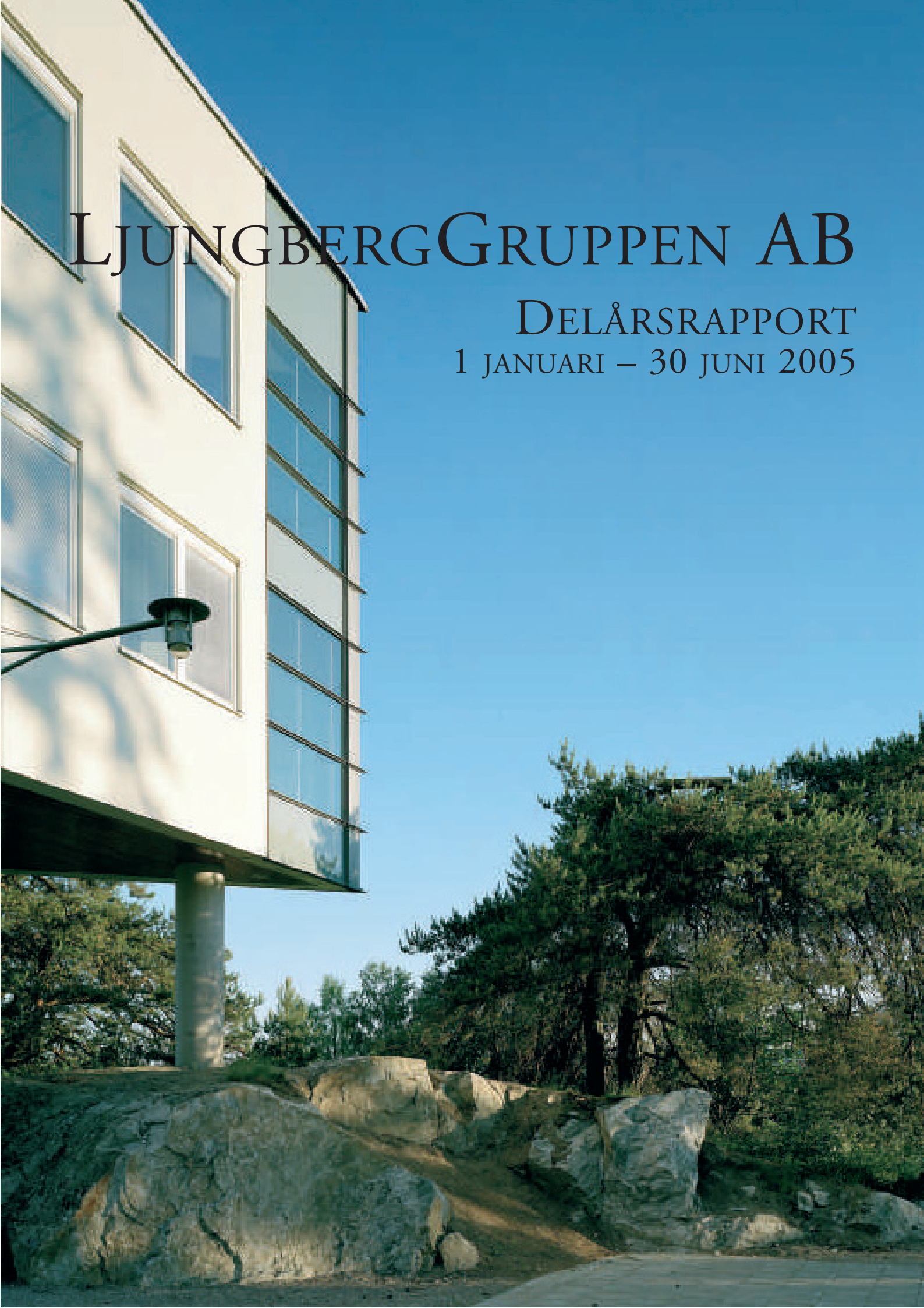




LJUNGBERGGRUPPEN AB

DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI – 30 JUNI 2005

LjungbergGruppen AB

Delårsrapport I januari – 30 juni 2005

Nettoomsättning 330 Mkr (338)

Resultat efter finansiella poster 123,9 Mkr (76,0)

Resultat efter skatt 138,7 Mkr (54,9)

Resultat efter skatt 9,16 kr/aktie (3,56)

Resultat efter skatt inkluderar effekter av fastighetsförsäljningar och värdeförändringar med 84 Mkr

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till 123,9 Mkr (76,0). I resultatet ingår fastighetsförsäljningar med -5,1 Mkr samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 54,0 Mkr, hänförliga till färdigställandet av Sickla Galleria och den byggrätt som sålts i juli.

Resultat efter skatt uppgick för perioden till 138,7 Mkr (54,9), vilket motsvarar 9,16 kr/aktie (3,56).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -19,2 Mkr (28,3). Nettoomsättningen var 115 Mkr (147).

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick för perioden till 203 Mkr (230). Det motsvarar på årsbasis 406 Mkr jämfört med föregående års 461 Mkr. Minskningen är hänförlig till förändringar i fastighetsbeståndet (se sidan 5). Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, var 119,4 Mkr (136,9).

Lokalmarknaden i Stockholm är fortsatt präglad av pressade hyresnivåer och hög vakansgrad. Efterfrågan har dock fortsatt att öka under våren vilket för LjungbergGruppens del har resulterat i nytecknade hyresavtal på alla delmarknader med totalt 10.000 m². Hyresintäkter för dessa avtal inkommer under slutet av året och i början av 2006 medan kostnader för hyresgäst Anpassningar belastar årets resultat. Vakansgraden i LjungbergGruppens fastighetsbestånd uppgår 2005-07-01 till 12 procent (2004-12-31, 11 procent).

Utbyggnaden av Sickla fortsätter enligt planerna. Sickla Galleria invigs den 22 september och Sickla blir då en av regionens stora handelsplatser med en årlig omsättning på över 1,5 Mdkr.

I Kista har 4.300 m² kontorslokaler hyrts ut under det senaste kvartalet. Hyresgäster är bland annat TietoEnator och Atea/Martinsson. Uthyrningarna innebär att vakansnivån i Ärvinge hamnar under 5 procent från andra kvartalet 2006.

I Stockholms innerstad har drygt 2.000 m² hyrts ut med inflyttning senare under hösten, bland annat till Statens Konstråd och PPD Scandinavia AB, ett konsultföretag inom läkemedelsbranschen. Vid halvårsskiftet lämnade IVL, Svenska Miljöinstitutet, drygt 3.000 m² och flyttade av verksamhetstekniska skäl till KTH.

INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 149 Mkr (47) och avser främst Sickla Galleria.

Under perioden har LjungbergGruppen via bolag och med tillträde 2005-07-01 förvärvat en fastighet, Proppen 4, i Hammarby Sjöstad. Investeringen uppgår till 77 Mkr. En mindre fastighet i anslutning till Sickla har också förvärvats för 5 Mkr.

Efter periodens utgång har två fastighetsförsäljningar via bolag genomförts. En byggrätt i Sickla på 5.000 m² har sålts till Kinnarps och fastighetsbeståndet i Hälla, Västerås, har sålts till Klövern. Genom försäljningen av Västeråsbeståndet fullföljs strategin att satsa på större utvecklings- och förvaltningsenheter på expansiva delmarknader i Stockholmsregionen.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 127 Mkr (107).

Rörelseresultatet för perioden var 1,6 Mkr (-0,5). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt, främst i Sickla. TL Byggs omsättning var 138 Mkr (104), varav 15 Mkr (5) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Beläggningen är fortsatt god och uppdragsvolymen har ökat.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 170 Mkr (2004-12-31, 139 Mkr). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 5,1 procent (2004-12-31, 5,2 procent). Medellöptiden för räntebindningen var 2,8 år (2004-12-31, 2,4 år). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 38,6 procent (2004-12-31, 39,1 procent).

RESULTATPROGNOS

Resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, väntas för 2005 uppgå till 140 Mkr. Motsvarande resultat för 2004 var 137 Mkr. Resultatet efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar, bedöms för 2005 uppgå till 150 Mkr, vilket motsvarar 9,90 kr/aktie. Resultatet efter skatt uppgick 2004 till 93,3 Mkr (6,04 kr/aktie).

Stockholm den 15 juli 2005


Anders Nylander

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Koncernens resultaträkningar

	2005	2004	2005	2004	2004	2004/2005
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	330,0	337,6	169,7	166,7	712,2	704,6
Kostnader för förvaltning och produktion	-196,4	-189,8	-105,8	-91,6	-400,3	-406,9
Bruttoresultat	133,6	147,8	63,9	75,1	311,9	297,7
Central administration och marknadsföring	-12,6	-11,4	-6,6	-5,4	-22,9	-24,1
Resultat fastighetsförsäljning	-5,1	-	2,0	-	-	-5,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	54,0	-	54,0	-	108,4	162,4
Rörelseresultat	169,9	136,4	113,3	69,7	397,4	430,9
Ränteintäkter	4,2	3,3	1,6	1,2	5,5	6,4
Räntekostnader	-50,2	-63,7	-23,9	-31,4	-125,7	-112,2
	-46,0	-60,4	-22,3	-30,2	-120,2	-105,8
Resultat efter finansiella poster	123,9	76,0	91,0	39,5	277,2	325,1
Aktuell skatt	-9,1	-7,9	-4,8	-4,4	-18,2	-19,4
Uppskjuten skatt	23,9	-13,2	-21,1	-6,7	-59,1	-22,0
	14,8	-21,1	-25,9	-11,1	-77,3	-41,4
Resultat efter skatt	138,7	54,9	65,1	28,4	199,9	283,7
Resultat per aktie, kr	9,16	3,56	4,38	1,84	12,94	18,55
Resultat per aktie efter utspädning, kr	9,16	3,56	4,38	1,84	12,94	18,55
Medelantalet utestående aktier, tusental	15.148	15.441	14.854	15.441	15.441	15.294
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	15.148	15.441	14.854	15.441	15.441	15.294

Fördelning av rörelseresultat

	2005	2004	2005	2004	2004	2004/2005
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	202,6	230,2	99,7	115,1	461,3	433,7
Förvaltningskostnader	-63,9	-75,8	-31,6	-36,0	-145,8	-133,9
Fastighetsskatt	-9,7	-10,2	-5,1	-5,0	-16,8	-16,3
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	129,0	144,2	63,0	74,1	298,7	283,5
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1,0	-0,8	-0,5	-0,4	-1,8	-2,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	128,0	143,4	62,5	73,7	296,9	281,5
Central administration och marknadsföring	-8,6	-6,5	-4,7	-3,2	-13,8	-15,9
Resultat fastighetsförsäljning	-5,1	-	2,0	-	-	-5,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	54,0	-	54,0	-	108,4	162,4
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	168,3	136,9	113,8	70,5	391,5	422,9
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET						
Nettoomsättning	127,3	107,3	69,9	51,4	250,8	270,8
Produktionskostnader	-121,6	-102,8	-68,5	-50,0	-235,5	-254,3
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	5,7	4,5	1,4	1,4	15,3	16,5
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,3	-0,3
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	5,6	4,4	1,4	1,4	15,0	16,2
Central administration och marknadsföring	-4,0	-4,9	-1,9	-2,2	-9,1	-8,2
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	1,6	-0,5	-0,5	-0,8	5,9	8,0
Rörelseresultat	169,9	136,4	113,3	69,7	397,4	430,9

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer, innebärande att koncernens delårsrapporter har anpassats till de redovisningsprinciper enligt IFRS som antagits av EG-kommissionen med tillämpning från den 1 januari 2005. Bolaget följer också börsens noteringsavtal. Jämförelsetalen för 2004 har omräknats enligt IFRS, se vidare sidan 6.

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2005-06-30	2004-06-30	2005-03-31	2004-03-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	4.474,5	4.416,7	4.341,2	4.386,9	4.690,0
Maskiner och inventarier	4,6	4,5	4,5	4,2	4,7
Finansiella anläggningstillgångar	5,4	8,5	6,1	9,3	6,7
Kortfristiga fordringar	117,9	70,3	96,2	56,3	85,4
Kassa och bank	169,5	313,8	242,1	366,1	138,6
Summa tillgångar	4.771,9	4.813,8	4.690,1	4.822,8	4.925,4

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	1.841,5	1.783,2	1.999,3	1.754,8	1.928,2
Avsättningar	524,1	507,9	504,2	502,9	551,6
Skulder till kreditinstitut	2.169,3	2.291,1	1.955,3	2.297,4	2.229,1
Övriga skulder	237,0	231,6	231,3	267,7	216,5
Summa eget kapital och skulder	4.771,9	4.813,8	4.690,1	4.822,8	4.925,4

Avstämning eget kapital

	Not	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Enligt balansräkning 2003-12-31		154,4	380,0	272,8	101,5	908,7
Nya redovisningsprinciper förvaltningsfastigheter	1		881,4			881,4
Justerad ingående balans enligt IFRS 2004-01-01		154,4	1.261,4	272,8	101,5	1.790,1
Utdelning				-61,8		-61,8
Vinstdisposition				101,5	-101,5	
Periodens resultat 1/1-31/3					26,5	26,5
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			9,3	-9,3		
Balansräkning enligt IFRS 2004-03-31		154,4	1.270,7	303,2	26,5	1.754,8
Periodens resultat 1/4-30/6					28,4	28,4
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			-1,1	1,1		
Balansräkning enligt IFRS 2004-06-30		154,4	1.269,6	304,3	54,9	1.783,2
Periodens resultat 1/7-31/12					145,0	145,0
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			116,4	-116,4		
Balansräkning enligt IFRS 2004-12-31		154,4	1.386,0	187,9	199,9	1.928,2
Nya redovisningsprinciper finansiella instrument	2			-2,9		-2,9
Justerad ingående balans enligt IFRS 2005-01-01		154,4	1.386,0	185,0	199,9	1.925,3
Vinstdisposition				199,9	-199,9	
Periodens resultat 1/1-31/3					73,6	73,6
Värdeförändring finansiella instrument	2			0,4		0,4
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			-82,2	82,2		
Balansräkning enligt IFRS 2005-03-31		154,4	1.303,8	467,5	73,6	1.999,3
Utdelning				-69,5		-69,5
Återköp egna aktier				-153,2		-153,2
Periodens resultat 1/4-30/6					65,1	65,1
Värdeförändring finansiella instrument	2			-0,2		-0,2
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			47,9	-47,9		
Balansräkning enligt IFRS 2005-06-30		154,4	1.351,7	196,7	138,7	1.841,5

Kommentarer till noterna som beskriver effekterna av de nya redovisningsprinciperna återfinns på sidan 6.

Koncernens kassaflödesanalyser

	2005	2004	2005	2004	2004	2004/2005
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
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	123,9	76,0	91,0	39,5	277,2	325,1
Återföring avskrivningar	1,2	0,9	0,6	0,4	2,1	2,4
Återföring resultat fastighetsförsäljning	5,1	-	-2,0	-	-	5,1
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-54,0	-	-54,0	-	-108,4	-162,4
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,1	-	0,1	-	0,9	1,0
Betald hyresgaranti	-1,3	-1,4	-0,6	-0,4	-3,0	-2,9
Betald skatt	-6,0	-3,3	-3,0	-	-29,6	-32,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten						
före förändringar av rörelsekapital	69,0	72,2	32,1	39,5	139,2	136,0
Nettoförändring av rörelsekapital	-20,0	21,6	-16,1	-10,0	1,9	-39,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49,0	93,8	16,0	29,5	141,1	96,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter	-	-6,1	-	-	-60,7	-54,6
Om- och nybyggnad av fastigheter	-152,5	-27,7	-80,1	-12,4	-132,4	-257,2
Försäljning av fastigheter	418,0	-	0,9	-	-	418,0
Förvärv av företag	-	-	-	-	-	-
Övriga investeringar	-1,1	-1,3	-0,7	-1,4	-2,5	-2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	264,4	-35,1	-79,9	-13,8	-195,6	103,9
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning	-69,5	-61,8	-69,5	-61,8	-61,8	-69,5
Återköp egna aktier	-153,2	-	-153,2	-	-	-153,2
Förändring långfristiga skulder	-59,8	-12,4	214,0	-6,2	-74,4	-121,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-282,5	-74,2	-8,7	-68,0	-136,2	-344,5
Periodens kassaflöde	30,9	-15,5	-72,6	-52,3	-190,7	-144,3
Likvida medel vid periodens början	138,6	329,3	242,1	366,1	329,3	313,8
Likvida medel vid periodens slut	169,5	313,8	169,5	313,8	138,6	169,5

Utveckling hyresnivå

Mkr	2004	2005 kv1	2005 kv2	2005 kv3	2005 kv4
Stockholms innerstad	86	83	84	79	82
Kista	127	122	123	123	124
Sickla ¹⁾	157	156	161	162	198
Övriga delmarknader ²⁾	90	51	31	39	31
Totalt	460	412	399	403	435

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

¹⁾ Tecknade hyreskontrakt i Sickla Galleria ingår fr o m kvartal 4.

²⁾ Se tabell nedan för förändringar i fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	96	79	82
Kista	136	123	90
Sickla ¹⁾	172	162	94
Övriga delmarknader ²⁾	58	39	68
Totalt	462	403	88

Uthyrningsgraden återspeglar gällande och inflyttade kontrakt per 1 juli 2005.

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

²⁾ Avser Järfälla, Västerås och den nyförvärvade fastigheten Proppen 4.

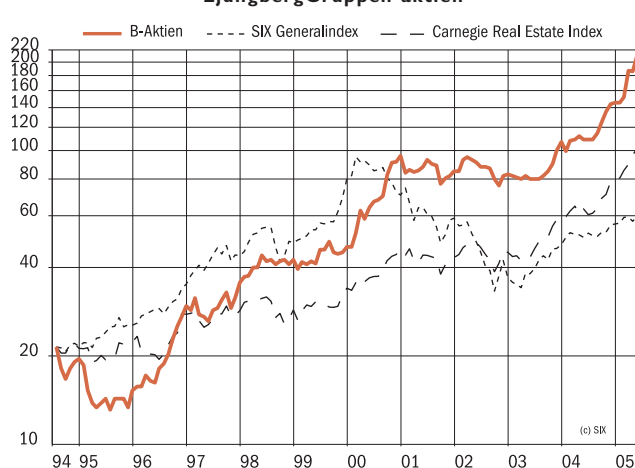
Förändringar i fastighetsbeståndet 2005

Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta	Status	Tillträde
Safiren 11	Södertälje	16.600	Såld	05-01-19
Linnean 1	Södertälje	9.730	Såld	05-01-19
Gullvivan 3	Södertälje	1.750	Såld	05-01-19
Vitsippan 4	Södertälje	4.770	Såld	05-01-19
Gasellen 22,25,26,30	Södertälje	35.960	Såld	05-01-19
Proppen 4	Stockholm	8.364	Köpt	05-07-01
Sicklaön 87:1	Nacka	2.276	Köpt	05-08-16
Ringborren 13,15	Västerås	21.200	Såld	05-09-01

Lånestruktur

Räntebindningstid	Lånebelopp, Mkr	Andel av lån, %	Medelränta, %
2005	478	22	3,8
2006	283	13	6,2
2007	314	14	5,7
2008	335	16	5,9
2009	263	12	5,9
2010	324	15	4,4
2011 och senare	172	8	4,5
Totalt	2.169	100	5,1

LjungbergGruppen-aktien



Övergång till rapportering i enlighet med IFRS

Samtliga börsnoterade bolag inom EU ska fr o m 2005 tillämpa internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar, IFRS. För LjungbergGruppens del innebär detta en förändring i värdering och redovisning av fastigheter och finansiella instrument. Av nedanstående uppställningar framgår hur jämförelsetalen för 2004 har justerats med anledning av IFRS.

Koncernens resultaträkningar

Koncernens resultaträkningar	Not	2004	Justering	IFRS 2004	2004	Justering	IFRS 2004	2004	Justering	IFRS 2004
Belopp i Mkr		1/1-30/6		1/1-30/6	1/4-30/6		1/4-30/6	1/1-31/12		1/1-31/12
Nettoomsättning		337,6	-	337,6	166,7	-	166,7	712,2	-	712,2
Kostnader för förvaltning och produktion	1	-205,5	15,7	-189,8	-99,5	7,9	-91,6	-431,7	31,4	-400,3
Bruttoresultat		132,1	15,7	147,8	67,2	7,9	75,1	280,5	31,4	311,9
Central administration och marknadsföring		-11,4	-	-11,4	-5,4	-	-5,4	-22,9	-	-22,9
Resultat fastighetsförsäljning		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1	-	-	-	-	-	-	-8,3	116,7	108,4
Rörelseresultat		120,7	15,7	136,4	61,8	7,9	69,7	249,3	148,1	397,4
Ränteintäkter		3,3	-	3,3	1,2	-	1,2	5,5	-	5,5
Räntekostnader		-63,7	-	-63,7	-31,4	-	-31,4	-125,7	-	-125,7
		-60,4	-	-60,4	-30,2	-	-30,2	-120,2	-	-120,2
Resultat efter finansiella poster		60,3	15,7	76,0	31,6	7,9	39,5	129,1	148,1	277,2
Aktuell skatt		-7,9	-	-7,9	-4,4	-	-4,4	-18,2	-	-18,2
Uppskjuten skatt	1	-8,8	-4,4	-13,2	-4,5	-2,2	-6,7	-17,6	-41,5	-59,1
		-16,7	-4,4	-21,1	-8,9	-2,2	-11,1	-35,8	-41,5	-77,3
Resultat efter skatt		43,6	11,3	54,9	22,7	5,7	28,4	93,3	106,6	199,9

Koncernens balansräkningar

Koncernens balansräkningar				Not	IFRS			IFRS					
Belopp i Mkr					2004-03-31	Justering	2004-03-31	2004-06-30	Justering	2004-06-30	2004-12-31	Justering	2004-12-31
TILLGÅNGAR													
Anläggningsfastigheter	1	3.155,0	1.231,9	4.386,9	3.176,9	1.239,8	4.416,7	3.317,8	1.372,2	4.690,0			
Maskiner och inventarier		4,2	-	4,2	4,5	-	4,5	4,7	-	4,7			
Finansiella anläggningstillgångar		9,3	-	9,3	8,5	-	8,5	6,7	-	6,7			
Kortfristiga fordringar		56,3	-	56,3	70,3	-	70,3	85,4	-	85,4			
Kassa och bank		366,1	-	366,1	313,8	-	313,8	138,6	-	138,6			
Summa tillgångar		3.590,9	1.231,9	4.822,8	3.574,0	1.239,8	4.813,8	3.553,2	1.372,2	4.925,4			
EGET KAPITAL OCH SKULDER													
Eget kapital	1,2	867,8	887,0	1.754,8	890,5	892,7	1.783,2	940,2	988,0	1.928,2			
Avsättningar	1,2	158,0	344,9	502,9	160,8	347,1	507,9	167,4	384,2	551,6			
Skulder till kreditinstitut		2.297,4	-	2.297,4	2.291,1	-	2.291,1	2.229,1	-	2.229,1			
Övriga skulder		267,7	-	267,7	231,6	-	231,6	216,5	-	216,5			
Summa eget kapital och skulder		3.590,9	1.231,9	4.822,8	3.574,0	1.239,8	4.813,8	3.553,2	1.372,2	4.925,4			

Not 1 Marknadsvärdering förvaltningsfastigheter

Fastigheter ska redovisas till verkligt värde i koncernens balansräkning. Av övervärdet, dvs skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärde, redovisas 72 procent som eget kapital och 28 procent som uppskjuten skatteskuld. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen samtidigt som avskrivningar ej längre belastar kostnader för förvaltning och produktion. Resultat från fastighetsförsäljningar kommer framöver att utgöras av mellanskillnaden mellan försäljningspris och senaste värdering. Marknadsvärdet per 2004-12-31 uppgick till 4.690 Mkr (4.370). Färdigställandet av Sickla Galleria och försäljningen av 5.000 m² byggrätt i Sickla har ökat det bedömda marknadsvärdet med 54 Mkr under 2005. Genomförda investeringar 2005 har ökat förvaltningsfastigheternas bokförda värde.

Not 2 Finansiella instrument

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 sk. säkringsredovisning ska värdeförändringen justeras mot eget kapital med 72 procent och mot uppskjuten skatteskuld med 28 procent. Per 2004-12-31 uppgår undervärdet till 4,0 Mkr. LjungbergGruppen har tillämpat det undantag som finns gällande retroaktiv tillämpning för 2004, vilket innebär att det egna kapitalet och uppskjuten skatteskuld påverkas först i samband med ingångsbalansen 2005-01-01. Per 2005-06-30 uppgår undervärdet till 3,7 Mkr.

Nyckeltal

	2005 1/1-30/6	2004 1/1-30/6	2005 1/4-30/6	2004 1/4-30/6	2004 1/1-31/12	2004/2005 1/7-30/6
Soliditet, %	38,6	37,1	38,6	37,1	39,1	38,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,3	1,2	1,3	1,2	1,2
Belåningsgrad, %	48,5	51,9	48,5	51,9	47,5	48,5
Räntetäckningsgrad ggr	3,5	2,2	4,8	2,3	3,2	3,9
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster och värdeförändringar ¹⁾	2,5	2,2	2,5	2,3	2,3	2,5
Avkastning på eget kapital %	14,7	6,1	13,6	6,4	10,8	15,7
Avkastning på eget kapital %, exkl reavinster och värdeförändringar ¹⁾	6,0	6,1	5,3	6,4	6,7	6,9
Avkastning på totalt kapital %	7,2	6,7	9,7	5,9	8,3	9,1
Avkastning på totalt kapital %, exkl reavinster och värdeförändringar ¹⁾	5,2	6,7	5,0	5,9	6,1	5,9
Antal anställda (medelantal)	135	131	135	131	132	135

Data per aktie

	2005 1/1-30/6	2004 1/1-30/6	2005 1/4-30/6	2004 1/4-30/6	2004 1/1-31/12	2004/2005 1/7-30/6
Belopp i kronor						
Resultat efter skatt	9,16	3,56	4,38	1,84	12,94	18,55
Resultat efter skatt, exkl reavinster och värdeförändringar ¹⁾	3,64	3,56	1,67	1,84	7,89	7,98
Kassaflöde	3,24	6,08	1,08	1,91	9,14	6,30
Eget kapital	125,5	115,5	125,5	115,5	124,9	125,5
Börskurs	216,0	109,0	216,0	109,0	145,5	216,0
Medelantalet aktier, tusental ²⁾	15.148	15.441	14.854	15.441	15.441	15.294
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental ²⁾	15.148	15.441	14.854	15.441	15.441	15.294
Antal aktier vid periodens slut, tusental ²⁾	14.675	15.441	14.675	15.441	15.441	14.675
Antal aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental ²⁾	14.675	15.441	14.675	15.441	15.441	14.675

¹⁾ Även SPP-medel är exkluderat.

²⁾ Antal registrerade aktier uppgår till 15.441 och har justerats med återköpta egna aktier, 766.

Definitioner

NYCKELTAL

Eget kapital. Redovisat eget kapital.

Soliditet. Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldsättningsgrad. Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Belåningsgrad. Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas bokförda värde.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Avkastning på eget kapital. Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital. Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

P/E-tal. Börskurs 31 december dividerad med årets resultat per aktie.

P/CE-tal. Börskurs 31 december dividerad med kassaflöde per aktie.

DATA PER AKTIE

Årets resultat. Årets resultat i förhållande till medelantalet aktier efter utspädning.

Kassaflöde. Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till medelantalet aktier efter utspädning.

Eget kapital. Eget kapital dividerat med antal aktier 31 december.

Antal aktier efter utspädning. Antal aktier efter utspädning är beräknat enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 18.

ÖVRIGT

Uthyrningsgrad. Kontrakterade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet vid full uthyrning.

Hyresvärde. Kontrakterade årshyror samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Nivå. Kontrakterade hyror vid angiven tidpunkt samt kostnadsläge vid angiven tidpunkt. Varken kända eller okända förändringar vid senare tidpunkt är beaktade.

IFRS. International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som samtliga börsnoterade bolag inom EU ska tillämpa fr o m 2005.

Granskningsrapport

Jag har översiktligt granskat delårsrapporten för LjungbergGruppen AB avseende perioden 1 januari – 30 juni 2005. 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 15 juli 2005

Ingemar Nilsson

AUKTORISERAD REVISOR

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

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

Data per aktie ⁵⁾

Belopp i kr											Nivå
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 ¹⁾	2005 ²⁾
Årets resultat	0,66	0,67	3,34	3,56	2,60	13,31	5,98	6,76	6,58	12,94	10,04
Årets resultat, exkl. reavinsteroch värdeförändringar ⁴⁾	0,37	0,67	1,43	2,27	2,60	4,26	5,98	6,76	6,37	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	
Börskurs, periodens slut	16	31	37	43	47	96	85	83	107	146	

¹⁾ Fr o m 2004 är redovisade uppgifter baserade på internationella redovisningsstandarder, IFRS.

²⁾ Nivå första kvartalet 2005 efter avyttring av Södertäljebeståndet.

³⁾ Exklusive nedskrivning och resultat fastighetsförsäljning.

⁴⁾ Även SPP-medel är exkluderat.

⁵⁾ Data per aktie är beräknat efter genomförd fondemission 1:1 i april 2001 och efter utspädning. Även börskursen är omräknad efter genomförd fondemission.

RAPPORTTILFÄLLEN

Rapport per 2005-09-30..... 2005-10-19

Bokslutskommuniké 2005..... Februari 2006

Årsredovisning 2005..... Mars 2006



LjungbergGruppen

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