



## **TILLÄGG 2019:1 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 2 juli 2018 (diarienummer 18-11001) ("**Grundprospektet**").

Detta tillägg till Grundprospektet har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lag (1991:980) om handel med finansiella instrument samt godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 14 mars 2019 och offentliggjorts på Atrium Ljungbergs webbplats den 14 mars 2019. Vid tidpunkten för godkännande av detta tilläggsprospekt föreligger inga utestående erbjudande och någon rätt till återkallelse föreligger således inte.

Detta tillägg till Grundprospektet är en del av, och ska läsas tillsammans med, Grundprospektet som återfinns på Atrium Ljungbergs webbplats [www.al.se](http://www.al.se).

Detta tillägg till Grundprospektet har upprättats med anledning av att årsredovisningen och koncernredovisningen för Atrium Ljungberg för redovisningsår 2018, vilken sedan 28 februari 2019 finns tillgänglig och Atrium Ljungberg har för avsikt att emittera nya Medium Term Notes under Grundprospektet vilket ger upphov till följande ändringar i Grundprospektet:

- Information om Atrium Ljungberg på sidan 33 i Grundprospektet under avsnittet rubricerat "Bolaget" ändras så att andra stycket stryks och ersätts med följande text:  
"Per 31 december 2018 bestod Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd av 51 fastigheter som finns i Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Beståndet, med framförallt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 1 129 398 kvm. per 31 december 2018."
- Legal information om bolaget och koncernen på sidan 35 i Grundprospektet under avsnittet rubricerat "Koncernen" ändras så att tabellerna rubricerade "Moderbolag, Direktägda bolag" och "Moderbolag, Indirekt ägda bolag" under andra stycket stryks och ersätts med tabellerna på följande sida:

Moderbolag, Direktägda bolag	Org.nr	Säte	Antal	Kapital-	Eget kapital,	Resultat	Bokfört värde, mkr	
			andelar	andel, %	kkkr		18-12-31	18-12-31
Atrium Ljungberg Bostad Holding AB	559117-6440	Nacka	500	100	3	0	3	3
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	100	1 091	716	500	500
Atrium Ljungberg Holding 2 AB	556720-3111	Nacka	100 000	100	49	0	0	0
Atrium Ljungberg Holding 3 AB	556781-3117	Nacka	1 000	100	0	0	0	0
Atrium Ljungberg Holding 4 AB	559056-7730	Nacka	1 000	100	549	547	5	5
Atrium Ljungberg Holding 5 AB	559160-5729	Nacka	500	100	467	467	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding AB	559183-0244	Nacka	500	100	0	0	0	0
Fastighetsaktiebolaget Blästern	556282-8052	Nacka	10 000	100	0	0	0	0
Fastighetsaktiebolaget Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	100	186	0	167	167
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	100	885	835	190	190
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100	79	0	80	80
<b>Utgående balans</b>							<b>945</b>	<b>945</b>

<sup>1)</sup> Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2018-12-31 ingår i koncern.

Moderbolag, Indirekt ägda bolag <sup>1)</sup>	Org.nr	Säte	Antal	Kapitalandel, %	Eget kapital, kkr	Resultat
			18-12-31	18-12-31	18-12-31	
AB Farsta Centrum	556065-3023	Nacka	1 000	100	5	0
Atrium Ljungberg Bas Barkarby AB	559056-7540	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB	556755-8076	Nacka	1 000	100	28	12
Atrium Ljungberg Bostad AB	559122-1378	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Citadellet AB	556994-4878	Nacka	500	100	29	-1
Atrium Ljungberg Conditor 1 AB	559155-0404	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Conditor 2 AB	559155-0487	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Conditor 3 AB	559155-0479	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Dimman AB	556659-3231	Nacka	1 000	100	193	73
Atrium Ljungberg Eken AB	556948-7555	Nacka	1 000	100	78	29
Atrium Ljungberg Fatbursjön AB	556021-7506	Nacka	1 500	100	2	0
Atrium Ljungberg Gränby Entré AB	556781-3091	Nacka	1 000	100	2	2
Atrium Ljungberg Gränby Köpstad AB	556731-8265	Nacka	1 000	100	13	5
Atrium Ljungberg Gränby Park Fastighet 1 AB	559172-9073	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Gränby Park Holding AB	559172-9024	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Hallvägen AB	559155-0453	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100	25	23
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	100	37	9
Atrium Ljungberg Kyrkviken AB	556781-3083	Nacka	1 000	100	1	0
Atrium Ljungberg Kyrkviken Holding AB	559117-6424	Nacka	500	100	2	0
Atrium Ljungberg Kyrkviken 1 AB	559117-6408	Nacka	500	100	3	0
Atrium Ljungberg Life City AB	559065-7713	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Mark Holding AB	559117-6416	Nacka	500	100	2	0
Atrium Ljungberg M2 AB	556994-4910	Nacka	500	100	26	11
Atrium Ljungberg Malmen AB	556165-6553	Nacka	1 000	100	11	2
Atrium Ljungberg Planivägen AB	556815-7852	Nacka	50 000	100	13	0
Atrium Ljungberg Resan AB	556948-4529	Nacka	1 000	100	3	0
Atrium Ljungberg S:t Eriksgatan AB	556914-0782	Nacka	50 000	100	11	2
Atrium Ljungberg Sickla Station AB	556781-3075	Nacka	1 000	100	0	0
Atrium Ljungberg Skotten AB	556948-4537	Nacka	1 000	100	37	11
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1 AB	559183-0301	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 2 AB	559183-0319	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB	559183-0285	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Stiftare AB	559155-0396	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB	556600-3843	Nacka	1 000	100	134	119
Atrium Ljungberg The Point AB	559165-9916	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Tomtmark AB	556948-4545	Nacka	1 000	100	494	0
Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB	556754-7947	Nacka	1 000	100	37	4
Atrium Ljungberg Lindholmspiran KB	969646-1509	Nacka	E/T	100	72	33
Atrium Ljungberg Uddvägen AB	556781-3067	Nacka	1 000	100	10	1
Farsta Centrum HB	916404-1361	Nacka	1 000	100	1 558	146
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Nacka	1 000	100	50	7
Fastighetsaktiebolaget Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100	1 095	30
Fastighetsaktiebolaget Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	100	-39	-41
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1 000	100	18	2
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100	73	22
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	100	0	0
Kommanditbolaget T-Bodarne	969646-1392	Nacka	1 000	100	645	59
Kommanditbolaget Wårbyriggen 1	969651-2251	Nacka	1 000	100	69	2
LjungbergGruppen Fastighets AB TX31	556688-4283	Nacka	1 000	100	37	16
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Nacka	1 000	100	3	0

Tabell forts nästa sida

<sup>1)</sup> Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2018-12-31 ingår i koncern.

- Legal information om bolaget och koncernen på sidan 37 i Grundprospektet under avsnittet rubricerat "Ägarförhållanden" ändras så att:
  - första stycket stryks och ersätts med följande text:  
"Antalet aktieägare uppgick per 31 december 2018 till 5 575 stycken. De två största ägarna var Familjen Ljungberg samt Konsumentföreningen Stockholm med 29,5 respektive 23,3 procent av rösterna.
  - tabellen rubricerad "Större aktieägare per 2018-03-31" under andra stycket stryks och ersätts med följande tabell:

#### Större aktieägare per 2018-12-31

	A-aktier, '000	B-aktier, '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	27 166	29,5	22,0
Konsumentföreningen Stockholm	–	38 866	23,3	29,2
Familjen Holmström	1 810	14 692	19,7	12,4
Carnegie Fonder	–	8 753	5,3	6,6
Varma Pensionsförsäkringar	–	8 117	4,9	6,1
AFA Försäkring	–	2 399	1,4	1,8
Handelsbanken Fonder	–	2 050	1,2	1,5
Norges Bank	–	1 541	0,9	1,2
Margareta af Ugglas	–	1 445	0,9	1,1
Ilmarinen Pensionsförsäkringar	–	1 405	0,8	1,1
Övriga	–	20 026	12,0	17,1
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>4 000</b>	<b>126 460</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta aktier	–	2 761	–	2,1
<b>Totalt antal emitterade aktier</b>	<b>4 000</b>	<b>129 221</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

- Avsnittet rubricerat "Beskrivning av marknaden" med underrubrik "Marknadsöversikt" på sidan 40 i Grundprospektet ändras så att sista meningen stryks och ersätts med följande text:  
"Kontorsfastigheterna finns 31 december 2018 främst i Stockholmsregionen där bolagets fastigheter är koncentrerade till vissa delmarknader."
- Avsnittet rubricerat "Beskrivning av marknaden" med underrubrik "Ägandet av handelsfastigheter i Sverige" på sidan 40 i Grundprospektet ändras så att sista meningen stryks.
- Avsnittet rubricerat "Historisk finansiell information" på sida 41 i Grundprospektet ändras så att:
  - första meningen i första stycket stryks och ersätts med följande text:  
"Bolagets koncernredovisning och årsredovisning för de två senaste räkenskapsåren 2017 och 2018 är införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning.", och
  - första meningen i tredje stycket stryks och ersätts med följande text:  
"Revisionsberättelserna för 2017 och 2018 finns intagna i årsredovisningen för respektive år."

- Avsnittet rubricerat "Revision av den årliga historiska finansiella informationen" på sidan 41 i Grundprospektet ändras så att:
  - (i) första stycket stryks och ersätts med följande text:
 

"Den finansiella informationen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har granskats av Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Ingemar Rindstig, auktoriserad revisor och medlem i FAR. Den finansiella informationen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har granskats av Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Jonas Svensson, auktoriserad revisor och medlem i FAR. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.", och
  - (ii) andra stycket stryks i sin helhet.
- Avsnittet rubricerat "Åldern på den senaste finansiella informationen" på sida 41 i Grundprospektet ändras så att stycket stryks och ersätts med följande text:
 

"Den senaste finansiella informationen är hämtad från års- och hållbarhetsredovisningen för 2018, vilken publicerades den 28 februari 2019."
- Avsnittet rubricerat "Väsentliga förändringar i emittentens finansiella situation eller ställning på marknaden" på sida 41 i Grundprospektet ändras så att stycket stryks och ersätts med följande text:
 

"Inga väsentliga förändringar avseende koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har inträffat efter att årsredovisningen för 2018 offentliggjordes som i betydande grad skulle kunna påverka marknads uppfattning om Bolaget."
- Avsnittet rubricerat "Handlingar som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning" på sidorna 42 i Grundprospektet ändras så att det första stycket och de tre följande punkterna stryks och ersätts med följande text:
 

"Bolagets årsredovisningar för år 2017 och år 2018 har granskats av revisorer samt ingivits till Finansinspektionen. Nedanstående handlingar som tidigare offentliggjorts ska läsas som en del av detta Grundprospekt.

  - Årsredovisning för 2017
    - koncernens rapporter över totalresultat, sid. 108-109
    - koncernens balansräkningar, sid. 110-111
    - koncernens kassaflödesanalyser, sid. 113
    - koncernens förändringar i eget kapital, sid. 112
    - revisionsberättelse, sid. 155-158
    - Koncernens projekt- och entreprenadkostnader, sid. 108-109
    - Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen vid periodens utgång exklusive utnyttjade kreditfaciliteter, sid. 95.
  - Årsredovisning för 2018
    - koncernens rapporter över totalresultat, sid. 92-93
    - koncernens balansräkningar, sid. 94-95
    - koncernens kassaflödesanalyser, sid. 97
    - koncernens förändringar i eget kapital, sid. 96
    - revisionsberättelse, sid. 142-146
    - Koncernens projekt- och entreprenadkostnader, sid. 92
    - Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen vid periodens utgång exklusive utnyttjade kreditfaciliteter, sid. 79

- Avsnittet rubricerat "Handlingar som är tillgängliga för inspektion" på sidan 43 i Grundprospektet ändras så att andra stycket andra och tredje punkten stryks och ersätts med följande text (endast två punkter):
  - "- Bolagets reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2017 och 2018
  - Finansiell historik för dotterbolagen för räkenskapsåren 2017 och 2018".