

LjungbergGruppen AB

Bokslutskommuniké 2004

Nettoomsättningen uppgick till 712 Mkr (651).

*Hysesintäkterna uppgick till 461 Mkr (458)
och hyresnivån uppgår i början av 2005,
efter försäljning av Södertäljebeståndet, till 400 Mkr.*

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 129 Mkr (139).

Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 0 Mkr (4).

Nedskrivning av fastigheter har skett med -8 Mkr (0).

*Investeringar i fastigheter uppgick till 212 Mkr (126)
varav fastighetsförvärv 61 Mkr (1).*

Uthyrningsgraden uppgår till 89 procent (89).

Årets resultat var 93 Mkr (102) vilket motsvarar 6,04 kr/aktie (6,58).

*Styrelsen föreslår en utdelning med 4,50 kr/aktie (4,00)
samt återköp av aktier motsvarande 10 kr/aktie.*

I början av 2005 har fastighetsbeståndet i Södertälje sålts för 425 Mkr.

Mkr	2004	2003
Hysesintäkter	461	458
Projekt-och entreprenadomsättning	251	193
Resultat efter finansiella poster	129	139
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster och värdeförändringar	137	134
Årets resultat	93	102
Årets resultat, exkl reavinster och värdeförändringar	99	98
Investeringar	212	126
Kassaflöde	141	135

kr/aktie	2004	2003
Årets resultat	6,04	6,58
Årets resultat, exkl reavinster och värdeförändringar	6,43	6,37
Utdelning (2004 föreslagen)	4,50	4,00
Börskurs (31/12)	145,50	107,00

Bokslutskommuniké 2004

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick 2004 till 129,1 Mkr (138,7). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 0 Mkr (4,4). Nedskrivning av fastigheter har påverkat resultatet med -8,3 Mkr (0).

Resultatet efter skatt uppgick till 93,3 Mkr (101,5) vilket motsvarar 6,04 kr/aktie (6,58).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick 2004 till 52,0 Mkr (63,6). Nettoomsättningen var 291 Mkr (319).

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Den svenska ekonomin återhämtade sig under 2004 med en BNP-tillväxt på cirka 3,8 procent. Sysselsättningen har dock inte ökat och hyresmarknaden har varit fortsatt svag. I Stockholmsregionen har vakanserna bromsats upp medan hyresnivåerna fortsatt sjunka något.

LjungbergGruppens hyresintäkter uppgick till 461 Mkr (458) och vakansgraden är oförändrad 11 procent. Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen var 243,4 Mkr (254,3).

LjungbergGruppen strävar efter att verka på långsiktigt starka tillväxtmarknader i Stockholmsregionen. För närvarande är Sickla, Kista och Stockholms innerstad (Norra Station) företagets huvuddelmarknader. Under året beslutades att ytterligare fokusera på regionens centrala delar och utvecklingsprojekt och därför har LjungbergGruppens Södertäljebestand sålts i början av 2005.

Under året har LjungbergGruppens största delmarknad, Sickla, fortsatt att utvecklas som nav och mötesplats för arbete, handel, kultur och service. I oktober invigdes Södra Länken vilken ansluter direkt till området och ytterligare stärker Sicklas strategiska läge.

Handelsplatsen utvecklas till Sickla Köp kvarter bl a genom om- och utbyggnad av en galleria på cirka 13.000 m² butiksyta med cirka 35 butiker. Merparten av ytorna, 85 procent, är redan uthyrda eller uppbokade. Vid invigning i september 2005 kommer här att finnas Åhléns, H&M, MQ, Akademibokhandeln, Modevaruhuset Best of Brands, Stadium, Granit, Nilson, Din Sko, Ecco, U-Turn, Gina Tricot, Waynes Coffee m fl. Samtidigt färdigställs ett nytt parkeringshus med 370 p-platser.

I anslutning till gallerian har ett inredningsstråk tagit form. Utbudet förbättras ytterligare genom nyuthyrning till Svensk Möbel Center. Den kulturella delen kompletteras med Stockholms läns museum och på kontorssidan har flera nyuthyrningar gjorts där den största är på cirka 2.500 m² till The Phone House som flyttar sitt huvudkontor till Sickla. Samtliga inflyttningar sker under 2005.

I Kista har märkts en tydlig förändring under året med minskade vakanser, viss ökad sysselsättning och ökat

nyföretagande. Vakansgraden för kontor i Kista i sin helhet ligger på cirka 20 procent. LjungbergGruppens kontorsbestånd har en vakansgrad på cirka 11 procent. LjungbergGruppens låga vakans har sin grund i långsiktiga kundrelationer och starka stabila kunder. Vakansgraden, inklusive bostadsfastigheter, uppgår till 8 procent.

Uthyrningsgraden i Stockholms innerstad är oförändrad 88 procent med inflyttning av butikskedjan Netto och expansion av Telenor som de största förändringarna under året.

INVESTERINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under året till 212 Mkr (126). Investeringarna avser främst uppförandet av Sickla Galleria. Under året har två angränsande fastigheter förvärvats. Den ena fastigheten ligger i direkt anslutning till LjungbergGruppens handelsområde. Gällande detaljplan möjliggör en utbyggnad med cirka 10.000 m² kommersiella lokaler. Arbete med att utveckla projektet pågår. Den andra fastigheten ligger centralt placerad vid Nacka Station och bedöms långsiktigt kunna utvecklas med cirka 5.000 m² butiker och kontor.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 251 Mkr (193). Rörelseresultatet för räkenskapsåret uppgick till 5,9 Mkr (3,4).

Rörelseresultatet för entreprenadverksamheten, som bedrivs i dotterbolaget TL Bygg AB, var 15,1 Mkr (10,8). Rörelseresultatet i koncernen har belastats med projektkostnader för fastighetsutveckling.

TL Byggs omsättning var 249 Mkr (200), varav 17 Mkr (33) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 139 Mkr (329). De räntebärande skulderna uppgick 2004-12-31 till 2.229 Mkr (2.304) och medelräntan var 5,2 procent (5,6). Medellöptiden för räntebindningen var 2,4 år (3,1). Eget kapital uppgick 2004-12-31 till 940 Mkr (909) vilket motsvarar 60,9 kr/aktie (58,8). Soliditeten uppgick till 26,5 procent (25,6).

IFRS

Börsnoterade bolag inom EU ska fr o m 2005 tillämpa internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar, IFRS. För LjungbergGruppens del kommer detta främst att innebära en förändring i värdering och redovisning av fastigheter. Effekterna beskrivs utförligare på sidan 7. De effekter av övergången till IFRS som

redovisas är preliminära och baserade på nu gällande standarder vilka kan komma att ändras fram till den 31 december 2005.

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet efter finansiella poster och aktuell skatt, exklusive realisationsvinster. För räkenskapsåret 2004 föreslås en utdelning på 4,50 kr per aktie (4,00).

Mot bakgrund av LjungbergGruppens starka finansiella ställning avser styrelsen att utöver ordinarie utdelning genomföra ett återköpserbjudande på cirka 154 Mkr. Återköpserbjudandet kommer att vara riktat till samtliga aktieägare och innebär återköp av var tjugonde aktie för 200 kr per aktie, vilket motsvarar 10 kronor per nuvarande aktie. Beslut om återköp kan komma att fattas före ordinarie bolagsstämma baserat på befintligt bemyndigande till styrelsen om återköp av aktier. Ytterligare information om återköpserbjudandet kommer att lämnas senast i samband med kallelsen till bolagsstämman.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

LjungbergGruppen har i början av 2005 sålt fastighetsbeståndet i Södertälje, omfattande bostadsfastigheter i Fornhöjden och Mariekälla och kommersiella fastigheter i Weda. Försäljningen har skett som en bolagsaffär. Försäljningen är ett led i att ytterligare renodla verksamheten till Stockholm och skapar utrymme för ytterligare expansion genom fortsatt utnyttjande av egna byggrätter och förvärv av utvecklingsfastigheter. Efter försäljningen kommer 98 procent av LjungbergGruppens hyresintäkter vara hänförliga till fastigheter i de centrala delarna av Stockholmsregionen.

De avyttrade fastigheterna har värderats till 425 Mkr vilket överstiger värderingen per 2003-12-31 med 32 Mkr. Fastigheternas bokförda värde per 2004-12-31 uppgår

till 300 Mkr. I och med försäljningen har ett övervärde på 125 Mkr realiserats som medför att övervärdet efter avdrag för skatt, 90 Mkr, kommer att föras till eget kapital i ingångsbalansen för 2005. Därutöver kommer resultat efter skatt för kvartal 1 2005 att påverkas positivt med cirka 50 Mkr hänförligt till upplösning av uppskjuten skatteskuld då försäljningen genomförts som en bolagsöverlåtelse.

UTSIKTER FÖR 2005

Efter försäljning av Södertäljebeståndet uppgår i början av 2005 hyresintäkterna på årsbasis till 400 Mkr. Tecknade hyresavtal i bl a Sickla Galleria gör att hyresintäkterna kommer att öka med cirka 40 Mkr på årsbasis fr o m sista kvartalet.

Resultatnivån, baserat på gällande förhållanden första kvartalet 2005, ligger på 145 Mkr före skatt. Resultatnivån är beräknad utifrån gällande redovisningsregler 2005 som bl a innebär att resultatet inte kommer att belastas med avskrivningar på fastigheter. Ljungberg-Gruppen har som utgångsläge en stark position och finansiella resurser för en fortsatt expansion. Resultatprognos lämnas i halvårsrapporten.

ÅRSREDOVISNING

Årsredovisningen kommer att distribueras till aktieägarna i mars och kommer därutöver att finnas tillgänglig på bolagets kontor och hemsida.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma äger rum onsdagen den 13 april 2005, kl. 17.00 i Dieselverkstaden, Markusplatsen 17 i Sickla.

Stockholm den 21 februari 2005

Styrelsen

Koncernens resultaträkningar

	2004	2003	2004	2003
Belopp i Mkr	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Nettoomsättning	712,2	651,1	212,5	182,7
Kostnader för förvaltning och produktion	-431,7	-377,2	-132,7	-110,7
Bruttoresultat	280,5	273,9	79,8	72,0
Central administration och marknadsföring	-22,9	-20,6	-6,2	-5,7
Resultat fastighetsförsäljning	-	4,4	-	-
Nedskrivning förvaltningsfastigheter	-8,3	-	-8,3	-
Rörelseresultat	249,3	257,7	65,3	66,3
Resultat från andelar i koncernföretag	-	3,4	-	-
Ränteintäkter	5,5	10,2	1,0	2,5
Räntekostnader	-125,7	-132,6	-31,3	-32,2
	-120,2	-119,0	-30,3	-29,7
Resultat efter finansiella poster	129,1	138,7	35,0	36,6
Aktuell skatt	-18,2	-19,3	-5,5	-4,9
Uppskjuten skatt	-17,6	-17,9	-4,2	-3,8
	-35,8	-37,2	-9,7	-8,7
Resultat efter skatt	93,3	101,5	25,3	27,9
Resultat per aktie, kr	6,04	6,58	1,63	1,81
Resultat per aktie efter utspädning, kr	6,04	6,58	1,63	1,81
Medelantalet aktier, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441
Utdelning per aktie (2004 föreslagen)	4,50	4,00		

Fördelning av rörelseresultat

	2004	2003	2004	2003
Belopp i Mkr	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Hysesintäkter	461,3	458,2	117,5	119,1
Förvaltningskostnader	-145,8	-144,6	-36,6	-38,9
Fastighetsskatt	-16,8	-19,3	-2,1	-3,9
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	298,7	294,3	78,8	76,3
Avskrivningar fastigheter	-31,4	-30,5	-7,9	-7,8
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1,8	-1,6	-0,5	-0,5
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	265,5	262,2	70,4	68,0
Central administration och marknadsföring	-13,8	-12,3	-4,4	-4,0
Resultat fastighetsförsäljning	-	4,4	-	-
Nedskrivning förvaltningsfastigheter	-8,3	-	-8,3	-
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	243,4	254,3	57,7	64,0
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET				
Nettoomsättning	250,8	193,0	94,9	63,6
Produktionskostnader	-235,5	-180,9	-85,4	-59,4
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	15,3	12,1	9,5	4,2
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,3	-0,4	-0,1	-0,2
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	15,0	11,7	9,4	4,0
Central administration och marknadsföring	-9,1	-8,3	-1,8	-1,7
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	5,9	3,4	7,6	2,3
Rörelseresultat	249,3	257,7	65,3	66,3

Rapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer. Bolaget följer också akutgruppens uttalanden och börsens noteringsavtal. Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år.

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2004-12-31	2003-12-31	2004-09-30	2003-09-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningsfastigheter	3.317,8	3.145,9	3.212,8	3.117,8
Maskiner och inventarier	4,7	4,5	4,9	4,5
Finansiella anläggningstillgångar	6,7	9,7	7,6	0,8
Kortfristiga fordringar	85,4	59,8	87,9	77,7
Kassa och bank	138,6	329,3	277,7	335,5
Summa tillgångar	3.553,2	3.549,2	3.590,9	3.536,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	940,2	908,7	914,9	880,8
Avsättningar	167,4	154,8	163,8	148,3
Skulder till kreditinstitut	2.229,1	2.303,5	2.284,8	2.309,9
Övriga skulder	216,5	182,2	227,4	197,3
Summa eget kapital och skulder	3.553,2	3.549,2	3.590,9	3.536,3

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Enligt balansräkning 2003-01-01	154,4	361,5	241,4	103,9	861,2
Utdelning			-54,0		-54,0
Vinstdisposition			103,9	-103,9	0,0
Årets resultat				101,5	101,5
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		18,5	-18,5		0,0
Eget kapital 2003-12-31	154,4	380,0	272,8	101,5	908,7
Utdelning			-61,8		-61,8
Vinstdisposition			101,5	-101,5	0,0
Årets resultat				93,3	93,3
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		18,0	-18,0		0,0
Eget kapital 2004-12-31	154,4	398,0	294,5	93,3	940,2

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2004 1/1-31/12	2003 1/1-31/12	2004 1/10-31/12	2003 1/10-31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	129,1	138,7	35,0	36,6
Återföring avskrivningar	33,5	32,4	8,5	8,4
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-	-4,4	-	-
Återföring nedskrivning förvaltningsfastigheter	8,3	-	8,3	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,9	-3,6	0,9	-0,2
Betald hyresgaranti	-3,0	-1,6	-0,8	-1,6
Betald skatt	-29,6	-38,7	-26,3	-14,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	139,2	122,8	25,6	28,6
Nettoförändring av rörelsekapital	1,9	12,2	0	-1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141,1	135,0	25,6	27,5
INVESTERINGVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-60,7	-0,8	-54,6	-0,8
Om- och nybyggnad av fastigheter	-132,4	-139,3	-54,0	-30,2
Försäljning av fastigheter	-	13,0	-	4,1
Förvärv av företag	-	50,4	-	-
Övriga investeringar	-2,5	-2,7	-0,4	-0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-195,6	-79,4	-109,0	-27,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-61,8	-54,0	-	-
Förändring långfristiga skulder	-74,4	-24,9	-55,7	-6,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136,2	-78,9	-55,7	-6,5
Periodens kassaflöde	-190,7	-23,3	-139,1	-6,2
Likvida medel vid periodens början	329,3	352,6	277,7	335,5
Likvida medel vid periodens slut	138,6	329,3	138,6	329,3

Nyckeltal ¹⁾	IFRS 2004	2004	2003	2004	2003
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Soliditet, %	39,1	26,5	25,6	26,5	25,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	2,4	2,5	2,4	2,5
Belåningsgrad, %	47,5	67,2	73,2	67,2	73,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,0	2,0	2,1	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster och värdeförändringar	2,3	2,1	2,0	2,4	2,1
Avkastning på eget kapital, %	10,8	10,1	11,5	10,9	12,5
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar	6,7	10,7	11,1	13,4	12,5
Avkastning på totalt kapital, %	8,3	7,2	7,7	7,4	7,8
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar	6,1	7,4	7,6	8,3	7,8
Antal anställda (medelantal)	132	132	130	133	130

Data per aktie ¹⁾	IFRS 2004	2004	2003	2004	2003
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Resultat efter skatt	12,94	6,04	6,58	1,63	1,81
Resultat efter skatt, exkl reavinster och värdeförändringar	7,89	6,43	6,37	2,02	1,81
Kassaflöde	9,14	9,14	8,74	1,65	1,78
Eget kapital	124,9	60,9	58,8	60,9	58,8
Börskurs	145,5	145,5	107,0	145,5	107,0
Utdelning (2004- föreslagen)	4,50	4,50	4,00		
Medelantalet aktier, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441
Antal aktier vid periodens slut, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441
Antal aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441

¹⁾ Definitioner av nyckeltal enligt årsredovisning.

Utveckling hyresintäkter					
Mkr	2001	2002	2003	2004	Nivå ¹⁾ 2005
Stockholms innerstad	66	79	84	86	83
Kista	126	145	139	127	124
Sickla ²⁾	100	116	146	157	157
Järfälla	33	30	28	30	28
Södertälje, Västerås	58	59	61	61	8
Totalt	383	429	458	461	400

¹⁾ Nivå första kvartalet 2005. Fastighetsbeståndet i Södertälje är avyttrat 2005.

²⁾ Hyresvärde och hyreskontrakt för ytor som byggs om för Sickla Galleria ingår ej.

Uthyrningsgrad första kvartalet 2005 ²⁾			
	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	94	83	88
Kista	135	124	92
Sickla ¹⁾	172	157	91
Järfälla	37	28	77
Västerås ²⁾	12	8	63
Totalt	450	400	89

¹⁾ Hyresvärde och hyreskontrakt för ytor som byggs om för Sickla Galleria ingår ej.

²⁾ Fastighetsbeståndet i Södertälje är avyttrat 2005.

Länestruktur			
	Belopp, Mkr	Andel, %	Medel- ränta, %
Räntebindningstid			
Rörligt	417	19	2,8
2005	330	15	5,5
2006	285	13	6,2
2007	317	14	5,7
2008	338	15	5,9
2009	265	12	5,9
2010	205	9	5,3
2011 eller senare	72	3	5,3
Totalt	2.229	100	5,2

Marknadsvärdering förvaltningsfastigheter

LjungbergGruppen har per 2004-12-31 internt värderat samtliga förvaltningsfastigheter. Samtliga värderingsparametrar har stämts av med extern expertis. Den interna värderingen baseras på 10-åriga kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets framtida intjäningsförmåga. Avkastningskravet ligger i intervallet 5,25-6,00 procent för bostäder samt 6,75-10,00 procent för kommersiella ytor. Totalt har avkastningskraven sänkts med 0,4 procent sedan föregående års värdering till följd av den prisuppgång som skett på fastighetsmarknaden.

Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyresläge. Långsiktig vakansnivå har bedömts till 1 procent för bostäder och inom intervallet 5-15 procent för kommersiella ytor. Använda schabloner för driftskostnader motsvarar i huvudsak bolagets verkliga driftskostnader. I kassaflödesberäkningarna har ett inflationsantagande motsvarande 2 procent per år beaktats. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter. Sickla Galleria har värderats till nedlagda kostnader.

Marknadsvärderingen per 2004-12-31 uppgår till 4.690 Mkr. Marknadsvärdet per 2003-12-31 uppgick till 4.370 Mkr. Under året har totalt 212 Mkr investerats i egna fastigheter. Marknadsvärderingen 2004 har visat på ett nedskrivningsbehov uppgående till 8 Mkr som har belastat årets resultat.

Marknadsvärden påverkas av gjorda antaganden gällande hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav. En förändring i bedömningen av dessa parametrar påverkar värdet väsentligt.

Känslighetsanalys		
Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Hyresnivå	+/- 100 kr /kvm	300 Mkr
Driftskostnad	+/- 50 kr /kvm	150 Mkr
Avkastningskrav	+/- 0,25 %	150 Mkr
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	100 Mkr

Nya redovisningsregler 2005 – IFRS

Samtliga börsnoterade bolag inom EU ska fr o m 2005 tillämpa internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar, IFRS. För LjungbergGruppens del kommer detta främst att innebära en förändring i värde-

ring och redovisning av fastigheter och finansiella instrument. I nedanstående uppställning visas hur 2004 års resultat- och balansräkningar kommer att redovisas enligt IFRS.

Resultaträkning	Svenska redovisningsregler	Effekt vid övergång till IFRS	2004 enligt IFRS
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	461,3		461,3
Förvaltningskostnader	-162,6		-162,6
Avskrivningar	-33,2	31,4	-1,8
Central administration och marknadsföring	-13,8		-13,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter ¹⁾	-8,3	116,7	108,4
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	243,4	148,1	391,5
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	5,9		5,9
Finansnetto	-120,2		-120,2
Resultat efter finansiella poster	129,1	148,1	277,2
Skatt ¹⁾	-35,8	-41,5	-77,3
Årets resultat	93,3	106,6	199,9

Balansräkning

Tillgångar			
Anläggningsfastigheter ¹⁾	3.317,8	1.372,2	4.690
Övriga tillgångar	235,4		235,4
Summa tillgångar	3.553,2	1.372,2	4.925,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ^{1,2)}	940,2	988,0	1.928,2
Uppskjuten skatteskuld ^{1,2)}	149,3	384,2	533,5
Övriga avsättningar	18,1		18,1
Skulder till kreditinstitut	2.229,1		2.229,1
Övriga skulder ²⁾	216,5		216,5
Summa eget kapital och skulder	3.553,2	1.372,2	4.925,4

¹⁾ Fastigheter kommer i koncernens balansräkning att redovisas till verkligt värde. Det bokförda värdet ökar motsvarande fastigheternas övervärde per 2004-12-31 med 1.372 Mkr. Av övervärdet redovisas 72 procent som eget kapital och 28 procent som uppskjuten skatteskuld. Orealiserade värdeförändringar kommer fr o m 2005 att redovisas i resultaträkningen samtidigt som avskrivningar utgår. Resultat från fastighetsförsäljningar kommer framöver att utgöras av mellanskillnaden mellan försäljningspris och senaste värdering och redovisas som realiserade värdeförändringar.

²⁾ Räntederivat är ett finansiellt instrument som enligt IFRS ska värderas till verkligt värde i balansräkningen. Förändringen i värde beror delvis på förändringar i marknadsräntorna, delvis på att den återstående löptiden successivt minskar över åren. En ursprunglig 5-årig räntebindning värderas under sin löptid till en ränta som vid varje värderingstillfälle motsvarar marknadsräntan för den återstående löptiden. I och med detta uppstår ett teoretiskt undervärde för räntederivatportföljen som redovisas bland övriga skulder. Då LjungbergGruppen tillämpar s k säkringsredovisning ska värdeförändringen justeras mot eget kapital med 72 procent och mot uppskjuten skatteskuld med 28 procent. Per 2004-12-31 uppgår undervärdet till 4 Mkr. LjungbergGruppen har tillämpat det undantag som finns gällande retroaktiv tillämpning för 2004, vilket innebär att det egna kapitalet och uppskjuten skatteskuld påverkas först 2005-01-01.

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	IFRS 2004	Nivå 2005 ¹⁾
Hysesintäkter	123	159	196	260	263	324	383	429	458	461	461	400
Rörelseresultat förvaltning ²⁾	68	82	105	140	142	184	221	247	250	252	283	245
Resultat fastighetsförsäljning	5	-	36	25	0	185	0	-	4	-	-	-
Värdeförändring fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-8	108	-
Entreprenadomsättning	108	99	119	127	105	199	272	201	193	251	251	200
Rörelseresultat entreprenad	6	4	6	3	2	5	7	10	3	6	6	0
SPP-medel	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-67	-74	-85	-98	-89	-99	-101	-111	-119	-120	-120	-100
Resultat efter finansiella poster	12	12	62	70	55	281	127	146	139	129	277	145
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-56	-17	-27	-19	-18	-18	-23
Uppskjuten skatt	-4	-4	-20	-20	-16	-22	-19	-15	-18	-18	-59	33
Årets resultat	8	8	42	50	39	203	91	104	102	93	200	155
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster och värdeförändringar ³⁾	7	12	26	45	55	90	127	146	134	137	169	145

Data per aktie ⁴⁾

Belopp i Mkr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	IFRS 2004	Nivå 2005 ¹⁾
Årets resultat	0,66	0,67	3,34	3,56	2,60	13,31	5,98	6,76	6,58	6,04	12,94	10,04
Årets resultat, exkl reavinster och värdeförändringar ³⁾	0,37	0,67	1,43	2,27	2,60	4,26	5,98	6,76	6,37	6,43	7,89	10,04
Utdelning	0,25	0,50	0,75	1,00	1,50	2,25	3,00	3,50	4,00	4,50	4,50	
Börskurs, periodens slut	16,0	31,0	37,2	42,5	47,0	96,0	85,0	83,0	107,0	145,5		

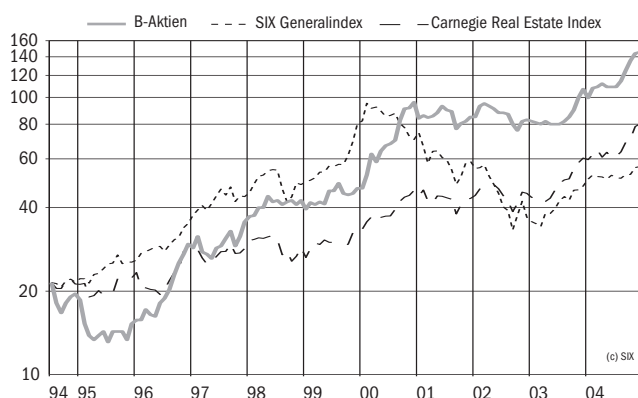
¹⁾ Nivå första kvartalet 2005 efter avyttring av Södertäljebeståndet samt med hänsyn till nya redovisningsregler enligt IFRS.

²⁾ Exklusive nedskrivning och resultat fastighetsförsäljning.

³⁾ Även SPP-medel är exkluderat.

⁴⁾ Data per aktie är beräknat efter genomförd fondemission 1:1 i april 2001 och efter utspädning. Även börskursen är omräknad efter genomförd fondemission.

Kursdiagram



Rapporttillfällen

Rapport per 2005-03-31	2005-04-20
Rapport per 2005-06-30	2005-07-15
Rapport per 2005-09-30	2005-10-19



LjungbergGruppen AB (publ)

Postadress: Box 6474, 113 82 Stockholm Besöksadress: Hälsingegatan 47

Telefon: 08-610 19 00 Telefax: 08-610 19 01 info@ljungberggruppen.se www.ljungberggruppen.se