

Pressmeddelande 2008-07-11

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2008

- Koncernens nettoomsättning uppgår till **901 Mkr** (878)
- Resultat efter finansiella poster uppgår till **43,3 Mkr** (622,8)
- Resultat av fastighetsförsäljningar och värdeförändringar ingår med **-211,4 Mkr** (363,0)
- Driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen har ökat med **8 procent** efter justering för sålda fastigheter
- Resultat efter skatt uppgår till **62,2 Mkr** (513,4) vilket motsvarar **0,48 kr/aktie** (3,94)
- Prognosen för 2008 uppgår till **230 Mkr**, vilket motsvarar **1,77 kr/aktie**

Stockholm 2008-07-11

Atrium Ljungberg AB (publ)

Ytterligare upplysningar lämnas av:

Ingalill Berglund, CFO. Tel: 08-615 89 31 eller 0730-26 19 16

Anders Nylander, VD. Tel: 08-615 89 10 eller 0730-26 19 40

www.atriumljungberg.se

Informationen är sådan som Atrium Ljungberg AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande kl. 08.30 den 11 juli 2008.

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största fastighetsbolag med tydligt fokus på utveckling och förvaltning av handels- och kontorsfastigheter samt helhetsmiljöer. Atrium Ljungberg är ett Midcapbolag på den Nordiska Börsen i Stockholm, börsnoterat sedan 1994.

I bolagets fastighetsbestånd ingår bl a PUB, Farsta Centrum och Sickla Köp kvarter i Stockholm, Gränby Centrum och Forumgallerian i Uppsala samt Mobilia Shopping Center i Malmö. Glashuset vid Slussen och Ärvinge i Kista med både bostäder, kontor och service är andra av Atrium Ljungbergs cirka 60 fastigheter.

Atrium Ljungberg

2008

Delårsrapport

1 Januari – 30 Juni



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

Atrium Ljungberg AB (publ)

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2008

- Nettoomsättningen uppgår till **901 Mkr** (878)
- Resultat efter finansiella poster uppgår till **43,3 Mkr** (622,8)
- Resultat av fastighetsförsäljningar och värdeförändringar ingår med **-211,4 Mkr** (363,0)
- Driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen har ökat med **8 procent** efter justering för sålda fastigheter
- Resultat efter skatt uppgår till **62,2 Mkr** (513,4) vilket motsvarar **0,48 kr/aktie** (3,94)
- Prognosen för 2008 uppgår till **230 Mkr**, vilket motsvarar **1,77 kr/aktie**

Resultat

Koncernen redovisar för årets första halvår ett resultat efter finansiella poster på 43,3 Mkr (622,8). I resultatet ingår värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar med -211,4 Mkr (363,0). Driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen uppgår till 440,0 Mkr, vilket är en ökning med 8 procent. Motsvarande resultat för samma period föregående år, justerat för sålda fastigheter, uppgick till 408,3 Mkr. Resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar, uppgick till 254,7 Mkr (259,8).

Resultatet efter skatt uppgick till 62,2 Mkr (513,4), vilket motsvarar 0,48 kr/aktie (3,94). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 33,8 Mkr (10,0). Nettoomsättningen uppgick till 124 Mkr (118).

Fastighetsvärden och investeringar

Under första halvåret 2008 har utbudet av fastigheter till försäljning i Sverige varit stort. Samtidigt har det generellt blivit svårare för många aktörer att lånefinansiera stora förvärv och räntenivåerna har ökat. Antalet genomförda transaktioner har den senaste tiden minskat och fastighetsmarknaden är för närvarande svårbedömd. Avkastningskraven har tenderat att öka och skillnaden mellan bättre och sämre fastigheter har blivit större. Av genomförda transaktioner framgår att bra fastigheter i attraktiva lägen endast har berörts marginellt.

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

Kostnad för stämpelskatt har dragits av från marknadsvärdet för de fastigheter som bedöms utlösa stämpelskatt vid en försäljning. Fastigheter under uppförande värderas till byggrättsvärde samt nedlagda kostnader. Värderingsparametrar, såsom bland annat avkastningskrav och marknadshyror, har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. Forum Fastighetsekonomi har genomfört fullständiga värderingar avseende en referensportfölj motsvarande en fjärdedel av fastighetsportföljens värde.

Till följd av bolagets bedömning av marknadsläget har avkastningskravet för jämförbart bestånd ökat med 0,15 procentenheter sedan årsskiftet. För kontor och regionala köpcentrum har avkastningskravet justerats upp med 0,10 procentenheter, övriga handelsfastigheter har justerats upp med 0,25 procentenheter. Den underliggande fastighetsverksamheten har påverkat fastighetsvärdena positivt genom ett flertal nyuthyrningar samt ökade marknadshyror och minskade vakanser, framför allt på kontorssidan.

Den redovisade värdeminskningen i fastighetsbeståndet uppgår till 208 Mkr. Ökning av avkastningskravet motsvarar en värdeminskning på cirka 500 Mkr och förbättringar i den underliggande fastighetsverksamheten har lett till en värdeökning på cirka 300 Mkr.

Det redovisade värdet per 2008-06-30 uppgår till 19,079 Mkr (2007-12-31, 18,801). Byggrätter och mark ingår med 371 Mkr (379). Investeringar i fastigheter uppgår under första halvåret till 571 Mkr (679) varav nyförvärv uppgår till 0 Mkr. Fastigheter motsvarande ett värde av 85 Mkr vid utgången av 2007 har sålts under 2008.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 732 Mkr (727). Hysesintäkternas utveckling framgår av tabell på sidan 9. Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent per 2008-06-30 (2007-12-31, 92 procent). Bolagets projektutvecklingsfastigheter är inkluderade i uthyrningsgraden.

Efterfrågan på kontorslokaler är fortsatt hög på alla Atrium Ljungbergs delmarknader. I Stockholms innerstad märks också en tydlig ökning av hyresnivåer.

Flera stora nyuthyrningar har skett under det senaste kvartalet, bland annat cirka 5,000 m² till IP-Only, Landstingsdata och PPD i samägda Blästern 13, Norra Station.

Efterfrågan på butikslokaler är god i de regionala köpcentrumen och samtliga ytor på totalt cirka 19,000 m² i pågående ut- och ombyggnadsprojekt i Sickla och i Gränby Centrum är fullt uthyrda. Även utvecklingsprojekten i Farsta Centrum och Mobilia löper enligt plan.

Efterfrågan av butikslokaler på volymhandelsplatser har minskat, vilket medfört förskjutningar i tidplanen för uthyrning och genomförande av utbyggnad av Botkyrka och Västberga handelsplats.

Detaljhandelsförsäljningen har under det första halvåret varit god i de fyra regionala köpcentrumen. Sickla Köp kvarter har under perioden en ökning på cirka 20 procent jämfört med samma period föregående år. Farsta Centrum, Gränby Centrum och Mobilia har under perioden en oförändrad omsättning trots stora ombyggnadsåtgärder och tillfälligt minskad butiksyta.

Under 2008 kommer Atrium Ljungberg att investera över 1 Mdkr i egna utvecklingsprojekt.

Den detaljplan för Sickla som tidigare antogs av Nacka kommun har överklagats till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har avvisat samtliga överklaganden. En av de parter som tidigare överklagat till Länsstyrelsen, Naturskyddsföreningen, har valt att överklaga Länsstyrelsens beslut till miljödepartementet. Det är idag osäkert huruvida det kommer att påverka tidplanen för färdigställandet av Sickla Galleria.

Projekt- och entreprenadverksamhet

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 169 Mkr (151). Rörelseresultatet för perioden var -3,2 Mkr (0,1). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 183 Mkr (149) varav 32 Mkr (36) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Bolagets beläggning är fortsatt god.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 358 Mkr (2007-12-31, 93 Mkr). De räntebärande skulderna uppgick till 7,838 Mkr (2007-12-31, 7,486 Mkr). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 4,8 procent (2007-12-31, 4,6 procent). Medellöptiden för räntebindningen var 2,5 år (2007-12-31, 2,4 år). Finansnettot per 2008-06-30 uppgick till -158,3 Mkr (-135,7). Förändringen är främst hänförlig till ökad upplåning under 2007 och 2008. Belåningsgraden per 2008-06-30 var 41,1 procent (2007-12-31, 39,8 procent). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 44,6 procent (2007-12-31, 45,4 procent).

Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har fastigheten Blästern 6, Norra Station i Stockholm, förvärvats tillsammans med Humlegården. Atrium Ljungbergs del av förvärvet uppgår till 307,4 Mkr. Fastigheten omfattar 24,574 m²

uthyrbar yta samt garage med 215 parkeringsplatser. Tillträde sker 1 oktober. Fastigheten är vid förvärvet uthyrd till 90 procent och har stor potential. Genom förvärvet av Blästern 6 förstärker Atrium Ljungberg sin position i Norra Stationsområdet.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets löpande verksamhet påverkas till stor del av den ekonomiska utvecklingen i Sverige och i Stockholm i synnerhet. Hyresmarknaden och ränteläget utgör de enskilt största påverkansfaktorerna. Utsikterna för hyresmarknaden är goda med en fortsatt hög efterfrågan. Utvecklingen av ränteläget påverkar resultatet successivt då lånens löptider fördelas över tiden. Bolagets substansvärde påverkas av värderingen av fastighetsportföljen. Värderingen påverkas i sin tur bland annat av marknadens avkastningskrav, den underliggande hyresmarknaden och bolagets förmåga att skapa resultat i fastighetsförvaltningen samt utvecklingen av bolagets projektinvesteringar.

Resultatprognos

Resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, väntas för 2008 uppgå till 500 Mkr. Motsvarande resultat för 2007 uppgick till 609 Mkr. De pågående utvecklingsprojekten har påverkat driftsöverskottet negativt under 2008 och kommer att generera positivt driftsöverskott först under 2009. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 230 Mkr vilket motsvarar 1,77 kr/aktie och inkluderar resultatet av kända fastighetsförvärv och försäljningar samt orealiserade värdeförändringar per 2008-06-30. Värdeförändringar för andra halvåret och framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

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

Stockholm den 11 juli 2008



Laszlo Kriss
STYRELSEORDFÖRANDE



Gunnar Andersson
STYRELSELEDAMOT



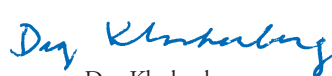
Ulf Holmlund
STYRELSELEDAMOT



Birgitta Holmström
STYRELSELEDAMOT



Mats Israelsson
STYRELSELEDAMOT



Dag Klackenber
STYRELSELEDAMOT



Anders Nylander
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Koncernens resultaträkningar

Belopp i Mkr	2008	2007	2008	2007	2007	2007/2008
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Intäkter	901,3	877,5	455,7	448,5	1.850,4	1.874,2
Kostnader för förvaltning och produktion	-459,3	-440,2	-234,4	-223,5	-902,9	-922,0
Bruttoresultat	442,0	437,3	221,3	225,0	947,5	952,2
Central administration och marknadsföring	-29,0	-41,8	-15,8	-26,8	-50,3	-37,5
Resultat fastighetsförsäljning ¹⁾	-3,5	-17,9	-0,3	-16,0	176,3	190,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-207,9	380,9	-207,9	380,9	1.286,6	697,8
Rörelseresultat	201,6	758,5	-2,7	563,1	2.360,1	1.803,2
Resultatandelar i dotterföretag	-	-	-	-	2,6	2,6
Ränteintäkter	10,5	3,0	6,9	0,3	14,7	22,2
Räntekostnader ³⁾	-168,8	-138,7	-86,3	-76,3	-306,0	-336,1
	-158,3	-135,7	-79,4	-76,0	-288,7	-311,3
Resultat efter finansiella poster	43,3	622,8	-82,1	487,1	2.071,4	1.491,9
Aktuell skatt	-40,5	-63,7	-19,6	-40,3	-93,3	-70,1
Uppskjuten skatt ^{1,2)}	59,4	-45,7	50,2	-37,8	-342,2	-237,1
	18,9	-109,4	30,6	-78,1	-435,5	-307,2
Resultat efter skatt	62,2	513,4	-51,5	409,0	1.635,9	1.184,7
Resultat per aktie, kr	0,48	3,94	-0,40	3,14	12,57	9,10
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,48	3,94	-0,40	3,13	12,55	9,09
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.259	130.461	130.279	130.517	130.295	130.320
Antal emitterade aktier, tusental	133.221	133.221	133.221	133.221	133.221	133.221

Fördelning av rörelseresultat

Belopp i Mkr	2008	2007	2008	2007	2007	2007/2008
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
FASTIGHETSFÖRVALTNING						
Hysesintäkter	732,0	726,7	360,8	369,4	1.512,8	1.518,1
Förvaltningskostnader	-250,9	-255,7	-117,5	-129,1	-485,5	-480,7
Fastighetsskatt	-41,1	-38,1	-20,4	-21,3	-85,9	-88,9
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	440,0	432,9	222,9	219,0	941,4	948,5
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1,6	-0,6	-0,8	-0,1	-2,1	-3,1
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	438,4	432,3	222,1	218,9	939,3	945,4
Central administration och marknadsföring	-22,2	-36,9	-12,7	-24,5	-39,0	-24,3
Resultat fastighetsförsäljning	-3,5	-17,9	-0,3	-16,0	176,3	190,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-207,9	380,9	-207,9	380,9	1.286,6	697,8
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	204,8	758,4	1,2	559,3	2.363,2	1.809,6
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET						
Nettoomsättning	169,3	150,8	94,9	79,1	337,6	356,1
Produktionskostnader	-165,4	-145,6	-95,5	-72,9	-328,9	-348,7
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	3,9	5,2	-0,6	6,2	8,7	7,4
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,3	-0,2	-0,2	-0,1	-0,5	-0,6
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	3,6	5,0	-0,8	6,1	8,2	6,8
Central administration och marknadsföring	-6,8	-4,9	-3,1	-2,3	-11,3	-13,2
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	-3,2	0,1	-3,9	3,8	-3,1	-6,4
Rörelseresultat	201,6	758,5	-2,7	563,1	2.360,1	1.803,2

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 7.

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2008-06-30	2007-06-30	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	18.904,5	17.593,3	18.857,3	17.108,0	18.698,6
Pågående nybyggnader	174,9	40,7	120,5	-	102,5
Materiella anläggningstillgångar	11,1	9,6	8,7	7,7	9,5
Goodwill	483,7	521,5	483,7	521,5	484,5
Övriga anläggningstillgångar	8,3	19,2	10,4	19,5	8,5
Omsättningstillgångar	420,2	354,6	470,1	216,5	1.021,6
Likvida medel	355,7	118,9	553,5	182,2	92,6
Summa tillgångar	20.358,5	18.657,8	20.504,2	18.055,5	20.417,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	9.080,0	8.146,8	9.358,4	7.915,2	9.259,4
Uppskjuten skatteskuld	2.586,1	2.423,8	2.623,3	2.345,7	2.637,6
Långfristig skuld till kreditinstitut	6.253,6	5.199,8	5.814,6	3.777,3	5.515,6
Övriga långfristiga skulder	1,6	1,7	1,6	1,7	3,5
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1.593,9	2.269,0	1.632,3	3.395,4	1.969,9
Övriga kortfristiga skulder	843,3	616,7	1.074,0	620,2	1.031,8
Summa eget kapital och skulder	20.358,5	18.657,8	20.504,2	18.055,5	20.417,8

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2007	333,0	3.954,6	5,4	3.512,1	7.805,1
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	47,3	-	47,3
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-13,2	-	-13,2
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	34,1	-	34,1
Periodens resultat 1/1-30/6	-	-	-	513,4	513,4
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	34,1	513,4	547,5
Utdelning	-	-	-	-211,5	-211,5
Incitamentsprogram ⁵¹	-	5,7	-	-	5,7
Utgående balans per 30 juni 2007	333,0	3.960,3	39,5	3.814,0	8.146,8
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	-12,9	-	-12,9
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	3,6	-	3,6
	-	-	-9,3	-	-9,3
Periodens resultat 1/7-31/12	-	-	-	1.122,5	1.122,5
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	-9,3	1.122,5	1.113,2
Incitamentsprogram ⁵¹	-	-0,6	-	-	-0,6
Ingående balans per 1 januari 2008	333,0	3.959,7	30,2	4.936,5	9.259,4
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	31,3	-	31,3
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-8,8	-	-8,8
	-	-	22,5	-	22,5
Periodens resultat 1/1-30/6	-	-	-	62,2	62,2
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	22,5	62,2	84,7
Utdelning	-	-	-	-260,3	-260,3
Omklassificering	-	-	-	-3,8	-3,8
Utgående balans per 30 juni 2008	333,0	3.959,7	52,7	4.734,6	9.080,0

Antalet aktier uppgår till 133.220.736 (133.220.736), varav 4.000.000 (4.000.000) av serie A och 129.220.736 (129.220.736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130.156.828. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3.063.908 B-aktier.

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 7.

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2008	2007	2008	2007	2007	2007/2008
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	43,3	622,9	-82,1	487,2	2.071,4	1.491,8
Återföring avskrivningar	1,9	0,8	1,0	0,2	3,0	4,1
Återföring resultat fastighetsförsäljning	3,4	17,9	0,2	16,0	-176,2	-190,7
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	208,0	-380,9	208,0	-380,9	-1.286,7	-697,8
Betald hyresgaranti	-	-	-	-	-3,0	-3,0
Betald skatt ⁴⁾	-19,0	-32,1	-9,6	-10,7	-32,1	-19,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	237,6	228,6	117,5	111,8	576,4	585,4
Nettoförändring av rörelsekapital	82,2	2,9	181,1	27,1	-102,1	-22,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319,8	231,5	298,6	138,9	474,3	562,6
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter	-320,8	-	-320,8	-	-386,7	-707,5
Om- och nybyggnad av fastigheter	-551,9	-582,6	-314,1	-319,8	-946,6	-915,9
Försäljning av fastigheter ¹⁾	719,6	169,3	-	29,1	705,2	1.255,5
Övriga investeringar	-3,5	-8,6	-	-1,8	-80,9	-75,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-156,6	-421,9	-634,9	-292,5	-709,0	-443,7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning ³⁾	-260,3	-1.811,5	-260,3	-211,5	-1.811,5	-260,3
Optionsprogram ⁵⁾	-	5,7	-	5,7	5,1	-0,6
Förändring långfristiga skulder ³⁾	360,2	1.836,9	398,8	296,1	1.855,5	378,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	99,9	31,1	138,5	90,3	49,1	117,9
Periodens kassaflöde	263,1	-159,3	-197,8	-63,3	-185,6	236,8
Likvida medel vid periodens början	92,6	278,2	553,5	182,2	278,2	118,9
Likvida medel vid periodens slut	355,7	118,9	355,7	118,9	92,6	355,7

Bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämpar koncernen Redovisningsrådets rekommendation RR 30, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen har tillämpats. Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

¹⁾ Under perioden har fastigheten Holland 25 i Helsingborg avyttrats och ett flertal fastigheter, som såldes 2007 har tillträtts av köparna under första kvartalet. Förändringar i fastighetsbeståndet framgår av tabellen på sidan 8.

²⁾ Till följd av fastighetsförsäljningar genomförda under perioden har goodwill hänförlig till värdering av uppskjuten skatteskuld skrivits ned. Kostnadsfört belopp, 0,8 Mkr (37,0), har redovisats som skattekostnad.

³⁾ Under 2007 har 1.600 Mkr utbetalats i utdelning till Atriums tidigare ägare, Konsumentföreningen Stockholm samt KP Pension och Försäkring. Beloppet har finansierats genom upplåning hos kreditinstitut i slutet av mars 2007. Under 2007 har skulden omrubricerats i balansräkningen från övrig kortfristig skuld till räntebärande långfristig skuld.

⁴⁾ Återbetald skatt har under fjärde kvartalet 2007 erhållits med 35 Mkr hänförligt till omtaxeringar av tidigare beskattningsår.

⁵⁾ Enligt årsstämans beslut den 4 april 2006 genomfördes ett optionsprogram riktat till alla anställda i bolaget som erbjuds att till marknadspris förvärva köpoptioner. Totalt tecknades 168.200 köpoptioner. Varje option berättigar till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 64,38 kr per aktie. Löptiden sträcker sig till 2009-12-31. Enligt årsstämans beslut den 29 mars 2007 infördes ett kompletterande optionsprogram med anledning av samgåendet mellan LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter. Optionsprogrammet riktades till alla anställda i bolaget som inte omfattades av optionsprogrammet från 2006. Optionsprogrammet omfattar maximalt 200.000 köpoptioner. Totalt har 135.550 köpoptioner tecknats. Varje option berättigar till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 104,50 kr per aktie. Löptiden sträcker sig till 2009-12-31.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning. Granskning kommer att ske av rapporten för kvartal 3.

Moderbolagets resultaträkningar

Belopp i Mkr	2008	2007
	1/1-30/6	1/1-30/6
Nettoomsättning	123,9	117,6
Kostnader för förvaltning och produktion	-60,4	-64,7
Bruttoresultat	63,5	52,9
Central administration och marknadsföring	-23,8	-36,8
Resultat från fastighetsförsäljningar	-1,4	-
Rörelseresultat	38,3	16,1
Resultat från andelar i koncernföretag	79,4	38,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7,2	25,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-80,9	-74,9
	5,7	-11,3
Resultat efter finansiella poster	44,0	4,8
Bokslutsdispositioner	-	9,6
Aktuell skatt	-6,0	12,2
Uppskjuten skatt	-4,2	-16,6
	-10,2	5,2
Resultat efter skatt	33,8	10,0

Moderbolagets balansräkningar

Belopp i Mkr	2008-06-30	2007-06-30
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1.915,6	1.749,6
Finansiella anläggningstillgångar	5.476,6	5.573,3
Kortfristiga fordringar	1.582,2	1.079,0
Likvida medel	250,4	95,3
Summa tillgångar	9.224,8	8.497,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4.945,8	4.804,8
Obeskattade reserver	25,9	111,8
Avsättningar	206,6	146,6
Skulder till kreditinstitut	3.777,5	3.257,6
Övriga skulder	269,0	176,4
Summa eget kapital och skulder	9.224,8	8.497,2

Förändringar i fastighetsbeståndet 2008

Sålda fastigheter 2007 med frånträde 2008

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ¹⁾	Frånträde
Ätteläggen 1	Jönköping	2.500	Kv 4 2007	08-01-15
Vallonen 1	Stockholm	4.345	Kv 4 2007	08-02-01
Speditören 1	Eskilstuna	11.995	Kv 4 2007	08-02-15
Lövkojan 10	Katrineholm	7.977	Kv 4 2007	08-02-15
Midgård 12	Köping	3.489	Kv 4 2007	08-02-15
Gumsbacken 12 + 15	Nyköping	13.048	Kv 4 2007	08-02-15
Imröret 10	Stockholm	5.187	Kv 4 2007	08-02-15
Thorild 12	Uddevalla	10.920	Kv 4 2007	08-02-15
Vindruvan 14	Stockholm	1.946	Kv 4 2007	08-02-29
Älta 9:130	Nacka	1.807	Kv 4 2007	08-07-01

Köpta fastigheter 2007 med tillträde 2008

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ²⁾	Tillträde
Storö 10	Stockholm	32.882	Kv 4 2007	08-05-30
Blästern 6, 50%	Stockholm	12.287	Kv 3 2008	08-10-01

Sålda fastigheter 2008

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ¹⁾	Frånträde
Holland 25	Helsingborg	21.584	Kv 1 2008	08-03-17

¹⁾ Resultatperiod för redovisning av försäljning.

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

Utveckling hyresintäkter ¹⁾

Belopp i Mkr	2008				
	Utfall	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4
Stockholms innerstad	259	259	262	264	269
Övriga Stockholm	652	694	695	710	711
Uppsala och Mälardalen	136	128	131	132	145
Övriga Sverige	178	181	166	169	169
Projektfastigheter	148	164	168	182	194
Sålda fastigheter	106	44			
Totalt	1.479	1.470	1.422	1.457	1.488

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar. Kvartal 1-2 avser utfall omräknat till årstakt. I hyresnivå för kvartal 3-4 ingår kända kontraktsförändringar för respektive kvartal inklusive uppskattade omsättningsstillägg. Förändringar i fastighetsbeståndet framgår av tabell på sidan 8.

Uthyrningsgrad

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt ¹⁾ , Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	275	264	96
Övriga Stockholm	744	710	95
Uppsala och Mälardalen	135	132	98
Övriga Sverige	174	169	97
	1.328	1.275	96
Projektfastigheter ²⁾	249	182	73
Totalt	1.577	1.457	92

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar. Förändringar i fastighetsbeståndet framgår av tabell på sidan 8.

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

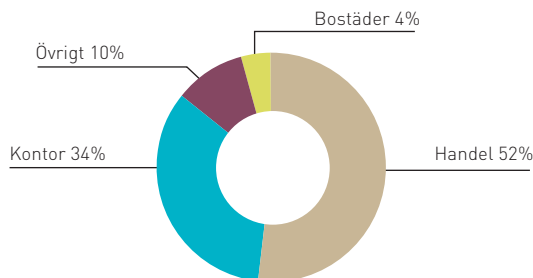
Räntebindning

Bindningstid	Belopp, Mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	2.296	29	5,3
2008	793	11	5,5
2009	267	3	5,7
2010	723	9	3,8
2011	684	9	4,2
2012	860	11	4,7
2013 och senare	2.215	28	4,5
Totalt	7.838	100	4,8

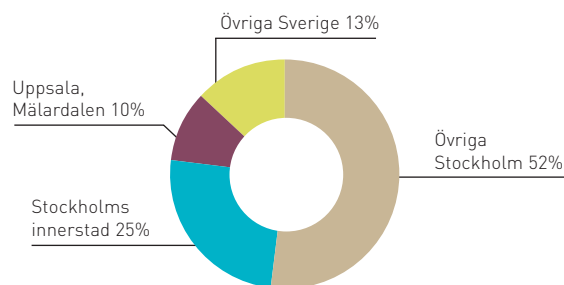
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, Mkr	Andel, %
2008	1.501	20
2009	266	3
2010	641	8
2011	1.189	15
2012	1.337	17
2013 och senare	2.904	37
Totalt	7.838	100

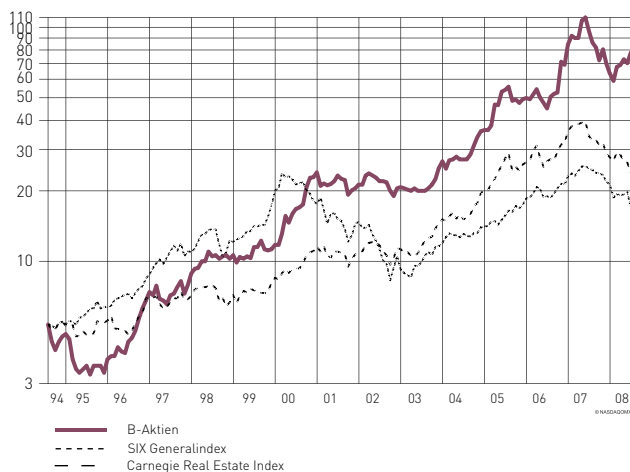
Hyresintäkter per lokalslag



Hyresintäkter per region



Atrium Ljungberg-aktien



Nyckeltal ¹⁾	2008	2007	2008	2007	2007	2007/2008
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Soliditet, %	44,6	43,7	44,6	43,7	45,4	44,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,9
Belåningsgrad, %	41,1	42,4	41,1	42,4	39,8	41,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	5,5	0,0	7,4	7,8	5,4
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster och värdeförändringar	2,5	2,9	2,5	2,6	3,0	2,8
Avkastning på eget kapital, %	1,4	12,9	-2,2	20,4	19,2	13,8
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar ²⁾	4,0	4,8	3,9	4,5	5,5	5,3
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	8,3	0,1	12,3	12,4	9,4
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar ²⁾	4,1	4,4	4,1	4,4	4,9	4,9
Antal anställda (medelantal)	234	234	234	229	228	231

Data per aktie ¹⁾	2008	2007	2008	2007	2007	2007/2008
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Belopp i kronor						
Resultat efter skatt	0,48	3,94	-0,40	3,13	12,55	9,09
Resultat efter skatt, exkl reavinster och värdeförändringar ²⁾	1,41	1,43	0,70	0,67	3,36	3,33
Kassaflöde	2,46	1,78	2,29	1,07	3,64	4,32
Eget kapital	69,76	62,58	69,76	62,58	71,14	69,76
Börskurs	78,00	97,00	78,00	97,00	63,75	78,00
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.259	130.461	130.279	130.517	130.295	130.320
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ³⁾	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental ³⁾	130.259	130.461	130.279	130.461	130.295	130.320

¹⁾ Definitioner av nyckeltal enligt årsredovisning. Nyckeltal avser data per aktie efter split 4:1 med avstämningsdag 2007-04-19.

²⁾ Inklusive 28 procents skattebelastning.

³⁾ Registrerat antal aktier med avdrag för 3.063.908 st återköpta B-aktier.

Definitioner

Nyckeltal

Eget kapital. Redovisat eget kapital.

Soliditet. Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldsättningsgrad. Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

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

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

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

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

Data per aktie

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

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

Eget kapital. Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

Antal aktier efter utspädning. Antal aktier efter utspädning är beräknat enligt IAS 33.

Övrigt

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

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

IFRS. International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som samtliga börsnoterade bolag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Flerårsöversikt ¹⁾

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 ³⁾	2007
KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG Mkr							
Hysesintäkter	383	429	458	461	425	669	1.513
Rörelseresultat förvaltning, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	221	247	250	289	267	388	900
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	4	-	13	-	176
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	102	415	1.881	1.287
Entreprenadomsättning	272	201	193	251	270	310	338
Rörelseresultat entreprenad	7	10	3	6	2	11	-3
Finansnetto	-101	-111	-119	-120	-94	-124	-289
Resultat efter finansiella poster	127	146	139	277	604	2.155	2.071
Skatt på årets resultat	-36	-42	-37	-77	-106	-598	-435
Årets resultat	91	104	102	200	497	1.557	1.636
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	127	146	134	175	175	274	609
NYCKELTAL							
Soliditet, %	24,5	24,7	25,6	39,1	42,0	43,3	45,4
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,5	1,2	1,0	0,7	0,8
Belåningsgrad, %	76,3	76,1	73,2	47,5	43,2	33,4	39,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,0	3,2	6,9	17,7	7,8
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	2,1	2,2	2,0	2,4	2,7	3,1	3,0
Avkastning på eget kapital, %	12,0	12,5	11,5	10,8	24,1	31,3	19,2
Avkastning på eget kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	12,0	12,5	11,1	6,9	6,7	4,7	5,5
Avkastning på totalt kapital, %	7,7	8,0	7,7	8,3	13,9	19,6	12,4
Avkastning på totalt kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	7,7	8,0	7,6	6,2	5,6	3,7	4,9
Antal anställda (medelantal)	121	128	130	132	137	172	228
DATA PER AKTIE Kr ²⁾							
Årets resultat	1,49	1,69	1,64	3,23	8,33	21,16	12,55
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	1,49	1,69	1,59	1,97	2,12	2,75	3,36
Utdelning	0,75	0,87	1,00	1,12	1,37	1,62	2,00
Kassaflöde	2,23	2,56	2,18	2,28	2,50	4,58	3,64
Eget kapital	13,07	13,95	14,70	31,22	37,55	59,97	71,14
Börskurs, periodens slut	21,25	20,75	26,75	36,37	49,87	84,37	63,75

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

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

³⁾ Koncernens resultaträkningar inkluderar Atrium Fastigheter fr o m 16 oktober 2006.



ATRIUM LJUNGBERG

Om Atrium Ljungberg | Finansiell information | Våra fastigheter | Lediga lokaler | Kontakt

Nyheter >

2008-02-04

Atrium Ljungberg söker Fastighetsskötare

2008-02-04

Atrium Ljungberg söker Junior förvaltare

2007-04-05

Finansinspektionen godkänner prospekt. Prospekt avseende upptagande till handel av aktier i LjungbergGruppen AB med anledning av samgående mellan LjungbergGruppen AB (publ) och Atrium Fastigheter AB

2006-10-17

LjungbergGruppen och Atrium går samman och bildar ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med tydligt fokus på utveckling och förvaltning av handels- och kontorsfastigheter. Läs mer i pressmeddelande

Presentation från press- och analytiker mötet >

Information till anställda om optionsprogrammet >

Pressmeddelanden >

2008-02-22 Bokslutskommuniké 2007

2008-02-08 Atrium Ljungberg tecknar kontorsavtal med ett totalt hyresvärde på 200 Mkr

2008-01-29 Atrium Ljungberg säljer fastighet i Helsingborg för 88 Mkr.



VÄLKOMMEN TILL
WWW.ATRIUMLJUNGBERG.SE



Våra köpcentrum >



Atrium Ljungberg stödjer UNICEF's projekt Företag för Malawi >



Lokaler >

Längsiktighet är ett av våra viktigaste ledord. Längsiktiga relationer med våra hyresgäster bärddar för samarbete i både stort och smått



Bostäder >

Atrium Ljungberg äger och förvaltar 435 st hyresrätter och 50 000 m² kontor i Kista.



Felanmälan >

Här hittar du telefonnummer till kundtjänst/felanmälan.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Rapport per 2008-09-30 2008-10-22

Bokslutskommuniké 2008 Februari 2009

Årsredovisning 2008 Mars 2009



ATRIUM LJUNGBERG

Atrium Ljungberg AB (publ)

Box 4808, 116 93 Stockholm, besök: Medborgarplatsen 3, 11 tr

telefon: 08-615 89 00, fax: 08-615 89 99, info@atriumljungberg.se, www.atriumljungberg.se

styrelsens säte: Stockholm, org.nr: 556175-7047