	4 083	3 386	4 083
Övriga				
Löner	105 336	98 642	63 312	62 403
Sociala kostnader	35 526	33 521	22 188	22 167
Pensionskostnader	12 486	12 697	9 460	10 128
	171 989	163 372	113 601	113 210

Ledande befattningshavares villkor och ersättningar

För verkställande direktören åsätts lön av styrelsen. Inga avtal om tantiem föreligger. Verkställande direktören i moderbolag äger vid uppsägning från bolagets sida rätt till avgångsvederlag motsvarande två årslöner och VD i dotterbolaget TL Bygg en årslön. Övriga i bolagsledningen har upp till sex månaders uppsägningstid. Med andra ledande befattningshavare avses de sju (sex) personer som under året utöver verkställande direktören ingått i företagsledningen. För ledande befattningshavare åsätts lön och förmåner av verkställande direktören efter godkännande av styrelsen. Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Inga andra avtal om rörlig ersättning eller förmåner i form av finansiella instrument förekommer. Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Företagsledningen 2010 presenteras på sidan 77.

2010 kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersätt- ningar	Summa
	Styrelsens ordförande					
Laszlo Kriss	400	-	-	-	-	400
Övriga styrelseledamöter						
Anna Hallberg	200	-	-	-	-	200
Ulf Holmlund	200	-	-	-	-	200
Mats Israelsson	200	-	-	-	-	200
Dag Klackenber	200	-	-	-	-	200
Sune Dahlqvist	200	-	-	-	-	200
Johan Ljungberg	200	-	-	-	-	200
	1 600	0	0	0	0	1 600
VD Anders Nylander	2 517	-	31	1 580	0	4 128
Andra ledande befattningshavare	6 716	150	296	1 806	0	8 968
	9 233	150	327	3 386	0	13 096
Summa	10 833	150	327	3 386	0	14 696

2009 kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersätt- ningar	Summa
	Styrelsens ordförande					
Laszlo Kriss	400	-	-	-	-	400
Övriga styrelseledamöter						
Anna Hallberg	200	-	-	-	-	200
Ulf Holmlund	200	-	-	-	-	200
Mats Israelsson	200	-	-	-	-	200
Dag Klackenber	200	-	-	-	-	200
Sune Dahlqvist	200	-	-	-	-	200
Johan Ljungberg	200	-	-	-	-	200
	1 600	-	-	-	-	1 600
VD Anders Nylander	2 622	-	38	2 469	-	5 129
Andra ledande befattningshavare	5 619	200	287	1 614	140	7 860
	8 241	200	325	4 083	140	12 989
Summa	9 841	200	325	4 083	140	14 589

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 5,6 mkr (5,5). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2010 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 143 procent (141).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt

Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Pensionsrätt för verkställande direktör i moderbolaget föreligger från 60 års ålder. Premien är avgiftsbestämd vilket innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter att ha erlagt den årliga premien. Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare än verkställande direktören i moderbolaget är 65 år. Endast avgiftsbestämda pensioner förekommer utöver förmånsbestämd ITP enligt kollektivavtal.

NOT 9. AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Kostnader för förvaltning och produktion				
Byggnader	-	-	18,1	17,5
Byggnadsinventarier	-	-	0,2	0,2
Markanläggningar	-	-	0,4	0,4
Maskiner och inventarier	2,7	3,6	2,1	2,5
	2,7	3,6	20,8	20,6
Central administration				
Maskiner och inventarier	1,0	0,5	-	-
Totala avskrivningar	3,7	4,1	20,8	20,6

NOT 10. RÖRELSERESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Rörelseresultat TL Bygg AB	30,9	33,5	-	-
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	-33,4	-36,8	-16,5	-14,3
	-2,5	-3,3	-16,5	-14,3

NOT 11. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2010	2009
Resultatandelar från koncernföretag		
Sickla Industrifastigheter KB, 916616-1720	137,1	187,3
Utdelning från dotterbolag		
LjungbergGruppen Holding AB, 556669-3221	-	750,0
Atrium Fastigheter AB, 556006-4239	-	400,0
	137,1	1 337,3

NOT 12. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter bank	1,0	1,9	0,9	1,6
Övriga ränteintäkter	5,8	2,9	-	-
Ränteintäkter skattefri	0,3	0,4	0,1	0,0
Övriga finansiella intäkter	0,6	1,4	0,1	0,1
Koncernränteintäkter	-	-	212,9	-
	7,7	6,6	214,0	1,7

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Finansiella kostnader				
Räntekostnader bank	318,9	335,6	172,3	176,8
Räntekostnader ej avdragsgill	0,6	1,7	0,0	1,1
Övriga finansiella kostnader	1,1	1,4	0,1	1,4
Koncernräntekostnader	-	-	127,4	-
	320,6	338,7	299,8	179,3

Varav ränteintäkter från finansiella tillgångar ej värderade till verkligt värde via resultaträkningen	7,4	6,2	213,9	1,7
Varav räntekostnader från finansiella skulder ej värderade till verkligt värde via resultaträkningen	318,9	335,6	299,7	176,8

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Aktiverade räntekostnader				
Årets aktiverade räntekostnader	16,6	12,2	-	6,8
Räntesats som använts vid beräkning av aktiverad ränta	3,8%	4,1%	3,8%	-
Totalt aktiverade räntekostnader ingående i förvaltningsfastigheter	165,6	149,0	61,3	61,3

Av de aktiverade räntekostnaderna avser 10,0 mkr (10,0) räntor som vid tidigare års inkomsttaxering behandlats som kostnader. Redovisningsmässigt har kostnaden i moderbolaget framkommit som en bokslutsdisposition under rubriken räntenedskrivningar.

NOT 13. GOODWILL

Den 17 oktober 2006 förvärvade LjungbergGruppen AB samtliga aktier i Atrium Fastigheter AB genom betalning i form av nyemitterade aktier. Stängningskursen den 16 oktober 2006 har använts för beräkning av anskaffningsvärde och eget kapital. I samband med förvärvet uppstod en goodwill hänförlig till värdering av uppskjuten skatt.

	Koncernen	
	2010	2009
Ingående balans	406,7	458,3
Nedskrivning	-16,9	-51,7
Utgående balans	389,8	406,7

Nedskrivning av goodwill avser sålda fastigheter.

NOT 14. SKATT

Redovisad skattekostnad Koncernen	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2010	2009	2010	2009
Redovisat resultat före skatt	1 191,1	92,8		
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-309,6	-290,4	309,6	290,4
Skattemässigt avdragsgilla investeringar	-123,0	-81,6	123,0	81,6
Koncernmässiga värdejusteringar förvaltningsfastigheter	-525,1	523,0	525,1	-523,0
Avyttring fastigheter/bolag	2,7	51,7	-126,8	-455,8
Återföring periodiseringsfond		67,4		-67,4
Schablonränta på periodiseringsfond	-	1,3	-	-
Ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader	-11,9	18,8	-	-
Direktavdrag	-113,6	-0,9	-	-
Skattepliktigt resultat	110,6	382,1	830,9	-674,2
26,3% skatt	-29,1	-100,5	-218,5	177,3
Justering skatter avseende tidigare år	5,6	23,1	-33,6	-5,8
Redovisad skattekostnad	-23,5	-77,4	-252,1	171,5

Redovisad skattekostnad Moderbolaget	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2010	2009	2010	2009
Redovisat resultat före skatt	146,1	1 331,9		
Skattemässigt avdragsgilla investeringar	-31,7	-24,3	31,7	24,3
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar byggnader och markanläggningar	-58,0	-51,7	58,0	51,7
Schablonränta på periodiseringsfond	-	1,3	-	-
Ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader	4,1	4,5	-	-
Anteciperad utdelning näringsbetingade aktier/andelar	-	-1 150,0	-	-
Koncernbidrag	37,2	137,6	-	-
Skattepliktigt resultat	97,7	249,3	89,7	76,0
26,3% skatt	-25,7	-65,6	-23,6	-20,0
Skatt på koncernbidrag	9,8	36,2	-	-
Justering skatter avseende tidigare år	0,8	5,4	-0,5	-6,5
Redovisad skattekostnad	-15,1	-24,0	-24,1	-26,5

Avstämning skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget (ÅRL)	
	2010	2009	2010	2009
Resultat före skatt	1 191,1	92,8	146,1	1 331,9
Nominell skattesats i Sverige, 26,3%	-313,3	-24,4	-38,4	-350,3
Skatteeffekt avseende avyttring fastigheter/bolag	32,6	108,1	-	-
Skatteeffekt avseende under-skottsavdrag	29,9	0,2	-	-
Skatteeffekt avseende schablonränta på periodiseringsfond	-	-0,3	-	-0,3
Skatteeffekt avseende övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	3,1	-4,9	-1,1	-1,2
Skatteeffekt avseende anteciperad utdelning näringsbetingade aktier/andelar	-	-	-	302,5
Skatteeffekt avseende tidigare års taxering/beräkning	-27,9	15,4	0,3	-1,2
Redovisad skattekostnad	-275,6	94,1	-39,2	-50,5

Uppskjutna skattefordringar förekommer ej.

NOT 15. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Definition och klassificering

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

Värderingsmetod

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

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

Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande har oberoende värderingsmän under året externvärderat en normportfölj motsvarande 30 procent av det totala värdet. Värderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi samt CBRE. Därutöver har de antaganden om hyresnivåer och avkastningskrav som använts vid den interna värderingen kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. I tabellen nedan redovisas en sammanställning över de parametrar som använts vid värderingen.

Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

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

Direktavkastningskrav per segment, %

Region	Intervall	Snitt
Stockholms innerstad	4,9-7,3	5,4
Övriga Stockholm	4,5-8,0	5,9
Uppsala Mälardalen	5,8-6,1	5,9
Övriga Sverige	5,5-7,3	6,2
Projektfastigheter	5,6-7,5	6,4
Totalt	4,5-8,0	5,8

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Hyresnivå	+/- 10%	2 150 mkr
Driftkostnad	+/- 50 kr/kvm	600 mkr
Avkastningskrav	+/- 0,25%	-820/+900 mkr
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	550 mkr

Fastighetsbestånd 2010-12-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal		Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyres- värde, mkr	Hyres- värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Januari–december 2010 ¹⁾			Avkastning ¹⁾ %
	fastigheter	Uthyrbar area, tkvm						Hyres- intäkter, mkr	Fastighets- kostnader, mkr	Driftöver- skott, mkr	
Stockholms innerstad	12	151	5 848	38 842	444	2 949	96	418	-135	283	4,8
Övriga Stockholm	25	396	8 022	20 259	783	1 977	93	750	-271	480	6,0
Uppsala Mälardalen	2	50	1 763	35 197	154	3 075	99	150	-51	99	5,6
Övriga Sverige	4	76	1 446	19 014	148	1 946	97	132	-46	86	5,9
Summa	43	673	17 078	25 390	1 529	2 273	95	1 449	-502	947	5,5
Projektfastigheter	4	121	2 603	21 562	202	1 674	85	144	-74	70	2,7
Mark och byggrätter	2		259								
Summa	49	793	19 940	25 134	1 731	2 182	94	1 593	-576	1 017	5,1
Sålda fastigheter								20	-8	13	
Totalt koncernen								1 614	-584	1 030	

¹⁾ Avser verkligt utfall under året.

2010	Fastigheter			Totalt
	Sålda fastigheter	Förvärvade fastigheter	ägda hela året	
Bebyggda fastigheter inkl. pågående ombyggnader				
Ingående marknadsvärde	280,0	-	18 032,6	18 312,6
Omklassificering från byggrätter och pågående nybyggnader	-	-	46,0	46,0
Investeringar	4,0	-	1 043	1 047,0
Förvärv	-	35,0	-	35,0
Försäljningar	-284	-	-	-284,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	524,1	524,1
Utgående marknadsvärde	0,0	35,0	19 645,7	19 680,7
Mark och byggrätter				
Ingående marknadsvärde	-	-	304,0	304,0
Omklassificering till bebyggda fastigheter	-	-	-46,0	-46,0
Värdeförändring mark och byggrätter	-	-	1,0	1,0
Investeringar	-	-	-	-
Utgående marknadsvärde	-	-	259,0	259,0
2009	Fastigheter			Totalt
	Sålda fastigheter	Förvärvade fastigheter	ägda hela året	
Bebyggda fastigheter inkl. pågående ombyggnader				
Ingående marknadsvärde	1 036,0	-	17 651,7	18 687,7
Omklassificering från byggrätter och pågående nybyggnader	-	-	68,0	68,0
Investeringar	18,5	-	1 067,8	1 086,3
Förvärv	-	-	-	-
Försäljningar	-1 007,0	-	-	-1 007,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-47,5	-	-475,5	-523,0
Utgående marknadsvärde	0,0	-	18 312,6	18 312,6
Mark och byggrätter				
Ingående marknadsvärde	-	-	371,0	371,0
Omklassificering till bebyggda fastigheter	-	-	-68,0	-68,0
Värdeförändring mark och byggrätter	-	-	-	-
Investeringar	-	-	1,0	1,0
Utgående marknadsvärde	-	-	304,0	304,0

NOT 16. TAXERINGSVÄRDEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Byggnader	7 122,2	6 417,7	1 294,9	1 140,7
Mark	3 022,8	2 065,4	348,4	248,2
	10 145,0	8 483,2	1 643,3	1 389,0
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	2,0	2,0	-	-

NOT 17. BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 809,5	1 708,0
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	16,1	101,0
Investering	-	0,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 825,5	1 809,5
Ingående avskrivningar	-223,9	-206,4
Årets avskrivningar	-18,1	-17,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242,0	-223,9
Utgående planenligt restvärde	1 583,5	1 585,6
Skattemässigt värde	1 200,9	1 230,6
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	20,5	20,4
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	-	0,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20,5	20,5
Ingående avskrivningar	-1,7	-1,5
Årets avskrivningar	-0,2	-0,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1,9	-1,7
Utgående planenligt restvärde	18,6	18,7
Skattemässigt värde	2,1	3,7
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	38,6	38,0
Omklassificering från pågående ny- till- och ombyggnader	4,7	0,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43,3	38,6
Ingående avskrivningar	-6,3	-5,9
Årets avskrivningar	-0,4	-0,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6,7	-6,3
Utgående planenligt restvärde	36,6	32,3
Skattemässigt värde	9,8	7,3
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	83,1	82,9
Investering	-	0,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83,1	83,1
Totalt utgående planenligt restvärde	1 721,8	1 719,8
Totalt skattemässigt värde	1 295,9	1 324,7

NOT 18. PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER

	Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27,5	112,1
Investeringar	22,8	14,7
Pågående arbete för annans räkning	-5,0	3,6
Omklassificering till byggnader, mark och markanläggningar	-20,8	-102,9
Utgående anskaffningsvärden	24,5	27,5

NOT 19. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35,3	42,2	22,7	27,0
Inköp	4,8	2,5	1,6	1,0
Försäljningar/utrangeringar	-0,4	-9,4	0	-5,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39,7	35,3	24,3	22,7
Ingående avskrivningar	-26,1	-28,2	-18,6	-21,1
Försäljningar/utrangeringar	0,5	6,2	0	4,9
Årets avskrivningar	-3,7	-4,1	-2,1	-2,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29,3	-26,1	-20,7	-18,6
Utgående planenligt restvärde	10,3	9,1	3,6	4,1
Skattemässigt värde	10,3	9,1	3,6	4,1

NOT 20. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Antal Kapitalandel		Bokfört värde kkr	
	10-12-31	10-12-31	10-12-31	09-12-31
AB FB-sjön komplementär 556605-5181				
Säte i Stockholm	500	50%	50	50
KB Fatbursjön 5 969670-3439				
Säte i Stockholm	4 999	50%	-	-
Gränby Miljö & Retur AB 556222-2199				
Säte i Uppsala	300	30%	30	30
			80	80

NOT 21. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 795,2	8 608,0
Förändring kapitalandel	137,1	187,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 932,3	8 795,2
Ingående nedskrivningar	-3 083,5	-3 083,5
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 083,5	-3 083,5
Bokfört värde	5 848,8	5 711,7

fortsättning not 21

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde, kkr	
			10-12-31	10-12-31	10-12-31	09-12-31
TL Bygg AB	556225-4440	Stockholm	10 000	100%	6,0	6,0
Impluvium Tio AB	556063-1128	Stockholm	10 000	100%	4,8	4,8
Fastighets AB Blästern	556282-8052	Stockholm	10 000	100%	0,1	0,1
Årstalunden AB	556357-8094	Stockholm	1 000	100%	0,1	0,1
Sickla Industrifastigheter KB ¹⁾³⁾	916616-1720	Stockholm	999	99,9%	1 372,3	1 235,2
Suhob Fastighets AB	556739-7772	Stockholm	1 000	100%	0,3	0,3
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Stockholm	1 000	100%	189,9	189,9
Fastighets AB Celtica	556350-9727	Stockholm	2 781 000	100%	155,2	155,2
Atrium Fastigheter AB ²⁾	556006-4239	Stockholm	5 924 941	100%	4 120,1	4 120,1
					5 848,8	5 711,7

Indirektägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel
			10-12-31	10-12-31
LjungbergGruppen Fastighets AB TX 31	556688-4283	Stockholm	1 000	100%
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Stockholm	1 000	100%
Svenska Kvarter AB	556717-8305	Stockholm	1 000	100%
Gränby Nord AB	556731-8265	Stockholm	1 000	100%
LjungbergGruppen Aktiebolag	556731-7283	Stockholm	1 000	100%
Atrium Ljungbergs Planivägen AB	556815-7852	Stockholm	50 000	100%
Mobilia Nord AB	556745-4888	Stockholm	1 000	100%
Atrium Ljungberg Gävlegatan 22 AB	556745-4870	Stockholm	1 000	100%
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Sex AB	556781-3059	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Sju AB	556781-3067	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Åtta AB	556781-3075	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Nio AB	556040-4229	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Elva AB	556781-3083	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Tolv AB	556781-3091	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Fjorton AB	556781-3117	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Femton AB	556791-7124	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Sjutton AB	556791-8510	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Arton AB	556791-7140	Stockholm	1 000	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%
Paul U Bergströms AB	556021-7506	Stockholm	1 500	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 Wärbyriggen ³⁾	969651-2251	Stockholm	1 000	99,9%
PUB AB	556720-3111	Stockholm	1 000	100%
Atrium i Uppsala AB	556691-3603	Stockholm	1 000	100%
Högbergsgatan 62 AB	556624-3225	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-bodarna ³⁾	969646-1392	Stockholm	990	99%
AB Farsta Centrum	556065-3023	Stockholm	1 000	100%
Farsta Centrum HB ³⁾	916404-1361	Stockholm	950	95%
Farsta Centrumledning AB	556321-0896	Stockholm	1 000	100%

¹⁾ Bokfört värde på andelarna i Sickla Industrifastigheter KB har ökats med årets vinst 137,1 mkr (187,2).

²⁾ Moderbolaget förvärvade 2006-10-17 samtliga aktier i Atrium Fastigheter AB.

³⁾ Resterande andelar ägs av andra koncernföretag.

NOT 22. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143,1	0,7	-	-
Avbetalningar	-0,2	-0,7	-	-
Tillkommande fordringar	12,0	143,1	-	-
Utgående anskaffningsvärden	154,9	143,1	-	-

Tillkommande fordran om 12 mkr under 2010 avser spärrade medel i bank.

NOT 23. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Kundfordringar	87,9	90,4	1,9	2,4
Ingående ackumulerade reserveringar för osäkra fordringar	-19,2	-16,6	-0,8	-0,6
Periodens reserveringar för osäkra fordringar	-13,2	-19,2	0,0	-0,8
Periodens återförda reserveringar	12,2	13,2	0,0	0,6
Periodens konstaterade kundförluster	5,2	3,4	0,0	0,0
Utgående ackumulerade reserveringar för osäkra fordringar	-15,0	-19,2	-0,8	-0,8
Summa kundfordringar	72,9	71,2	1,1	1,7

Åldersfördelning förfallna ej reserverade kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
1-10 dagar	1,0	3,8	0,1	-
11-30 dagar	6,2	4,9	0,4	0,6
31-60 dagar	0,4	2,6	-	0,1
>60 dagar	1,4	5,0	-	-
	9,1	16,3	0,5	0,7

NOT 24. ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Mervärdesskattfordran	5,5	52,4	-	-
Övriga fordringar	19,5	19,8	1,5	10,6
	25,0	72,2	1,5	10,6

NOT 25. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	2,4	4,5	2,4	2,4
Forordningar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	13,2	9,5	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	16,0	13,4	5,4	6,4
Periodiserade hyresrabatter	32,6	26,2	4,0	2,9
Upplupen hyra	7,2	8,2	-	-
Övriga upplupna intäkter	14,3	24,8	0,7	2,5
	85,7	86,6	12,5	14,2

NOT 26. OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31
Obeskattade reserver		
Ackumulerade överavskrivningar	19,1	17,9
Ackumulerade räntenedskrivningar	10,0	10,0
	29,1	27,9
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning byggnad	-1,2	-0,1
Återföring från periodiseringsfond	-	67,4
	-1,2	67,3

NOT 27. UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende:				
Byggnader, mark och markanläggningar	2 266,3	2 014,5	239,0	214,9
Ackumulerade överavskrivningar i koncernföretag	56,1	55,1	-	-
Räntenedskrivningar i koncernföretag	2,6	2,6	-	-
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-4,6	-26,1	-4,6	-26,1
	2 320,4	2 046,1	234,4	188,8

NOT 28. KAPITALFÖRVALTNING

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

Koncernens ekonomiska och finansiella mål är följande.

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

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

Kapitalstruktur

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Räntebärande nettolåneskuld				
Räntebärande långfristiga skulder till kreditinstitut	7 373,6	6 444,1	3 873,6	3 035,2
Räntebärande kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 736,9	2 047,7	700,2	1 254,0
Räntebärande skulder till koncernbolag	–	–	740,8	–
Finansiella derivatinstrument	17,4	99,4	17,4	99,4
Räntebärande fordringar	–154,5	–142,5	–	–
Räntebärande fordringar koncernbolag	–	–	–3 668,0	–
Likvida medel	–439,3	–232,6	–382,8	–170,9
	8 534,1	8 216,1	1 281,2	4 217,7
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	9 099,2	8 415,6	5 995,9	6 093,5
Summa kapital	17 633,3	16 631,7	7 277,1	10 311,2

Fördelningen mellan räntebärande och icke räntebärande skulder framgår nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Icke räntebärande skulder (exklusive uppskjuten skatteskuld)	662,2	779,3	148,3	820,9
Räntebärande skulder	9 127,9	8 591,2	5 332,0	4 388,6
	9 790,1	9 370,5	5 480,3	5 209,5

Omförhandlingstidpunkt för räntebärande skulder (exkl finansiella derivatinstrument)

	Koncernen		Moderbolaget	
	Lånebelopp	Medelränta, %	Lånebelopp	Medelränta, %
Räntebindningstid till och med 2011	3 869	3,0	802	5,0
2012	1 751	4,1	1 182	3,8
2013	1 350	4,8	450	4,6
2014	1 040	4,2	1 040	4,2
2015	400	3,9	400	3,9
2016 och senare	700	4,0	700	4,0
	9 110	3,8	4 574	4,2

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31

Räntebärande skulders verkliga värde	9 170,0	8 741,0	4 604,0	4 415,0
--------------------------------------	---------	---------	---------	---------

NOT 29. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Tillgångar				
Lånefordringar och kundfordringar	282,0	309,4	3 675,9	3 835,9
	282,0	309,4	3 675,9	3 835,9

Skulder

Derivatinstrument som används för säkringsredovisning	17,4	99,4	17,4	99,4
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	9 449,8	8 946,8	5 379,0	5 073,4
	9 467,2	9 046,2	5 396,4	5 172,8

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

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses bolagets risk att det saknas likvida medel eller krediter för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser. För att hantera likviditetsrisken får högst 30 procent av låneportföljen förfalla inom ett år och högst 50 procent av lånefinansieringen får ske från en och samma kreditgivare. Vidare ska likviditeten vid varje tillfälle uppgå till lägst 200 och högst 700 mkr inklusive likviditetsreserv på maximalt 500 mkr som får utgöras av checkräkningskredit eller lånelöfte. Bolagets likviditet per 2010-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr till 739 mkr (533). Kortfristig överskottslikviditet ska placeras i kortfristiga stats-, kommun-, och bankpapper eller liknande utställda av företag med högsta rating. Placeringen ska kunna omsättas till kontanter inom tre dagar. Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2010-12-31 till 2,4 år (2,4).

Kapitalbindning	Belopp	Andel, %
2011	1 724	19
2012	1 778	20
2013	2 391	26
2014	1 994	22
2015	1 223	13
Totalt	9 110	100

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

Finansiella skulder koncernen	10-12-31			09-12-31		
	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år
Amortering lån	1 736,9	7 373,6		2 047,7	6 044,1	400,0
Räntor lån inklusive räntederivat	298,6	728,9	145,7	285,6	723,6	81,8
Övriga långfristiga skulder	-	33,5	-	-	17,2	-
Leverantörs-skulder	114,6	-	-	158,6	-	-
Övriga kortfristiga skulder	12,0	-	-	81,8	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	503,2	-	-	421,7	-	-
	2 665,3	8 136,0	145,7	2 995,4	6 784,9	481,8

Finansiella skulder Moderbolaget	10-12-31			09-12-31		
	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år
Amortering lån	700,2	3 873,6		1 254,0	2 635,2	400,0
Räntor lån inklusive räntederivat	204,0	455,6	145,7	19,1	457,4	81,8
Övriga långfristiga skulder	-	13,2	-	-	10,6	-
Leverantörs-skulder	12,5	-	-	16,4	-	-
Skulder till koncernbolag	740,8	-	-	698,4	-	-
Övriga kortfristiga skulder	15,2	-	-	30,0	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82,8	-	-	82,8	-	-
	1 755,5	4 342,4	145,7	2 100,7	3 103,2	481,8

Finansiella tillgångar Koncernen	10-12-31			09-12-31		
	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år
Hyresfordringar, kontrakterade hyror	1 624,0	3 930,0	445,0	1 550,0	3 672,0	423,0
Räntor långfristiga fordringar	5,7	3,8	-	8,7	9,5	-
Kundfordringar	72,9	-	-	71,2	-	-
Övriga fordringar	25,0	154,9	-	72,2	143,1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85,7	-	-	86,6	-	-
Likvida medel	439,3	-	-	232,6	-	-
	2 252,6	4 088,7	445,0	2 021,3	3 824,6	423,0

Finansiella tillgångar Moderbolaget	10-12-31			09-12-31		
	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år
Hyresfordringar, kontrakterade hyror	176,0	270,0	14,0	266,0	541,0	56,0
Kundfordringar	1,1	-	-	1,7	-	-
Fordringar hos koncernföretag	3 668,0	-	-	3 817,2	-	-
Övriga fordringar	1,5	-	-	10,6	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12,5	-	-	14,2	-	-
Likvida medel	382,8	-	-	170,9	-	-
	4 241,9	270,0	14,0	4 280,6	541,0	56,0

Marknadsrisk

Med marknadsrisk avses risken för resultatpåverkan. Marknadsrisken är främst hänförlig till utvecklingen av räntenivåer för kort- och långfristig upplåning samt av aktuella marknadshyror. För begränsning av ränterisken har låneportföljens omförhandlingstidpunkter avseende räntestjusteringar fördelats med jämna förfall till maximalt 10 års bindningstid. Maximalt 65 procent av lånen får förfalla till villkorsändring inom 1 år och maximalt 50 procent får utgöras av lån med rörlig ränta. I not 28 specificeras förfallotidpunkterna för bolagets räntebärande skulder. Medellöptiden för räntebindningen uppgick per 2010-12-31 till 2,0 år (2,1). Atrium Ljungberg har för totalt 3 343 mkr (3 193) av den totala låneportföljen på 9 110 mkr (8 492) förlängt räntebindningstiden med så kallade ränteswapavtal. Verkligt värde för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen -17 mkr (-99) som redovisas som övrig skuld i balansräkningen. Atrium Ljungberg tillämpar säkringsredovisning innebärande att värdeförändringen redovisas direkt mot eget kapital till den del säkringen är effektiv och ingår i övrigt totalresultat. Ränteswapavtalen har främst använts som ett medel att direkt binda lånen på längre löptider i syfte att skapa en flexibilitet vid eventuella omstruktureringar i fastighetbeståndet.

De framtida kassaflöden som omfattas av säkringsredovisning förväntas uppkomma i samband med att räntan på de lån som är berörda förfaller till betalning. Ingen ineffektivitet från säkringsförhållandena har uppkommit under perioden. Räntan på lånen förfaller kvartalsvis fram till år 2020. De påverkar resultaträkningen löpande under de aktuella lånenas löptid genom att upplupen ränta redovisas. Atrium Ljungberg har också eftersträvat en spridning av omförhandlingstidpunkter för befintliga hyreskontrakt som ett led i att minska den årliga marknadsrisken. Av not 5 framgår hur stor andel av intäkterna som omförhandlas under kommande år. Den genomsnittliga återstående löptiden avseende hyreskontrakten uppgår till 36 månader (35).

Känslighetsanalys	Förändring i %	Resultateffekt år 1	Resultateffekt totalt
Hyresnivå, kommersiella lokaler	5	10	78
Hyresnivå, bostäder	5	3	3
Uthyrningsgrad	1	17	17
Räntenivå	1	33	91

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditriskerna ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. I samband med kontraktens tecknande värderas denna risk och avtalen kompletteras i förekommande fall med från hyresgästerna ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier på motsvarande 3–12 månaders hyra. Vid årets utgång uppgick erhållna depositioner och bankgarantier till 17 mkr respektive 30 mkr. Avseende långfristig fordran om 154,9 mkr har bolaget säkerhet i form av pantbrev uppgående till 142,5 mkr, samt att 12 mkr utgörs av spärade medel i bank.

Valutarisk

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

NOT 30. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	27,3	25,7	18,4	18,9
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	13,0	5,1	–	–
Upplupna räntekostnader	17,0	20,5	8,6	17,2
Upplupen fastighetsskatt	96,9	110,5	13,9	11,8
Övriga upplupna kostnader	53,0	78,5	11,9	17,1
Förutbetalda hyror	280,3	163,9	29,2	17,5
Övriga förutbetalda intäkter	15,7	17,5	0,8	0,3
	503,2	421,7	82,8	82,8

NOT 31. ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning	1,1	17,3	1,1	17,3
Mervärdesskatt	–	15,0	4,3	6,8
Skuld avseende markförvärv	–	31,0	–	–
Övriga skulder	10,9	18,5	9,8	5,9
	12,0	81,8	15,2	30,0

NOT 32. EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ett av Atrium Ljungberg-koncernens bolag erhöi i juli en framställan om att Förvaltningsrätten ska pröva om skatteflyktslagen är tillämplig på en fastighetstransaktion via kommanditbolag som genomfördes 2004. Skatteverket hänvisar till två avgöranden i regeringsrätten från 29 maj 2009 och menar att formuleringarna i de två ärendena, där skatteflyktslagen ansågs tillämplig, gör att skatteflyktslagen även kan bli tillämplig på Atrium Ljungberg-bolagets transaktion. Skatteverket vill upptaxera bolaget med 327,8 mkr innebärande ett skattekrav om 91,8 mkr exklusive ränta. Något krav på skattetillägg har inte framställts. Atrium Ljungbergs uppfattning är att bolaget följt de lagar och den praxis som fanns vid tidpunkten för transaktionen. Det är vidare bolagets uppfattning att skatteflyktslagen inte är tillämpliga.

Bolaget har inte reserverat beloppet i bolagets räkenskaper utan betraktar det tillsvidare som en eventualförpliktelse. Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighetstransaktioner för åren 2004 och framåt. Någon annan liknande transaktion har inte identifierats.

NOT 33. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har beslut tagits om fortsatt utveckling av Mobilia i Malmö. Beslutet omfattar utbyggnad av ca 27 000 m² för handel, service, kultur och därutöver garage, p-hus och markparkering med totalt 725 platser. Investeringsbeslut har också tagits för att färdigställa Rådhuset i Uppsala till Uppsalas nya modevaruhus.

Bolagsstyrningsrapport

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

ORGAN OCH REGELVERK

Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. Bolaget har cirka 1 300 aktieägare. Styrning och ledning av bolaget fördelas mellan aktieägare, styrelse, VD och bolagsledning. Styrningen regleras i huvudsak av svensk lagstiftning, EU-direktiv, Börsens noteringsavtal, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen samt interna riktlinjer och policys. Genom öppenhet strävar Atrium Ljungberg efter att ge god insikt i beslutsvägar, ansvar och befogenheter samt olika kontrollsystem. Alla bolag som är noterade på Nasdaq OMX Stockholm ska tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning, "koden". Kodens övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag och är en del av näringslivets självreglering. Kodens finns att läsa på www.bolagsstyrning.se. Den bygger på principen att avvikelser från koden ska motiveras och förklaras. Enligt koden ska också en bolagsstyrningsrapport fogas till årsredovisningen. Atrium Ljungberg avviker från koden gällande styrelsens sammansättning, se kommentar i de följande styckena Styrelse samt Valberedning. Bolaget har inga överträdelser av noteringsavtalet eller överträdelser av god sed på aktiemarknaden att rapportera för året.

STYRNINGSSTRUKTUR

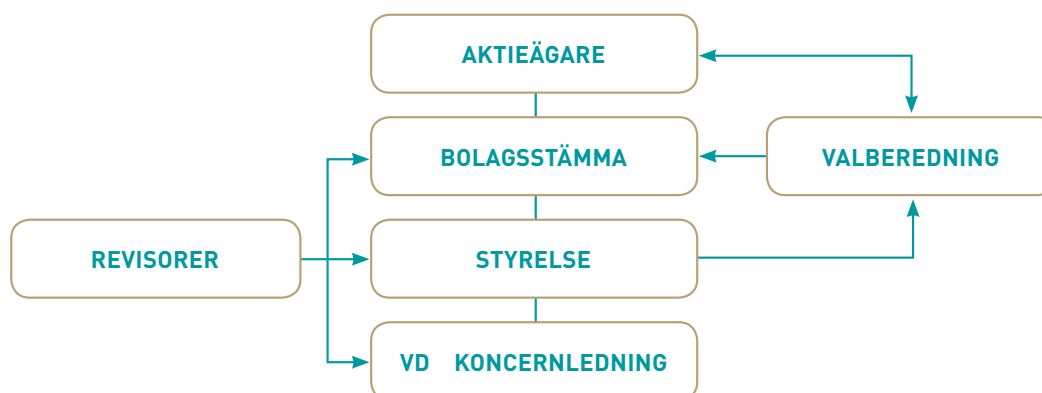
Bolagsstyrningen inom Atrium Ljungberg kan beskrivas utifrån organisationsstrukturen nedan. En redogörelse för respektive styrningsorgan följer nedan.

ÅRSSTÄMMA 2010

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas genom bolagsstämman som är bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman utser styrelse och revisorer samt fastställer principer för ersättningar till styrelse, revisorer och ledning. Bolagsstämman fattar också beslut om bolagsordning, utdelningar och eventuella ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut ska också bolagsstämman fastställa balans- och resultaträkningar samt besluta om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Datum för årsstämma offentliggörs i samband med delårsrapporten per 30 september. Kallelse till årsstämma ska ske 4–6 veckor före stämma och sker genom pressmeddelande, kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar, annons i Dagens Nyheter samt på bolagets webbplats. Med kallelsen följer en detaljerad dagordning. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid stämma om det anmäls hos styrelsen senast åtta veckor före stämmodatum. Årsstämma 2010 hölls den 8 april 2010. Vid årsstämman deltog 62 aktieägare representerande 87 procent av aktiekapitalet och 90 procent av rösterna. Den enda rösträttsbegränsning som finns är bolagets egna innehav av aktier. Atrium Ljungbergs ägarstruktur framgår på sidan 72 där även röstetal mm framgår. På årsstämman fattades bland annat beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 2,25 kr per aktie
- val av styrelse, se tabell sidan 119

STYRELSE SAMT VALBEREDNING



- fastställande av styrelsearvode till 1 600 000 kr fördelat på 400 000 kr till styrelseordförande och 200 000 kr vardera till styrelseledamöter och suppleant
- fastställande av revisionsarvode enligt godkänd räkning
- inrättande av valberedning representerande de fem röst-mässigt starkaste aktieägarna per 31 augusti 2010
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen

Fullständigt bolagsstämmoprotokoll finns tillgängligt på bolagets webbplats. Inga bemyndiganden finns för styrelsen att besluta att bolaget ska avyttra aktier eller förvärva egna aktier.

STYRELSE

Atrium Ljungbergs styrelse ska enligt gällande bolagsordning för 2010 bestå av lägst tre och högst sex ledamöter samt högst fem suppleanter. Styrelsen har under året bestått av sex ledamöter och en suppleant. Styrelsen presenteras på sidan 76. Atrium Ljungberg avviker mot koden punkt 4.2 då en suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot har utsetts. Enligt koden ska en majoritet av styrelsen vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning uppfyller oberoendekraven enligt koden. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning och ska förvalta bolagets angelägenheter i bolagets och samtliga aktieägares intresse. Styrelsens arbetsuppgifter finns skriftligt dokumenterade i en arbetsordning som revideras en gång per år. Styrelsen har under året haft 10 möten varav ett konstituerande. Arbetet leds av styrelsens ordförande som har ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt. Detta innebär bland annat att tillse att styrelsen har relevant utbildning för uppdraget, att se till att styrelsen får tillfredsställande information och beslutsunderlag samt att styrelsens arbete årligen utvärderas. Styrelsens ordförande har också täta och löpande kontakter med bolagets verkställande direktör. Under 2010 har styrelsen fastställt de övergripande målen för bolagets verksamhet och

beslutat om strategierna för att nå dessa mål. Styrelsen har fattat beslut om alla investeringar överstigande 20 mkr samt om genomförda förvärv och försäljningar.

STYRELSE 2010

Laszlo Kriss	Född 1946. Byggnadsingenjör. VD i Konsumentföreningen Stockholm (KfS). Styrelsens ordförande. Styrelseledamot sedan 2006. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i KfS, Medmera Bank AB, RNB Retail and Brands och Blomsterfonden. Innehav i Atrium Ljungberg: 10 000 B-aktier.
Anna Hallberg	Född 1963. Ekonomi och juridik Handelshögskolan i Göteborg. Vice VD och Finansdirektör i Almi Företagspartner AB. Styrelseledamot sedan 2009. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Högskolan Väst och bolag inom Almikoncernen. Innehav i Atrium Ljungberg: 2 000 B-aktier.
Ulf Holmlund	Född 1947. Civilingenjör. VD i LjungbergGruppen AB under perioden 1983–2003. Styrelseledamot sedan 1983. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i NCC AB, Anticimex Holding AB och Nordstjärnan Industriutveckling AB. Innehav i Atrium Ljungberg: 380 000 A-aktier och 462 080 B-aktier.
Mats Israelsson	Född 1940. Civilingenjör. Verksam som konsult i eget bolag. Styrelseledamot sedan 2006. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Forsen Projekt AB och Culmen AB. Styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter AB. Innehav i Atrium Ljungberg: 15 000 B-aktier.
Dag Klackenber	Född 1948. VD i Svensk Handel. Styrelseledamot sedan 2004. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Ersta Sköndal högskola AB, Nyréns Arkitektkontor AB och AB Svensk Byggtjänst. Innehav i Atrium Ljungberg: 4 000 B-aktier.
Johan Ljungberg	Född 1972. Civilingenjör. VD i Tagehus AB. Styrelseledamot sedan 2009. Styrelsesuppleant under perioden 2001–2009, samt styrelseledamot under del av 2006. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bolag inom Tagehuskoncernen. Innehav i Atrium Ljungberg: 1 206 400 A-aktier och 4 747 600 B-aktier.
Sune Dahlqvist	Född 1948. Internkonsult i Hyresgästföreningen Region Stockholm. Styrelsesuppleant sedan 2006. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot i Kooperativa Förbundet, KF Media och Folksam Liv. Innehav i Atrium Ljungberg: 1 000 B-aktier.

STYRELSE 2010

		Invald	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Laszlo Kriss	Ordförande	2006	400 000	Ja	Nej	1	10 av 10
Anna Hallberg	Ledamot	2009	200 000	Ja	Ja		10 av 10
Ulf Holmlund	Ledamot	1983	200 000	Ja	Ja		9 av 10
Mats Israelsson	Ledamot	2006	200 000	Ja	Ja		5 av 10
Dag Klackenber	Ledamot	2004	200 000	Ja	Ja		10 av 10
Johan Ljungberg	Ledamot	2001	200 000	Ja	Nej	2,3	10 av 10
Sune Dahlqvist	Suppleant	2006	200 000	Ja	Nej	4	10 av 10

* Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

** Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare

- 1) VD för Konsumentföreningen Stockholm som är större aktieägare i bolaget
- 2) Direkt och/eller indirekt större aktieägare i bolaget

- 3) Suppleant 2001–2009 samt styrelseledamot del av 2006.
- 4) Ordförande i Konsumentföreningen Stockholm som är större aktieägare i bolaget

Vidare har de interna ramverk och policys som ska gälla för styrning av bolaget fastställt. Dessa inkluderar styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, finanspolicy, informationspolicy, miljöpolicy, etikpolicy, arbetsmiljöpolicy och jämställdhetspolicy. Styrelsens arbete har också i stor utsträckning inriktats på pågående och framtida investeringsprojekt, diskussioner kring fastighetsköp och försäljningar samt finansfrågor. Styrelsemöten har förlagts så att studiebesök har kunnat genomföras i syfte att skapa god kunskap kring pågående projekt, kring fastighetsbeståndet i allmänhet och de olika delmarknadernas affärsmässiga förutsättningar. Vid styrelsemötena har avrapportering skett från koncernledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor och projekt. Under december 2009 presenterades affärsplan och budget för 2010. Kvartalsvis under året har utfall rapporterats mot budget och reviderade prognoser för verksamhetsåret 2010. Styrelsens är tillsatt med olika kompetenser. Hela styrelsen har fullgjort de åtaganden som ska ske enligt kodens anvisningar om revisions- och ersättningsutskott, då styrelsen funnit det mer ändamålsenligt att hantera frågorna inom det ordinarie styrelsearbetet. Två gånger under året har bolagets revisor avrapporterat genomfört arbete och iakttagelser till styrelsen varav vid ett tillfälle utan bolagsledningens närvaro. Styrelsen har i enlighet med koden utvärderat verkställande direktörens arbete samt sitt eget arbete under 2010. Bolagets jurist har varit styrelsens sekreterare.

KONCERNLEDNING

Koncernledningen 2010 utgjordes av VD samt ansvariga chefer för funktionerna fastighetsförvaltning, affärsutveckling, projektgenomförande, HR samt ekonomi- och finans. Fastighetsförvaltningen är uppdelad på de två affärsområdena handel och kontor. Ledningsgruppen har under 2010 arbetat med frågor kring bland annat fastighetstransaktioner, finansieringsfrågor, pågående investeringsprojekt och affärsutveckling. Dessutom hanterar ledningsgruppen löpande ärenden inom respektive funktion.

Anders Nylander (född 1952) är bolagets VD sedan 2003 och anställdes i bolaget 1987. Han har 30-årig erfarenhet av utveckling och förvaltning av fastigheter. Anställd i Stockholms Stad 1977-1987. Övriga väsentliga uppdrag består i; Styrelseledamot i Stiftelsen Electrum och styrelseordförande i Kista Science City AB. Anders Nylanders innehav i Atrium Ljungberg uppgår till 241 600 B-aktier. Han har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med. Anders Nylander har efter åtta år som VD för Atrium Ljungberg i november 2010 meddelat att han lämnar sin befattning på egen begäran. Anders Nylander sitter kvar på VD-posten fram tills dess att en efterträdare har rekryterats. Övrig koncernledning presenteras på sidan 77.

REVISION

Vid årsstämman 2007 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor i bolaget för tiden fram till slutet av årsstämman 2011. Huvudansvarig revisor är auktoriserade revisorn Lars Egenäs. Revisionsteamet har löpande informationskontakter med bolaget under året, utöver de granskningsåtgärder som genomförs. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år, varav en gång

per år utan närvaro av bolagets ledning. Bolagets revisorer granskar årsbokslutet samt gör en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 30 september.

VALBEREDNING

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

- val av stämмоordförande
- styrelseordförande samt övriga ledamöter och suppleanter till bolagets styrelse
- styrelsearvode till ordförande, övriga ledamöter och suppleanter samt eventuell ersättning för utskottsarbete
- i förekommande fall, val av och arvodering till revisor och revisorssuppleant
- beslut om principer för utnämning av valberedningen inför kommande årsstämmor

På årsstämman den 8 april 2010 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2011 ska utgöras av representanter för bolagets fem röstmässigt största aktieägare per den 31 augusti 2010. Till valberedningens ledamöter har utsetts Gunilla Fjelde (tillika valberedningens ordförande) representerande familjen Holmström, Bo Jansson representerande Skandia Liv, Eva Gottfridsdotter-Nilsson representerande Länsförsäkringar, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Lago Wernstedt representerande Konsumentföreningen Stockholm. Valberedningen meddelade den 21 januari 2011 att ledamöterna Bo Jansson och Eva Gottfridsdotter-Nilsson på egen begäran avgått ur valberedningen. Skandia och Länsförsäkringars motivering till att man lämnade valberedningen är att man inte kunnat påverka huvudägarnas förslag till ny styrelse. Aktieägarna Skandia Liv och Länsförsäkringar meddelade valberedningen att de inte önskade utse ersättare för de avgångna ledamöterna. Beslutet att framlägga förslagen till årsstämman har fattats enhälligt av de kvarvarande ledamöterna i valberedningen; Gunilla Fjelde, Johan Ljungberg och Lago Wernstedt, som tillsammans representerar aktieägare i bolaget som innehar cirka 80 procent av rösterna.

Valberedningen har hållit nio protokollförda möten. Vid mötena har valberedningen behandlat samtliga de frågor som det åligger valberedningen att hantera enligt Svensk kod för bolagsstyrning.

Valberedningen har bland annat tagit del av den utvärdering som skett av styrelsens arbete och bedömt om den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som ställs på bolagets styrelse under kommande mandatperiod.

STYRELSENS BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

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

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön utgör basen för bolagets interna kontroll och innefattar bland annat de värderingar och den företagskultur som styrelse och ledning kommunicerar. En viktig del av kontrollmiljön är tydlighet vad gäller beslutsvägar, ansvar och befogenheter samt att styrande dokument i form av policys, rutiner och manualer omfattar väsentliga områden och ger tillräcklig vägledning. Bolagets värderingar och mål är väl kända hos medarbetarna då dessa alltid kommuniceras när samtliga anställda träffas cirka två gånger per år. Kontrollmiljön i Atrium Ljungberg präglas av ett decentraliserat verksamhetsnära operativt arbete inom alla funktioner. Utöver bolagsledning och VD innehåller organisationen ytterligare en chefsnivå. Höga krav ställs på kompetens och engagemang hos samtliga medarbetare. Bibehållen kompetens säkerställs genom löpande utvecklingssamtal där bland annat behov av utbildning identifieras. Pålitlighet är en av företagets viktigaste värderingar. Koncernen utgörs av 51 bolag vilka äger totalt 49 fastigheter. Varje fastighet utgör ett resultatställe och ingår i ett marknadsområde, för vilket en marknadsområdeschef har resultatansvar. Marknadsområdeschefen rapporterar till en affärsområdeschef, vilken ingår i bolagsledningen. Fullständigt bokslut upprättas för respektive fastighet och bolag vid varje kvartalsskifte. Inom koncernen finns totalt fyra redovisningsansvariga som upprättar dessa bokslut i samarbete med organisationen i övrigt. Därutöver görs analyser och kontroller av bolagets ekonomichef och fyra controllers. Genomgång av budget, resultat och prognoser görs minst fem gånger per år för varje fastighet. Detta sker i samverkan mellan marknadsområdeschef, affärsområdeschef samt redovisningsansvariga och ekonomichef. Riktlinjerna för den finansiella rapporteringen uppdateras vid ändrade lagkrav och redovisningsprinciper och kunskapen om dessa förändringar säkerställs genom löpande informationsinhämtning samt dialog med bolagets revisorer.

RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER

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

tillgångar. I den riskbedömning, som bolaget årligen genomför, har bland annat följande processer analyserats; bokslutsprocessen, rutiner vid fastighetstransaktioner, fastighetsvärdering och projektredovisning, finansieringsaktiviteter, processen kring hyresintäkter, skatte- och momshantering, attest- och betalningskontroll samt IT-system. Detta arbete har resulterat i att ett antal kontrollmål har definierats för de risker som identifierats.

För att förhindra att felaktigheter uppstår har kontrollaktiviteter införts vars syfte är att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Arbetet med riskbedömning och utformande av kontrollaktiviteter har genomförts av de personer som löpande är involverade i respektive process i samarbete med bolagets ekonomichef och controllers. Genom detta skapas delaktighet och förståelse för risker och för vikten av att interna kontroller genomförs. Dessutom bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och effektivisera kontrollaktiviteterna. Kontrollerna genomförs på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter ingår i de löpande processerna och rutinbeskrivningarna. Den enskilt största risken är att bedöma fastigheternas marknadsvärde. Vid värderingen används Forum Fastighetsekonomi som kvalitets-säkrar värderingen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

UPPFÖLJNING

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

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International

Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EG, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 17 februari 2011



Laszlo Kriss
Styrelseordförande



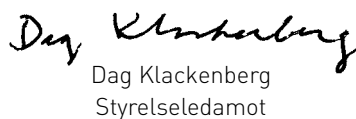
Anna Hallberg
Styrelseledamot



Ulf Holmlund
Styrelseledamot



Mats Israelsson
Styrelseledamot



Dag Klackenber
Styrelseledamot



Johan Ljungberg
Styrelseledamot



Anders Nylander
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 februari 2011

Deloitte AB



Lars Egehäls
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Atrium Ljungberg AB (publ.)
Organisationsnummer 556175-7047

Vi har granskat årsredovisningen och koncernredovisningen, med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 118–121, och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Atrium Ljungberg AB (publ.) för räkenskapsåret 2010. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 83–122. 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. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed 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. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 118–121. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman 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.

Rapport om bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 118–121 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Som underlag för vårt uttalande om en bolagsstyrningsrapport har upprättats och är förenlig med årsredovisningens övriga delar, har vi läst bolagsstyrningsrapporten och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget. En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 17 februari 2011

Deloitte AB



Lars Egenäs
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Beskrivning/Adress	Byggnadsår/ Ombyggnad	Uthyrbar area, m ²					Summa	Taxerings- värde, tkr
				Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt		
STOCKHOLMS INNERSTAD										
Adam & Eva 17	Stockholm	Drottninggatan 68 Gävlegatan 20-22,	1929/2006	4 183	3 649			285	8 117	326 000
Blästern 6 ¹⁾	Stockholm	Norra Stationsgatan 75-81	1939/1995	892	10 751		3 234	583	15 459	211 000
Blästern 11	Stockholm	Hälsingegatan 43-45	1930/2006	1 534	8 377		3 168	695	13 774	192 000
Blästern 13 ¹⁾	Stockholm	Hälsingegatan 47-51	1934/2001	510	15 072		3 232	1 174	19 987	340 000
Fasta Paviljongen 1 ¹⁾	Stockholm	Långholmens folkhögskola	1915/2008					1 116	1 116	
Fatburen 1	Stockholm	Söderhallarna	1991	2 319	8 983		3 773	3 207	18 282	324 000
Fatbursbrunnen 17	Stockholm	Högbergsgatan 62	1929/2002		630			2 197	2 827	
Fatburssjön 8	Stockholm	Magnus Ladulåsg 63	1930/2006		6 811			1 027	7 838	190 000
Roddaren 7	Stockholm	St Eriksgatan 46	1900/1995	818	7 025		780	101	8 724	156 000
Skotten 6	Stockholm	Glashuset Drottninggatan	1959/2008	6 293	3 516			1 829	11 638	445 000
Torgvågen 7	Stockholm	PUB	1929/2009	8 253				8 345	16 598	625 000
Tranbodarne 12	Stockholm	Katarinavägen 15	1974/2006	92	23 200		2 886	6	26 184	757 000
Summa				24 894	88 013		17 073	20 564	150 544	3 566 000
ÖVRIGA STOCKHOLM										
Arbetsstolen 3	Stockholm	Västbergavägen 4-12	1955/2008	15 379	593			1 600	17 572	48 804
Kolding 1	Stockholm	Ärvinge, Kista	1993		128	15 750	3 087	37	19 002	136 490
Kolding 2	Stockholm	Ärvinge, Kista	1992	566	170	20 635	1 750	438	23 559	175 790
Kolding 3	Stockholm	Ärvinge, Kista	1993	834	16 568	1 257	6 870	743	26 272	131 277
Kolding 4	Stockholm	Ärvinge, Kista	1993/2001	251	24 139		8 067	1 066	33 523	467 800
Kista Gärd ²⁾		Textilgatan 31,								
Proppen 6	Stockholm	Hammarby Sjöstad	1937/2008	898	10 306			1 281	12 485	188 000
Storö 2	Stockholm	Farsta Centrum	1961/2006	6 354	3 969			1 399	11 722	131 800
Storö 15	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	217	436			824	1 477	
Storö 21 ³⁾	Stockholm	Farsta Centrum	1961/2010	46 366	22 585		13 862	6 905	89 718	1 322 070
Storö 23	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	1 793	1 979		1 470	3 135	8 377	
Storö 24	Stockholm	Farsta Centrum	1961/2008							21 200
Orminge 47:1	Nacka	Orminge Centrum	1967/1992	9 843	628			390	10 861	115 400
Sicklaön 83:22 ³⁾	Nacka	Sickla	1898/2009	68 110	37 619		15 700	29 664	151 093	2 003 602
Sicklaön 83:32 ³⁾	Nacka	Uddvägen 1	1877					300	300	
Sicklaön 87:1	Nacka	Alphydevägen 4	1962	90				2 186	2 276	
Sicklaön 115:1	Nacka	Planiavägen 1	1929		370				370	1 178
Sicklaön 117:1	Nacka	Planiavägen 3	1967	2 592	330			435	3 357	11 065
Sicklaön 117:17	Nacka	Planiavägen 5-7	1978					1 629	1 629	
Sicklaön 117:2	Nacka	Sjötorpsvägen 6	1909					176	176	4 147
Sicklaön 346:1	Nacka	Uddvägen 7	1981	484	4 500				4 984	44 000
Söderby Huvudgård 2:43 ³⁾	Haninge	Port73	1974/2010	29 393					29 393	103 400
Västnora 4:26	Haninge	Västnora, Västerhaninge								
Ribban 16	Nynäshamn	Backluravägen								42
Storbygården 1:15, 1:31	Nynäshamn	Torö, Ösmo								
Resan 1	Sollentuna	Konsumentvägen 2	1972					1 166	1 166	6 934
Rotundan 1 ³⁾	Sollentuna	Rotebro Handel	1965/2010	22 353	200				22 553	134 400
Summa				205 523	124 520	37 642	50 806	53 374	471 865	5 047 399

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

²⁾ Markanvisning.

³⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2010-12-31.



Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Beskrivning/Adress	Byggnadsår/ Ombyggnad	Uthyrbar area, m ²					Summa	Taxerings- värde, tkr
				Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt		
UPPSALA MÅLARDALEN										
Brillinge ³¹	Uppsala	Gränby								
Dragarbrunn 19:1 ³¹	Uppsala	Rådhuset, Stora torget	1645/1883	348	2 327			54	2 729	21 972
Dragarbrunn 27:2	Uppsala	Forumgallerian	1902/2005	9 769	5 044	1 140		545	16 498	362 200
Gränby 21:4 ³¹	Uppsala	Gränby Centrum	1971/2008	32 791	302			498	33 591	377 000
Igor 8 ³¹	Västerås	Kvarteret Igor	1970/2010	15 183	2 333		11 230	855	29 601	73 854
Summa				58 091	10 006	1 140	11 230	1 952	82 419	835 026
ÖVRIGA SVERIGE										
Bohus 7	Malmö	Mobilia	1966/2010	5 921	183	11 248	6 680	35	24 067	148 340
Bohus 8 ³¹	Malmö	Mobilia	1968/2005	31 340	3 728			206	35 274	344 650
Månadsmötet 9	Östersund	Mittpunkten	1962/2009	11 547	595		6 129	95	18 366	138 000
Stormarknaden 1	Halmstad	Coop Forum, Eurostop	1990	10 410	400				10 810	63 600
Summa				59 218	4 906	11 248	12 809	336	88 517	694 590
Totalt				347 726	227 445	50 030	91 918	76 226	793 345	10 143 015

¹¹ Ägs till 50 procent Atrium Ljungberg. Angivna värden avser Atrium Ljungbergs ägarandel.

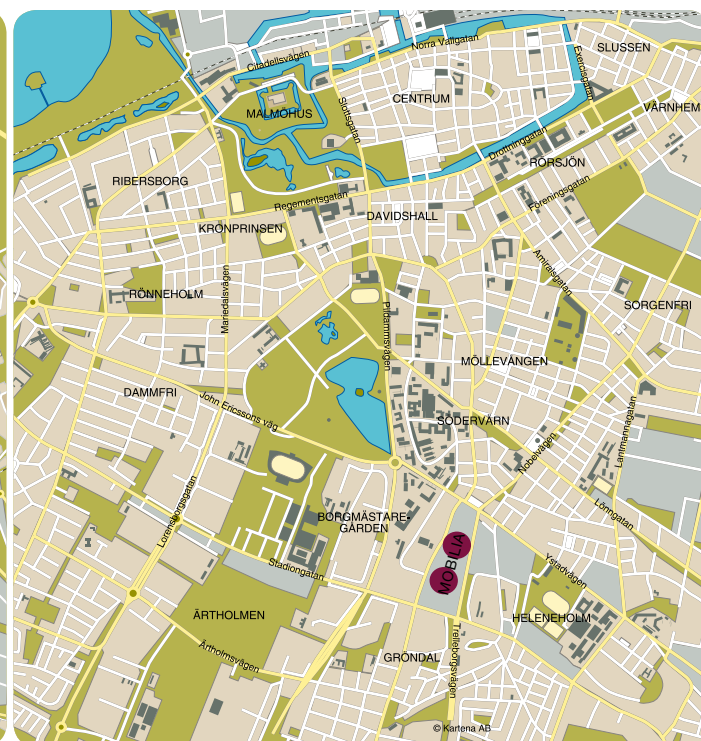
²¹ Markanvisning.

³¹ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2010-12-31.

UPPSALA



MALMÖ



Förändringar i fastighetsbeståndet 2010

SÅLDA FASTIGHETER 2010

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area, m ²	Period ¹¹	Frånträde
Rinken 2	Södertälje	22 404	Kv 2 2010	2010-09-01

KÖPTA FASTIGHETER 2010

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area, m ²	Period ²¹	Tillträde
Sicklaön 117:1	Nacka	3 357	Kv 3 2010	2010-11-26
Sicklaön 117:2	Nacka	176	Kv 3 2010	2010-11-26

¹¹ Resultatperiod för redovisning av försäljning.

²¹ Period för bokföring av förvärv och redovisning av verkligt värde.

GRI-index



Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete redovisas sedan flera år som en del i Årsredovisningen, och från och med 2008 enligt nivå C (self declared) i GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer. Rapporten beskriver hur Atrium Ljungberg under 2010 arbetat med

frågor som har beröringspunkter med Global Compacts tio principer (Communication on Progress). Rapporten har ej granskats externt.

Arbetet med att definiera och utveckla redovisningens innehåll utgår från de områden som identifierats internt samt i dialog med företagets intressenter. Det rör kritiska aspekter under projektering, uppförande och förvaltning av hållbara miljöer för kunder och besökare, samt rollen som ansvarsfull arbetsgivare.

Data och information i rapporten har samlats in under kalenderåret 2010 och omfattar samtliga fastigheter som ägs av Atrium Ljungberg, justerat för avyttringar och förvärv under året. Miljödata och medarbetarinformation inkluderar det helägda dotterbolaget TL Bygg. Vid undantag eller begränsningar i datas omfattning uppges detta.

Tabellen nedan anger till vilken grad rapporteringen täcker den efterfrågade informationen. Tabellen inkluderar kärnindikatorer och tilläggsindikatorer som Atrium Ljungberg bedömt relevanta. På Atrium Ljungbergs hemsida är tabellen utökad med kompletterande information och kommentarer som förklarar avvikelser och beräkningsgrunder.

GRI-REFERENSER	REDO- VISNING	HÄN- VISNING	GRI-REFERENSER	REDO- VISNING	HÄN- VISNING
1. Strategi och analys			EN. Miljömässiga indikatorer		
1.1 VD har ordet	R	2-3	EN1 (K) Materialanvändning	RE*	-
1.2 Påverkan av, och risker och möjligheter med hållbar utveckling.	R	16, 69-71	EN2 (K) Användning återvunnet material (procentandel)	RE*	-
2. Organisationsprofil			EN3 (K) Direkt energiförbrukning	R*	65
2.1 Organisationens namn	R	Baksida	EN4 (K) Indirekt energiförbrukning	R*	65
2.2 Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken	R	Insida flik, 18-21	EN5 (T) Energiebesparingar	R*	65
2.3 Organisationsstruktur	R	Insida flik, 68, 77	EN6 (T) Initiativ för energieffektiva produkter och tillämpning	R*	63-65
2.4 Huvudkontorets säte	R	Baksida	EN7 (T) Initiativ och resultat för att minska indirekt energiförbrukning	R	63-65
2.5 Länder som organisationen verkar i	R	Insida flik	EN8 (K) Vattenanvändning och vattenkällor	R	65
2.6 Ägarförhållanden	R	72	EN11 (K) Verksamhet i områden med rik biologisk mångfald	RD*	-
2.7 Marknader	R	8-16	EN12 (K) Påverkan på den biologiska mångfalden	RE*	-
2.8 Organisationens storlek	R	Insida flik	EN16 (K) Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser	R*	65
2.9 Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden	R	84-86	EN17 (K) Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser	RE*	-
2.10 Utmärkelser som organisationen har erhållit under redovisningsperioden	R	50, 65	EN18 (T) Initiativ och resultat för att minska utsläpp av växthusgaser	R*	63-65
3. Redovisningens profil och omfattning			EN19 (K) Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen	RE*	-
3.1 Redovisningsperiod	R	128	EN20 (K) Utsläpp av NOX, SOX och andra ämnen	RE*	-
3.2 Tidpunkt för senaste redovisning	R	128	EN21 (K) Utsläpp till vatten	RE*	-
3.3 Redovisningsfrekvens	R	128	EN22 (K) Avfallsvikt och hantering	RE*	-
3.4 Kontaktpersoner	R*	75	EN23 (K) Väsentligt spill	RE*	-
3.5 Process för att ta fram redovisningens innehåll	R	128	EN26 (K) Initiativ och resultat för att minska miljöpåverkan av produkter	R	62-65
3.6 Redovisningens omfattning	R	128	EN27 (T) Andel återvunna produkter	RE*	-
3.7 Särskilda begränsningar i redovisningen	R*	128	EN28 (K) Betydande böter, samt sanktioner till följd av miljöbrott	RE*	-
3.8 Utgångspunkter för redovisning som kan påverka jämförbarheten	R*	128	EN29 (T) Miljöpåverkan av transporter	RE*	-
3.9 Grunder och antaganden för beräkningar	R*	128	LA. Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
3.10 Förklaring till förändring av tidigare angiven information	R*	128	LA1 (K) Personalstyrka	R	66, 68
3.11 Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder	R*	128	LA2 (K) Antal anställda och personalomsättning	R	66
3.12 GRI-index	R*	128	LA3 (T) Förmåner till heltidsanställda	R	101, 107
3.13 Extern granskning	R	128	LA4 (K) Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	R	66
4. Styrning, åtaganden och engagemang			LA5 (K) Informationsgivning vid verksamhetsförändringar	R*	-
4.1 Struktur för bolagsstyrning	R	118	LA7 (K) Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall	R*	66
4.2 Styrelseordförandens ställning i organisationen	R	119-120	LA8 (K) Åtgärder för att bistå anställda vid sjukdom	R*	68
4.3 Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter	R	119-120	LA10 (K) Antal utbildningstimmar per medarbetare	RE*	-
4.4 Möjligheter att lämna rekommendationer och synpunkter till styrelsen	R	118	LA11 (T) Program för kompetensutveckling	RD*	68
4.5 Koppling av styrelsens och VD:s ersättning samt organisationens prestation	R	107	LA12 (T) Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal	R*	-
4.6 Processer för styrelsen att undvika intressekonflikter	R*	119	LA13 (K) Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare	R*	66
4.7 Styrelsens kompetens kring ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter	R*	119-120	LA14 (K) Lönekvot mellan kvinnor och män per yrkeskategori	RE*	-
4.8 Organisationens riktlinjer och principer	R*	65, 121	HR. Resultatindikatorer för mänskliga rättigheter		
4.9 Styrelsens rutiner för att utvärdera organisationens hållbarhetsarbete	R	65, 120	HR1 (K) Investeringsbeslut med beaktande av mänskliga rättigheter	RD*	65
4.10 Processer för att utvärdera styrelsens arbete, särskilt avseende hållbarhet	R*	120, 121	HR2 (K) Leverantörer som granskats avseende på mänskliga rättigheter	RD*	65
4.11 Organisationens tillämpning av försiktighetsprincipen	R	63	HR4 (K) Antal fall av diskriminering och åtgärder	RE*	-
4.12 Externa riktlinjer som organisationen följer	R	65	HR5 (K) Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal kan riskeras	ER*	-
4.13 Medlemskap i organisationer	R	65	HR6 (K) Verksamhet där barnarbete kan förekomma och åtgärder	ER*	-
4.14 Organisationens intressenter	R*	62	HR7 (K) Verksamhet där tvångsarbete kan förekomma och åtgärder	ER*	-
4.15 Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	R*	62	SO. Indikatorer för resultat avseende samhällsfrågor		
4.16 Typ av dialog med intressenter	R*	38, 62	SO1 (K) Program som hanterar organisationens påverkan på samhället	R*	62
4.17 Frågeställningar som har framkommit i dialog med intressenter	R*	38, 62	SO2 (K) Affärsområden som har bedömts avseende risker/korruption	R	121
5. Hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer			SO3 (K) Medarbetare som utbildats i organisationens korruptionsriktlinjer	RE*	-
EC. Ekonomiska indikatorer			SO4 (K) Vidtagna åtgärder vid fall av korruption	RE*	-
EC1 (K) Direkt ekonomiskt värde	R	87-96	SO5 (K) Politiska ställningstaganden och deltagande i lobbying	RE*	-
EC2 (K) Ekonomiska konsekvenser till följd av klimatförändringar	RD	71	SO8 (K) Böter eller sanktioner pga agerande mot gällande lagar och regleringar	RE*	-
EC3 (K) Pensioner och andra förmånsplaner	R	107	PR. Resultatindikatorer för produktansvar		
EC4 (K) Ekonomiskt stöd från offentliga organ	RE*	-	PR1 (K) Faser i produktens livscykel där hälsa och säkerhet utvärderas	R*	62-64
EC6 (K) Riktlinjer kring lokala leverantörer	ER*	-	PR3 (K) Typ av produktinformation och andel produkter med informationskrav	R*	-
EC7 (K) Riktlinjer kring lokala anställningar	ER*	-	PR6 (K) Program och anslutning till riktlinjer avseende marknadskommunikation	RE*	-
EC8 (K) Utveckling av samhällets infrastruktur och utbud	R*	40	PR9 (K) Ekonomiska påföljder av överträdelser avseende produkter	RE*	-

FÖRKLARING FÖRKORTNINGAR – UPPFYLLANDEGRAD ENLIGT GRI

[R] Rapporteras
 [RD] Rapporteras delvis
 [RE] Rapporteras ej
 [ER] Ej relevant

FÖRKORTNINGAR – ÖVRIGT

[R*, RD*, RE*, ER*] Finns kompletterande information, se webbplats/Ansvarsfullt företagande
 [K] Indikerar kärnindikator
 [T] Indikerar tilläggsindikator

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

INFORMATION TILL MARKNADEN om Atrium Ljungbergs verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt för att skapa förtroende på marknaden för vårt företag och vårt varumärke.

SOM BÖRSNOTERAT BOLAG lyder Atrium Ljungberg under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq OMX Stockholm.

VIKTIGA HÄNDELSER, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelanden. Informationen finns också tillgänglig på vår webbplats.

GENOM ATT REGELBUNDET träffa såväl analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer som våra kunder och samarbetspartners, informerar vi löpande om vår verksamhet, förändringar och aktuella händelser.

ÅRSREDOVISNING OCH DELÅRSRAPPORTER distribueras per post till aktieägare som önskar en tryckt version. De finns dessutom tillgängliga som nedladdningsbara pdf-filer på vår webbplats. Delårsrapporter och bokslutskommuniké finns översatta till engelska.

PÅ WEBBPLATSEN finns möjlighet att prenumerera på både finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ges även information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan – mar 2011	2011-04-15
Delårsrapport jan – jun 2011	2011-07-08
Delårsrapport jan – sep 2011	2011-10-21
Bokslutskommuniké 2011	februari 2012
Årsredovisning 2011	mars 2012

ÅRSSTÄMMA

Aktieägare hälsas välkomna till årsstämma torsdagen den 7 april 2011, klockan 17.00 i M7 Kunskaps Gallerian, Marcusplatsen 7, Sickla. Kallelsen utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Dagens Nyheter och Post- och Inrikes Tidningar.



ATRIUM LJUNGBERG

www.atriumljungberg.se

Box 4200, 131 04 Nacka

Besök: Sickla Industriväg 19

Telefon: 08-615 89 00 Fax: 08-615 89 99 info@atriumljungberg.se

Styrelsens säte: Nacka, Org. nr: 556175-7047

Intellecta Infolog, Solna 2011/1406



Miljömärkt trycksak 341077

Christoffer Edling, Erik Lefvander, Pixprovidor, Perry Nordeng, Per-Erik Adamsson, Max Plunger, Natasja Jovic, Peter Jävert, Scheiwiller Svensson Arkitektkontor, Nyréns Arkitektkontor, Jais-Nielsen White Arkitekter, Aros Arkitekter, Bau Arkitekter