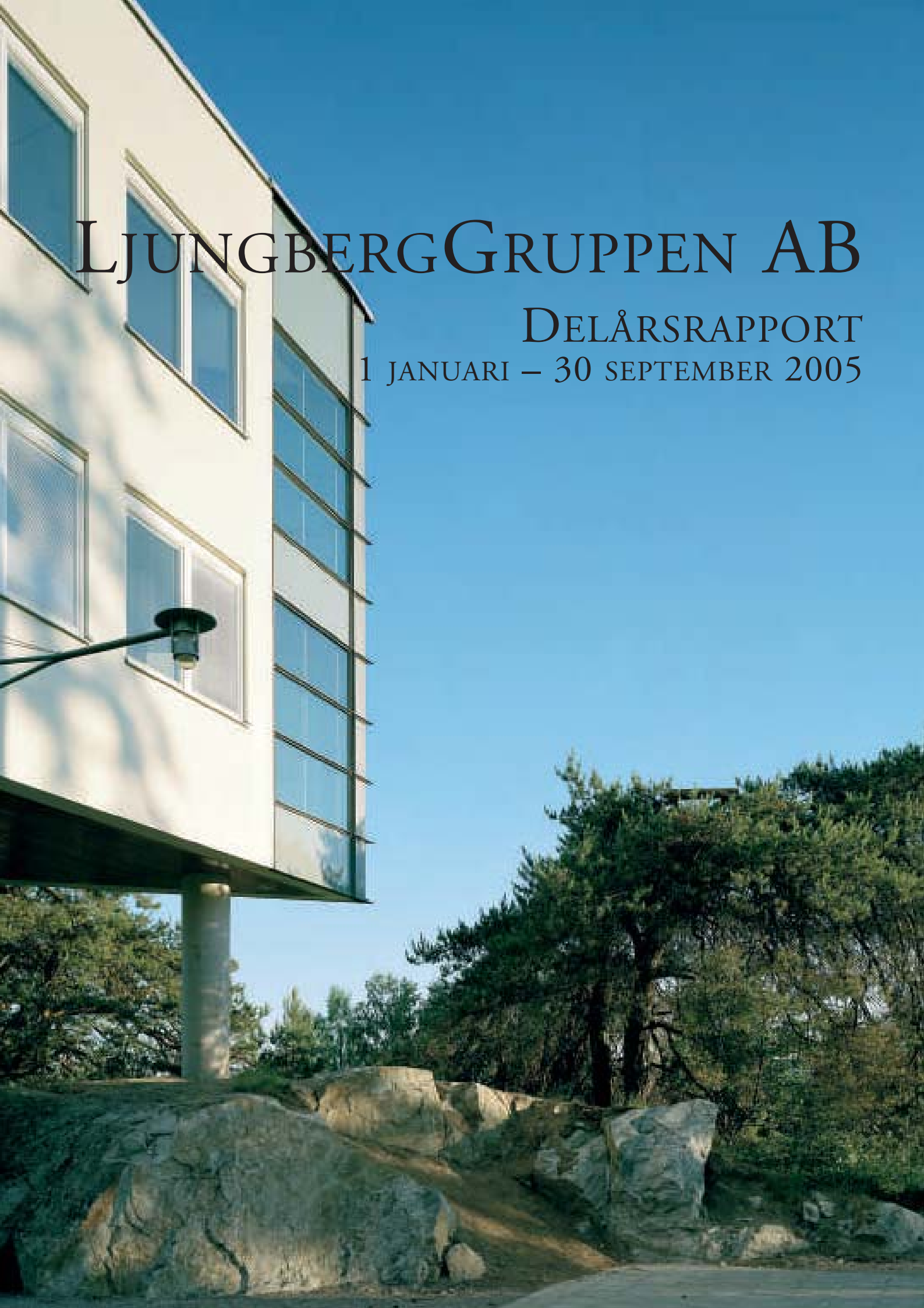




LJUNGBERGGRUPPEN AB

DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2005

LjungbergGruppen AB

Delårsrapport I januari – 30 september 2005

Nettoomsättning 492 Mkr (500)
Resultat efter finansiella poster 158,2 Mkr (117,6)
Resultat efter skatt 175,4 Mkr (84,9)
Resultat efter skatt 11,70 kr/aktie (5,50)

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med de nya redovisningsstandarderna IFRS. Samtliga jämförelsetal för 2004 har omräknats enligt IFRS, se vidare sidan 6.

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till 158,2 Mkr (117,6). I resultatet ingår fastighetsförsäljningar med 7,9 Mkr (0) samt orealiserade värdeförändringar med 39,0 Mkr (0) vilka hänför sig till färdigställandet av Sickla Galleria.

Resultat efter skatt uppgick för perioden till 175,4 Mkr (84,9), vilket motsvarar 11,70 kr/aktie (5,50).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -25,9 Mkr (44,4). Nettoomsättningen var 172 Mkr (218).

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hysesintäkterna uppgick för perioden till 308 Mkr (344). Hysesintäkterna för tredje kvartalet motsvarar på årsbasis 421 Mkr. Kvartal 4 uppgår hyresnivån på årsbasis till 442 Mkr. För 2004 var hysesintäkterna 461 Mkr. Under året har förändringar i fastighetsbeståndet skett. Köp och försäljningar redovisas i tabell på sidan 5.

Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen, exklusive fastighetsförsäljningar och orealiserade värdeförändringar var 184,3 Mkr (209,2).

Lokalkmarknaden för kontor i Stockholm är fortsatt präglad av pressade hyresnivåer och hög vakansgrad. För LjungbergGruppen har vakansgraden sjunkit från 12 till 10 procent det senaste kvartalet. Vakansgraden uppgick 2004-12-31 till 11 procent. I aktuell vakansgrad har inte medtagits gjorda uthyrningar med inflyttning under början av 2006. De största uthyrningarna under perioden har gjorts i Sickla och Järfälla.

Sickla Köp kvarter invigdes den 22 september i och med att Sickla Galleria öppnade. Starten blev lyckad med närmare 140.000 besökare under invigningshelgen och handelsplatsen omsatte cirka 33 Mkr, vilket överträffade alla förväntningar. Sickla Köp kvarter har därmed etablerat sig som en av regionens stora handelsplatser med en förväntad omsättning 2006 på 1,6 Mdkr.

Alla handelsytor i Sickla är uthyrda och efterfrågan är stor för ytterligare etableringar. För närvarande pågår planerings- och marknadsarbete för ytterligare utbyggnad av Sickla Köp kvarter under 2006.

INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 211 Mkr (84) och avser främst Sickla Galleria.

Under perioden har en mindre fastighet i Sickla förvärvats för 1,8 Mkr. Samtliga köp och försäljningar under året redovisas i tabell på sidan 5.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 184 Mkr (156). Rörelseresultatet för perioden var -1,3 Mkr (-1,7). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt, främst i Sickla. TL Byggs omsättning var 204 Mkr (153), varav 27 Mkr (8) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Beläggningen är fortsatt god.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 139 Mkr (2004-12-31, 139 Mkr). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 5,0 procent (2004-12-31, 5,2 procent). Medellöptiden för räntebindningen var 2,9 år (2004-12-31, 2,4 år). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 38,6 procent (2004-12-31, 39,1 procent).

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

LjungbergGruppen gör vid varje årsskifte en värdering av samtliga fastigheter i beståndet. Värdet baseras på interna kassaflödesberäkningar där de olika värderingsparametrarna stäms av med extern expertis. Löpande under året görs en uppdatering av värdet med genomförda förvärv, försäljningar och investeringar. Under 2005 har endast effekter av ändrade värderingsregler för färdigställda nybyggnadsprojekt samt genomförda fastighetstransaktioner påverkat resultatet. Värdeförändringar till följd av ändrade hyresnivåer, uthyrningsgrad och avkastningskrav kommer att redovisas i samband med värderingen per 2005-12-31.

RESULTATPROGNOS

Resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, väntas för 2005 uppgå till 145 Mkr, vilket är en ökning med 5 Mkr jämfört med föregående prognos. Resultatet efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar bedöms uppgå till 160 Mkr vilket motsvarar 10,90 kr/aktie. För 2004 uppgick årets resultat, exklusive orealiserade värdeförändringar, till 121,9 Mkr vilket motsvarar 7,89 kr/aktie.

Stockholm den 19 oktober 2005


Anders Nylander

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Koncernens resultaträkningar

	2005	2004	2005	2004	2004	2004/2005
Belopp i Mkr	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
Nettoomsättning	491,7	499,7	161,7	162,2	712,2	704,2
Kostnader för förvaltning och produktion	-291,8	-275,5	-95,4	-85,8	-400,3	-416,6
Bruttoresultat	199,9	224,2	66,3	76,4	311,9	287,6
Central administration och marknadsföring	-16,9	-16,7	-4,3	-5,3	-22,9	-23,1
Resultat fastighetsförsäljning	7,9	-	13,0	-	-	7,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	39,0	-	-15,0	-	108,4	147,4
Rörelseresultat	229,9	207,5	60,0	71,1	397,4	419,8
Ränteintäkter	3,0	4,5	0,3	1,2	5,5	4,0
Räntekostnader	-74,7	-94,4	-26,0	-30,7	-125,7	-106,0
	-71,7	-89,9	-25,7	-29,5	-120,2	-102,0
Resultat efter finansiella poster	158,2	117,6	34,3	41,6	277,2	317,8
Aktuell skatt	-15,0	-12,7	-5,9	-4,8	-18,2	-20,5
Uppskjuten skatt	32,2	-20,0	8,3	-6,8	-59,1	-6,9
	17,2	-32,7	2,4	-11,6	-77,3	-27,4
Resultat efter skatt	175,4	84,9	36,7	30,0	199,9	290,4
Resultat per aktie, kr	11,70	5,50	2,50	1,95	12,92	19,22
Resultat per aktie efter utspädning, kr	11,70	5,50	2,50	1,95	12,92	19,22
Medelantalet utestående aktier, tusental	14.990	15.441	14.675	15.441	15.441	15.103
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	14.990	15.441	14.675	15.441	15.441	15.103

Fördelning av rörelseresultat

	2005	2004	2005	2004	2004	2004/2005
Belopp i Mkr	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
FASTIGHETSFÖRVALTNING						
Hysesintäkter	308,1	343,8	105,5	113,6	461,3	425,6
Förvaltningskostnader	-97,8	-109,2	-33,9	-33,4	-145,8	-134,4
Fastighetsskatt	-14,5	-14,7	-4,8	-4,5	-16,8	-16,6
Driftöverskott fastighetsförvaltningen	195,8	219,9	66,8	75,7	298,7	274,6
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1,4	-1,3	-0,4	-0,5	-1,8	-1,9
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	194,4	218,6	66,4	75,2	296,9	272,7
Central administration och marknadsföring	-10,1	-9,4	-1,5	-2,9	-13,8	-14,5
Resultat fastighetsförsäljning	7,9	-	13,0	-	-	7,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	39,0	-	-15,0	-	108,4	147,4
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	231,2	209,2	62,9	72,3	391,5	413,5
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET						
Nettoomsättning	183,6	155,9	56,3	48,6	250,8	278,5
Produktionskostnader	-177,9	-150,1	-56,3	-47,3	-235,5	-263,3
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	5,7	5,8	0,0	1,3	15,3	15,2
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	5,5	5,6	-0,1	1,2	15,0	14,9
Central administration och marknadsföring	-6,8	-7,3	-2,8	-2,4	-9,1	-8,6
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	-1,3	-1,7	-2,9	-1,2	5,9	6,3
Rörelseresultat	229,9	207,5	60,0	71,1	397,4	419,8

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	2005-09-30	2004-09-30	2005-06-30	2004-06-30	2004-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	4.551,0	4.460,4	4.474,5	4.416,7	4.690,0
Maskiner och inventarier	4,2	4,9	4,6	4,5	4,7
Finansiella anläggningstillgångar	4,6	7,6	5,4	8,5	6,7
Kortfristiga fordringar	165,5	87,9	117,9	70,3	85,4
Kassa och bank	138,7	277,7	169,5	313,8	138,6
Summa tillgångar	4.864,0	4.838,5	4.771,9	4.813,8	4.925,4

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	1.879,6	1.813,2	1.841,5	1.783,2	1.928,2
Avsättningar	518,4	513,1	524,1	507,9	551,6
Skulder till kreditinstitut	2.154,1	2.284,8	2.169,3	2.291,1	2.229,1
Övriga skulder	311,9	227,4	237,0	231,6	216,5
Summa eget kapital och skulder	4.864,0	4.838,5	4.771,9	4.813,8	4.925,4

Avstämning eget kapital

Belopp i Mkr	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 1/1-30/6					54,9	54,9
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			8,2	-8,2		
Balansräkning enligt IFRS 2004-06-30		154,4	1.269,6	304,3	54,9	1.783,2
Periodens resultat 1/7-30/9					30,0	30,0
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			4,6	-4,6		
Balansräkning enligt IFRS 2004-09-30		154,4	1.274,2	299,7	84,9	1.813,2
Periodens resultat 1/10-31/12					115,0	115,0
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			111,8	-111,8		
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	
Utdelning				-69,5		-69,5
Återköp egna aktier				-153,2		-153,2
Periodens resultat 1/1-30/6					138,7	138,7
Värdeförändring finansiella instrument	2			0,2		0,2
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			-34,3	34,3		
Balansräkning enligt IFRS 2005-06-30		154,4	1.351,7	196,7	138,7	1.841,5
Periodens resultat 1/7-30/9					36,7	36,7
Värdeförändring finansiella instrument	2			1,4		1,4
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			-5,1	5,1		
Balansräkning enligt IFRS 2005-09-30		154,4	1.346,6	203,2	175,4	1.879,6

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	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/7-30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	158,2	117,6	34,3	41,6	277,2	317,8
Återföring avskrivningar	1,6	1,5	0,4	0,6	2,1	2,2
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-12,0	-	-17,1	-	-	-12,0
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-39,0	-	15,0	-	-108,4	-147,4
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-0,1	-	0,9	0,9
Betald hyresgaranti	-2,1	-2,2	-0,8	-0,8	-3,0	-2,9
Betald skatt	-8,8	-3,3	-2,8	-	-29,6	-35,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten						
före förändringar av rörelsekapital	97,9	113,6	28,9	41,4	139,2	123,5
Nettoförändring av rörelsekapital	36,3	1,9	56,3	-19,7	1,9	36,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134,2	115,5	85,2	21,7	141,1	159,8
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter	-108,0	-6,1	-108,0	-	-60,7	-162,6
Om- och nybyggnad av fastigheter	-217,0	-78,4	-64,5	-50,7	-132,4	-271,0
Försäljning av fastigheter	489,8	-	71,8	-	-	489,8
Övriga investeringar	-1,3	-2,1	-0,2	-0,8	-2,5	-1,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	163,5	-86,6	-100,9	-51,5	-195,6	54,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning	-69,5	-61,8	-	-	-61,8	-69,5
Återköp egna aktier	-153,2	-	-	-	-	-153,2
Förändring långfristiga skulder	-74,9	-18,7	-15,1	-6,3	-74,4	-130,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-297,6	-80,5	-15,1	-6,3	-136,2	-353,3
Periodens kassaflöde	0,1	-51,6	-30,8	-36,1	-190,7	-139,0
Likvida medel vid periodens början	138,6	329,3	169,5	313,8	329,3	277,7
Likvida medel vid periodens slut	138,7	277,7	138,7	277,7	138,6	138,7

Utveckling hyresnivå

Mkr	2004	2005	2005	2005	2005
		kv1	kv2	kv3	kv4
Stockholms innerstad	86	83	84	79	82
Kista	127	122	123	127	125
Sickla	157	156	161	175	201
Övriga delmarknader ¹⁾	90	51	31	40	34
Totalt	460	412	399	421	442

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

¹⁾ Inkluderar sålda fastigheter i Södertälje till och med 2004 och i Västerås till och med kvartal 3 2005 samt förvärvade fastigheter fr o m kvartal 3 och 4. Se vidare nedanstående tabell.

Uthyrningsgrad

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	96	82	85
Kista	136	125	92
Sickla	211	201	95
Övriga delmarknader ¹⁾	48	34	70
Totalt	491	442	90

Uthyrningsgraden återspeglar gällande och inflyttade kontrakt. Genomförda uthyrningar med inflyttning under 2006 ingår ej.

¹⁾ Järfälla samt tillkommande förvärv enligt nedanstående tabell.

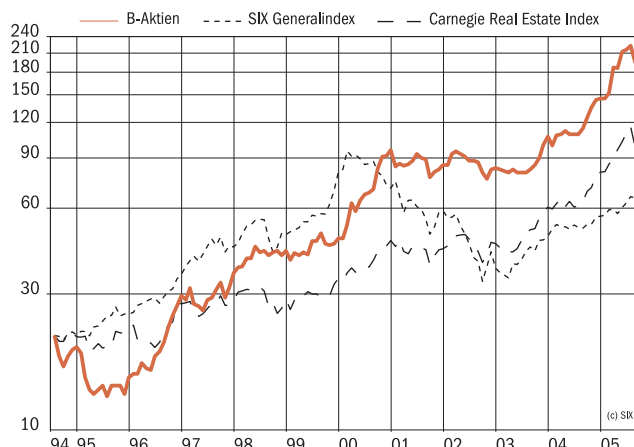
Förändringar i fastighetsbeståndet 2005

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
Sicklaön 83:3	Nacka	300	Köpt	05-10-17

Lånestruktur

Räntebindningstid	Lånebelopp, Mkr	Andel av lån, %	Medelränta, %
2005	335	16	3,3
2006	282	13	6,2
2007	314	14	5,7
2008	335	16	5,9
2009	262	12	5,9
2010	324	15	4,3
2011 och senare	302	14	3,9
Totalt	2.154	100	5,0

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

Not	2004	Justering	IFRS 2004	2004	Justering	IFRS 2004	2004	Justering	IFRS 2004
Belopp i Mkr	1/1-30/9		1/1-30/9	1/7-30/9		1/7-30/9	1/1-31/12		1/1-31/12
Nettoomsättning	499,7	-	499,7	162,2	-	162,2	712,2	-	712,2
Kostnader för förvaltning och produktion	1 -299,0	23,5	-275,5	-93,6	7,8	-85,8	-431,7	31,4	-400,3
Bruttoresultat	200,7	23,5	224,2	68,6	7,8	76,4	280,5	31,4	311,9
Central administration och marknadsföring	-16,7	-	-16,7	-5,3	-	-5,3	-22,9	-	-22,9
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 -	-	-	-	-	-	-8,3	116,7	108,4
Rörelseresultat	184,0	23,5	207,5	63,3	7,8	71,1	249,3	148,1	397,4
Ränteintäkter	4,5	-	4,5	1,2	-	1,2	5,5	-	5,5
Räntekostnader	-94,4	-	-94,4	-30,7	-	-30,7	-125,7	-	-125,7
	-89,9	-	-89,9	-29,5	-	-29,5	-120,2	-	-120,2
Resultat efter finansiella poster	94,1	23,5	117,6	33,8	7,8	41,6	129,1	148,1	277,2
Aktuell skatt	-12,7	-	-12,7	-4,8	-	-4,8	-18,2	-	-18,2
Uppskjuten skatt	1 -13,4	-6,6	-20,0	-4,6	-2,2	-6,8	-17,6	-41,5	-59,1
	-26,1	-6,6	-32,7	-9,4	-2,2	-11,6	-35,8	-41,5	-77,3
Resultat efter skatt	68,0	16,9	84,9	24,4	5,6	30,0	93,3	106,6	199,9

Koncernens balansräkningar

Koncernens balansräkningar			Not	IFRS			IFRS			IFRS		
Belopp i Mkr			2004-06-30	Justering	2004-06-30	2004-09-30	Justering	2004-09-30	2004-12-31	Justering	2004-12-31	
TILLGÅNGAR												
Anläggningsfastigheter	1	3.176,9	1.239,8	4.416,7	3.212,8	1.247,6	4.460,4	3.317,8	1.372,2	4.690,0		
Maskiner och inventarier		4,5	-	4,5	4,9	-	4,9	4,7	-	4,7		
Finansiella anläggningstillgångar		8,5	-	8,5	7,6	-	7,6	6,7	-	6,7		
Kortfristiga fordringar		70,3	-	70,3	87,9	-	87,9	85,4	-	85,4		
Kassa och bank		313,8	-	313,8	277,7	-	277,7	138,6	-	138,6		
Summa tillgångar		3.574,0	1.239,8	4.813,8	3.590,9	1.247,6	4.838,5	3.553,2	1.372,2	4.925,4		
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	1,2	890,5	892,7	1.783,2	914,9	898,3	1.813,2	940,2	988,0	1.928,2		
Avsättningar	1,2	160,8	347,1	507,9	163,8	349,3	513,1	167,4	384,2	551,6		
Skulder till kreditinstitut		2.291,1	-	2.291,1	2.284,8	-	2.284,8	2.229,1	-	2.229,1		
Övriga skulder		231,6	-	231,6	227,4	-	227,4	216,5	-	216,5		
Summa eget kapital och skulder		3.574,0	1.239,8	4.813,8	3.590,9	1.247,6	4.838,5	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 fr o m 2005 att utgöras av mellanskillnaden mellan försäljningspris och senaste värdering. Marknadsvärdet per 2004-12-31 uppgick till 4.690 Mkr (4.370), vilket motsvarar bokfört värde per 2005-01-01. Under 2005 har marknadsvärdet och det bokförda värdet ökat med 39 Mkr avseende Sickla Galleria som i och med färdigställandet ska värderas som förvaltningsfastighet. Därutöver har det bokförda värdet justerats med marknadsvärdet för förvärvade och avyttrade fastigheter samt med genomförda investeringar under året.

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 2005-09-30 uppgår undervärdet till 1,7 Mkr.

Nyckeltal

	2005 1/1-30/9	2004 1/1-30/9	2005 1/7-30/9	2004 1/7-30/9	2004 1/1-31/12	2004/2005 1/10-30/9
Soliditet, %	38,5	37,5	38,5	37,5	39,1	38,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,3	1,1	1,3	1,2	1,1
Belåningsgrad, %	47,3	51,2	47,3	51,2	47,5	47,3
Räntetäckningsgrad ggr	3,1	2,2	2,4	2,4	3,2	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster och värdeförändringar ¹⁾	2,5	2,2	2,5	2,4	2,3	2,5
Avkastning på eget kapital %	12,3	6,3	7,9	6,7	10,8	15,7
Avkastning på eget kapital %, exkl reavinster och värdeförändringar ¹⁾	5,7	6,3	5,6	6,7	6,7	6,6
Avkastning på totalt kapital %	6,3	5,9	4,9	6,0	8,3	8,7
Avkastning på totalt kapital %, exkl reavinster och värdeförändringar ¹⁾	5,1	5,9	5,1	6,0	6,1	5,6
Antal anställda (medelantal)	135	131	135	131	132	134

Data per aktie

	2005 1/1-30/9	2004 1/1-30/9	2005 1/7-30/9	2004 1/7-30/9	2004 1/1-31/12	2004/2005 1/10-30/9
Belopp i kronor						
Resultat efter skatt	11,70	5,50	2,50	1,95	12,94	19,22
Resultat efter skatt, exkl reavinster och värdeförändringar ¹⁾	5,29	5,50	1,68	1,95	7,89	7,70
Kassaflöde	8,95	7,48	5,80	1,41	9,14	10,57
Eget kapital	128,1	117,4	128,1	117,4	124,9	128,1
Börskurs	196,5	125,0	196,5	125,0	145,5	196,5
Medelantalet aktier, tusental ²⁾	14.990	15.441	14.675	15.441	15.441	15.103
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental ²⁾	14.990	15.441	14.675	15.441	15.441	15.103
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.

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.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

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

Data per aktie ⁴⁾

Belopp i kr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 ¹⁾
Årets resultat	0,66	0,67	3,34	3,56	2,60	13,31	5,98	6,76	6,58	12,94
Årets resultat, exkl. reavinsteroch värdeförändringar ³⁾	0,37	0,67	1,43	2,27	2,60	4,26	5,98	6,76	6,37	7,89
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⁾ 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.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2005 2006-02-24

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