

Pressmeddelande 2008-04-23

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2008

- Koncernens nettoomsättning uppgick till **446 Mkr** (429).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till **125,4 Mkr** (135,7)
- Resultat efter skatt uppgick till **113,7 Mkr** (104,4), vilket motsvarar **0,87 kr/aktie** (0,80).
- Uthyrningsgraden uppgår till **92 procent** (2007-12-31, 92 procent) inklusive projektfastigheter.

Stockholm 2008-04-23

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

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 Børsen 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 - 31 Mars



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

Atrium Ljungberg AB (publ)

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2008

Nettoomsättning **446 Mkr** (429)

Resultat efter finansiella poster **125,4 Mkr** (135,7)

Resultat efter skatt **113,7 Mkr** (104,4)

Resultat efter skatt **0,87 kr/aktie** (0,80)

Resultat

Koncernen redovisar för årets första kvartal ett resultat efter finansiella poster på 125,4 Mkr (135,7).

Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 128,6 Mkr (137,6).

Resultatet efter skatt uppgick till 113,7 Mkr (104,4), vilket motsvarar 0,87 kr/aktie (0,80). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 13,3 Mkr (11,5). Nettoomsättningen uppgick till 63 Mkr (56).

Fastighetsvärden och investeringar

Atrium Ljungberg gör varje halv- och helårsskifte en värdering av samtliga fastigheter i beståndet.

Under detta kvartal har värdet endast justerats för gjorda investeringar och försäljningar.

Under perioden har fastigheten Holland 25 i Helsingborg avyttrats till Jefast AB. Försäljningen baseras på ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 88 Mkr, vilket motsvarar värderingen vid årsskiftet. Därmed har merparten av renodlingen av beståndet i enlighet med affärsidé och strategi slutförts. Under perioden har ett antal fastigheter som såldes under 2007 tillträtts av köparna varvid slutlig avräkning skett.

Investeringar i fastigheter under perioden uppgår till 262 Mkr (256 Mkr). En stor del av periodens investeringar är hänförliga till den fortsatta utbyggnaden av Sickla Galleria och den nya kunskaps-gallerian i Sickla.

I Hammarby Sjöstad har tillbyggnaden av kontorsfastigheten Proppen 6 färdigställts under kvartalet.

I Gränby Centrum, Uppsala, pågår en om- och tillbyggnad på totalt cirka 10.000 m² varav hälften är nybyggnad. Alla ytor är uthyrda och cirka 15 nya butiker inom mode, hem och fritid öppnar till julhandeln 2008. Nya hyresgäster är bland annat Åhléns och Stadium.

Därutöver pågår bl a fortsatta ombyggnadsarbeten med modevaruhuset PUB och i fastigheten Arbetsstolen 3, Västberga, Stockholm.

För 2008 förväntas investeringarna uppgå till drygt 1 miljard kronor.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 371 Mkr (357). Hysesintäkternas utveckling framgår av tabell på sidan 8. Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent per 2008-03-31 (2007-12-31, 92 procent). Bolagets projektutvecklingsfastigheter är inkluderade i uthyrningsgraden.

Efterfrågan på kontorslokaler är fortsatt hög på alla Atrium Ljungbergs delmarknader. Under perioden har uthyrning skett till bland annat Karolinska Universitetssjukhuset i Norra Stationsområdet och till Digital Network Services i Ärvinge, Kista. I Hammarby Sjöstad har Alcro Beckers flyttat in i de färdigställda kontorslokalerna i Proppen 6.

Även på butikslokaler är efterfrågan god, detta gäller särskilt för de regionala köpcentrumen. Perioden inleddes med en stark detaljhandelsförsäljning och avslutades med att mars blev en generellt svag försäljningsmånad jämfört med samma period föregående år, framför allt inom skor och konfektion. I bolagets regionala köpcentrum har omsättningen under första kvartalet ökat ett par procent jämfört med samma period föregående år och för jämförbart bestånd.

Den detaljplan för Sickla som har antagits av Nacka kommun är överklagad till Länsstyrelsen. Överklagandet kan komma att påverka tidplanen för färdigställande av Sickla Galleria. Klarläggande förväntas före sommaren.

Projekt- och entreprenadverksamhet

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 74 Mkr (72). Rörelseresultatet för perioden var 0,7 Mkr (-3,7). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 79 Mkr (71) varav 19 Mkr (11) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Bolagets beläggning är fortsatt god.

I TL Bygg har Johan Edlund efterträtt Kurt Jävert som VD sedan 1 april 2008. Kurt Jävert kommer att arbeta kvar i bolaget hela 2008.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 553 Mkr (2007-12-31, 93 Mkr). De räntebärande skulderna uppgick till 7.447 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). Finansnettot per 2008-03-31 uppgick till -78,9 Mkr (-59,7). Förändringen är främst hänförlig till en utbetalning på 1.600 Mkr till Atrium Fastigheters tidigare ägare som lånefinansierades i slutet av mars 2007. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 45,6 procent (2007-12-31, 45,4 procent).

Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har en större uthyrning skett till Huawei. Uthyrningen avser kontorslokaler på 1.300 m² i Ärvinge, Kista med inflyttning under sommaren 2008.

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. Under slutet av 2007 och början av 2008 har avkastningskraven på fastighetsmarknaden visat tendens att öka vilket kan leda till sänkta marknadsvärden. Denna risk ska ses mot en förväntad stabil hyresutveckling och bolagets projektportfölj som innehåller en stor potential till värdetillväxt.

Årsstämma

På årsstämman 2008-04-03 omvaldes för tiden intill slutet av nästa årsstämma Laszlo Kriss, Gunnar Andersson, Ulf Holmlund, Birgitta Holmström, Mats Israelsson och Dag Klackenberg till ordinarie styrelseledamöter. Sune Dahlqvist och Johan Ljungberg omvaldes med samma mandattid till styrelse-suppleanter.

Årsstämman beslutade att ny valberedning inför 2009 års årsstämma ska utses genom att de fem största aktieägarna vid utgången av augusti månad 2008 utser en ledamot vardera.

Utdelningen fastställdes till 2,00 kr/aktie (1,62).

Resultatprognos

Resultatprognos för helåret 2008 kommer att lämnas i delårsrapporten för första halvåret som avges 2008-07-11.

Stockholm den 23 april 2008



Anders Nylander

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Koncernens resultaträkningar

Belopp i Mkr	2008	2007	2007	2007/2008
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
Intäkter	445,6	429,0	1.850,4	1.867,0
Kostnader för förvaltning och produktion	-224,9	-216,5	-902,9	-911,3
Bruttoresultat	220,7	212,4	947,5	955,8
Central administration och marknadsföring	-13,2	-15,0	-50,3	-48,5
Resultat fastighetsförsäljning ¹⁾	-3,2	-1,9	176,3	175,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	1.286,6	1.286,6
Rörelseresultat	204,3	195,4	2.360,1	2.369,0
Resultatandelar i dotterföretag	-	-	2,6	2,6
Ränteintäkter	3,6	2,7	14,7	15,6
Räntekostnader ³⁾	-82,5	-62,4	-306,0	-326,1
	-78,9	-59,7	-288,7	-307,9
Resultat efter finansiella poster	125,4	135,7	2.071,4	2.061,1
Aktuell skatt	-20,9	-23,4	-93,3	-82,8
Uppskjuten skatt ^{1,2)}	9,2	-8,0	-342,2	-333,0
	-11,7	-31,4	-435,5	-415,8
Resultat efter skatt	113,7	104,4	1.635,9	1.645,2
Resultat per aktie, kr	0,87	0,80	12,57	13,18
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,87	0,80	12,55	12,62
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	130.157	130.157	130.157
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.227	130.388	130.295	130.326
Antal emitterade aktier, tusental	133.221	133.221	133.221	133.221

Fördelning av rörelseresultat

Belopp i Mkr	2008	2007	2007	2007/2008
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Hysesintäkter	371,2	357,3	1.512,8	1.526,7
Förvaltningskostnader	-133,4	-126,6	-485,5	-492,3
Fastighetsskatt	-20,7	-16,8	-85,9	-89,8
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	217,1	213,9	941,4	944,6
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,8	-0,5	-2,1	-2,4
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	216,3	213,4	939,3	942,2
Central administration och marknadsföring	-9,5	-12,4	-39,0	-36,1
Resultat fastighetsförsäljning	-3,2	-1,9	176,3	175,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	1.286,6	1.286,6
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	203,6	199,1	2.363,2	2.367,7
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET				
Nettoomsättning	74,4	71,7	337,6	340,3
Produktionskostnader	-69,9	-72,8	-328,9	-326,0
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	4,5	-1,1	8,7	14,3
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,1	-0,1	-0,5	-0,5
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	4,4	-1,2	8,2	13,8
Central administration och marknadsföring	-3,7	-2,6	-11,3	-12,4
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	0,7	-3,7	-3,1	1,3
Rörelseresultat	204,3	195,4	2.360,1	2.369,0

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 6.

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	18.857,3	17.108,0	18.698,6
Pågående nybyggnader	120,5	-	102,5
Materiella anläggningstillgångar	8,7	7,7	9,5
Goodwill	483,7	521,5	484,5
Övriga anläggningstillgångar	10,4	19,5	8,5
Omsättningstillgångar	470,1	216,5	1.021,6
Likvida medel	553,5	182,2	92,6
Summa tillgångar	20.504,2	18.055,5	20.417,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9.358,4	7.915,2	9.259,4
Uppskjuten skatteskuld	2.623,3	2.345,7	2.637,6
Långfristig skuld till kreditinstitut	5.814,6	3.777,3	5.515,6
Övriga långfristiga skulder	1,6	1,7	3,5
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1.632,3	3.395,4	1.969,9
Övriga kortfristiga skulder	1.074,0	620,2	1.031,8
Summa eget kapital och skulder	20.504,2	18.055,5	20.417,8

Förändring eget kapital	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	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	-	-	7,8	-	7,8
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-2,2	-	-2,2
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	5,7	-	5,7
Periodens resultat 1/1-31/3	-	-	-	104,4	104,4
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	5,7	104,4	110,1
Utgående balans per 31 mars 2007	333,0	3.954,6	11,1	3.616,5	7.915,2
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	26,6	-	26,6
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-7,4	-	-7,4
	-	-	19,1	-	19,1
Periodens resultat 1/4-31/12	-	-	-	1.531,5	1.531,5
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	19,1	1.531,5	1.550,6
Utdelning	-	-	-	-211,5	-211,5
Incitamentsprogram ⁵⁾	-	5,1	-	-	5,1
Ingående balans per 1 januari 2008	333,0	3.959,7	30,2	4.936,5	9.259,4
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	-15,1	-	-15,1
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	4,2	-	4,2
	-	-	-10,9	-	-10,9
Periodens resultat 1/1-31/3	-	-	-	113,7	113,7
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	-10,9	113,7	102,8
Omklassificering	-	-	-	-3,8	-3,8
Utgående balans per 31 mars 2008	333,0	3.959,7	19,3	5.050,2	9.358,4

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.

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2008	2007	2007	2007/2008
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	125,4	135,7	2.071,4	2.061,1
Återföring avskrivningar	0,9	0,6	3,0	3,3
Återföring resultat fastighetsförsäljning	3,2	1,9	-176,2	-175,0
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-1.286,7	-1.286,7
Betald hyresgaranti	-	-	-3,0	-3,0
Betald skatt ⁴⁾	-9,4	-21,4	-32,1	-20,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120,1	116,8	576,4	579,7
Nettoförändring av rörelsekapital	-99,0	-24,2	-102,1	-176,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21,1	92,6	474,3	402,9
INVESTERINGVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-	-	-386,7	-386,7
Om- och nybyggnad av fastigheter	-237,7	-262,8	-946,6	-921,5
Försäljning av fastigheter ¹⁾	719,6	140,2	705,2	1 284,6
Övriga investeringar	-3,6	-6,8	-80,9	-77,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	478,3	-129,4	-709,0	-101,3
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning ³⁾	-	-1.600,0	-1.811,5	-211,5
Optionsprogram ⁵⁾	-	-	5,1	5,1
Förändring långfristiga skulder ³⁾	-38,6	1.540,8	1.855,5	276,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38,6	-59,2	49,1	69,7
Periodens kassaflöde	460,8	-96,0	-185,6	371,3
Likvida medel vid periodens början	92,7	278,2	278,2	182,2
Likvida medel vid periodens slut	553,5	182,2	92,6	553,5

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 7.

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 endast omrubricerats i balansräkningen från kortfristig till långfristig skuld.

⁴⁾ Återbetald skatt har under 2007 erhållits med 35 Mkr hänförligt till om-taxeringar av tidigare beskattningsår.

⁵⁾ Enligt årsstämans beslut den 4 april 2006 genomfördes ett optionsprogram riktat till alla anställda i bolaget som erbjöds 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.

Moderbolagets resultaträkningar

Belopp i Mkr	2008	2007
	1/1-31/3	1/1-31/3
Nettoomsättning	60,9	56,4
Kostnader för förvaltning och produktion	-30,0	-29,5
Bruttoresultat	30,9	26,9
Central administration och marknadsföring	-9,5	-12,4
Rörelseresultat	21,4	14,5
Resultat från andelar i koncernföretag	34,1	21,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2,7	11,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-39,1	-31,9
	-2,3	1,4
Resultat efter finansiella poster	19,1	15,9
Aktuell skatt	-3,7	-2,8
Uppskjuten skatt	-2,1	-1,6
	-5,8	-4,4
Resultat efter skatt	13,3	11,5

Moderbolagets balansräkningar

Belopp i Mkr	2008-03-31	2007-03-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1.753,6	1.715,0
Finansiella anläggningstillgångar	5.431,3	5.112,0
Kortfristiga fordringar	1.966,3	1.443,0
Likvida medel	182,7	352,0
Summa tillgångar	9.333,9	8.622,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5.152,1	5.010,6
Obeskattade reserver	25,9	121,0
Avsättningar	195,8	130,0
Skulder till kreditinstitut	3.777,6	3.259,0
Övriga skulder	182,5	101,4
Summa eget kapital och skulder	9.333,9	8.622,0

Förändringar i fastighetsbeståndet

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	08-06

Köpta fastigheter 2007 med tillträde 2008

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ²⁾	Tillträde
Storö 10	Stockholm	32.882	Kv 4 2007	08-05-01

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	2007	2008	2008	2008	2008
	Utfall	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4
Stockholms innerstad	259	259	264	264	265
Övriga Stockholm	652	694	714	716	716
Uppsala och Mälardalen	136	128	132	132	142
Övriga Sverige	178	181	168	167	167
Projektfastigheter	148	164	161	181	190
Sålda fastigheter	106	44			
Totalt	1.479	1.470	1.439	1.460	1.480

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar. Kvartal 1 avser utfall omräknat till årstakt. I hyresnivå för kvartal 2-4 ingår kända kontraktsförändringar för respektive kvartal inklusive uppskattade omsättningsstillägg. Förändringar i fastighetsbeståndet framgår av tabell på sidan 7.

Uthyrningsgrad

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt ¹⁾ , Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	274	264	96
Övriga Stockholm	745	714	96
Uppsala och Mälardalen	135	132	98
Övriga Sverige	173	168	97
	1.327	1.278	96
Projektfastigheter ²⁾	233	159	68
Totalt	1.560	1.437	92

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar. Förändringar i fastighetsbeståndet framgår av tabell på sidan 7.

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

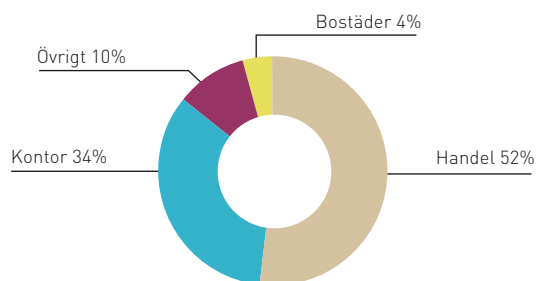
Räntebindning

Bindningstid	Belopp, Mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	2.255	30	5,3
2008	843	11	5,5
2009	267	4	5,7
2010	723	10	3,8
2011	684	9	4,2
2012	860	12	4,7
2013 och senare	1.815	24	4,4
Totalt	7.447	100	4,8

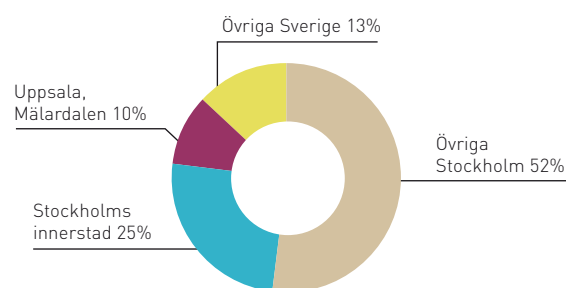
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, Mkr	Andel, %
2008	1.560	21
2009	266	4
2010	641	8
2011	1.189	16
2012	1.337	18
2013 och senare	2.454	33
Totalt	7.447	100

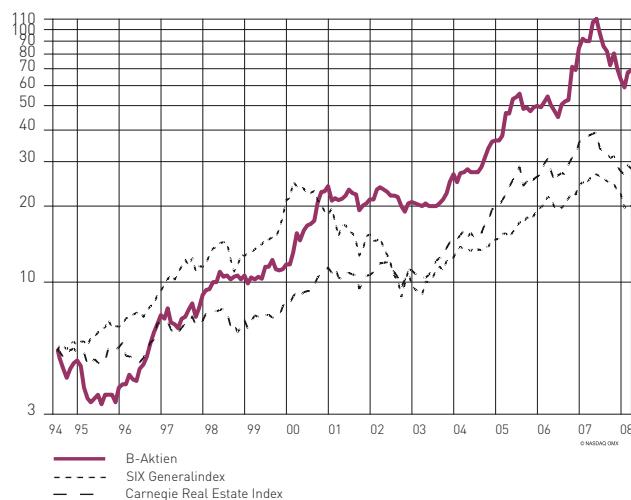
Hyresintäkter per lokalslag



Hyresintäkter per region



Atrium Ljungberg-aktien



Nyckeltal ¹⁾

	2008	2007	2007	2007/2008
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
Soliditet, %	45,6	43,8	45,4	45,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,9	0,8	0,8
Belåningsgrad, %	39,2	41,9	39,8	39,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,2	7,8	7,3
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster och värdeförändringar	2,6	3,2	3,0	2,8
Avkastning på eget kapital, %	4,9	5,3	19,2	19,0
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar	4,0	5,4	5,5	5,4
Avkastning på totalt kapital, %	4,1	4,4	12,4	12,4
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar	4,1	4,4	4,9	5,0
Antal anställda (medelantal)	235	228	228	230

Data per aktie ¹⁾

	2008	2007	2007	2007/2008
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
Resultat efter skatt	0,87	0,80	12,55	12,62
Resultat efter skatt, exkl reavinster och värdeförändringar	0,71	0,76	3,36	3,31
Kassaflöde	0,16	0,71	3,64	3,09
Eget kapital	71,90	60,82	71,14	71,90
Börskurs	69,00	90,00	63,75	69,00
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	130.157	130.157	130.157
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.227	130.388	130.295	130.326
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ²⁾	130.157	130.157	130.157	130.157
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental ²⁾	130.227	130.388	130.295	130.326

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

²⁾ 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.

RAPPORTTILFÄLLEN

Rapport per 2008-06-30 2008-07-11

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