

LJUNGBERGGRUPPEN AB

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 30 JUNI 2003



LjungbergGruppen AB

Delårsrapport I januari – 30 juni 2003

Nettoomsättning 318,1 Mkr (304,1)
Resultat efter finansiella poster 62,4 Mkr (72,1)
Resultat efter skatt 44,8 Mkr (51,8)
Resultat efter skatt 2,90 kr/aktie (3,37)

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till 62,4 Mkr (72,1). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 1,3 Mkr (0).

Resultatet efter skatt uppgick för perioden till 44,8 Mkr (51,8), vilket motsvarar 2,90 kr/aktie (3,37).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick för perioden till 32,0 Mkr (40,2). Nettoomsättningen var 159 Mkr (151).

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 225 Mkr (214). Hysesintäkterna för första halvåret 2003 motsvarar på årsbasis 450 Mkr. För 2002 var hysesintäkterna 429 Mkr.

Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen, exkl fastighetsförsäljningar, var 121,9 Mkr (121,6).

Vakansgraden i LjungbergGruppens fastighetsbestånd är 11 procent (2002-12-31, 11 procent).

I Sickla pågår en fortsatt intensiv utveckling. Dieselverkstaden fick i juni årets Stockholmspris som delas ut av Handelskammaren och Svenska Dagbladet. Juryn pekade bland annat på att en gammal industribyggnad om- och nyskapats för en ny tids behov och att Dieselverkstaden därmed blivit en kulturell mötesplats. Planering pågår för att ytterligare stärka Sickla som handelsplats genom om- och nybyggnader och ett breddat utbud med bland annat mode och fritid.

Flera nyuthyrningar har skett i Sickla under andra kvartalet. PC City etablerar sin första butik i Norden på ca 2.000 m². Kedjan finns sedan tidigare bland annat i England med 120 butiker. Under andra kvartalet färdigställdes ett P-hus på ca 300 platser vilket ytterligare förbättrat parkeringsmöjligheterna och skapar förutsättningar för fortsatt utbyggnad av området.

Hyresmarknaden i Kista och Järfälla är fortsatt präglad av utvecklingen inom it- och telekomsektorn. Som positiv motvikt till situationen inom it- och telekomsektorn står Stockholm Stads satsning på utbyggnad av infrastruktur och bostäder samt nyföretagande i Kista.

LjungbergGruppens uthyrningsgrad i Kista är 91 procent. Genom ett antal mindre uthyrningar har uthyrningsgraden i Stockholms innerstad ökat något till 87 procent.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 69 Mkr (168). Investeringarna avser främst pågående utvecklingsprojekt i Sickla samt ombyggnader i Stockholms

innerstad. Inom ramen för strategin med koncentration på stora förvaltningsenheter har fastigheten Inspektrisen 2 i Fruängen sålts. Vidare har mark i nära anslutning till bostadsbebyggelse i Weda, Södertälje, sålts till skolverksamhet. Försäljningsintäkterna uppgår till 8 Mkr.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 94 Mkr (90). Rörelseresultatet för perioden var 0,9 Mkr (6,0). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt i moderbolaget. TL Byggs omsättning var 97 Mkr (115), varav 21 Mkr (28) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Beläggningen för andra halvåret är god.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 262 Mkr (2002-12-31, 353 Mkr). Medelräntan på bolagets räntebärande skulder uppgick 2003-06-30 till 5,7 procent (2002-12-31, 5,9 procent). Medellöptiden för räntebindningen är 3,5 år (2002-12-31, 3,6 år). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 24,5 procent (2002-12-31, 24,7 procent).

FASTIGHETS AB CELTICA

LjungbergGruppen har lämnat ett kontantbud till samtliga aktieägare i Fastighets AB Celtica på 58 kr per aktie. Efter anmälningens utgång den 8 juli har LjungbergGruppen blivit ägare till mer än 95 procent av aktierna i Celtica. Verksamheten i Celtica är avvecklad och bolagets tillgångar består av likvida medel. Celtica har kvarstående åtaganden avseende en lämnad hyresgaranti som gäller i 5 år. Bolaget kommer att avnoteras från Stockholmsbörsens O-lista den 25 juli 2003. För LjungbergGruppen innebär förvärvet av Celtica att LjungbergGruppens ursprungliga innehav av aktier omvandlas till likvida medel. Vidare kan LjungbergGruppen tillgodogöra sig de kostnadsbesparingar som det innebär att undvika ett likvidationsförfarande i ett noterat bolag med ett betydande antal aktieägare.

RESULTATPROGNOS

Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar, väntas uppgå till 120 Mkr för 2003. Resultatet för 2002 uppgick till 146 Mkr. Resultatprognosen innebär ett resultat efter skatt exkl fastighetsförsäljningar på 87 Mkr (104 Mkr år 2002), vilket motsvarar 5,60 kr/aktie (6,76).

Stockholm den 14 juli 2003


Anders Nylander
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Koncernens resultaträkningar

	2003	2002	2003	2002	2002	2002/2003
Belopp i Mkr	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Nettoomsättning	318,1	304,1	163,6	148,1	630,1	644,1
Kostnader för förvaltning och produktion	-184,4	-168,2	-93,8	-77,0	-356,8	-373,0
Bruttoresultat	133,7	135,9	69,8	71,1	273,3	271,1
Central administration och marknadsföring	-10,9	-8,3	-5,7	-4,4	-16,1	-18,7
Resultat fastighetsförsäljning	1,3	-	1,3	-	-	1,3
Rörelseresultat	124,1	127,6	65,4	66,7	257,2	253,7
Ränteintäkter	5,5	5,8	2,3	2,9	13,2	12,9
Räntebidrag	-	0,1	-	0,0	0,1	-
Räntekostnader	-67,2	-61,4	-33,6	-30,8	-124,5	-130,3
	-61,7	-55,5	-31,3	-27,9	-111,2	-117,4
Resultat efter finansiella poster	62,4	72,1	34,1	38,8	146,0	136,3
Aktuell skatt	-9,1	-11,8	-5,2	-6,5	-27,4	-24,7
Uppskjuten skatt	-8,5	-8,5	-4,5	-4,4	-14,7	-14,7
	-17,6	-20,3	-9,7	-10,9	-42,1	-39,4
Resultat efter skatt	44,8	51,8	24,4	27,9	103,9	96,9
Resultat per aktie, kr	2,90	3,39	1,58	1,82	6,78	6,29
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,90	3,37	1,58	1,81	6,76	6,29
Medelantalet aktier, tusental	15.441	15.277	15.441	15.307	15.313	15.396
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.441	15.357	15.441	15.375	15.373	15.415

Fördelning av rörelseresultat

	2003	2002	2003	2002	2002	2002/2003
Belopp i Mkr	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
FASTIGHETSFÖRVALTNING						
Hysesintäkter	224,6	214,2	111,9	107,5	429,2	439,6
Förvaltningskostnader	-70,6	-62,8	-32,2	-29,0	-123,4	-131,0
Fastighetsskatt	-10,3	-10,8	-5,2	-5,4	-20,0	-19,5
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	143,9	140,6	74,5	73,1	285,8	289,1
Avskrivningar fastigheter	-15,0	-13,2	-7,5	-6,6	-27,2	-29,0
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,6	-0,6	-0,3	-0,3	-1,3	-1,3
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	128,3	126,8	66,7	66,2	257,3	258,8
Central administration och marknadsföring	-6,4	-5,2	-3,2	-2,5	-9,8	-11,0
Resultat fastighetsförsäljning	1,3	-	1,3	-	-	1,3
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	123,2	121,6	64,8	63,7	247,5	249,1
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET						
Nettoomsättning	93,5	89,9	51,7	40,6	200,9	204,5
Produktionskostnader	-88,0	-80,6	-48,6	-35,6	-184,7	-192,1
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	5,5	9,3	3,1	5,0	16,2	12,4
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,1	-0,2	0,0	-0,1	-0,2	-0,1
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	5,4	9,1	3,1	4,9	16,0	12,3
Central administration och marknadsföring	-4,5	-3,1	-2,5	-1,9	-6,3	-7,7
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	0,9	6,0	0,6	3,0	9,7	4,6
Rörelseresultat	124,1	127,6	65,4	66,7	257,2	253,7

Granskningsrapport

Jag har översiktligt granskat delårsrapporten för LjungbergGruppen AB avseende perioden 1 januari – 30 juni 2003. Granskningen har utförts enligt rekommendationer från FAR. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad i förhållande till en revision. Det har ej framkommit något som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm den 14 juli 2003

Ingemar Nilsson

AUKTORISERAD REVISOR

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2003-06-30	2002-06-30	2003-03-31	2002-03-31	2002-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningsfastigheter	3.108,0	2.933,8	3.096,5	2.855,6	3.060,2
Maskiner och inventarier	3,9	3,6	3,6	3,6	3,6
Finansiella anläggningstillgångar	24,0	27,5	22,2	27,6	21,8
Kortfristiga fordringar	75,5	64,8	59,6	54,5	47,2
Kortfristiga placeringar	106,6	102,1	105,6	100,2	104,5
Kassa och bank	155,4	218,4	228,3	214,1	248,1
Summa tillgångar	3.473,4	3.350,2	3.515,8	3.255,6	3.485,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	852,0	806,4	827,6	777,7	861,2
Avsättningar	122,9	108,7	115,7	101,9	114,4
Skulder till kreditinstitut	2.316,2	2.238,7	2.322,3	2.168,2	2.328,4
Övriga skulder	182,3	196,4	250,2	207,8	181,4
Summa eget kapital och skulder	3.473,4	3.350,2	3.515,8	3.255,6	3.485,4

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Enligt balansräkning 2002-12-31	154,4	361,5	241,4	103,9	861,2
Vinstdisposition			103,9	-103,9	0,0
Utdelning			-54,0		-54,0
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		7,5	-7,5		0,0
Årets resultat				44,8	44,8
Enligt balansräkning 2003-06-30	154,4	369,0	283,8	44,8	852,0

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2003 1/1-30/6	2002 1/1-30/6	2003 1/4-30/6	2002 1/4-30/6	2002 1/1-31/12	2002/2003 1/7-30/6
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	62,4	72,1	34,1	38,8	146,0	136,3
Återföring avskrivningar	15,8	14,0	8,0	7,0	28,7	30,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1,3	-	-1,3	-	-0,4	-1,7
Betald skatt	-24,1	-19,0	-	-	-20,2	-25,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	52,8	67,1	40,8	45,8	154,1	139,8
Nettoförändring av rörelsekapital	5,5	8,3	-23,2	1,4	3,2	0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58,3	75,4	17,6	47,2	157,3	140,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Om- och nybyggnad av fastigheter	-79,5	-172,9	-26,7	-112,0	-319,9	-226,5
Försäljning av fastigheter	0,2	-	0,2	-	-	0,2
Övriga investeringar	-3,4	-0,9	-2,9	-0,3	-0,1	-2,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82,7	-173,8	-29,4	-112,3	-320,0	-228,9
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning	-54,0	-45,9	-54,0	-	-45,9	-54,0
Nyemission	-	6,3	-	0,8	13,0	6,7
Förändring långfristiga skulder	-12,2	116,6	-6,1	70,5	206,3	77,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66,2	77,0	-60,1	71,3	173,4	30,2
Periodens kassaflöde	-90,6	-21,4	-71,9	6,2	10,7	-58,5
Likvida medel vid periodens början	352,6	341,9	333,9	314,3	341,9	320,5
Likvida medel vid periodens slut	262,0	320,5	262,0	320,5	352,6	262,0

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen innebärande bl a tillämpning av Redovisningsrådets rekommendationer. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Nyckeltal ¹⁾

	2003	2002	2003	2002	2002	2002/2003
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Soliditet, %	24,5	24,1	24,5	24,1	24,7	24,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	2,8	2,7	2,8	2,7	2,7
Belåningsgrad, %	74,5	76,3	74,5	76,3	76,1	74,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,2	2,0	2,3	2,2	2,0
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster	1,9	2,2	2,0	2,3	2,2	2,0
Avkastning på eget kapital, %	10,5	12,9	11,6	14,1	12,5	11,7
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster	10,2	12,9	11,2	14,1	12,5	11,6
Avkastning på totalt kapital, %	7,5	8,1	7,8	8,4	8,0	7,8
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster	7,4	8,1	7,6	8,4	8,0	7,8
Antal anställda (medelantal)	128	129	128	128	128	128

Data per aktie ¹⁾

	2003	2002	2003	2002	2002	2002/2003
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Belopp i kr						
Resultat efter skatt	2,90	3,37	1,58	1,81	6,76	6,29
Resultat efter skatt, exkl reavinster	2,84	3,37	1,52	1,81	6,76	6,22
Kassaflöde	3,78	4,91	1,14	3,07	10,23	9,10
Eget kapital	55,2	52,7	55,2	52,7	55,8	55,2
Börskurs	80	88	80	88	83	80
Medelantalet aktier, tusental	15.441	15.277	15.441	15.307	15.313	15.396
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.441	15.357	15.441	15.375	15.373	15.415
Antal aktier vid periodens slut, tusental	15.441	15.315	15.441	15.315	15.441	15.441
Antal aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental	15.441	15.377	15.441	15.377	15.441	15.441

¹⁾ Definitioner av nyckeltal och data per aktie enligt årsredovisning.

UTVECKLING HYRESNIVÅ

Mkr	2002	2003	2003	2003	2003
		kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
Stockholms innerstad	79	82	83	83	83
Kista	145	139	136	131	131
Järfälla	30	27	27	27	27
Nacka	116	140	140	145	150
Södertälje, Västerås	59	62	62	60	60
Totalt	429	450	448	446	451

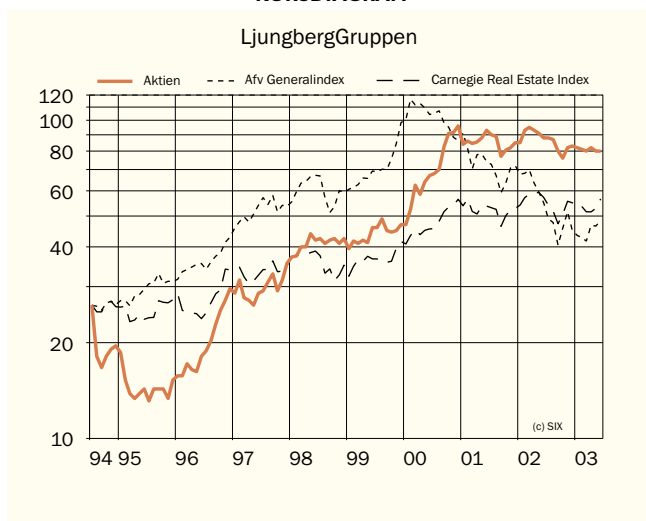
Avser utveckling hyresnivå på årsbasis. Kvartal 1 och 2 2003 avser utfall omräknat till årstakt. I hyresnivå för kvartal 3-4 2003 ingår kända förändringar under respektive kvartal.

UTHYRNINGSGRAD

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	95	83	87
Kista	143	131	91
Järfälla	35	27	76
Nacka	162	145	90
Södertälje, Västerås	65	60	93
Totalt	500	446	89

Hyresvärde och hyreskontrakt för pågående om- och nybyggnader ingår ej.

KURSDIAGRAM



LÅNESTRUKTUR

Räntebindningstid	Belopp Mkr	Andel %	Medel- ränta, %
2003	277	11	5,3
2004	346	15	5,7
2005	290	13	5,5
2006	318	14	6,3
2007	337	15	5,7
2008	365	16	5,8
2009 och senare	383	16	5,8
Totalt	2.316	100	5,7

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Hysesintäker	123	159	196	260	263	324	383	429
Rörelseresultat förvaltning	68	82	105	140	142	184	221	247
Resultat fastighetsförsäljning	5	-	36	25	0	185	0	-
Entreprenadomsättning	108	99	119	127	105	199	272	201
Rörelseresultat entreprenad	6	4	6	3	2	5	7	10
SPP-medel	-	-	-	-	-	6	-	-
Finansnetto	-67	-74	-85	-98	-89	-99	-101	-111
Resultat efter finansiella poster	12	12	62	70	55	281	127	146
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-56	-17	-27
Uppskjuten skatt	-4	-4	-20	-20	-16	-22	-19	-15
Årets resultat	8	8	42	50	39	203	91	104
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster ¹⁾	7	12	26	45	55	90	127	146

Data per aktie ²⁾

Belopp i kr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Årets resultat	0,66	0,67	3,34	3,56	2,60	13,31	5,98	6,76
Årets resultat, exkl reavinster ¹⁾	0,37	0,67	1,43	2,27	2,60	4,26	5,98	6,76
Utdelning	0,25	0,50	0,75	1,00	1,50	2,25	3,00	3,50
Börskurs, periodens slut	16	31	37	43	47	96	85	83

¹⁾ Även SPP-medel är exkluderat.²⁾ Data per aktie är beräknat efter genomförd fondemission 1:1 i april 2001 och efter utspädning. Även börskursen är omräknad efter genomförd fondemission.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Rapport per 2003-09-30_____ 2003-10-17

Bokslutskommuniké 2003_____ Februari 2004

Årsredovisning 2003_____ Mars 2004



LjungbergGruppen

LjungbergGruppen AB (publ)

Postadress: Box 6474, 113 82 STOCKHOLM

Besöksadress: Hälsingegatan 47

Telefon: 08-610 19 00 Telefax: 08-610 19 01

Orgnr: 556175-7047

info@ljungberggruppen.se

www.ljungberggruppen.se