LjungbergGruppen AB
Bokslutskommuniké 2003

*Nettoomsättningen uppgick till **651 Mkr** (630).*

*Hyresintäkterna uppgick till **458 Mkr** (429) och hyresnivån uppgår i början av 2004 till **451 Mkr.***

*Resultatet efter finansiella poster uppgick till **139 Mkr** (146).*

*Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till **4 Mkr** (0).*

*Investeringar i fastigheter uppgick till **126 Mkr** (307) varav fastighetsförvärv **1 Mkr** (0).*

*Uthyrningsgraden uppgår till **89 procent** (89).*

*Årets resultat var **102 Mkr** (104) vilket motsvarar **6,58 kr/aktie** (6,76).*

*Styrelsen föreslår en utdelning med **4,00 kr/aktie** (3,50).*

Mkr	**2003**	2002
Hyresintäkter	**458**	429
Projekt- och entreprenadomsättning	**193**	201
Resultat efter finansiella poster	**139**	146
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster	**134**	146
Årets resultat	**102**	104
Årets resultat, exkl reavinster	**98**	104
Investeringar	**126**	307
Kassaflöde	**135**	157

kr/aktie	**2003**	2002
Årets resultat	**6,58**	6,76
Årets resultat, exkl reavinster	**6,37**	6,76
Utdelning (2003 föreslagen)	**4,00**	3,50
Eget kapital	**58,8**	55,8
Börskurs (31/12)	**107**	83

Bokslutskommuniké 2003

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick 2003 till 138,7 Mkr (146,0). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 4,4 Mkr (0).

Resultatet efter skatt uppgick till 101,5 Mkr (103,9) vilket motsvarar 6,58 kr/aktie (6,76).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick 2003 till 63,6 Mkr (69,1). Nettoomsättningen var 319 Mkr (313).

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

År 2003 var ett år präglat av lågkonjunktur och en svag hyresmarknad. Särskilt utsatt var lokalmarknaden i Stockholmsregionen. Vakanserna har därför ökat under året till 10-15 procent för Stockholmsmarknaden totalt.

LjungbergGruppens hyresintäkter uppgick till 458 Mkr (429) och vakansgraden är oförändrad 11 procent. Hyresvärdet har under året ökat från 495 Mkr till 504 Mkr. Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen var 254,3 Mkr (247,5).

LjungbergGruppen strävar efter att verka på långsiktigt starka tillväxtmarknader i Stockholmsregionen.

Under året har Sickla ytterligare stärkts som mötesplats för arbete, handel, kultur och service och är i dagsläget LjungbergGruppens största delmarknad. Under sista kvartalet har planerna på utbyggnad av handelsplatsen i Sickla tagit fastare form och projektering har påbörjats. Cirka 6.000 m^2 lokalyta tomställs för närvarande för om- och tillbyggnad av handel. Inklusive tomställda ytor är uthyrningsgraden i Sickla 90 procent.

Kista är en marknad som stått mycket i fokus under senare tid på grund av nedgången i IT och telekombranschen och vakansgraden är 25-30 procent. För LjungbergGruppens del har strategin med långsiktiga kundrelationer och starka varumärken fortsatt ge resultat och uthyrningsgraden är därför 91 procent i Kista. Under året har Arrow flyttat in på cirka 2.400 m^2 och vid årsskiftet flyttade Tagmaster in i ca 700 m^2. Flera avtal har också omförhandlats, förlängts och anpassats till kundernas aktuella situation.

Uthyrningsgraden i Stockholms innerstad är 88 procent med inflyttning av Karolinska Sjukhuset och Förenade Liv som de största förändringarna under året.

INVESTERINGAR OCH FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under året till 126 Mkr (307). Investeringarna avser främst pågående utvecklingsprojekt i Sickla. Därutöver har 24 Mkr (15) kostnadsförts avseende anpassningar av lokaler i samband med nyuthyrningar. Två mindre fastigheter samt ett mindre markområde har sålts. Totalt uppgår försäljningsintäkterna till 13 Mkr med en realisationsvinst på 4,4 Mkr.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 193 Mkr (201). Rörelseresultatet för räkenskapsåret uppgick till 3,4 Mkr (9,7). Rörelseresultatet för entreprenadverksamheten, som bedrivs i dotterbolaget TL Bygg AB, var 10,8 Mkr (16,9). Rörelseresultatet i koncernen har belastats med projektkostnader för fastighetsutveckling. TL Byggs omsättning var 200 Mkr (216), varav 33 Mkr (48) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 329 Mkr (353) De räntebärande skulderna uppgick 2003-12-31 till 2.304 Mkr och medelräntan var 5,6 procent (5,9). Medellöptiden för räntebindningen var 3,1 år (3,6). Eget kapital uppgick 2003-12-31 till 909 Mkr (861) vilket motsvarar 58,8 kr/aktie (55,8). Soliditeten uppgick till 25,6 procent (24,7).

CELTICA

LjungbergGruppen har under året lämnat ett kontantbud på Fastighets AB Celtica och ägde 2003-12-31, 99,9 procent av aktierna.

UTDELNING

Styrelsen har beslutat att ändra utdelningspolicyn till att motsvara minst 50 procent (tidigare 30-50) av resultatet efter finansiella poster och aktuell skatt, exklusive realisationsvinster. För räkenskapsåret 2003 föreslås en utdelning på 4,00 kr/aktie.

UTSIKTER FÖR 2004

Hyresintäkterna uppgår i början av 2004 på årsbasis till 451 Mkr och resultatnivån, baserat på gällande förhållanden första kvartalet 2004, ligger på 125 Mkr före skatt. Målsättningen är att sänka vakansgraden vilket kan leda till hyresgästanpassningskostnader och därmed påverka resultatnivån. Resultatprognos lämnas i halvårsrapporten.

ÅRSREDOVISNING

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

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma äger rum onsdagen den 24 mars 2004, kl. 17.00, Norra Stationsgatan 69, Stockholm.

Stockholm den 18 februari 2004
Styrelsen

Koncernens resultaträkningar

Belopp i Mkr	2003 1/1-31/12	2002 1/1-31/12	2003 1/10-31/12	2002 1/10-31/12
Nettoomsättning	651,1	630,1	182,7	181,3
Kostnader för förvaltning och produktion	-377,2	-356,8	-110,7	-115,7
Bruttoresultat	**273,9**	**273,3**	**72,0**	**65,6**
Central administration och marknadsföring	-20,6	-16,1	-5,7	-4,4
Resultat fastighetsförsäljning	4,4	-	-	0,0
Rörelseresultat	**257,7**	**257,2**	**66,3**	**61,2**
Resultat från andelar i koncernföretag	3,4	-	-	-
Ränteintäkter	10,2	13,2	2,5	3,7
Räntebidrag	-	0,1	-	-
Räntekostnader	-132,6	-124,5	-32,2	-32,4
	-119,0	-111,2	-29,7	-28,7
Resultat efter finansiella poster	**138,7**	**146,0**	**36,6**	**32,5**
Aktuell skatt	-19,3	-27,4	-4,9	-8,8
Uppskjuten skatt	-17,9	-14,7	-3,8	-1,3
	-37,2	-42,1	-8,7	-10,1
Resultat efter skatt	**101,5**	**103,9**	**27,9**	**22,4**
Resultat per aktie, kr	6,58	6,78	1,81	1,45
Resultat per aktie efter utspädning, kr	6,58	6,76	1,81	1,45
Medelantalet aktier, tusental	15.441	15.313	15.441	15.382
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.441	15.373	15.441	15.405
Utdelning per aktie (2003 föreslagen)	4,00	3,50		

Fördelning av rörelseresultat

Belopp i Mkr	2003 1/1-31/12	2002 1/1-31/12	2003 1/10-31/12	2002 1/10-31/12
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Hyresintäkter	458,2	429,2	119,1	111,4
Förvaltningskostnader	-144,6	-123,4	-38,9	-36,4
Fastighetsskatt	-19,3	-20,0	-3,9	-4,9
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	**294,3**	**285,8**	**76,3**	**70,1**
Avskrivningar fastigheter	-30,5	-27,2	-7,8	-7,1
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1,6	-1,3	-0,5	-0,3
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	**262,2**	**257,3**	**68,0**	**62,7**
Central administration och marknadsföring	-12,3	-9,8	-4,0	-2,7
Resultat fastighetsförsäljning	4,4	-	-	0,0
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	**254,3**	**247,5**	**64,0**	**60,0**
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET				
Nettoomsättning	193,0	200,9	63,6	70,0
Produktionskostnader	-180,9	-184,7	-59,4	-67,1
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	**12,1**	**16,2**	**4,2**	**2,9**
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,4	-0,2	-0,2	0,0
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	**11,7**	**16,0**	**4,0**	**2,9**
Central administration och marknadsföring	-8,3	-6,3	-1,7	-1,7
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	**3,4**	**9,7**	**2,3**	**1,2**
Rörelseresultat	**257,7**	**257,2**	**66,3**	**61,2**

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	2003-12-31	2002-12-31	2003-09-30	2002-09-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningsfastigheter	3.145,9	3.060,2	3.117,8	3.014,3
Maskiner och inventarier	4,5	3,6	4,5	3,7
Finansiella anläggningstillgångar	9,7	21,8	0,8	27,5
Kortfristiga fordringar	59,8	47,2	77,7	61,4
Kortfristiga placeringar	-	104,5	-	103,3
Kassa och bank	329,3	248,1	335,5	265,0
Summa tillgångar	**3.549,2**	**3.485,4**	**3.536,3**	**3.475,2**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	908,7	861,2	880,8	836,6
Avsättningar	154,8	114,4	148,3	113,5
Skulder till kreditinstitut	2.303,5	2.328,4	2.309,9	2.284,0
Övriga skulder	182,2	181,4	197,3	241,1
Summa eget kapital och skulder	**3.549,2**	**3.485,4**	**3.536,3**	**3.475,2**

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Eget kapital 2002-01-01	152,0	337,8	212,9	91,5	794,2
Utdelning			-45,9		-45,9
Vinstdisposition			91,5	-91,5	0,0
Årets resultat				103,9	103,9
Förändring uppskjuten skattefordran			-4,0		-4,0
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		13,1	-13,1		0,0
Nyemission	1,4	6,0			7,4
Tecknat, ej registrerat aktiekapital	1,0	4,5			5,5
Nyttjade optionsrätter		0,1			0,1
Eget kapital 2002-12-31	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**

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2003 1/1-31/12	2002 1/1-31/12	2003 1/10-31/12	2002 1/10-31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	138,7	146,0	36,6	32,5
Återföring avskrivningar	32,4	28,7	8,4	7,4
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-4,4		-	
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-3,6	-0,4	-0,2	-0,4
Betald hyresgaranti	-1,6		-1,6	
Betald skatt	-38,7	-20,2	-14,6	-1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**122,8**	**154,1**	**28,6**	**38,3**
Nettoförändring av rörelsekapital	12,2	3,2	-1,1	-10,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**135,0**	**157,3**	**27,5**	**28,0**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Om- och nybyggnad av fastigheter	-139,3	-319,9	-30,2	-95,7
Försäljning av fastigheter och mark	13,0	-	4,1	-
Förvärv av företag	50,4		-	
Övriga investeringar	-3,5	-0,1	-1,1	1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-79,4**	**-320,0**	**-27,2**	**-94,4**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-54,0	-45,9	-	-
Nyemission	-	13,0	-	6,3
Förändring långfristiga skulder	-24,9	206,3	-6,5	44,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-78,9**	**173,4**	**-6,5**	**50,7**
Periodens kassaflöde	**-23,3**	**10,7**	**-6,2**	**-15,7**
Likvida medel vid periodens början	**352,6**	**341,9**	**335,5**	**368,3**
Likvida medel vid periodens slut	**329,3**	**352,6**	**329,3**	**352,6**

Nyckeltal [1)]

	2003 1/1-31/12	2002 1/1-31/12	2003 1/10-31/12	2002 1/10-31/12
Soliditet, %	25,6	24,7	25,6	24,7
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	2,7	2,5	2,7
Belåningsgrad, %	73,2	76,1	73,2	76,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,1	2,0
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster	2,0	2,2	2,1	2,0
Avkastning på eget kapital, %	11,5	12,5	12,5	10,5
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster	11,1	12,5	12,5	10,5
Avkastning på totalt kapital, %	7,7	8,0	7,8	7,5
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster	7,6	8,0	7,8	7,5
Antal anställda (medelantal)	130	128	130	128

Data per aktie [1)]

Belopp i kr	2003 1/1-31/12	2002 1/1-31/12	2003 1/10-31/12	2002 1/10-31/12
Resultat efter skatt	6,58	6,76	1,81	1,45
Resultat efter skatt, exkl reavinster	6,37	6,76	1,81	1,45
Kassaflöde	8,74	10,23	1,78	1,81
Eget kapital	58,8	55,8	58,8	55,8
Börskurs	107	83	107	83
Utdelning (2003 föreslagen)	4,00	3,50	-	-
Medelantalet aktier, tusental	15.441	15.313	15.441	15.382
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.441	15.373	15.441	15.405
Antal aktier vid periodens slut, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441
Antal aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441

[1)] Definitioner av nyckeltal och data per aktie enligt årsredovisning.

Utveckling hyresintäkter

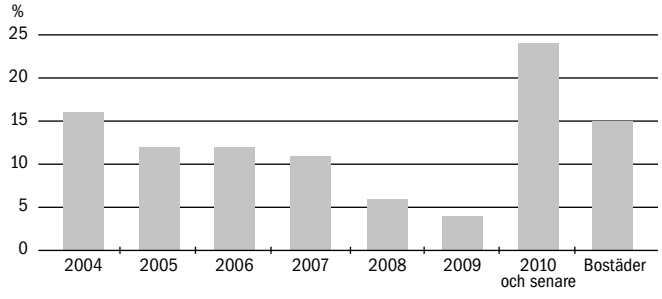
Mkr	2000	2001	2002	2003	Nivå 2004 [1)]
Stockholms innerstad	69	66	79	84	85
Kista	84	126	145	139	127
Sickla	88	100	116	146	150
Järfälla	25	33	30	28	28
Södertälje, Västerås	58	58	59	61	61
Totalt	**324**	**383**	**429**	**458**	**451**

[1)] Nivå första kvartalet 2004.

Uthyrningsgrad

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	97	85	88
Kista	140	127	91
Sickla	166	150	90
Järfälla	36	28	77
Södertälje, Västerås	65	61	94
Totalt	**504**	**451**	**89**

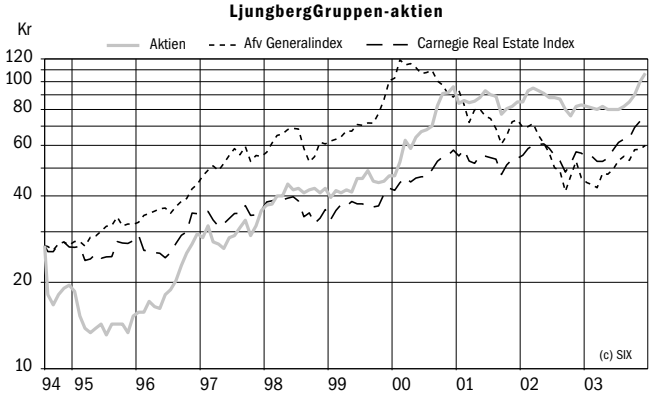
Löptider kontrakt i procent av hyresintäkter



Lånestruktur 2003-12-31

Räntebindningstid till och med	Låne-belopp, Mkr	Andel av lån, %	Medelränta, %
2004	516	22	5,0
2005	290	13	5,5
2006	328	14	6,2
2007	334	14	5,7
2008	362	16	5,8
2009	269	12	5,9
2010 eller senare	205	9	5,4
Totalt	**2.304**	**100**	**5,6**

LjungbergGruppen-aktien



A

PORTO
BETALT
SVERIGE

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Nivå 2004 [1]
Hyresintäker	123	159	196	260	263	324	383	429	458	451
Rörelseresultat förvaltning, exkl reavinster	68	82	105	140	142	184	221	247	250	245
Resultat fastighetsförsäljning	5	-	36	25	0	185	0	-	4	-
Entreprenadomsättning	108	99	119	127	105	199	272	201	193	175
Rörelseresultat entreprenad	6	4	6	3	2	5	7	10	3	2
SPP-medel	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-
Finansnetto	-67	-74	-85	-98	-89	-99	-101	-111	-119	-122
Resultat efter finansiella poster	12	12	62	70	55	281	127	146	139	125
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-56	-17	-27	-19	-16
Uppskjuten skatt	-4	-4	-20	-20	-16	-22	-19	-15	-18	-19
Årets resultat	8	8	42	50	39	203	91	104	102	90
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster [2]	**7**	**12**	**26**	**45**	**55**	**90**	**127**	**146**	**134**	**125**

Data per aktie [3]

Belopp i kr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Nivå 2004 [1]
Årets resultat	0,66	0,67	3,34	3,56	2,60	13,31	5,98	6,76	6,58	5,83
Årets resultat, exkl reavinster [2]	0,37	0,67	1,43	2,27	2,60	4,26	5,98	6,76	6,37	5,83
Utdelning (2003 föreslagen)	0,25	0,50	0,75	1,00	1,50	2,25	3,00	3,50	4,00	
Börskurs, periodens slut	16	31	37	43	47	96	85	83	107	

[1] Nivå första kvartalet 2004. [2] Även SPP-medel är exkluderat. [3] Data per aktie är beräknat efter genomförd fondemission 1:1 i april 2001 och efter utspädning. Även börskursen är omräknad efter genomförd fondemission.

Avkastning fastigheter

Mkr	2000	2001	2002	2003	Nivå 2004[1]
Hyra [2]	331	375	431	457	451
Förvaltningskostnader [2]	-109	-124	-143	-164	-160
Driftsöverskott [2]	222	251	288	293	291
Bokfört värde fastigheter [2]	2.665	2.780	3.060	3.146	3.146
Pågående arbeten [2, 3]	-230	-280	-237	-45	-30
Värde byggrätter [4]	-300	-300	-275	-200	-200
Justerat bokfört värde	2.135	2.200	2.548	2.901	2.916
Avkastning, %	**10,4**	**11,4**	**11,3**	**10,1**	**10,0**
Eget kapital, kr / aktie	48,5	52,3	55,8	58,8	58,8
Börskurs, kr (31/12)	96,0	85,0	83,0	107,0	107,0
Implicit fastighetsvärde [5]	2.855	2.701	2.966	3.645	3.660
Avkastning börskurs, %	**7,8**	**9,3**	**9,7**	**8,0**	**8,0**

[1] Nivå första kvartalet 2004. [2] Justerat för förvärv, försäljningar och nyproduktion under året. [3] Nedlagda kostnader för ej färdigställda projekt. [4] Bedömt värde mark och byggrätter samt pågående projekt. [5] Justerat bokfört värde fastigheter ökat med skillnaden mellan börsvärdet och eget kapital.

Marknadsvärdering fastigheter

LjungbergGruppen har per 31 december internt värderat samtliga fastigheter. För den interna värderingen har ett på marknaden förekommande värderingsprogram inhandlats och samtliga värderingsparametrar har stämts av med extern expertis. Den interna värderingen baseras på 5-10-åriga kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets framtida intjäningsförmåga. Avkastningskravet ligger i intervallet 5,75-7,00 procent för bostäder samt 7,25-10,00 procent för kommersiella ytor. Långsiktig vakansnivå har bedömts till 1 procent för bostäder och inom intervallet 5-15 procent för kommersiella ytor. I kassaflödesberäkningarna har ett inflationsantagande motsvarande 2 procent per år beaktats. Använda schabloner för driftskostnader motsvarar i huvudsak bolagets verkliga driftskostnader. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter. Det bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgår per 2003-12-31 till 4,4 Mdr.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Rapport per 2004-03-31	2004-04-26
Rapport per 2004-06-30	2004-07-14
Rapport per 2004-09-30	2004-10-20

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