

LJUNGBERGGRUPPEN AB

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 31 MARS 2006

SICKLA GALLERIA



LjungbergGruppen AB

Delårsrapport I januari – 31 mars 2006

Nettoomsättning 207 Mkr (160)
Resultat efter finansiella poster 48,8 Mkr (32,9)
Resultat efter skatt 34,9 Mkr (73,6)
Resultat efter skatt 2,38 kr/aktie (4,77)

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till 48,8 Mkr (32,9).

Resultat efter skatt uppgick för perioden till 34,9 Mkr (73,6), vilket motsvarar 2,38 kr/aktie (4,77).

I resultatet ingår effekter av fastighetsförsäljningar och fastighetsvärderingar med 0 Mkr (43,5).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 24,2 Mkr (-30,6). Nettoomsättningen var 57 Mkr (57).

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick för perioden till 123 Mkr (103). Hyresintäkterna för första kvartalet, exklusive 8 Mkr avseende erhållen utdelning i konkurs, motsvarar på årsbasis 458 Mkr. För 2005 uppgick hyresintäkterna till 425 Mkr. Ökningen är främst hänförlig till utbyggnaden av Sickla Köp kvarter. Rörelse-resultatet för fastighetsförvaltningen var 77,9 Mkr (54,5).

Den kommersiella hyresmarknaden i Stockholm är fortsatt präglad av pressade hyresnivåer. En viss ökning av efterfrågan på kontorslokaler märks. För LjungbergGruppen har vakansgraden sjunkit från 12 till 8 procent under det senaste året. Vakansgraden uppgick vid årsskiftet 2005-12-31 till 9 procent.

Utbyggnaden i Sickla går vidare med två nybyggnadsprojekt, en mindre byggnad på cirka 1.000 m² med inriktning mot design, restaurang och växter samt ett nytt handelshus på cirka 17.500 m² butiksyta. Byggnaderna beräknas vara färdigställda hösten 2006 respektive våren 2007. Bland nya hyresgäster märks Willys, Erlandssons Brygga, Koloni Garden och Designtorget. Även på kontorssidan är efterfrågan god i Sickla och hyresavtal har under kvartalet träffats med bl a tidningen Connoisseur.

I innerstaden har totalt 2.000 m² kontor hyrts ut under perioden till Beving Compotech, Knightec och EDB Business Partner.

Under perioden har LjungbergGruppen fått 8 Mkr i utdelning från en konkurs avseende en tidigare hyresgäst i Järfälla.

I Kista är läget stabilt med en uthyrningsgrad på 94 procent.

INVESTERINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 62 Mkr (73) och avser till största del utbyggnad av handelsplatsen i Sickla.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 85 Mkr (57). Rörelseresultatet för perioden var -2,7 Mkr (2,1). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt, främst i Sickla. TL Byggs omsättning var 83 Mkr (62), varav 9 Mkr (8) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Beläggningen är fortsatt god.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 201,0 Mkr (2005-12-31, 103,2 Mkr). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 4,9 procent (2005-12-31, 5,0 procent). Medellöptiden för räntebindningen var 2,9 år (2005-12-31, 3,0 år). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 41,5 procent (2005-12-31, 42,0 procent).

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

LjungbergGruppen kommer vid varje halv- och helårsskifte att göra en värdering av samtliga fastigheter i beståndet. Under detta kvartal har värderingen endast uppdaterats med gjorda investeringar.

BOLAGSSTÄMMA

På årsstämman 2006-04-04 omvaldes styrelseledamöterna Johan Björkman, Ulf Holmlund, Birgitta Holmström och Dag Klackenbergh. Åke Ljungberg avböjde omval och avtackades efter mer än 20 års förtjänstfullt arbete i styrelsen. Johan Ljungberg och Peter Holmstedt invaldes som styrelseledamöter. Ola Holmström invaldes som styrelsesuppleant.

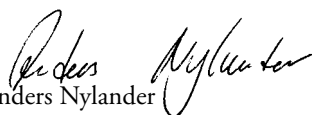
Utdelningen fastställdes till 5,50 kr/aktie (4,50) och utbetalades till aktieägarna 2006-04-12.

Bolagsstämman beslutade att genomföra ett optionsprogram, riktat till samtliga anställda, som totalt omfattar 250.000 aktier.

RESULTATPROGNOS

Resultatprognos för helåret 2006 kommer att lämnas i delårsrapporten för första halvåret som avges 2006-07-14.

Stockholm den 21 april 2006


Anders Nylander

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Koncernens resultaträkningar

	2006	2005	2005	2005/2006
Belopp i Mkr	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
Intäkter	207,3	160,3	694,4	741,4
Kostnader för förvaltning och produktion	-124,9	-90,6	-400,8	-435,1
Bruttoresultat	82,4	69,7	293,6	306,3
Central administration och marknadsföring	-7,2	-6,0	-24,7	-25,9
Resultat fastighetsförsäljning	-	-7,1	13,3	20,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	415,0	415,0
Rörelseresultat	75,2	56,6	697,2	715,8
Resultatandelar i dotterföretag	-	-	4,3	4,3
Ränteintäkter	0,4	2,6	3,4	1,2
Räntekostnader	-26,8	-26,3	-101,4	-101,9
	-26,4	-23,7	-93,7	-96,4
Resultat efter finansiella poster	48,8	32,9	603,5	619,4
Skatt	-13,9	40,7	-106,4	-161,0
Resultat efter skatt	34,9	73,6	497,1	458,4
Resultat per aktie, kr	2,38	4,77	33,34	31,15
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,38	4,77	33,34	31,15
Medelantalet utestående aktier, tusental	14.675	15.441	14.909	14.717
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	14.675	15.441	14.909	14.717
Antal emitterade aktier, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441

Fördelning av rörelseresultat

	2006	2005	2005	2005/2006
Belopp i Mkr	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Hysesintäkter	122,7	102,9	424,7	444,5
Förvaltningskostnader	-34,6	-32,3	-122,2	-124,5
Fastighetsskatt	-4,8	-4,6	-18,4	-18,6
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	83,3	66,0	284,1	301,4
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,5	-0,5	-2,0	-2,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	82,8	65,5	282,1	299,4
Central administration och marknadsföring	-4,9	-3,9	-15,0	-16,0
Resultat fastighetsförsäljning	-	-7,1	13,3	20,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	415,0	415,0
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	77,9	54,5	695,4	718,8
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET				
Nettoomsättning	84,6	57,4	269,7	296,9
Produktionskostnader	-84,9	-53,1	-257,8	-289,6
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	-0,3	4,3	11,9	7,3
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,1	-0,1	-0,4	-0,4
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	-0,4	4,2	11,5	6,9
Central administration och marknadsföring	-2,3	-2,1	-9,7	-9,9
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	-2,7	2,1	1,8	-3,0
Rörelseresultat	75,2	56,6	697,2	715,8

Utveckling hyresintäkter					
Mkr	2005	2006	2006	2006	2006
		kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
Stockholms innerstad	82	82	81	85	85
Kista	125	124	126	126	124
Sickla	178	212	212	212	219
Övriga delmarknader ¹⁾	40	40	36	34	34
Totalt	425	458	455	457	462

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

¹⁾ Exklusive utdelning i konkurs 8 Mkr under kvartal 1.

Uthyrningsgrad			
	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	93	81	87
Kista	134	126	94
Sickla	221	212	96
Övriga delmarknader	47	36	76
Totalt	495	455	92

Uthyrningsgraden återspeglar gällande och inflyttade hyreskontrakt per 1 april 2006.

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2006-03-31	2005-03-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter m m	5.042,0	4.341,2	4.980,0
Materiella anläggningstillgångar	5,3	4,5	5,5
Övriga anläggningstillgångar	17,4	14,3	23,6
Omsättningstillgångar	139,7	96,2	133,2
Likvida medel	201,0	233,9	103,2
Summa tillgångar	5.405,4	4.690,1	5.245,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2.242,0	1.999,3	2.203,9
Långfristiga skulder	2.384,0	1.916,1	2.316,3
Kortfristiga skulder	779,4	774,7	725,3
Summa eget kapital och skulder	5.405,4	4.690,1	5.245,5

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2005	154,4	12,2	-2,9	1.761,5	1.925,2
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	0,5	-	0,5
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-0,1	-	-0,1
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	0,4	-	0,4
Periodens resultat 1/1-31/3	-	-	-	73,6	73,6
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	0,4	73,6	74,0
Utgående balans per 31 mars 2005	154,4	12,2	-2,5	1.835,1	1.999,2
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	5,4	-	5,4
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-1,6	-	-1,6
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	3,9	-	3,9
Periodens resultat 1/4-31/12	-	-	-	423,5	423,5
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	3,9	423,5	427,4
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
Ingående balans per 1 januari 2006	154,4	12,2	1,3	2.036,0	2.203,9
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	4,4	-	4,4
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-1,2	-	-1,2
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	3,2	-	3,2
Periodens resultat 1/1-31/3	-	-	-	34,9	34,9
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	3,2	34,9	38,1
Utgående balans per 31 mars 2006	154,4	12,2	4,5	2.070,9	2.242,0

Antalet 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. LjungbergGruppen har under 2005 förvärvat 765.977 aktier genom ett återköpserbjudande riktat till samtliga aktieägare. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 14.675.207.

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten 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. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Koncernens kassaflödesanalys

	2006	2005	2005	2005/2006
Belopp i Mkr	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	48,8	32,9	603,5	619,4
Återföring avskrivningar	0,5	0,6	2,4	2,3
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-	7,1	-13,3	-20,4
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-415,0	-415,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-0,1	-3,6	-3,5
Betald hyresgaranti	-0,8	-0,7	-3,0	-3,1
Betald skatt	-6,8	-3,0	-18,8	-22,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41,7	36,8	152,2	157,1
Nettoförändring av rörelsekapital	4,2	-3,9	-2,9	5,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45,9	32,9	149,3	162,3
INVESTERINGVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-	-	-80,3	-80,3
Om- och nybyggnad av fastigheter	-46,0	-72,4	-285,8	-259,4
Försäljning av fastigheter	-	417,1	492,6	75,5
Övriga investeringar	-0,3	-0,4	-3,6	-3,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46,3	344,3	122,9	-267,7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-	-	-69,5	-69,5
Återköp egna aktier	-	-	-153,2	-153,2
Förändring skulder till kreditinstitut	98,2	-273,8	-76,8	295,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	98,2	-273,8	-299,5	72,5
Periodens kassaflöde	97,8	103,4	-27,3	-32,9
Likvida medel vid periodens början	103,2	130,5	130,5	233,9
Likvida medel vid periodens slut	201,0	233,9	103,2	201,0

Nyckeltal ¹⁾

	2006	2005	2005	2005/2006
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
Soliditet, %	41,5	42,6	42,0	41,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	44,6	45,0	43,2	44,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,3	6,9	7,1
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	2,8	2,5	2,7	2,8
Avkastning på eget kapital, %	6,3	15,0	24,1	21,6
Avkastning på eget kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	6,3	6,3	6,7	6,8
Avkastning på totalt kapital, %	5,7	4,9	13,9	14,3
Avkastning på totalt kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	5,7	5,5	5,6	5,9
Antal anställda (medelantal)	143	133	137	140

Data per aktie ¹⁾

	2006	2005	2005	2005/2006
Belopp i kronor	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
Resultat efter skatt	2,38	4,77	33,34	31,15
Resultat efter skatt, exkl reavinster och värdeförändringar	2,38	1,90	8,49	8,91
Kassaflöde	3,13	2,13	10,01	11,02
Eget kapital	152,8	129,5	150,2	152,8
Börskurs	217,5	187,0	199,5	217,5
Medelantalet aktier, tusental	14.675	15.441	14.909	14.717
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	14.675	15.441	14.909	14.717
Antal aktier vid periodens slut, tusental ²⁾	14.675	15.441	14.675	14.675
Antal aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental ²⁾	14.675	15.441	14.675	14.675

¹⁾ Definitioner av nyckeltal enligt årsredovisning.

²⁾ LjungbergGruppen har under 2005 återköpt 765.977 aktier.

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 ¹⁾	2005	Nivå 2006 ²⁾
Hysesintäkter	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 fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	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⁾

Belopp i kr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 ¹⁾	2005	Nivå 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	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	

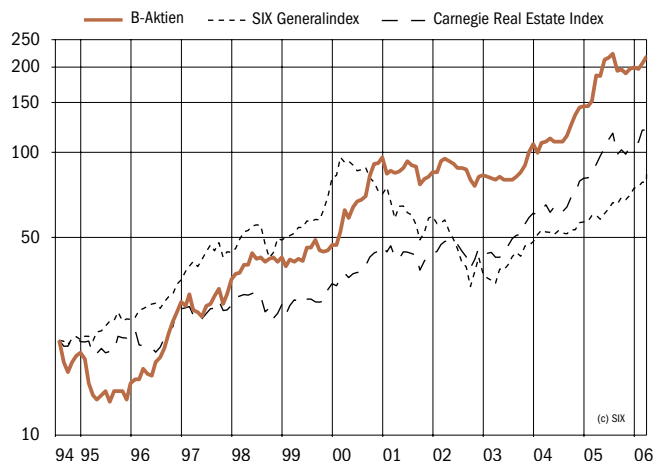
¹⁾ Fr o m 2004 är redovisade uppgifter baserade på internationella redovisningsstandarder, IFRS. ²⁾ Nivå första kvartalet 2006. ³⁾ Exklusive värdeförändring och resultat fastighetsförsäljning.

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.

Lånestruktur

Räntebindningstid	Belopp Mkr	Andel %	Medel- ränta, %
2006	485	21	4,7
2007	314	14	5,7
2008	334	15	5,9
2009	262	12	5,9
2010	454	20	4,0
2011	187	8	3,8
2012 och senare	215	10	3,9
Totalt	2.251	100	4,9

LjungbergGruppen-aktien



RAPPORTTILLFÄLLEN

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

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



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