

Detta Grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 30 mars 2016 och är giltigt i 12 månader från detta datum.



**Ledarbank:**

Handelsbanken Capital Markets

**Emissionsinstitut:**

Handelsbanken Capital Markets

SEB

Swedbank

Begäran om godkännande av detta grundprospekt ("**Grundprospekt**") har ingivits till Finansinspektionen och Grundprospektet har i enlighet med lag (1991:980) om handel med finansiella instrument erhållit Finansinspektionens godkännande och registrering för utgivande av Medium Term Notes ("**MTN**") under en period om tolv månader från godkännandet i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (Prospektdirektivet). Grundprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen med stöd av 2 kap. 25 och 26 §§ i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Detta innebär dock inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga.

Grundprospektet skall läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning, de Slutliga Villkoren för varje nyemitterat Lån samt eventuella tillägg till Grundprospektet.

Som del av detta Grundprospekt ingår även de handlingar som införlivas genom hänvisning. Utöver detta ska övriga tillägg till Grundprospektet som Bolaget (såsom definierat nedan) kan komma att göra samt de specifika slutliga villkor ("**Slutliga Villkor**") som upprättas för genomförd emission läsas som en del av detta Grundprospekt.

För detta Grundprospekt ska definitioner i de allmänna villkoren under avsnittet "Allmänna Villkor" ("**Allmänna Villkor**") gälla om inget annat anges.

Under detta MTN-program kan MTN med ett kapitalbelopp understigande hundratusen (100 000) euro eller motvärdet därav i svenska kronor komma att emitteras.

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt:

- (a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) MTN, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (iii) informationen som finns i, eller är infogad genom hänvisning till, detta Grundprospekt eller eventuella tillägg;
- (b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i MTN samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj;
- (c) ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i MTN medför, inbegripet då lånebelopp eller ränta betalas i en eller flera valutor eller då valutan för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta;
- (d) till fullo förstå villkoren för MTN och vara väl förtrogen med beteendet hos relevanta index och finansiella marknader; samt
- (e) vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

***Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare Grundprospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land. Förvärv av MTN som emitteras i enlighet med detta Grundprospekt i strid med ovanstående kan anses som ogiltigt.***

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

SAMMANFATTNING .....	4
RISKFÄKTORER.....	11
BESKRIVNING AV ATRIUM LJUNGBERGS MTN-PROGRAM.....	15
PRODUKTBEKRIVNING .....	17
ALLMÄNNA VILLKOR .....	19
INFORMATION OM ATRIUM LJUNGBERG .....	34
ÖVRIG INFORMATION .....	41
KONTAKTUPPGIFTER .....	47

## SAMMANFATTNING

Sammanfattningen baseras på informationskrav enligt punkterna nedan. Dessa är numrerade i avsnitt A-E (A.1-E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för aktuell typ av värdepapper och emittent finns luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av det aktuella informationskravet tillsammans med angivelsen "ej tillämpligt".

<b>AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR</b>		
<b>A.1</b>	<b>Varning:</b>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Grundprospektet.</p> <p>Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av Grundprospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Grundprospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kârände i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Grundprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Grundprospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Grundprospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
<b>A.2</b>	<b>Samtycke till användning av Grundprospektet:</b>	Ej tillämpligt. Det finns inga finansiella mellanhänder.
<b>AVSNITT B – EMITTENT</b>		
<b>B.1</b>	<b>Registrerad firma och handelsbeteckning:</b>	Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047 (" <b>Atrium Ljungberg</b> " eller " <b>Bolaget</b> ").
<b>B.2</b>	<b>Säte, bolagsform och lagstiftning:</b>	Bolaget är ett publikt aktiebolag med säte i Nacka, Sverige. Verksamheten bedrivs under svensk lagstiftning och följer aktiebolagslagen (2005:551).
<b>B.4b</b>	<b>Kända trender:</b>	Ej tillämpligt. Det finns inga kända osäkerhetsfaktorer, krav, åtaganden eller tendenser som kan anses ha en betydande påverkan på Bolagets affärsutsikter som uppmärksammas sedan den senaste reviderade rapporten som offentliggjorts av Bolaget.
<b>B.5</b>	<b>Koncernbeskrivning:</b>	Bolaget är moderbolag i koncernen. Verksamheten är indelad i två grenar – fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet.
<b>B.9</b>	<b>Resultatprognos:</b>	Ej tillämpligt. Bolaget har inte lämnat någon resultatprognos.

<b>B.10</b>	<b>Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse:</b>	Ej tillämpligt. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.
-------------	---	--

<b>B.12 a</b>	<b>Historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:</b>	<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 2015.</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 2014 och 2015 finns att tillgå på Atrium Ljungbergs hemsida.</p> <p>Publicerade årsredovisningar för 2014 och 2015 ger en komplett bild över Koncernens tillgångar, skulder och finansiella ställning.</p> <p>Atrium Ljungberg-koncernen i sammandrag</p> <p><b>Sammandrag koncernens resultaträkning</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">2015</th> <th style="text-align: right;">2014</th> </tr> <tr> <th>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;">2 467</td> <td style="text-align: right;">2 311</td> </tr> <tr> <td>Kostnader fastighetsförvaltning</td> <td style="text-align: right;">-671</td> <td style="text-align: right;">-636</td> </tr> <tr> <td>Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader</td> <td style="text-align: right;">-372</td> <td style="text-align: right;">-342</td> </tr> <tr> <td><b>Bruttoresultat</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1 425</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1 334</b></td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td style="text-align: right;">-76</td> <td style="text-align: right;">-67</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td style="text-align: right;">-403</td> <td style="text-align: right;">-423</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument</td> <td style="text-align: right;">2 485</td> <td style="text-align: right;">-25</td> </tr> <tr> <td><b>Resultat före skatt</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3 431</b></td> <td style="text-align: right;"><b>818</b></td> </tr> <tr> <td>Skatter</td> <td style="text-align: right;">-647</td> <td style="text-align: right;">-173</td> </tr> <tr> <td><b>Periodens resultat</b></td> <td style="text-align: right;"><b>2 784</b></td> <td style="text-align: right;"><b>645</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Koncernens balansräkningar i sammandrag</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">2015</th> <th style="text-align: right;">2014</th> </tr> <tr> <th>Belopp i Mkr</th> <th style="text-align: right;">31/12</th> <th style="text-align: right;">31/12</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>TILLGÅNGAR</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td style="text-align: right;">30 841</td> <td style="text-align: right;">28 163</td> </tr> <tr> <td>Övriga tillgångar</td> <td style="text-align: right;">717</td> <td style="text-align: right;">697</td> </tr> <tr> <td>Likvida medel</td> <td style="text-align: right;">389</td> <td style="text-align: right;">415</td> </tr> <tr> <td><b>Summa tillgångar</b></td> <td style="text-align: right;"><b>31 947</b></td> <td style="text-align: right;"><b>29 276</b></td> </tr> <tr> <td><b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td style="text-align: right;">13 953</td> <td style="text-align: right;">11 590</td> </tr> <tr> <td>Summa långfristiga skulder</td> <td style="text-align: right;">14 905</td> <td style="text-align: right;">13 358</td> </tr> <tr> <td>Summa kortfristiga skulder</td> <td style="text-align: right;">3 090</td> <td style="text-align: right;">4 328</td> </tr> <tr> <td><b>Summa eget kapital och skulder</b></td> <td style="text-align: right;"><b>31 947</b></td> <td style="text-align: right;"><b>29 276</b></td> </tr> </tbody> </table>		2015	2014	Belopp i Mkr	1/1-31/12	1/1-31/12	Nettoomsättning	2 467	2 311	Kostnader fastighetsförvaltning	-671	-636	Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-372	-342	<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 425</b>	<b>1 334</b>	Central administration	-76	-67	Finansnetto	-403	-423	Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument	2 485	-25	<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 431</b>	<b>818</b>	Skatter	-647	-173	<b>Periodens resultat</b>	<b>2 784</b>	<b>645</b>		2015	2014	Belopp i Mkr	31/12	31/12	<b>TILLGÅNGAR</b>			Förvaltningsfastigheter	30 841	28 163	Övriga tillgångar	717	697	Likvida medel	389	415	<b>Summa tillgångar</b>	<b>31 947</b>	<b>29 276</b>	<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			Eget kapital	13 953	11 590	Summa långfristiga skulder	14 905	13 358	Summa kortfristiga skulder	3 090	4 328	<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 947</b>	<b>29 276</b>
	2015	2014																																																																								
Belopp i Mkr	1/1-31/12	1/1-31/12																																																																								
Nettoomsättning	2 467	2 311																																																																								
Kostnader fastighetsförvaltning	-671	-636																																																																								
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-372	-342																																																																								
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 425</b>	<b>1 334</b>																																																																								
Central administration	-76	-67																																																																								
Finansnetto	-403	-423																																																																								
Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument	2 485	-25																																																																								
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 431</b>	<b>818</b>																																																																								
Skatter	-647	-173																																																																								
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 784</b>	<b>645</b>																																																																								
	2015	2014																																																																								
Belopp i Mkr	31/12	31/12																																																																								
<b>TILLGÅNGAR</b>																																																																										
Förvaltningsfastigheter	30 841	28 163																																																																								
Övriga tillgångar	717	697																																																																								
Likvida medel	389	415																																																																								
<b>Summa tillgångar</b>	<b>31 947</b>	<b>29 276</b>																																																																								
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>																																																																										
Eget kapital	13 953	11 590																																																																								
Summa långfristiga skulder	14 905	13 358																																																																								
Summa kortfristiga skulder	3 090	4 328																																																																								
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 947</b>	<b>29 276</b>																																																																								

		<b>Koncernens kassaflödesanalyser i sammandrag</b>		
			<b>2015</b>	<b>2014</b>
		Belopp i Mkr	<b>1/1-31/12</b>	<b>1/1-31/12</b>
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 006	734
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 535	-302
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	504	-204
		<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-25</b>	<b>228</b>
		Likvida medel vid årets början	415	187
		Likvida medel vid årets slut	389	415
		Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.		
<b>B.13</b>	<b>Händelser som påverkar solvens:</b>	Ej tillämpligt. Inga väsentliga förändringar avseende koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har inträffat sedan den senaste finansiella rapporten offentliggjordes.		
<b>B.14</b>	<b>Koncernberoende:</b>	Bolaget bedriver huvuddelen av sin verksamhet genom helägda Koncernföretag och Bolaget äger endast en begränsad andel av Koncernens tillgångar (annat än aktier och andelar i sådana Koncernföretag) direkt. Bolaget är av den anledningen beroende av dessa företags förmåga att lämna lån och utdelningar till Bolaget.		
<b>B.15</b>	<b>Huvudsaklig verksamhet:</b>	Långsiktigt ägande och förvaltning av handels- och kontorsfastigheter på starka delmarknader, samt utveckling av koncernens fastigheter genom ny- och ombyggnation.		
<b>B.16</b>	<b>Direkt eller indirekt ägande/kontroll:</b>	Ej tillämpligt. Ingen person utövar såvitt Bolaget känner till någon direkt eller indirekt kontroll över Bolaget.		
<b>B.17</b>	<b>Kreditvärdighetsbetyg:</b>	Ej tillämpligt. Atrium Ljungberg har ingen rating från kreditvärderingsinstitut.		
<b>AVSNITT C – VÄRDEPAPPER</b>				
<b>C.1</b>	<b>Typ av värdepapper:</b>	Ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program. MTN emitteras i dematerialiserad form hos Euroclear Sweden varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. MTN i valörer understigande etthundratusen (100 000) euro kan komma att emitteras under MTN-programmet.  [ISIN för detta Lån är [•].]		
<b>C.2</b>	<b>Valuta:</b>	Lån ges ut i svenska kronor ("SEK") eller euro ("EUR").  [Valutan för detta Lån är [SEK/EUR].]		
<b>C.5</b>	<b>Inskränkningar i rätten att överlåta värdepapperen:</b>	MTN är enligt sina villkor fritt överlåtbara.		
<b>C.8</b>	<b>Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet</b>	MTN är en skuldförbindelse utan säkerhet med rätt till betalning jämsides ( <i>pari passu</i> ) med Bolagets övriga existerande eller framtida oprioriterade icke efterställda och icke säkerställda		

	<b>rangordning och begränsningar av rättigheter:</b>	betalningsförpliktelser för vilka bättre förmånsrätt inte följer av gällande rätt.
<b>C.9</b>	<b>Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet den nominella räntan, startdag för ränteberäkning, ränteförfallodagar, eventuell räntebas, förfallodag, avkastning och eventuell företrädare för skuldebrevsinnehavare:</b>	<p>Lån kan vara räntebärande eller icke-räntebärande. Lån kan emitteras till fast ränta, rörlig ränta (baserad på STIBOR eller EURIBOR) eller nollkupong. I relation till varje tranch av räntebärande Lån, kommer datumet på vilket ränta blir utbetalningsbar och förfallodagar för ränta att specificeras i relevanta Slutliga Villkor.</p> <p><i>[Lånen är inte räntebärande/Lånen är räntebärande:]</i>  <i>[Räntesats: [•]]</i>  <i>[Räntebas: [•]]</i>  <i>[Räntebasmarginal: [•]]</i>  <i>[Räntebestämningdag: [•]]</i>  <i>[Ränteperiod: [•]]</i>  <i>[Ränteförfallodagar: [•]]</i></p> <p>Återbetalning av varje MTN sker med Nominellt Belopp på relevant Återbetalningsdag.</p> <p>Administrerande Institut är i enlighet med de Allmänna Villkoren berättigade att på uppdrag av Fordringshavarna förklara lån uppsagda. Emmissionsinstitutet är även under vissa förutsättningar berättigade att företräda Fordringshavarna.</p>
<b>C.10</b>	<b>Information om räntebetalningar som baseras på derivatinslag:</b>	Ej tillämpligt. Räntebetalningar kommer inte att baseras på derivat.
<b>C.11</b>	<b>Upptagande till handel:</b>	<p>MTN, där det anges i Slutliga Villkor att upptagande till handel skall ske, kommer listas vid [NASDAQ Stockholm].</p> <p><i>[Upptagande till handel: [Tillämpligt/Ej tillämpligt]]</i></p> <p><i>[Relevant marknad: [NASDAQ Stockholm/[•]].]</i></p>
<b>AVSNITT D – RISKER</b>		
<b>D.2</b>	<b>Huvudsakliga risker avseende Bolaget:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Värdet på koncernens fastigheter är det som kan ha den största effekten på koncernens resultat och finansiella ställning. Fastigheternas värde påverkas i hög grad av externa faktorer utanför Bolagets kontroll, så som ändrade avkastningskrav på fastigheter i den aktuella marknaden, förändrade marknads-hyresförväntningar samt andra värdepåverkande faktorer.</li> <li>• Hyresintäkterna påverkar koncernens resultat och finansiella ställning och påverkas bl.a. av externa faktorer utanför Bolagets kontroll. En väsentlig sådan faktor är utbud och efterfrågan på den aktuella marknaden, vilket i sig påverkas av den allmänna konjunkturen i marknaden.</li> </ul>

<p><b>D.3</b></p>	<p><b>Huvudsakliga risker avseende värdepapperen:</b></p>	<p><b>Kreditrisk</b></p> <p>Investerare i MTN utgivna av Bolaget har en kreditrisk på Bolaget. Investerares möjlighet att erhålla betalning under MTN är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen i Bolagets verksamhet och Bolagets fortsatta ekonomiska välstånd och möjlighet till refinansiering. Om omständigheter inträffar som har en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kan det påverka möjligheterna för Bolaget att betala de belopp som förfaller i förhållande till MTN.</p> <p><b>Marknadsrisk och löptidsrisk</b></p> <p>Marknadsriskerna varierar beroende på lånekonstruktion och löptid. Det finns risk för att förändringar i ränteläget kan påverka värdet på ett MTN negativt. Risken i en investering i ett MTN ökar ju längre löptid ett MTN har, orsaken till detta är att kreditrisken i ett längre MTN är svårare att överblicka än för ett MTN med kortare löptid. Utöver detta så ökar även marknadsrisken med ett MTN:s löptid då fluktuation i ett MTN:s pris blir större för ett MTN med längre löptid än ett MTN med kort löptid.</p> <p><b>Valutarisk</b></p> <p>Bolaget kan emittera MTN denominerade i såväl SEK som EUR. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning om valutan avviker från den valuta vari investerares finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar såväl risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) som införande eller ändringar i valutaregleringar. En förstärkning av den egna valutan jämfört med den valuta som MTN är emitterad i minskar investeringens värde för sådan investerare.</p> <p><b>Andrahandsmarknad och likviditet</b></p> <p>Även om ett MTN är upptagen till handel vid börs eller reglerad marknad uppstår normalt ingen betydande handel med aktuella MTN. Detta kan gälla under hela dess löptid. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att försämrats. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja ett MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Detta gäller särskilt MTN med speciellt anpassad struktur. Det finns en risk att bristande likviditet i marknaden kan komma att ha en negativ effekt på marknadsvärdet för MTN. Vid försäljning av ett MTN före löptidens slut tar således investerares en likviditetsrisk, då priset fastställs av marknaden. Detta innebär att det vid försäljning före förfallodagen finns en risk att marknadsvärdet för investeringen är lägre än det nominella beloppet.</p> <p><b>Intressekonflikter</b></p> <p>Emissionsinstitutet har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom MTN-programmet. Emissionsinstitutet kan därför ha delvis sammanfallande intressen med Koncernen och följaktligen finns det en risk att intressekonflikter finns eller kan komma att uppstå i framtiden.</p> <p><b>Fordringshavarmöte</b></p> <p>I enlighet med Allmänna Villkor kan viss majoritet av</p>
-------------------	---	---



		<p>Fordringshavare fatta beslut och vidta åtgärder i förhållande till MTN som binder alla Fordringshavare, inkluderande Fordringshavare som är av annan uppfattning än majoriteten. Följaktligen kan beslut som fattas på Fordringshavarmöte komma att ha en ofördelaktig inverkan på vissa Fordringshavare.</p> <p><b>Clearing och avveckling i VPC-systemet</b></p> <p>Bolagets MTN är anslutna till Euroclear Swedens kontobaserade system ("VPC-systemet"), varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i VPC-systemet liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Investeringarna är därför beroende av funktionaliteten i VPC-systemets för att kunna erhålla betalning under MTN.</p> <p><b>Ändrad lagstiftning</b></p> <p>Detta Grundprospekt samt Allmänna Villkor för MTN-programmet är baserade på svensk lag som gäller vid datumet för detta Grundprospekt. Det finns en risk att eventuella nya lagar, ändringar i nuvarande lagstiftning eller ändring av rättstillämpning efter detta datum kan komma att ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>MTN är strukturellt efterställda vissa borgenärer</b></p> <p>Koncernföretag kommer att ha skulder till andra borgenärer än Fordringshavare. Om Koncernföretag (andra än Bolaget) blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktie- eller andelsägare i Koncernföretaget, har rätt till utbetalning av eventuellt överskott som kan användas till betalning till Fordringshavare.</p> <p><b>Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld</b></p> <p>Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld som inte är Marknadslån. Borgenärer med säkerhet i Bolagets tillgångar har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavare har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.</p>
--	--	--

## AVSNITT E – ERBJUDANDE

<p><b>E.2b</b></p>	<p><b>Tilltänkt användning av de förväntade medlen om det inte avser lönsamhet eller skydd mot vissa risker:</b></p>	<p>MTN-programmet är ett led i Bolagets finansiering av dess löpande verksamhet (inklusive refinansiering av existerande skuld), om inte annat anges i Slutliga Villkor.</p> <p><i>[I enlighet med grundprospekt][Specificera detaljer]</i></p>
<p><b>E.3</b></p>	<p><b>Erbjudandets former och villkor:</b></p>	<p>Priset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag. Eftersom skuldförbindelser under MTN kan komma att ges ut löpande under en längre tid är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för skuldförbindelserna. MTN kan emitteras till par eller under/över par. Priset fastställs för varje transaktion.</p>

		<i>[Priset per MTN, Tranche [ ], är [ ] % av Nominellt Belopp.]</i>
<b>E.4</b>	<b>Intressen och intressekonflikter:</b>	Ej tillämplig. Varken Emissionsinstitutet, företrädare för Bolaget eller dess revisorer har några intressen eller intressekonflikter som har betydelse för emissioner/erbjudanden.
<b>E.7</b>	<b>Kostnader för investeringen:</b>	Emittenten debiterar inte investerare någon kostnad i samband med utgivande av Lån.

## **RISKFAKTORER**

Innan en investerare beslutar sig för att förvärva MTN emitterade av Atrium Ljungberg är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för den framtida utvecklingen för Bolaget och MTN. Nedan beskrivs några av de risker som bedöms vara av särskild betydelse för Bolaget, utan särskild rangordning. Det finns risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till Bolaget eller branschen och sådana som är av mer generell karaktär samt risker förenade med MTN. Vissa risker ligger utanför Bolagets kontroll. Redovisningen nedan gör inte anspråk på att vara fullständig och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i Grundprospektet samt en allmän omvärldsbedömning.

### **Bolagsspecifika risker**

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd är i huvudsak inriktat mot handels- och kontorsverksamhet på den svenska marknaden. Detta betyder att bolaget är exponerat mot hur den svenska ekonomin utvecklas i stort, särskilt på de delmarknader som bolaget är verksamma. Det är framförallt fastighetsvärderingen, projektverksamheten och finansieringen som är de främsta riskområdena i koncernen med hänsyn till dessa områdets komplexitet och beloppens storlek.

### **Fastighetsvärden**

Atrium Ljungberg redovisar sina fastigheter till verkligt värde i redovisningen vilket innebär att en värdeförändring påverkar koncernens resultaträkning. Kassaflödet påverkas dock inte förrän fastigheterna avyttras. Marknadsvärdet beräknas utifrån köparens krav på avkastning och de enskilda fastigheternas förväntade driftöverskott. Avkastningskravet bestäms av den riskfria räntan och varje fastighets unika risk. Det förväntade driftöverskottet är det överskott som en potentiell köpare beräknas kunna uppnå. Förutsättningarna för driftöverskottet påverkas även av hur Atrium Ljungberg lyckas förvalta och utveckla sina fastigheter samt hur Bolaget lyckas med en kostnadseffektiv drift. Avkastningskravet och driftnettot, och därigenom indirekt marknadsvärdet, påverkas vidare av omvärldsfaktorer såsom konjunkturläge och variation av utbuds- och efterfrågebalans på den lokala marknaden. En förändring av avkastningskravet och/eller driftnettot kan leda till en nedgång i värdet för Atrium Ljungbergs fastigheter vilket det finns en risk kan komma att ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **Investeringar och projekt**

Atrium Ljungberg arbetar med fastighetsutveckling genom investeringar i egna fastigheter och byggrätter. Vid ny-, om- och tillbyggnationer finns en potentiell risk att projekten blir dyrare på grund av felkalkylering i planeringsfasen. Konjunkturen påverkar även kostnadsutvecklingen. Det finns också risk att byggnationen blir mer komplex än beräknat eller att den tekniska standarden blir bristfällig vilket kan medföra kostnadsökningar i framtiden. Det finns en risk att koncernens investerings- och projektutveckling kan komma att ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **Finansierings- och ränterisk**

Koncernens löpande verksamhet finansieras av egna medel, upplåning från kreditinstitut samt av lån på kapitalmarknaden. Atrium Ljungberg är beroende av att kunna refinansiera existerande finansiering när dessa upphör samt att kunna uppta ny finansiering för att kunna genomföra investeringar i form av ny-om- och tillbyggnationer och eventuella fastighetsförvärv. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till finansiering och koncernens finansiella situation. Det finns en risk att svårigheter att uppta finansiering kan komma att ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Atrium Ljungberg är finansierat via eget kapital, lån via banker samt lån på kapitalmarknaden. Upplåningen från bank- och kapitalmarknaden är räntebärande och koncernen exponeras därmed av en risk för att nivån på marknadsräntor och lånemarginaler förändras. Det finns en risk att höjda räntekostnader kan komma att ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **Hyresintäkter och uthyrningsgrad**

Hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. En vikande tillväxt kan leda till minskad efterfrågan på lokaler och därmed lägre marknadshyror och ökade vakanser. Det kan även leda till en minskning i värdet på den fastigheten där vakansen uppstår. I Atrium Ljungbergs bestånd är hyresavtalen vanligen tre till fem år och avtalen är bundna till

konsumentprisindex. En minskning i konsumentprisindex kan leda till lägre hyresintäkter för Bolaget. Hyresförändringar sker när avtalen omförhandlas. Vid en avmattning i konjunkturen är risken för en ökad vakans större för koncernens kontorslokaler än butikslokaler. En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. Om- och avflyttningar medför stora kostnader för lokalanpassningar. Dessa kostnader kan inte alltid kompenseras av höjda hyror. Det finns en risk att lägre hyresintäkter och högre kostnader för lokalanpassningar kan komma att ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **Fastighetskostnader**

Atrium Ljungbergs fastighetskostnader består till stor del av taxebundna kostnader såsom el, vatten och uppvärmning samt driftkostnader i form av renhållning, bevakning, fastighetsskatt och reparationer. En del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästen genom reglering i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i koncernens resultat. Dock påverkar eventuella vakanser resultatet, inte endast genom uteblivna hyresintäkter, utan även av kostnader som inte kan debiteras till hyresgäst. Oförutsedda skador och reparationer kan också påverka resultatet negativt. Atrium Ljungberg innehar elva fastigheter med tomträtt. Tomträttsavtalen omförhandlas vanligtvis med 10 eller 20 års intervall och i samband med omförhandlingarna kan tomträttsavgälden öka. Om fastighetskostnaderna och tomträttsavgälden ökar utan att Atrium Ljungberg kompenseras i motsvarande grad kan det ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **Likviditetsrisk**

Atrium Ljungberg är beroende av tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Det förekommer avtalade betalningsåtagande som räntebetalningar, låneomsättningar och projektutgifter, men det kan även förekomma oförutsedda betalningsåtaganden. Det finns en risk att brist på likviditet för täckande av betalningsåtaganden kan komma att ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **Kreditrisk**

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund- och hyresfordringar, samt fordringar på banker och andra kreditinstitut avseende likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden. Förluster relaterade till koncernens motparter uppstår främst om denne försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Det finns en risk att ökade kreditförluster kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **Miljörisk**

Enligt Miljöbalken är huvudregeln att den som bedrivit en verksamhet, eller har vidtagit en åtgärd, som har bidragit till en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada är skyldig att göra undersökningar och utföra eller bekosta avhjälpandet. I andra hand kan fastighetsägaren i vissa fall bli ansvarig. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot koncernen för sanering av förorening för att ställa en fastighet i sådant skick som följer av Miljöbalken. Om bolag i koncernen skulle åläggas ett sådant ansvar kan det ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **Ändrad lagstiftning**

Förändring av lagstiftning avseende bolagsskatt, fastighetsskatt och övriga skatter, exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan komma att negativt påverka förutsättningarna för koncernens verksamhet och resultat. Fastighetsskatten som är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket koncernen inte kan påverka. Fastighetsskatten vidaredebiteras på hyresgästerna för uthyrda ytor men skatten för vakanta ytor bär koncernen själv. Det finns en risk att skattehöjningar kan komma att ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Även annan lagstiftning, reglering eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres- förvärvs- och miljörelaterad lagstiftning, kan komma att ändras i framtiden. Om någon sådan förändring sker kan det ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## **Risker förenade med värdepapprena**

### **Kreditrisk**

Investerare i MTN utgivna av Bolaget har en kreditrisk på Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden. Om omständighet inträffar som har en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kan det påverka möjligheterna för Bolaget att betala de belopp som förfaller i förhållande till MTN.

### **Marknadsrisk och löptidsrisk**

Marknadsriskerna varierar beroende på lånekonstruktion och löptid. Det finns risk för att förändringar i ränteläget kan påverka värdet på ett MTN negativt. Risken i en investering i ett MTN ökar ju längre löptid ett MTN har, orsaken till detta är att kreditrisken i ett längre MTN är svårare att överblicka än för ett MTN med kortare löptid. Utöver detta så ökar även marknadsrisken med ett MTN:s löptid då fluktuation i ett MTN:s pris blir större för ett MTN med längre löptid än ett MTN med kort löptid.

### **Valutarisk**

Bolaget kan emittera MTN denominerade i såväl SEK som EUR. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning om valutan avviker från den valuta vari investerarens finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar såväl risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) som införande eller ändringar i valutaregleringar. En förstärkning av den egna valutan jämfört med den valuta som MTN är emitterad i minskar investeringens värde för sådan investerare.

### **MTN med rörlig ränta**

För MTN som löper med rörlig ränta innebär generellt en sänkning av den allmänna räntenivån att avkastningen på MTN kan minska. Investeringar i MTN med rörlig ränta kan vara utsatta för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att Räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå räntan för MTN minskar eller blir noll.

### **MTN med fast ränta**

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet för MTN kan påverkas negativt vid förändringar av den allmänna räntenivån. Generellt innebär en höjning av den allmänna räntenivån att MTN kan minska i värde.

### **MTN som emitteras med nollkupongskonstruktion**

Generellt gäller att ju längre återstående löptid på värdepapper med nollkupongskonstruktion, desto högre kurskursvolatilitet i jämförelse med andra räntebärande värdepapper med jämförbara löptider. Marknadsvärdet för värdepapper som utges till över- eller underkurs i förhållande till dess Kapitalbelopp tenderar att fluktuera mer vid allmänna förändringar i ränteläget än värdepapper som emitteras till Kapitalbeloppet. Det finns således en risk för att värdet på MTN kan sjunka plötsligt och snabbt.

### **Andrahandsmarknad och likviditet**

Även om ett MTN är upptagen till handel vid börs eller reglerad marknad uppstår normalt ingen betydande handel med aktuella MTN. Detta kan gälla under hela dess löptid. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att försämrats. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja ett MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Detta gäller särskilt MTN med speciellt anpassad struktur. Det finns en risk att bristande likviditet i marknaden kan komma att ha en negativ effekt på marknadsvärdet för MTN. Vid försäljning av ett MTN före löptidens slut tar således investeraren en likviditetsrisk, då priset fastställs av marknaden. Detta innebär att det vid försäljning före förfallodagen finns en risk att marknadsvärdet för investeringen är lägre än det nominella beloppet.

### **Intressekonflikter**

Emissionsinstitutet har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom MTN-programmet. Emissionsinstitutet kan därför ha delvis sammanfallande intressen med Koncernen och följaktligen finns det en risk att intressekonflikter finns eller kan komma att uppstå i framtiden.

### **Fordringshavarmöte**

I enlighet med Allmänna Villkor kan viss majoritet av Fordringshavare fatta beslut och vidta åtgärder i förhållande till MTN som binder alla Fordringshavare, inkluderande Fordringshavare som är av annan uppfattning än majoriteten. Följaktligen kan beslut som fattas på Fordringshavarmöte komma att ha en ofördelaktig inverkan på vissa Fordringshavare.

### **Clearing och avveckling i VPC-systemet**

Bolagets MTN är anslutna till Euroclear Swedens kontobaserade system ("VPC-systemet"), varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i VPC-systemet liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Investerarna är därför beroende av funktionaliteten i VPC-systemets för att kunna erhålla betalning under MTN.

### **Ändrad lagstiftning**

Detta Grundprospekt samt Allmänna Villkor för MTN-programmet är baserade på svensk lag som gäller vid datumet för detta Grundprospekt. Nya lagar, ändringar i nuvarande lagstiftning eller ändring av rättstillämpning efter detta datum kan påverka investerarna och Bolaget negativt.

### **MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernföretag**

Koncernföretag kommer att ha skulder till andra borgenärer. Om ett koncernföretag (annat än Bolaget) blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar mot aktuellt koncernföretag innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktie- eller andelsägare i koncernföretaget, har rätt till utbetalning av eventuellt överskott som kan användas till betalning till Fordringshavare.

### **Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld**

Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld som inte är Marknadslån. Borgenärer med säkerheter i Bolagets tillgångar har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavare har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.

## BESKRIVNING AV ATRIUM LJUNGBERGS MTN-PROGRAM

### Allmänt

Detta MTN-program utgör en ram varunder Atrium Ljungberg AB (publ), i enlighet med styrelsens beslut den 12 september 2013, har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i svenska kronor ("SEK") eller euro ("EUR") med en löptid om lägst ett år och högst femton år, totalt utestående Nominellt Belopp av MTN får vid varje tidpunkt uppgå till högst SEK 3 000 000 000 eller motvärdet därav i EUR. Bolaget och emissionsinstitutet kan överenskomma om höjning av detta belopp. Detta MTN program vänder sig till investerare på den svenska kapitalmarknaden.

Lån upptas genom utgivande av löpande skuldebrev, s.k. Medium Term Notes ("MTN"), MTN får emitteras till mindre än EUR 100 000 eller SEK 1 000 000 eller hela multiplar därav. Programmet är för Bolaget ett av flera finansieringsalternativ i den dagliga affärsverksamheten och vänder sig till investerare på den svenska kapitalmarknaden. Beslut att uppta lån fattas av Bolagets Ekonomi- och Finansavdelning inom ramen för av styrelsen godkänd Finanspolicy.

Lån under MTN-programmet kan emitteras med fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion).

För samtliga Lån som ges ut under detta program skall Allmänna Villkor, återgivna i detta Grundprospekt, gälla. Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) upprättar slutliga villkor ("Slutliga Villkor") med kompletterande lånevillkor för aktuellt MTN, vilka tillsammans med de Allmänna Villkoren utgör fullständiga villkor för respektive MTN. Varje MTN i SEK som utges under programmet tilldelas ett lånenummer.

Bolaget har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) ("Ledarbank"), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som ansluter till programmet, till emissionsinstitut i MTN-programmet.

Såsom emissionsinstitut under MTN-programmet har ovannämnda emissionsinstitut inte några ekonomiska eller andra relevanta intressen härvidlag, förutom eventuella avgifter. Såvitt Bolaget känner till finns det inga andra personer som är inblandade vid utgivande av MTN som har några ekonomiska eller andra relevanta intressen.

### Status

MTN utgör en skuldförbindelse utan säkerhet med lika rätt till betalning (*pari passu*) med Bolagets övriga, existerande eller framtida icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag.

MTN är enligt sina villkor fritt överlåtbara.

### Form av värdepapper samt identifiering

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Således utfärdas inga fysiska värdepapper och begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut.

MTN-programmet är anslutet hos Euroclear Sweden och Slutliga Villkor innehåller det från Euroclear Sweden erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (*International Securities Identification Number*).

### Skatt

Euroclear Sweden eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för preliminär skatt, med för närvarande 30 % på utbetald ränta, för fysisk person bosatt i Sverige och för svenskt dödsbo.

Beskrivningen ovan utgör inte skatterådgivning. Beskrivningen är inte uttömmande utan är avsedd som en allmän information om vissa gällande regler. Fordringshavare skall själva bedöma de skattekonsekvenser som kan uppkomma och därvid rådfråga skatterådgivare.

### Försäljning

Försäljning sker genom att Utgivande Institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag. I samband med uppdraget bestäms emissionskursen som kan vara par eller en emissionskurs som är över eller under Nominellt Belopp. I detta fall används inte förfarande med teckning och teckningsperiod. Köp och

försäljning av värdepapper sker normalt genom OTC-handel (over the counter). Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Institut) försorg i VPC-systemet.

Försäljning kan också ske genom teckning, där erbjudande om teckning av MTN riktas antingen till en större eller mindre krets av investerare. Teckningsperioden framgår dels av det eventuellt framtaget försäljningsmaterial dels av Slutliga Villkor under rubriken "Teckningsperiod".

Besked om tilldelning lämnas på avräkningsnota som beräknas sändas ut tre Bankdagar före lånedatum. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Institut) försorg i VPC-systemet. Eventuell handel i värdepapperna påbörjas först då värdepapperna levererats.

Marknadspriset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag. Information om aktuella priser återfinns för relevanta MTN på NASDAQ Stockholms hemsida [www.nasdaqomxnordic.com](http://www.nasdaqomxnordic.com).

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospekt, i pappersformat eller elektroniskt media, hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet. Grundprospektet hålls även tillgängligt vid Finansinspektionen. Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets respektive Utgivande Instituts hemsidor.

### **Upptagande till handel på reglerad marknad**

Enligt Allmänna Villkor ska eventuellt upptagande till handel på en reglerad marknad anges i Slutliga Villkor och om MTN ska distribueras på reglerad marknad kommer ansökan att inges till NASDAQ Stockholm eller annan reglerad marknad. I Slutliga Villkor angiven marknadsplats kommer att ha rätt att göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN registreras.

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagande till handel av MTN under detta MTN-program såsom kostnader för framtagande av Grundprospekt.

Kostnaden för att inregistrera ett Lån på en reglerad marknad kan påverkas av nominellt belopp och löptid och framgår av relevant reglerad marknads vid var tid gällande prislista.

### **Preskription**

Rätten till betalning av Nominellt Belopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget. Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om Nominellt Belopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

### **Tillämplig lag**

Svensk lag ska tillämpas vid tolkningen av Allmänna Villkor och tillämpliga Slutliga Villkor. Tvist rörande tolkning och tillämpning ska avgöras vid svensk domstol och Stockholms tingsrätt som första instans.



## PRODUKTBESKRIVNING

Nedan följer en beskrivning och exempel av vanliga konstruktioner och termer som förekommer vid utgivande av Lån under detta program. Konstruktionen för varje MTN framgår av Slutliga Villkor och ska gälla tillsammans med för MTN-programmet gällande Allmänna Villkor.

### Räntekonstruktioner

Lån under MTN-programmet kan löpa med fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion).

Den aktuella räntekonstruktionen för specifikt MTN specificeras i dess Slutliga Villkor. Under MTN-programmet finns möjlighet att i enlighet med Allmänna Villkor punkt 6 utge MTN med olika räntekonstruktioner och dessa specificeras då i det för aktuellt MTN tillhörande Slutliga Villkor. MTN emitteras med någon av nedan beskrivna räntekonstruktioner.

#### *Lån med fast ränta*

Lånet löper med ränta enligt räntesatsen på utestående nominellt belopp från (men exklusive) Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntan erläggs i efterskott på respektive Ränfeförfallodag och beräknas på 30/360-dagarsbasis för MTN i SEK och på faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar för MTN i EUR.

Med Ränfeförfallodag för fast ränta avses var dag som anges som ränfeförfallodag i aktuella Slutliga Villkor dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Ränfeförfallodag anses närmast påföljande Bankdag om inte annat föreskrivs i Slutliga Villkor.

#### *Lån med rörlig ränta - FRN (Floating Rate Notes)*

Lånet löper med ränta från (men exklusive) Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränfteperiod beräknas periodvis och utgörs av Ränftebasen med tillägg av Ränftebas marginalen för samma period.

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränfeförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för MTN i SEK och MTN i EUR i respektive Ränfteperiod.

Med Ränfeförfallodag för rörlig ränta avses den sista dagen i varje Ränfteperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Ränfeförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränfeförfallodagen skall anses vara föregående Bankdag, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

#### *Ränftebas för rörlig ränta*

Avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor. Vanligen avses STIBOR för Lån i SEK och EURIBOR för Lån i EUR.

Med STIBOR avses "den räntesats som (1) omkring kl 11.00 aktuell dag publiceras på NASDAQs hemsida för STIBOR fixing (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för aktuell Ränfteperiod eller – om sådan notering ej finns – (2) vid nysnämnda tidpunkt enligt besked från Administrerande Institut motsvarar (a) medelvärdet av Referensbankernas kvoterade utlåningsräntor inom marknaden för depositioner av SEK 100 000 000 på interbankmarknaden i Stockholm för aktuell Ränfteperiod eller, om endast en eller ingen sådan kvotering ges, (b) Administrerande Instituts bedömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder för utlåning av SEK 100 000 000 för aktuell Ränfteperiod på interbankmarknaden i Stockholm".

Med EURIBOR avses "den räntesats som (1) kl. 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) eller – om sådan notering ej finns – (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked Administrerande Institut motsvarar (a) medelvärdet av Europeiska Referensbankers kvoterade utlåningsräntor till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för aktuell Ränfteperiod eller – om endast en eller ingen sådan kvotering ges – (b) Administrerande Instituts bedömning av den ränta ledande affärsbanker i Europa erbjuder för utlåning av EUR 10 000 000 för aktuell Ränfteperiod på interbankmarknaden i Europa".

#### *Lån utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion)*

Lånet löper utan ränta dvs MTN säljs till en kurs understigande Nominellt Belopp där avkastningen erhålls på Återbetalningsdagen i och med återbetalningen av det Nominella Beloppet.

### **Dagberäkning av ränteperiod**

"30/360-dagarsbasis" innebär att man utgår från att året består av 360 dagar som i sin tur fördelas på 12 månader om vardera 30 dagar och därefter divideras med 360.

"Faktiskt antal dagar/360" innebär det faktiska antalet dagar i ränteperioden delat med 360.

### **Återbetalning av kapitalbelopp och ränta**

MTN förfaller till betalning med dess Nominella Belopp på relevant Återbetalningsdag. Ränta (om aktuell) erläggs på aktuell Ränteförfallodag. Betalning av Nominellt Belopp ska ske i den valuta i vilket MTN emitterats och ränta ska betalas i samma valuta, i båda fallen till den som är Fordringshavare på femte Bankdagen före respektive förfallodag eller på den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.

Infaller förfallodag för (a) MTN med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag; ränta utgår härvid dock endast till och med förfallodagen; (b) MTN med rörlig ränta på dag som inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen istället skall anses vara föregående Bankdag.

#### *MTN med förtida lösenmöjlighet*

Rätt till förtida inlösen av MTN föreligger om (i) aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på den reglerade marknaden vid NASDAQ Stockholm; eller (ii) någon fysisk eller juridisk person (ensam eller tillsammans med någon som är närstående enligt 5 § lagen (2002:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden) annan än Familjen Holmström, Familjen Ljungberg eller Konsumentföreningen Stockholm direkt och eller indirekt förvärvar aktier representerande mer än 50 procent av aktiekapitalet eller rösterna i Bolaget.

# ALLMÄNNA VILLKOR

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UPPTAGNA UNDER ATRIUM LJUNGBERG AB (PUBL):S SVENSKA MTN-PROGRAM

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkor**") skall gälla för lån som Atrium Ljungberg AB (publ) (org. nr. 556175-7047) ("**Bolaget**") emitterar på den svenska kapitalmarknaden under detta Medium Term Note-program ("**MTN-programmet**") genom att utge obligationer, så kallade Medium Term Notes (MTN).

### 1. DEFINITIONER

1.1 Utöver ovan gjorda definitioner skall följande definitioner ha den innebörd som anges nedan.

- "Administrerande Institut"** är, enligt Slutliga Villkor, (i) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för de administrativa uppgifterna beträffande Lånet eller (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.
- "Avstämningsdag"** är den femte Bankdagen före (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande eller (v) annan relevant dag, eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas i förhållande till instrument av samma sort som MTN:erna på den svenska obligationsmarknaden.
- "Bankdag"** är dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige. Midsommarafton, julafton och nyårsafton skall för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag.
- "Dagberäkningsmetod"** är beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som, om den anges som:
- "30/360"** skall beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden; eller
  - "Faktiskt/360"** skall beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.
- "Emissionsinstitut"** är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till detta MTN-program i enlighet med punkt 13.4, dock endast så länge sådant institut inte upphört att vara emissionsinstitut.
- "EUR"** är euro, den valuta som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med den Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska och Monetära Unionen (EMU).
- "EURIBOR"** är:
- den räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för den relevanta Ränteperioden; eller

- b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränkeperioden enligt punkten a), medelvärde (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Europeiska Referensbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10.000.000 på interbankmarknaden i Europa för den relevanta Ränkeperioden; eller
- c) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränkeperioden enligt punkten a) och endast en eller ingen sådan kvotering ges under punkten b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner av EUR 10.000.000 på interbankmarknaden i Europa för den relevanta Ränkeperioden.

<b>"Euroclear Sweden"</b>	är Euroclear Sweden AB (org. nr. 556112-8074).
<b>"Europeiska Referensbanker"</b>	är fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Administrerande Institut bland de banker som normalt används som referensbanker i marknaden.
<b>"Familjen Holmström"</b>	är Birgitta Holmström, 401007-0185, tillsammans med make, barn, barnbarn och bolag kontrollerade av någon av dessa.
<b>"Familjen Ljungberg"</b>	är Åke Ljungberg, 471002-0316, tillsammans med barn, barnbarn och bolag kontrollerade av någon av dessa.
<b>"Fordringshavare"</b>	är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN.
<b>"Fordringshavarmöte"</b>	är ett möte mellan Bolaget och Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 12 ( <i>Fordringshavarmöte</i> ).
<b>"Justerat Lånebelopp"</b>	är det sammanlagda Nominella Belopp av utelöpande MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som ägs av Bolaget eller Koncernföretag, oavsett om Bolaget eller Koncernföretaget är direktregistrerat som ägare av sådan MTN eller ej.
<b>"Konsumentföreningen Stockholm"</b>	är Konsumentföreningen Stockholm med omnejd ekonomisk förening (org. nr. 702002-1445).
<b>"Koncernen"</b>	är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag, varvid begreppen koncern och moderbolag har den betydelse som respektive begrepp ges i aktiebolagslag (2005:551).
<b>"Koncernföretag"</b>	är varje juridisk person som ingår i Koncernen utöver Bolaget.
<b>"Kontoförande Institut"</b>	är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.
<b>"Lån"</b>	är varje lån av "serie 100" för SEK och "serie 200" för EUR, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.
<b>"Lånedatum"</b>	är, enligt Slutliga Villkor, dag från vilken ränta (i förekommande fall) skall börja löpa.

<b>"Lånevillkor"</b>	är, för visst Lån, dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån.
<b>"Marknadslån"</b>	är lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller avses bli föremål för handel på reglerad marknad eller annan marknadsplats.
<b>"MTN"</b>	är ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program och som utgör del av Lån.
<b>"Nominellt Belopp"</b>	är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor.
<b>"Rambelopp"</b>	är TRE MILJARDER kronor (SEK 3.000.000.000) eller det belopp som kan följa av en överenskommelse mellan Bolaget och Emissionsinstitutet enligt punkt 13.3.
<b>"Referensbanker"</b>	är Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut.
<b>"SEK"</b>	är kronor, den lagliga valutan i Sverige.
<b>"Slutliga Villkor"</b>	är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån i enlighet med bilaga till Allmänna Villkor ( <i>Mall för Slutliga Villkor</i> ).
<b>"STIBOR"</b>	är: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på NASDAQs hemsida för STIBOR fixing (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för den relevanta Ränzteperioden; eller</li> <li>b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100.000.000 på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränzteperioden; eller</li> <li>c) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten a) och endast en eller ingen sådan kvotering ges under punkten b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK 100.000.000 på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränzteperioden.</li> </ul>
<b>"Utgivande Institut"</b>	är, enligt Slutliga Villkor, ett eller flera Emissionsinstitut varigenom Lån har utgivits.
<b>"Valuta"</b>	är SEK eller EUR.
<b>"VP-konto"</b>	är det värdepapperskonto hos Euroclear Sweden enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument i vilket (i) en

ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper, eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.

**"Väsentligt Koncernföretag"** är ett Koncernföretag, vars tillgångar överstiger två (2) procent av Koncernens totala tillgångar enligt Bolagets senaste konsoliderade årsredovisning som publicerats offentligt.

**"Återbetalningsdag"** är, enligt Slutliga Villkor, dag då MTN skall återbetalas.

1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i SEK har blivit uppnådd eller överskriden skall ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Reuters sida "SEKFIX=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för SEK mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på dess hemsida [www.riksbank.se](http://www.riksbank.se).

1.3 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämningssdag, Ränteförfallodagar, Ränteperiod och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.

## **2. FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MTN**

2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i SEK eller EUR med en löptid på lägst ett (1) år eller högst femton (15) år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher.

2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN skall ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.

2.3 För varje Lån skall upprättas Slutliga Villkor vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga Lånevillkor för Lånet.

## **3. REGISTRERING AV MTN**

3.1 MTN skall för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN skall riktas till Kontoförande Institut.

3.2 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN skall låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.

## **4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE**

4.1 En Fordringshavare kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt och äger rätt att delegera sin rätt att företräda Fordringshavaren.

4.2 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.

## **5. BETALNINGAR**

5.1 MTN förfaller till betalning med dess Nominella Belopp på Återbetalningsdagen. Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt 6 (*Ränta*) betalas på aktuell Ränteförfallodag.

- 5.2 Betalning av Nominellt Belopp och i förekommande fall ränta skall ske i den Valuta i vilken Lånet upptagits och betalas till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen före respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3 Infaller Ränteförfallodag för:
- Lån med fast ränta eller nollkupong på dag som inte är Bankdag betalas beloppet först följande Bankdag, dock att ränta utgår därvid endast till och med Ränteförfallodagen; eller
  - Lån med FRN-konstruktion på dag som inte är Bankdag betalas beloppet närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall beloppet betalas föregående Bankdag.
- 5.4 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren under dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress.
- 5.5 Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, skall Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 5.6 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden på grund av hinder för Euroclear Sweden, skall Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall skall ränta utgå enligt punkt 7.2.
- 5.7 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, skall Bolaget likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.
- 5.8 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, skall Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

## **6. RÄNTA**

- 6.1 För Lån som löper med ränta skall räntan beräknas på Nominellt Belopp, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.
- 6.2 Ränta på visst Lån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Slutliga Villkor. I Slutliga Villkor skall relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:
- Fast ränta:**  
Om Lån är specificerat som Lån med fast ränta skall Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (men exklusive) Lånedatum till (och inklusive) Återbetalningsdagen.  
  
Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt 30/360.
  - Rörlig ränta (FRN):**  
Om Lånet är specificerat som Lån med rörlig ränta skall Lånet löpa med ränta från (men exklusive) Lånedatum till (och inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod fastställs av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

Kan räntesats inte bestämmas på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 15.1 skall Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den

närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört skall Administrerande Institut beräkna ny räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Faktiskt/360.

- c) Nollkupong:  
Om Lånet är specificerat som nollkupongslån skall Lånet löpa utan ränta. Nollkupongslån kan utfärdas till underkurs och lösas in till ett belopp per MTN motsvarande Nominellt Belopp eller en andel därav.

## **7. DRÖJSMÅLSRÄNTA**

- 7.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från (men exkluderande) förfalldagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i SEK respektive EURIBOR för MTN utgivna i EUR under den tid dröjsmålet varar med tillägg av två procentenheter. STIBOR respektive EURIBOR skall därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 7.1, för Lån som löper med ränta, skall dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfalldagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta kapitaliseras ej.
- 7.2 Beror dröjsmålet av sådant hinder för Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden som avses i punkt 15.1 skall dröjsmålsränta utgå efter en räntesats som motsvarar (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfalldagen ifråga, eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR respektive EURIBOR skall avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar).

## **8. PRESKRIPTION**

- 8.1 Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.
- 8.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslag (1981:130).

## **9. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

- 9.1 Bolaget skall, så länge någon MTN utestår, tillse att dess betalningsförpliktelser enligt Lån i förmånsrättsligt hänseende jämställs med Bolagets övriga icke efterställda och icke säkerställda betalningsförpliktelser, förutom sådana förpliktelser som enligt gällande rätt har bättre förmånsrätt.
- 9.2 Bolaget åtar sig att, så länge någon MTN utestår, inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet såsom den bedrivs på dagen för dessa Allmänna Villkor, samt att inte avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång av väsentlig betydelse för Koncernen om sådan avhändelse rimligen leder till en väsentlig risk för att Bolaget inte ska kunna fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.
- 9.3 Bolaget får inte ge ut ytterligare MTN under detta MTN-program om det innebär att det sammanlagda Nominella Beloppet av de MTN som är utestående under detta MTN-program, inklusive de MTN som avses placeras men bortseende från de MTN som har förfalldag på den dag som de MTN som avses att placeras, överstiger Rambiloppet på den dag då överenskommelse om placering av MTN träffas mellan Bolaget och Utgivande Institut.
- 9.4 Bolaget åtar sig, så länge någon MTN utestår, att:



- a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet – vare sig i form av ansvarsförbindelse eller eljest – för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;
- b) inte självt ställa säkerhet för Marknadslån – i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas – som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; och
- c) tillse att Koncernföretag vid egen upplåning efterlever bestämmelserna enligt punkterna a) och b) ovan, varvid på vederbörande Koncernföretag skall tillämpas det som gäller för Bolaget, dock med det undantaget att Bolaget får ställa ansvarsförbindelse för Koncernföretag, vilken i sin tur inte får säkerställas.

9.5 För Lån som enligt Slutliga Villkor skall upptas till handel på reglerad marknad eller annan marknadsplats åtar sig Bolaget att själv eller genom Administrerande Instituts försorg ansöka om detta vid relevant reglerad marknad eller annan marknadsplats och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

9.6 Bolaget åtar sig att hålla den aktuella versionen av dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för samtliga utestående Lån tillgängliga på Bolagets hemsida.

9.7 Bolagets åtaganden enligt detta avsnitt 9 skall helt eller delvis upphöra om betryggande säkerhet ställs för betalningen av MTN och sådant upphörande av åtaganden beslutas vid Fordringshavarmöte.

## 10. FÖRTIDA INLÖSEN/ÅTERKÖP

10.1 Rätt till förtida inlösen av MTN föreligger om (i) B-aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på den reglerade marknaden vid NASDAQ Stockholm AB; eller (ii) någon fysisk eller juridisk person (ensam eller tillsammans med någon som är närstående enligt 5 § lagen (2002:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden) annan än Familjen Holmström, Familjen Ljungberg eller Konsumentföreningen Stockholm direkt och eller indirekt förvärvar aktier representerande mer än 50 procent av aktiekapitalet eller rösterna i Bolaget. Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om sådan ägarförändring meddela Fordringshavarna därom i enlighet med avsnitt 14 (*Meddelanden*). Meddelandet skall innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill utnyttja sin rätt till förtida inlösen skall agera samt specificera Lösendagen.

10.2 Om rätt till förtida inlösen föreligger skall Bolaget, om så begärs av Fordringshavare, återbetala utestående Nominellt Belopp för MTN jämte upplupen ränta till och med Lösendagen till sådan Fordringshavare på Lösendagen. För MTN som är Nollkupongslån skall istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 11.5 b) erläggas.

10.3 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av förtida inlösen av MTN enligt detta avsnitt 10 skall tillställas Bolaget senast 30 dagar före Lösendagen.

Med "**Lösendag**" i punkterna 10.1-10.3 avses den dag som specificerats av Bolaget enligt punkt 10.1 och som infaller senast 90 dagar efter att meddelande om ägarförändringen tillställts Fordringshavare, dock att om Lösendagen inte är en Bankdag skall som Lösendag anses närmast påföljande Bankdag.

10.4 Bolaget kan erbjuda att återköpa MTN vid varje tidpunkt och till vilket pris som helst under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller nedskrivs. Bolaget skall vid återköp eller nedskrivning informera Administrerande Institut samt offentliggöra sådant återköp respektive sådan nedskrivning genom pressmeddelande och publicering på Bolagets hemsida.

10.5 Vid förtida inlösen enligt detta avsnitt 10 skall vad som stadgas om återbetalning av MTN samt betalning av ränta i avsnitt 6 (*Ränta*) äga motsvarande tillämpning.

## 11. UPPSÄGNING AV LÅN

11.1 Administrerande Institut skall om så begärs av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Justerat Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i skuldboken den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än tio (10) procent av Justerat Lånebelopp under relevant Lån, göras gemensamt) eller (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (om tillämpligt) beslutar, om:

- a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än tre (3) Bankdagar;
- b) Bolaget (i något annat avseende än som anges under punkt a)) inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende något Lån under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats att vidta rättelse om rättelse är möjlig och Bolaget inte inom 15 Bankdagar därefter vidtagit rättelse;
- c) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag inte i rätt tid erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller – om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning – om betalningsdröjsmålet varat i minst femton Bankdagar, under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst TJUGOFEM MILJONER kronor (SEK 25.000.000), eller motsvarande belopp i andra valutor;
- d) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag inte inom femton Bankdagar efter den dag då Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag (som tillämpligt) mottagit berättigat skriftligt krav infriar betalningsförpliktelse rörande borgen eller garanti som Bolaget eller Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst TJUGOFEM MILJONER kronor (SEK 25.000.000) eller motsvarande belopp i andra valutor;
- e) anläggningstillgång som ägs av Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag blir föremål för utmätning och sådan utmätning inte undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet;
- f) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag inställer sina betalningar;
- g) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion;
- h) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
- i) Beslut fattas att Bolaget eller ett Koncernföretag skall träda i likvidation såvida inte, beträffande Koncernföretag, likvidationen är frivillig; eller
- j) Bolagets eller Koncernföretags styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget och/eller Koncernföretag skall uppgå i annat, nytt eller existerande bolag (beträffande Koncernföretag – i bolag utanför Koncernen).

Begreppet "lån" i punkterna c) och d) ovan omfattar även Lån och kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som skall erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

11.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på

ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte skall medföra uppsägning enligt punkt 11.1.

- 11.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 14 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse eller underrättelse enligt punkt 11.4 skall Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, inte anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 11.1 föreligger.
- 11.4 Bolaget skall vid de tidpunkter Emissionsinstitutet anser det skäligen nödvändigt tillställa Emissionsinstitutet ett intyg rörande förhållanden som behandlas i punkt 11.1. Bolaget skall vidare lämna Emissionsinstitutet de närmare upplysningar som Emissionsinstitutet skäligen kan komma att begära rörande sådana förhållanden som behandlas i punkt 11.1 samt på begäran av Emissionsinstitutet tillhandahålla alla de handlingar som rimligen kan vara av betydelse härvidlag.
- 11.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning skall:
- Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som skulle återbetalats på Återbetalningsdagen jämte upplupen ränta fram till uppsägningsdagen för Lånet; och
  - Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms på uppsägningsdagen för Lånet enligt följande formel:

$$\frac{\text{Nominellt Belopp}}{(1 + r)^t}$$

där:

r = den säljränta som Administrerande Institut anger för lån, utgivet av svenska staten, med en återstående löptid som motsvarar den som gäller för aktuellt Lån. Vid avsaknad av säljränta skall istället köpränta användas, vilken skall reduceras med marknadsmässig skillnad mellan köp- och säljränta, uttryckt i procentenheter. Vid beräkningen skall stängningsnotering användas.

t = återstående löptid för relevant Lån, beräknat i enlighet med Faktiskt/360 för MTN utgivna i SEK eller EUR.

## 12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut äger rätt att och skall på begäran från annat Utgivande Institut, Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i skuldboken den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerande Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än tio (10) procent av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 12.2 Administrerande Institut skall sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från annat Utgivande Institut, Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 12.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl).
- 12.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 skall innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Ärenden upptagna på dagordningen skall vara numrerade. Det

huvudsakliga innehållet i varje ärende skall anges. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet skall sådant krav anges i kallelsen.

- 12.5 Fordringshavarmötet skall inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallande till och hållande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt (inklusive att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande). Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet.
- 12.7 Endast personer som är Fordringshavare, eller har blivit befullmäktigad av någon som är Fordringshavare, på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Emissionsinstitutet rätt att närvara.
- 12.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 80 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som skall återbetalas eller ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
  - b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12; eller
  - c) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper eller gäldenärsbyte.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avståenden av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändringar av Lånevillkor, rambelopp m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet (eller annars närvara genom en befullmäktigad representant eller på sådant sätt som är förenligt med bestämmelser enligt punkt 12.6).
- 12.12 Om Fordringshavarmötet nått beslutförhet för vissa men inte alla ärenden som skall beslutas vid Fordringsmötet skall beslut fattats i de ärenden för vilka beslutförhet föreligger och övriga ärenden skall hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört avseende visst ärende skall Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutförhet i punkt 12.11 skall inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte.
- 12.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.

- 12.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne skall lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 12.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet eller ej. Fordringshavare, oavsett om denne har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur denne har röstat på mötet skall inte vara ansvariga för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.17 Emissionsinstitutens skäligena kostnader och utlägg i anledning av ett Fordringshavarmöte, inklusive skälig ersättning till det Administrerande Institutet, skall betalas av Bolaget.
- 12.18 Administrerande Institut skall, i syfte att för särskilt Fordringshavarmöte upprätta röstlängd, ha rätt att från Euroclear Sweden begära ett utdrag från skuldboken utvisande registrerade Fordringshavare för relevant Lån om Euroclear Swedens regelverk så tillåter. Om Administrerande Institut senast två Bankdagar efter att kallelse till Fordringshavarmöte skett begär det, skall Bolaget utan dröjsmål efter relevant Avstämningsdag tillhandahålla det Administrerande Institutet ett utdrag från skuldboken utvisande registrerade Fordringshavare för relevant Lån vid utgången av relevant Avstämningsdag före Fordringshavarmötet. Administrerande Institut skall inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller annars vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare i MTN.
- 12.19 På Administrerande Instituts begäran skall Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett certifikat som anger Nominellt Belopp för MTN som ägs av Bolaget eller Koncernföretag för utgången av relevant Avstämningsdag före Fordringshavarmötet, oavsett om Bolaget eller Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN eller ej. Administrerande Institut skall inte vara ansvarigt för innehållet i sådant certifikat eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av Bolaget eller Koncernföretag.
- 12.20 Ett beslut på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 12.21 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft.
- 12.22 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte skall utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån i enlighet med avsnitt 14 (*Meddelanden*). Administrerande Institut skall på Fordringshavares begäran tillstålla denne protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan skall dock inte påverka beslutets giltighet.

### **13. ÄNDRING AV LÅNEVILLKOR, RAMBELOPP M.M.**

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om att justera klara och uppenbara fel i Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Utgivande Institut får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om höjning eller sänkning av Rambeloppet.
- 13.4 Anlitande av Emissionsinstitut kan ske genom överenskommelse mellan Bolaget, aktuellt institut och Emissionsinstitutet. Emissionsinstitutet kan frånträda som sådant, dock att Administrerande Institut med avseende på visst Lån inte får upphöra att vara Administrerande Institut med mindre än att ett nytt Administrerande Institut utses i dess ställe.
- 13.5 Ändring eller eftergift av Lånevillkor kan i andra fall än enligt punkterna 13.1-13.4 ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.6 Ett beslut om en villkorsändring enligt punkt 13.1 skall registrerats hos Euroclear Sweden (i förekommande fall) och publiceras i enlighet med punkt 9.6.

#### **14. MEDDELANDEN**

- 14.1 Meddelanden skall tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 14.2 Meddelande skall tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 14.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress skall anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud skall anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 14.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare skall detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

#### **15. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.**

- 15.1 I fråga om de på Emissionsinstitutens ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Emissionsinstitut självt är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 15.2 Skada som uppkommer i andra fall skall inte ersättas av Emissionsinstitut om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 15.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 15.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 15.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

#### **16. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

- 16.1 Svensk lag skall tillämpas vid tolkning av dessa villkor.
- 16.2 Tvist rörande tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt skall vara första instans.

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Stockholm den 25 oktober 2013

ATRIUM LJUNGBERG AB (PUBL)

## MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

Nedanstående mall används för Slutliga Villkor för varje lån emitterat under MTN-programmet.

### SLUTLIGA VILLKOR

#### avseende Lån nr [•] under Atrium Ljungberg AB (publ):s ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet skall Allmänna Villkor daterade 25 oktober 2013 för rubricerat MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor eller på annat sätt i grundprospektet godkänt den 30 mars 2016 jämte offentliggjorda tillägg ("Grundprospektet") som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU).

Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, vid var tid offentliggjorda tillägg och dessa Slutliga Villkor i kombination. Grundprospektet jämte tillägg finns att tillgå på [www.atriumljungberg.se](http://www.atriumljungberg.se). En sammanfattning av den enskilda emission av MTN genom vilken lån upptas finns bifogad till dessa Slutliga Villkor.

[[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [datum], varvid Aggregerat Nominellt Belopp för Lånet höjts med [SEK/EUR] [belopp i siffror] från [SEK/EUR] [belopp i siffror] till [SEK/EUR] [belopp i siffror].]

#### ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** [•]  
(i) Tranchebenämning: [•]
2. **Aggregerat Nominellt Belopp för:**  
(i) Lån: [•]  
(ii) Tranche 1: [•]  
[Tranche 2: [•]]
3. **Pris:** [•] % per MTN för Tranche [•]
4. **Valuta:** [SEK/EUR]
5. **Nominellt Belopp per MTN:** [SEK/EUR] [•]
6. **Lånedatum:** [•]
7. **Startdag för ränteberäkning:** [•]
8. **Likviddag:** [Anges om annat än Lånedatum]
9. **Återbetalningsdag:** [•]
10. **Räntekonstruktion:** [Fast ränta]  
[Rörlig ränta (FRN)]  
[Nollkupong]

#### VILLKOR FÖR ERBJUDANDET

11. **Villkor som gäller för erbjudandet:**  
(i) Totalbelopp för emissionen: [•]  
(ii) Teckningsperiod: [Specificera/Ej tillämpligt]  
(iii) Begränsningar avseende teckningsbeloppet: [Specificera/Ej tillämpligt]  
(iv) Minimala och maximala teckningsbelopp: [Specificera/Ej tillämpligt]  
(v) Metoder och tidsfrist för betalning och leverans av värdepapperen: [Specificera]  
(vi) Offentliggörande av resultatet från erbjudandet: [Specificera/Ej tillämpligt]
12. **Plan för distribution och tilldelning:**  
(i) Tranch reserverad för viss marknad: [Specificera/Ej tillämpligt]  
(ii) Förfarande för meddelande till investerarna om vilket belopp eller antal som har tilldelats och uppgift om huruvida handeln kan inledas innan

detta har meddelats:

**13. Prissättning:**

- (i) Förväntat pris: [Specificera/Ej tillämpligt]
- (ii) Belopp för eventuella avgifter och skatter som specifikt kommer att åläggas den som tecknar eller köper värdepapparen: [Specificera/Ej tillämpligt]

**BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING**

**14. Fast räntekonstruktion:**

- (i) Räntesats: [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt)
- (ii) Räntheperiod: [•] % per år  
Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Räntheperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Räntheförfalldag
- (iii) Räntheförfalldagar: [Årligen]/[Halvårsvis]/[Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•], dock att om sådan dag inte är Bankdag betalas räntan först följande Bankdag, men ränta utgår därvid endast till och med Räntheförfalldagen  
(Ovan förändras i händelse av kort eller lång första kupong)
- (iv) Dagberäkningsmetod: 30/360
- (v) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet.

**15. Rörlig ränta (FRN):**

- (i) Ränthebas: [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt)  
[•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR]  
[Den första kupongens Ränthebas skall interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR] och [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR].]
- (ii) Ränthebas marginal: [+/-][•] % per år
- (iii) Ränthebestämningdag: [Två] Bankdagar före första dagen i varje Räntheperiod, första gången den [•]
- (iv) Räntheperiod: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Räntheperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Räntheförfalldag
- (v) Räntheförfalldagar: Sista dagen i varje Räntheperiod, första gången den [•] och sista gången den [•], dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Räntheförfalldag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Räntheförfalldagen skall anses vara föregående Bankdag
- (vi) Dagberäkningsmetod: Faktiskt/360
- (vii) Beräkningsombudets namn: Ej tillämpligt
- (viii) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med rörlig ränta" i Grundprospektet.

**16. Nollkupong:**

- (i) Villkor för Lån utan ränta: [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt)  
[Specificera]

**ÖVRIGT**

**17. Upptagande till handel:**

[Tillämpligt/Ej tillämpligt]



- (i) Relevant marknad: [NASDAQ Stockholm/[•]]
- (ii) Uppskattning av sammanlagda [•]  
kostnader i samband med  
upptagandet till handel:
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp [•]  
till handel:
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till [Specificera/Ej tillämpligt]  
handel:
- 18. **Motiv för erbjudandet och emissionslikvidens användning:** [I enlighet med Grundprospektet.]  
[Specificera detaljer]
- 19. **Intressen:** [Specificera/Ej tillämpligt]  
*(Personer som är engagerade i emissionen och som kan ha betydelse för enskilt Lån skall beskrivas)*
- 20. **Beslut till grund för upprättandet av emissionen:** [Specificera]
- 21. **Utgivande Institut:** [Specificera Emissionsinstitutet]
- 22. **Administrerande Institut:** [Specificera Emissionsinstitut]
- 23. **ISIN:** SE[•]

Bolaget bekräftar härmed att ovanstående Slutliga Villkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlägga kapitalbelopp och (i förekommande fall) ränta.

Bolaget bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för detta MTN-program gällande Grundprospekts offentliggörande som skulle kunna påverka marknadens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Stockholm den [•]

ATRIUM LJUNGBERG AB (PUBL)

## INFORMATION OM ATRIUM LJUNGBERG

### **Bolaget**

Atrium Ljungberg AB (publ) (org. nr. 556175–7047) är ett publikt aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets styrelse har sitt säte i Nacka. Bolaget bildades 30 januari 1973 och börsnoterades 1994. Bolaget ska bedriva byggnadsrörelse, äga och förvalta fast egendom eller tomträtt samt värdepapper, idka handel med fastigheter samt driva annan med ovanstående ändamål förenlig verksamhet.

Per 31 december 2015 bestod Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd av 48 fastigheter som finns i Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg där Stockholm är den största regionen och står för 77 procent av intäkterna. Beståndet, med framförallt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 1 034 000 kvm. per 31 december 2015.

### **Historik**

Atrium Ljungberg bildades i oktober 2006 genom ett samgående mellan LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter. De båda sammanslagna bolagen har var för sig en lång och gedigen historia.

LjungbergGruppen har sitt ursprung i den bygg- och fastighetsrörelse som byggmästare Tage Ljungberg startade 1946 och börsnoterade 1994. Bolagets största ägare var familjen Ljungberg och familjen Holmström. LjungbergGruppens inriktning var att förvärva utvecklingsbara fastigheter och driva projekt från idéstadiet genom utveckling, byggnation och uthyrning till ett långsiktigt ägande.

Atrium Fastigheter har sin bakgrund av att Konsumentföreningen Stockholm, Konsumentkooperationens pensionsstiftelse och Konsumentkooperationens pensionskassa 1999 samlade sina gemensamma fastigheter i bolaget Atrium Fastigheter. Atrium Fastigheter var ett av de ledande bolagen inom handelsfastigheter i Sverige med djup kunskap inom förvaltning av framför allt detaljhandelsfastigheter.

### **Affärsidé, vision och mål**

#### *Affärsidé och vision*

Genom långsiktigt ägande, utveckling, och förvaltning erbjuds våra kunder attraktiva handels-, kontors- och stadsmiljöer på starka delmarknader. Med egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärde för våra kunder och samarbetspartners, och skapar värdetillväxt i bolaget. Visionen är att "alla vill leva i vår stad".

#### *Mål*

Atrium Ljungbergs verksamhet är fokuserad på tillväxt i driftnettot. Tillsammans med en stabil kapitalstruktur ger det god värdetillväxt. Bolagets mål kan delas in i tre kategorier:

#### Lönsamhet och tillväxt

- Driftöverskottet ska öka med 10 % per år.
- Investering i egna projekt ska ske med 1 mdkr per år med god avkastning. Från och med 2012 ska projektvinster för ny- och tillbyggnader uppgå till 20 %.
- Utdelningen ska motsvara minst 50 % av resultat före värdetillväxt, efter nominell skatt.

#### Långsiktig stabilitet

- Soliditeten ska vara lägst 30 %.
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr.

#### Ansvarsfullt företagande

- Alla större nybyggnader ska miljöcertifieras.
- Bolaget ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.
- Energianvändningen per kvadratmeter ska minska med 20 % mellan år 2014 och 2021.
- År 2021 ska andelen gröna hyreskontrakt uppgå till 50 %.

Atrium Ljungbergs strategi för att uppnå målen är:

Bolaget ska fokusera på att utveckla miljöer för handels- och kontorsverksamhet och, där det är möjligt, komplettera med boende, service, kultur och utbildning.

Bolaget ska finnas på starka delmarknader i storstadsregioner där det finns förutsättningar för långsiktig befolkningstillväxt. Bolaget ska vara en betydande aktör med stora och samman hållna enheter på varje delmarknad.

Bolaget ska utveckla och förädla fastigheter och byggrätter. Projektutveckling skapar värdetillväxt och adderar mervärden för kunderna.

Bolaget ska ha fokus på kunderna i allt som görs. Samarbetet med kunder, leverantörer, kommuner och andra intressenter ska vara nära, långsiktigt, stabilt och personligt. Genom samverkan hittas innovativa lösningar och tillsammans skapas långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.

Bolaget ska leda och driva hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens och därigenom tillgodose kundernas intressen och skapa projektvinster över tid.

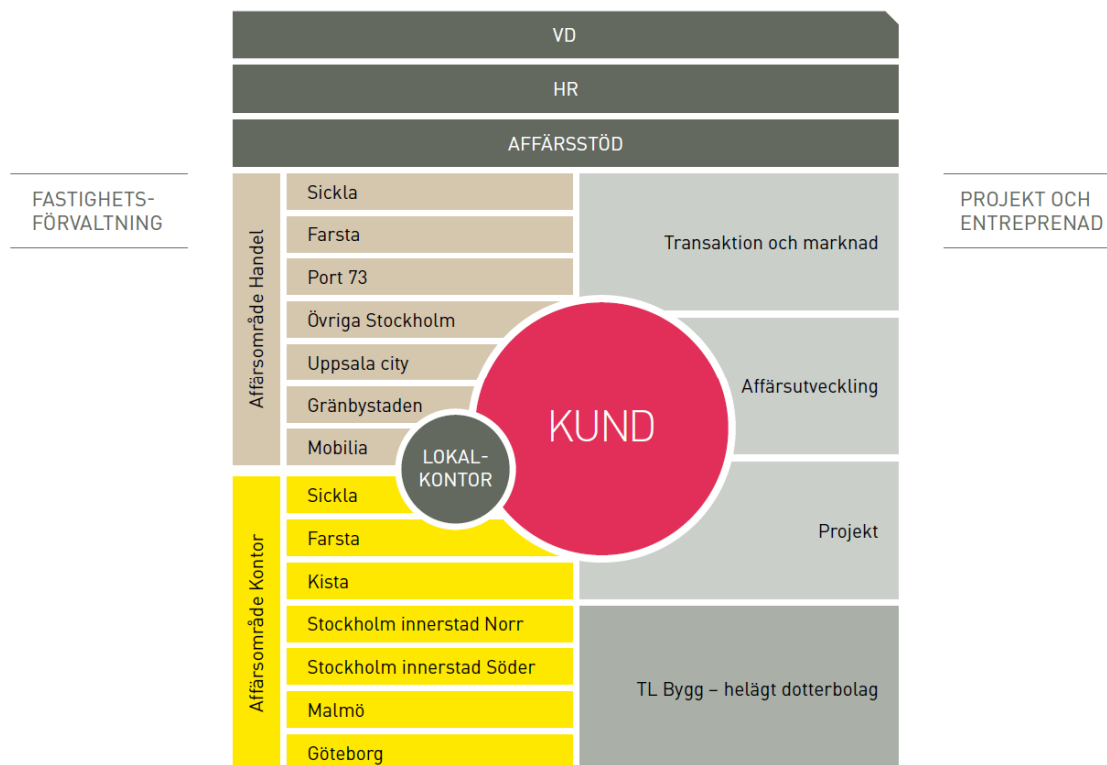
Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i affärsstrategin och en viktig del av erbjudandet.

Bolaget ska ha engagerade medarbetare som brinner för det de gör. Bolagets grundvärderingar; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande ska vara väl förankrade.

### Segment och affärsområden

Verksamheten är indelad i två grenar; fastighetsförvaltning och projekt- och entreprenadverksamhet. Förvaltningen drivs i ett affärsområde för handel och ett för kontor. Organisatoriskt är projekt- och entreprenadverksamheten uppdelad i fyra enheter; transaktion och marknad, affärsutveckling, projekt samt dotterbolaget TL Bygg. Våra stödfunktioner är indelade i HR och affärsstöd. Inom affärsstöd ingår funktioner som ekonomi, finans, investor relations (IR), kommunikation, IT-stöd och juridik.

Förvaltningen av våra fastigheter och områden sker lokalt med egna medarbetare på plats. Den är indelad i marknadsområden utifrån geografi inom områdena handel och kontor. Förutom huvudkontor i Sickla i Nacka kommun finns ett tiotal lokalkontor.



## LEGAL INFORMATION OM BOLAGET OCH KONCERNEN

### Koncernen

Bolaget är moderbolag i koncernen. I koncernen ingår per 31 december 2015 koncernbolagen listade nedan.

Bolaget bedriver huvuddelen av sin verksamhet genom helägda Koncernföretag och Bolaget äger endast en begränsad andel av Koncerners tillgångar (annat än aktier och andelar i sådana Koncernföretag) direkt. Bolaget är av den anledningen beroende av dessa företags förmåga att lämna lån och utdelningar till Bolaget.

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar		Kapitalandel, %		Bokfört värde, kkr	
			15-12-31	15-12-31	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	100%	0,1	0,1		
Atrium Ljungberg Holding 2 AB	556720-3111	Nacka	100 000	100%	0,1	0,1		
Atrium Ljungberg Holding 3 AB	556781-3117	Nacka	1 000	100%	0,1	-		
Fastighets AB Blästern	556282-8052	Nacka	10 000	100%	0,1	0,1		
Fastighets AB Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	100%	167,2	167,2		
Impluvium Tio AB	556063-1128	Nacka	10 000	100%	4,8	4,8		
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	100%	189,9	189,9		
Sickla Industrifastigheter KB <sup>1)</sup>	916616-1720	Nacka	999	99,9%	2 169,9	1 979,6		
Suhob Fastighets AB	556739-7772	Nacka	1 000	100%	0,3	0,3		
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100%	79,9	79,9		
Årstalunden AB	556357-8094	Nacka	1 000	100%	0,1	0,1		
<b>Utgående balans</b>					<b>2 612,5</b>	<b>2 422,1</b>		
Indirekt ägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar		Kapitalandel, %			
			15-12-31	15-12-31	15-12-31	15-12-31		
AB Farsta Centrum	556065-3023	Nacka	1 000	100%				
Atrium Ljungberg Citadellet AB	556994-4878	Nacka	500	100%				
Atrium Ljungberg Dimman AB	556659-3231	Nacka	1 000	100%				
Atrium Ljungberg Fatburssjön AB	556021-7506	Nacka	1 500	100%				
Atrium Ljungberg Gränby Entré AB	556781-3091	Nacka	1 000	100%				
Atrium Ljungberg Gränby Köpstad AB	556731-8265	Nacka	1 000	100%				
Atrium Ljungberg Gävlegatan 22 AB	556745-4870	Nacka	1 000	100%				
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100%				
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	100%				
Atrium Ljungberg Kyrkviken AB	556781-3083	Nacka	1 000	100%				
Atrium Ljungberg M2 AB	556994-4910	Nacka	500	100%				
Atrium Ljungberg Planrivägen AB	556815-7852	Nacka	50 000	100%				
Atrium Ljungberg Resan AB	556948-4529	Nacka	1 000	100%				
Atrium Ljungberg Sickla Station AB	556781-3075	Nacka	1 000	100%				
Atrium Ljungberg S:t Eriksgatan AB	556914-0782	Nacka	50 000	100%				
Atrium Ljungberg Skotten AB	556948-4537	Nacka	1 000	100%				
Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB	556600-3843	Nacka	1 000	100%				
Atrium Ljungberg Tomtmark AB	556948-4545	Nacka	1 000	100%				
Atrium Ljungberg Uddvägen AB	556781-3067	Nacka	1 000	100%				
Atrium Uppsala AB	556691-3603	Nacka	1 000	100%				
Farsta Centrum HB	916404-1361	Nacka	1 000	100%				
Farsta Centrumledning AB	556321-0896	Nacka	1 000	100%				
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Nacka	1 000	100%				
Fastighets AB Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100%				
Fastighets AB Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	100%				
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1 000	100%				
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100%				
Impluvium Nio AB	556040-4229	Nacka	1 000	100%				
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	100%				
Jupiter Fastighets AB	556015-4030	Nacka	400	100%				
KB Arbetsstolen 3	969651-2350	Nacka	1 000	100%				
KB T-Bodarne	969646-1392	Nacka	1 000	100%				
KB Wårbyriggen	969651-2251	Nacka	1 000	100%				
LjungbergGruppen Aktiebolag	556731-7283	Nacka	1 000	100%				
LjungbergGruppen Fastighets AB TX31	556688-4283	Nacka	1 000	100%				
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Nacka	1 000	100%				
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1 000	100%				
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	100%				
Svenska Kvarter AB	556717-8305	Nacka	1 000	100%				
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6 000	100%				

<sup>1)</sup> Bokfört värde på andelarna i Sickla Industrifastigheter KB har ökat med årets vinst 190,3 mkr (184,7).

<sup>2)</sup> Resterande andelar ägs av annat koncernföretag.

## Aktiekapital och ägarförhållanden

Enligt Atrium Ljungbergs bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst SEK 125 000 000 och högst SEK 500 000 000, fördelat på lägst 100 000 000 och högst 400 000 000 aktier. Aktierna fördelas i två serier betecknade serie A och serie B. Av aktierna skall högst 4 000 000 vara A-aktier. B-aktier skall kunna utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Vid rösning på bolagsstämman medför aktie av serie A tio (10) röster och aktie av serie B en (1) röst.

Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2015 till SEK 333 051 840 fördelat på 133 220 736 aktier varav 4 000 000 av serie A och 129 220 736 av serie B. Aktierna i Atrium Ljungberg är utfärdade enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i SEK.

Atrium Ljungbergs aktie av serie B (kortkod: ATRLJ B) är noterad på NASDAQ Stockholms reglerade marknad.

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2015 till 2 901 stycken. De två största ägarna var Familjen Ljungberg och Konsumentföreningen Stockholm med 26,7 respektive 23,0 procent av rösterna.

### Större aktieägare per 2015-12-31

	A-aktier ('000)	B-aktier ('000)	Andel av röster	Andel av kapital
Familjen Ljungberg	1 810	27 066	26,7	21,7
Konsumentföreningen Stockholm		38 966	23,0	29,2
Familjen Holmström	1 810	14 958	19,5	12,6
Ömsesidiga arbetspensions- försäkringsbolaget Varma		7 143	4,2	5,4
Carnegie fonder		6 838	4,0	5,1
Ulf Holmlund	380	323	2,4	0,5
Länsförsäkringar Fonder		3 410	2,0	2,6
Swedbank robur Fonder		2 587	1,5	1,9
AFA Försäkringar		1 560	0,9	1,2
SHB Fonder		1 552	0,9	1,2
Övriga		24 818	14,7	18,6
<b>Totalt antal emitterade aktier</b>	<b>4 000</b>	<b>129 221</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Större aktieägare per 31 december 2015

Källa: Atrium Ljungbergs hemsida, [www.atriumljungberg.se](http://www.atriumljungberg.se).

## Styrelse

### Johan Ljungberg

Styrelseordförande

Född 1972. Civilingenjör. Styrelseordförande i Tagehus Holding AB. Styrelseledamot sedan 2009. Styrelsesuppleant under perioden 2001-2009, samt styrelseledamot under del av 2006. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Tagehuskoncernen. Styrelseordförande i Credentia AB. Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Ej oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

### Sune Dahlqvist

Styrelseledamot

Född 1948. LO:s Folkhögskola F.d. förhandlingschef Hyresgästföreningen Region Stockholm. Styrelseledamot sedan 2011. Styrelsesuppleant 2006-2011. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot i Kooperativa Förbundet och Folksam Sak och Teskedsorden. Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Ej oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

**Anna Hallberg**

Styrelseledamot

Född 1963. Ekonomi/juridik Handelshögskolan i Göteborg. Vice vd i Almi Företagspartner AB. Styrelseledamot sedan 2009. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Partnerinvest Norr, Högskolan Väst och bolag inom Almikongcernen. Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

**Erik Langby**

Styrelseledamot

Född 1951. Samhällsvetenskaplig utbildning, Stockholms Universitet. Kommunstyrelsens ordförande i Nacka 1983-2012. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Nacka StrandsMässan AB. Styrelseledamot i Kommuninvest i Sverige AB, HSB Omsorg AB samt Hegeli Public Affairs AB. Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

**Simon de Château**

Styrelseledamot

Född 1970. Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Chief Investment Officer i Alma Property Partners. Styrelseledamot sedan 2014. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Sveafastigheter Fund II AB, Sveafastigheter Fund III AB och Cormorant Pharmaceuticals AB. Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

**Hanna Graflund Sleyman**

Styrelseledamot

Född 1978. Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Vd Departments & Stores, NK (RNB, NK-delen). Styrelseledamot sedan 2015. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bolag inom RNB-kongcernen.

**Ledningsgrupp****Annica Ånäs**

Vd

**Martin Lindqvist**

Cfo

**Angela Berg**

Affärsområde Projekt

**Helena Martini**

HR-chef

**Linus Kjellberg**

Affärsutvecklingschef

**Mattias Celinder**

Affärsområdeschef Handel

**Micael Averborg**

Affärsområdeschef Transaktion och marknad

**Beroendeförhållanden**

Inga av ovan nämnda personer som beskrivs under avsnitten Styrelse och Ledning i detta Grundprospekt har, någon befintlig eller potentiell intressekonflikt vad gäller hans eller hennes åtaganden gentemot Bolaget och hans eller hennes privata intressen och/eller andra åtaganden.

## **Bolagsstyrning**

Atrium Ljungberg tillämpar och följer Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

### **Styrelsens arbetsformer**

Styrning och ledning av Bolaget fördelas mellan aktieägare, styrelse, vd och bolagsledning. Styrningen regleras i huvudsak av svensk lagstiftning, Regelverk för emittenter, Koden, GRI (*Global Reporting Initiative*), bolagsordningen samt interna riktlinjer och policys. Bolagets styrelse uppfyller oberoendekraven enligt Koden.

Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltning och ska förvalta Bolagets angelägenheter i Bolagets och samtliga aktieägares intresse. Styrelsens arbetsuppgifter finns skriftligt dokumenterade i en arbetsordning som revideras en gång per år. I styrelsens arbetsordning regleras styrelsens arbetsformer såsom att styrelsens ordförande skall organisera och leda styrelsens arbete, tillse att styrelsen har rätt kompetens och kunskap för sitt uppdrag, att styrelsen erhåller den information och de beslutsunderlag som krävs för sitt arbete, kontrollera att styrelsens beslut verkställs samt att styrelsens beslut årligen utvärderas. Styrelsens ordförande ska också ha täta och löpande kontakter med Bolagets verkställande direktör.

I styrelsens arbetsordning stipuleras även ledamöternas uppgifter såsom att fastställa verksamhetsmål och strategier, tillsätta och utvärdera verkställande direktör, ombesörja att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll, att lagar och andra regler efterlevs, att besluta om investeringar för 20 mkr och mer. I arbetsordningen anges även att styrelsens och vd:s arbete årligen skall utvärderas samt revisions- och ersättningsutskottens ansvarsområden.

Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen sammanträda, utöver konstituerande styrelsesammanträde, vid minst fem tillfällen per år. Styrelsen har under året haft nio möten och ett konstituerande.

### **Revisionsutskott**

Styrelsen utgör i sin helhet revisionsutskottet. Revisionsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet har i uppgift att bereda styrelsens arbete med kontroll och kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen.

Revisionsutskottet ska fortlöpande träffa Bolagets revisor för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera samordningen mellan den externa och interna revisionen och synen på Bolagets risker. Utskottet ska även fastställa riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som Bolaget får upphandla av Bolagets revisor. Utskottet ansvarar också för utvärdering av revisionsarbetet samt beredning av val av revisor.

### **Ersättningsutskott**

Styrelsen utgör i sin helhet ersättningsutskottet. Ersättningsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen. Ersättningskommitténs uppgift är att bereda och lämna förslag i frågor om ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen. Utskottet följer och utvärderar även tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om.

### **Kreditvärdering (Rating)**

Atrium Ljungberg har ingen rating från kreditvärderingsinstitut.

## Beskrivning av marknaden

### Marknadsöversikt

Atrium Ljungberg äger och förvaltar ett fastighetsbestånd som främst finns i Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg där Stockholm är den största regionen och per 31 december 2015 står för 77 procent av intäkterna. Fastighetsbestånden består främst av handels- och kontorsfastigheter som är fördelade i alla bolagets regioner. Kontorsfastigheterna finns 31 december 2015 främst i Stockholmsregionen där bolagets fastigheter är koncentrerade till vissa delmarknader.

### Ägandet av handelsfastigheter i Sverige

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler i Sverige har länge präglats av god efterfrågan i tillväxtregionerna, vilket lockat till sig en rad starka ägare. Uthyrningen av lokaler i traditionella köpcentrum domineras idag av aktörer med ett långsiktigt ägarperspektiv och hög grad av specialisering. Med egen fastighetsförvaltning och en tydlig inriktning för sitt ägande attraherar dessa aktörer hyresgäster som söker lokaler i storlek runt 70-1 500 kvm i miljöer med mycket folk i rörelse. I takt med att marknaden mognat har vi under de senaste åren sett en allt högre grad av renodling bland köpcentrumsägarna, som får alltmer specialiserade portföljer. Atrium Ljungberg är per 31 december 2015 en av de tio största fastighetsägarna av handelsfastigheter.

### Ägandet av kontorsfastigheter

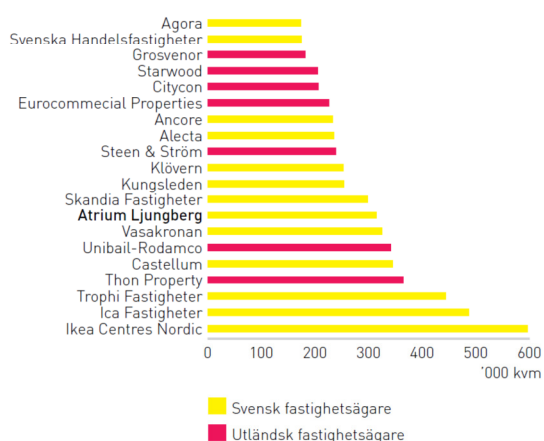
Kontorshyresmarknaden i Sverige drivs av en mängd faktorer där vissa är viktigare än andra för att skapa ett attraktivt kontorsområde. När kontorsområden rankas är det av stor vikt att vara lokaliserad i citynära områden där det rör sig många människor och det finns ett brett utbud av restauranger, handel, skolor, kultur och service.

Stora kommuner i Sverige växer snabbare än små. Under det närmaste decenniet förväntas nästan hela Sveriges befolkningstillväxt ske i Sveriges tre storstadsregioner. Mellan 2013–2053 förväntas befolkningen i Stockholm, Göteborg och Malmö öka med 37 procent medan befolkningen i glesbygdskommuner förväntas minska med 10 procent.

Hyresgästerna efterfrågar också i allt större utsträckning moderna lokaler och trots att trenden med gröna hyresavtal ännu inte är stark så upplevs moderna fastigheter med en tydlig miljöprofil som mer attraktiva. Kraven på miljöcertifierade fastigheter ökar också från hyresgästerna.

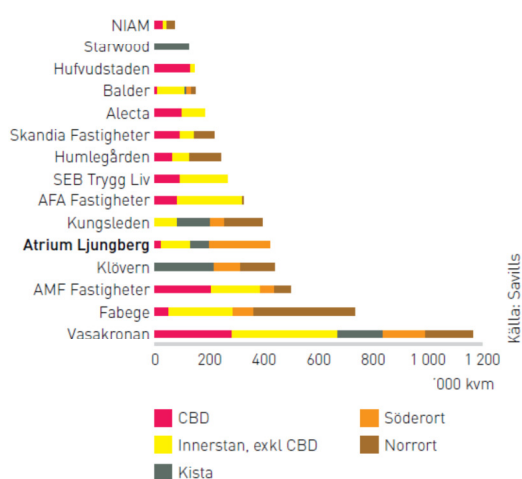
Källa: Atriums Ljungbergs årsredovisning för 2015 och Statistiska Centralbyrån.

Uthyrbar handelsarea i Sverige<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Uppskattad area per 2015-12-31.

Uthyrbar kontorsarea i Stockholm





## ÖVRIG INFORMATION

### Försäkran beträffande Grundprospektet

Atrium Ljungberg AB (publ) (org nr 556175-7047), med säte i Stockholm, Sverige, ansvarar för innehållet i Grundprospektet och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i detta Grundprospekt och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Information som kommer från tredje man har återgivits exakt och, såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inte uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

### Historisk finansiell information

Bolagets koncernredovisning och årsredovisning för de två senaste räkenskapsåren 2014 och 2015 är införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning. De införlivade handlingarna ska läsas som en del av detta Grundprospekt. Samtliga rapporter finns att tillgå på Bolagets hemsida [www.atriumljungberg.se](http://www.atriumljungberg.se).

Atrium Ljungberg koncernredovisning är upprättad i enlighet med de internationella redovisningsreglerna (IFRS) sådana de antagits av EU och med tillämpning av RFR 1.

Revisionsberättelserna för 2014 och 2015 finns intagna i årsredovisningen för respektive år. Revisionsberättelserna följer standardutformningen och innehåller inga anmärkningar. Utöver revisionen av Bolagets årsredovisningar har Bolagets revisorer inte granskat några andra delar av detta Grundprospekt.

Nedanstående tabeller visar utvald finansiell information i sammandrag som, utan ändringar hämtats från Bolagets reviderade årsredovisning, för räkenskapsåren 2014 och 2015.

## Rapporter över totalresultat Koncernen

Belopp i Mkr	2015 1/1-31/12	2014 1/1-31/12
Hysesintäkter	2 121,6	1 980,5
Projekt- och entreprenadomsättning	345,8	330,8
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 467,4</b>	<b>2 311,3</b>
Kostnader fastighetsförvaltningen		
Taxebundna kostnader	-177,0	-175,6
Övriga driftskostnader	-150,4	-147,3
Förvaltningskostnader	-135,8	-131,6
Reparationer	-46,5	-44,4
Fastighetskatt	-125,5	-115,0
Tomträttsavgälder	-26,1	-13,6
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-10,2	-8,4
	-671,2	-635,9
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-371,7	-341,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 424,5</b>	<b>1 333,8</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 450,4	1 344,6
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverk samhet	-25,9	-10,8
Central administration fastighetsförvaltning	-60,4	-53,3
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-15,3	-14,0
	-75,8	-67,3
Finansiella intäkter	1,5	1,5
Finansiella kostnader	-404,9	-424,5
	-403,4	-423,0
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>945,3</b>	<b>843,5</b>
<b>Värdeförändringar</b>		
Fastigheter, orealiserad	2 328,3	860,6
Fastigheter, realiserad	-32,7	8,3
Finansiella instrument, orealiserade	200,6	-894,0
Nedskrivning goodwill	-11,1	0,0
	2 485,1	-25,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 430,4</b>	<b>818,4</b>
Aktuell skatt	-16,9	-16,2
Uppskjuten skatt	-630,1	-157,0
	-647,0	-173,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 783,4</b>	<b>645,2</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>		
Kassaflödessakringar	24,7	32,7
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-5,4	-7,2
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>19,3</b>	<b>25,5</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>2 802,7</b>	<b>670,7</b>
Resultat per aktie, kr	20,89	4,89

## Balansräkningar Koncernen

Belopp i Mkr	<b>2015</b> <b>31/12</b>	<b>2014</b> <b>31/12</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	30 841,2	28 163,4
Materiella anläggningstillgångar	18,0	17,5
Goodwill	263,1	274,2
Andelar i intresseföretag	0,1	0,1
Uppskjuten skattefordran	30,0	27,0
Derivat	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>31 152,3</b>	<b>28 482,2</b>
Omsättningstillgångar	405,4	378,6
Likvida medel	389,4	414,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>794,8</b>	<b>793,4</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>31 947,2</b>	<b>29 275,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	13 952,8	11 589,6
Uppskjuten skatteskuld	3 275,3	2 677,5
Långfristiga räntebärande skulder	10 976,0	9 807,1
Derivat	620,9	846,4
Övriga långfristiga skulder	32,4	27,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 904,6</b>	<b>13 358,2</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	2 285,4	2 510,3
Övriga kortfristiga skulder	804,4	1 817,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 089,8</b>	<b>4 327,8</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 947,2</b>	<b>29 275,6</b>

## Kassaflödesanalys Koncernen

Belopp i Mkr	2015	2014
	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat före skatt	3 430,5	818,4
Återföring av- och nedskrivningar	8,4	6,5
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	32,7	-8,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 328,3	-860,6
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-200,6	894,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	17,1	17,8
Betald skatt	-40,7	-193,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>919,1</b>	<b>673,9</b>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-3,1	-35,1
Ökning/minskning kortfristiga skulder	89,7	95,6
<b>Förändring av rörelsekapital</b>	<b>86,6</b>	<b>60,5</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 005,7</b>	<b>734,4</b>
<b>INVESTERINGVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av fastigheter	-1 958,2	-620,0
Om- och nybyggnad av fastigheter	-769,0	-706,6
Försäljning av fastigheter	1 201,4	1 031,9
Förvärv/försäljning inventarier	-8,9	-7,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 534,7</b>	<b>-302,0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av övriga långfristiga skulder	5,0	2,5
Upptagna lån	3 810,8	2 180,4
Amortering av skuld	-2 872,6	-2 285,2
Avyttring av egna aktier	0,0	295,1
Utbetald utdelning	-439,6	-397,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>503,6</b>	<b>-204,2</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-25,4</b>	<b>228,2</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>414,8</b>	<b>186,6</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>389,4</b>	<b>414,8</b>

## Nyckeltal

	2015	2014
	1/1-31/12	1/1-31/12
Soliditet, %	43,7	39,6
Belåningsgrad, %	43,0	45,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,0
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,9	3,2
Avkastning på eget kapital, %	21,8	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	12,5	4,4

Samtliga nyckeltal är reviderade. Inget nyckeltal är definierat enligt IFRS.

Källa: Atriums Ljungbergs årsredovisning för 2015.

## Definitioner för beräkning av nyckeltal

För beräkning av nyckeltal ovan används följande definitioner:

<b>Soliditet</b>	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång
<b>Belåningsgrad</b>	Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdde fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdde fastigheter vid periodens slut.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.
<b>Avkastning på eget kapital</b>	Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
<b>Avkastning på totalt kapital</b>	Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

## Skuldportfölj och finansieringsstrategi

Atrium Lungbergs externa skuldportfölj uppgick per den 31 december 2015 till 13 269 mkr. Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 9 469 mkr, utestående företagscertifikat om 2 350 mkr och lån inom ramen för MTN-program 1 450 mkr. Belåningsgraden (räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde) uppgick till 43,0%. Den finansiella verksamheten i Atrium Ljungberg bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn.

## Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2014 och 2015 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.

Vid årsstämman 2015 utsågs Ernst & Young AB till revisorer för Atrium Ljungberg till utgången av årsstämman 2019.

## Åldern på den senaste finansiella informationen

Den senaste finansiella informationen är hämtad från årsredovisningen för 2015, vilken publicerades den 11 mars 2016.

## Information om tendenser

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Atrium Ljungbergs långfristiga framtidsutsikter sedan de senaste rapporterna offentliggjordes.

## Rättsliga förfaranden och förlikningsförfaranden

Det föreligger inga rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som emittenten är medveten om kan uppkomma) under de senaste 12 månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på emittentens eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

## Väsentliga förändringar i emittentens finansiella situation eller ställning på marknaden

Inga väsentliga förändringar avseende koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har inträffat efter att årsredovisningen för 2015 offentliggjordes som i betydande grad skulle kunna påverka marknaden uppfattning om Bolaget.

## Väsentliga avtal

Det förekommer inga avtal utanför ramen för den löpande verksamheten, som är av den betydelsen att utfallet skulle kunna påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser i enlighet med detta Grundprospekt.

## **Jurisdiktion**

Atrium Ljungberg står under svensk jurisdiktion. Om Atrium Ljungberg agerar utanför Sveriges gränser styrs den aktuella handlingen och Bolagets verksamhet även av de lagar och riktlinjer som råder i det aktuella landet.

## **Handlingar som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning**

Nedanstående handlingar som tidigare offentliggjorts, granskats av revisorer samt ingivits till Finansinspektionen ska läsas som en del av detta Grundprospekt.

- Årsredovisning för 2014
  - koncernens rapporter över totalresultat, sid. 114-115
  - koncernens balansräkningar, sid. 116-117
  - koncernens kassaflödesanalyser, sid 119
  - koncernens förändringar i eget kapital, sid. 118
  - revisionsberättelse, sid. 148-149
- Årsredovisning för 2015
  - koncernens rapporter över totalresultat, sid. 118-119
  - koncernens balansräkningar, sid. 120-121
  - koncernens kassaflödesanalyser, sid. 123
  - koncernens förändringar i eget kapital, sid. 122
  - revisionsberättelse, sid. 152-153

Handlingar som har införlivats genom hänvisning finns att tillgå på Bolagets webbplats [www.atriumljungberg.se](http://www.atriumljungberg.se) och kan dessutom erhållas från Bolaget i pappersformat. De delar i ovan angivna dokument som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Grundprospekt eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättande av ett grundprospekt.

## **Handlingar som är tillgänglig för inspektion**

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 2014 och 2015;
- Finansiell historik för dotterbolagen för räkenskapsåren 2014 och 2015;
- detta Grundprospekt; samt
- beslut från Finansinspektionen om godkännande av detta Grundprospekt

## KONTAKTUPPGIFTER

---

### EMITTENT

Atrium Ljungberg AB  
Box 4200  
131 04 Nacka  
Tel: 08-615 89 00  
Fax: 08-615 89 99  
([www.atriumljungberg.se](http://www.atriumljungberg.se))

### LEDARBANK

Handelsbanken Capital Markets  
Debt Capital Markets  
106 70 Stockholm  
Tel: 08-701 10 00  
Fax: 08-701 20 58

---

### REVISOR

Ernst & Young AB  
Box 7850  
103 99 Stockholm  
Tel: 08-550 590 00

### CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB  
Box 191  
101 23 Stockholm  
Tel: 08-402 90 00

---

## FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING KONTAKTA:

---

### HANDELSBANKEN

([www.handelsbanken.se](http://www.handelsbanken.se))

Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm

Handelsbanken Capital Markets: 08-463 46 09

### Handelsbankens Penningmarknadsbord

Stockholm: 08-463 46 50  
Göteborg: 031-743 32 10  
Malmö: 040-24 39 50  
Gävle: 026-17 20 80  
Linköping: 013-28 91 60  
Regionbanken Stockholm: 08-701 28 80  
Umeå: 090-15 45 80

---

### SEB

([www.seb.se](http://www.seb.se))

Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm

Capital Markets: 08-506 232 19  
08-506 232 20  
08-506 232 21

---

### SWEDBANK

([www.swedbank.se](http://www.swedbank.se))

Landsvägen 40, 172 63 Sundbyberg

MTN-Desk: 08-700 99 85  
Penningmarknadsbord: 08-700 99 00