

LjungbergGruppen AB (publ.)

Bokslutskommuniké 2005

Totala intäkter uppgick till 694 Mkr (712).

Hysesintäkterna uppgick till 425 Mkr (461) och hyresnivån uppgår i början av 2006 till 447 Mkr.

Fastigheter motsvarande ett värde av 487 Mkr (0) har sålts under året.

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 13 Mkr (0).

Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 415 Mkr (102).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 604 Mkr (277).

Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar uppgick till 175 Mkr (175).

Årets resultat var 497 Mkr (200) vilket motsvarar 33,34 kr/aktie (12,94).

Investeringar i fastigheter uppgick till 351 Mkr (212), varav fastighetsförvärv 80 Mkr (61).

Uthyrningsgraden uppgår till 91 procent (89).

Styrelsen föreslår en utdelning med 5,50 kr/aktie (4,50).

Mkr	2005	2004
Hyresintäkter	425	461
Projekt- och entreprenadomsättning	270	251
Resultat fastighetsförsäljningar	13	0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	415	102
Resultat efter finansiella poster	604	277
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	175	175
Årets resultat	497	200
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	127	126
Investeringar	351	212
Kassaflöde	149	141
Kr/aktie	2005	2004
Årets resultat	33,34	12,94
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	8,49	8,17
Utdelning (2005 föreslagen)	5,50	4,50
Börskurs (31/21)	199,50	145,50

Bokslutskommuniké 2005

RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 603,5 Mkr (277,2). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 13,4 Mkr (0) samt orealiserade värdeförändringar med 415,0 Mkr (102,4). Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar uppgår till 175 Mkr (175). Tidigare lämnad prognos var 145 Mkr exklusive orealiserade värdeförändringar. Resultatet efter skatt uppgick till 497,1 Mkr (199,9), vilket motsvarar 33,34 kr/aktie (12,94).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -14,5 (52,0). Nettoomsättningen uppgick till 540 Mkr (291).

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Den svenska ekonomin har haft en positiv utveckling under året även om BNP-tillväxten varit något lägre än 2004. För Stockholm är bilden tydligast positiv, Stockholm är åter landets tillväxtmotor.

Lokalhyresmarknaden i Stockholm har dock varit fortsatt svag under 2005. De första tecknen på förbättring kan skönjas med något sjunkande vakansgrader och stabiliserade hyresnivåer. Vakansgraden i LjungbergGruppens fastigheter har sjunkit till 9 procent (11) och hyresintäkterna uppgick till 425 Mkr (461). Under 2005 har fastighetsbestånden i Södertälje och Västerås samt 5.000 m² byggrätter i Sickla avyttrats. De sålda fastigheterna värderades 2004-12-31 till 487 Mkr. Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen, exklusive värdeförändringar och resultat av fastighetsförsäljningar, var 267,1 Mkr (289,1).

LjungbergGruppens största delmarknad, Sickla, har utvecklats starkt under året. Sickla Galleria med totalt 13.000 m² butiksyta har färdigställts och den nya handelsplatsen, Sickla Köpkvarter, invigdes den 22 september. Sickla Köpkvarter har nu etablerat sig som en av regionens stora handelsplatser och beräknas få en omsättning 2006 på 1,7 Mdkr. Under året har också ett antal andra intressanta etableringar och uthyrningar i Sickla genomförts. Utbudet av inredning och design har stärkts med flera nya butiker. DesignGymnasiet har under hösten öppnat i Sickla och Svensk Möbelcenter öppnar i början av 2006 sin möbelutställning i den renoverade Expon. En hantverksgata har under året skapats där bl a en silversmed, glasblåsare och krukmakare inrymmer sina verksamheter. Uthyrning har också skett till Astoria Cinemas som öppnar ett nytt biografkomplex med fem salonger i Dieselverkstaden under hösten 2006. Uthyrningsgraden i Sickla uppgick vid årsskiftet till 95 procent.

Kistas hyresmarknad har fortsatt att återhämta sig. Vakansnivåerna har sjunkit, antalet anställda har ökat och nyföretagandet har skjutit fart. För LjungbergGruppens del har ett antal nyuthyrningar och omförhandlingar genomförts. Totalt har cirka 5.000 m² hyrts ut under året till bl a TietoEnator, Atea, NEC, och Power med inflyttning under 2005 och 2006. Uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 91 procent och ökar under

2006 till cirka 95 procent om hänsyn tas till gjorda uthyrningar.

I Stockholms innerstad uppgick uthyrningsgraden till 87 procent. Nyuthyrningar har skett till bl a Statens konstråd, PPD Scandinavia, IP-Only Telecommunication och Entreprenör Center.

INVESTERINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 351 Mkr (212). Investeringarna avser främst uppförandet av Sickla Galleria samt förvärv av tre utvecklingsfastigheter. Två fastigheter, Svindersviksskolan och en mindre kulturbyggnad, ligger i direkt anslutning till Sickla. Den tredje fastigheten ligger i Hammarby Sjöstad och innehåller 8.500 m² lokaler med en byggrätt på ytterligare 3.000 m².

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 270 Mkr (251). Rörelseresultatet för räkenskapsåret var 1,8 Mkr (5,9) och har belastats med projektkostnader för fastighetsutveckling. Rörelseresultatet för entreprenadverksamheten, som bedrivs i dotterbolaget TL Bygg AB, var 22,1 Mkr (15,1). TL Byggs omsättning var 289 Mkr (249), varav 38 Mkr (17) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

MARKNADSVÄRDERING

LjungbergGruppen har internt värderat samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingsparametrarna har stämts av med extern expertis. Den interna värderingen baseras på 10-åriga kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets framtida intjäningsförmåga. Totalt har avkastningskraven sänkts med 0,4 procentenheter sedan föregående års värdering till följd av den prisuppgång som skett på fastighetsmarknaden. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyresläge. Använda schabloner för driftskostnader motsvarar i huvudsak bolagets verkliga driftskostnader. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt värde per kvadratmeter. Uppförande av nya byggnader har värderats till nedlagda kostnader.

Värderingsparametrar

Värderingsparameter	Kontor	Handel	Bostäder
Avkastningskrav, %	6,25-8,50	6,25	5,00
Långsiktig vakans, %	5,00-15,00	5,00	1,00
Drift och underhåll, kr/m ² ¹⁾	275-375	525	400
Inflationsantagande, %	2,00	2,00	2,00

¹⁾ Exkl tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Fastighetsbeståndets värde per 2005-12-31 uppgår totalt till 4.980 Mkr (4.690) varav byggrätter och mark ingår med 285 Mkr (256). Fastigheternas direktavkastning uppgår, baserat på driftsnettonivån första kvartalet 2006 och bedömt marknadsvär-

de exklusive byggrätter och mark, till 6,6 procent. Under 2005 har fastigheter avyttrats motsvarande ett värde på 487 Mkr.

Det bedömda värdet påverkas av de antaganden som görs vid varje värderingstillfälle. I nedanstående tabell redovisas effekterna på fastighetsvärdet vid förändringar i dessa parametrar.

Känslighetsanalys		
Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Hyresnivå	+/- 100 kr /m ²	460 Mkr
Driftskostnad	+/- 50 kr /m ²	230 Mkr
Avkastningskrav	+/- 0,25 %	190 Mkr
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	140 Mkr

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick 2005-12-31 till 103 Mkr (130). Spärrade bankmedel, 8 Mkr, ingår ej i likvida medel. De räntebärande skulderna uppgick till 2.152 Mkr (2.229) och medelräntan var 5,0 procent (5,2). Medellöptiden för räntebindningen var 3,0 år (2,4). Eget kapital uppgick 2005-12-31 till 2.204 Mkr (1.928) vilket motsvarar 150 kr/aktie (125). Soliditeten uppgick till 42,0 procent (39,1).

SKATTER

Skatt på årets resultat uppgår totalt till 106,4 Mkr (77,3) varav 0,9 Mkr (18,2) utgör aktuell skatt och 105,5 Mkr (59,1) uppskjuten skatt. Årets skattekostnad har reducerats med 61 Mkr hänförligt till försäljning av fastigheter som har skett genom skattefri avyttring av aktier i dotterbolag.

Avdrag för skattemässigt avdragsgilla investeringar avseende 2005 uppgående till 103 Mkr har medfört en omfördelning från aktuell skatt till uppskjuten skatt med 29 Mkr. Ytterligare avdrag för investeringar avseende perioden 2001-2004 kommer under 2006 att yrkas med 180 Mkr med en motsvarande skatteeffekt på 50 Mkr som kommer att redovisas då avdragen skattemässigt har godkänts.

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet efter finansiella poster och aktuell skatt, exklusive realisationsresultat och värdeförändringar. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 5,50 kr per aktie (4,50).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Beslut har fattats om ytterligare investeringar i Sickla avseende dels uppförande av ett nytt handelshus på 17.500 m² butiksytta och 460 tillkommande p-platser. Avtal har tecknats med ONOFF, Siba, Erlandssons Brygga, Systembolaget och Willys. Totalt är 9.000 m² uthyrt. Det nya handelshuset beräknas vara färdigställt våren 2007. Vidare uppförs en mindre byggnad på 1.000 m² innehållande bl a växthus, restaurang och café med terrass.

LjungbergGruppen har erhållit besked om förskottsutdelning i konkurs från tidigare hyresgäst. Förskottsutdelningen uppgår till 8 Mkr och kommer att ingå i resultatet första kvartalet 2006.

UTSIKTER FÖR 2006

LjungbergGruppen har möjlighet att göra stora investeringar i form av ny- och tillbyggnader i befintligt bestånd. Fortsatta investeringar pågår redan i och med utbyggnaden av handel med cirka 18.500 m² butiksytta i Sickla.

Resultatnivån, baserad på aktuella förhållanden under första kvartalet 2006, ligger på 185 Mkr före skatt. Någon hänsyn till förändringar under året har inte tagits. LjungbergGruppen har ett bra utgångsläge och finansiella resurser för 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

Bolagsstämman äger rum tisdagen den 4 april 2006, kl 17.00 i Dieselverkstaden, Marcusplatsen 17 i Sickla.

Stockholm den 24 februari 2006

Styrelsen

Utveckling hyresintäkter

Mkr	2001	2002	2003	2004	2005 ¹⁾	Nivå 2006 ²⁾
Stockholms innerstad	66	79	84	86	82	81
Kista	126	145	139	127	125	121
Sickla	100	116	146	157	178	209
Övriga delmarknader ¹⁾	91	89	89	91	40	36
Totalt	383	429	458	461	425	447

¹⁾ Fastighetsbeståndet i Södertälje och Västerås är avyttrat under 2005.

²⁾ Nivå första kvartalet 2006.

Uthyrningsgrad 2006-01-01

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	93	81	87
Kista	134	121	91
Sickla	219	209	95
Övriga delmarknader	47	36	76
Totalt	493	447	91

Länestruktur 2005-12-31

Räntebindningstid till och med	Lånebelopp, Mkr	Andel av lån, %	Medelränta, %
Rörligt	205	9	3,2
2006	281	14	6,2
2007	314	15	5,7
2008	334	16	5,9
2009	262	12	5,9
2010	454	21	4,0
2011	187	8	3,8
2012 eller senare	115	5	4,1
Totalt	2.152	100	5,0

Koncernens resultaträkningar

	2005	2004	2005	2004
Mkr	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Intäkter	694,4	712,2	202,7	212,5
Kostnader för förvaltning och produktion	-400,8	-394,3	-109,0	-118,8
Bruttoresultat	293,6	317,9	93,7	93,7
Central administration och marknadsföring	-24,7	-22,9	-7,8	-6,2
Resultat fastighetsförsäljning	13,3	-	5,4	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	415,0	102,4	376,0	102,4
Rörelseresultat	697,2	397,4	467,3	189,9
Resultatandelar i dotterföretag	4,3	-	4,3	-
Ränteintäkter	3,4	5,5	0,4	1,0
Räntekostnader	-101,4	-125,7	-26,7	-31,3
	-93,7	-120,2	-22,0	-30,3
Resultat efter finansiella poster	603,5	277,2	445,3	159,6
Skatt på årets resultat	-106,4	-77,3	-123,6	-44,6
Årets resultat	497,1	199,9	321,7	115,0
Resultat per aktie, kr	33,34	12,94	21,92	7,45
Resultat per aktie efter utspädning, kr	33,34	12,94	21,92	7,45
Medelantalet utestående aktier, tusental	14.909	15.441	14.675	15.441
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	14.909	15.441	14.675	15.441
Antal emitterade aktier, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441

Fördelning av rörelseresultat

	2005	2004	2005	2004
Mkr	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Hysesintäkter	424,7	461,3	116,6	117,5
Förvaltningskostnader	-122,2	-139,8	-24,4	-30,6
Fastighetsskatt	-18,4	-16,8	-3,9	-2,1
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	284,1	304,7	88,3	84,8
Avskrivningar maskiner och inventarier	-2,0	-1,8	-0,6	-0,5
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	282,1	302,9	87,7	84,3
Central administration och marknadsföring	-15,0	-13,8	-4,9	-4,4
Resultat fastighetsförsäljning	13,3	-	5,4	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	415,0	102,4	376,0	102,4
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	695,4	391,5	464,2	182,3
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET				
Nettoomsättning	269,7	250,8	86,1	94,9
Produktionskostnader	-257,8	-235,5	-79,9	-85,4
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	11,9	15,3	6,2	9,5
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,4	-0,3	-0,2	-0,1
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	11,5	15,0	6,0	9,4
Central administration och marknadsföring	-9,7	-9,1	-2,9	-1,8
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	1,8	5,9	3,1	7,6
Rörelseresultat	697,2	397,4	467,3	189,9

Redovisningsprinciper: Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2005. Övergångsdatum för redovisning enligt IFRS är den 1 januari 2005, vilket innebär att jämförelsesiffrorna för 2004 är omräknade enligt de nya principerna. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Nedlagda ombyggnadskostnader med 15 Mkr (6) har i enlighet med IFRS omrubricerats som investeringar. Justeringarna har genomförts under kvartal 4 respektive år.

Koncernens balansräkningar

Mkr	2005-12-31	2004-12-31	2005-09-30	2004-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter m m	4.980,0	4.690,0	4.551,0	4.460,4
Materiella anläggningstillgångar	5,5	4,7	4,2	4,9
Övriga anläggningstillgångar	23,6	14,8	12,7	15,7
Omsättningstillgångar	133,2	85,4	165,5	87,9
Likvida medel	103,2	130,5	130,6	269,6
Summa tillgångar	5.245,5	4.925,4	4.864,0	4.838,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	2.203,9	1.928,1	1.879,6	1.813,2
Långfristiga skulder	2.316,3	2.005,7	2.117,1	2.101,8
Kortfristiga skulder	725,3	991,6	867,3	923,5
Summa eget kapital och skulder	5.245,5	4.925,4	4.864,0	4.838,5

Förändring eget kapital	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2004	154,4	12,2	-	1.623,4	1.790,0
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	199,9	199,9
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	-	199,9	199,9
Utdelningar	-	-	-	-61,8	-61,8
Utgående balans per 31 december 2004	154,4	12,2	-	1.761,5	1.928,1
Ingående balans per 1 januari 2005	154,4	12,2	-	1.761,5	1.928,1
Ändrade redovisningsprinciper IAS 39 Finansiella instrument	-	-	-4,1	-	-4,1
Skatteeffekt vid byte av redovisningsprincip	-	-	1,1	-	1,1
Justerad ingående balans per 1 januari 2005	154,4	12,2	-2,9	1.761,5	1.925,2
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	5,9	-	5,9
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-1,7	-	-1,7
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	4,3	-	4,3
Årets resultat	-	-	-	497,1	497,1
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	4,3	497,1	501,4
Återköp av aktier	-	-	-	-153,2	-153,2
Utdelningar	-	-	-	-69,5	-69,5
Utgående balans per 31 december 2005	154,4	12,2	1,3	2.036,0	2.203,9

Antalet emitterade aktier uppgår till 15.441.184 (15.441.184), varav 1.900.000 (2.000.000) av serie A och 13.541.184 (13.441.184) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Under året har 100.000 aktier av serie A omstämplat till aktier av serie B. Därefter har LjungbergGruppen förvärvat 765.977 aktier av serie B genom ett återköpserbjudande riktat till samtliga aktieägare. Vid räkenskapsårets utgång uppgår antalet utestående aktier till 14.675.207.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Koncernens kassaflödesanalys

	2005	2004	2005	2004
Mkr	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	603,5	277,2	445,3	159,6
Återföring avskrivningar	2,4	2,1	0,8	0,6
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-13,3	-	-1,3	-
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-415,0	-102,4	-376,0	-102,4
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-3,6	0,9	-3,6	0,9
Betald hyresgaranti	-3,0	-3,0	-0,9	-0,8
Betald skatt	-18,8	-29,6	-10,0	-26,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152,2	145,2	54,3	31,6
Nettoförändring av rörelsekapital	-2,9	1,9	-39,2	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149,3	147,1	15,1	31,6
INVESTERINGVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-80,3	-60,7	-	-54,6
Om- och nybyggnad av fastigheter	-285,8	-138,4	-41,1	-60,0
Försäljning av fastigheter	492,6	-	2,8	-
Övriga investeringar	-3,6	-2,5	-2,3	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	122,9	-201,6	-40,6	-115,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-69,5	-61,8	-	-
Återköp egna aktier	-153,2	-	-	-
Förändring långfristiga skulder	-76,8	-74,4	-1,9	-55,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-299,5	-136,2	-1,9	-55,7
Periodens kassaflöde	-27,3	-190,7	-27,4	-139,1
Likvida medel vid periodens början	130,5	321,2	130,6	269,6
Likvida medel vid periodens slut	103,2	130,5	103,2	130,5

Nyckeltal ¹⁾

	2005	2004	2005	2004
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Soliditet, %	42,0	39,1	42,0	39,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,2	1,0	1,2
Belåningsgrad, %	43,2	47,5	43,2	47,5
Räntetäckningsgrad, ggr	6,9	3,2	17,6	6,1
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar ²⁾	2,7	2,4	3,4	2,8
Avkastning på eget kapital, %	24,1	10,8	63,0	24,6
Avkastning på eget kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar ²⁾	6,7	6,9	10,5	9,0
Avkastning på totalt kapital, %	13,9	8,3	37,4	15,6
Avkastning på totalt kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar ²⁾	5,6	6,2	7,5	7,3
Antal anställda (medelantal)	137	132	142	133

Data per aktie ¹⁾

	2005	2004	2005	2004
Kr	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Resultat efter skatt	33,34	12,94	21,92	7,44
Resultat efter skatt, exkl reavinster och värdeförändringar	8,49	8,17	3,22	2,67
Kassaflöde	10,01	9,14	1,03	2,05
Eget kapital	150,2	124,9	150,2	124,9
Börskurs	199,5	145,5	199,5	145,5
Medelantalet utestående aktier, tusental	14.909	15.441	14.675	15.441
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	14.909	15.441	14.675	15.441
Antal aktier vid periodens slut, tusental ²⁾	14.675	15.441	14.675	15.441
Antal aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental ²⁾	14.675	15.441	14.675	15.441

¹⁾ Definitioner av nyckeltal enligt årsredovisning. ²⁾ Emitterade aktier 15.441 justerat för 766 återköpta aktier.

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

Mkr	Not	2004		IFRS 2004		2004		IFRS 2004		2004		IFRS 2004	
		1/1-30/9	Justering	1/1-30/9		1/10-31/12	Justering	1/10-31/12		1/1-31/12	Justering	1/1-31/12	
Intäkter		499,7	-	499,7		212,5	-	212,5		712,2	-	712,2	
Kostnader för förvaltning och produktion	1,3	-299,0	23,5	-275,5		-132,7	13,9	-118,8		-431,7	37,4	-394,3	
Bruttoresultat		200,7	23,5	224,2		79,8	13,9	93,7		280,5	37,4	317,9	
Central administration och marknadsföring		-16,7	-	-16,7		-6,2	-	-6,2		-22,9	-	-22,9	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1	-	-	-		-8,3	110,7	102,4		-8,3	110,7	102,4	
Rörelseresultat		184,0	23,5	207,5		65,3	124,6	189,9		249,3	148,1	397,4	
Ränteintäkter		4,5	-	4,5		1,0	-	1,0		5,5	-	5,5	
Räntekostnader		-94,4	-	-94,4		-31,3	-	-31,3		-125,7	-	-125,7	
		-89,9	-	-89,9		-30,3	-	-30,3		-120,2	-	-120,2	
Resultat efter finansiella poster		94,1	23,5	117,6		35,0	124,6	159,6		129,1	148,1	277,2	
Skatt på årets resultat		-26,1	-6,6	-32,7		-9,7	-34,9	-44,6		-35,8	-41,5	-77,3	
Årets resultat		68,0	16,9	84,9		25,3	89,7	115,0		93,3	106,6	199,9	

Koncernens balansräkningar

Koncernens balansräkningar

Mkr	Not	2004		IFRS 2004	2004		IFRS 2004
		2004-09-30	Justering	2004-09-30	2004-12-31	Justering	2004-12-31
TILLGÅNGAR							
Förvaltningsfastigheter	1	3.212,8	1.247,6	4.460,4	3.317,8	1.372,2	4.690,0
Materiella anläggningstillgångar		4,9	-	4,9	4,7	-	4,7
Övriga anläggningstillgångar		15,7	-	15,7	14,8	-	14,8
Kortfristiga fordringar		87,9	-	87,9	85,4	-	85,4
Likvida medel		269,6	-	269,6	130,5	-	130,5
Summa tillgångar		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	914,9	898,3	1.813,2	940,1	988,0	1.928,1
Långfristiga skulder	1,2	1.752,5	349,3	2.101,8	1.621,5	384,2	2.005,7
Kortfristiga skulder		923,5	-	923,5	991,6	-	991,6
Summa eget kapital och skulder		3.590,9	1.247,6	4.838,5	3.553,2	1.372,2	4.925,4

Not 1 Marknadsvärdering förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter 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 utgörs av mellanskillnaden mellan försäljningspris och senaste värdering. Marknadsvärdet per 2004-12-31 uppgick till 4.690 Mkr.

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 över- eller undervärde för räntederivatportföljen som redovisas i balansräkningen under övriga fordringar eller 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 4,0 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.

Not 3 Aktiveringsprinciper

Ombyggnadskostnader och underhållsåtgärder som tidigare har redovisats som kostnader i resultaträkningen ska i vissa fall redovisas som investeringar. Det gäller sådana åtgärder som medför ekonomisk nytta som t ex ökar intäkterna, förlänger fastighetens livslängd eller minskar driftskostnaderna. Jämförelsen ska göras mot alternativet att åtgärderna inte utförs alls. Effekten blir att värdejusteringsarna påverkas i motsvarande mån.

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

Mkr											Nivå
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 ¹⁾	2005	2006 ²⁾
Hyresintäkter	159	196	260	263	324	383	429	458	461	425	447
Rörelseresultat förvaltning ³⁾	82	105	140	142	184	221	247	250	289	267	290
Resultat fastighetsförsäljning	-	36	25	0	185	0	-	4	-	13	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	102	415	-
Entreprenadomsättning	99	119	127	105	199	272	201	193	251	270	250
Rörelseresultat entreprenad	4	6	3	2	5	7	10	3	6	2	0
SPP-medel	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-74	-85	-98	-89	-99	-101	-111	-119	-120	-94	-105
Resultat efter finansiella poster	12	62	70	55	281	127	146	139	277	604	185
Skatt på årets resultat	-4	-20	-20	-16	-78	-36	-42	-37	-77	-106	-50
Årets resultat	8	42	50	39	203	91	104	102	200	497	135
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar ⁴⁾	12	26	45	55	90	127	146	134	175	175	185

Data per aktie ⁵⁾

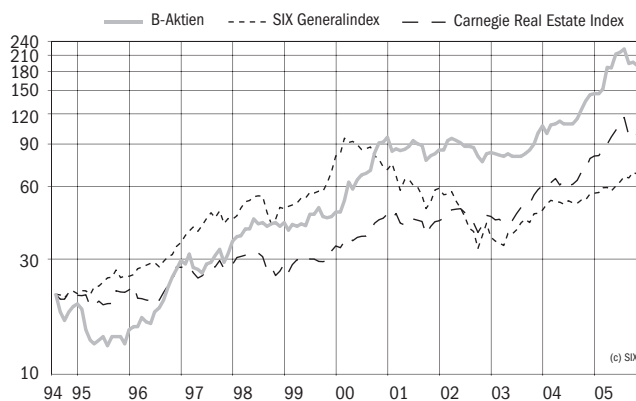
Kr											Nivå
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 ¹⁾	2005	2006 ²⁾
Årets resultat	0,67	3,34	3,56	2,60	13,31	5,98	6,76	6,58	12,94	33,34	9,20
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar ⁴⁾	0,67	1,43	2,27	2,60	4,26	5,98	6,76	6,37	7,89	8,49	9,20
Utdelning, 2005 föreslagen	0,50	0,75	1,00	1,50	2,25	3,00	3,50	4,00	4,50	5,50	
Börskurs, periodens slut	31,0	37,0	42,5	47,0	96,0	85,0	83,0	107,0	145,5	199,5	

¹⁾ Fr o m 2004 är redovisade uppgifter baserade på internationella redovisningsstandarder, IFRS. ²⁾ Nivå första kvartalet 2006. ³⁾ Exklusive värdeförändring 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.

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
Del av Sicklaön 83:32	Nacka	-	Såld	05-07-01
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
Del av Sicklaön 83:3	Nacka	300	Köpt	05-10-17
Kycklingen 42	Västerås	460	Såld	05-12-15

LjungbergGruppen-aktien



RAPPORTTILLFÄLLEN

Rapport per 2006-03-31 2006-04-21

Rapport per 2006-06-30 2006-07-14

Rapport per 2006-09-30 2006-10-18



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