

Stockholm 22 april 2014

Tillägg 2013:1 till grundprospekt avseende Atrium Ljungberg AB (publ) MTN-program.

Tillägg till grundprospekt avseende Atrium Ljungberg AB (publ) ("Atrium Ljungberg") MTN-program, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 25 oktober 2013 (dnr 13-10318) ("Grundprospektet").

Detta tillägg har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lag (1991:980) om handel med finansiella instrument samt godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 22 april 2014 och offentliggjorts på Atrium Ljungbergs hemsida den 22 april 2014. En investerare som före tillägget till prospektet offentliggörs har gjort en anmälan om eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av de överlåtbara värdepapper som omfattas av Grundprospektet, har rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke inom två (2) arbetsdagar från offentliggörandet. Sista dagen för återkallelse är därmed den 24 april 2014.

Detta tillägg är en del av och ska läsas tillsammans med Grundprospektet och återfinns på Atrium Ljungbergs hemsida www.atriumljungberg.se.

Tillägget har upprättats med anledning av att Atrium Ljungberg den 10 mars 2014 har offentliggjort sin årsredovisning för 2013 och genererar följande justeringar:

- Sammanfattningen på sid 5 i Grundprospektet, punkt B.12, uppdateras med anledning av att nya årssiffror har publicerats i samband med Atrium Ljungbergs årsredovisning.
- Utvald finansiell information på sidan 42-44 i Grundprospektet kompletteras med utvald finansiell information från årsredovisningen för 2013 (balans- och resultaträkning och nyckeltal).
- Avsnitt "Handlingar som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning" på sidan 45 får ändrad lydelse.
- Avsnitt "Handlingar som är tillgängliga för inspektion" på sidan 45 får ändrad lydelse.

- 1) Sammanfattningen på sidan 5, punkt B.12, kompletteras med utvald finansiell information från årsredovisningen för 2013:

<p>B.12 a</p>	<p>Historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:</p>	<p>Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.</p> <p>Nedanstående resultaträkning och balansräkning i sammandrag från Atrium Ljungbergs årsredovisning för år 2013.</p> <p>Atrium Ljungberg tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med undantag och tillägg som regleras i rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Årsredovisningarna för 2012 och 2013 finns att tillgå på Atrium Ljungbergs hemsida.</p> <p>Koncernens publicerade årsredovisningar för 2012 och 2013 ger en komplett bild över Koncernens tillgångar, skulder och finansiella ställning.</p> <p>Sammandrag koncernens resultaträkning</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">2013</th> <th style="text-align: right;">2012</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">Belopp i Mkr</th> <th style="text-align: right;">1/1-31/12</th> <th style="text-align: right;">1/1-31/12</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettoomsättning</td> <td style="text-align: right;">2 362</td> <td style="text-align: right;">2 078</td> </tr> <tr> <td>Kostnader fastighetsförvaltning</td> <td style="text-align: right;">-659</td> <td style="text-align: right;">-601</td> </tr> <tr> <td>Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader</td> <td style="text-align: right;">-394</td> <td style="text-align: right;">-242</td> </tr> <tr> <td>Bruttoresultat</td> <td style="text-align: right;">1 308</td> <td style="text-align: right;">1 235</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td style="text-align: right;">-62</td> <td style="text-align: right;">-58</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td style="text-align: right;">-418</td> <td style="text-align: right;">-437</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument</td> <td style="text-align: right;">450</td> <td style="text-align: right;">136</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td style="text-align: right;">1 279</td> <td style="text-align: right;">875</td> </tr> <tr> <td>Skatter</td> <td style="text-align: right;">-171</td> <td style="text-align: right;">156</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td style="text-align: right;">1 108</td> <td style="text-align: right;">1 031</td> </tr> </tbody> </table> <p>Koncernens balansräkningar i sammandrag</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">13-12-31</th> <th style="text-align: right;">12-12-31</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TILLGÅNGAR</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td style="text-align: right;">25 009</td> <td style="text-align: right;">24 576</td> </tr> <tr> <td>Övriga tillgångar</td> <td style="text-align: right;">1 635</td> <td style="text-align: right;">702</td> </tr> <tr> <td>Likvida medel</td> <td style="text-align: right;">187</td> <td style="text-align: right;">189</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td style="text-align: right;">26 830</td> <td style="text-align: right;">25 467</td> </tr> <tr> <td>EGET KAPITAL OCH SKULDER</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td style="text-align: right;">11 021</td> <td style="text-align: right;">10 255</td> </tr> <tr> <td>Summa långfristiga skulder</td> <td style="text-align: right;">13 201</td> <td style="text-align: right;">11 560</td> </tr> <tr> <td>Summa kortfristiga skulder</td> <td style="text-align: right;">2 609</td> <td style="text-align: right;">3 652</td> </tr> <tr> <td>Summa eget kapital och skulder</td> <td style="text-align: right;">26 830</td> <td style="text-align: right;">25 467</td> </tr> </tbody> </table> <p>Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.</p>		2013	2012	Belopp i Mkr	1/1-31/12	1/1-31/12	Nettoomsättning	2 362	2 078	Kostnader fastighetsförvaltning	-659	-601	Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-394	-242	Bruttoresultat	1 308	1 235	Central administration	-62	-58	Finansnetto	-418	-437	Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument	450	136	Resultat före skatt	1 279	875	Skatter	-171	156	Periodens resultat	1 108	1 031		13-12-31	12-12-31	TILLGÅNGAR			Förvaltningsfastigheter	25 009	24 576	Övriga tillgångar	1 635	702	Likvida medel	187	189	Summa tillgångar	26 830	25 467	EGET KAPITAL OCH SKULDER			Eget kapital	11 021	10 255	Summa långfristiga skulder	13 201	11 560	Summa kortfristiga skulder	2 609	3 652	Summa eget kapital och skulder	26 830	25 467
	2013	2012																																																																					
Belopp i Mkr	1/1-31/12	1/1-31/12																																																																					
Nettoomsättning	2 362	2 078																																																																					
Kostnader fastighetsförvaltning	-659	-601																																																																					
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-394	-242																																																																					
Bruttoresultat	1 308	1 235																																																																					
Central administration	-62	-58																																																																					
Finansnetto	-418	-437																																																																					
Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument	450	136																																																																					
Resultat före skatt	1 279	875																																																																					
Skatter	-171	156																																																																					
Periodens resultat	1 108	1 031																																																																					
	13-12-31	12-12-31																																																																					
TILLGÅNGAR																																																																							
Förvaltningsfastigheter	25 009	24 576																																																																					
Övriga tillgångar	1 635	702																																																																					
Likvida medel	187	189																																																																					
Summa tillgångar	26 830	25 467																																																																					
EGET KAPITAL OCH SKULDER																																																																							
Eget kapital	11 021	10 255																																																																					
Summa långfristiga skulder	13 201	11 560																																																																					
Summa kortfristiga skulder	2 609	3 652																																																																					
Summa eget kapital och skulder	26 830	25 467																																																																					

- 2) Utvald finansiell information på sidan 42-44 i Grundprospektet kompletteras med utvald finansiell information från årsredovisningen för 2013 (balans- och resultaträkning samt nyckeltal)

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	2013 1/1-31/12	2012 1/1-31/12
Hysesintäkter	1 956,2	1 824,8
Projekt- och entreprenadomsättning	405,3	252,9
Nettoomsättning	2 361,5	2 077,7
Kostnader fastighetsförvaltningen		
Taxebundna kostnader	-178,9	-167,1
Övriga driftskostnader	-156,1	-137,0
Förvaltningskostnader	-128,9	-124,9
Reparationer	-41,0	-41,8
Fastighetsskatt	-119,5	-97,8
Tomträttsavgälder	-24,7	-23,5
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-9,8	-8,7
	-658,9	-600,9
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-394,3	-242,0
Bruttoresultat	1 308,3	1 234,8
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 297,3	1 224,0
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	11,0	10,9
Central administration fastighetsförvaltning	-47,1	-41,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-14,4	-16,6
	-61,5	-58,2
Finansiella intäkter	2,8	13,9
Finansiella kostnader	-420,6	-451,3
	-417,8	-437,4
Resultat före värdeförändringar	829,0	739,2
Värdeförändringar		
Fastigheter, orealiserad	142,5	367,8
Fastigheter, realiserad	-1,6	32,7
Finansiella instrument, orealiserade	342,6	-182,5
Nedskrivning goodwill	-33,4	-82,2
	450,1	135,8
Resultat före skatt	1 279,1	875,0
Aktuell skatt	6,1	-89,8
Uppskjuten skatt	-176,9	245,6
	-170,8	155,8
Periodens resultat	1 108,3	1 030,8
Övrigt totalresultat		
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>		
Kassaflödessakringar	35,9	40,9
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-7,9	-18,5
Summa övrigt totalresultat	28,0	22,4
Summa totalresultat för perioden	1 136,3	1 053,2
Resultat per aktie, kr	8,52	7,92

Koncernens balansräkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	25 008,5	24 576,2
Materiella anläggningstillgångar	16,9	19,6
Goodwill	274,3	307,6
Andelar i intresseföretag	0,1	-
Uppskjuten skattefordran	5,1	3,6
Derivat	14,9	-
Andra långfristiga fordringar	0,9	0,5
Summa anläggningstillgångar	25 320,7	24 907,5
Omsättningstillgångar	1 323,0	370,9
Likvida medel	186,6	188,5
Summa omsättningstillgångar	1 509,6	559,4
Summa tillgångar	26 830,3	25 466,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	11 020,7	10 255,3
Uppskjuten skatteskuld	2 515,7	2 364,5
Långfristiga räntebärande skulder	10 660,2	8 810,9
Derivat	-	361,8
Övriga långfristiga skulder	25,1	22,7
Summa långfristiga skulder	13 201,0	11 559,9
Kortfristiga avsättningar	0,0	105,9
Kortfristiga räntebärande skulder	1 753,6	2 802,4
Derivat	-	1,9
Övriga kortfristiga skulder	855,0	741,5
Summa kortfristiga skulder	2 608,6	3 651,7
Summa eget kapital och skulder	26 830,3	25 466,9

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2013	2012
	1/1-31/12	1/1-31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före skatt	1 279,1	875,0
Återföring av- och nedskrivningar	6,1	6,1
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1,6	-37,4
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-142,5	-367,8
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-342,6	182,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	54,2	82,2
Betald skatt	-86,5	51,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	769,4	792,2
Nettoförändring av rörelsekapital	84,8	39,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	854,2	831,9
INVESTERINGVERKSAMHETEN		
Förändring av övriga fordringar	-	142,5
Förvärv av fastigheter	-	-1 236,4
Om- och nybyggnad av fastigheter	-1 301,8	-1 511,8
Försäljning av fastigheter	32,0	130,0
Förvärv/försäljning inventarier	-3,3	4,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 273,1	-2 471,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av övriga långfristiga skulder	1,7	0,0
Upptagna lån	3 409,8	1 999,5
Amortering av skuld	-2 623,6	-107,1
Utbetald utdelning	-370,9	-338,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	417,0	1 554,0
Periodens kassaflöde	-1,9	-85,7
Likvida medel vid periodens början	188,5	274,2
Likvida medel vid periodens slut	186,6	188,5

Nyckeltal

	2013	2012
	1/1-31/12	1/1-31/12
Soliditet, %	41,1	40,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1
Belåningsgrad, %	47,8	47,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,6
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,6	3,9
Avkastning på eget kapital, %	10,4	10,4
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	5,5

- 3) Avsnitt ”Handlingar som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning” på sidan 45 får följande lydelse:

Nedanstående handlingar som tidigare offentliggjorts, granskats av revisorer samt ingivits till Finansinspektionen ska, i sin helhet, läsas som en del av detta Grundprospekt. De handlingar som inte införlivas genom hänvisning är inte relevanta vid upprättandet av detta tilläggsprospekt i enlighet med gällande prospektförordning.

- Årsredovisning för 2013 (koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys på s. 108-115 samt revisionsberättelse på s. 142.
- Årsredovisning för 2012 (koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys på s. 104-109 samt revisionsberättelse på s. 138.

Handlingar som har införlivats genom hänvisning finns att tillgå på Bolagets webbplats www.atriumljungberg.se och kan dessutom erhållas från Bolaget i pappersformat.

- 4) Avsnitt ”Handlingar som är tillgängliga för inspektion” på sidan 45 får följande lydelse:

Kopior av följande handlingar kommer att finnas tillgängliga hos Bolaget, Sickla Industriväg 19, Box 4200, 131 04 Nacka, under Grundprospektets giltighetstid på vardagar under Bolagets ordinarie kontorstid.

- Bolagsordning för Bolaget;
- Bolagets reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2012 och 2013;
- detta Grundprospekt; samt
- beslut från Finansinspektionen om godkännande av detta Grundprospekt