


Atrium Ljungberg 2007

A woman in a black suit and glasses is walking towards the right, carrying two white shopping bags. In the background, a man in a blue shirt is sitting in a chair, working on a laptop. The setting is a modern office or meeting space with large windows overlooking a city and water. A large sculpture of a horse is suspended from the ceiling.

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

Innehåll

INLEDNING

- 1 2007 i korthet
- 2 VD har ordet

VERKSAMHET

- 4 Affärsidé, vision och strategier
- 7 Mål och måluppfyllelse
- 8 Marknadsposition
- 10 Investerarmarknaden
- 11 Handels- och kontorsmarknaden
- 16 Fastighetsbeståndet
- 17 Projektportföljen
- 18 Köpcentrum
- 26 Citygallerior
- 28 Storbutikshandelsplatser
- 31 Kontor
- 36 TL Bygg
- 38 Risker och möjligheter
- 40 Ansvarsfullt företagande
- 46 Aktien och ägare
- 48 Flerårsöversikt
- 50 Nyckeltal

ÅRSREDOVISNING

- 52 Förvaltningsberättelse
- 55 Koncernens räkningar
- 60 Moderbolagets räkningar
- 65 Tilläggsupplysningar
- 86 Revisionsberättelse

BOLAGSSTYRNING

- 88 Bolagsstyrningsrapport
- 90 Internkontrollrapport
- 92 Styrelse
- 93 Företagsledning

ÖVRIGT

- 94 Fastighetsförteckning
- 96 Karta, fastighetsförteckning
- 98 Definitioner

Kallelse till årsstämma

Årsstämma äger rum torsdagen den 3 april 2008 klockan 17.00, i Svensk Möbelcenter, Marcusplatsen Sickla. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Dagens Nyheter och Post- och Inrikes Tidningar.

Atrium Ljungberg



Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största fastighetsbolag med tydligt fokus på utveckling och förvaltning av handels- och kontorsfastigheter. Bolaget är noterat på OMX Nordiska Börs i Stockholm sedan 1994.

Vår affärsidé

Vår affärsidé är att erbjuda våra kunder attraktiva miljöer genom att långsiktigt äga, utveckla och förvalta handelsplatser, kontorsfastigheter och helhetsmiljöer på starka delmarknader, främst i storstadsregioner. Med helhetsmiljöer avses en mix av handel, arbetsplatser, boende, service, utbildning och kultur.

Vår verksamhet

Vår verksamhet är koncentrerad till ett antal starka delmarknader i Sverige, huvudsakligen i Stockholm, Uppsala och Malmö. Fastighetsbeståndet värderades vid årsskiftet till 18,8 Mdkr och omfattas av 56 fastigheter. Fastigheterna indelas i regionala köpcentrum, citygallerior, storbutikshandelsplatser och kontor. I kontorsfastigheterna inryms även en mindre andel bostäder.

I fastighetsbeståndet finns också stora byggrätter som utgör en viktig del i fastighetsutvecklingen. Inom den närmaste femårsperioden planeras investeringar på 5 Mdkr i om-, till- och nybyggnader.

Värdegrunder

Kunden och affärsmässighet är vår bas. Vår verksamhet bygger på **långsiktighet** i både ägande och i relationer med kunder och samarbetspartners. **Samarbete, pålitlighet** och **innovativt tänkande** ska genomsyra vårt arbetssätt. Vi bygger inte hus – vi skapar framtidens miljöer för handel, människor och affärer.

Vår organisation

Affärsområde
Köpcentrum



Affärsområde
Citygallerior och
Storbutiks-
handelsplatser



Affärsområde
Kontor



Affärsutveckling



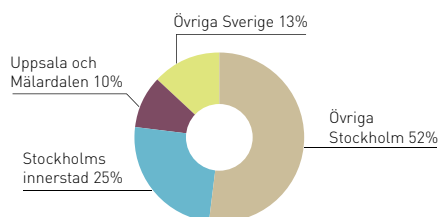
Projektavdelning



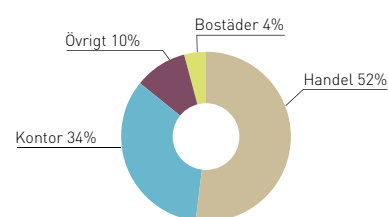
Ekonomi/Finans
Administration/HR



HYRESINTÄKTER, GEOGRAFISK



HYRESINTÄKTER, LOKALTYP



Köpcentrum

Handelsplatser med en handelsyta överstigande 25.000 m² på starka geografiska lägen och med stora upptagningsområden. Stark dagligvaruhandel, brett handelsutbud, väl utbyggd service och god tillgänglighet karakteriserar de regionala köpcentrumen. Atrium Ljungberg har 4 regionala köpcentrum i Stockholm, Uppsala och Malmö.

Andel av hyresintäkter: **32%**

Köpcentrum ¹⁾

	Antal	Uthyrbar yta, m ²	Årshyra, Mkr ²⁾
Stockholms innerstad	-	-	-
Övriga Stockholm	2	160.665	298
Uppsala och Mälardalen	1	30.510	69
Övriga Sverige	1	34.872	85
Totalt	4	226.047	452

Citygallerior

Handelsplatser med centrala affärslägen i stadskärnor. Här finns ett samlat utbud av fackhandel, framför allt inom mode. Atrium Ljungberg har 11 citygallerior belägna på starka tillväxtorter.

Andel av hyresintäkter: **22%**

Citygallerior ¹⁾

	Antal	Uthyrbar yta, m ²	Årshyra, Mkr ²⁾
Stockholms innerstad	1	34.772	114
Övriga Stockholm	2	21.057	32
Uppsala och Mälardalen	3	67.163	78
Övriga Sverige	5	61.012	81
Totalt	11	184.004	305

Storbutikshandelsplatser

Handelsplatserna är belägna utanför städerna utmed stora trafikleder. De karakteriseras av effektiv och rationell konsumtion och har ett brett utbud av dagligvaror samt sällanköpsvaror och volymvaror inom framför allt bygg, sport, hem och fritid. Atrium Ljungberg har 6 storbutikshandelsplatser.

Andel av hyresintäkter: **8%**

Storbutikshandelsplatser ¹⁾

	Antal	Uthyrbar yta, m ²	Årshyra, Mkr ²⁾
Stockholms innerstad	-	-	-
Övriga Stockholm	5	117.476	105
Uppsala och Mälardalen	-	-	-
Övriga Sverige	1	12.130	10
Totalt	6	129.606	115

Kontor och bostäder

Atrium Ljungberg äger 22 kontorsfastigheter och 3 bostadsfastigheter. Kontorsfastigheterna är främst koncentrerade till Stockholms innerstad, Kista, Sickla och Farsta.

Andel av hyresintäkter: **38%**

Kontor och bostäder ¹⁾

	Antal	Uthyrbar yta, m ²	Årshyra, Mkr ²⁾
Stockholms innerstad	8	99.575	221
Övriga Stockholm	16	205.942	292
Uppsala och Mälardalen	-	-	-
Övriga Sverige	1	25.173	8
Totalt	25	330.690	521

¹⁾Uppdelning utifrån fastigheternas huvudsakliga användning. Även andra lokaltypen ingår i uppgifterna.

²⁾Hyresnivå kvartal 1 2008.



2007 i korthet

Bolagets första år efter sammanslagningen blev bättre än förväntningarna. Nettoomsättningen uppgick till **1.850 Mkr** (979) och resultatet efter skatt uppgick till **1.636 Mkr** (1.557).

Under 2007 har en omstrukturering av fastighetsbeståndet skett. Ett antal mindre bostadsfastigheter med butiker i markplan samt ett par industrifastigheter och några citygallerior på delmarknader med svaga utvecklingsmöjligheter har sålts under året. Totalt har fastigheter till ett värde motsvarande en dryg miljard kronor avyttrats. Försäljningarna har medfört att större fokus kan läggas på delmarknader med större tillväxtpotential samt på de stora utvecklingsprojekten i bolaget. Tre strategiska fastighetsförvärv har skett under 2007 vilket har medfört nya möjligheter i utvecklingsplanerna.

Totalt har **1.750 Mkr** investerats i egna utvecklingsprojekt och i fastighetsförvärv. 2008 kommer att präglas av en fortsatt hög investeringstakt med många projekt som färdigställs mot slutet av året och under 2009.

Under 2007 har bolagets firma ändrats från Ljungberg-Gruppen AB till Atrium Ljungberg AB.

Mkr	2007	2006
Hysesintäkter	1.513	669
Projekt- och entreprenadoomsättning	338	310
Resultat fastighetsförsäljningar	176	0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1.287	1.881
Resultat efter finansiella poster	2.071	2.155
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	609	274
Årets resultat	1.636	1.557
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	438	202
Investeringar	1.750	471
Kassaflöde	474	337
%	2007	2006
Uthyrningsgrad	92	94
Soliditet	45,5	43,3
Medelränta (31/12)	4,6	4,6
Räntetäckningsgrad	3,0	3,1
kr/aktie	2007	2006
Årets resultat	12,55	21,16
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	3,36	2,75
Utdelning (2007 föreslagen)	2,00	1,62
Börskurs (31/12)	63,75	84,40
Eget kapital	71,14	59,97

VD har ordet

”Atrium Ljungbergs första år blev ännu bättre än vad vi räknade med.”

Året som gått

I slutet av 2006 gick Atrium och LjungbergGruppen samman. Av två framgångsrika fastighetsbolag har vi under 2007 skapat ett gemensamt, större och långsiktigt starkare fastighetsbolag vilket manifesteras i vårt nya namn Atrium Ljungberg. Alla medarbetare har på ett fantastiskt sätt bidragit till att sammanslagningen blivit så lyckad och att vi har åstadkommit så goda resultat och positiv utveckling.

Resultatet av den löpande verksamheten baserat på aktuella förhållanden årsskiftet 2006/2007 beräknades bli 460 Mkr före skatt för 2007. Motsvarande resultat för året blev 609 Mkr. Vi redovisade som mål att under året investera 1 Mdkr i egna fastighetsprojekt. Investeringarna hamnade just kring 1 Mdkr med en avkastning på minst 2 procent över förvärvsalternativen.

Under året har också en omstrukturering av fastighetsbeståndet skett i enlighet med uppsatta mål, affärsidé och strategi. Vi har sålt 27 fastigheter däribland industrifastigheter, mindre Coop-butiksfastigheter och citygallerior på delmarknader med svaga utvecklingsmöjligheter. Genom försäljningarna kan ytterligare fokus läggas på prioriterade delmarknader där vi har potential att utvecklas.

Tre strategiska större förvärv för totalt cirka 800 Mkr har under året gjorts i Uppsala, Farsta och Malmö. Förvärven innebär att vi kan utveckla våra tre regionala köpcentrum Gränby Centrum i Uppsala, Farsta Centrum i Stockholm och Mobilia i Malmö till ännu bättre helhetsmiljöer.

Uthyrningen har varit framgångsrik för såväl våra projekt som befintligt fastighetsbestånd och uthyrningsgraden är 92 procent.

Ekonomisk utveckling, hyres- och fastighetsmarknad

Den svenska ekonomin har varit stark under året. Det märks tydligast genom en allmänt kraftig konsumtionsökning och en särskilt stark tillväxt i storstadsregionerna. Konsumtionsökningen har lett till stark efterfrågan på lokaler från detaljhandelsföretag och därmed stigande hyror. Vakansen är närmast obefintlig i starka handelslägen. I Stockholm märks fortsatt minskande vakanser på kontorshyresmarknaden och även tydligt ökande hyresnivåer. Fastighetsmarknaden i Sverige har trots ränteökningar under 2007 varit fortsatt stark, dock har direktavkastningskraven ökat något under hösten. Tydligast är ökningen av direktavkastningskraven i mindre attraktiva geografiska lägen.

Börsen har på årsbasis utvecklats negativt. Särskilt svag har aktiekurserna varit under andra halvåret och fastighetsbolagen tillhör de branscher som sjunkit mest. För Atrium Ljungbergs del har aktien sjunkit med 24 procent under året. SIX Fastighetsindex har sjunkit med 17 procent under året.

Verksamhet och strategi

Atrium Ljungberg har som mål att vara det fastighetsbolag i Sverige som bäst tar hand om sina kunder, handelsplatser och fastigheter. Verksamheten utgår från ett långsiktigt ägarperspektiv. Värdetillväxt skapas genom att vi tillsammans med våra kunder utvecklar våra handelsplatser och fastigheter till attraktiva miljöer.

Vi utgår alltid från kund och affär och vårt agerande följer våra grundvärderingar: långsiktighet och pålitlighet. Det vi lovar ska vi hålla och ett handslag gäller! Det konkreta arbetet bygger vi på intern och extern samverkan och att vi hela tiden vågar välja egna vägar.

Vi möter våra kunder och driver utvecklingen av våra fastigheter med egen kompetens. Våra anställda har därför nyckelkompetens inom förvaltning, projektledning, affärsutveckling och uthyrning. Genom egen kompetens och egen förvaltning finns vi alltid nära våra kunder och är alltid beslutsmässiga.

Vårt miljömässiga ansvarstagande för ett hållbart samhälle är viktigt och ska vara en naturlig och integrerad del av verksamheten. Under året har arbetet med att skapa en gemensam miljöprofil för det nya bolaget påbörjats. Detta arbete kommer att intensifieras under 2008.

Vi finns koncentrerat på ett antal starka delmarknader i Sverige; i Stockholm, Uppsala och Malmö med både handel, kontor och helhetsmiljöer samt i övriga Sverige med handel i form av regionala köpcentrum, storbutikshandelsplatser och citygallerior.

Vi äger och förvaltar fyra regionala köpcentrum: Gränby Centrum i Uppsala, Mobilia i Malmö, Sickla Köp kvarter och Farsta Centrum i Stockholm. Alla utvecklas till långsiktigt ut hålliga helhetsmiljöer med innehåll som handel, arbetsplatser, boende, service, utbildning och kultur. Arbetet med att utveckla helhetsmiljöer sker i nära samverkan med kunder, kommun och omgivning. Brett innehåll, god infrastruktur och tillgänglighet i våra regionala köpcentrum är exempel på resultat som uppnåtts genom god samverkan.

En mindre men viktig del av Atrium Ljungbergs verksamhet är det lönsamma dotterbolaget TL Bygg som i första hand bygger åt externa beställare. Genom TL Bygg tillförs konkret byggkompetens och företaget är också en viktig resurs vid exempelvis komplexa ombyggnationer.

Framtidsutsikter

De flesta ekonomiska bedömningar pekar på en inbromsning av ekonomin och en avmattning av konsumtionen. Detta i kombination med de många fastighetsprojekt som är under genomförande kommer att öka konkurrensen om kunderna.

Vi är väl rustade för framtiden. Vår bas är kundrelationer och etablering på starka delmarknader. Projektportföljen innehåller investeringsmöjligheter på över 5 Mdkr de närmaste fem åren varav vi räknar med att investera minst 1 Mdkr 2008. Investeringarna görs steg för steg och hela tiden med väsentligt högre avkastning än förvärsalternativen. 2008 kommer att präglas av en fortsatt hög investeringstakt med många projekt som färdigställs i slutet av året och under 2009.

Atrium Ljungberg har finansiella resurser och kompetens för en fortsatt expansion utöver de egna projekten. En svagare fastighetsmarknad kan ge nya affärsmöjligheter. Grunden för fortsatt framgång är att alltid förvalta det vi har – att ta hand om våra kunder, samarbetspartners, handelsplatser och fastigheter. Detta blir än viktigare i hårdnande konkurrens.

Under 2008 blir en stor utmaning att gå vidare och fullfölja flera stora påbörjade projekt såsom utbildning och handel i Sickla, kontor i Hammarby Sjöstad, handel i Gränby, Uppsala och ombyggnad av PUB. Vi ska också på allvar påbörja omdaning av Farsta Centrum och Mobilia i Malmö.

Resultatprognos lämnas i halvårsrapporten.


Anders Nylander

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



Affärsidé och vision

Vi skapar framtidens mötesplatser för handel, människor och affärer.

Affärsidé

Vi ska erbjuda våra kunder attraktiva miljöer genom att långsiktigt äga, utveckla och förvalta handelsfastigheter, kontorsfastigheter och helhetsmiljöer på starka delmarknader, främst i storstadsregioner.

Affärsidé

Vi ska erbjuda våra kunder attraktiva miljöer genom att långsiktigt äga, utveckla och förvalta handelsfastigheter, kontorsfastigheter och helhetsmiljöer på starka delmarknader, främst i storstadsregioner.

Långsiktigt äga, utveckla och förvalta

Vår verksamhet utgår från ett långsiktigt perspektiv och bolagets lönsamhet skapas genom ett gott samarbete med kunder och genom att handelsplatser och fastigheter sköts på bästa sätt. Vi ska möta våra kunder och driva utvecklingen av våra fastigheter med egen kompetens och egen anställd personal. Nyckelkompetens ska finnas inom förvaltning, projektledning, affärsutveckling och uthyrning. Genom egen kompetens och egen förvaltning säkerställer vi att alltid finnas nära våra kunder och att alltid vara beslutsmässiga. Förvaltning i egen regi, nära kunden skapar också förståelse för kundens behov och ger oss kunskap om den lokala marknaden vilket är en förutsättning för vår långsiktiga lönsamhet.

Värdetillväxt skapas genom att vi adderar mervärden och i nära samarbete med kunder och samarbetspartners utvecklar handelsplatser och fastigheter ytterligare. Våra utvecklingsprojekt ger en väsentligt högre avkastning än förvärsalternativen.

Attraktiva miljöer

Våra handelsplatser ska vara attraktiva för våra kunder och för alla som besöker våra anläggningar. Affärsläget är en avgörande faktor för både vår egen och våra kunders långsiktiga lönsamhet och det är viktigt att skapa förutsättningar för hög besöksfrekvens, stort upptagningsområde och god tillgänglighet. Utbudet på handelsplatserna ska vara lokalt anpassade till respektive marknad och kan ha ett varierat innehåll.

Våra regionala köpcentrum och storbutikshandelsplatser ska vara strategiskt placerade och enkla att nå med bil, kollektivtrafik, cykel eller till fots. Tillgängligheten ska också vara god genom bra parkerings- och angöringsmöjligheter samt kundanpassade öppettider. De regionala köpcentrumen ska ha ett brett utbud av butiker, caféer och restauranger med inslag av övrig service, kultur och upplevelser. Storbutikshandelsplatserna ska inbjuda till rationellt handlande med ett stort utbud av t ex dagligvaror, sällanköpsvaror och volymvaror inom bygg, sport, hem och fritid. Utbudet på storbutikshandelsplatserna ska vara kryddat med mindre butiker, service och upplevelser.

Våra citygallerior ska ha hög tillgänglighet genom centralt läge i stadskärnan och ha ett mer profilerat utbud av framför allt mode och livsstilsinriktad handel.

Som stor fastighetsägare med ett flertal olika handelsplatser i beståndet är Atrium Ljungberg mer intressant som etableringspartner för butikskedjorna.

Våra kontorsfastigheter ska vara välbelägna med bra omgivning både ur kommunikations- och servicesynpunkt. De ska vara attraktiva och ha goda baskvaliteter. Lokalerna ska vara funktionella och ha hög flexibilitet för maximal kundnytta och effektiv användning.

Vision

Vi skapar framtidens mötesplatser för handel, människor och affärer.

Strategier

- **Kombination av handel, kontor och helhetsmiljöer**

Genom att koncentrera ägandet till handels- och kontorsfastigheter samt helhetsmiljöer blir vi skickliga och konkurrenskraftiga inom dessa områden. Kombinationen av att äga båda fastighetstyperna ger dessutom en högre grad av riskspridning och positiva synergieffekter i samarbetet med kunder och samarbetspartners.

- **Geografisk koncentration till långsiktigt starka och expansiva delmarknader**

Vi ska finnas på långsiktigt starka och expansiva delmarknader i Sverige med avseende på läge, befolkningstillväxt, sysselsättning, allmänna kommunikationer och konkurrenssituation samt där det ges möjlighet att vara en ledande handels- och kontorsfastighetsaktör. Detta krävs för att uppnå en långsiktig lönsamhet för både bolaget och kunder.

- **Förädling och utveckling av byggrätter och fastigheter i samverkan med kunder, kommuner och samarbetspartners**

Bolagets värdetillväxt skapas genom att vi adderar mervärden och utvecklar befintliga handelsplatser och fastigheter ytterligare. All utveckling sker i nära samarbete med kunder och samarbetspartners. Våra utvecklingsprojekt ger en väsentligt högre avkastning än förvärvsalternativen.

- **Tillräckligt stora på respektive delmarknad för att leda utvecklingen**

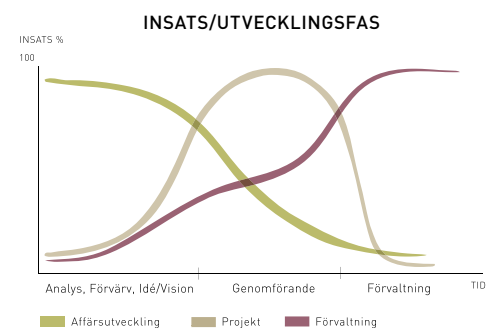
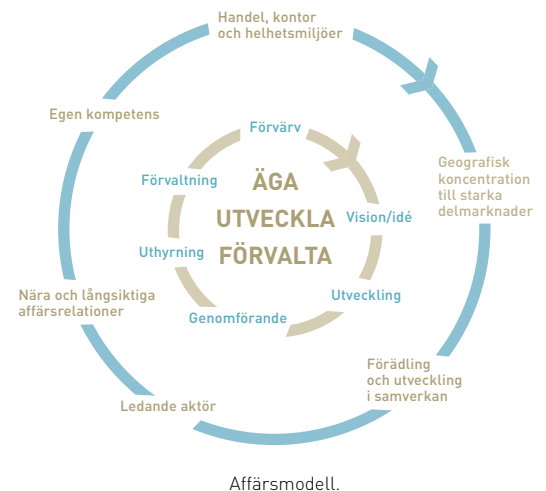
Det gäller att vara tillräckligt stor på respektive delmarknad och region för att kunna bedriva en kundnära förvaltning och långsiktigt kunna utveckla väl fungerande helhetsmiljöer. En viktig bas för fortsatt verksamhet är att ha god kännedom om den lokala marknaden och dess förutsättningar. Därför ska förvaltningsenheterna vara så stora och sammanhållna att egen förvaltningspersonal kan finnas på plats.

- **Nära, täta och långsiktiga samarbeten med kunder**

Kunden är basen i vår verksamhet. Genom långsiktiga affärsrelationer och ett nära samarbete med våra kunder skapar vi förutsättningar att vara en fastighetsvärd som kontinuerligt kan möta kundens behov.

- **Egen kompetens inom utveckling, genomförande och förvaltning**

En viktig del i strategin är att driva utvecklingen och förvaltningen i egen regi och med egen kompetens i alla nyckelpositioner. Kunder och samarbetspartners möts därigenom av ett stort engagemang och ansvarstagande i alla skeden, från idé och vision genom byggprocess och förvaltning till framtida behov av förändring. Genom att ta tillvara och integrera bolagets olika kompetenser inom affärsutveckling, projektgenomförande och förvaltning skapas förutsättningar för att slutprodukten tillfredsställer både kundens och bolagets behov. Dotterbolaget TL Bygg, som utför entreprenader åt främst externa beställare, tillför värdefull kompetens och byggtjänster för våra egna utvecklingsprojekt.



Med egen kompetens driver och leder Atrium Ljungberg utvecklingsarbetets alla processer.

Helhetsmiljöer

Helhetsmiljöer är en viktig del i vår affärsidé och strategi. Vad menar vi då med detta begrepp?

En helhetsmiljö kan beskrivas som ett område som innehåller en mix av handel, arbetsplatser och boende och där det finns ett utbud av olika servicefunktioner som till exempel restauranger, banker, sjuk- och friskvårdsanläggningar, skomakare och kemtvätt. En helhetsmiljö innehåller också olika typer av kulturella inslag som kan vara biograf, gallerier eller bibliotek för att nämna några exempel.

Genom att utveckla ett fastighetsbestånd inom ramen för en helhetsmiljö skapas förutsättningar för synergieffekter mellan de olika aktörer som finns i området. Boende och arbetande gynnas av ett rikt handels- och serviceutbud i närområdet och för handlarna utgör de boende och arbetande en viktig kundkategori.

Ett rikt och omväxlande kulturellt utbud skapar ett levande område såväl dagtid som kvällstid och ökar attraktiviteten för alla. Detta i sin tur bidrar till ökad säkerhet för alla som vistas i området.

Vår erfarenhet är att helhetsmiljöer skapar möten mellan människor, med många och ibland oväntade synergier. Helhetsmiljöer kan bara utvecklas i nära samverkan med kommuner, kunder och omgivning – det är något vi skapar tillsammans. Vår bedömning är dessutom att fungerande helhetsmiljöer är långsiktigt starkare i konjunktursvängningar vilket gagnar alla parter.



Mål och måluppfyllelse

Övergripande mål

- Vi ska vara en ledande köpcentrumaktör i Sverige och ett av de ledande bolagen på kontorsfastigheter i Stockholm.
- Vi ska vara bäst på att utveckla handelsplatser i Sverige. Det gäller såväl koncept och attraktivitet som lönsamhet och avkastning på investering.
- Ägande och utveckling av fastigheter ska leda till långsiktig lönsamhet och värdetillväxt.
- Vi ska vara det fastighetsbolag i Sverige som bäst tar hand om sina kunder, handelsplatser och fastigheter.
- Genom att kombinera bolagets unika kompetens av affärsutveckling, projektledning och förvaltning ska vi nå större framgång i utvecklingsprojekt än något annat fastighetsbolag i Sverige.

Operativa mål

- Vi ska investera 1 Mdkr per år i egna projekt under den kommande femårsperioden med en avkastning som väsentligt överstiger förvärsalternativen.
- Driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen ska ha en tillväxt på 10 procent per år.
- Vi ska koncentrera och renodla fastighetsbeståndet till att bestå av handels- eller kontorsfastigheter samt helhetsmiljöer på utvecklingsbara delmarknader.
- Integrationen av de två sammanslagna bolagen ska slutföras 2008 med avseende på gemensamma affärs- och stödsystem, rutiner och processer.

Finansiella mål

- Soliditeten ska vara lägst 30 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr.
- Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av bolagets resultat efter skatt, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, samt beakta bolagets verksamhet, mål och finansiella ställning.

Måluppfyllelse

	Mål	Utfall
Investering i projekt, Mkr	1.000	946
Driftsöverskott fastighetsförvaltning, Mkr	907	941
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,0
Soliditet, %	> 30,0	45,5
Utdelning, %	> 50,0	59,4

Måluppfyllelse

Vi har under 2007 renodlat fastighetsbeståndet genom avyttring av flera mindre fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde av 1.090 Mkr och förvärvat fastigheter i Uppsala, Stockholm och Malmö för 803 Mkr. Investeringar i egna projekt har under 2007 skett med 946 Mkr.

De utvecklingsprojekt som har slutförts under året har genomförts till en avkastning som väsentligt överstiger förvärsalternativen. Under 2007 har flera nya utvecklingsprojekt påbörjats då bygg- och detaljplaneprocesser genomförts snabbare än förväntat tack vare ett gott samarbete med kommunerna där gemensamma mål och intressen har kunnat förenas. Driftsöverskottet har ökat med 14 procent till 941 Mkr jämfört med 825 Mkr proforma för 2006. I slutet av 2007 har nya affärssystem tagits i drift och implementering av en ny teknisk plattform för övriga stödsystem har påbörjats. Utformning av nya arbetsrutiner har successivt införts och kommer att slutföras under 2008.

946 Mkr

INVESTERING I EGNA PROJEKT

+14%

DRIFTSÖVERSKOTT
FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

45,5%

SOLIDITET

3,0

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

59,4%

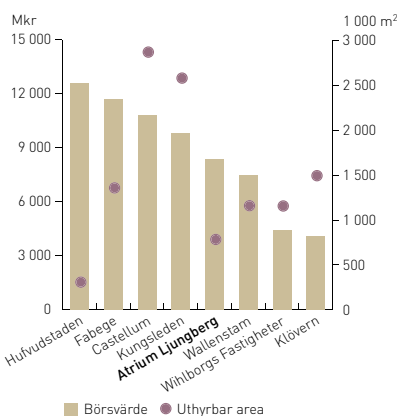
FÖRESLAGEN UTDELNING

Marknadsposition

Text och diagram | Leimdörfer

Atrium Ljungberg är ett av de största noterade fastighetsbolagen i Sverige med ett börsvärde överstigande 8 Mdkr vid årsskiftet 2007/2008. Bolaget har en stark ställning både inom handelsfastigheter i Sverige och kontorsfastigheter i Stockholmsregionen.

BÖRSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA ¹⁾



Atrium Ljungberg – ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag

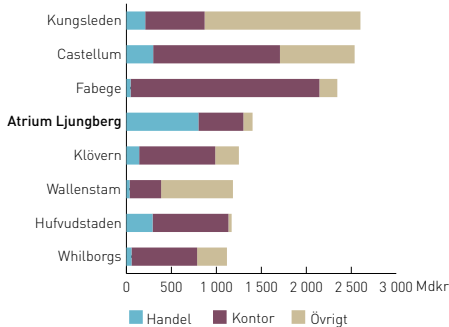
Vid utgången av 2007 fanns 18 svenska noterade fastighetsbolag på den Nordiska Börsen med ett samlat börsvärde om cirka 84 Mdkr. Atrium Ljungberg tillhör de fem största bolagen med ett börsvärde på 8,4 Mdkr per 31 december 2007. De andra större bolagen är Hufvudstaden, Fabege, Castellum och Kungsgården.

Atrium Ljungberg utmärker sig genom att vara det enda större noterade fastighetsbolaget i Sverige med tydligt fokus på utveckling och förvaltning av handelsfastigheter. Vid årsskiftet ägde Atrium Ljungberg 56 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 890.000 m².

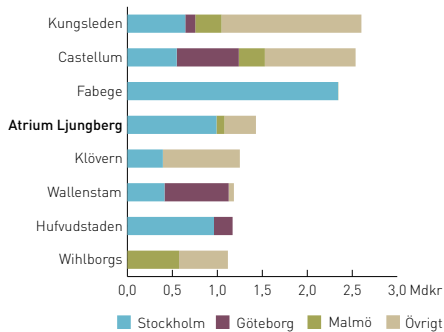
Koncentration och renodling

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd har en hög grad av geografisk koncentration kombinerat med en hög grad av renodling till fastighetstyp. Handel representerar 52 procent av Atrium Ljungbergs totala hyresvärde vilket är betydligt mer än för något annat noterat fastighetsbolag i Sverige. De svenska fastighetsbolag som är mest renodlade till fastighetstyp är Home Properties (hotell) och Heba (bostäder).

HYRESVÄRDE PER ANVÄNDNING ¹⁾

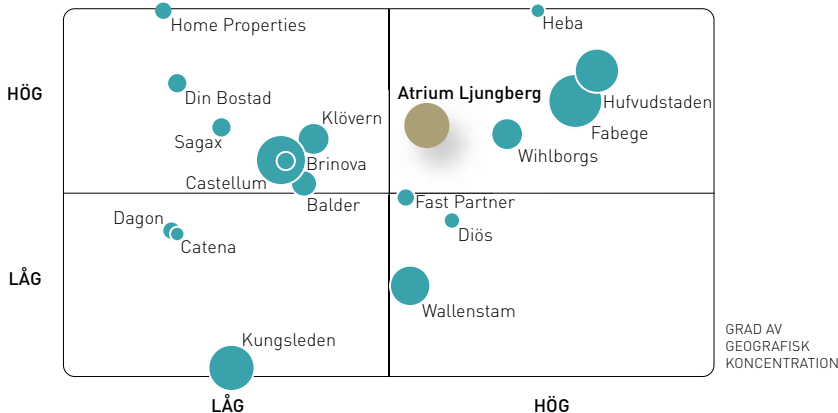


HYRESVÄRDE PER REGION ¹⁾



¹⁾ Per 2007-12-31.

**GRAD AV RENODLING
TILL TYP AV FASTIGHET**



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

Fastigheter i Stockholmsregionen representerar 77 procent av Atrium Ljungbergs totala hyresvärde, vilket ger bolaget en hög grad av geografisk koncentration. Med ett hyresvärde på nästan 1 Mdkr koncentrerat till Stockholmsregionen är Atrium Ljungberg tillsammans med Fabege och Hufvudstaden de största aktörerna på denna delmarknad. Även bostadsbolaget Heba är geografiskt koncentrerat till Stockholm men betydligt mindre i storlek.

Några noterade fastighetsbolag är även specialiserade inom andra områden vid sidan om geografi och fastighetstyp. Exempel på sådana bolag är Kungsleden (publika fastigheter) samt Sagax och Catena (långa hyresavtal).

Handelsfastigheter

Atrium Ljungberg äger handelsfastigheter med en sammanlagd uthyrbar area om cirka 400.000 m², vilket gör bolaget till den tredje största aktören på den svenska marknaden för handelsfastigheter. I portföljen återfinns bland annat Farsta Centrum, Sickla Köp kvarter och PUB i Stockholm, Mobilia Shopping Center i Malmö och Gränby Centrum i Uppsala.

Under 2007 har det brittiska fastighetsbolaget Boulton blivit den största ägaren av handelsfastigheter i Sverige genom förvärvet av CentrumKompaniet från Stockholms Stad i maj 2007 där tio köpcentrum i Stockholmsregionen ingick, bland andra Skärholmen Centrum, Fältöversten och Ringen Centrum. Boulton har efter förvärvet en total uthyrbar handelsarea om cirka 550.000 m² i Sverige.

Andra stora ägare av handelsfastigheter i Sverige är ICA Fastigheter med en uthyrbar area över 500.000 m² och KF Fastigheter med en uthyrbar area över 300.000 m². Dessa bolag förvaltar i huvudsak fastigheter som används för koncernintern dagligvaruhandel inom ICA respektive Kooperativa Förbundet (KF).

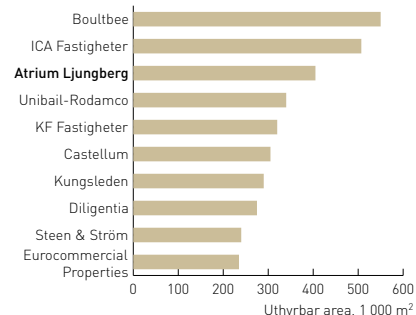
Det holländska köpcentrumspecialiserade fastighetsbolaget Rodamco Europe gick under 2007 samman med det franska fastighetsbolaget Unibail och skapade en ny europeisk fastighetsjätte i Unibail-Rodamco. Med en sammanlagd uthyrbar handelsarea över 300.000 m² är Unibail-Rodamco den näst största utländska ägaren av handelsfastigheter i Sverige. Andra stora utländska ägare av handelsfastigheter i Sverige är köpcentrumspecialiserade fastighetsbolagen Steen & Ström från Norge och Eurocommercial från Holland.

Bland övriga aktörer med stor uthyrbar handelsarea i Sverige återfinns fastighetsbolag och institutioner med mindre renodlade bestånd. Exempel på dessa typer av aktörer är de noterade fastighetsbolagen Castellum och Kungsleden samt fastighetsbolaget Diligentia som är helägt av Skandia Liv.

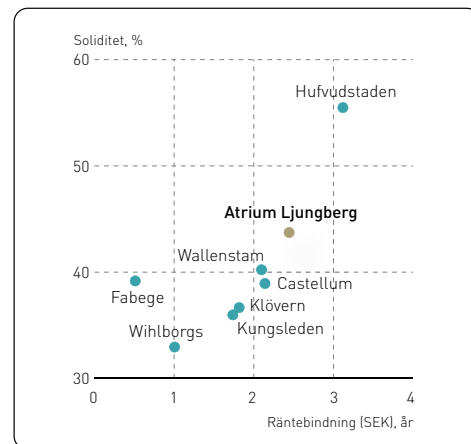
Belåningsstruktur

Jämfört med övriga noterade fastighetsbolag i Sverige har Atrium Ljungberg en hög soliditet och en lång genomsnittlig räntebindning, vilket implicerar en låg finansiell risk. Atrium Ljungbergs genomsnittliga räntebindning uppgick till 2,4 år per 30 september 2007 att jämföra med genomsnittet bland samtliga svenska noterade fastighetsbolag på 1,7 år. Bland de större svenska noterade fastighetsbolagen är det endast Hufvudstaden som har en längre räntebindning. Per 30 september 2007 hade Atrium Ljungberg en soliditet på 44 procent att jämföra med genomsnittet bland samtliga svenska noterade fastighetsbolag på 38 procent.

UTHYRBAR HANDELSAREA I SVERIGE ¹⁾



SOLIDITET OCH RÄNTEBINDNING ²⁾



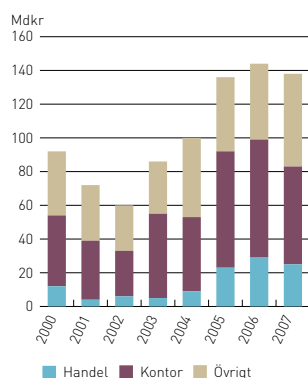
¹⁾ Per 2007-12-31. ²⁾ Per 2007-09-30.

Investerarmarknaden

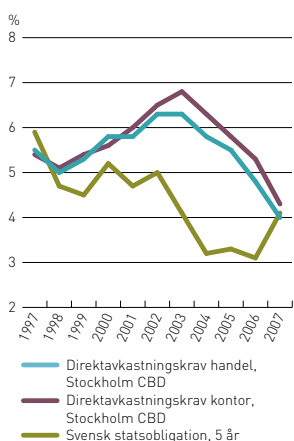
Text och diagram | Leimdörfer

Intresset för kommersiella fastighetsinvesteringar i Sverige har under 2007 varit fortsatt stort. Den samlade transaktionsvolymen för 2007 uppgick till knappt 140 Mdkr, vilket är den näst högsta noteringen historiskt. Den starka efterfrågan från fastighetsinvesterare har bidragit till en positiv prisutveckling för både handels- och kontorsfastigheter under året.

TRANSAKTIONSVOLYM
PER FASTIGHETSTYP



DIREKTAVKASTNINGSKRAV
FÖR HANDEL OCH KONTOR SAMT
STATSOBLIGATIONS RÄNTA



Stark omsättningsutveckling i Sverige

Omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden har varit fortsatt hög under 2007 med en samlad transaktionsvolym på cirka 138 Mdkr. Jämfört med toppåret 2006 innebär det en nedgång med knappt 5 procent.

Sett till olika fastighetstyper är kontor det mest omsatta segmentet. Under 2007 omsattes kontorsfastigheter i Sverige med ett sammanlagt värde om cirka 60 Mdkr, vilket motsvarar över 40 procent av den totala transaktionsvolymen. Över den senaste femårsperioden är emellertid handelsfastigheter det segment som har vuxit snabbast. Under 2007 omsattes handelsfastigheter i Sverige för cirka 25 Mdkr, vilket är nästan tre gånger så mycket som under 2003.

Internationella investerare har varit fortsatt aktiva på den svenska fastighetsmarknaden och stod för cirka 50 procent av omsättningen 2007. Den största transaktionen under året var brittiska fastighetsbolaget Boultsbees förvärv av CentrumKompaniet från Stockholms Stad för drygt 10,4 Mdkr i maj 2007.

Positiv prisutveckling för handels- och kontorsfastigheter

Den starka efterfrågan från investerare har bidragit till sjunkande direktavkastningskrav på både handels- och kontorsfastigheter under 2007. Prisutvecklingen var särskilt stark under första halvåret av 2007 medan priserna var i princip oförändrade under den senare delen av året, delvis som ett resultat av den globala kreditoron. För närvarande ligger direktavkastningskraven i Stockholm CBD (Central Business District) strax över 4 procent för moderna handelsfastigheter och cirka en kvarts procentenhet högre för moderna kontorsfastigheter i bästa läge. Generellt har prisskillnaden ökat något mellan moderna fastigheter i bra lägen och sämre fastigheter i sekundära lägen.

Under de senaste två åren har räntorna ökat samtidigt som direktavkastningskraven har fortsatt nedåt, vilket inneburit ett krympande "yield gap" för fastighetsinvesterare. Förväntningar på stigande hyror har därför successivt ersatt "yield gap" som primär drivkraft bakom lägre direktavkastningskrav.

Handels- och kontorsmarknaden

Text Detaljhandeln | Handelns Utredningsinstitut (HUI)

Text Stockholms kontorsmarknad och hyresutveckling | Jones Lang La Salle

Detaljhandeln

Detaljhandeln har flera år av fantastisk försäljningstillväxt i ryggen. Svenskarna har shoppat som aldrig förr och antalet handelsplatser, företag och produkter har fullkomligen exploderat. Detaljhandelsfastigheter och företag har också blivit ett hett investeringsobjekt. Bakom hörnet väntar emellertid mindre goda tider, högre konkurrens och lägre marginaler.

Het marknad

Detaljhandelsmarknaden är het. En låg ränta och inflation i kombination med stark arbetsmarknad och stigande löner har under många år skapat ett stort utrymme för konsumtion och hushållen har gärna spenderat sina pengar på detaljhandelsvaror. Under ett antal år, i stort sett befriade från inflation, har detaljhandels försäljning stigit från 327 Mdkr år 1997 till 567 Mdkr år 2007, en försäljningstillväxt på 70 procent.

Svenskarnas ökade konsumtion har också bidragit till att kraftigt höja detaljhandeln som hett investeringsobjekt i form av detaljhandelsrelaterade börsföretag och fastigheter. I takt med detaljhandels starka utveckling har aktörerna också blivit allt fler. I de flesta branscher har konkurrensen ökat betydligt. Företagen blir fler, butikerna fler och produkterna fler. Valmöjligheten för konsumenten har exploderat.

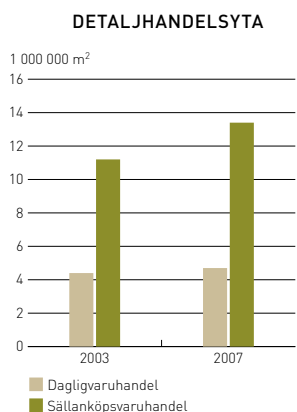
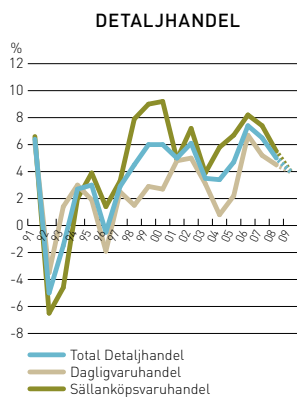
Fler aktörer och större yta

Antalet köpcentrum har under en dryg tioårsperiod ökat med nästan 50 procent och uppgick 2007 till cirka 350 stycken. Detaljhandelsytan har också skjutit i höjden. Bara under perioden 2003–2007 uppskattas ytan för detaljhandel i Sverige ha ökat med 2,5 miljoner m². Inom dagligvaruhandeln har antalet butiker minskat men nyetableringarna blir allt större och nettoökningen uppskattas till cirka 300.000 m² medan nettoökningen inom sällanköpsvaruhandeln uppskattas till 2,2 miljoner m² under perioden. Den totala detaljhandelsytan i Sverige uppskattades år 2007 till omkring 18 miljoner m² varav dagligvaruhandeln stod för cirka 4,7 miljoner m² och sällanköpsvaruhandeln för cirka 13,4 miljoner m².

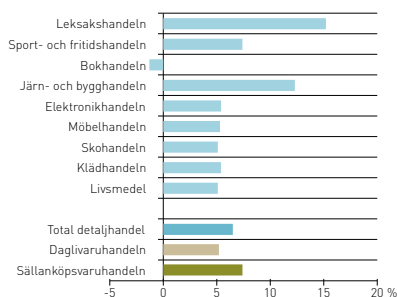
Fastighetsägarna vinnare

En stor del av dagens detaljhandel sker inom ramen för köpcentrum och gallerior. Bakomliggande fastighetsägare har haft goda år när både omsättningshyror och fastigheternas värde stigit. Börsvärdet för noterade fastighetsbolag har under de senaste åren utvecklats väl. Trots denna goda utveckling finns det områden som gått ännu bättre. Storboutikshandelsplatser, ofta med inriktning mot livsmedel eller byggvaror, återfinns som de riktiga vinnarna och utgör därmed tuff konkurrens till köpcentrumhandeln. Köpcentrumen blir också fler och konsumenternas valmöjlighet när handelsplats ska besökas har aldrig varit större. I denna konkurrens har det blivit allt viktigare att renovera, bygga ut och bygga nytt för att behålla fortsatt höga kundflöden. Renoveringscyklerna i detaljhandeln går allt fortare och de senaste årens trend med stora investeringar i handelsfastigheter håller i sig. De kommande fyra åren planeras för minst 500.000 m² ny köpcentrumyta i hela landet. Dessutom tillkommer över 300.000 m² ny yta i form av expanderande befintliga handelsplatser. Detta är visserligen enbart planerad yta, men sannolikt kommer en stor del av detta att realiseras.

Ytterligare en trend de senaste åren är att det utländska ägandet i svenska handelsfastigheter ökar. Många stora fastighetsaffärer de senaste åren har också lett till att ägarskapet koncentreras. Färre företag äger idag fler köpcentrum och handelsplatser.



**FÖRSÄLJNINGsutveckling 2007
JÄMFÖRT MED 2006**



En hårdnande konkurrens

En god ekonomisk utveckling för den svenska konsumenten i kombination med ett stort utbud och sjunkande priser i detaljhandeln har lett till att konkurrensen om kunderna är hårdare än tidigare. Detta märks inte minst i att detaljhandelns investeringar i reklam och marknadsföring ökat kraftigt de senaste åren. Att ta vara på kundflödet och föra in produkter med marginal tycks också bli allt viktigare och stora aktörer passar allt oftare på att sälja varor utanför sitt huvudsakliga sortiment. En branschglidning där möbelhandlare säljer mat, livsmedelsbutiker böcker och elektronikhandlare försäkringar.

En utmaning för handeln är också den allt mer mångfasetterade och krävande kunden. I takt med den ekonomiska tillväxten har den behovsstyrda delen av hushållens konsumtion blivit allt mindre och hushållens efterfrågan allt mer differentierad. Det finns idag heller ingen motsättning mellan prismedvetenhet och märkeshopping. Samma kund handlar i ena stunden budgetvaror för att senare köpa premiumprodukter.

Lägre tillväxttakt i sikte

Efter två år i rad med de starkaste ökningstakterna som hittills uppmäts (Detaljhandelsindex, HUI) är framtiden mer osviss. Fler människor i jobb, stigande inkomster och sänkta skatter står mot en högre ränta, stigande utgifter och en ostadig bostadsmarknad. Den högre räntan har redan påverkat fastighetsmarknaden som svalnat av något, vilket också får genomslag i många kapitaltunga branscher där lånefinansierade köp är vanligt förekommande. För mer köpcentrumrelevanta branscher såsom kläder och skor är räntans betydelse inte lika stor, däremot bidrar sämre tider till att hushållen drar ner på sina köp och möjligtvis på varor just i dessa branscher.

Oavsett bransch är det tydligt att tillväxttakten kommer att mattas av och att detaljhandeln som helhet får vänja sig med försiktigare tillväxttal, om än historiskt goda. I och med den hårda konkurrensen inom svensk detaljhandeln räcker det emellertid med att utvecklingen bara blir mindre stark för att många aktörer ska få problem. Redan idag är marginalerna pressade och en lägre omsättningstillväxt skulle ytterligare minska lönsamheten.

Försiktigt optimistiskt

Även om detaljhandeln står inför en försiktigare tillväxt finns det anledning att se optimistiskt på framtiden. Detaljhandeln har klarat sig väl i kristider, senaste under lågkonjunkturen 2001 levererade detaljhandeln en positiv försäljningstillväxt på 5 procent. Under det tidiga 90-talet redovisades en minskad försäljning men den ekonomiska krisen var då betydligt djupare än den vi står framför idag. Idag är arbetsmarknaden fortfarande ljus och fler väntas under 2008 få jobb. Att tillväxten stannar av något ska också ses emot ett antal år av extremt god tillväxt, en försiktigare försäljningsökning de närmaste åren är således fullt naturligt.

Hyresutveckling

Detaljhandelshyror är ofta baserade på hyresgästens omsättning och den goda detaljhandelsutvecklingen har medfört att hyresnivån ökat. Det finns dock ingen direkt korrelation mellan ökade hyror och ökad omsättning eftersom utbudet också ökar.

Detaljhandelns omsättning har under de senaste åren ökat rekordartat och försäljningsökningen för både 2006 och 2007 ingår bland de högsta genom tiderna. Detta har bidragit till att hyrorna under de senaste två åren generellt i de bästa lägena totalt ökat med 10–15 procent. Ökningen under 2007 var större än den under 2006.

Hyrorna för externcentrum i Sverige har ökat och det är främst i externa köpcentrum i Stockholms bästa förortslägen som utvecklingen varit som kraftigast, exempelvis Täby, Nacka och Kista. Hyror uppemot 8.000–9.000 kr/m² har tecknats, ibland uppemot 10.000 kr/m², och avser då en lokal om cirka 100 m². Handelsområden visar däremot en mer blygsam utveckling.

Läget har blivit en allt viktigare faktor vilket också driver hyrorna. I Stockholm har butiks-hyresutvecklingen i A-lägen i city varit hög då många butiker där gått extremt bra.

Stockholms kontorsmarknad

Utbud/ Nybyggnation

Nybyggnationen i Stockholm ökar under 2008 och 2009 efter ett par år av mycket begränsad nybyggnation. Under 2007 har knappt 80.000 m² kontor färdigställts vilket är lika mycket som färdigställdes under hela perioden 2004-2006. 15.000 m² av den totala nyproduktionen under 2007 har byggts på spekulation, dvs den övervägande delen av all nyproduktion har uppförts åt kontrakterade hyresgäster. Under 2008 fortsätter trenden av ökad nybyggnation då totalt 94.000 m² kommer att färdigställas. Dessutom ökar andelen spekulativ nyproduktion markant. 52.000 m² av den beräknade nyproduktionen under 2008 är idag spekulativ, vilket beror på att efterfrågan på moderna kontorsytor är mycket hög.

Dessa projekt färdigställs dock i ett skede då efterfrågan för nybyggda kontorsytor är mycket god. Under senare delen av 2007 har en rad större hyresgäster kunnat tecknas upp i dessa fastigheter redan innan färdigställande. Totalt för Stockholmsmarknaden överstiger efterfrågan nybyggnationen vilket gör att vakansgraderna överlag kommer att fortsätta sjunka under 2008. Även om nybyggnationstakten nu ökar så ska man också komma ihåg att ökningen som andel av den totala kontorsstocken är relativt begränsad, mindre än en procent för 2007.

Vakanser

Vid ingången av 2007 var vakansgraden totalt för Stockholms kontorsmarknad 14,6 procent. Under året har vakanserna sjunkit kraftigt på Stockholms samtliga delmarknader, och vid slutet av fjärde kvartalet låg vakansgraden på 10,7 procent.

Nedgången har varit som kraftigast i CBD där vakanserna har gått från 12,8 procent till 6,7 procent. Under 2006 upplevde CBD en trend av stora utflyttar av framförallt myndigheter och statlig förvaltning, vilket medförde en hög vakansgrad vid årets början. Under 2007 har kvaliteten på utbudet i CBD förbättrats genom att ett flertal större fastigheter totalrenoverats till toppmodern standard. Det har lett till en bra matchning mot befintlig efterfrågan vilket lett till mycket höga uthyrningsnivåer under året.

Även marknaden i Kista har upplevt kraftigt fallande vakanser under 2007. Vakansgraden har under året gått från 17,1 procent till 12,0 procent, vilket ger Kista en betydligt lägre vakansgrad än både Solna/Sundbyberg och närförort. Svängningarna i vakansgraden för Kista är dock stora vilket beror på att marknaden är liten, drygt 800.000 m² och väldigt beroende av en sektor, IT-sektorn och ett fåtal stora bolag, främst Ericsson. Även i Solna/Sundbyberg och i Närförort har vakanserna under 2007 minskat kraftigt, med 5,6 respektive 3,1 procentenheter, och ligger nu på 12,0 procent respektive 10,7 procent.

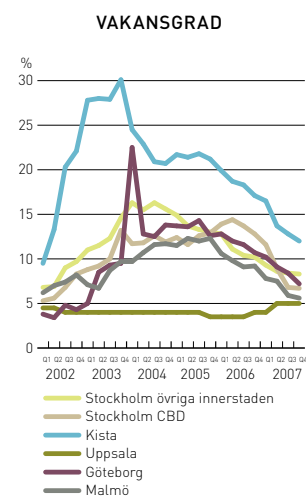
Trender

Efterfrågan på kontor har varit rekordhög under 2007. Hela 588.000 m² har hyrts ut i Stockholm under året, vilket är en uppgång med 32 procent jämfört med 2006. Uthyrningsvolymerna har varit störst i CBD och Innerstaden och drivs här främst av konsult- och finansbranschen.

Fortfarande är det främst modernare kontorsytor som efterfrågas, men kontorsstandarden har som tidigare indikerats successivt höjts under de senaste åren genom renoveringar, och idag går det bra att hyra ut även lite äldre men uppgraderade kontorslokaler. Framförallt är det företagens expansioner och jakt på bättre kontorslokaler som driver den stora uthyrningsvolymen.

Pga den goda konjunkturen har företag generellt under 2007 varit fokuserade på att växa och vinna marknadsandelar. Det betyder också större kontorsytor och även gärna bättre kontorsytor för att attrahera den bästa personalen.

Profilering och flexibilitet är nyckelord idag vad gäller hyresgästernas lokalpreferenser. Kontorslokalerna skall spegla företagets image, entréer, fasader samt byggnadernas miljöprofil har ökat i betydelse. Flexibilitet innebär att hyresgästerna vill ha kontraktsrättslig möjlighet att krympa eller minska sina lokaler efter en viss tid. En annan trend är att många företag i förorterna just nu passar på att lägesförbättra. Närförorterna, malmarna och Kista vinner hyresgäster



på bekostnad av de mer perifera lägena.

Även uthyrningsvolymerna i Kista har varit höga under 2007. Utbudet av moderna ytor har varit relativt god och hyrorna låga vilket har gjort Kista mycket attraktivt för företag utanför centrala Stockholm. Delmarknaden har gynnats både av expansioner inom IT sektorn och av inflyttning från övriga förorter i norra Stockholm.

Hyresutveckling

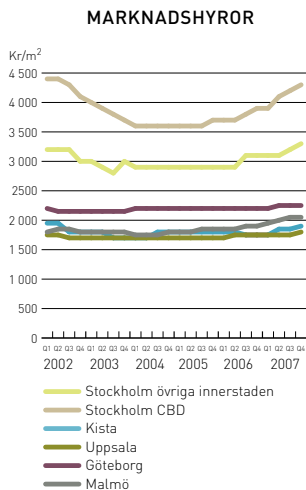
Hög efterfrågan och sjunkande vakanser har medfört hyreshöjningar på Stockholms kontorsmarknad under 2007. Hyrestillväxten har varit bred och omfattat både det modernare och äldre fastighetsbeståndet på Stockholms samtliga delmarknader. I CBD uppgår hyran i moderna fastigheter i bra läge till 4.300 kr/m², mätt som Prime Rent¹⁾. Det är en uppgång från 3.900 kr/m² vid årets början, vilket motsvarar 10 procent. Generellt har hyresutvecklingen för motsvarande fastigheter och lägen på Stockholms olika delmarknader uppgått till 5-10 procent under 2007.

Det är inte bara topphyresnivåerna som ökar. I Stockholm CBD ligger marknadshyran för en genomsnittlig kontorsbyggnad från 1980-talet nu på 3.000 kr/m², en uppgång med hela 20 procent på årsbasis. Här ser utvecklingen likartad ut i Solna/Sundbyberg och i Närförort. Även i Kista har hyrorna stigit om än i mindre utsträckning. Att hyrorna växer i olika takt innebär en minskad differentiering i hyressättning vad gäller byggår och standard, vilket i sin tur ökar attraktiviteten i det nybyggda beståndet.

Utbudet av såväl kontor som bostäder i området kring Sickla och Hammarby Sjöstad kommer att fortsätta öka då nya kontors- och bostadsprojekt kommer att startas upp inom det kommande året. Att området växer som helhet kommer att skapa positiva synergier för så väl handels- som kontorsmarknaden i Sickla. Hyrorna har stigit kraftigt i området till följd av den höga efterfrågan på kontor i bra förortslägen.

Norrtull kan erbjuda ett centralt innerstadsläge till en relativt låg hyra vilket fortsätter att attrahera många företag. Arbetet med Norra länken är nu i full gång vilket på lång sikt innebär att Norrtull som kontorsläge stärks ytterligare. Med förbättrade kommunikationer kommer hyresnivåerna i Norrtull närma sig hyrorna i mer centrala innerstadslägen.

Efterfrågan på Södermalm är fortsatt hög. En rad större uthyrningar har ägt rum under senare delen av 2007 och den höga efterfrågan har inneburit att flera nya renoveringsprojekt och nybyggnadsprojekt har startats upp. Den höga efterfrågan har även inneburit generella hyreshöjningar under 2007.



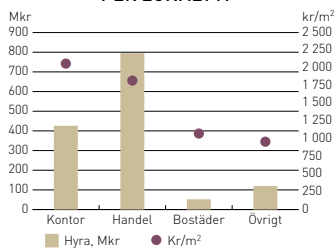
¹⁾ Prime Rent = Genomsnittlig topphyresnivå vid nyuthyrning av lokaler i byggnader av bästa kvalitet i bästa läge. Endast lokaler större än 500 m² avses.



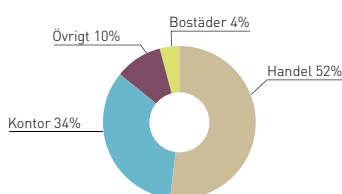
Saluhallen, Magasinet i Sickla.

Fastighetsbeståndet

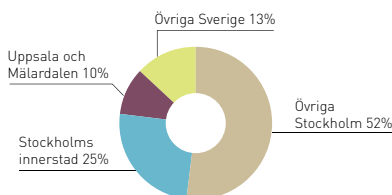
HYRESVÄRDE OCH GENOMSNITTSHYRA PER LOKALTYP



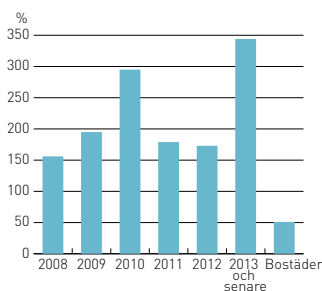
HYRESINTÄKTER, LOKALTYP



HYRESINTÄKTER, GEOGRAFISK



KONTRAKTSSTRUKTUR, HYRESINTÄKTER



Största hyresgäster 2007

Företag	m²	Etableringar
Coop	166.011	20
Atlas Copco	23.813	7
Telenor	22.727	2
Åhléns & Kicks	13.740	15
ICA	15.601	3
Tieto Enator	12.027	1
Rica Hotels	8.671	2
Stadium	12.038	7
Stockholms Läns Landsting	11.622	5
Zara	2.450	1

Atrium Ljungbergs fastighetsportfölj värderades till 18,8 Mdkr vid årsskiftet och omfattade 56 fastigheter. Marknadsvärderingen av fastighetsbeståndet beskrivs i not 15 på sidan 76. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 891.630 m². 77 procent av beståndet ligger i Stockholmsregionen. Övervägande del av hyresintäkterna, 52 procent, kommer från butiksytor, 34 procent av hyresintäkterna är hänförliga till kontor, 4 procent avser bostäder och 10 procent kommer från andra ytor som t ex sport, kultur, parkering eller lager.

Hyresintäkterna för 2007 uppgick till 1,513 Mkr och inkluderar engångsersättningar med 34 Mkr. Rensat för engångsersättningar och sålda fastigheter uppgick hyresintäkterna till 1,373 Mkr. Kontrakterade årshyror för inflyttade kontrakt första kvartalet 2008 uppgår till 1,393 Mkr. Uthyrningsgraden uppgick vid ingången av 2008 till 92 procent inklusive tomställda ytor i projektfastigheter. Uthyrningsgraden, exklusive projektfastigheter, uppgick till 96 procent. Huvuddelen av hyreskontrakten löper på 3-5 år och kvarstående medellöptiden är 3,9 år med en genomsnittlig hyresnivå på 1.690 kr/m²

Utveckling hyresintäkter ¹⁾

	2007 Utfall	2008 Kv 1	2008 Kv 2	2008 Kv 3	2008 Kv 4
Stockholms innerstad	259	258	263	264	264
Övriga Stockholm	652	679	721	717	721
Uppsala och Mälardalen	136	131	131	131	132
Övriga Sverige	178	176	176	176	176
Projektfastigheter	148	149	167	186	186
Sålda fastigheter	106				
Totallt	1.479	1.393	1.458	1.474	1.479

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar. Förändringar i fastighetsbeståndet framgår av tabell på sidan 97.

Sammanställning fastighetsbeståndet 2007-12-31

	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Förvaltningskostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Stockholms innerstad	3.810	274	94	288	-77	211
Övriga Stockholm	8.258	705	96	655	-242	413
Uppsala och Mälardalen	1.639	140	94	137	-53	84
Övriga Sverige	1.808	179	98	178	-65	113
Projektfastigheter	2.907	226	66	148	-86	62
Sålda fastigheter	-	-	-	106	-49	58
Byggrätter, mark	379	-	-	-	-	-
Totallt	18.801	1.524	92	1.513	572	941

Projektportföljen

Atrium Ljungberg har som mål att investera en miljard kronor per år i egna utvecklingsprojekt under den kommande femårsperioden. Utöver bolagets befintliga byggrätter finns ett flertal fastigheter med stor utvecklingspotential där förändringar i befintlig detaljplan krävs för att utvecklingsplanerna ska kunna genomföras.

Projektportföljen är omfattande och sammanfattas i pågående respektive kommande projekt i nedanstående tabeller. De pågående projekten beskrivs utförligare i följande avsnitt som beskriver fastighetsbeståndet på respektive delmarknad. Genomförandetakten kan komma att påverkas av marknadsläget och detalplanarbetet.

Pågående utvecklingsprojekt

Projekt/Fastighet	Lokaltyp	Projektyta, m ²	Inv, Mkr ¹⁾	Färdigställs	Uth.grad, %
Gränby Syd, Gränby 21:4	Handel	9.000		2008-Q4	
Hammarby Sjöstad, Proppen 6	Kontor	4.000		2008-Q2	
PUB Glashuset, Skotten 6	Handel	5.000		2008-Q4	
PUB Hötorgshuset, Torgvågen 7	Handel	7.000		2008-Q4	
Sickla Galleria etapp II, Sicklaön 83:22	Handel	9.000		2009	
Sickla Kunskaps Galleria, Sicklaön 83:22	Utbildning	11.000		2009	
Västberga, Arbetsstolen 3 ²⁾	Handel	20.000		2009	
Botkyrka, Tegelbruket	Handel	8.000		2009	
Västerås, Arosian	Handel	12.000		2008-2010	
Gränby Nord, Brillinge	Handel	50.000		2009-2012	
		123.000	2.800		

Kommande utvecklingsprojekt – färdig detaljplan

Projekt/Fastighet	Lokaltyp	Projektyta, m ²	Inv, Mkr ¹⁾	Bedömd start
Haninge, Söderby Huvudgård 2:43	Handel	22.000		2008
Rådhuset Uppsala, Dragarbrunn 19:1	Handel	5.000		2008
Sickla, Sicklaön 115:1	Kontor	2.000		2011
Sickla, Sicklaön 83:22	Kontor	5.000		2009
Sickla, Sicklaön 83:22	Kontor	15.000		2009
Sickla, Sicklaön 346:1	Kontor	10.000		2009
Sickla, Sicklaön 346:1	Kontor	15.000		2015
Sickla, Sicklaön 83:22	Kontor	15.000		2011
		89.000	2.000	

Kommande utvecklingsprojekt – detaljplan ej klar

Projekt/Fastighet	Lokaltyp	Projektyta, m ²	Inv, Mkr ¹⁾	Möjlig start
Farsta etapp I	Handel, p-däck	7.000		2008-2010
Farsta etapp II	Handel	10.000		2009
Kista, markanvisning	Kontor	20.000		2009
Malmö Mobilia, Bohus 7 och 8	Handel	30.000		2009
Rotebro, Rotundan 1	Handel	10.000		2009
Sickla, Sicklaön 117:17	Kontor	10.000		2011
Sickla, Sicklaön 87:1	Kontor	5.000		2011
		82.000	2.300	

¹⁾ Uppskattad investering exkl förvärvskostnad. ²⁾ Tillfälligt bygglov.

Köpcentrum

Omfattande utvecklingsarbeten pågår och planeras för de fyra regionala köpcentrumen som i olika grad ska utvecklas till helhetsmiljöer.

Fakta

4 REGIONALA KÖPCENTRUM
FARSTA CENTRUM
GRÄNBY CENTRUM
MOBILIA SHOPPING CENTER
SICKLA KÖPKVARTER

315.800 M² VARAV 165.700 M² HANDEL
402 BUTIKER
OMSÄTTNING **7,1 MDKR**
CIRKA **37 MILJONER** BESÖKARE PER ÅR
HYRESINTÄKTER **458 MKR**
DRIFTNETTO **285 MKR**

Bolagets fyra köpcentrum Farsta Centrum, Sickla Köpkvarter, Gränby Centrum och Mobilia Shopping Center omfattar totalt 167.000 m² handel. Det totala antalet butiker och restauranger är drygt 400 och hade en sammanlagd omsättning på cirka 7 Mdkr under 2007. De fyra köpcentrumen hade totalt cirka 37 miljoner besökare under året. De sammanlagda hyresintäkterna uppgick 2007 till 458 Mkr.

Atrium Ljungberg förvaltar och utvecklar köpcentrumen i egen regi, med egen personal på plats inom såväl teknisk och ekonomisk förvaltning som marknadsföring och projektledning.

Väl etablerade handelsplatser med möjligheter

Atrium Ljungbergs köpcentrum är alla väl inarbetade handelsplatser på mycket starka geografiska lägen där utvecklingsmöjligheterna är goda. Med stark dagligvaruhandel, ett brett fackhandelsutbud och väl utbyggd service är köpcentrumen attraktiva handelsplatser med hög besöksfrekvens. Under 2007 har omsättningen och besökarantalet ökat stabilt i samtliga köpcentrum.

Tillgängligheten till köpcentrumen är bra med god kollektivtrafikförsörjning, generöst med parkeringsplatser och konkurrenskraftiga öppettider.

Även som etableringsplatser är de fyra köpcentrumen mycket attraktiva. Efterfrågan på

lokaler överstiger tillgången på samtliga fyra köpcentrum och vakansgraden är under 1 procent.

Ledande köpcentrumaktör

Atrium Ljungberg ska vara en ledande köpcentrumaktör på den svenska marknaden. En koncentration till prioriterade marknader med utvecklingspotential och god tillväxt är viktigare än bred geografisk spridning. Verksamheten bedrivs affärsmässigt, långsiktigt och i nära samarbete med kunderna för att skapa goda affärer och långsiktig lönsamhet för båda parter.

Atrium Ljungberg ska vara bäst på att utveckla och förvalta handelsplatser i Sverige. Det gäller såväl koncept och attraktivitet som lönsamhet och avkastning på investering.

Ständig utveckling av köpcentrum och helhetsmiljöer

En ständig process pågår för att utveckla, förbättra, komplettera och expandera bolagets köpcentrum. Detta sker med utgångspunkt från den lokala marknadens förutsättningar och i nära samarbete med kommunen. På marknader där det är möjligt, är Atrium Ljungbergs ambition att utveckla handelsplatserna till helhetslösningar där handel, arbetsplatser, boende, service, utbildning och kultur samverkar.

Atrium Ljungberg planerar att investera 5 Mdkr i egna projekt under den kommande femårsperioden. Större delen av investeringarna är planerade för bolagets befintliga köpcentrum. Det pågår för närvarande omfattande utvecklingsarbeten i samtliga fyra köpcentrum som i olika grad ska utvecklas till helhetsmiljöer. Mer information om pågående utvecklingsprojekt för respektive köpcentrum – se sidorna 19-23.



Sickla Galleria.



Magasinet i Sickla.

FARSTA CENTRUM

Fakta

FÖRVÄRVAT 1997
UTHYRBAR YTA 109.900 M²
HANDELSYTA 48.200 M²
BUTIKER 147
OMSÄTTNING 1.800 MKR
BESÖKARE 15 MILJONER
P-PLATSER 1.500
HYRESINTÄKTER 172 MKR
DRIFTNETTO 107 MKR



Förvärv skapar nya möjligheter att ta ett offensivt helhetsgrepp om Farsta Centrum.

Farsta Centrum är beläget i södra Stockholm och är med sina närmare 150 butiker och restauranger ett av Stockholms största köpcentrum. Butiksutbudet är omväxlande från stora detaljhandelskedjor till lokala, mindre handlare. Kombination av modern, kundanpassad shoppingmiljö i välbevarad 60-talsarkitektur med K-märkta, individuellt utformade byggnader gör atmosfären i Farsta Centrum unik.

Stadsdelscentrum och arbetsplats

Farsta Centrum byggdes 1960 som ett av de så kallade ABC-samhälle i Sverige, en plats som samlade Arbete, Bostad och Centrum på ett och samma ställe. Genom sitt stora utbud av såväl detaljhandel och service som kultur fungerar Farsta Centrum idag inte bara som ett köpcentrum utan som ett folkligt stadsdelscentrum. Här finns bl a bank, bibliotek, apotek, systembolag, sjuk- och tandvård samt närpolis. Den väl utnyttjade teatern är ett uppskattat kulturellt inslag. Det livfulla utomhustorget mitt i handelsplatsen sammanlänkar de olika huskropparna och skapar en genuin stadskänsla. Farsta Centrum är dessutom en arbetsplats för många människor. Här finns ett stort antal företag etablerade i kontorsfastigheter i direkt anslutning till köpcentrumet.

Flerfaldigt prisbelönat

Genom åren har Farsta Centrum blivit flerfaldigt prisbelönat både internationellt och i Sverige. Bl a har Farsta Centrum utsetts till Årets Köpcentrum av Svensk Handel (1999 och 2000) och valts till Stockholms bästa köpcentrum av stockholmarna själva (2002, 2005 och 2007).

Mer handelsyta och fler parkeringsplatser skapas

Under 2008 kommer Farsta Centrum att utökas med ytterligare 200 parkeringsplatser genom att Farstaplan däckas över.

Arbetet med en detaljplaneändring som möjliggör en omfattande om- och tillbyggnad i Farsta Centrum är påbörjat. Om- och tillbyggnaden kommer att innebära att totalt 7.000 m² ny butiksytta skapas. En del av tillskottet är kontorsytta som omvandlas till butiksytta. Arbetet med om- och tillbyggnaden beräknas starta under 2009 och de nya lokalerna beräknas färdigställas under 2009/2010.

Nya möjligheter till helhetsgrepp av Farsta Centrum

I december 2007 förvärvade Atrium Ljungberg tomträtten Storö 10 med bl a Farstaterrassen i Farsta Centrum. Fastigheten omfattar totalt cirka 33.000 m² och är belägen i direkt anslutning till centrumet. För närvarande pågår genomgripande renoveringar och hyresgästanpassningar för delar av kontorsytorna. Dessa kommer att vara färdigställda vid tillträdet i maj 2008.

Genom förvärvet av Storö 10 skapas nya möjligheter för Atrium Ljungberg att ta ett offensivt helhetsgrepp om, och ett fullständigt ansvar för hela området Farsta Centrum.

Visionen är att göra Farsta Centrum till en komplett stadsdel där handel, arbetsplatser, boende, service, utbildning och kultur verkar sida vid sida.



GRÄNBY CENTRUM

Fakta

FÖRVARVAT 1997
UTHYRBAR YTA 30.500 M²
HANDELSYTA 29.800 M²
BUTIKER 45
OMSÄTTNING 1.600 MKR
BESÖKARE 5,6 MILJONER
P-PLATSER 1.500
HYRESINTÄKTER 73 MKR
DRIFTNETTO 45 MKR

Gränby Centrum är beläget i Uppsala, endast 2 km öster om Uppsala city och mycket tillgängligt även från nybyggda E4 som är dragen öster om staden. Gränby Centrum är Uppsalas största köpcentrum med en handelsyta på cirka 30.000 m² med ett stort och brett utbud av dagligvaruhandel, fackhandel och service.

Förutom det breda utbudet är tillgängligheten en av Gränby Centrums största styrkor. Närheten till Uppsala city, enkelheten att ta sig till köpcentrumet från omkringliggande orter från framför allt östra, norra och södra Uppland, kundvänliga öppettider och generöst med parkeringsplatser har gjort Gränby Centrum känt som en mycket rationell handelsplats.

Under året har Gränby Centrums utbud förstärkts med fyra nya butiker, bl a har Akademibokhandeln etablerat sig.

En av Sveriges största handelsplatser skapas i Gränby, öster om Uppsala under den närmaste femårsperioden. Investeringen beräknas uppgå till närmare 2 Mdkr.



Utbyggnad av Gränby Centrum till dubbel storlek

Atrium Ljungberg har under 2007 träffat avtal med Uppsala kommun som innebär starten på en omfattande utbyggnad av Gränby Centrum. Genom avtalet möjliggörs en utbyggnad av handelsplatsen till nästintill dubbla storleken.

Utbyggnaden av Gränby Centrum påbörjades vid årsskiftet 2007/08. Första etappen av den planerade om- och tillbyggnaden innebär att den envåningsbyggnad i Gränby Centrums södra del, som tidigare hyrts av Coop Bygg, ersätts av en ny och större tvåvåningsbyggnad på cirka 10.000 m² som kopplas till det befintliga köpcentrumet i båda plan.

Tillbyggnaden kommer att innehålla cirka 15 nya butiker som ska förstärka shoppingutbudet inom mode, hem och fritid och öppnar till julhandeln 2008. Dessutom byggs en ny, större entré i söder.

Ny bussterminal och trafikrondeller

Under samma period som om- och tillbyggnaden av Gränby Centrum pågår kommer Atrium Ljungberg tillsammans med Uppsala kommun att bygga en bussterminal för omstigning mellan stadsbussar och landsortstrafiken i anslutning till den nya södra entrén. Dessutom skapas två nya trafikrondeller, en i korsningen





Vaksalagatan/Marknadsgatan och en för den nya bussutfarten på Marknadsgatan. Bussterminalen och trafikplatserna kommer att tas i bruk senast under oktober 2008.

Ny detaljplan för Gränby Centrum och evenemangsarena

Kommande etapper av Gränby Centrum är beroende av en ny detaljplan som kommer att tas fram under 2008. Beslut om program-samaråd fattades av byggnadsnämnden i december 2007. Denna detaljplan omfattar också en ny evenemangsarena som ska uppföras genom ett samarbete mellan offentliga och privata intressen. Atrium Ljungberg kommer dock inte att vara delägare i arenan. Evenemangsarenan är dimensionerad för 8,500 sittplatser och kommer att kunna användas för olika idrottsevenemang, konserter, kongresser och utställningar.

Ny handelsplats för volymhandel – Gränby Nord

Atrium Ljungberg förvärvade av Uppsala kommun under hösten 2007 ett 10,5 ha stort markområde cirka 500 meter norr om Gränby Centrum. Markområdet är beläget i ett av kommunens absolut mest attraktiva områden intill den norra avfarten från nya E4, i korsningen Bärbyleden/Österleden.

Detta område är planlagt för cirka 50.000 m² uthyrningsbar handelsyta för sällanköpsvaror och volymvaror. Ambitionen är att skapa framtidens storbutikshandelsplats där traditionell volymhandel blandas med mindre butiker, service och upplevelser i arkitektoniskt attraktiva byggnader. Byggstart kommer att ske under första halvåret



2008 med en etappvis utbyggnad vartefter uthyrning sker. Den första etappen bedöms omfatta cirka 25.000 m² ny handelsyta. Den nya handelsplatsen kommer att få namnet Gränby Nord.

Gränbyområdet blir en av Sveriges största handelsplatser

Atrium Ljungbergs sammanlagda investering i Gränbyområdet med både utbyggnad av Gränby Centrum och uppförande av ny volymhandelsplats beräknas uppgå till närmare 2 Mdkr, vilket gör det till ett av bolagets största projekt hittills. Den sammanlagda uthyrbara ytan i Gränbyområdet ökar från cirka 30.000 m² till över 100.000 m².

MOBILIA SHOPPING CENTER

Fakta

FÖRÄRVAT 2002
UTHYRBAR YTA 34.900 M²
HANDELSYTA 31.100 M²
BUTIKER 70
OMSÄTTNING 1.500 MKR
BESÖKARE 6,5 MILJONER
P-PLATSER 1.200
HYRESINTÄKTER 85 MKR
DRIFTNETTO 53 MKR

Mobilia Shopping Center öppnade för handel 1968 efter att lokalerna under de 70 föregående åren hyst Malmös största textilfabrik. Från slutet av 80-talet och under hela 90-talet har ombyggnader och renoveringar skett för att öka Mobilias attraktionskraft. Nu planeras för ytterligare en omfattande modernisering.

Med cirka 31.000 m² handel, 6,5 miljoner besökare och en omsättning på 1,5 Mdkr 2007 är Mobilia idag Malmös största köpcentrum. Mobilias centrala läge, mitt i Malmö gör det enkelt för besökare som färdas såväl till fots som med cykel, bil eller buss att ta sig till Mobilia. Tillgängligheten, generösa öppettider, ett brett utbud av butiker och restauranger samt en unik historia med stark Malmötradition är de största framgångsfaktorerna för Mobilia.

Under 2007 stärktes köpcentrumets utbud med Apoteket och ett tiotal butiker byggdes om eller moderniserades. För Mobilia, som i september 2008 fyller 40 år planeras nu för ytterligare omfattande modernisering.

Programförslag i samarbete med Malmö stad

Mobilias läge har genom Malmös expansion och utveckling de senaste åren, förändrats från externt läge till att idag ligga mitt i Malmö med många spännande utvecklingsområden runt omkring. Innerstaden växer och kommer i en framtid att utsträcka sig runt Mobilia.

Malmö stads utvecklingsplaner för Mobiliaområdet i kombination med en gynnsam befolkningstillväxt i såväl Malmö som Mobilias närområde, gör att Atrium Ljungberg ser Malmö och Mobilia som en starkt prioriterad delmarknad.

Under 2007 har ett intensivt samarbete mellan Atrium Ljungberg och Malmö stad resulterat i en gemensam ambition och ett programförslag för Mobiliaområdet. Mobilia ska i framtiden vara ett stadscener, som utformningsmässigt och innehållsmässigt präglas av stadsmässighet samtidigt som köpcentrumet ska behålla alla fördelar som rationell och tillgänglig handelsplats. Mobilia ska innehålla ett inspirerande handels-, kultur- och hälsoutbud som blandas på ett nyskapande sätt samt vara en integrerad del av en innehållsrik och dynamisk stadsdel. Planen är att Mobilia ska utöka sin handelsyta med cirka 50 procent

till att omfatta totalt cirka 50.000 m² handel. Därtill tillkommer cirka 15.000 m² avsedd för annan verksamhet.

Större förändringar förutsätter en detaljplaneändring för området. Detta arbete är påbörjat tillsammans med Malmö stad. Utvecklingen av Mobiliaområdet kommer att ske successivt under de närmast kommande åren, med start under 2008.



Förvärv av fastighet ökar utvecklingsmöjligheterna

Atrium Ljungberg förvärvade i november 2007 fastigheten Bohus 7 som ligger i direkt anslutning till Mobilia Shopping Center. Fastigheten omfattar totalt 25.000 m² och innehåller drygt 6.000 m² vakanta lokaler, ett stort parkeringsgarage, bostadslägenheter samt kontorslokaler som kommer att

byggas om till bostäder.

Förvärvet av Bohus 7 medför utökade möjligheter för Atrium Ljungbergs utvecklingsarbete av Mobilia.





SICKLA KÖPKVARTER

Fakta

FÖRÄRVAT 1997
 UTHYRBAR YTA 140.600 M²
 HANDELSYTA 58.100 M²
 BUTIKER 140
 OMSÄTTNING 2.150 MKR
 BESÖKARE 10 MILJONER
 P-PLATSER 2.500
 HYRESINTÄKTER 128 MKR
 DRIFTNETTO 79 MKR

Ett nav i sydöstra Stockholm där handel, arbete, service, utbildning och kultur förenas.

Sickla i Nacka kommun i sydöstra Stockholm har på kort tid utvecklats från ett industriområde till en blomstrande handels- och arbetsplats. Dåvarande LjungbergGruppen förvärvade 1997 ett fastighetsbestånd bestående av 208.000 m² mark och 82.000 m² lokaler av Atlas Copco, som fram till dess hade bedrivit verksamhet på området i närmare ett sekel. Sedan förvärvet har ett omfattande utvecklingsarbete genomförts i området.

Ambitionen i utvecklingen av Sickla har varit att bibehålla den anrika industri- och verkstadsmiljön i kombination med att skapa en attraktiv och modern mötesplats i stadsliknande miljö, ett nav där handel, arbete, service, utbildning och kultur möts. Sickla är ett bra exempel på hur ett område kan utvecklas till en helhetsmiljö. Under 2008 fortsätter utvecklingen genom att utbildning adderas.

Atrium Ljungbergs utvecklingsarbete i Sickla pågår alltjämt med målsättning att här skapa framtidens handelsplats. Nacka kommuns offensiva satsning på bostadsbyggande, en positiv inflyttning i kommunen och ett nära samarbete mellan Nacka kommun och Atrium Ljungberg skapar goda möjligheter att lyckas med detta.

Mångfald och kontrast

Idag omfattar Atrium Ljungbergs totala lokalyta i Sickla 150.000 m² varav 68.000 m² är handels- och serviceyta. Butiksmiljön präglas av mångfald där kontrasterna mellan större kedjeföretag och enskilda lokala aktörer är påtaglig.

Sickla Köp kvarter har med sina 10 miljoner besökare under det gångna året befast sin position som en av Stockholms mest uppskattade och välbesökta handels-

platser och utnämndes till Årets Köpcentrum 2007.

Handeln har på kort tid utvecklats mycket positivt i området och har till stora delar överträffat förväntningarna, vilket medfört att intresset är mycket stort från företag att etablera sig i Sickla Köp kvarter.

Magasinet öppnade – handel på ett nytt sätt

I maj 2007 öppnades Magasinet som inrymmer 17.500 m² handel i tre plan samt parkeringsgarage. Här blandas dagligvaror och volymvaror på de övre planen med delikatesser i en välkomnande saluhall i entréplan på ett nytänkande och annorlunda sätt. Basvaror till låga priser mixas med premiumvaror för att möta Sickla Köp kvarters primära målgrupp och deras inköpsvanor.

Sickla Galleria blir dubbelt så stor

Arbetet med att bygga ut nuvarande Sickla Galleria med cirka 9.000 m² handel pågår. Byggnationen innebär en förlängning av nuvarande Sickla Galleria med butiker i två plan. Utöver detta skapas ytterligare 300 parkeringsplatser genom att bygga två våningar ovanpå gallerian.

Invigning av det nybyggda Sickla Galleria planeras till våren 2009 och kommer framför allt att innehålla modebutiker som ger

Sickla Köp kvarters besökare ett betydligt bredare utbud av starka varumärken än tidigare. Best of Brands kommer i och med utbyggnaden att utöka sin butik till cirka 3.000 m², och blir därmed Sveriges till ytan största privatägda modeföretag. Med bredden och mixen av starka varumärken tar Sickla Köp kvarter än mer upp kampen med Stockholm city om dagens och morgondagens kräsne konsument.



SICKLA, ÅRETS KÖPCENTRUM 2007

”En lyckad mix av gamla fabriksbyggnader och modern shopping” var enligt tidningen Market anledningen till att Sickla Köp kvarter fick utnämningen Årets köpcentrum 2007.

Enligt Eva Andersson, chefredaktör på tidningen Market var juryns uppgift ”att hitta det köpcentrum som visade mest innovation och framgång”. Det var också kriterierna för utnämningen, nämligen ett köpcentrum som var både innovativt och hade en framgångsrik utveckling.

Utmärkelsen delades ut vid Stora detaljhandelsdagen på Moderna Muséet den 8 maj 2007. Arrangör för evenemanget och också initiativtagare till utmärkelsen var tidningen Market. Kandidaterna nominerades av konsumenterna.

Juryns motivering

”Läget mellan city och en redan etablerad externhandel borde avskräcka de flesta. Men resultatet av den här vågade satsningen bryter mot branschens likriktning. Här integreras industrikvarter och modern shopping i en levande stadsmiljö för kräsna konsumenter. Fortsätter det så här finns det snart mer citykänsla här än i stadskärnan.”



Dieselverkstan är jätteläcker

Sofia Lindow med dottern Maja lunchar i caféet i Dieselverkstaden tillsammans med en annan mamma med litet barn.

– Jag upptäckte Sickla Köp kvarter redan innan de byggde om för tre, fyra år sedan, säger Sofia. Men det är första gången jag besöker Dieselverkstan. Det är jätteläcker. Här skulle jag kunna bo.

– Det är trevligt här i Sickla Köp kvarter. Jag bor inte här i närheten men det händer att jag åker hit ibland. Idag är jag här på lunchdate med en kompis.

Sofia berättar att hon precis har upptäckt Andy, en aktivitetsplats för barn, som ligger i nyöppnade Magasinet som är det senaste tillskottet av byggnader i Sickla Köp kvarter.

– Där kommer jag att vara en hel del när Maja blir lite äldre, säger Sofia.



Magasinet – mycket bra tillskott

I saluhallen sitter Christer Sandqvist från Älta och väntar på sin lunch. Han har en dag ledigt och passerar Sickla Köp kvarter på väg hem från IKEA.

– Jag ska äta lunch och sedan hem och jobba. Eftersom jag bor i Älta är jag här och handlar två, tre gånger i veckan. Vi brukar veckohandla här på fredagarna. Det är lättillgängligt och enkelt att ta sig till och från. Nu står jag parkerad här i garaget under, berättar Christer.

– Den här delen (Magasinet där saluhallen finns) är ett jättebra tillskott. Det är hur mysigt som helst.

– Saluhallsdelen är jättetrevlig. Den är ett lyft. I fredags var jag här och handlade färsk fisk och goda ostar. Och Systembolaget finns här intill.

– Och de gamla byggnaderna är mysiga. Vi tillbringade mycket tid i Dieselverkstaden tidigare när vår dotter var aktiv i teaterkurser där.

Affärer som sticker ut

– Det är väldigt bra här, tycker Christer. Inte tråkiga och traditionella affärer. Utan roliga och trevliga butiker som sticker ut och som inte finns överallt.

– Utbyggnaden är positiv. Med nya P-husen är det enkelt igen att parkera.

Christer Sandqvist berättar att områdets popularitet kan orsaka mycket trafik, särskilt under helgerna.

– Området drar till sig mycket folk. Det kan vara bökigt här på helgerna. Och det blir långa köer. Men det är föremål för att ändras.



”Dieselverkstaden är jätteläcker.”



”Magasinet är ett mycket bra tillskott.”



”Området har kvarterskänsla.”



”Saluhallen får gärna bli större.”



”Dieselverkstan och Hantverkarkvarteren har mest känsla.”



”Jag tycker egentligen inte om stora gallerior. Men här finns butiker som står ut.”



”Nu finns det mesta här och man slipper stan.”

Citygallerior

Atrium Ljungberg ska ha citygallerior med centrala affärslägen på starka tillväxtorter. Efterfrågan på etablering är stor i dessa lägen, framför allt från modekedjor.

Atrium Ljungberg äger och förvaltar 11 citygallerior* belägna i Stockholm, Södertälje, Uppsala, Västerås, Eskilstuna, Östersund, Borås, Kalmar, Motala och Växjö. Gallerierna har en total uthyrbar area på 184.000 m² varav 110.000 m² avser handel. Butikerna, som totalt för samtliga gallerior uppgår till cirka 250 omsatte 2007 sammanlagt cirka 3,1 Mdkr och hade drygt 30 miljoner besökare.

Alla Atrium Ljungbergs citygallerior förvaltas i egen regi för att säkerställa en nära relation till kunderna och förståelse för deras behov.



PUB, STOCKHOLM

UTHYRBAR YTA 26.900 M²
HANDELSYTA 13.400 M²
BUTIKER 50
OMSÄTTNING 440 MKR
BESÖKARE 5,1 MILJONER
HYRESINTÄKTER 69 MKR
UNDER OMBYGGNAD

ORMINGE CENTRUM, STOCKHOLM

UTHYRBAR YTA 10.700 M²
HANDELSYTA 10.600 M²
BUTIKER 29
OMSÄTTNING 344 MKR
BESÖKARE 2,2 MILJONER
HYRESINTÄKTER 18 MKR

TELGEHUSET, SÖDERTÄLJE

UTHYRBAR YTA 10.400 M²
HANDELSYTA 5.300 M²
BUTIKER 14
OMSÄTTNING 158 MKR
BESÖKARE 2,3 MILJONER
HYRESINTÄKTER 13 MKR

FORUMGALLERIAN, UPPSALA

UTHYRBAR YTA 16.500 M²
HANDELSYTA 10.300 M²
BUTIKER 38
OMSÄTTNING 362 MKR
BESÖKARE 6,4 MILJONER
HYRESINTÄKTER 43 MKR

CITYHUSET, ESKILSTUNA

UTHYRBAR YTA 18.500 M²
HANDELSYTA 8.700 M²
BUTIKER 27
OMSÄTTNING 256 MKR
BESÖKARE 3,4 MILJONER
HYRESINTÄKTER 21 MKR

LINNÉGALLERIAN, VÄXJÖ

UTHYRBAR YTA 7.500 M²
HANDELSYTA 7.200 M²
BUTIKER 21
OMSÄTTNING 165 MKR
BESÖKARE 2,7 MILJONER
HYRESINTÄKTER 15 MKR

KVASTEN, KALMAR

UTHYRBAR YTA 8.500 M²
HANDELSYTA 7.700 M²
BUTIKER 16
OMSÄTTNING 243 MKR
BESÖKARE 2,1 MILJONER
HYRESINTÄKTER 18 MKR

AROSIAN, VÄSTERÅS

UTHYRBAR YTA 29.400 M²
HANDELSYTA 10.100 M²
BUTIKER 13
OMSÄTTNING 252 MKR
BESÖKARE 2,7 MILJONER
HYRESINTÄKTER 17 MKR
UNDER OMBYGGNAD

Bra affärslägen på expansiva orter

Atrium Ljungbergs citygallerior ska finnas centralt på starka tillväxtorter med positiv handelsutveckling. Bolaget ska äga och förvalta citygallerior endast på delmarknader där man kan vara bland de ledande handelsaktörerna. Detta är av yttersta vikt för att kunna erbjuda de bästa etableringsmöjligheterna för kunderna och säkerställa en långsiktig tillväxt för såväl kunderna som bolaget. Efterfrågan på etablering i bästa lägen i citykärnorna är mycket stor, framför allt från modekedjor.

Trenden att dagligvaruhandeln flyttas utanför stadskärnorna fortsätter och de externa köpcentrumen får ett allt bredare utbud samtidigt som mode och nöje får en större betydelse i city. Atrium Ljungbergs citygallerior består idag av en mix av välkända kedjeföretag. Några av gallerierna är redan, eller planeras för att bli, smalare i sitt utbud med en tydligare profil. Exempel på sådana är Forumgallerian i Uppsala som de senaste åren har fått en starkare modeprofil, PUB som håller på att omvandlas från ett traditionellt varuhus till ett modernt livsstilsvaruhus och Arosian i Västerås som omvandlas till ett upplevelsebaserat modecentrum.

Renodling av beståndet

Under 2007 har Atrium Ljungberg avyttrat fyra citygallerior i Katrineholm, Köping, Uddevalla och Högdalen i Stockholm. Dessa försäljningar har skett i linje med bolagets strategi att renodla fastighetsbeståndet för att koncentrera ägandet till starka delmarknader med större möjligheter att vara en ledande handelsaktör.

För mer detaljerad information om fastighetsförsäljningarna se sidan 97.

* I gruppen citygallerior inkluderas även Orminge Centrum i Stockholm/Nacka och Knalleland i Borås.

PUB – omvandling till modernt livsstilsvaruhus

Varuhuset PUB är den mest välkända av Atrium Ljungbergs handelsplatser. PUB ligger vid Hötorget i centrala Stockholm på ett av Sveriges mest attraktiva detaljhandelsstråk och i den närmaste omgivningen finns Stockholms största utbud av handel, nöje och kultur. På Drottninggatan, där flera modekedjor de senaste åren valt att etablerat sig och där många redan etablerade kedjor också har uppgraderat sina flagship stores, passerar dagligen cirka 100.000 personer.

PUB bestod tidigare av två fastigheter; Hötorgshuset och Glashuset. Från 2007 är de två fastigheterna konceptuellt skilda från varandra men fortfarande sammanbyggda under markplan.

Totalt består PUB och Glashuset av cirka 18.000 m² handel samt kontor och hotell.

Glashuset omvandlas till ett modernt modehus i fyra plan och under hösten 2007 öppnade MQ och Weekday. Under 2008 kommer bland andra Bestseller och Esprit att etablera sig i det nya modehuset.

Under året som gått har ett stort omvandlingsarbete av PUB, tidigare Hötorgshuset, pågått. Med sina fem våningsplan förändras PUB från ett traditionellt varuhus till ett modernt livsstilsvaruhus med fokus på utvalt mode, accessoarer, konst, musik och andra populärkulturella uttryck.

Första etappen på plan 3, PUB.03 med det senaste inom internationellt och svenskt mode samt independentdesigners, vintage och konst har färdigställts och öppnade i september 2007. Halva plan 2, PUB.02 med inriktning på dressat mode öppnade i oktober 2007. Ombyggnad av resterande butikspan har påbörjats och dessa nyöppnar etappvis under 2008. Hela förändringsarbetet beräknas vara klart 2008/2009.

Arosian i Västerås blir modecentrum

Arosian i Västerås är ett tidigare klassiskt Domusvaruhus som under senare år har fungerat som en handelsplats med enskilda butiker med separata entréer från gatan. För att möta den efterfrågan som finns i Västerås av nya, uppdaterade handelsytor planerar Atrium Ljungberg att omvandla handelsplatsen till en galleria i form av modecentrum kryddat med media, mat och kultur. Gallerian ska även innehålla mötesplatser i form av torgytor.

Västerås är en stad med stor potential och ett stort upptagningsområde. Den årliga försäljningen av sällanköpsvaror bedöms öka med cirka 1,3 Mdkr fram till år 2010.



PUB.03.

Handelsytorna kommer att utökas från dagens två plan till att omfatta tre plan samt parkeringsdäck. Omvandlingen beräknas kunna påbörjas under 2008 och färdigställas 2010. Den totala handelsytan kommer att uppgå till närmare 12.000 m² då omvandlingen är klar.

Ny användning av Uppsalas gamla rådhus

Atrium Ljungberg förvärvade sommaren 2006 det gamla rådhuset vid Stora Torget av Uppsala kommun. Huset har en intressant historia och är tillsammans med Celsiushuset det enda bevarade 1600-tals-huset öster om Fyrisån. Rådhuset har varit privatbostad i 57 år och stadens centrala förvaltningsbyggnad i 300 år.

På senare tid är huset mest känt för sin vackra profil i staden samt för den fantastiska Rådhusalen som används för olika musikevenemang och andra sammankomster.

Syftet med förvärvet är att utnyttja husets centrala läge och fantastiska atmosfär för handelsändamål. Planering pågår för att inreda ett modernt varuhus i byggnaden. Sedan huset förvärvades har både antikvariska och arkeologiska undersökningar genomförts för att klargöra vilka förändringar som är möjliga att genomföra. Dessutom har en detaljplaneprocess påbörjats för att möjliggöra en tillbyggnad på gårdssidan. Genom tillbyggnaden kan den uthyrningsbara arean utökas avsevärt. Större delen av ytan kommer att kunna nyttjas för handelsändamål och en mindre del för kontor. Om- och tillbyggnad påbörjas under 2008, så snart den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

GALLERIAN, MOTALA
UTHYRBAR YTA 11.600 M²
HANDELSYTA 7.100 M²
BUTIKER 25
OMSÄTTNING 169 MKR
BESÖKARE 1,7 MILJONER
HYRESINTÄKTER 13 MKR

STORKNALLEN, BORÅS
UTHYRBAR YTA 14.000 M²
HANDELSYTA 13.200 M²
BUTIKER 13
OMSÄTTNING 354 MKR
BESÖKARE 2,3 MILJONER
HYRESINTÄKTER 18 MKR

MITTPUNKTEN, ÖSTERSUND
UTHYRBAR YTA 19.400 M²
HANDELSYTA 12.900 M²
BUTIKER 8
OMSÄTTNING 414 MKR
BESÖKARE 3,1 MILJONER
HYRESINTÄKTER 18 MKR

Storbutikshandelsplatser

I Atrium Ljungbergs bestånd ingår totalt sex väletablerade storbutikshandelsplatser. Av dessa ligger fem i Storstockholmsområdet och en i Halmstad. Nu planeras för ytterligare en i Uppsala.

ROTEBRO

UTHYRBAR YTA 25.800 M²
HANDELSYTA 25.800 M²
HYRESINTÄKTER 31 MKR

HANINGE

UTHYRBAR YTA 25.600 M²
HANDELSYTA 25.600 M²
HYRESINTÄKTER 30 MKR

SÖDERTÄLJE

UTHYRBAR YTA 22.300 M²
HANDELSYTA 22.300 M²
HYRESINTÄKTER 30 MKR

BOTKYRKA

UTHYRBAR YTA 23.400 M²
HANDELSYTA 23.400 M²
HYRESINTÄKTER 18 MKR

HALMSTAD

UTHYRBAR YTA 12.100 M²
HANDELSYTA 10.400 M²
HYRESINTÄKTER 10 MKR

VÄSTBERGA

OMBYGGNAD PÅGÅR

GRÄNBY NORD, UPPSALA

BYGGNATION PÅBÖRJAS
UNDER 2008

Storbutikshandelsplatserna i Storstockholm är Rotebro, Haninge, Södertälje, och Botkyrka med Coop Forum som ankarhyresgäst. Atrium Ljungberg äger också storbutikshandelsplatsen i Västberga i Stockholm som efter pågående utvecklingsarbete öppnar för handel under hösten 2008. Genom förvärv av ett 10,5 ha stort markområde i Uppsala planeras dessutom för ytterligare en storbutikshandelsplats, Gränby Nord. Läs mer om Gränby Nord på sidan 21.

Sammanlagt innehåller Atrium Ljungbergs sex befintliga storbutikshandelsplatser cirka 107,500 m² handel.

På samtliga platser sköts förvaltningen och den tekniska driften av Atrium Ljungbergs egen personal.

Rationell handel i bra trafiklägen utanför Stockholm

Attraktiva storbutikshandelsplatser ska ha hög tillgänglighet för bilburna konsumenter. Atrium Ljungbergs fastighetslägen är strategiska utmed de stora trafiklederna på platser med stort upp-tagningsområde.

Konsumenternas krav på rationella handelsplatser med ett brett och samlat utbud av dagligvaror, sällanköpsvaror och volymvaror ökar och efterfrågan på etableringar i denna typ av fastigheter är stor.

Atrium Ljungberg planerar en omvandling och utveckling av flera av sina storbutikshandelsplatser. I takt med att Coop Forum förändrar och minskar sina ytor på flera platser möjliggörs effektivisering och tillskott av nya ytor vilket ger plats för ytterligare hyresgäster med kompletterande utbud.

Ambitioner finns också att skapa framtidens storbutikshandelsplatser genom att blanda traditionell volymhandel med ett utbud av mindre butiker. Rationell handel ska kombineras med service- och upplevelsebaserad verksamhet. Det finns stora möjligheter att skapa dessa framtidens storbutikshandelsplatser i framför allt Haninge, Rotebro och Gränby Nord.

Försäljning av storbutikshandelsplatser under året

Under 2007 har två storbutikshandelsplatser avyttrats; Sveaplan i Eskilstuna och Gumsbacken i Nyköping. Där har utvecklingsmöjligheterna för Atrium Ljungberg inte bedömts som tillräckligt starka och försäljningarna har skett i enlighet med Atrium Ljungbergs strategi att renodla och koncentrera sitt fastighetsbestånd. För mer detaljerad information om fastighetsförsäljningar se sidan 97.



Västberga Handel

I fastigheten Arbetsstolen 3 i Västberga industriområde har det under många år bedrivits bageriverksamhet genom Schulstad och tidigare San Remobageriet. Fastigheten utgör ett välkänt landmärke strax utanför Hornstull i södra Stockholm.

Atrium Ljungberg startade under våren 2007 arbetet med att konvertera Arbetsstolen 3 till detaljhandelsområde – Västberga Handel. För tillfället bedrivs ingen verksamhet på området på grund av den omfattande ombyggnad som pågår.

Västberga Handel är beläget trafikorienterat med hög synbarhet från E4 i omedelbar anslutning till Västberga Trafikplats där antalet förbipasserande på E4 är cirka 130.000 per dag. Anläggningen ligger inom gångavstånd från tunnelbanan.

Telefonplan är beläget på motsatt sida av E4. Telefonplan är ett område som genomgått en intressant utveckling där bl a Konstfack och Designens hus öppnade under 2007.

Västberga Handel ska innehålla attraktiv dagligvaru-, sällanköpsvaru-, och volymhandel. Överenskommelse har under året träffats med Coop om en Coop Forum på cirka 8.000 m². För återstående 6.500 m² planeras för fyra butiker med volymhandel inom segmentet hem och fritid.

Upptagningsområdet för dagligvaror omfattar primärt stadsdelarna Liljeholmen, Älvsjö och Hägersten där en betydande befolkningsökning förväntas ske.

Handelsområdet kommer även att i hög omfattning attrahera distanskunder bosatta utanför primärområdet.

Handelsplatsen ska utformas som en tvåplanslösning där båda planen binds samman av ett ljus och luftigt parkeringsdäck. Det totala antalet parkeringsplatser kommer att bli totalt drygt 500 i två plan.

Atrium Ljungbergs ambition är att bevara den lätta industrikaraktern som byggnaden har idag. Gestaltningen av fasaden mot den nya parkeringen ger en tydlig prägel av den nya kommersiella verksamheten.

Öppning av Coop Forum sker hösten 2008.

Botkyrka Handel

Atrium Ljungbergs anläggning i Botkyrka har sedan 70-talet varit en väletablerad handelsplats med stor marknadsverksamhet genom Coop Forum.

Botkyrka Handelsplats marknadsområde utgörs av Botkyrka kommun och en av de närliggande kommunerna Salem samt delar av kommunerna Huddinge, Stockholm och Södertälje. Affärsläget är strategiskt väl beläget med god tillgänglighet och

hög synbarhet från E4.

Det är nu dags att utnyttja det goda trafikläget och vidareutveckla Botkyrka Handel till en stark storbutikshandelsplats med ett större utbud. Atrium Ljungberg genomför därför en fullständig förnyelse för att attrahera fler och nya aktörer och därmed också ett större kundunderlag.

Här ska finnas både dagligvaror, det mesta inom hem och fritidssegmentet och ett attraktivt restaurangutbud. En generös parkeringslösning med cirka 1.300 parkeringsplatser byggs väl sammanhållen framför butiksentréerna.

Hornbach byggvaruhus, förvärvade under 2007 mark av Atrium Ljungberg och utgör tillsammans med Coop Forum centrumets huvudaktörer.

Hornbach är en av de fem stora byggvaruhusaktörerna i Europa och har cirka 125 anläggningar i sju länder. I Sverige är Hornbach hittills verksamma på Göteborgs- och Malmömarknaderna.

Handelsplatsens totalyta uppgår till cirka 34.000 m² varav Hornbach cirka 19.000 m² och Coop Forum cirka 8.000 m².

Om- och tillbyggnaden påbörjades under andra kvartalet 2007 och större delen av verksamheten beräknas öppna under hösten 2008.





Glashuset, Slussen.

Kontor

Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter återfinns i Stockholmsregionen. Här är företaget ledande på långsiktigt starka delmarknader.

De långsiktigt starka delmarknader i Stockholm som utgör kärnan i Atrium Ljungbergs kontorsbestånd är innerstaden med Södermalm och Norra Stationsområdet, Sickla, Kista och Farsta.

De fyra delmarknaderna omfattar totalt 226.000 m² kontor samt blandfastigheter och verksamhetslokaler.

Det totala antalet kontorshyresgäster är cirka 400 och varje dag arbetar drygt 8.000 människor i dessa kontor.

Koncentrationen av kontorsfastigheter till några utvalda delmarknader gör Atrium Ljungberg till en betydande aktör på respektive marknad och gör det möjligt att förvalta och utveckla kontoren i egen regi och i nära samarbete med kunderna. Den personliga närvaron i kombination med företagets ambition att skapa långsiktigt hållbara och trivsamma helhetsmiljöer är några av Atrium Ljungbergs största konkurrensfördelar.



Firefly, Proppen 6 i Hammarby Sjöstad.

Ledande på varje delmarknad

Varje delmarknad erbjuder sina unika fördelar.

I Stockholms innerstad är beståndet av moderna karaktärsfastigheter med tydlig profil en viktig del av framgången där Glashuset vid Slussen är ett välkänt exempel. Kistas kombination av kontor och bostäder har blivit ett föredöme för levande och trygga miljöer. Sicklas unika mix av arbete, handel, utbildning och kultur har skapat en egen mikromarknad för kontoren. I Farsta, som i egenskap av stadsdelscentrum sjuder av liv, har utvecklingen av den självklara mötes- och arbetsplatsen i södra Stockholm börjat ta form. En utveckling som påskyndas och tydliggörs i och med det strategiskt viktiga förvärvet av Farstaterrassen som gjordes i slutet av 2007.

Väl placerade kontor inför framtiden

Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter ligger i starka geografiska lägen med bra kommunikationer där Stockholm växer, vilket ger utmärkta utvecklingsmöjligheter inför framtiden. Ett aktivt och målmedvetet arbete med att finna profilmässigt och strategiskt rätta samarbetspartners och hyresgäster har resulterat i att en rad starka och namnkunniga företag valt att etablera sina verksamheter i Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter. Under 2007 har bl a Alcro Beckers koncernen, Bonnier, Schering-Plough, Wasabröd, Auktionskompaniet och British Telecom etablerat sig.

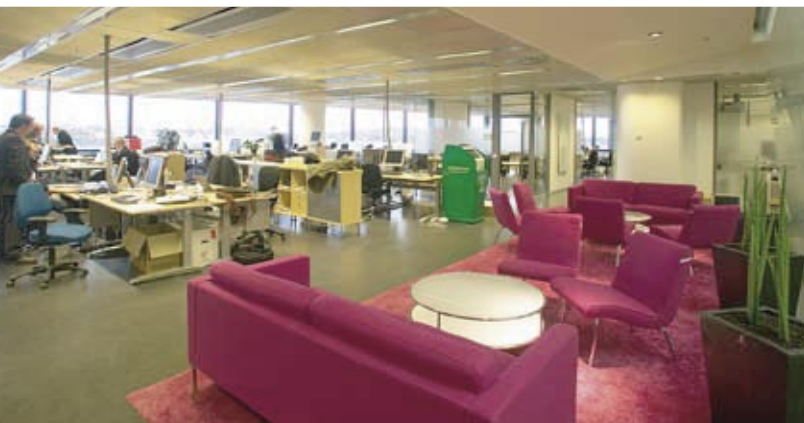
Under 2007 har vakanserna stadigt minskat och hyrorna stigit för de attraktiva kontor som utgör basen i beståndet.

Långsiktig och ledande kontorsutveckling

En kontinuerlig utveckling genom förbättring, komplettering och expansion pågår som en naturlig del i den aktiva förvaltningen och utvecklingen av Atrium Ljungbergs kontorsbestånd. Exempel på fastighetsprojekt under året är om- och tillbyggnaden av Ernst Nilsons Bilhus från 1934, Blästern 11 i Vasastan, Proppen 6 (TX 31), en pågående om- och tillbyggnad i Hammarby Sjöstad och nyproduktionen av Kunskaps Gallerian i Sickla.



Visual Arts kontor med tydlig industrikaraktär i fastigheten Blästern 11 på Hälsingegatan 45.



Glashuset, Slussen.

Slussen

Vid Slussen ligger en av Stockholms mest karaktäristiska byggnader – Glashuset. Ett klassiskt inslag i stadsbilden, trots att det byggdes för bara drygt trettio år sedan. Fastigheten har under de senaste åren genomgått en omfattande ombyggnad där interiören har förändrats fullständigt. Idag erbjuder Glashuset stora, flexibla ytor för hyresgäster med dagens moderna behov och arbetssätt. Just flexibiliteten och möjligheten att använda lokalerna på ett mycket effektivt sätt, kombinerat med Glashusets speciella karaktär, har skapat stort intresse och bidragit till att fastigheten är fullt uthyrd. Här finns flera välkända företag etablerade såsom Wingårdhs arkitektbyrå, Tengbomgruppen, Dice och Tidningarnas telegrambyrå (TT).

Flera företag bedriver verksamhet dygnet runt vilket ger huset liv såväl dag- som kvällstid. I och med att Telenor genomförde den sista delen av sin etappvisa inflyttning i maj 2007 finns nu verksamhet i samtliga lokaler i Glashuset.

Medborgarplatsen

Vid Medborgarplatsen ligger Fatburssjön 8 och Söderhallarna. Fatburssjön 8, uppförd på 1940-talet, står med sin djupröda tegelfasad i stilig kontrast till grannens ljusa funkisfasader. Fastigheten har genomgått en totalrenovering och de genomlysta och luftiga våningsplanen med högt i tak och funktionella mått passar lika bra för kontorsrum som för öppna arbetsplatser.

Söderhallarna omfattar två huskroppar, Björkhallshuset och Saluhallshuset, med skilda yttre utseenden. Atrium Ljungberg äger Björkhallshuset med stenfasad medan Stockholms Stad äger Saluhallshuset med glasfasad. Söderhallarna är en av Södermalms stora träffpunkter, lättillgängligt med såväl bil som kollektivtrafik. Fastigheten innehåller allt från butiker, restauranger och biografsalonger till kontorsmiljöer. Interiören bjuder på en ljus öppen miljö tack vare ett atrium som löper genom byggnadens mitt.



Ocean, Blästern 11, Norra Station.

Norra Station

Vid Norra Station ligger fastigheterna Blästern 11 och 13, ett stycke stockholmsk kulturhistoria. Här låg en gång Ernst Nilssons Bilpalats och Apotekarnes Mineralvattenfabrik där klassiker som Loranga, Pommac och Grappo tillverkades. Dessa fastigheter erbjöd den tidens mest effektiva arbetsplatser. Många decennier senare har de samma roll, men nu förädlade till arbetsmiljöer för moderna företag.

I helrenoverade Blästern 11 är IPG, Wasabröd AB:s försäljningskontor, Karolinska Universitetssjukhusets avdelning Trial Alliance och Visual Art Production nya hyresgäster från 2007.

I Blästern 13 har nyuthyrning gjorts till BT Nordic. Dessutom har Schering-Plough Sverige, dotterbolag till ett av de mest forskningsintensiva läkemedelsföretagen i världen – amerikanska Schering-Plough Corporation, flyttat sitt svenska huvudkontor till Norra Station under 2007. Blästern 13 samägs till lika delar med Länsförsäkringar Liv Försäkrings AB.



Shering-Plough, Blästern 13, Norra Station.

Kungsholmen

Mitt emot Västermalmsgallerian nära Fridhemsplan ligger sekelskiftesfastigheten Roddaren 7. Det som vid 1900-talets början var en cykelfabrik är idag ett modernt kontorshus i en levande stadsdel. Mediaföretag, reklambyråer och arkitektkontor lockas av fastighetens kreativa och representativa miljöer med den gamla industrikaraktern bevarad. Under 2007 blev Akademiker Försäkring och Sveriges Akademiker Förmedling AB nya hyresgäster i fastigheten.

Sickla

Sickla är en modern citynära arbetsplats som försörjer närområdets stadigt ökande befolkning med en kombination av handel, arbete, service, utbildning och kultur. Kontoren rymmer arbetsplatser för närmare 3,500 personer och siffran ökar i takt med att vidareutvecklingen av området nu fortsätter. De äldre byggnaderna med industrikaraktär har förädlats och anpassats för nya verksamheter samtidigt som nya byggnader har tillkommit. Kontoren ligger integrerade i Sickla Köpkvarters handelsmiljö och i Dieselverkstadens kulturutbud vilket skapar ett berikande arbetsliv. I Dieselverkstaden blomstrar service- och kulturutbudet med verksamheter som bl a teater, konstutställningar, konserter, dans, bibliotek, café och restaurang. Här finns även Nordens största inomhuscenter för klättring.

Utbildning är representerat av Designgymnasiet och under 2008 kommer ytterligare ett tillskott av utbildning i området genom att Kunskapsgallerian M7 färdigställs.

Kista

Kista är idag ett av världens ledande kluster inom IT och telekom, en levande och växande vetenskapsstad. Ärvinge, som utgör en egen stadsdel vid entrén till Kista, uppfördes av LjungbergGruppen 1992-2001. Kontorsfastigheterna har gradvis kompletterats med ytterligare etapper, och ger utmärkta profileringsmöjligheter mot trafiklederna. Utformningen av kontorsbyggnaderna tillåter individuella lösningar och flexibelt utnyttjande av ytorna och passar företag med höga krav på klimat, data- och telefunktioner. Det har bidragit till att flera världsledande företag inom IT, telekom och elektronik har valt Ärvinge, till exempel Novell, Oracle, Atea, Arrow, Agilent och TietoEnator. Under 2007 har Banquit, Atea och Expert expanderat och PGS Technology Sweden har flyttat in som hyresgäst.

Farsta

Kontorsfastigheterna i Farsta ligger i direkt anslutning till Farsta Centrum och innehåller en blandning av lokaler för offentlig service, utbildning och övriga arbetsplatser. Det så kallade Läkarhuset samlar närakut, barnvårdscentral, mödravårdscentral, tandläkare och andra specialistvårdinrättningar. Även annan service som bibliotek och arbetsförmedling återfinns i beståndet.

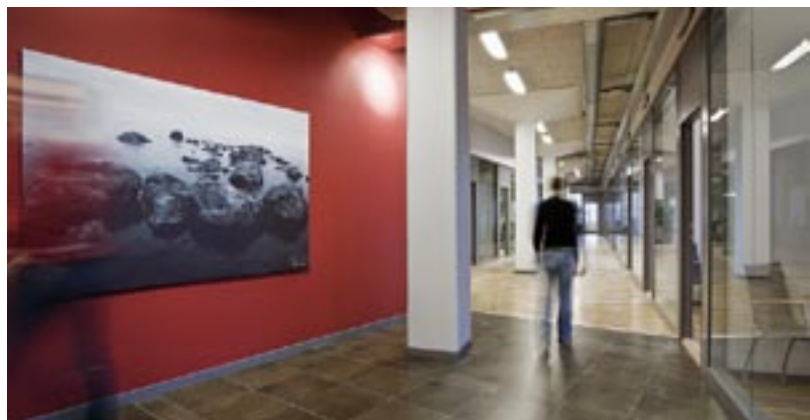
Atrium Ljungberg har visionen att skapa en helhetsmiljö och en än mer komplett stadsdel av Farsta Centrum. Möjligheterna till detta har ökat betydligt efter det strategiska förväret av Storö 10 i december 2007.



Designgymnasiet, Sickla.



Wasabröd, Blästern 13, Norra Station.



Firefly, Proppen 6, Hammarby Sjöstad.

I Hammarby Sjöstad skapas unika kontorsmiljöer genom om- och tillbyggnad av ett industrihus från 30-talet. Ledord i projektet är rymd, ljus och god gestaltning.

Hammarby Sjöstad är en internationellt erkänd och prisbelönad stadsdel i Stockholm. Här har bostäder, kontor, shopping och service i kombination med parker och gång- och cykelstråk gjort staden mänsklig och trivsamt. Genom ständigt liv och rörelse skapas en trygg och säker miljö på såväl vardagar som kvällar och helger.

Inflyttning i bostäderna pågår för fullt fram till 2008 och inom en snar framtid står Sjöstaden färdig med sin levande stadsmiljö.

Atrium Ljungbergs fastighet, Proppen 6, på Textilgatan 31 (TX 31), ligger som ett nav i regionen, naturligt strategiskt där sjöstaden och Södermalm möts. Kommunikationsmöjligheter med bil, tåg, buss och båt är mycket goda.

Här skapas en av de främsta arbetsmiljöerna söder om Slussen

Atrium Ljungbergs pågående projekt i TX 31 innebär en totalrenovering av det befintliga industrihuset från 30-talet på cirka 8.400 m² samt en tillbyggnad av 4.000 m² högklassiga kontor. Här bevaras den industriella charmen, den höga takhöjden, de vackra pelarkolonnerna och de stora ljusinsläppen. De dominerande fönsterbanden från 30-talet blandas med vår tids noggrant formgivna och med burspråk utsmyckade glasfasader som utgör grunden till ett spännande hus.

Varje våningsplan uppgår till cirka 2.100 m² kontorsyta där även små lokaler kan skapas för att uppnå maximal effektivitet. Ambitionen är att skapa en av de främsta arbetsmiljöerna söder om Slussen med verksamhetslokaler som inte bara klarar av normala kontorskrav utan även kan möta skiftande behov som moderna företag idag ställer.

TX 31 beräknas vara klart för inflyttning under hösten 2008.

Exempel på några kontrakterade kunder är Alcro-Beckers AB, Tikkurila Coating AB, BNH Nya Hembutikerna AB, Firefly AB, Posten Meddelande AB och Frans Svanström & Co AB.



Genom Kunskapsgallerian M7 i Sickla kommer utbildning och lärande att vara en del av ett större sammanhang.

I Sickla har Atrium Ljungbergs ambitioner att skapa helhetsmiljöer förverkligats. Under senare tid har Sickla förvandlats från ett industriområde till en dynamisk stadsdel där bostäder blandas med handel, kontor, service och kultur. Sedan några år finns även utbildning representerat i Sickla genom Designgymnasiet som öppnade 2005. I nära samverkan med Nacka kommun skapar nu Atrium Ljungberg Kunskapsgallerian M7, en ny lärmiljö med möjligheter att mötas, träna, utvecklas och lära.



Mångfald av kunskap mitt i verkligheten

Kunskapsgallerian M7 kommer att bestå av en kommunal gymnasieskola (YBC) samt två friskolor (Rytmus och Vittra) där utbildningskonceptet inte kommer att likna något annat i Sverige. Här samverkar kultur- och musikutbildningar med internationell ekonomi- och handelsutbildning skapad för morgondagens värld och dess entreprenörer. Dessutom etablerar sig Kaospiloterna, en alternativ och annorlunda högskola för avancerad projekt- och processledning.

Genom den unika mixen i Kunskapsgallerian M7 kommer Sickla på ett nytt och kreativt sätt att kunna erbjuda en mängd olika utbildningar med valmöjlighet för olika intressen och för olika åldrar. Utbildning och lärande blir, tillsammans med områdets 120 företag, Sickla Köpkvarters 150 butiker och ett av Sveriges mest spännande kulturhus Dieselverkstaden, en del av ett större sammanhang.

I Kunskapsgallerian M7 kommer även att finnas ett hälsocenter för träning av både kropp och själ samt en mängd mötesplatser och lounges som uppmuntrar till spontana möten.

Kunskapsgallerian M7, med en total area på cirka 10.000 m² beräknas vara inflyttningsklar 2009.



”Kista känns helt rätt för oss som IT-företag”

Det säger Björn Johansson, ansvarig för TietoEnators fastighetsinnehav i Sverige och Danmark. TietoEnator-koncernen är ett av Europas största IT-konsultföretag med 16.000 anställda och verksamhet i 30 länder över hela världen. Företagets svenska huvudkontor är inrymt i lokaler på Kronborgsgränd 1 i Ärvinge, Kista.

Största hyresgästen i Ärvinge – Kista

TietoEnator är hyresgäster i Ärvinge med cirka 12.000 m² lokalyta på Kronborgsgränd 1. Lokalerna är indelade i en Public Area inklusive konferensdel på entréplanet. Och en Working Area på plan 1-4, en kombination av öppen lösning och individuella arbetsrum. Företaget flyttade in i huset när det var nybyggt.

– För oss känns Kista helt rätt, säger Björn Johansson. Att ha andra IT-företag som grannar med samma behov som vi. Ibland är vi kollegor och ibland konkurrenter.

Ett företag i ständig förändring

TietoEnator förändras ständigt med nya förvärv, fusioner och avknoppningar. Företagets storlek växer och krymper i takt med förändringarna och därmed lokalbehovet.

– Det är alltid något på gång i lokalerna, berättar Björn Johansson. Och Atrium Ljungberg har kunnat tillgodose våra behov av förändringar på ett flexibelt och affärsmässigt sätt.

En värd som tänker lösningar

– Har vi ett behov nämner jag det för Atrium Ljungberg. Jag får ett förslag. Sedan börjar det hända saker och ting. De visar stor vilja att hitta lösningar och är värda allt beröm. Jag är mer nöjd med dem än med någon annan hyresvärd, säger Björn Johansson som ansvarar för 70 olika hyreskontrakt och 110.000 m² lokalyta på cirka 35 orter i Sverige och Danmark.

Skiljer sig genom att vara närvarande

– Det finns fastighetsägare som lägger ut förvaltningen, säger Björn Johansson. Atrium Ljungberg skiljer sig genom att de är närvarande. Det är positivt att de finns nära och kan komma på sekunder.

”Mycket trevlig hyresvärd som bryr sig om vår verksamhet”

Siemens PLM Software hyr sedan 1997 cirka 1.400 m² på Kronborgsgränd 7 i Ärvinge. Företaget ingår som ett affärsområde inom Siemens industrisektor och är världsledande inom product lifecycle management – mjukvara och tjänster inom digital produktutveckling – med nära 5 miljoner användare i 51.000 företag över hela världen.

Lars Iwan Jonsson arbetar som teknisk direktör på Siemens PLM Software.

– Jag är ansvarig för största personalgruppen i organisationen och har alltid varit involverad i lokalfrågorna, berättar Lars Iwan Jonsson.

Lokaler för kommunikation

Lokalerna består av ett kundcentrum där företagets utbildningslokaler är placerade och företagets interna lokaler. Här är det centralt belägna caféet en naturlig mötesplats.

– Idén är att göra lokalerna öppna för att skapa kommunikation mellan medarbetarna, säger Lars Iwan. Vi går mer och mer mot ett öppet kontorslandskap.

Mycket trevlig hyresvärd med stort engagemang

– Atrium Ljungberg är en mycket trevlig hyresvärd, tycker Lars Iwan Jonsson. De är väldigt responsiva och de löser det mesta. Man känner att de har ett stort engagemang. De anstränger sig för att sätta sig in i vår verksamhet. Deras utgångspunkt är ”vad behöver våra hyresgäster”.

Unika i sitt sätt att vara nära

– Atrium Ljungberg är unika i sitt sätt att vara nära, berättar Lars Iwan. De finns på plats och det är väldigt lätt att ta kontakt.

Levande område med strategiskt läge

Lars Iwan Jonsson tycker att läget i Ärvinge är strategiskt rätt.

– Vi trivs i Ärvinge och ser inga brister. Det är en optimal placering i regionen. Och det är en fördel att det inte ligger mitt inne i Kista.

– Det är en trevlig idé från Atrium Ljungberg att blanda företag och bostäder, tycker Lars Iwan. Området lever under alla tider på dygnet.



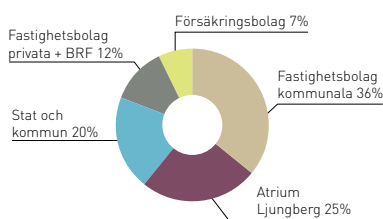
TL Bygg AB

TL Bygg är ett helägt dotterbolag till Atrium Ljungberg som bidrar med värdefull kompetens till koncernen och är en viktig resurs för bolagets utvecklingsprojekt. 2007 blev återigen ett framgångsrikt år för TL Bygg med hög uppdragsvolym och god lönsamhet.

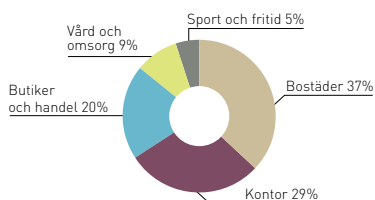


Johan Edlund, vice VD
och Kurt Jävert, VD.

OMSÄTTNING PER BESTÄLLARKATEGORI



OMSÄTTNING PER UPPDRAGSTYP



Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Extern omsättning	168,4	167,3	232,4	250,4	297,3	245,3
Omsättning koncernföretag	47,7	32,7	16,7	38,3	33,5	73,4
Nettoomsättning	216,1	200,0	249,1	288,7	330,8	318,7
Rörelseresultat	16,9	10,8	15,1	22,1	28,6	30,7
Finansnetto	0,8	0,6	0,3	0,1	0,4	0,6
Resultat efter finansnetto	16,7	11,4	15,4	22,2	29,0	31,3
Antal anställda	77	76	77	86	97	99

TL Bygg och verksamheten

TL Bygg är ett byggmästarbolag med inriktning på ombyggnader och byggservice. Verksamheten bedrivs i Stockholmsregionen. Bolaget är ett kompetent och specialiserat byggmästarbolag med långsiktiga kundrelationer.

TL Bygg ingår i koncernen som helägt dotterbolag till Atrium Ljungberg. Med sin mångåriga erfarenhet av ombyggnadsentreprenader och byggservice bidrar bolaget med värdefull kompetens och är en viktig resurs för Atrium Ljungbergs många fastighetsutvecklingsprojekt.

Större delen av TL Byggs uppdrag består av arbeten åt externa byggherrar.

Ombyggnadsverksamheten inom bolaget omfattar ombyggnationer i bostads-, kontors- och handelsfastigheter medan byggserviceuppdragen består av mindre ombyggnationer samt reparationer av vatten- och brandskador åt försäkringsbolag.

Egen personal

För att säkerställa kvalitet och kompetens arbetar TL Bygg i huvudsak med egen personal. Underentreprenörer anlitas för installationer och specialarbeten.

Bolagets mycket låga personalomsättning medför att lång och gedigen erfarenhet och kompetens behålls och kontinuerligt förs vidare till nya medarbetare. Låg personalomsättning och långsiktig nyrekrytering medför dessutom en bra balans i bolagets åldersstruktur.

Personalen genomgår utbildning enligt plan i kvalitetssystemet BF9K och bolaget har krav på att de yrkesarbetande har yrkesbevis.

Stark kundbas

Med sin mångåriga erfarenhet av ombyggnadsentreprenader och byggservice har TL Bygg skaffat sig god kompetens och konkurrenskraft inom området. Bolaget har en stark kundbas med långsiktiga relationer. Arbeta med nya kunder pågår kontinuerligt för att möjliggöra fortsatt expansion.

Tillförlitlighet

TL Bygg är medlem i byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation Sveriges Byggindustrier/Stockholms Byggmästareförening som företräder byggsektorn och driver branschgemensamma frågor. Bolaget är certifierat enligt BF9K, som är ett produktcertifieringssystem för byggbranschen. Certifieringen säkerställer kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

Omsättning och resultat

Uppdragsvolymen har varit god under 2007.

Den totala omsättningen under 2007 var 319 Mkr (331).

Uppdragsvolymen åt Atrium Ljungberg motsvarade 25 procent (10) av omsättningen 2007.

Resultat efter finansiella poster var 31,3 Mkr (29,0).



TL Bygg har under 2007 bl a genomfört ombyggnad av kvarteret Glasbruket, Stockholm Fastighets- och Saluhallskontor.



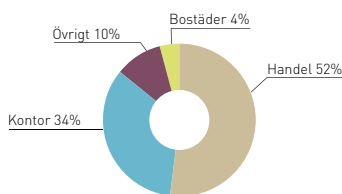
Nybyggnad, Folkhögskola på Långholmen.



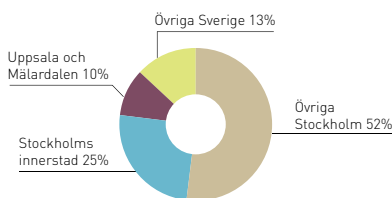
Globen, loge för Vattenfall.

Risker och möjligheter

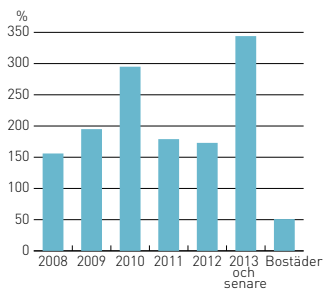
HYRESINTÄKTER, LOKALTYP



HYRESINTÄKTER, GEOGRAFISK



KONTRAKTSSTRUKTUR AVSEENDE HYRESINTÄKTER



Hyresutveckling och efterfrågan

90 procent av Atrium Ljungbergs hyresintäkter är hänförliga till kommersiella lokaler fördelat på handel 52 procent och kontor 34 procent. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler påverkas i stor utsträckning av det allmänna konjunkurläget och av respektive delmarknads utveckling avseende befolkning och sysselsättning. Utbudet av befintliga ytor respektive planerad nyproduktion ska ställas i relation till efterfrågan. Ekonomisk tillväxt antas leda till ökad efterfrågan och minskade vakanser med ökade hyror som följd. Atrium Ljungberg har i sin fastighetsportfölj en hög koncentration till främst Stockholmsregionen. Bolaget arbetar strategiskt för fortsatt tillväxt på delmarknader som bedöms som långsiktigt starka med avseende på läge, befolkningstillväxt, sysselsättning, allmänna kommunikationer och konkurrenssituation. Koncentration till ett geografiskt marknadsområde kan potentiellt öka risken på grund av mindre diversifiering. För Atrium Ljungberg begränsas dock denna risk då bolaget finns på olika delmarknader inom Stockholmsregionen och då fastighetsbeståndet omfattar olika lokaltyp. Den ekonomiska tillväxten har under de senaste åren varit god och bedöms de närmaste åren vara fortsatt gynnsam även om prognoserna visar på en dämpad tillväxt.

Hyresintäkter

De kommersiella kontrakten tecknas normalt för en löptid på 3-10 år med nio månaders uppsägningstid. Kontrakten har en indexklausul som innebär att hyran justeras årligen i takt med inflationen. Det medför att förändringar i marknadshyror inte ger omedelbar effekt, att hyresintäkterna för innevarande år är relativt kända och att det vid en eventuell uppsägning finns förutsättningar för att finna nya hyresgäster innan avflyttning sker. Den genomsnittliga återstående avtalslängden i Atrium Ljungbergs kontraktportfölj uppgick vid årsskiftet till 3,9 år. Hyresintäkterna utgörs till 34 procent av omsättningsbaserade hyreskontrakt, vilket är vanligt förekommande inom handel. I en uppåtgående konjunktur medför detta möjlighet till ökade hyresintäkter. Vid en omvänd situation begränsas risken genom avtalade minimihyror. Totalt har Atrium Ljungberg cirka 1.200 kommersiella hyreskontrakt, med en stor spridning över löptider och hyresgästsammansättning. Det enskilt största kontraktet uppgår till 2 procent av bolagets årshyror. De tio största kunderna står för 27 procent av hyresintäkterna, fördelat på 63 etableringar.

Atrium Ljungbergs kontraktportfölj bedöms ligga på marknadsmässiga nivåer, varför merparten av de kontrakt som förfaller för närvarande omförhandlas på oförändrade villkor. Atrium Ljungberg har en vakansnivå som uppgår till 92 procent och motsvarar en hyrespotential på 130 Mkr vid full uthyrning. Långsiktigt bedöms dock en vakansgrad på 2-3 procent som nödvändig för att kunna möta kundernas behov av förändring.

Drift- och underhållskostnader

Förvaltningsrelaterade kostnader utgörs främst av taxebundna kostnader som el, värme, vatten och renhållning samt av fastighetsskatt och underhåll. Antalet leverantörer av taxebundna kostnader är lokalt begränsat vilket kan påverka priset. En stor del av bolagets kostnader, taxebundna kostnader och fastighetsskatt vidaredebiteras hyresgästen genom reglering i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i bolagets resultat. Bolaget arbetar målmedvetet med effektivisering av förbrukningstal och systematiserade upphandlingar i syfte att begränsa kostnadsökningar och miljöpåverkan samt att öka konkurrenskraften i hyresättningen. Bolagets fastighetsbestånd håller god standard och är väl underhållet men oförutsedda renoveringsbehov kan påverka bolagets resultat negativt.

Finansiering

Räntekostnaderna utgör den enskilt största kostnadsposten i Atrium Ljungbergs resultat. I syfte att begränsa risken för ökade marknadsräntor har ränteförfallostrukturen fördelats över olika löptider. En längre räntebindning leder oftast över tiden till högre räntekostnader och ska också ses mot bolagets förmåga att betala den årliga räntekostnaden. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgår till 2,4 år, den genomsnittliga räntan uppgår till 4,6 procent och räntetäckningsgraden, dvs förmågan att betala den årliga räntekostnaden uppgår till 3,0 ggr. En förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procent skulle vid en helt osäkrad räntebindningsstruktur medföra en resultatförändring med 75 Mkr. Med bolagets räntebindningsstruktur begränsas resultateffekten år 1 till 29 Mkr.

Det är också viktigt att säkerställa tillgång till ny finansiering för bolagets projektutveckling samt för refinansiering av befintliga lån. Atrium Ljungbergs räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 7.486 Mkr. Bolagets kassaflöde uppgick vid årsskiftet till 474 Mkr och belåningsgraden uppgick till 39,8 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,6 år.

Enligt bolagets finansiella policy får maximalt 40 procent av finansieringen tillgodoses av en långivare i syfte att begränsa finansieringsrisken. Vid utgången av året hade bolaget kreditavtal med 5 olika långivare. Bolaget har ingen valutarisk då lån i utländsk valuta inte förekommer.

Känslighetsanalys kassaflöden

	Förändring i %	Resultateffekt år 1, Mkr	Resultateffekt helår, Mkr
Hyresnivå, kommersiella lokaler	5	8	73
Hyresnivå, bostäder	5	3	3
Uthyrningsgrad	1	15	15
Räntenivå	1	29	75

Fastighetsvärden

Atrium Ljungberg redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen. Faktorer som påverkar fastigheternas värde är fastigheternas driftöverskott samt utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och gällande marknadsräntor som påverkar köparnas avkastningskrav. Värdeförändringen mellan två värderingstillfällen redovisas över resultaträkningen. Förändringar i fastigheternas värde påverkar därmed både bolagets ställning, resultat och nyckeltal.

Under 2007 har fastighetsvärdena generellt fortsatt att stiga med en stagnation mot slutet av året. I en situation där hyresmarknaden förbättras kan fastighetspriserna bestå även om avkastningskraven ökar. Av nedanstående tabeller framgår hur Atrium Ljungbergs resultat och ställning påverkas vid förändringar i dessa olika värdefaktorer. Se även avsnitt om bolagets marknadsvärdering av fastigheter sidan 76.

Samtliga bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Hyresnivå	+/- 10%	1.840 Mkr
Driftskostnad	+/- 50 kr/kvm	900 Mkr
Avkastningskrav	+/- 0,25%	800 Mkr
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	500 Mkr

Räntebindning

Räntebindningstid	Belopp Mkr	Andel %	Medel- ränta, %
Rörligt	2.298	30	5,1
2008	1.290	17	4,7
2009	267	4	5,7
2010	723	10	3,8
2011	614	8	4,1
2012	780	11	4,7
2013 och senare	1.514	20	4,3
Totalt	7.486	100	4,6

Kapitalbindning

Räntebindningstid	Belopp Mkr	Andel %
2008	1.970	26
2009	266	4
2010	641	8
2011	1.119	15
2012	1.337	18
2013 och senare	2.153	29
Totalt	7.486	100

Ansvarsfullt företagande

”Det vi lovar ska vi hålla. Ett handslag gäller!”

Anders Nylander, VD.

Som ett av Sveriges ledande fastighetsbolag inom utveckling och förvaltning av handels- och kontorsfastigheter förväntas Atrium Ljungberg att verka ansvarsfullt på en rad olika sätt. Denna hänsyn omfattar att värna om framtida generationers välbefinnande och historiska värden, samt att säkerställa trivsamma och hälsosamma arbets- och vistelsemiljöer.

Atrium Ljungberg utgår från ett långsiktigt ägarperspektiv, där långsiktig lönsamhet och värdetillväxt skapas genom att på bästa sätt ta hand om kunder, medarbetare, handelsplatser och fastigheter. Genom långsiktiga och goda relationer med kunder och god kännedom om den lokala marknaden kan bolaget skapa och utveckla attraktiva miljöer och mötesplatser.

Gemensamma värderingar

Atrium Ljungbergs långsiktiga ägarperspektiv förutsätter ett ansvarsfullt företagande avseende ekonomiskt ansvar, miljöansvar och socialt ansvar. Långsiktig lönsamhet kräver att bolagets verksamhet är i balans med normerna hos de viktigaste intressenterna. För att säkerställa denna balans krävs tydliga och gemensamma värderingar.

Atrium Ljungbergs verksamhet ska alltid präglas av pålitlighet, långsiktighet, samverkan och innovativt tänkande. Dessa värden ska ligga till grund för en framgångsrik företagskultur och säkerställa ett ansvarsfullt agerande.

Atrium Ljungberg har sedan sammanläggningen av Atrium Fastigheter och LjungbergGruppen den 17 oktober 2006 arbetat med att integrera två organisationer till en. Under 2007 har en rad övergripande arbetssätt formulerats, vilka återspeglar de två sammanslagna bolagens gemensamma synsätt: ”att äga och utveckla med ett kundnära långsiktigt perspektiv”.

Arbetssätt

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

Etikpolicy

Under hösten 2007 antogs en etikpolicy för Atrium Ljungberg. Etikpolicyn baseras på bolagets övergripande arbetssätt och ska tillsammans med affärsidé, strategier och kärnvärden, ge vägledning i den dagliga verksamheten.

Etikpolicy

- Atrium Ljungbergs verksamhet ska präglas av pålitlighet, långsiktighet, samverkan och innovativt tänkande.
- Anställda ska uppträda hederligt och med omtanke, engagemang och integritet gentemot affärspartners och andra medarbetare.
- Vi ska stå för det vi gör och det vi säger. Affärsidé och strategier, värden och etiska normer ska inarbetas i organisationen i samband med introduktion av nyanställda och vid företagets årliga konferenser samt i övrigt ingå i företagets löpande förvaltning. Externa konsulter som företräder bolaget ska också vara väl förtrogna med detta.
- Denna policy ska uppdateras årligen och fastställas vid konstituerande styrelsemöte.

Ansvar i närsamhället

Atrium Ljungbergs verksamhet är en del av vardagslivet i många kommuner och städer. Ett viktigt fundament i verksamheten är goda kontakter och långsiktiga relationer med kommuner och lokala samarbetspartners. Endast genom ett ömsesidigt och väl utvecklat samarbete med dessa kan Atrium Ljungberg säkerställa att utvecklingen av företagets fastighetsbestånd uppfyller de krav som Atrium Ljungberg och samhället har gemensamt. Samarbetet sträcker sig från initial markplanering och detaljplanering till kollektivtrafikförsörjning och diskussioner om handelsplatsens innehåll. Två exempel på sådana projekt under 2007 är samarbetet med Uppsala kommun avseende utbyggnaden av Gränbyområdet och samarbetet med Nacka kommun om att förbättra parkeringsmöjligheterna och angränsningen till Sickla Köpvarter.

Värna om citykärnorna

Atrium Ljungberg samarbetar även med cityföreningar i flera städer där företagets citygallerior är belägna, bland annat i Stockholm, Uppsala, Södertälje och Eskilstuna. Genom en aktiv påverkan tillsammans med det lokala näringslivet vill Atrium Ljungberg i sin roll som fastighetsägare värna om citykärnornas attraktionskraft. Målsättningen med engagemanget är att verka för levande stadsmiljöer och samtidigt motverka en utarmning av städernas citykärnor – en kritik som ibland framförs mot etablerandet av köpcentrum utanför tätorter. Atrium Ljungberg vill med sitt engagemang visa att man både kan bygga levande stadsmiljöer inne i centrum och samtidigt uppföra attraktiva mötesplatser vid köpcentrum utanför city.

Kollektivtrafiksamarbete i Uppsala

Strax öster om Uppsalas stadskärna ligger Gränby Centrum, ett köpcentrum som med sina fem miljoner årliga besökare marknadsförs under parollen ”Uppsalas största inneställe”. Under 2007 har Atrium Ljungberg samarbetat med Upplands lokaltrafik och Uppsala kommun för att förbättra kollektivtrafikförsörjningen till och från Gränby Centrum.

– En av de viktigaste faktorerna i en väl fungerande marknadsplats är tillgänglighet. Vi känner ett ansvar för att våra köpcentrum ska vara lättillgängliga, oavsett transportsätt. Vi vill underlätta för såväl bilister, buss- och tunnelbaneresenärer som för cyklister och fotgängare att besöka våra marknadsplatser på lika villkor, säger Kristina Johnson, ansvarig för Atrium Ljungbergs affärsområde Köpcentrum.

I samarbetet ingick planering och utbyggnad av en busshållplats i direkt anslutning till Gränby Centrums entré. Busshållplatsen fungerar som en knutpunkt i den ordinarie linjeplaneringen och medför att Gränby Centrums besökare från och med 2008 på ett mer kundanpassat, miljövänligt och bekvämt sätt kan besöka köpcentret.

– Vi ville tillsammans med lokaltrafiken i Uppsala skapa en miljövänlig kollektivtrafiklösning som underlättar transporten för besökare utan tillgång till bil, säger Kristina Johnson.

Som ett led i att stärka Gränby Centrum som en mycket tillgänglig handelsplats erbjöds besökare via en reklamkampanj gratis buss till Gränby Centrum under mars 2007.



Företag för Malawi

Malawi, beläget i sydöstra Afrika, är ett av världens fattigaste länder. En av de vanligaste dödsorsakerna bland landets drygt 13 miljoner invånare är AIDS. Utbredningen av AIDS får svåra konsekvenser för den ekonomiska utvecklingen, för fattigdomsbekämpningen och för den enskilda människan.

Atrium Ljungberg har tillsammans med andra svenska företag valt att aktivt stödja UNICEF Sveriges projekt Företag för Malawi. De deltagande företagens ekonomiska bidrag riktar sig till det Malawiska lokalsamhället med syfte att säkra överlevnaden och utvecklingen för de utsatta barnen och ska stärka det sociala skyddsnetet genom tillgång till hälsovård, vatten och sanitet samt skolutbildning i sex specifika distrikt i Malawi.



Miljöansvar

Atrium Ljungbergs miljömässiga ansvarstagande syftar till att kontrollera och reducera den negativa miljöpåverkan från både bolaget och kunder. Bolaget ska i samförstånd med kunder och samarbetspartners sträva efter en verksamhet som uppfyller villkoren för ett hållbart samhälle. Atrium Ljungbergs miljömässiga ansvarstagande betraktas som en viktig komponent i bolagets dagliga arbete och ska vara en naturlig och integrerad del av verksamheten.

Miljöarbetet utförs i första hand av den hänsyn som tas i bolagets förvaltnings- och utvecklingsprocesser. Utgångspunkterna är att handla enligt sunt förnuft, agera långsiktigt och i samverkan med den närmaste omgivningen.

Miljöarbetet har under 2007 baserats på de miljöpolicyer som de två tidigare företagen hade med sig in i samgåendet. Atrium Ljungberg har under året fokuserat på att förbereda arbetet med en gemensam miljöprofil som ytterligare kan tillgodose marknaden och kundernas efterfrågan på miljömässiga och hållbara helhetsmiljöer.

De viktigaste områdena har varit att prioritera miljöklassade och hållbara material, systematiskt utvärdera och dokumentera miljöarbetet kring byggprodukter och materiel, att minska energianvändningen och att främja återvinning och avfallshantering.

Ambitionen är att bygga upp ett ledningssystem enligt standarden ISO 14001 där processerna omfattar kontinuerlig mål- och verksamhetsuppföljning samt utvärdering av Atrium Ljungbergs betydande miljöaspekter.

Grön el

Atrium Ljungberg eftersträvar att så långt som möjligt använda förnyelsebar energi för en minimal miljöpåverkan. Målsättningen är att som bas ha vattenkraftsproducerad el, både för eget behov och för vidareleverans till kunder. I samarbete med elleverantörer kan koncernen erbjuda el från vattenkraft med ursprungsgaranti, el från vindkraft samt miljömärkt elleverans. Vindkraftsproducerad el är en bristvara idag men i de förhandlingar som sker med elleverantörer är målsättningen att öka andelen vindkraftsproducerad el samt el som kommer från vattenkraft med ursprungsgaranti. Under 2007 har Atrium Ljungberg arbetat för att förse fler fastigheter med vattenkraftsproducerad el. Från 2008 kommer all el i fastigheterna samt i vidareleverans till kunder att vara vattenkraftsproducerad.

Energibesparingar i fastigheter

En av de mest betydelsefulla åtgärdsområdena från miljösynpunkt är bolagets elförbrukning där arbete pågår kontinuerligt.

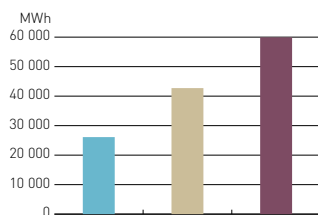
I Stockholms innerstad konverterades ytterligare en anläggning, Blästern II, för produktion av komfortkyla till fjärrkyla, vilket kommer att sänka fastighetens årsförbrukning av el. Under hösten 2007 installerades en bergvärmepump i Fasta Paviljongen, Långholmens Folkhögskola. Energibesparingen beräknas här bli 30-40 procent per år.

I dessa projekt, liksom i andra projekt inklusive Sickla Köp kvarter, har Atrium Ljungberg aktivt valt att ta en högre initialkostnad för att på längre sikt kunna sänka driftskostnaderna och samtidigt värna om klimat och miljö.

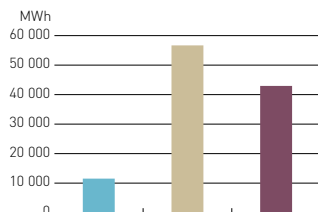
Klimat, hälsa och miljö

Styrdokument för projektering och utförande har upprättats för all byggnation. Dokumenten anger krav på klimatsystem samt produkt- och materialval ur hälso- och miljösynpunkt. Idag används miljödatasystem med aktuell information om ämnen, material och produkter och dess miljöpåverkan. Systemen ger bolaget stöd för miljöanpassade val och dokumentationen ger bra underlag vid förändrad bedömning av påverkan på vistelseklimat, hälsa och miljö.

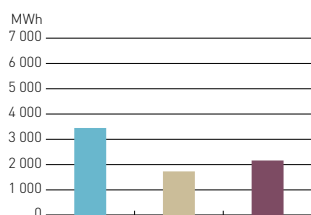
FÖRBRUKNING VÄRME ¹⁾



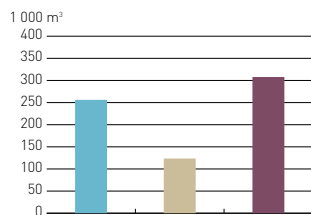
FÖRBRUKNING EL ¹⁾



FÖRBRUKNING KYLA ¹⁾



FÖRBRUKNING VATTEN ¹⁾



■ Köpcentrum
■ Citygallerior och Storboutikshandel
■ Kontor och bostäder

¹⁾ Avser förbrukning 2007.

Prios 2007

- Prioritera miljöklassade och hållbara material
- Systematiskt utvärdera och dokumentera miljöarbetet kring byggprodukter och materiel
- Minska energianvändningen
- Främja återvinning och avfallshantering

Nya ambitioner för miljöarbetet

Under 2008 kommer Atrium Ljungberg att öka dialogen med bolagets största kunder för att ytterligare öka förståelsen för vilka miljökrav som ställs på kunderna och hur Atrium Ljungberg kan bidra i detta arbete. Ambitionen är också att förstärka transparensen och kompetensen kring miljöfrågorna och utveckla nya erbjudanden till kunderna. Atrium Ljungberg har utsett en styrgrupp för miljöfrågor med syfte att utarbeta miljömål, utbilda medarbetare samt formulera en gemensam miljöpolicy för den nya koncernen. Atrium Ljungbergs miljöpolicy kommer att implementeras i bolaget under 2008.

Sickla Köp kvarter värnar om klimat och miljö

I de gamla fabriksbyggnaderna i sydöstra Stockholm ligger Sickla Köp kvarter. Hit kommer årligen över 10 miljoner besökare för att uppleva allt ifrån folkliv, affärer, restauranger till lärande och nöjen. I takt med utvecklingen av Sickla, dess närområde och infrastruktur, har området kommit att bli ett nav för handel, arbetsplatser, service, utbildning och kultur i sydöstra Stockholm.

Under sommaren 2007 undertecknade Atrium Ljungberg och Fortum ett avtal om leveranser av fjärrkyla till Sickla Köp kvarter. Från och med den 1 juni 2008 kommer cirka 40.000 m² av Sickla Köp kvarter att svalkas med fjärrkyla. Atrium Ljungberg ser flera vinstfördelar med fjärrkylesatsningen. De två viktigaste är miljöfördelarna och driftsäkerheten.

– Genom fjärrkylesatsningen minskar vi vår elanvändning, och det störande bullret från de gamla kylmaskinerna blir historia. Miljön i Sickla Köp kvarter förbättras och vi bidrar till arbetet med att minska koldioxidutsläppen, säger Micael Averborg, affärsområdeschef Kontor i Atrium Ljungberg.

Sickla Köp kvarterets fjärrkyla kommer till största delen att vara så kallad frikyla, det vill säga kyla från kallt bottenvatten från Östersjön. Havskylan växlas över till ett rörsystem som är beläget under Stockholms markyta och transporteras till anslutna fastigheter.

För att klara leveranserna till Sickla Köp kvarter byggs en ny fjärrkyleledning längs Hammarby Fabriksväg, utmed foten av Hammarbybacken, och dras under Sickla kanal. Det är denna nya ledning som kommer att förse Sickla Köp kvarter med fjärrkyla.

– Vi vill skapa en tydlig miljöprofil i Sickla Köp kvarter, säger Åke Reichard marknadsområdeschef, Sickla.

Åke Reichard, Micael Averborg.



Ansvar för medarbetare

När Atrium Fastigheter AB och LjungbergGruppen AB gick samman 2006 bildades ett av Sveriges ledande fastighetsbolag: Atrium Ljungberg. Med LjungbergGruppens kompetens inom projektutveckling och Atriums styrkor inom detaljhandel och förvaltning har den nya organisationen antagit en stark marknadsposition med kompetensmässig kapacitet för fortsatt utveckling.

Ambitionen är att organisationen ska vara platt och decentraliserad med syfte att sätta kunden i fokus och affären i centrum. Bolaget har engagerad personal med hög kompetens inom fastighetsförvaltning och projektledning. Vid årsskiftet fanns det 228 anställda i bolaget, vilket är en minskning med 19 personer från föregående år.



Två världar möts

En viktig utmaning under 2007 har varit att integrera de två framgångsrika fastighetsbolagen och skapa en ny gemensam koncern. I denna strävan har gemensamma villkor för den nya organisationen antagits, där det bästa från två världar tillåts mötas. Principen har varit att anta det bästa och det mest förmånliga av de två företagens arbetssätt. På så sätt har hela det nya företaget kunnat lära sig av det som fanns hos de två tidigare företagen.

Under året har bolaget antagit ett förmånspaket för medarbetarna. De har erbjudits en frivillig privat sjukvårdsförsäkring och en årlig friskvårdspeng om 3.000 kronor. Dessutom erbjuds medarbetare 6 månaders föräldrautrymning upp till 90 procent av lönen. Det har varit ett sätt för Atrium Ljungberg att förbättra möjligheterna till att skapa en god trygghet och bra hälsa hos företagets medarbetare samt att underlätta jämställdhetsarbetet i koncernen.

Under 2007 slöts dessutom gemensamma kollektivavtal för den nybildade koncernen. Atrium Ljungberg är medlem i Almegas arbetsgivarförbund. Gällande kollektivavtal för tjänstemän är tjänstemannaavtalet ”Fastigheter” mellan Almega och SIF/Ledarna/Sveriges ingenjörer. Gällande kollektivavtal för arbetare är avtalet mellan Almega och Fastighetsanställdas förbund.

Medarbetarna på TL Bygg omfattas liksom tidigare av kollektivavtalen mellan Sveriges Byggindustrier och SIF/CL/Ledarna eller Svenska Byggnadsarbetarförbundet.

I samband med förhandlingarna beslutades även att en stor andel av de anställda från och med 2007 omfattas av en ITP-plan.



Arbetssätt viktiga för framgång

Inom Atrium Ljungberg gäller några övergripande arbetssätt som är viktiga för bolagets fortsatta framgång. Dessa övergripande arbetssätt återspeglar de två sammanslagna bolagens gemensamma synsätt i ”att äga och utveckla med ett kundnära långsiktigt perspektiv”.

Under 2007 har en värdegrund formulerats – en värdegrund som fungerar som vägledning i det dagliga arbetet och som ska återspeglas i alla delar och funktioner av organisationen. Värdegrunden spelar en viktig roll vid rekrytering, vidareutbildning och utvärdering av företagets medarbetare. Läs mer om bolagets värdegrunder på sidan 40.

Under 2007 har ett arbete inletts med att formulera en etik- och jämställdhetspolicy för den nya koncernen. Dessa policydokument ska ge vägledning för företagets agerande både i vardagen och i särskilda situationer.

Atrium Ljungberg fortsätter att arbeta strukturerat med personalfrågorna där kompetensförstärningen är en viktig faktor för företagets framgång. Medarbetarens engagemang, delaktighet och lojalitet är avgörande för företagets framtida utveckling. Företaget arbetar med planeringssamtal, uppföljningar av handlingsplaner och ledarutveckling för att göra Atrium Ljungberg till en än mer attraktiv arbetsgivare.

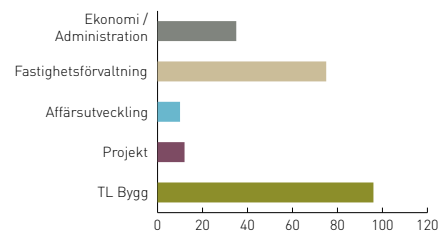
Incitamentsprogram

Under 2006 infördes ett incitamentsprogram (optionsprogram) med syfte att ytterligare höja motivationen och delaktigheten i företaget. Detta incitamentsprogram har med anledning av samgåendet kompletterats under 2007 och riktats till de medarbetare i Atrium Ljungberg som inte omfattades av det tidigare programmet.

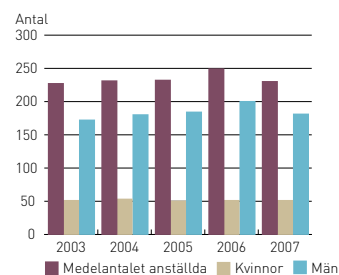
Atrium Ljungberg arbetar också för en ökad jämställdhet och mångfald. Företaget strävar efter en jämn könsfördelning och att ha medarbetare med olika etnisk bakgrund. Denna strävan återspeglas i Atrium Ljungbergs rekryteringsarbete.

Medelåldern på företaget är 49,0 (47,1) år och den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 9,2 (9,5) år. Under 2007 har sjukfrånvaron ökat marginellt från 1,9 procent till 2,3 procent.

ANTAL ANSTÄLLDA



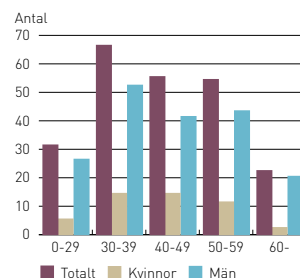
MEDELANTAL ANSTÄLLDA



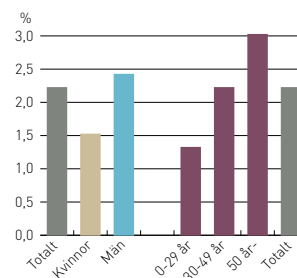
Könsfördelning

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	7	1	8
Företagsledning	5	3	8
Mellanchefer	8	6	14
Övriga	169	37	206
Totalt	189	47	236
Ekonomi /Administration	14	21	35
Fastighetsförvaltning	59	16	75
Affärsutveckling	7	3	10
Projekt	10	2	12
TL Bygg	93	3	96
Totalt	183	45	228

ÅLDERS- OCH KÖNSFÖRDELNING

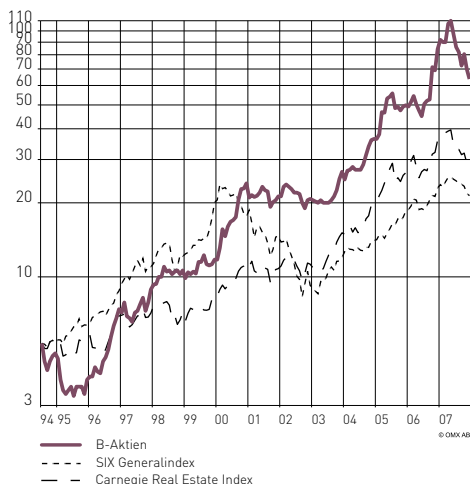


SJUKFRÅNVARO



Aktien och ägare

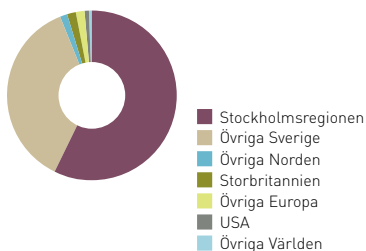
ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



Aktiekursens utveckling

	2007	2006
Atrium Ljungberg-aktien	-24%	+69%
Six Real Estate (SIXREX)	-17%	+42%
Six Generalindex (SIXGX)	-10%	+25%

AKTIEÄGARE PER REGION



Fördelning av aktieinnehav

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel %	Antal aktier, '000	Andel %
1 - 1.000	434	51	142	0
1.001 - 10.000	276	32	926	1
10.001 - 50.000	79	9	1.884	1
50.001 - 100.000	18	2	1.351	1
100.001 - 200.000	13	2	1.884	1
200.001 - 1.000.000	17	2	8.789	7
1.000.001 -	17	2	115.181	89
Totalt	854	100	130.157	100

Ägarstruktur

Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholm. Antalet registrerade aktier uppgick 2007-12-31 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. Antalet utestående aktier uppgick till 130.156.828 efter avdrag för 3.063.908 återköpta B-aktier.

Återköpta aktier är inte berättigade till utdelning eller rösträtt. Aktien var tidigare noterad på Stockholmsbörsens O-lista. Bolaget hade vid årets utgång 854 aktieägare. Drygt 90 procent av ägandet finns i Sverige varav cirka 60 procent i Stockholmsregionen.

Under året har cirka 2 miljoner aktier omsatts, vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet på 2 procent.

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

Större aktieägare i Atrium Ljungberg

	Antal ('000)		Andel, %		
	A-aktier	B-aktier	Röster	Kapital	
Konsumentföreningen Stockholm		51.698	51.698	31,1	39,7
Familjen Ljungberg ¹⁾	1.810	19.079	20.889	22,4	16,0
Familjen Holmström ¹⁾	1.810	14.675	16.485	19,7	12,7
Konsumentkooperationens pensionsstiftelse		13.718	13.718	8,3	10,5
Konsumentkooperationens pensionskassa		6.041	6.041	3,6	4,6
Ulf Holmlund	380	462	842	2,6	0,6
AFA ²⁾		2.565	2.565	1,5	2,0
SEB Private Bank		1.708	1.708	1,0	1,3
Banque Carnegie Luxembourg		1.688	1.688	1,0	1,3
Margaretha af Ugglas		1.425	1.425	0,9	1,1
Övriga		13.098	13.098	7,9	10,1
Totalt utestående aktier	4.000	126.157	130.157	100	100
Eget innehavda aktier		3.064	3.064		
Totalt antal registrerade aktier	4.000	129.221	133.221	100	100

¹⁾ Direkt och indirekt via bolag. ²⁾ Via olika koncernbolag.

Konsumentföreningen Stockholm ägde vid årsskiftet aktier motsvarande 31,1 procent av rösterna och måste enligt dispens från Aktiemarknadsnämnden minska sin röstandel till under 30 procent, senast 2008-06-07.

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-aktier gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen.

Substansvärde

Aktiekursen uppgick vid årsskiftet till 63,75 kronor vilket motsvarade ett börsvärde på 8,3 Mdkr, beräknat på antalet utestående aktier. Eget kapital uppgick till 9,259 Mkr. Då tillgångar och skulder i huvudsak är värderade till verkligt värde, med undantag för uppskjuten skatt som ska värderas till 28 procent, kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens eget kapital. Dock bör hänsyn tas till att den effektiva skatten är lägre än 28 procent till följd av att fastigheter kan avyttras genom skattefri försäljning av aktier i dotterbolag. Eget kapital per aktie uppgick vid

årsskiftet till 71 kronor. Substansvärdet vid en kalkylmässig uppskjuten skatt på 10 procent motsvarar vid samma tidpunkt 79 kronor per aktie.

Utdelning

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet efter skatt, exklusive resultat från fastighetsförsäljningar och värdeförändringar. Bolagets finansiella mål och ställning ska beaktas. För räkenskapsåret 2007 föreslås en utdelning på 2,0 kr/aktie. Den föreslagna utdelningen på 2,0 kronor motsvarar en direktavkastning på 3,1 procent beräknat på kursen vid årets utgång.

Information till aktieägare

Atrium Ljungberg erbjuder olika valmöjligheter avseende ekonomisk information och pressmeddelanden.

Delårsrapporter trycks och distribueras till aktieägare. Delårsrapporterna finns också tillgängliga på både svenska och engelska på bolagets webbplats www.atriumljungberg.se. Pressmeddelanden publiceras på webbplatsen och kan erhållas via e-post eller sms direkt vid offentliggörandet. På hemsidan finns också aktuell och historisk information om aktiekurs.

Substansvärde ¹⁾		
	2007	2006
Eget kapital, Mkr	9.259	7.805
Återläggning goodwill, Mkr	-485	-522
Återläggning 28% uppskjuten skatt, Mkr	2.638	2.337
Substansvärde 0% uppskjuten skatt, Mkr	11.412	9.620
Uppskjuten skatt 10%, Mkr	-1.141	-962
Substansvärde 10% uppskjuten skatt, Mkr	10.271	8.658
¹⁾ Exkl TL Bygg.		
Substansvärde 0% uppskjuten skatt, kr/aktie	88	74
Substansvärde 10% uppskjuten skatt, kr/aktie	79	67
Substansvärde 28% uppskjuten skatt, kr/aktie	67	56
Aktiekurs 31/12 2007, kr/aktie	64	84
Föreslagen utdelning 2007, kr/aktie	2,00	1,62

Kalender

Bolagsstämma 2008	08-04-03
Delårsrapport jan-mar	08-04-23
Delårsrapport jan-jun	08-07-11
Delårsrapport jan-sep	08-10-22
Bokslutskommuniké 2008	Feb 2009
Årsredovisning 2008	Mars 2009

Analytikerbevakning

Enskilda Securities	Bengt Claesson
Handelsbanken Markets	Tobias Kaj
Kaupthing Bank Sverige	Daniel Anderbring
Swedbank	Andreas Daag

Investor Relations

Ingalill Berglund, CFO

Mobil 0730-261916
ingalill.berglund@atriumljungberg.se
www.atriumljungberg.se



Flerårsöversikt

Belopp i Mkr	2007 ¹⁾	2006 ¹⁾	2005 ¹⁾	2004 ¹⁾	2003	2002	2001
RESULTATRÄKNINGAR							
Intäkter	1.850,4	979,1	694,4	712,2	651,1	630,1	655,1
Kostnader för förvaltning och produktion	-902,9	-523,4	-400,8	-394,3	-377,2	-356,8	-410,6
Bruttoresultat	947,5	455,7	293,6	317,9	273,9	273,3	244,5
Central administration och marknadsföring	-50,3	-57,1	-24,7	-22,9	-20,6	-16,1	-16,6
Resultat fastighetsförsäljning	176,3	-	13,3	-	4,4	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.286,6	1.881,0	415,0	102,4	-	-	-
Rörelseresultat	2.360,1	2.279,5	697,2	397,4	257,7	257,2	227,9
Resultatandelar i koncernföretag	2,6	-1,1	4,3	-	-	-	-
Finansiella intäkter	14,7	5,5	3,4	5,5	13,5	13,3	11,5
Finansiella kostnader	-306,0	-128,9	-101,4	-125,7	-132,5	-124,5	-112,0
	288,7	-124,4	-93,7	-120,2	-119,0	-111,2	-100,5
Resultat efter finansiella poster	2.071,4	2.155,1	603,5	277,2	138,7	146,0	127,4
Skatt på årets resultat	-435,5	-598,3	-106,4	-77,3	-37,2	-42,1	-35,9
Årets resultat	1.635,9	1.556,8	497,1	199,9	101,5	103,9	91,5
FÖRDELNING RÖRELSERESULTAT							
FASTIGHETSFÖRVALTNING							
Hysesintäkter	1.512,8	669,5	424,7	461,3	458,2	429,2	383,3
Förvaltningskostnader	-571,4	-236,4	-140,6	-156,6	-163,9	-143,4	-125,7
Driftsöverskott	941,4	433,1	284,1	304,7	294,3	285,8	257,6
Avskrivningar	-2,1	-1,9	-2,0	-1,8	-32,1	-28,5	-25,7
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	939,3	431,2	282,1	302,9	262,2	257,3	231,9
Central administration och marknadsföring	-39,0	-43,6	-15,0	-13,8	-12,3	-9,8	-10,5
Resultat fastighetsförsäljning	176,3	-	13,3	-	4,4	-	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.286,6	1.881,0	415,0	102,4	-	-	-
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	2.363,2	2.268,5	695,4	391,5	254,3	247,5	221,4
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET							
Nettoomsättning	337,6	309,7	269,7	250,8	193,0	200,9	271,7
Produktionskostnader	-328,9	-284,8	-257,8	-235,5	-180,9	-184,7	-258,7
Överskott	8,7	24,8	11,9	15,3	12,1	16,2	13,0
Avskrivningar	-0,5	-0,3	-0,4	-0,3	-0,4	-0,2	-0,4
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	8,2	24,6	11,5	15,0	11,7	16,0	12,6
Central administration och marknadsföring	-11,3	-13,5	-9,7	-9,1	-8,3	-6,3	-6,1
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	-3,1	11,0	1,8	5,9	3,4	9,7	6,5
Rörelseresultat	2.360,1	2.279,5	697,2	397,4	257,7	257,2	227,9

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

Flerårsöversikt

Belopp i Mkr	2007 ¹⁾	2006 ¹⁾	2005 ¹⁾	2004 ¹⁾	2003	2002	2001
BALANSRÄKNINGAR							
Förvaltningsfastigheter m m	18.801,1	16.854,9	4.980,0	4.690,0	3.145,9	3.060,2	2.779,7
Materiella anläggningstillgångar	9,5	7,7	5,5	4,7	4,5	3,6	3,6
Goodwill	484,5	521,5	-	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	8,5	13,8	23,6	14,8	9,7	21,8	27,4
Omsättningstillgångar	1.021,6	345,3	133,2	85,4	59,8	47,2	87,4
Likvida medel	92,6	278,2	103,2	130,5	329,3	352,6	341,9
Summa tillgångar	20.417,8	18.021,4	5.245,5	4.925,4	3.549,2	3.485,4	3.240,0
Eget kapital	9.259,4	7.805,1	2.203,9	1.928,1	908,7	861,2	794,2
Långfristiga skulder	8.156,7	5.832,2	2.316,3	2.005,7	1.936,8	2.111,0	1.859,2
Kortfristiga skulder	3.001,7	4.384,1	725,3	991,6	703,7	513,2	586,6
Summa eget kapital och skulder	20.417,8	18.021,4	5.245,5	4.925,4	3.549,2	3.485,4	3.240,0
KASSAFLÖDESANALYSER							
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN							
Resultat efter finansiella poster	2.071,4	2.155,1	603,5	277,2	138,7	146,0	127,4
Återföring avskrivningar	3,0	2,9	2,4	2,1	32,4	28,7	26,1
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-176,2	-	-13,3	-	-4,4	-	-
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1.286,7	-1.881,0	-415,0	-102,4	-	-	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	0,1	-3,6	0,9	-3,6	-0,4	0,5
Betald hyresgaranti	-3,0	-2,5	-3,0	-3,0	-1,6	-	-
Betald skatt	-32,1	-13,0	-18,8	-29,6	-38,7	-20,2	-19,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	576,4	261,6	152,2	145,2	122,8	154,1	134,4
Nettoförändring rörelsekapital	-102,0	75,3	-2,9	1,9	12,2	3,2	2,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	474,4	336,9	149,3	147,1	135,0	157,3	136,6
INVESTERINGSVERKSAMHETEN							
Förvärv av fastigheter	-386,7	-66,3	-80,3	-60,7	-0,8	-	-
Förvärv av företag	-	125,5	-	-	42,4	-	-
Om- och nybyggnad av fastigheter	-946,6	-370,2	-285,8	-138,4	-139,3	-319,9	-284,9
Försäljning av fastigheter	705,2	41,8	492,6	-	13,0	-	64,1
Övriga investeringar	-80,9	-2,9	-3,6	-2,5	-2,7	-0,1	-1,3
Betald skatt	-	-	-	-	-	-	-36,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-709,0	-272,1	122,9	-201,6	-87,4	-320,0	-258,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN							
Nyemission	-	-	-	-	-	13,0	2,0
Incitamentsprogram	5,1	3,4	-	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-1.811,5	-80,7	-69,5	-61,8	-54,0	-45,9	-34,1
Återköp egna aktier	-	-	-153,2	-	-	-	-
Förändring långfristiga skulder	1.855,5	187,5	-76,8	-74,4	-24,9	206,3	191,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49,1	110,2	-299,5	-136,2	-78,9	173,4	158,9
Årets kassaflöde	-185,5	175,0	-27,3	-190,7	-31,3	10,7	36,9
Likvida medel vid årets början	278,2	103,2	130,5	321,2	352,6	341,9	305,0
Likvida medel vid årets slut	92,6	278,2	103,2	130,5	321,3	352,6	341,9

Nyckeltal

Flerårsöversikt ¹⁾

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
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 (2007 föreslagen)	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.

Årsredovisning 2007

Sid INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 52 Förvaltningsberättelse
- 55 Resultaträkningar för koncernen
- 56 Balansräkningar för koncernen
- 58 Förändring av eget kapital koncernen
- 59 Kassaflödesanalys för koncernen
- 60 Resultaträkningar för moderbolaget
- 61 Balansräkningar för moderbolaget
- 63 Förändring av eget kapital moderbolaget
- 64 Kassaflödesanalys för moderbolaget
- 65 Redovisningsprinciper och noter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2007. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Förvaltningsberättelsen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och ingår inte i de finansiella rapporter som ska lämnas enligt IFRS.

Verksamhet

Atrium Ljungberg AB bedriver fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Verksamheten bedrivs i moderbolaget samt i dotterbolag och intressebolag som framgår av not 22 och not 23 i tilläggsupplysningarna.

Under året har en omstrukturering av fastighetsbeståndet skett i enlighet med affärsidé, valda strategier och uppsatta mål. Ett antal mindre bostadsfastigheter med butiker i markplan samt ett par industrifastigheter och några citygallerior på delmarknader med svaga utvecklingsmöjligheter har sålts under året. Totalt har 27 fastigheter till ett värde motsvarande en dryg miljard kronor avyttrats under året. Försäljningarna har medfört att större fokus kan läggas på delmarknader med större tillväxtpotential samt på de stora utvecklingsprojekten i bolaget.

En utbyggnad av Sickla Galleria med 9.000 m² startades under året. Uthyrning har skett av samtliga ytor och ett 20-tal nya butiker planeras öppna till våren 2009. I Sickla pågår också uppförandet av en kunskapsgalleria på 10.000 m² där gymnasieskolor och högskola blandas. Aktörer är Nacka kommun, musikgymnasiet Rytmus samt Vittra som flyttar in till årsskiftet 2008/2009.

I maj 2007 invigdes Magasinet i Sickla med 17.500 m² handel i ett nytt koncept. Magasinet är sedan december helt inflyttat då Clas Ohlson öppnade sin butik och Bowlers öppnat 18 bowlingbanor med restaurang.

I Gränby Centrum i Uppsala, pågår en om- och tillbyggnad på 10.000 m². Samtliga ytor är uthyrda och den nya delen öppnar i november 2008. Planer på fortsatt utveckling av Gränby finns sedan bolaget förvärvat totalt 12,5 hektar mark från Uppsala kommun där detaljplanen medger 40.000-50.000 m² handel.

I Malmö planeras en större om- och tillbyggnad av Mobilia. I november förvärvade Atrium Ljungberg en intilliggande fastighet, Bohus 7, på 25.000 m² uthyrbar yta. Förvärvet har medfört nya möjligheter i det planerade projektet att utveckla Mobilia och närområdet till en innehållsrik och dynamisk stadsdel. Malmö stad tog i november beslut om att genomföra ett programsamråd som ett första steg i en detaljplaneprocess.

I december förvärvades tomträtten Storö 10 i Farsta med 33.000 m² uthyrbar yta. Tillträde sker i maj 2008. Förvärvet medför utökade möjligheter i den omdaning som planeras av Farsta Centrum. Sammantaget uppgår fastighetsförvärven under 2007 till 803 Mkr.

Ombyggnaden av varuhuset PUB pågår och merparten av ytorna kommer att vara inflyttade före årsskiftet 2008/2009.

På kontorsidan har Glashuset vid Slussen i Stockholm färdigställts och är nu helt inflyttat. I Hammarby Sjöstad pågår om- och tillbyggnad av fastigheten Proppen 6 med färdigställande våren 2008.

Under 2007 har en aktiesplit 4:1 genomförts, innebärande att en aktie delades i fyra. Spliten genomfördes med avstämningsdag den 19 april. En extra bolagsstämma beslutade den 17 oktober att ändra bolagets firma från LjungbergGruppen AB till Atrium Ljungberg AB.

Omsättning och resultat

Koncernens omsättning under räkenskapsåret var 1.850 Mkr (979). Koncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 2.071,4 Mkr (2.155,1). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 176,3 Mkr (0) samt realiserade värdeförändringar med 1.286,6 Mkr (1.881,0). Resultatet

efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar, uppgick till 608,5 Mkr (274,1). Resultatet för fjärde kvartalet har påverkats positivt med engångsersättningar på 30 Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 1.635,9 Mkr (1.556,8), vilket motsvarar 12,55 kr/aktie (21,16).

Fastighetsförvaltning

Uthyrningsgraden i Atrium Ljungbergs fastigheter uppgår till 92 procent (94). Förändringen förklaras av sålda fastigheter och vakanser i projektfastigheter samt i Blästern 13. Hyresintäkterna uppgick till 1.513 Mkr (669) och hyresnivån uppgår i början av 2008 till 1.393 Mkr. Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen, exklusive värdeförändringar och resultat av fastighetsförsäljningar, var 900,3 Mkr (387,5). Det proformaberäknade rörelseresultatet för 2006 uppgick till 776 Mkr.

Projekt- och entreprenadverksamhet

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 338 Mkr (310). Rörelseresultatet för räkenskapsåret var -3,1 Mkr (11,0) och har belastats med projektkostnader för fastighetsutveckling. Rörelseresultatet för entreprenadverksamheten, som bedrivs i dotterbolaget TL Bygg AB, var 30,7 Mkr (28,6). TL Byggs omsättning var 319 Mkr (331), varav 73 Mkr (34) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

Fastighetsvärden och investeringar

Det redovisade värdet för hela fastighetsbeståndet per 2007-12-31 uppgår till 18.801 Mkr (16.855). Byggrätter och mark ingår med 379 Mkr (262). Investeringar i fastigheter uppgår under 2007 till 1.750 Mkr varav nyförvärv uppgår till 803 Mkr. Fastigheter motsvarande ett värde av 1.090 Mkr vid utgången av 2006 har sålts under 2007. Värdestegringen i det befintliga beståndet uppgår till 1.287 Mkr och är främst hänförlig till underliggande faktorer från den löpande fastighetsverksamheten genom nyuthyrning, ökade marknadshyror och färdigställda utvecklingsprojekt. Avkastningskravet ligger i snitt på 5,4 procent (5,8). Förändringen i avkastningskrav beror bl a på förändringar i fastighetsbeståndet, sänkta avkastningskrav under första halvåret samt på att färdigställandegraden i pågående utvecklingsprojekt har medfört att riskpremien i avkastningskraven har kunnat sänkas.

Finansiering och likviditet

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 93 Mkr (278). De räntebärande skulderna uppgick 2007-12-31 till 7.486 Mkr (5.632) och medelräntan var 4,6 procent (4,6). Medellöptiden för räntebindningen var 2,4 år (2,0). Eget kapital uppgick 2007-12-31 till 9.260 Mkr (7.805) vilket motsvarar 71 kr/aktie (60). Soliditeten uppgick till 45,4 procent (43,3). Finansiella risker beskrivs i not 33.

Skatter

Skatt på årets resultat uppgår totalt till 435,5 Mkr (598,3) varav 93,3 Mkr (49,1) utgör aktuell skatt och 342,2 Mkr (549,2) uppskjuten skatt. Avdrag för skattemässigt avdragsgilla investeringar avseende 2007 uppgående till 63 Mkr (42) har yrkats. Återbetalning med anledning av ändrade taxeringar avseende inkomstären 2001-2004 till följd av yrkade avdrag för investeringar har under året erhållits med 35 Mkr.

Bemyndigande återköp aktier

Vid årsstämma 2007 erhöll styrelsen ett bemyndigande att före utgången av nästa ordinarie årsstämma förvärva högst 10 procent av bolagets aktier. Styrelsen har inte utnyttjat bemyndigandet.

Personal

Företaget arbetar strukturerat med personalfrågor då kompetensförsörjningen är en viktig faktor för företagets framgång. Företaget arbetar med planeringssamtal, uppföljningar av handlingsplaner, olika utvecklingsprogram och ledarutveckling för att utveckla bolaget till en än mer attraktiv arbetsgivare. Strukturerat arbete kring arbetsmiljö och jämställdhet bedrivs inom alla avdelningar i företaget. Riktlinjer för åsättande av lön och ersättningar till VD och ledande befattningshavare framgår av not 8 och föreslås oförändrade för 2008.

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 faktorerna. Utsikterna för hyresmarknaden är goda och marknadshyrorna har ökat under 2007. Utvecklingen av ränteläget påverkar resultatet successivt då lånens löptider fördelas över tiden. Bolagets substansvärde påverkas av värderingen av fastighetsportföljen. Under slutet av 2007 har avkastningskraven på fastighetsmarknaden visat en 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.

Händelser efter balansdagen

Efter årsskiftet har en fastighet i Helsingborg motsvarande ett underliggande fastighetsvärde på 88 Mkr avyttrats med tillträde i mars 2008. Försäljningen motsvarar värderingen vid årsskiftet. Under januari och februari har ett flertal kontorsuthyrningar genomförts motsvarande ett totalt hyresvärde på 200 Mkr och en genomsnittlig hyreslängd på 6,5 år. Den största delen av uthyrningen har skett i bolagets kontorsfastigheter Blästern 11 och 13 i Vasastan i Stockholm där en större hyresgäst avflyttat i slutet av 2007.

Framtida utveckling

Atrium Ljungberg har finansiella resurser och kompetens för en fortsatt expansion. Projektportföljen innehåller investeringsmöjligheter på över fem miljarder kronor de närmaste fem åren och bedöms avkasta väsentligt mer än förvärvsalternativen. Merparten av investeringarna avser utveckling av helhetsmiljöer i Sickla, Farsta, Mobilia och Gränby.

2008 kommer att präglas av en fortsatt hög investeringstakt med många projekt som färdigställs i slutet av året och under 2009. Investeringarna väntas för 2008 att uppgå till drygt en miljard kronor. Resultatprognos lämnas i halvårsrapporten.

Aktier

Totalt finns 133.220.736 aktier i bolaget fördelat på 4.000.000 A-aktier och 129.220.736 B-aktier. 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 3.063.908 B-aktier. 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-aktier gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår en utdelning med 2,00 kr/aktie (1,62). Förslaget till utdelning är enligt styrelsens bedömning försvarligt med hänsyn till de krav som ställs på koncernens behov av likviditet och bolagets behov av kapital för utveckling av verksamheten. Förslag till vinstdisposition redovisas även i not 35.

Resultaträkningar koncernen

Belopp i kkr	Not	2007	2006
Intäkter		1.850.400	979.147
Kostnader för förvaltning och produktion	7,8,9	-902.964	-523.434
Bruttoresultat		947.436	455.713
Central administration och marknadsföring	3,7,8,9	-50.226	-57.146
Resultat fastighets/andelsförsäljning		176.290	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	1.286.637	1.880.982
Rörelseresultat	2,4,5,6	2.360.137	2.279.549
Resultat från andelar i koncernföretag	10,23	2.598	-1.087
Ränteintäkter	11	14.643	5.539
Räntekostnader	11	-305.956	-128.896
		-288.715	-124.444
Resultat efter finansiella poster	4	2.071.422	2.155.105
Aktuell skatt	13	-93.300	-49.073
Uppskjuten skatt	13	-342.226	-549.216
		-435.526	-598.289
Årets resultat		1.635.896	1.556.816
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		1.635.896	1.556.816
Årets resultat per aktie, kr		12,57	21,21
Årets resultat per aktie efter utspädning, kr		12,55	21,16
Medelantalet utestående aktier, tusental		130.157	73.389
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental		130.295	73.571
Antal emitterade aktier, tusental		133.221	133.221
Utdelning per aktie, kr (2007 föreslagen)		2,00	1,62

Balansräkningar koncernen

Belopp i kkr	Not	07-12-31	06-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15,16,17	18.698.600	16.854.900
Pågående nybyggnader	15,18	102.500	-
Materiella anläggningstillgångar	21	9.504	7.704
Goodwill	12	484.510	521.539
Andelar i intresseföretag	22	105	4.306
Andra långfristiga fordringar	24,32	8.403	9.471
Summa anläggningstillgångar		19.303.622	17.397.920
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	25	88.210	64.816
Skattefordringar		46.549	17.016
Övriga fordringar	26	833.395	211.850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	53.429	51.552
		1.021.583	345.234
Likvida medel		92.640	278.215
Summa omsättningstillgångar		1.114.223	623.449
Summa tillgångar		20.417.845	18.021.369

Balansräkningar koncernen

Belopp i kkr	Not	07-12-31	06-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333.052	333.052
Övrigt tillskjutet kapital		3.959.632	3.954.574
Reserver		30.262	5.455
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4.936.449	3.512.058
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		9.259.395	7.805.139
Långfristiga skulder 29,30,32,33			
Uppskjuten skatteskuld	29	2.637.584	2.337.347
Skulder till kreditinstitut	30	5.515.566	3.492.670
Övriga långfristiga skulder		1.970	-
Hysesgaranti	32	-	487
Garantireserv	1	1.595	1.654
		8.156.715	5.832.158
Kortfristiga skulder 30,31,32			
Skulder till kreditinstitut	30	1.969.912	2.139.274
Hysesgaranti	32	510	5.845
Leverantörsskulder		129.369	155.300
Skatteskulder	32	116.186	14.694
Övriga skulder		453.709	1 707.187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	332.049	361.772
		3.001.735	4.384.072
Summa eget kapital och skulder		20.417.845	18.021.369
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		7.368.925	5.892.034
Övriga ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		10.000	30.000
Spärrade bankmedel för hyresgaranti		510	8.136
		7.379.435	5.930.170
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelser		83	87

Förändringar i koncernens eget kapital

	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Säkrings-reserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2006		154.412	12.198	1.346	2.035.955	2.203.911
Marknadsvärdering finansiella instrument		-	-	5.707	-	5.707
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital		-	-	-1.598	-	-1.598
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital		-	-	4.109	-	4.109
Årets resultat		-	-	-	1.556.816	1.556.816
Summa intäkter och kostnader för perioden		-	-	4.109	1.556.816	1.560.925
Nyemission		178.640	3.939.012	-	-	4.117.652
Incitamentsprogram	8	-	3.364	-	-	3.364
Utdelningar		-	-	-	-80.713	-80.713
Utgående balans per 31 december 2006		333.052	3.954.574	5.455	3.512.058	7.805.139
Marknadsvärdering finansiella instrument	26,33	-	-	34.454	-	34.454
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital		-	-	-9.647	-	-9.647
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital		-	-	24.807	-	24.807
Årets resultat		-	-	-	1.635.896	1.635.896
Summa intäkter och kostnader för perioden		-	-	24.807	1.635.896	1.660.703
Incitamentsprogram	8	-	5.058	-	-	5.058
Utdelningar		-	-	-	-211.505	-211.505
Utgående balans per 31 december 2007		333.052	3.959.632	30.262	4.936.449	9 259.395

Antalet aktier uppgår till 133.220.736 (33.305.184), varav 4.000.000 (1.000.000) av serie A och 129.220.736 (32.305.184) 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. Under 2006 omstämplades 900.000 aktier av serie A till aktier av serie B och 17.864.000 aktier av serie B emitterades i samband med förvärvet av Atrium Fastigheter AB. Stängningskursen den 16 oktober, 230,50 kr, har använts för beräkning av anskaffningsvärde och eget kapital. Bolaget har genomfört en split 4:1 under 2007.

Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i kkr	Not	2007	2006
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		2.071.422	2.155.105
Återföring avskrivningar		2.993	2.927
Återföring resultat fastighetsförsäljning		-176.240	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-1 286 687	-1.880.982
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-	110
Betald hyresgaranti		-2.990	-2.494
Betald skatt		-32.065	-13.026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		576.433	261.640
Kortfristiga fordringar		-488.594	22.671
Kortfristiga skulder		386.516	52.653
Förändring av rörelsekapital		-102.078	75.324
Kassaflöde från den löpande verksamheten		474.355	336.964
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga fordringar		-80.335	584
Inköp maskiner och inventarier		-4.793	-3.408
Om- och nybyggnad av fastigheter		-946.613	-370.232
Förvärv av fastigheter		-386.700	-66.357
Försäljning av fastigheter		705.161	41.810
Försäljning finansiella tillgångar		4.251	-
Förvärv av företag		-	125.487
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-709.029	-272.116
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	30	2.555.715	200.000
Amortering av skuld		-700.211	-12.526
Incitamentsprogram	8	5.100	3.364
Utbetald utdelning	30	-1.811.505	-80.714
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49.099	110.124
Årets kassaflöde		-185.575	174.972
Likvida medel vid årets början		278.215	103.243
Likvida medel vid årets slut		92.640	278.215
Uppllysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		14.643	5.539
Betald ränta uppgick till		-318.789	-140.805
Uppllysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl spärrade medel		92.640	278.215

Resultaträkningar moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2007	2006
Nettoomsättning		267.433	229.749
Kostnader för förvaltning och produktion	7,8,9	-120.174	-101.949
Bruttoresultat		147.259	127.800
Central administration och marknadsföring	3,7,8,9	-39.929	-23.276
Rörelseresultat	2,4,5,6	107.330	104.524
Resultat från andelar i koncernföretag	10,23	112.561	300.758
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	46.723	40.493
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-155.590	-114.438
		3.694	226.813
Resultat efter finansiella poster	4	111.024	331.337
Bokslutsdispositioner	28	95.463	47.544
Aktuell skatt	14	-8.735	-18.701
Uppskjuten skatt	14	-58.286	-26.200
		-67.021	-44.901
Årets resultat		139.466	333.980
Utdelning per aktie, kr (2007 föreslagen)		2,00	1,62

Balansräkningar moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2007	2006
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	19	1.636.331	1.636.719
Pågående ny-, till- och ombyggnader	20	164.237	32.516
Maskiner och inventarier	21	5.893	4.404
		1.806.461	1.673.639
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	5.397.222	5.090.937
Andra långfristiga fordringar	24	28	28
		5.397.250	5.090.965
Summa anläggningstillgångar		7.203.711	6.764.604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	25	4.843	1.340
Fordringar hos koncernföretag		1.411.229	1.104.571
Skattefordringar		-	-
Övriga fordringar	26	46.591	7.921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	17.653	12.224
		1.480.316	1.126.056
Kassa och bank		236.280	89.770
Summa omsättningstillgångar		1.716.596	1.215.826
Summa tillgångar		8.920.307	7.980.430

Balansräkningar moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2007	2006
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		333.052	333.052
Reservfond		265.406	265.406
Fond för verkligt värde		30.262	5.455
		628.720	603.913
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond		3.948.248	3.942.376
Balanserad vinst		433.274	120.365
Årets resultat		139.466	333.980
		4.520.988	4.396.721
Summa eget kapital		5.149.708	5.000.634
Obeskattade reserver	28	25.916	121.380
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	29	197.892	129.959
		197.892	129.959
Skulder	31,32,33		
Skulder till kreditinstitut	30	3.341.075	2.302.623
Leverantörsskulder		16.598	26.144
Skulder till koncernföretag		406	332.209
Skatteskulder		95.617	6.682
Övriga skulder		12.609	6.119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	80.485	54.680
Summa skulder		3.546.790	2.728.457
Summa eget kapital och skulder		8.920.307	7.980.430
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		1.594.697	1.449.879
Av dotterbolag till föfogande ställda fastighetsinteckningar		1.866.500	991.500
Övriga ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		-	20.000
		3.461.197	2.461.379
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser för dotterbolag		25.000	35.000
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag		44.991	93.323
		69.991	128.323

Förändringar i moderbolagets eget kapital

	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2006		154.412	265.406	1.346	-	164.776	585.940
Koncernbidrag		-	-	-	-	50.420	50.420
Marknadsvärdering finansiella instrument		-	-	5.707	-	-	5.707
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital		-	-	-1.598	-	-14.118	-15.716
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital		-	-	4.109	-	36.302	40.411
Årets resultat		-	-	-	-	333.980	333.980
Summa intäkter och kostnader för perioden		-	-	4.109	-	370.282	374.391
Nyemission		178.640	-	-	3.939.012	-	4.117.652
Incitamentsprogram	8	-	-	-	3.364	-	3.364
Utdelningar		-	-	-	-	-80.713	-80.713
Utgående balans per 31 december 2006		333.052	265.406	5.455	3.942.376	454.345	5.000.634
Koncernbidrag		-	-	-	-	190.434	190.434
Marknadsvärdering finansiella instrument	26,33	-	-	34.454	-	-	34.454
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital		-	-	-9.647	-	-	-9.647
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital		-	-	24.807	-	190.434	215.241
Årets resultat		-	-	-	-	139.466	139.466
Summa intäkter och kostnader för perioden		-	-	24.807	-	329.900	354.707
Incitamentsprogram	8	-	-	-	5.872	-	5.872
Utdelningar		-	-	-	-	-211.505	-211.505
Utgående balans per 31 december 2007		333.052	265.406	30.262	3.948.248	572.740	5.149.708

Antalet aktier uppgår till 133.220.736 (33.305.184), varav 4.000.000 (1.000.000) av serie A och 129.220.736 (32.305.184) 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. Under 2006 omstämplades 900.000 aktier av serie A till aktier av serie B och 17.864.000 aktier av serie B emitterades i samband med förvärvet av Atrium Fastigheter AB. Stängningskursen den 16 oktober, 230,50 kr, har använts för beräkning av anskaffningsvärde och eget kapital. Bolaget har genomfört en split 4:1 under 2007.

Kassaflödesanalys moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2007	2006
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		111.024	331.337
Återföring avskrivningar		19.545	18.859
Återföring resultat fastighetsförsäljning		-1.171	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-112.561	-300.415
Betald skatt		10.183	-150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		27.020	49.631
Kortfristiga fordringar		-151.318	992
Kortfristiga skulder		-325.043	-2.363
Förändring av rörelsekapital		-476.361	-1.371
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-449.341	48.260
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga fordringar			234
Inköp maskiner och inventarier		-3.381	-2.647
Om- och nybyggnad av fastigheter		-147.815	-45.860
Försäljning av finansiella tillgångar		-85.000	-
Förvärv av företag		-	-2.702
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-236.196	-50.975
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	30	1.158.764	200.000
Amortering av skuld		-120.312	-5.831
Incitamentsprogram	8	5.100	3.364
Utbetald utdelning	30	-211.505	-80.714
Finansiering koncernföretag		-	-110.094
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		832.047	6.725
Årets kassaflöde		146.510	4.010
Likvida medel vid årets början		89.770	85.760
Likvida medel vid årets slut		236.280	89.770
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		8.245	1.893
Betald ränta uppgick till		-144.424	-106.446
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel		236.280	89.770

Tilläggsupplysningar

Sid INNEHÅLLSFÖRTECKNING NOTER

66	Not 1	Redovisningsprinciper
69	Not 2	Primära segment
70	Not 3	Central administration
70	Not 4	Upplysningar om närstående
71	Not 5	Hyreskontrakt
71	Not 6	Tomträttsavtal och övriga leasingavtal
72	Not 7	Personal
72	Not 8	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader
74	Not 9	Avskrivningar
74	Not 10	Resultat från andelar i koncernföretag
74	Not 11	Finansiella intäkter och kostnader
75	Not 12	Goodwill
75	Not 13	Skatteskostnad koncernen
75	Not 14	Skatteskostnad moderbolaget
76	Not 15	Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet
77	Not 16	Taxeringsvärden
77	Not 17	Förvaltningsfastigheter
77	Not 18	Pågående nybyggnader
77	Not 19	Byggnader, mark och markanläggningar
78	Not 20	Pågående ny-, till- och ombyggnader
79	Not 21	Materiella anläggningstillgångar/ maskiner och inventarier
79	Not 22	Andelar i intresseföretag
79	Not 23	Andelar i koncernföretag
80	Not 24	Andra långfristiga fordringar
80	Not 25	Kundfordringar
81	Not 26	Övriga fordringar
81	Not 27	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
81	Not 28	Obeskattade reserver
82	Not 29	Uppskjuten skatteskuld
82	Not 30	Fördelning av räntebärande och icke räntebärande skulder
82	Not 31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
83	Not 32	Fastighets AB Celtica
84	Not 33	Finansiella instrument och riskhantering
84	Not 34	Händelser efter balansdagen
85	Not 35	Förslag till vinstdisposition
85	Not 36	Finansiella mål

Tilläggsupplysningar

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Atrium Ljungberg AB (publ), Org.nr: 556175-7047, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Atrium Ljungbergs B-aktie är sedan 1994 börsnoterad, tidigare på Stockholmsbörsens O-lista men genom lanseringen av den nya Nordiska Börsen är Atrium Ljungberg sedan 2 oktober 2006 noterat på den Nordiska Börsen i Stockholm. Atrium Ljungberg ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta handelsfastigheter, kontorsfastigheter och helhetsmiljöer på starka delmarknader, främst i storstadsregioner. Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2007 har den 5 mars 2008 godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2007. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper med de undantag och tillägg som regleras i Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06, Redovisning för juridiska personer. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendation 32:06, Redovisning för juridiska personer, samt uttalanden från Redovisningsrådets akutgrupp. RR 32:06 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Nedan beskrivs koncernens och moderbolagets och de övriga juridiska personernas redovisningsprinciper. Där principerna avviker från varandra har detta särskilt angivits.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IAS 27. Vid förvärv av bolag, över vilka Atrium Ljungberg har ett bestämmande inflytande, har förvärvsmetoden tillämpats vilket innebär att tillgångar och skulder har övertagits till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Endast den del av eget kapital i det övertagna bolaget som intjänats efter förvärvstidpunkten ingår i koncernens eget kapital. Det innebär att intäkter och kostnader som upparbetas efter förvärvstidpunkten ingår i koncernens

resultaträkning. Obeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. De bolag som konsoliderats redovisas i not 23. Några andra bolag där Atrium Ljungberg har ett bestämmande inflytande förekommer inte. Förvärvet av Atrium Fastigheter har redovisats enligt IFRS 3, Rörelseförvärv. I koncernens resultat och ställning föregående år ingår Atrium Fastigheter fr o m 17 oktober 2006.

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent redovisas normalt enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden som utgör en del av koncernens egna kapital. Andelar i intresseföretag redovisas i not 22.

Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror samt ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17, Leasing, såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för fastighetsskatt, el och värme. Hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år efter att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. För projekt- och entreprenadverksamhet tillämpas successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkten redovisas i förhållande till projektets färdigställandegrad på balansdagen. Färdigställandegraden har bestämts som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala uppdragsutgifter.

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

Leasing

Ett leasingavtal är ett avtal där en leasegivare på avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalningar. 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 6. Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Intäkter och kostnader avseende leasingavtal periodiseras linjärt över kontraktperioden. Några förhöjda leasingavgifter har ej förkommit.

Förvaltningsfastigheter

Atrium Ljungbergs samtliga färdigställda fastigheter, med undantag för en materialgård vars redovisade värde uppgår till 0 kr, utgör förvaltningsfastigheter. I koncernen redovisas förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40, Förvaltningsfastigheter, och har värderats till marknadsvärde. Mellanskillnaden mellan de senaste marknadsvärderingarna redovisas i resultaträkningen som värdeförändring. Uppgifter avseende värdering av fastighetsbeståndet framgår av not 15. I moderbolaget sker redovisning i enlighet med RR 24, Förvaltningsfastigheter. Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar och rubriceras i moderbolagets balansräkning som Byggnader, markanläggningar och mark. Utgifter för ombyggnation som medfört att standard och funktionalitet höjts i förhållande till den nivå som gällde då fastigheten ursprungligen anskaffades eller senast blev föremål för standardhöjande åtgärder, har lagts till anskaffningsvärdet. Den del av ombyggnadskostnaden som kan anses utgöra reparation kostnadsförs. Utgifter avseende ombyggnader och underhåll som medfört ekonomisk nytta har lagts till anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på förvaltningsfastigheter /

Byggnader, byggnadsinventarier och markanläggningar

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

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

Materiella anläggningstillgångar / Maskiner och inventarier

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

Aktiverade räntor har under tidigare år i vissa fall lagts till

anskaffningsvärdet men behandlats som kostnader vid inkomsttaxeringen för moderbolaget.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar / Maskiner och inventarier

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Planenliga avskrivningar för datautrustning har skett med 33 procent på anskaffningsvärdet. För övriga maskiner och inventarier har avskrivning skett med 20 procent på anskaffningsvärdet. Skattemässigt skrivs samtliga inventarier av med 20 procent av anskaffningsvärdet. Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och gjorda skattemässiga avskrivningar avseende inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade överavskrivningar under obeskattade reserver. I koncernens resultaträkning redovisas 72 procent av obeskattade reserver som eget kapital och 28 procent som uppskjuten skatteskuld.

Nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar

Av IAS 36, Nedskrivningar, framgår att en tillgångs värde ska skrivas ned om dess redovisade värde överstiger det verkliga värdet. Om det finns indikationer på att en tidigare nedskrivning, helt eller delvis, inte längre är motiverad ska tillgångens redovisade värde ökas. I samband med varje bokslut görs en utvärdering om nedskrivningsbehov föreligger.

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

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. Vid fastställande av verkligt värde för låneskulder sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad ränta för respektive löptid. 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, statsskuldsväxlar eller räntefonder och ska kunna omsättas till likvida medel inom 3 dagar.

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" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts 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. Ränteutgifter 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. 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 procent. I de fall förutsättningarna för säkringsredovisning inte längre är uppfyllda redovisas derivatinstrumentet till verkligt värde med värdeförändringen via resultaträkningen dvs resultateffekten som är hänförlig till derivatet resultatredovisas vid samma tidpunkt som det underliggande lånet. På balansdagen marknadsvärderas samtliga derivat.

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.

Fordringar och skulder i utländsk valuta samt kursräkning

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

Skatter

Atrium Ljungberg följer IAS 12, Inkomstskatter. Rekommendationen innebär i korthet att såväl uppskjutna skatteskulder som uppskjutna skattefordringar ska tas med i redovisningen till nominella belopp och aktuell skattesats. Uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld är skatt som är hänförlig till temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. I not 29 lämnas upplysningar om uppskjutna skatteskulder. Det belopp som avsatts till obeskattade reserver i moderbolaget utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna i moderbolaget. Däremot görs i koncernen en uppdelning av obeskattade reserver där 72 procent redovisas som eget kapital och 28 procent redovisas som uppskjuten skatteskuld.

I not 13 och 14 lämnas upplysningar om Atrium Ljungbergs skattekostnad. 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. Avsättning till garantireserv för entreprenadarbeten sker med 0,5 procent av entreprenadsumman under garantiperioden. Avsättningen överstiger de under året nedlagda kostnaderna för garantiarbeten. Avsättningar redovisas i koncernens balansräkning som långfristiga. I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik.

Redovisning av koncernbidrag

Atrium Ljungberg redovisar koncernbidrag i enlighet med uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp URA 7. Koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens

skattebetalningar redovisas som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Även skatteeffekten på dessa redovisas direkt mot eget kapital och påverkar således inte resultatet.

Väsentliga bedömningar och antaganden

Atrium Ljungberg har värderat samtliga förvaltningsfastigheter. Gjorda antaganden och bedömningar framgår av not 15.

NOT 2 PRIMÄRA SEGMENT

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	1.512.736	669.489	265.110	220.713
Driftskostnader	-265.705	-109.593	-27.557	-24.433
Förvaltningskostnader	-131.664	-43.660	-19.795	-9.757
Tomträttsavgälder	-26.299	-13.075	-9.470	-9.402
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-6.050	-4.104	-2.620	-2.997
Fastighetsskatt	-85.909	-28.295	-12.020	-10.300
Underhållskostnader	-55.802	-36.449	-11.740	-9.981
Ombyggnadskostnader	-	-1.251	-	-192
	-571.429	-236.427	-83.202	-67.062
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	941.307	433.062	181.908	153.651
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-	-	-17.483	-17.236
Avskrivningar maskiner och inventarier	-2.114	-1.906	-2.063	-1.623
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	939.193	431.156	162.362	134.792
Central administration och marknadsföring	-38.914	-43.607	-37.572	-21.276
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.286.687	1.880.982	-	-
Resultat fastighetsförsäljning	176.240	-	1.176	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	112.561	78.758
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	2.363.206	2.268.531	238.527	192.274
Projekt- och entreprenadverksamhet				
Nettoomsättning	337.664	309.658	2.322	9.036
Produktionskostnader	-328.953	-284.820	-18.601	-16.028
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	8.711	24.838	-16.279	-6.992
Avskrivningar maskiner och inventarier	-468	-281	-	-
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	8.243	24.557	-16.279	-6.992
Central administration och marknadsföring	-11.312	-13.539	-2.357	-2.000
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	-3.069	11.018	-18.636	-8.992
Resultat från andelar i koncernföretag	2.598	-1.087	-	222.000
Finansiella intäkter	14.643	5.539	46.723	40.493
Finansiella kostnader	-305.956	-128.896	-155.590	-114.438
Resultat efter finansiella poster	2.071.422	2.155.105	111.024	331.337
Bokslutsdispositioner	-	-	95.463	47.544
Aktuell skatt	-93.300	-49.073	-8.735	-18.701
Uppskjuten skatt	-342.226	-549.216	-58.286	-26.200
Årets resultat	1.635.896	1.556.816	139.466	333.980

NOT 2 PRIMÄRA SEGMENT (FORTS.)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Investeringar per rörelsegren				
Fastighetsförvaltning ¹¹	1.950.359	5.090.005	131.721	48.816
Projekt- och entreprenadverksamhet	1.084	256	-	-
Andelar i koncernföretag	-	-	112.561	4.120.354
	1.951.443	5.090.261	244.282	4.169.170
Tillgångar per rörelsegren				
Fastighetsförvaltning	19.287.462	17.649.736	2.682.001	3.568.587
Projekt och entreprenadverksamhet	52.610	59.253	-	-
Andelar i koncernföretag	-	-	4.515.789	4.322.073
Ej fördelade gemensamma tillgångar	1.077.773	312.380	1.722.517	89.770
	20.417.845	18.021.369	8.920.307	7.980.430
Skulder per rörelsegren				
Fastighetsförvaltning	7.666.970	7.793.225	3.363.362	2.721.775
Projekt- och entreprenadverksamhet	56.125	63.264	-	-
Ej fördelade gemensamma skulder	3.435.355	2.359.741	183.428	6.682
	11.158.450	10.216.230	3.546.790	2.728.457

¹¹Inkluderar andelar i koncernföretag med 4.120 Mkr år 2006.

Den koncerninterna försäljningen avseende projekt- och entreprenadverksamheten i koncernen uppgår till 73.448 kkr (35.479) och har eliminerats i koncernens omsättning. I moderbolaget har 671 kkr (1.948) omsatts avseende intern projektverksamhet. Indelning i sekundära segment, dvs geografiska områden, har ej skett då bedömningen är att några väsentliga avvikelser gällande risker och möjligheter inte föreligger.

På balansdagen uppgår summan av uppdragsutgifter på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 125.989 kkr (111.405) och redovisad vinst till 7.627 kkr (10.269) kkr. Av beställaren innehållna belopp på pågående uppdrag uppgår till 3.237 kkr.

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.

NOT 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Av dotterbolaget TL Bygg AB:s nettoomsättning utgjorde 73.448 kkr (33.531) arbeten åt koncernföretag, vilket motsvarar 23 procent (10) av nettoomsättningen för TL Bygg AB. Av moderbolagets omsättning utgjorde 501 kkr (1.948) försäljning till dotterbolag, vilket motsvarar 0,2 procent (1) av moderbolagets nettoomsättning. Av moderbolagets ränteintäkter avser 37.978 kkr (38.600) dotterbolag. Av moderbolagets räntekostnader avser 9.557 kkr (7.714) dotterbo-

lag. Koncerninterna transaktioner sker till självkostnadspris utan vinstpåslag. Genom förvärvet av Atrium Fastigheter finns uppdrag från Konsumentföreningen Stockholm gällande ekonomisk förvaltning för konsumentföreningen samt fastighetsförvaltning avseende Skytteholms Kursgård. Förvaltningsuppdragen kommer att avvecklas under 2008.

	Moderbolaget
Fordringar på närstående (koncernföretag) per 2007-12-31, kkr	1.886.021
Skulder till närstående (koncernföretag) per 2007-12-31, kkr	181.198

NOT 5 HYRESKONTRAKT

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2008 till 1.393 Mkr i koncernen, varav 228 Mkr i moderbolaget.

Lokaler, kontraktförfallstruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Hyra, Mkr	Andel %	Hyra, Mkr	Andel %
2008	156	11	30	13
2009	195	14	38	17
2010	295	21	48	21
2011	179	13	28	12
2012	173	12	24	11
2013 och senare	344	25	18	8
Bostäder	51	4	42	18
Totalt	1.393	100	228	100

Uthyrningsgrad 2008-01-01 ¹⁾

	Hyresvärde	Hyreskontrakt	Uthyrnings grad, %
Stockholms innerstad	274	258	94
Övriga Stockholm	705	679	96
Uppsala och Mälardalen	140	131	94
Övriga Sverige	179	176	98
	1.298	1.244	96
Projektfastigheter ²⁾	226	149	66
Totalt	1.524	1.393	92

Utveckling hyresintäkter 2008 ¹⁾

	2007 Utfall	2008 Kv 1	2008 Kv 2	2008 Kv 3	2008 Kv 4
Stockholms innerstad	259	258	263	264	264
Övriga Stockholm	652	679	721	717	721
Uppsala och Mälardalen	136	131	131	131	132
Övriga Sverige	178	176	176	176	176
Projektfastigheter	148	149	167	186	186
Sålda fastigheter	106				
Totalt	1.479	1.393	1.458	1.474	1.479

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar.

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

NOT 6 TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 26 Mkr (13), varav 9 Mkr (9) avser moderbolaget.

Tomträttsavtal, förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Avgäld, Mkr	Andel %	Avgäld, Mkr	Andel %
2008	-	-		
2009	1	4		
2010	1	4	9	100
2011	19	73		
2012 och senare	5	19		
Totalt	26	100	9	100

Tecknade leasingavtal avser fordon i dotterbolag och har en förfallotidpunkt inom 3 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 3.155 kkr, återstående kostnader uppgår till 3.523 kkr.

NOT 7 PERSONAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Medelantalet anställda				
Män	179	149	83	35
Kvinnor	49	23	45	16
	228	172	128	51
Könsfördelning i styrelse och ledning				
Män, styrelse	7	7		
Kvinnor, styrelse	1	1		
Män, företagsledning	5	5		
Kvinnor, företagsledning	3	3		
Sjukfrånvaro fördelad på kön				
Män	2,4	2,1	1,5	0,9
Kvinnor	1,5	0,9	1,5	0,5
	2,2	1,9	1,5	0,8
Sjukfrånvaro fördelad på ålderskategorier				
29 år eller yngre	1,3	1,5	0,3	0,0
30-49 år	2,2	1,5	1,4	0,6
50 år eller äldre	3,0	2,9	2,7	2,1
	2,2	1,9	1,5	0,8

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

NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2007			2006		
	Löner och ersättningar	Pensionskostnader	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Pensionskostnader	Sociala kostnader
Koncernen						
Styrelsens ordförande fr o m nov 2006 – Laszlo Kriss	300	-	97	-	-	-
Styrelsens ordförande t o m nov 2006 – Johan Björkman	-	-	-	260	-	84
Gunnar Andersson	200	-	65	-	-	-
Ulf Holmlund	200	-	65	150	-	48
Birgitta Holmström	200	-	65	150	-	48
Mats Israelsson	200	-	65	-	-	-
Dag Klackenborg	200	-	65	150	-	48
Sune Dahlqvist	200	-	65	-	-	-
Johan Ljungberg	200	-	65	150	-	48
Peter Holmstedt	-	-	-	150	-	48
Ola Holmström	-	-	-	40	-	13
	1.700	-	551	1.050	-	340
VD Anders Nylander	1.967	1.314	776	1.920	1.322	940
Vice VD Staffan Linde	2.021	683	821	326	457	532
Andra ledande befattningshavare	6.900	1.449	2.588	3.417	871	998
Övriga	100.924	10.127	34.927	64.537	16.577	27.792
	113.511	13.574	39.663	70.200	19.227	30.263
Moderbolaget						
Styrelsen	1.700	-	551	1.050	-	340
VD Anders Nylander	1.967	1.314	776	1.920	1.322	940
Vice VD Staffan Linde	2.021	683	821	326	457	532
Andra ledande befattningshavare	6.900	1.449	2.588	3.417	871	998
Övriga	63.193	6.303	21.056	20.062	2.602	7.249
	75.780	9.749	25.792	26.775	5.252	10.059

Tjänsten som vice VD infördes i samband med samgåendet mellan Atrium Fastigheter och LjungbergGruppen i oktober 2006.

NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER (FORTS.)

I samband med samgåendet mellan LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter utsågs på extra bolagsstämma i november 2006 en ny styrelse. Styrelsearvodet för 2006 har utbetalats till den styrelse som avgick vid den extra bolagsstämman.

För VD åsätts lön av styrelsen. Inga avtal om tantiem föreligger. VD i moderbolag och VD i dotterbolag äger vid uppsägning från bolagets sida rätt till avgångsvederlag motsvarande två årslöner. För vVD, vid uppsägning från företaget, gäller 12 månaders uppsägningstid och 12 månaders avgångsvederlag. Övriga i bolagsledningen har upp till 6 månaders uppsägningstid. Med andra ledande befattningshavare avses de 6 personer (4 personer) som under året utöver VD och vice VD ingått i företagsledningen. För ledande befattningshavare åsätts lön och förmåner av VD efter godkännande av styrelsen. Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknads- 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.

Pensionsrätt för VD i moderbolaget föreligger från 60 års ålder med en livsvarig förmånsbestämd pension. Den förmånsbestämda pensionen kommer att omvandlas till avgiftsbestämd pension 2008. Premien har beräknats till att ge en pension motsvarande 60 procent av lönen. Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare än VD i moderbolaget är 65 år. Endast avgiftsbestämda pensioner förekommer utöver förmånsbestämd ITP och KTP enligt kollektivavtal.

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta samt för kollektivanställda genom pensionsstiftelse i KP. Dessa utgör förmånsbestämda planer som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2007 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa åtaganden som förmånsbestämda.

Pensionsåtagandena redovisas därför som avgiftsbestämda.

Enligt årsstämmans beslut den 4 april 2006 genomfördes ett optionsprogram riktat till alla anställda i Atrium Ljungberg att till marknadspris förvärva köpoptioner. Totalt har 168.200 köpoptioner tecknats. Varje option berättigar till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 64,38 kr per aktie. Löptiden sträcker sig till 2009-12-31. Genom tecknandet av optionerna har bolaget tillförts 20 kr per option. I syfte att stimulera deltagande i optionsprogrammet beslutade bolaget att lämna en subvention i form av lönekomensation. Hälften av lönekomensationen, 13,50 kronor per option, utbetalades under april 2006 och den andra hälften, 13,50 kronor per option, utbetalas under januari 2008 till de som då är anställda i företaget och innehar optioner.

Enligt årsstämmans beslut den 29 mars 2007 har ett kompletterande optionsprogram genomförts. Optionsprogrammet är riktat till alla anställda i bolaget efter samgåendet med Atrium som inte omfattas av optionsprogrammet från 2006.

Optionsprogrammet omfattar maximalt 200.000 köpoptioner till marknadspris. För närvarande 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. Genom tecknandet av optionerna har bolaget tillförts 42 kr per option. I syfte att stimulera deltagande i optionsprogrammet beslutade bolaget att lämna en subvention i form av lönekomensation. 75 procent av lönekomensationen, 52,50 kronor per option, utbetalades under april 2007 och kvarstående 25 procent, 17,50 kronor per option, utbetalas under januari 2009 till de som då är anställda i företaget och innehar optioner. Den lönekomensation som utbetalats i samband med optionsprogrammen har i ovanstående tabell rubricerats som lön. Genom optionsprogrammen innehar VD 10.000 köpoptioner, vice VD 10.000 köpoptioner och övriga ledande befattningshavare innehar 58.000 köpoptioner.

Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

Deloitte AB

Revisionsuppdrag
Övriga uppdrag

KPMG

Revisionsuppdrag
Summa

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
	3.509	1.182	3.509	944
	459	706	459	706
	3.968	1.888	3.968	1.650
	425	709	425	-
	4.393	2.597	4.393	1.650

NOT 9 AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Kostnader för förvaltning och produktion				
Byggnader	-	-	16.899	16.653
Byggnadsinventarier	-	-	203	202
Markanläggningar	-	-	380	380
Maskiner och inventarier	2.582	2.434	1.754	1.410
	2.582	2.434	19.236	18.645
Central administration och marknadsföring				
Maskiner och inventarier	468	493	309	213
Totala avskrivningar	3.050	2.927	19.545	18.858

NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Resultatandelar från koncernföretag				
Sickla Industrifastigheter KB, 916616-1720	-	-	112.561	78.758
LjungbergGruppen Holding AB, 556669-3221	-	-	-	222.000
Fastighets AB Celtica, 556350-9727	2.598	-1.087	-	-
	2.598	-1.087	112.561	300.758

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Finansiella intäkter				
Ränteutäkter bank	9.869	4.474	5.840	1.486
Ränteutäkter skattefri	2.798	1.065	2.149	407
Övriga finansiella intäkter	1.976	-	756	-
Koncernränteutäkter	-	-	37.978	38.600
	14.643	5.539	46.723	40.493
Finansiella kostnader				
Räntekostnader bank	301.906	128.488	142.238	106.724
Övriga finansiella kostnader	4.050	408	3.795	-
Koncernräntekostnader	-	-	9.557	7.714
	305.956	128.896	155.590	114.438
Varav ränteutäkter från finansiella tillgångar ej värderade till verkligt värde via resultaträkningen	11.845	4.474	41.574	40.086
Varav räntekostnader från finansiella skulder ej värderade till verkligt värde via resultaträkningen	301.906	128.488	151.795	114.438
Varav nettovinst vid värdering av finansiella skulder	208	-	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Aktiverade räntekostnader				
Årets aktiverade räntekostnader	22 883	12 268	708	-
Räntesats som använts vid beräkning av aktiverad ränta	4,5%	5,0%	-	-
Totalt aktiverade räntekostnader ingående i förvaltningsfastigheter	108 882	85 999	54 535	53 827

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

NOT 12 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 samt till avvikelse mellan det förvärvade kapitalet och börskursen den 16 oktober 2006.

	Koncernen	
	2007	2006
Ingående saldo 1 januari	521.539	-
Avyttring	-37.029	-
Företagsförvärv	-	521.539
Utgående saldo 31 december	484.510	521.539

NOT 13 SKATTEKOSTNAD KONCERNEN

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2007	2006	2007	2006
Redovisat resultat före skatt	2.071.422	2.155.105		
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-130.937	-127.962	130.937	127.962
Skattemässigt avdragsgilla investeringar	-63.855	-42.074	63.855	42.074
Temporära skillnader förvärvade bolag	-	34.628	-	-55.429
Koncernmässiga värdejusteringar förvaltningsfastigheter	-1.286.687	-1.687.257	1.286.687	1.687.257
Avyttring fastigheter/bolag	-235.425	-	-449.178	-
Återföring från periodiseringsfond i koncernbolag	97.399	50.074	-97.399	-50.074
Återföring nedskrivningar i koncernbolag	-	-193.725	-	193.725
Ränta på periodiseringsfonder i koncernbolag	2.443	3.461	-	-
Intäkter som ej är skattepliktiga och kostnader som ej är avdragsgilla	2.670	2.443	-	-3.467
Underskottsavdrag	-	-19.433	-	19.433
Skattepliktigt resultat	457.030	175.260	934.902	1.961.481
28 % skatt	127.968	49.073	261.773	549.216
Övriga poster	-	-	37.029	-
Skatt hänförlig till omtaxering av tidigare beskattningsår ¹⁾	-34.668	-	43.424	-
Redovisad skattekostnad	93.300	49.073	342.226	549.216

¹⁾ Under 2007 har Skatteverket medgivit avdrag avseende skattemässigt avdragsgilla investeringar i Atrium Ljungberg AB hänförliga till åren 2001-2004. Möjliga avdrag för skattemässigt avdragsgilla investeringar i Atrium Fastigheter AB-koncernen avseende 2006 och tidigare har ej utretts.

NOT 14 SKATTEKOSTNAD MODERBOLAGET

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2007	2006	2007	2006
Redovisat resultat före skatt	206.487	378.881		
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar byggnader och markanläggningar	-32.621	-33.224	32.621	33.224
Skattemässigt avdragsgilla investeringar	-20.457	-40.476	20.457	40.476
Schablonränta på periodiseringsfonder	2.443	3.410		
Intäkter som ej är skattepliktiga och kostnader som ej är avdragsgilla	-841	70		
Anteciperad utdelning	-	-222.000	-	
Koncernbidrag	231.983	50.420		
Underskottsavdrag	-	-19.870		19.870
Skattepliktigt resultat	386.994	117.211	53.078	93.570

NOT 14 SKATTEKOSTNAD MODERBOLAGET (FORTS.)

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2007	2006	2007	2006
28 % skatt	108.358	32.819	14.862	26.200
Skatt på koncernbidrag	-64.955	-14.118	-	-
Skatt hänförlig till omtaxering av tidigare beskattningsår ¹¹	-34.668	-	43.425	-
Redovisad skattekostnad	8.735	18.701	58.287	26.200

¹¹ Under 2007 har Skatteverket medgivit avdrag avseende skattemässigt avdragsgilla investeringar i Atrium Ljungberg AB hänförliga till åren 2001-2004.

NOT 15 MARKNADSVÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

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 marknadshyresläge. 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.

Fastighetsvärderingen per 2007-12-31 har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi.

Det redovisade värdet för hela fastighetsbeståndet per 2007-12-31 uppgår till 18.801 Mkr (16.855). Byggrätter och mark ingår med 379 Mkr (262). Investeringar i fastigheter uppgår under 2007 till 1.750 Mkr varav nyförvärv uppgår till 803 Mkr. Fastigheter motsvarande ett värde av 1.090 Mkr vid utgången av 2006 har sålts under 2007. Värdestegringen i det befintliga beståndet uppgår till 1.287 Mkr och är främst hänförlig till underliggande faktorer från den löpande fastighetsverksamheten genom nyuthyrning, ökade marknadshyror och färdigställda utvecklingsprojekt. Avkastningskravet ligger i snitt på 5,4 procent (5,8). Förändringen i avkastningskrav beror bl a på förändringar i fastighetsbeståndet, sänkta avkastningskrav under första halvåret samt på att färdigställandegraden i pågående utvecklingsprojekt har medfört att riskpremien i avkastningskraven har kunnat sänkas.

Avkastningskrav per lokaltyp

Lokaltyp	Avkastning intervall	Avkastning, snitt
Kontor	4,5-7,3	5,3
Butiker	4,0-7,3	5,3
Bostäder	4,0-4,5	4,0
Övrigt	5,0-7,0	5,8
Totalt	4,0-7,3	5,4

Avkastningskrav per fastighet och region

Lokaltyp	Avkastning intervall	Avkastning, snitt
Stockholms innerstad	4,2-6,3	4,9
Övriga Stockholm	4,0-7,3	5,6
Uppsala, Mälardalen	5,0-6,2	5,5
Övriga Sverige	5,5-6,6	5,8
Totalt	4,0-7,3	5,4

Marknadsvärde per 2007-12-31

Region / Klassificering	Uthyrbar yta, kvm	Marknadsvärde, Mkr	Kr/kvm	Hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter					
Stockholms innerstad	107.484	3.810	35.447	274	94
Övriga Stockholm	428.181	8.258	19.286	705	96
Uppsala, Mälardalen	65.517	1.639	25.016	140	94
Övriga Sverige	129.598	1.808	13.951	179	98
	730.780	15.515	21.231	1.298	96
Projektfastigheter					
Fastigheter under ombyggnad	160.850	2.842	17.669	226	66
Pågående nybyggnation	-	65	-	-	-
Mark och Byggrätter	-	379	-	-	-
	160.850	3.286	17.669	226	66
Totalt	891.630	18.801	20.545	1.524	92

NOT 16 TAXERINGSVÄRDEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Byggnader	6.754.744	5.091.890	1.322.737	941.059
Mark	2.114.704	2.028.478	299.220	323.819
	8.869.448	7.120.368	1.621.957	1.264.878
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	1.980	1.240		

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	07-12-31	06-12-31
Bebyggda fastigheter inkl pågående ombyggnader		
Ingående marknadsvärde	16.592.900	4.690.532
Omklassificering från byggrätter och pågående nybyggnader	109.000	276.651
Förvärv och förbättringsutgifter	1.459.300	9.744.735
Försäljningar	-1.090.487	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.286.687	1.880.982
Utgående marknadsvärde	18.357.400	16.592.900
Mark och byggrätter		
Ingående marknadsvärde	262.000	285.000
Omklassificering till bebyggda fastigheter	-109.000	-55.000
Omklassificering till pågående nybyggnader	-37.500	-
Förvärv	225.700	32.000
Utgående marknadsvärde	341.200	262.000

NOT 18 PÅGÅENDE NYBYGGNADER

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

	Koncernen	
	07-12-31	06-12-31
Pågående nybyggnader		
Ingående värde	-	4.468
Inköp	65.000	217.183
Omklassificering från mark och byggrätter	37.500	-
Omklassificering till bebyggda fastigheter	-	-221.651
Utgående värde	102.500	0

NOT 19 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1.674.283	1.654.334
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	17.406	19.949
Omrubricerad byggnad till byggnadsinventarie	-304	-
Försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1.691.385	1.674.283
Ingående avskrivningar	-172.566	-155.912
Försäljningar	-	-
Årets avskrivningar	-16.899	-16.654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189.465	-172.566

NOT 19 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR (FORTS.)

	Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31
Utgående planenligt restvärde	1.501.920	1.501.717
Skattemässigt värde	1.254.399	1.254.342
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	20.364	20.158
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	-9	206
Försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20.355	20.364
Ingående avskrivningar	-1.101	-899
Försäljningar	-	-
Årets avskrivningar	-203	-202
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1.304	-1.101
Utgående planenligt restvärde	19.051	19.263
Skattemässigt värde	3.237	3.296
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	38.014	38.014
Försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38.014	38.014
Ingående avskrivningar	-5.127	-4.747
Försäljningar	-	-
Årets avskrivningar	-380	-380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5.507	-5.127
Utgående planenligt restvärde	32.507	32.887
Skattemässigt värde	10.494	12.395
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	82.852	82.852
Inköp	-	-
Försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82.852	82.852
Totalt utgående planenligt restvärde	1.636.331	1.636.719
Totalt skattemässigt värde	1.350.982	1.352.885

NOT 20 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER

	Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32.516	8 503
Investeringar	131.721	46 169
Omklassificering till byggnader, mark och markanläggningar	-	-22 156
Utgående anskaffningsvärden	164.237	32 516

NOT 21 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR / MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29.538	17.464	13.345	11.418
Förvärvade ingående anskaffningsvärden	-	18.388	-	-
Koncernintern överflyttning	2.554	-	9.855	-
Inköp	2.245	3.408	1.161	2.647
Försäljningar / utrangeringar	-283	-9.722	-	-720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34.054	29.538	24.361	13.345
Ingående avskrivningar	-21.834	-11.908	-8.941	-7.696
Förvärvade ingående avskrivningar	-	-11.797	-	-
Koncernintern överflyttning	-	-	-7.313	-
Försäljningar / utrangeringar	224	4.798	-	378
Årets avskrivningar	-2.940	-2.927	-2.214	-1.623
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24.550	-21.834	-18.468	-8.941
Utgående planenligt restvärde	9.504	7.704	5.893	4.404
Skattemässigt värde	9.504	7.704	5.893	4.404

NOT 22 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Org.nr	Säte	Antal		Kapitalandel		Bokfört värde	
			07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
AB FB-sjön komplementär	556605-5181	Stockholm	500		50%		50	50
KB Fatburssjön 5	969670-3439	Stockholm	4.999		50%		-	-
Prifast West End BV		Amsterdam	20		50%		-	4.226
Uppsala Arena 2010 AB	556709-1649	Stockholm	25.000		25%		25	-
Gränby Miljö & Retur AB	556222-2199	Uppsala	300		30%		30	30
							105	4.306

NOT 23 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Org.nr	Säte	Antal		Kapitalandel		Bokfört värde	
			07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
TL Bygg AB	556225-4440	Stockholm	10.000		100%		6.010	6.010
Järfälla Skrivarfabrik AB	556063-1128	Stockholm	10.000		100%		4.805	1.005
Fastighets AB Blästern	556282-8052	Stockholm	10.000		100%		100	100
Årstalunden AB	556357-8094	Stockholm	1.000		100%		100	100
Sickla Industrifastigheter KB ^{1,3l}	916616-1720	Stockholm	999		99,9%		913.524	800.865
Suhob Fastighets AB	556739-7772	Stockholm	1.000		100%		190.125	-
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Stockholm	1.000		100%		100	100
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%		-	-
Compluvium Åtta AB	556731-8265	Stockholm	1.000		100%		-	-
Compluvium Nio AB	556731-9065	Stockholm	1.000		100%		-	-
LjungbergGruppen Aktiebolag	556731-7283	Stockholm	1.000		100%		-	-
Impluvium Ett AB	556745-4888	Stockholm	1.000		100%		-	-
Impluvium Två AB	556745-4870	Stockholm	1.000		100%		-	-
Impluvium Tre AB	556745-4748	Stockholm	1.000		100%		-	-
Impluvium Fyra AB	556745-4862	Stockholm	1.000		100%		-	-
Impluvium Fem AB	556745-5182	Stockholm	1.000		100%		-	-
Fastighets AB Celtica	556350-9727	Stockholm	2.781.000		100%		162.403	162.403

NOT 23 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG (FORTS.)

	Org.nr	Säte	Antal		Bokfört värde	
			07-12-31	07-12-31	07-12-31	06-12-31
Atrium Fastigheter AB ²⁾	556006-4239	Stockholm	5.924.941	100%	4.120.054	4.120.354
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 Syd AB	556622-5974	Stockholm	1.000	100%	-	-
Fatburstrappan Öst AB	556622-5958	Stockholm	1.000	100%	-	-
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Stockholm	1.000	100%	-	-
Skytteholms Kursgård & Pensionat AB	556040-4229	Stockholm	2.000	100%	-	-
Jupiter Fastighets AB	556015-4030	Stockholm	400	100%	-	-
KB Arbetsstolen 3 ³⁾	969651-2350	Stockholm	1.000	99,9%	-	-
KB Wårbyriggen 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-Bodarne 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%	-	-
					5.397.222	5.090.937

¹⁾ Bokfört värde på andelarna i Sickla Industrifastigheter KB har ökats med årets vinst 112.561 kkr.

²⁾ Moderbolaget förvärvade 2006-10-17 samtliga aktier i Atrium Fastigheter AB. ³⁾ Resterande andelar ägs av andra koncernföretag.

NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9.471	18.010	28	262
Avbetalningar	-1.148	-541	-	-226
Tillkommande fordringar	80	1.053	-	-
Omklassificering till övriga fordringar	-	-9.051	-	-8
Utgående anskaffningsvärden	8.403	9.471	28	28

NOT 25 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Kundfordringar	104.244	76.357	6.179	3.926
Ingående ackumulerade reserveringar för osäkra fordringar	-11.540	-7.976	-2.586	-2.562
Periodens reserveringar för osäkra fordringar	-12.010	-7.014	-1.029	-322
Periodens återförda reserveringar	3.404	1.394	626	127
Periodens konstaterade kundförluster	4.112	2.056	1.654	171
Utgående ackumulerade reserveringar för osäkra fordringar	-16.034	-11.540	-1.335	-2.586
Summa kundfordringar	88.210	64.816	4.843	1.340

NOT 25 KUNDFORDRINGAR (FORTS.)

	Koncernen		Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Åldersfördelning förfallna ej reserverade kundfordringar				
1-10 dagar	4.586	1.750	-	39
11-30 dagar	5.056	1.945	174	36
31-60 dagar	6.494	220	14	5
→60 dagar	1.517	1.048	1.075	288
	17.652	4.963	1.263	368

NOT 26 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning	42.031	11.112	42.031	7.577
Köpeskilling försäljning fastigheter	628.583	140.000	-	-
Mervärdesskattfordran	28.369	30.657	4.519	138
Övriga fordringar	134.412	30.081	41	206
	833.395	211.850	46.591	7.921

NOT 27 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	6.192	6.610	2.055	2.335
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	9.035	5.303	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	27.282	8.094	10.506	2.258
Periodiserade hyresrabatter	10.920	12.976	5.092	6.844
Upplupen hyra	-	4.611	-	-
Övriga upplupna intäkter	-	13.958	-	787
	53.429	51.552	17.653	12.224

NOT 28 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31
Obeskattade reserver		
Akkumulerade överavskrivningar	15.965	15.967
Akkumulerade räntenedskrivningar	9.951	9.951
Periodiseringsfonder	-	95.462
	25.916	121.380
Bokslutsdispositioner		
Skilnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-	-2.281
Återföring från periodiseringsfond	95.463	49.825
	95.463	47.544

NOT 29 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

Uppskjutna skatteskulder avseende:	Koncernen		Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Byggnader, mark och markanläggningar	2.609.395	2.291.466	186.124	127.837
Ackumulerade överavskrivningar i koncernföretag	13.635	14.401	-	-
Räntenedskrivningar i koncernföretag	2.786	2.786	-	-
Temporära skillnader ej avdragsgilla kostnader	-	-1.700	-	-
Periodiseringsfond i koncernföretag	-	27.272	-	-
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	11.768	3.122	11.768	2.122
	2.637.584	2.337.347	197.892	129.959

NOT 30 FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE OCH ICKE RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Icke räntebärande skulder	1.035.388	2.246.938	205.715	425.834
Räntebärande skulder	7.485.478	5.631.945	3.341.075	2.302.623
	8.520.866	7.878.883	3.546.790	2.728.457

Utdelning till Atrium Fastigheter AB's tidigare aktieägare med 1.600 Mkr har utbetalas första kvartalet 2007. Beloppet redovisades 2006 som kortfristig skuld och har lånefinansierats 2007. Icke räntebärande skulder inkluderar ej uppskjuten skatteskuld. Av nedanstående tabell framgår omförhandlingstidpunkterna för de räntebärande skulderna.

Räntebindningstid till och med	Koncernen		Moderbolaget	
	Lånebelopp, Mkr	Medelränta, %	Lånebelopp, Mkr	Medelränta, %
2008	3.588	5,0	907	5,7
2009	267	5,7	238	5,9
2010	723	3,8	453	4,0
2011	614	4,1	187	3,8
2012	780	4,7	241	4,4
2013	600	4,2	400	4,1
2014 eller senare	914	4,3	915	4,3
	7.486	4,6	3.341	4,7

Räntebärande skulders verkliga värde, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
	7.480	5.710	3.338	2.339

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	23.320	25.757	23.314	6.911
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	13.054	11.864	-	-
Upplupna räntekostnader	24.639	19.208	13.160	12.610
Upplupen fastighetsskatt	14.980	6.868	-	-
Övriga upplupna kostnader	91.514	49.375	21.724	6.650
Förutbetalda hyror	164.542	245.511	22.287	28.164
Övriga förutbetalda intäkter	-	3.189	-	345
	332.049	361.772	80.485	54.680

NOT 32 FASTIGHETS AB CELTICA

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

bedömning är fortsatt att avdraget kommer att godkännas. För att begränsa de risker som föreligger avseende skattesituation och hyresgaranti har Civitas Holding AB, tidigare största ägare i Celtica, i avtal med Atrium Ljungberg förbundit sig att dela dessa risker. Riskerna i Celtica samt garantin från Civitas Holding beaktades av bolagets i budet till övriga aktieägare 2003 vid prissättningen på aktierna. Bolagets bedömning är att den koncernmässiga reserven och garantin från Civitas Holding täcker den risk som föreligger 2007-12-31. Den koncernmässiga reserven har nedjusterats med 2,3 Mkr hänförlig till kvarstående hyresgaranti.

NOT 33 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.

TILLGÅNGAR	Koncernen		Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning	42.031	11.112	42.031	7.577
Lånefordringar och kundfordringar	922.448	286.137	1.739.020	1.113.860
	964.479	297.249	1.781.051	1.121.437
SKULDER				
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	7.641.966	7.519.971	3.383.848	2.679.705
	7.641.966	7.519.971	3.383.848	2.679.705

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 40 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 100 Mkr och högst 400 Mkr varav 300 Mkr får utgöras av checkräkningskredit. Bolagets likviditetsreserv

per 2007-12-31 uppgår inklusive outnyttjad chekräkningskredit till 393 Mkr. Kortfristig överskottslikviditet ska placeras i kortfristiga stats-, kommun-, och bankpapper eller liknande utställda av företag med högsta rating. Placeringen ska kunna omsättas till kontanter senast inom 3 dagar. Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2007-12-31 till 3,6 år.

Kapitalbindning

	Belopp, Mkr	Andel, %
2008	1.970	26
2009	266	4
2010	641	8
2011	1.119	15
2012	1.337	18
2013 och senare	2.153	29
Totalt	7.486	100

NOT 33 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING, (FORTS.)

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

Koncernen	07-12-31		06-12-31	
	Amortering	Räntor	Amortering	Räntor
Förfallotid inom 1 år	3.003.330	41.454	4.385 102	37.095
Förfallotid mellan 1 och 5 år	3.363.786	557.701	2.838 127	439.139
Förfallotid efter 5 år	2.153.750	623.622	655 654	203.885
	8.520.866	1.222.777	7.878 883	680.119
Moderbolaget				
Förfallotid inom 1 år	865.004	9.211	1.158 217	11.112
Förfallotid mellan 1 och 5 år	1.266.786	159.244	1.255 240	174.642
Förfallotid efter 5 år	1.415.000	413.155	315 000	56.712
	3.546.790	581.610	2.728 457	242.466

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 räntjusteringar fördelats med jämna förfall till maximalt 10 års bindningstid. Maximalt 55 procent av lånen får förfalla till villkorsändring inom 1 år och maximalt 30 procent får utgöras av lån med rörlig ränta. I not 30 specificeras förfallotidpunkterna för bolagets räntebärande skulder. Medellöptiden för räntebindningen uppgick per 2007-12-31 till 2,4 år. Atrium Ljungberg har för totalt 1.450 Mkr av den totala låneportföljen på 7.486 Mkr förlängt räntebindningstiden med sk. ränteswapavtal. Verkligt värde för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen till 1.408 Mkr, innebärande en värdeökning med 42 Mkr som redovisas som övrig fordran i balansräkningen. 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 2014. De påverkar resultaträkning- en löpande under de aktuella lånens löptid genom att upplupen ränta redovisas. Atrium Ljungberg har också eftersträvat en spridning av omförhandlingstidpunkter för befintliga hyreskontrakt som ett led i att minimera 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 3,9 år.

Känslighetsanalys

	Förändring i %	Resultateffekt år 1, Mkr	Resultateffekt helår, Mkr
Hyresnivå, kommersiella lokaler	5	8	73
Hyresnivå, bostäder	5	3	3
Uthyrningsgrad	1	15	15
Räntenivå	1	29	75

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditrisk ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. I samband med kontraktens tecknande värderas denna risk och avtalen kompletteras i fö-

rekommade fall med från hyresgästerna ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier på motsvarande 3-12 månaders hyra. Bolaget har per 2007-12-31 erhållit depositioner uppgående till 7 Mkr. Kreditrisken per 2007-12-31 uppgår till 81 Mkr, vilket motsvarar kundfordringar med avdrag för erhållna depositioner.

NOT 34 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter årsskiftet har en fastighet i Helsingborg motsvarande ett underliggande fastighetsvärde på 88 Mkr avyttrats med tillträde i mars 2008. Försäljningen motsvarar värderingen vid årsskiftet. Under januari och februari har ett flertal kontorsuthyrningar genomförts motsvarande ett totalt hyresvärde på 200 Mkr och en

genomsnittlig hyreslängd på 6,5 år. Den största delen av uthyrningen har skett i bolagets kontorsfastigheter Blästern 11 och 13 i Vasastan i Stockholm där en större hyresgäst avflyttat i slutet av 2007.

NOT 35 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står 4.520.988 kkr. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna

utdelas 2,00 kr per aktie eller 260.314 kkr samt att återstoden, 4.260.674 kkr, balanseras i ny räkning.

NOT 36 FINANSIELLA MÅL

Bolagets finansiella mål har fastställts till att soliditeten ska vara lägst 30 procent och räntetäckningsgraden lägst 2,0. Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av bolagets resultat efter skatt,

exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, samt beakta bolagets verksamhet, finansiella mål och ställning.

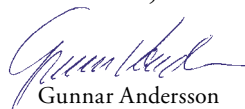
Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RR 32 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 5 mars 2008


Laszlo Kriss
STYRELSEORDFÖRANDE


Gunnar Andersson
STYRELSELEDAMOT


Ulf Holmlund
STYRELSELEDAMOT


Birgitta Holmström
STYRELSELEDAMOT


Mats Israelsson
STYRELSELEDAMOT


Dag Klackenber
STYRELSELEDAMOT


Anders Nylander
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Vår revisionsberättelse har avgivits den 5 mars 2008

Deloitte AB


Lars Egenäs
AUKTORISERAD REVISOR

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Atrium Ljungberg AB (publ.). Organisationsnummer 556175-7047

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Atrium Ljungberg AB (publ.) för räkenskapsåret 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 51-85. 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 revisionssed 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 redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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.

Stockholm den 5 mars 2008

Deloitte AB



Lars Egenäs
AUKTORISERAD REVISOR





Bolagsstyrningsrapport

Organ och regelverk

Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på den Nordiska Börsen i Stockholm. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av bolaget är i huvudsak svensk lagstiftning, EU-direktiv, Börsens noteringsavtal, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordning samt interna riktlinjer och policys.

Alla bolag som är noterade på den Nordiska börsen och som har ett börsvärde över 3 miljarder kronor ska tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning. Kodens övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag och är självreglerande. Den bygger på principen att avvikelser från koden ska motiveras och förklaras. Enligt koden ska också en särskild rapport om hur bolagsstyrningen är organiserad fogas till årsredovisningen. Rapporten tillhör inte de formella årsredovisningshandlingarna och har inte granskats av bolagets revisor.

Atrium Ljungberg följer svensk kod för bolagsstyrning med undantag av styrelsens sammansättning, att inget ersättnings- eller revisionsutskott har utsetts och när valberedningens sammansättning och datum för årsstämma offentliggjordes. Avvikelser förklaras och motiveras nedan.

Bolagsstämma

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas vid 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 andra ändringar i aktiekapitalet. På den årsstämma som ska hållas inom 6 månader efter räkenskapsårets slut ska också bolagsstämman fastställa balans- och resultaträkningar samt besluta om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Årsstämma hölls den 29 mars 2007. Vid årsstämman deltog 53 aktieägare representerande 88 procent av aktiekapitalet och 90 procent av rösterna. Atrium Ljungbergs ägarstruktur framgår på sidan 46.

På årsstämman fattades 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 6,50 kr per aktie (före split)
- Omval av sittande styrelse samt ersättning
- Val av ny revisor samt ersättning
- Inrättande av valberedning
- Aktiesplit 4:1 och ändring av bolagsordningen av denna anledning
- Erbjudande till personalen om förvärv av köpoptioner

- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen
 - Bemyndigande för styrelsen om återköp av bolagets egna B-aktier till maximalt ett totalt innehav om 10 procent
- Vid extra bolagsstämma den 17 oktober 2007 antogs en ny bolagsordning innebärande att bolagets firma ändrades från LjungbergGruppen AB till Atrium Ljungberg.

Datum för årsstämman 2008 offentliggjordes i december 2007. Enligt koden skall information lämnas senast i delårsrapporten för tredje kvartalet. Motivet för avvikelserna är att datum ej var fastställt vid denna tidpunkt.

Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsärenden med syfte att 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 utseende av valberedning inför kommande årsstämmor.

Valberedningen består enligt årsstämmans beslut 2007-03-29 av representanter för bolagets fem största aktieägare per den 31 augusti 2007. Valberedningens sammansättning offentliggjordes i delårsrapporten som avgavs 2007-10-19, vilket är mindre än sex månader före planerad årsstämma 2008. Informationen offentliggjordes när bolaget fått information om valberedningens sammansättning.

Till valberedningens ordförande har utsetts Lars Öhrstedt representerande AFA Försäkring. Övriga ledamöter i valberedningen är Johan Held representerande KP Pension och Försäkring, Laszlo Kriss representerande Konsumentföreningen Stockholm, Ola Holmström representerande familjen Holmström och Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg.

Styrelse

Atrium Ljungbergs styrelse ska enligt gällande bolagsordning bestå av lägst tre och högst sex ledamöter samt högst fem suppleanter. Styrelsen har under året bestått av sex ledamöter och två suppleanter. Styrelsen presenteras på sidan 92.

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsen ansvarar enligt Aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning. Årligen fastställer styrelsen de övergripande målen för bolagets verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även arbetsordning för styrelse, VD-instruktion samt interna policydokument och ramverk revideras årligen. Löpande på styrelsemötena sker avrapportering från koncernledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor, projektredovisning samt i förekommande fall underlag för investeringsbeslut eller fastighetsförsäljningar. Styrelsen beslutar om alla investeringar överstigande 20 Mkr. Under december presenteras affärsplaner och budget för nästföljande verksamhetsår. Kvartalsvis rapporteras utfall mot budget och reviderade prognoser för verksamhetsåret.

Styrelsen har under året haft åtta styrelsemöten varav ett konstituerande. Arbetet leds av styrelsens ordförande som också har täta och löpande kontakter med bolagets verkställande direktör. Bolagets jurist har varit styrelsens sekreterare.

Styrelsens arbete har i stor utsträckning inriktats på renodling och utveckling av bolagets fastighetsbestånd enligt beslutad affärsidé och strategi. Stort vikt har lagts vid pågående och framtida investeringsprojekt. Styrelsemöten har förlagts så att studiebesök har kunnat genomföras i syfte att väl lära känna fastighetsbeståndet och de olika delmarknadernas affärsmässiga förutsättningar. Styrelsen har utvärderat sitt arbete under 2007 och informerat valberedningen om resultatet.

Enligt koden ska en majoritet av styrelsen vara oberoende till bolaget och bolagsledningen. Minst två ledamöter av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende till bolagets större aktieägare. Det senare kriteriet enligt koden uppfylls.

Motivet till att styrelsens sammansättning och valet av suppleanter avviker från kod är att styrelsens sammansättning under 2007 har anpassats för att på bästa sätt fullfölja samgåendet mellan Ljungberg-Gruppen och Atrium Fastigheter.

Styrelsen har inga utskott för ersättnings- och revisionsfrågor utan har funnit det mer ändamålsenligt att hantera frågorna inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet.

Ledning

Koncernledningen utgörs av VD, vice VD samt ansvariga chefer för funktionerna fastighetsförvaltning, affärsutveckling, projektgenomförande samt ekonomi- och finans. Fastighetsförvaltning är uppdelat på tre affärsområden, regionala köpcentrum, citygallerior och storbutikshandelsplatser samt kontor. Ledningen presenteras på sidan 93.

Ledningens arbete under 2007 har präglats av ett stort förändringsarbete. Stora och många investeringsprojekt, fastighetsförvärv och försäljningar, organisationsförändringar, företagskultur och nya rutiner har varit viktiga frågor under året.

Principer för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman i enlighet med styrelsens förslag.

Dessa innebär att löner och arbetsvillkor ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. VD's lön beslutas av styrelsen. Övriga ersättningsar föreslås av VD och godkänns av styrelsen. Ersättningarna utgörs av fast grundlön. Rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår ej.

VD's pensionsålder är 60 år, pensionsåldern för övriga i bolagsledningen är 65 år. Avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida uppgår för VD till två årslöner och för vice VD en årslön. För övriga befattningshavare gäller kollektivavtal.

I enlighet med bolagsstämmans beslut har ett optionsprogram riktat till samtliga anställda i företaget införts innebärande ett erbjudande om förvärv av köpoptioner till marknadspris. Beroende av anställningstid och befattning har erbjudandet omfattat 200-10.000 optioner per anställd. Bolagsledningen har erbjudits 10.000 optioner vardera.

Revision

Vid årsstämman 2007 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor i bolaget för tiden intill slutet av årsstämman 2011. Som huvudansvarig revisor har auktoriserade revisorn Lars Egenäs utsetts. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år, varav en gång per år utan närvaro av bolagets ledning.

Styrelse

Styrelse	Invalid		Ersättning	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Laszlo Kriss	Ordförande	2006	300.000	Nej	Nej	1,6	8 av 8
Gunnar Andersson	Ledamot	2006	200.000	Ja	Nej	3	7 av 8
Ulf Holmlund	Ledamot	1983	200.000	Nej	Ja	2,7	8 av 8
Birgitta Holmström	Ledamot	1990	200.000	Nej	Nej	5,7	8 av 8
Mats Israelsson	Ledamot	2006	200.000	Ja	Ja		7 av 8
Dag Klackenbergh	Ledamot	2004	200.000	Ja	Ja		6 av 8
Sune Dahlqvist	Suppleant	2006	200.000	Ja	Nej	4	8 av 8
Johan Ljungberg	Suppleant	2001	200.000	Ja	Nej	5	8 av 8

¹¹ VD för Konsumentföreningen Stockholm, som under 2007 har haft affärsmässiga förbindelser med bolaget och som är större aktieägare i bolaget. ²¹ Bolagets VD under perioden 1983-2003 samt nuvarande VD i dotterbolaget Fastighets AB Celtica. ³¹ VD för KP Pension och Försäkring, som under 2007 har haft affärsmässiga förbindelser med bolaget och som är större aktieägare i bolaget. ⁴¹ Ordförande i Konsumentföreningen Stockholm, som under 2007 har haft affärsmässiga förbindelser med bolaget och som är större aktieägare i bolaget.

⁵¹ Större aktieägare i bolaget. ⁶¹ VD under perioden 1994-2006 för Atrium Fastigheter AB, som numera är ett helägt dotterbolag till bolaget. ⁷¹ Styrelseledamot i bolaget i mer än 12 år.

* Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. ** Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

Internkontrollrapport

Inledning

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen, och ska skriftligen rapportera om hur den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är organiserad. Denna rapport har upprättats i enlighet med den svenska koden för bolagsstyrning, avsnitt 3.7.2 och 3.7.3, och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Kollegiet för svensk bolagsstyrning har uttalat sig om styrelsens rapportering om intern kontroll enligt den svenska koden för bolagsstyrning. Uttalandet innebär att denna rapport skall ingå i Bolagsstyrningsrapporten. Styrelsen behöver inte avge något omdöme om hur väl den interna kontrollen fungerat. Rapporten tillhör inte de formella årsredovisningshandlingarna och har inte granskats av bolagets revisor.

Bakgrund

I slutet av 2006 bildades genom ett samgående mellan Ljungberg-Gruppen AB och Atrium Fastigheter AB ett av Sveriges största fastighetsbolag med tydlig fokus på utveckling och förvaltning av handels- och kontorsfastigheter, Atrium Ljungberg. De ingående bolagens huvudkontor flyttade samman i gemensamma lokaler i december 2006.

I och med sammanslagningen av bolagen behövde tidigare gällande rutiner och policys samordnas och omarbetas då nya förutsättningar för organisation och arbetssätt förelåg. Arbetet med att uppdatera styrdokument och policys har skett löpande under 2007. Bolaget har identifierat de mest väsentliga processerna där behov finns av rutinkartläggning, dokumentation och utvärdering av intern kontroll. Detta arbete har i huvudsak skett under fjärde kvartalet 2007. De lägre prioriterade områdena kommer att bearbetas under första kvartalet 2008.

Under 2007 har stora resurser lagts på att införa nya administrativa stödsystem som under slutet av året har tagits i drift. En ny IT-miljö med tillhörande policys och strategier skall införas under första halvåret 2008.

Sammantaget innebär dessa förändringar att bolagets interna kontrollstruktur är under omarbetning. Atrium Ljungberg tillämpar COSO ramverket för intern kontroll. COSO är det internationellt erkända och mest vedertagna ramverket för intern kontroll. Nedan beskrivs bolagets interna kontroll utifrån de fem COSO-komponenterna.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön hos Atrium Ljungberg utgör grunden för en god intern kontroll och beskriver de värderingar och den företagskultur som styrelse och ledning kommunicerar i syfte att skapa en ända-

målsenlig och effektiv verksamhet. 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.

Styrelsen har under 2007 fastställt arbetsordning för styrelsen i Atrium Ljungberg, instruktion för den verkställande direktören, finanspolicy, informationspolicy, arbetsmiljöpolicy, jämställdhetsplan och etiska riktlinjer för bolagets uppträdande. Styrelsen har också fastställt en övergripande organisation med fördelning av roller och ansvar anpassad till den nya verksamheten. Attestregler har anpassats till den nya organisationen.

En ny ekonomimodell har utarbetats i syfte att tillgodose olika intressenters informationsbehov och nya stödsystem har införts. Ekonomiska rutiner har successivt arbetats fram och anpassats till de nya system som tagits i bruk. Samtliga dokumenterade rutiner och övergripande redovisningsprinciper har samlats i en ekonomihandbok som finns tillgänglig på bolagets intranät. Vidare finns budgetanvisningar, handlingsplaner, budgets och treårsplaner framtagna.

Bolaget arbetar med en personalpolicy där kompetensförsörjning är en viktig del för företagets framgång. För att bolaget ska upplevas som en attraktiv arbetsgivare med engagerade, kompetenta och lojala medarbetare finns rutiner för planeringssamtal, uppföljning av handlingsplaner, utvecklingsprogram och ledarutveckling.

Riskbedömning

Riskbedömning innebär för Atrium Ljungberg att bolaget har identifierat de arbetsprocesser, resultat- och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter kan uppstå. Riskbedömningen har resulterat i att ett antal kontrollmål har fastställts i syfte att säkerställa att den finansiella rapporteringen motsvarar de krav som ställs. Vid riskbedömningen analyseras således huruvida fel skulle kunna uppstå. Det gäller exempelvis om tillgångar och skulder existerar vid ett givet datum, om de är rätt bokförda och rätt värderade, om en affärstransaktion verkligen har inträffat samt att poster är rätt redovisade enligt lagar och förordningar. Vid riskbedömningarna tas särskild hänsyn till risken för oegentligheter och otillbörlig nyttjande av annan part på bolagets bekostnad samt risk för förlust och förskingring av tillgångar.

I den riskbedömning bolaget genomfört har processer kopplade till bokslut, nya IT-system, fastighetersvärden, hyresintäkter och skatt prioriterats. Övriga rutiner som varit föremål för speciell analys är attest- och betalningskontroll, momshantering och projektredovisning.

I bokslutsprocessen läggs framförallt stort fokus på rutinerna för att säkerställa att de enskilda bolagen i koncernen följer fastställda redovisningsprinciper och är korrekt redovisade samt att överfö-

ringen mellan huvudböckerna i de enskilda bolagen och koncernkonsolideringen är rätt. Den nya IT-miljön som ska införas under första halvåret 2008 utvärderas genom granskning av planerade åtgärder. Den enskilt största balansposten i redovisningen är fastigheter och av största vikt är processerna för värdering av förvaltningsfastigheter och förvärv/försäljning av fastigheter samt att utfallet av dessa blir rätt redovisade. Redovisning av hyresintäkter och rutinerna för uthyrning, hyresberäkning och hyresavisering samt redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är andra viktiga områden som analyseras.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter inom Atrium Ljungberg har utformats för att hantera de risker som är identifierade under riskbedömningen. Inom bolaget bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och förbättra kontrollaktiviteterna. Kontrollerna genomförs både på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter finns definierade i de processer som går igenom under riskbedömningen. Vid dessa kontrollpunkter genomförs ett antal kontrollaktiviteter i form av automatiska kontroller inom IT-system, manuella attest- och beslutskontroller samt analyser och avstämningar.

Information och kommunikation

Intern information till samtliga anställda till den del den omfattar finansiell rapportering och intern kontroll är ändamålsenlig och känd. Samtliga beslutade policys och rutiner finns tillgängliga på bolagets intranät och är kommunicerade till samtliga anställda. Dessutom är informationsfrågorna inom Atrium Ljungberg ett chefsansvar. Chefer på samtliga nivåer bär informationsansvaret för sina respektive avdelningar.

En informationspolicy för hur extern och intern kommunikation ska skötas är beslutad i syfte att säkerställa att den informationskylighet som finns också efterlevs. En ny tjänst för att hantera informationsfrågor har tillsatts under 2007.

Uppföljning/Övervakning

För att garantera kvaliteten på kontrollsystemet genomförs löpande uppföljningar och en årlig utvärdering av den interna kontrollen. Resultaten av uppföljningar och utvärderingen rapporteras till ledningen och styrelsen. Atrium Ljungberg har inte någon egen avdelning för internrevision utan kontrollerna utförs av CFO, bolagets controllers och genom självutvärderingar.

Stockholm, 5 mars 2008

Styrelsen

Styrelse



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

LASZLO KRISS

Född 1946. Byggnadsingenjör.
VD i Konsumentföreningen Stockholm (KfS).
Styrelsens ordförande. Styrelseledamot sedan 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i KfS och MedMera Bank AB.
Innehav i Atrium Ljungberg: 10.000 B-aktier.

GUNNAR ANDERSSON

Född 1949. Fil dr.
VD i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse och vice VD i Folksam ömsesidig livförsäkring.
Styrelseledamot sedan 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Gyllenforsen Fastigheter KB och KP:s Jubileumsfond. Styrelseledamot i Fraunhofer Chalmers Centre for Industrial Mathematics och Socialförsäkringsklubben. Styrelsesuppleant i Sveriges Försäkringsförbund, ordförande i Försäkringstekniska Forskningsnämnden.
Innehav i Atrium Ljungberg: -

ULF HOLMLUND

Född 1947. Civilingenjör.
VD i Ljungberg Gruppen AB under perioden 1983 – 2003. Styrelseledamot sedan 1983.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i NCC AB, Anticimex Holding AB och Nils Hanssons Åkeri AB.
Innehav i Atrium Ljungberg: 380.000 A-aktier och 462.080 B-aktier.

BIRGITTA HOLMSTRÖM

Född 1940.
Styrelseledamot sedan 1990.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i TageHus Förvaltning AB.
Innehav i Atrium Ljungberg: 602.800 A-aktier och 2.470.320 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 Akademiska Hus Stockholm AB, Kungsleden AB och Veidekke Bostad AB.
Innehav i Atrium Ljungberg: 10.000 B-aktier.

DAG KLACKENBERG

Född 1948. VD i Svensk Handel.
Styrelseledamot sedan 2004.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Vattenfall AB, Ersta Sköndal högskola AB och Svenska Bokhandlareföreningen.
Innehav i Atrium Ljungberg: 4.000 B-aktier.

SUNE DAHLQVIST

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

JOHAN LJUNGBERG

Född 1972. Civilingenjör.
VD i TageHus Förvaltning AB.
Styrelsesuppleant under perioden 2001 – 2006, styrelseledamot under del av 2006, åter styrelsesuppleant sedan november 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bolag inom TageHus-koncernen, Care of Hotels, Åre Centrum AB och Svenska Timeshareföreningen.
Innehav i Atrium Ljungberg: 603.200 A-aktier och 4.747.600 B-aktier.

Företagsledning



Stående: Kristina Johnson, Carola Lavén, Staffan Linde, Jens Halvarsson, Magnus Alteskog.

Sittande: Ingalill Berglund, Anders Nylander, Micael Averborg.

ANDERS NYLANDER

Född 1952. VD. Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1987. VD i bolaget sedan 2003.

30-årig erfarenhet av utveckling och förvaltning av fastigheter. Anställd i Stockholm stad 1977-1987.

Övriga väsentliga uppdrag utanför bolaget:

Styrelseledamot i Electrum och Stiftelsen Kista Science City AB.

Innehav i Atrium Ljungberg: 241.600 B-aktier och 10.000* köpoptioner utställda av bolaget.

STAFFAN LINDE

Född 1945. Vice VD.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2004.

Innehav i Atrium Ljungberg: 10.000** köpoptioner utställda av bolaget.

MAGNUS ALTESKOG

Född 1965. Projektchef.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1999.

Innehav i Atrium Ljungberg: 1.600 B-aktier och 10.000* köpoptioner utställda av bolaget.

MICAEL AVERBERG

Född 1965. Affärsområdeschef Kontor.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2000.

Innehav i Atrium Ljungberg: 10.000* köpoptioner utställda av bolaget.

INGALILL BERGLUND

Född 1964. CFO.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2001.

Innehav i Atrium Ljungberg: 40.000 B-aktier och 10.000* köpoptioner utställda av bolaget.

JENS HALVARSSON

Född 1967. Affärsområdeschef Citygallerior och storbutikshandelsplatser.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2004.

Innehav i Atrium Ljungberg: 10.000** köpoptioner utställda av bolaget.

KRISTINA JOHNSON

Född 1962. Affärsområdeschef Köpcentrum.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1996.

Innehav i Atrium Ljungberg: 8.000** köpoptioner utställda av bolaget.

CAROLA LAVÉN

Född 1972. Affärsutvecklingschef.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2003.

Innehav i Atrium Ljungberg: 10.000* köpoptioner utställda av bolaget.

Uppgifter på sidorna 92-93 avser förhållandet i februari 2008.

* En köpoption berättigar till köp av 4 aktier till en lösenkurs 64:375 kr per aktie enligt optionsprogram 2006.

** En köpoption berättigar till köp av 4 aktier till en lösenkurs 104:50 kr per aktie enligt optionsprogram 2007.

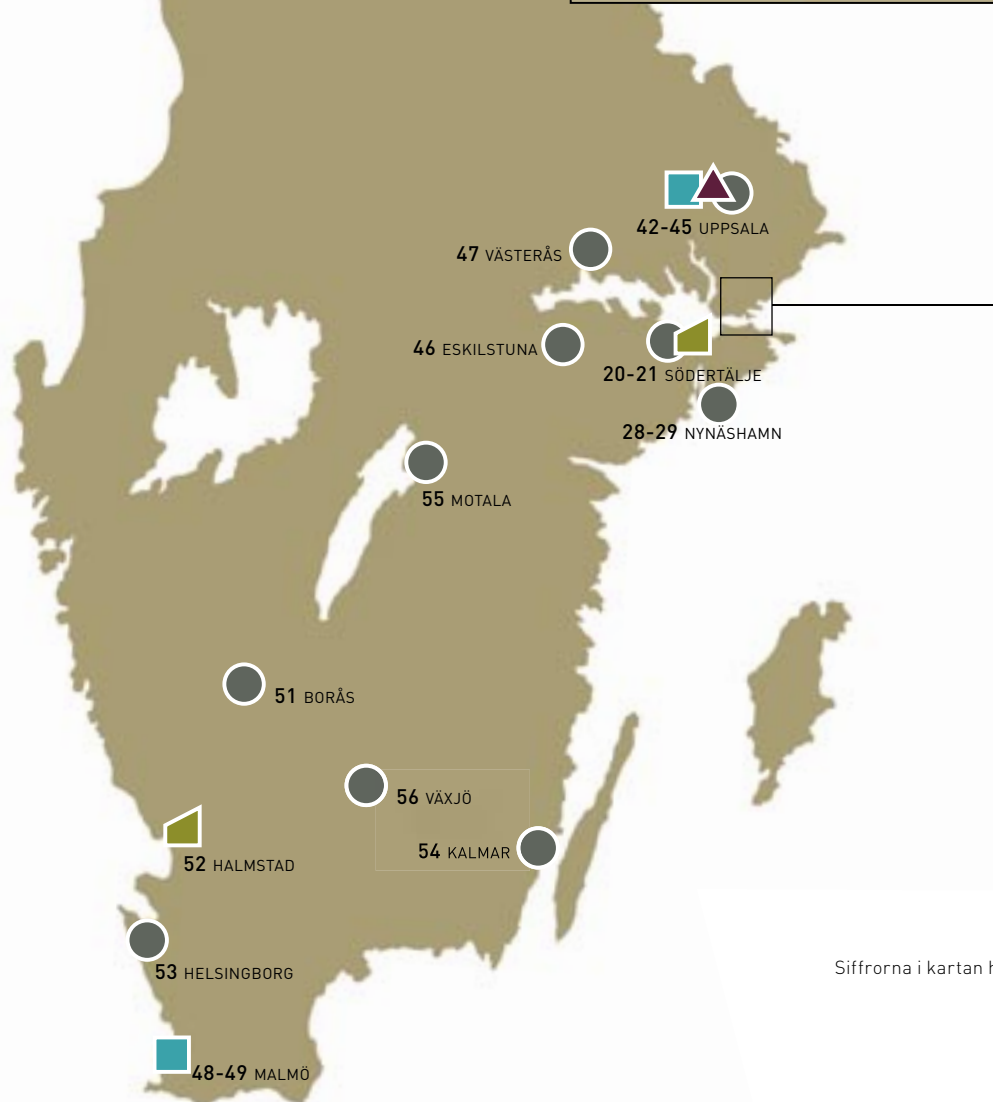
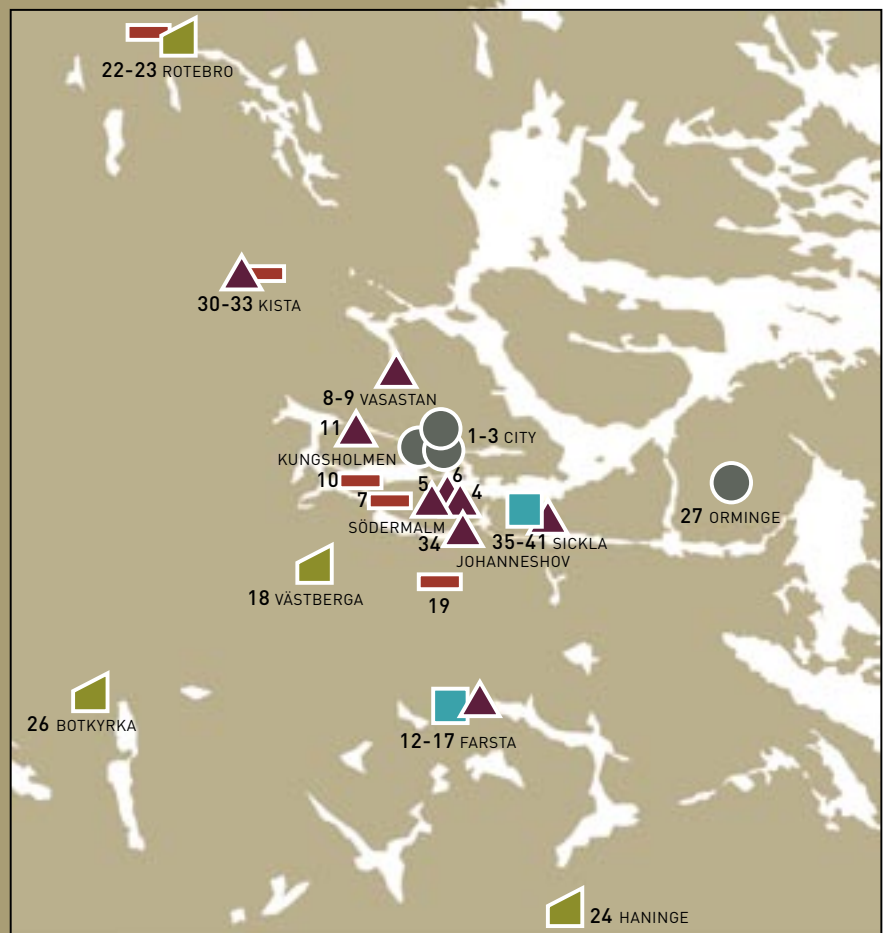
Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Beskrivning/Adress	Byggnadsår/ ombyggnad	Uthyrbar area, m ²					Summa	Taxerings- värde 1.000 Kr
				Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt		
STOCKHOLMS INNERSTAD										
1. Skotten 6	Stockholm	PUB Glashuset	1959/2006	6.584	3.560	-	-	641	10.785	335.000
2. Torgvågen 7	Stockholm	PUB Hötorgshuset	1929/2006	6.822	280	-	-	8.975	16.077	610.000
3. Adam & Eva 17	Stockholm	Adam & Eva	1929/2006	3.667	3.958	-	-	285	7.910	303.000
4. Fatburen 1	Stockholm	Söderhallarna	1991	2.052	9.059	-	3.773	3.227	18.111	304.000
5. Fatbursjön 8	Stockholm	Magnus Ladulåsg 63	1930/2006	-	6.811	-	-	1.027	7.838	161.200
6. Tranbodarne 12	Stockholm	Katarinavägen 15	1972/2006	92	23.193	-	2.886	-	26.171	582.000
7. Fatbursbrunnen 17	Stockholm	Högbergsgatan 62	1929/2002	-	646	-	-	2.197	2.843	-
8. Blästern 11	Stockholm	Hälsingegatan 43-45	1930/2006	1.659	8.408	-	3.168	740	13.975	159.000
9. Blästern 13 ¹⁾	Stockholm	Hälsingegatan 47-51	1934/2001	510	15.784	-	3.232	1.301	20.827	233.000
10. Fasta Paviljongen 1 ¹⁾	Stockholm	Långholmen	1915/1990	-	-	-	-	1.116	1.116	-
11. Roddaren 7	Stockholm	S:t Eriksgatan 46	1900/1995	818	6.983	-	780	113	8.694	136.000
Summa				22.204	78.682	-	13.839	19.621	134.346	2.823.200
ÖVRIGA STOCKHOLM										
12. Storö 2	Stockholm	Farsta Centrum	1961/2006	6.468	3.736	-	-	1.385	11.589	122.200
13. Storö 10	Stockholm	Farsta Centrum	1965	3.864	15.726	-	7.059	6.233	32.882	159.168
14. Storö 15	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	217	436	-	0	824	1.477	14.144
15. Storö 21	Stockholm	Farsta Centrum	1961/2005	35.720	7.176	-	6.683	6.025	55.604	836.273
16. Storö 23	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	1.904	1.699	-	1.470	3.229	8.302	-
17. Storö 24	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	-	-	-	-	-	-	3.397
18. Arbetsstolen 3	Stockholm	Västbergavägen 4-12	1955	-	-	-	-	19.300	19.300	47.409
19. Charkuteristen 1 & 7	Stockholm	Hallvägen 27-29	1973	-	1.654	-	-	1.266	2.920	11.122
20. Jupiter 15	Södertälje	Telgehuset	1962/1989	5.298	2.514	-	2.530	40	10.382	73.800
21. Rinken 2	Södertälje	Vasa handelsplats	1992/2006	22.264	-	-	-	-	22.264	119.200
22. Rotundan 1	Sollentuna	Rotebro handelsplats	1965/2004	25.778	-	-	-	-	25.778	137.800
23. Resan 1	Sollentuna	Konsumentvägen 2	1972	-	-	-	-	1.166	1.166	6.934
24. Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	Haninge handelsplats	1974	25.559	-	-	-	-	25.559	103.200
Söderby Huvudgård 2:44 ²⁾	Haninge	Haninge handelsplats		-	-	-	-	-	-	137
25. Västnora 4.26	Haninge	Västnora, Västerhaninge		-	-	-	-	-	-	-
26. Tegelbruket 1	Botkyrka	Botkyrka handelsplats	1977	23.409	-	-	-	-	23.409	99.373
27. Orminge 47:1	Nacka	Orminge Centrum	1967/1992	10.651	-	-	-	24	10.675	110.400
28. Ribban 16	Nynäshamn	Backluravägen		-	-	-	-	-	-	39
29. Storbygården 1:15, 1:31	Nynäshamn	Torö, Ösmo		-	-	-	-	-	-	-
30. Kolding 1	Stockholm	Ärvinge, Kista	1993	-	128	15.768	3.087	32	19.015	115.868
31. Kolding 2	Stockholm	Ärvinge, Kista	1992	508	440	20.606	1.750	257	23.561	152.790
32. Kolding 3	Stockholm	Ärvinge, Kista	1993	834	16.568	1.256	6.870	743	26.271	177.299
33. Kolding 4	Stockholm	Ärvinge, Kista	1993/2001	251	23.662	-	8.070	1.472	33.455	373.800
34. Proppen 6	Stockholm	Textilgatan 31, Hammarby Sjöstad	1937/2002	490	6.716	-	-	1.185	8.391	48.983
35. Sicklaön 83:22	Nacka	Sickla	1898/2006	56.179	38.928	-	15.700	21.183	131.990	1.140.625
36. Sicklaön 115:1	Nacka	Planiavägen 1	1929	-	370	-	-	-	370	1.145
37. Sicklaön 346:1	Nacka	Uddvägen 7	1981	-	4.500	-	-	484	4.984	41.200
38. Sicklaön 117:17	Nacka	Planiavägen 5-7	1978	-	-	-	-	2.920	2.920	-






¹⁾ Ägs till 50 procent Atrium Ljungberg. Angivna värden avser Atrium Ljungbergs ägarandel. ²⁾ Mark. ³⁾ Sålld 2008.

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Beskrivning/Adress	Byggnadsår/ Ombyggnad	Uthyrbar area, m ²					Summa	Taxerings- värde 1.000 Kr
				Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt		
39. Sicklaön 83:32	Nacka	Uddvägen 1	1877	-	-	-	-	300	300	-
40. Sicklaön 265:5	Nacka	Atlasvägen 2		-	-	-	-	-	-	-
41. Sicklaön 87:1	Nacka	Alphydevägen 4	1962	-	-	-	-	2.276	2.276	-
Summa				219.394	124.253	37.630	53.219	70.344	504.840	3.896.306
UPPSALA OCH MÅLARDALEN										
42. Brillinge	Uppsala			-	-	-	-	-	-	-
43. Gränby 21:4	Uppsala	Gränby Centrum	1971/2006	29.790	290	-	-	430	30.510	257.000
44. Dragarbrunn 27:2	Uppsala	Forumgallerian	1902/2005	10.276	5.010	1.140	-	84	16.510	304.020
45. Dragarbrunn 19:1	Uppsala	Stora Torget 8/Vaksalag. 2	1645,1883	348	2.327	-	-	54	2.729	25.800
46. Vestalen 10	Eskilstuna	Cityhuset	1966/2002	8.691	146	2.212	6.481	967	18.497	98.252
47. Igor 8	Västerås	Arosian	1970/2006	10.092	1.660	-	15.850	1.825	29.427	91.800
Summa				59.197	9.433	3.352	22.331	3.360	97.673	776.872
ÖVRIGA SVERIGE										
48. Bohus 7	Malmö		1966	3.610	5.998	8.672	6.680	213	25.173	123.600
49. Bohus 8	Malmö	Mobilia Shopping Center	1968/2006	31.067	3.763	-	-	42	34.872	427.554
50. Månadsmötet 9	Östersund	Mittpunkten	1962/2005	12.920	467	-	6.056	-	19.443	81.400
51. Termiten 1	Borås	Storknallen	1971/2006	13.232	-	-	-	744	13.976	114.000
52. Stormarknaden 1	Halmstad	Coop Forum Eurostop	1990	10.410	400	-	-	1.320	12.130	60.000
53. Holland 25 ³¹	Helsingborg	Affärshuset Söderpunkten	1967/1996	8.262	2.067	137	11.118	-	21.584	95.445
54. Åldermannen 25	Kalmar	Affärshuset Kvasten	1934/2005	7.664	-	471	-	353	8.488	95.091
55. Plåtslagaren 7	Motala	Gallerian	1974/2004	7.125	464	-	4.000	-	11.589	53.600
56. Sunaman 5	Växjö	Linnégallerian	1965/2005	7.167	320	-	-	29	7.516	87.400
Summa				101.457	13.479	9.280	27.854	2.701	154.771	1.138.090
Totalt				402.252	225.847	50.262	117.243	96.026	891.630	8.634.468



HUVUDSAKLIG AREATYP

-  Köpcentrum
-  Citygalleria
-  Storbutikshandelsplats
-  Kontor
-  Övrigt

Siffrorna i kartan hänvisar till numrering i fastighetsförteckningen.

Fastighetsförsäljningar 2007

Fastighetsbeteckning	Kommun	Beskrivning/Adress	Frånträde	Uthyrbar area, m ²						Summa	Taxeringsvärde 1.000 Kr
				Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt			
Torp 22:1	Nynäshamn	Sorunda	07-02-20	544	-	110	-	-	654	1.571	
Fracken 30	Stockholm	Svartlösavägen 52	07-05-16	525	-	63	-	-	588	1.920	
Eneby 1:416	Håbo	Runbrovägen 76	07-06-01	2.188	-	-	-	-	2.188	13.882	
Domaren 16	Vaxholm	Kapellgatan 8	07-06-27	-	210	410	-	-	620	2.776	
Meteorologen 4	Stockholm	Finn Malmgrensv 9A-F	07-07-04	399	-	724	-	-	1.123	10.577	
Meteorologen 5	Stockholm	Petrejusvägen 46, 48-62	07-07-04	1.335	-	1.231	-	-	2.566	19.869	
Silket 2	Stockholm	Brommabågen 4	07-07-04	570	-	506	-	288	1.364	10.852	
Lärfvet 2	Stockholm	Klädesvägen 3-7	07-07-04	829	-	896	-	-	1.725	14.551	
Tråden 1	Stockholm	Vadmalsvägen 47-49	07-07-04	501	-	536	-	-	1.037	9.429	
Holmgård 1	Stockholm	Bergslagsvägen 268-270	07-07-04	420	-	167	-	131	718	3.258	
Dalgärdet 12	Stockholm	G:a Tyresövägen 374	07-07-04	337	-	265	-	-	602	3.322	
Klyvkielen 4	Södertälje	Centralvägen 11	07-07-04	312	-	177	-	-	489	1.405	
Domaren 15	Vaxholm	Kapellgatan 4-6	07-07-04	-	-	-	-	-	-	-	
Domaren 18	Vaxholm	Kapellgatan 2A	07-07-04	1.165	1.407	-	-	-	2.572	-	
Veddesta 2:80	Järfälla	Elektronikhöjden 6-10	07-08-31	-	-	-	-	33.300	33.300	74.200	
Riggen 1	Huddinge	Vårby Allé 53	07-10-15	16.100	-	-	-	-	16.100	40.600	
Högtomt 3	Botkyrka	Botkyrka handelsplats	07-11-07	-	-	-	-	-	-	7.040	
Ätteläggen 1	Jönköping	Verktygsvägen 8	08-01-15	-	-	-	-	2.500	2.500	5.013	
Vallonen 1	Stockholm	Kungsgatan 56	08-02-01	1.308	2.898	139	-	-	4.345	118.395	
Imröret 10	Stockholm	Högdalen Centrum	08-02-15	4.387	-	-	-	800	5.187	20.300	
Speditören 1	Eskilstuna	Sveaplan Centrum	08-02-15	11.995	-	-	-	-	11.995	45.400	
Gumsbacken 12	Nyköping	Gumsbacken köpcentrum	08-02-15	13.048	-	-	-	-	13.048	42.011	
Lövkojan 10	Katrineholm	Kvarnen	08-02-15	5.645	1.151	152	-	1.029	7.977	36.819	
Midgård 12	Köping	Midgård	08-02-15	2.693	796	-	-	-	3.489	11.062	
Thorild 12	Uddevalla	Affärshuset Gallionen	08-02-15	3.620	3.312	-	3.988	-	10.920	43.600	
Vindruvan 14	Stockholm	Bergsg 15/Scheeleg 8	08-02-29	400	330	995	-	221	1.946	26.076	
Älta 9:130	Nacka	Ältavägen 170	08-06	927	-	880	-	-	1.807	10.215	
Summa				69.248	10.104	7.251	3.988	38.269	128.860	574.143	

Definitioner

Nyckeltal

Eget kapital. Redovisat eget kapital.

Soliditet. Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldsättningsgrad. Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

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

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

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

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

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

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

Data per aktie

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

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

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

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

Övrigt

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

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

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

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.



PRODUKTION: BLEU ROUGE AB
FOTO: PER-ERIK ADAMSSON, SUNE FRIDELL, ERIK LEFVANDER, ÅKE E.SSON LINDMAN,
STAFFAN TRÅGÅRDH, THOMAS WINGSTEDT
ILLUSTRATION: A&P ARKITEKTKONTOR, AROS ARKITEKTER, BARRY CRUSSELL,
KENNETH KARLSSON, NYRÉNS ARKITEKTKONTOR, WHITE ARKITEKTER, WSP SVERIGE
TRYCK: JERNSTRÖM OFFSET



ATRIUM LJUNGBERG

Om Atrium Ljungberg | Pressmeddelanden | Våra fastigheter | Lokaler | Bostäder | Felanmälan

Nyheter >

- 2008-02-04 Atrium Ljungberg idkar fastighetsklubb
- 2008-02-04 Atrium Ljungberg idkar inner tvättare
- 2007-04-05 Finansinspektionens godkänner Prospect
- 2006-10-27 LjungbergGruppen och Atrium går samman och bildar ett av Sveriges största fastighetsbolag med tydligt fokus på utveckling och förvaltning av handels- och kontorfastigheter. Läs mer i pressreleat
- Information till anställda om utbildningsprogrammet >
- Pressmeddelanden >
- 2008-02-22 Bokslutskommuniké 2007
- 2008-02-08 Atrium Ljungberg tackar läroanstalt med ett stort hyresavtal på 200 Mkr
- 2008-02-29 Atrium Ljungberg sätter fastskatt i Helsingborg för 88 Mkr



Våra köpcentrum >



Atrium Ljungberg stödjer UNICEF's projekt Färdag för Malawi >



Lokaler >

Långsiktigt är ett av våra viktigaste ledord. Långsiktiga relationer med våra hyresgäster bidrar för serivärdet i både stort och smått



Bostäder >

Atrium Ljungberg äger och förvaltar 425 st hyreslägenheter och 50 000 m² kontor i EMEA.



Felanmälan >

Här hittar du telefonnummer till kundtjänst/felanmälan.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Rapport per 2008-03-31.....	2008-04-23
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