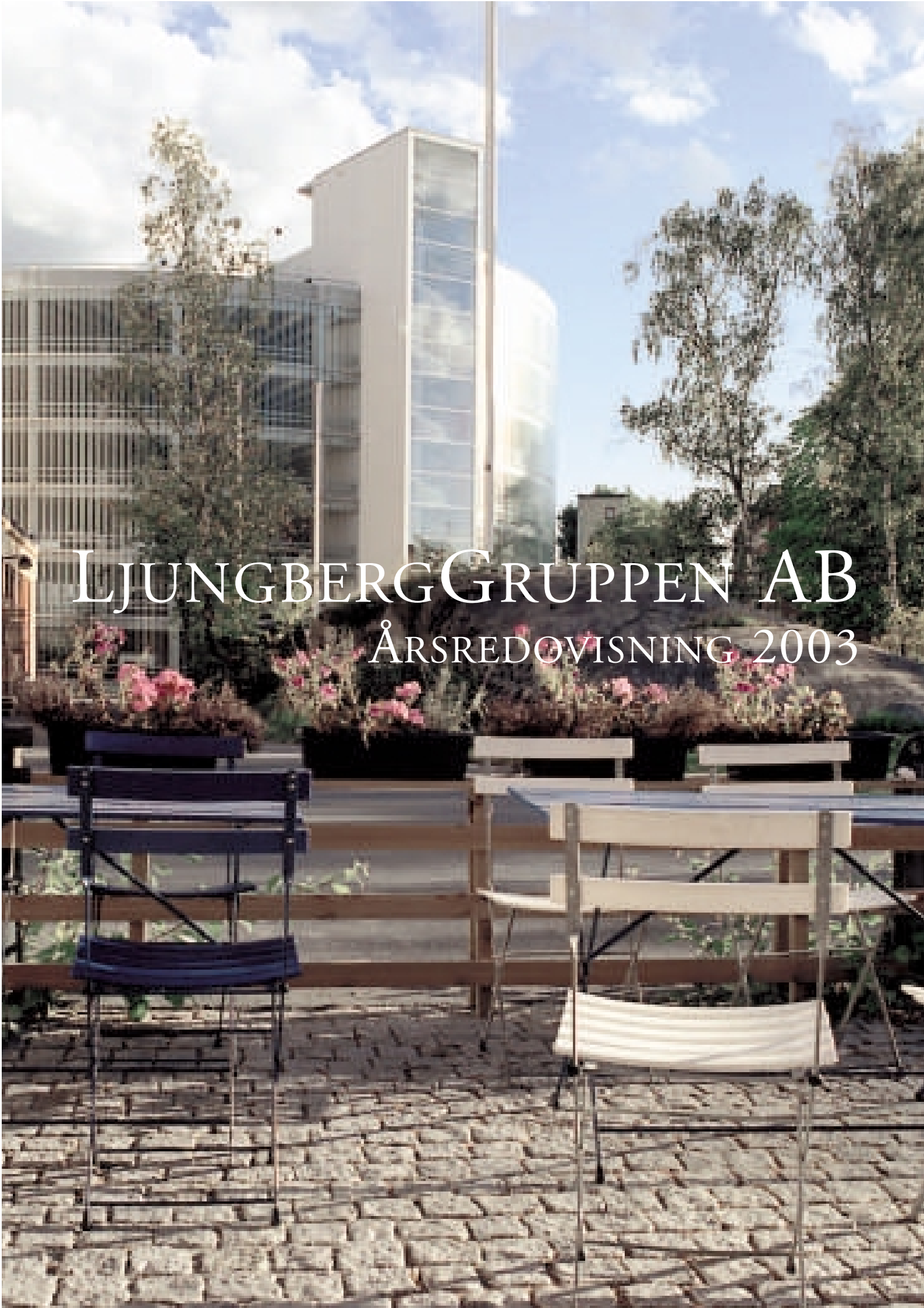


LjungbergGruppen AB

Årsredovisning 2003

Innehåll

Inledning

Året i korthet 3
VD har ordet 4

Koncernöversikt

Affärsidé 6
Fastighetsförvaltning 8
Projekt- och entreprenadverksamhet . . . 12
TL Bygg 13
Finansiell översikt 14
LjungbergGruppen-aktien 15
Flerårsöversikt 16

Geografiska delmarknader

Stockholms innerstad 18
Ärvinge-Kista 20
Sickla 22
Järfälla 26
Västerås 26
Södertälje 27

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse 28
Resultaträkningar 30
Balansräkningar 31
Eget kapital 33
Kassaflödesanalyser 34
Tilläggsupplysningar 35
Revisionsberättelse 45

Organisation

Styrelse 46
Företagsledning och revisor 47
Juridisk struktur 48
Historik 48
Utdrag ur bolagsordning 49

Övrigt

Fastighetsförteckning 50
Definitioner 54

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma äger rum onsdagen den 24 mars 2004 kl. 17.00 i Telenors lokaler (Mineralvattenfabriken), Norra Stationsgatan 69, Stockholm. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Svenska Dagbladet och Post- och Inrikes Tidningar.

LjungbergGruppens affärsidé är att långsiktigt och med god lönsamhet äga, utveckla och förvalta fastigheter i Stockholmsregionen. LjungbergGruppen-aktien är sedan 1994 noterad på Stockholmsbörsens O-lista.





Året i korthet

*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

%	**2003**	2002
Direktavkastning fastigheter	**10,1**	11,3
Uthyrningsgrad	**89**	89
Soliditet	**25,6**	24,7
Implicit soliditet	**38,5**	32,8
Räntetäckningsgrad	**2,0**	2,2
Medelränta (31/12)	**5,6**	5,9

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

Definitioner se sidan 54.

VD har ordet

Efter nio månader som VD kan jag se tillbaka på en spännande period i företaget då både verksamhet och organisation har utvecklats.

År 2003 präglades av lågkonjunktur och en svag hyresmarknad. Särskilt utsatt var lokalmarknaden i Stockholmsregionen. Det är därför glädjande att vi kan redovisa en i stort sett bibehållen resultatnivå efter finansiella poster på 139 Mkr (146 Mkr för 2002).

Basen för resultatnivån är våra goda långsiktiga kundrelationer och en engagerad och kompetent personal. Tack alla kunder, samarbetspartners och medarbetare för ett väl genomfört 2003.

EKONOMISK UTVECKLING OCH FASTIGHETSMARKNAD

Den ekonomiska utvecklingen under 2003 var fortsatt svag. Fastighetsmarknaden har präglats av den svaga konjunkturen men det har också varit ett rekordår för fastighetstransaktioner.

Lågkonjunkturen har påverkat kundens vilja och förmåga till förhyrningar och beslut. Vakanserna har därför ökat under året till 10-15 procent för Stockholmsmarknaden totalt. På bostadssidan märktes en viss mättnad i försäljning av nyproducerade bostadsrätter medan däremot efterfrågan på hyreslägenheter varit fortsatt stark.

Utländskt fastighetskapital har investerats som aldrig förr i Sverige. Detta är också ett skäl till stabila fastighetspriser och fastighetsbolagens positiva börsutveckling under året.

Samlade ekonomiska bedömningar spår ett 2004 utan någon större konjunkturuppgång. För Stockholm finns osäkerhetsfaktorer i form av biltullar men också positiva inslag som utbyggnad av infrastruktur och tecken på en ökad politisk samsyn som kan leda till ytterligare satsningar.

Vår bedömning är att Stockholm långsiktigt förblir den starkaste tillväxtregionen i Sverige. När konjunkturuppgången kommer blir effekterna störst i Stockholmsregionen.

ÅRETS UTVECKLING

Hyresintäkterna har ökat från 429 Mkr till 458 Mkr och vakansgraden är bibehållen 11 procent. Vakansgraden är oförändrad trots den svaga hyresmarknaden och att ytor friställts för om- och tillbyggnad av handel i Sickla. Under året har 126 Mkr investerats i fastigheter och 24 Mkr har nedlagts i kostnadsförda ombyggnadsprojekt. Större delen är investerat i Sickla.

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

Sickla är vår största delmarknad och präglas av kraftig tillväxt. Under året har Sickla ytterligare stärkts som mötesplats för arbete, handel, kultur och service.

Dieselverkstaden har på bara ett år blivit ett känt varumärke och ett kulturellt centrum för Nacka och sydöstra Stockholm med 3.000 besökare per dag.

Handelsplatsen i Sickla har utvecklats till en av regionens stora med en aktuell årsomsättningsnivå på 1,2 Mdr. Nästa steg är att bygga ut och utveckla handelsplatsen till ett köpkvarter som förenar det bästa av köpcentrum, stormarknad och stadsdel. Inom tre år bedömer vi att årsomsättningsnivån i Sickla överstiger 1,5 Mdr. Serviceutbudet i Sickla utvecklas hela tiden vilket bidragit till att stärka positionen som etableringsområde för kontor.

Sett i ett bredare perspektiv ligger Sickla mitt i en tillväxtregion. Det planeras för 13.000 nya bostäder inom 2 km från Sickla och en kraftig utbyggnad av infrastrukturen.

Huvuddelen av vårt fastighetsbestånd i Stockholms innerstad ligger i direkt anslutning till Norra Station – ett av stadens stora planerade tillväxtområden med bl a bostäder och utveckling av ett Stockholm BioScience. Under året flyttade Karolinska Sjukhuset in delar av sin verksamhet i av oss hälftenägda fastigheten Blästern 13 vilket är ett tecken på framtida möjligheter i området.

Kista är en marknad som stått mycket i fokus under



senare tid på grund av nedgången i IT och telekombranschen. För närvarande är vakansgraden i hela Kista 25-30 procent, vilket självklart skapar hyrespress, men det finns också en annan bild. Det arbetar lika många i Kista idag som under toppåret 2000. Startandet av nya företag har aldrig varit så intensivt som nu. Kista Galleria har lett till ett starkt förbättrat serviceutbud. Stockholms Stad investerar i utbyggnad av infrastrukturen i form av vägnät, tvärspårväg och bostäder. Flera av de tunga aktörerna som IBM och Ericsson har bestämt sig för att satsa i Kista.

För vår egen del har strategin med långsiktiga kundrelationer, en komplett miljö och en satsning på många starka varumärken fortsatt ge resultat och vår vakansgrad är därför 9 procent i Kista. Under året har Arrow Components flyttat in hos oss. Flera avtal har också omförhandlats, förlängts och anpassats till kundernas aktuella situation.

Under året har ett par mindre fastigheter avyttrats som inte har passat in i strategin med stora förvaltningsenheter på starka tillväxtmarknader.

Vårt dotterbolag TL Bygg är specialiserat på ombyggnader och byggservice. Specialisering och en stabil kundbas är viktiga skäl till att TL Bygg lyckats hålla en god lönsamhet trots en mycket pressad byggmarknad.

TL Byggs omsättning för 2003 var 200 Mkr och resultatet 11,4 Mkr. Den dominerande delen av omsättningen, 84 procent, kom från externa beställare.

För LjungbergGruppens del tillför TL Bygg viktig kompetens och skapar konkurrensfördelar och valmöjligheter i genomförande av större ombyggnadsprojekt.

CELTICA

LjungbergGruppen förvärvade under året Fastighets AB Celtica. Vi har sedan länge varit delägare i Celtica som ursprungligen hade en option att förvärva en fastighet i München. Verksamheten är avvecklad och Celticas tillgångar består idag av likvida medel. Celtica har kvarstående åtaganden i form av en hyresgaranti som till huvuddelen reserverats i räkenskaperna.

Förvärvet har medfört att LjungbergGruppens tidigare innehav omvandlats till likvida medel. Förvärvet innehåller vissa möjligheter till intäkter beroende på hur hyresgarantin utfaller och riskerna har begränsats genom avtal med den tidigare störste ägaren i Celtica.

FRAMTIDA UTVECKLING

Vår affärsidé är att äga, utveckla och förvalta fastigheter i Stockholmsregionen. Jag tror att vår helhetssyn och vårt kundfokus skapar affärsmöjligheter och gör oss långsiktigt konkurrenskraftiga. Därmed skapas möjligheter för fortsatt god resultatutveckling, expansion och värdetillväxt. Jag anser att vi har en stark position med bra fastigheter i tillväxtlägen. Vi har också finansiella resurser och kompetens för att fortsätta expandera genom förvärv och utvecklingsprojekt.

I det korta perspektivet har vi ett tufft 2004 framför oss. Baserat på aktuella förhållanden under första kvartalet ligger resultatnivån för år 2004 på 125 Mkr. Ingen hänsyn är då tagen till utvecklingen under resten av året. Resultatet kommer att påverkas av omvärldsfaktorer men också av hur väl vi lyckas uppfylla högt ställda kundkrav och hur duktiga vi är på att ta tillvara affärsmöjligheter och attrahera nya kunder.

Stockholm i februari 2004



Anders Nylander
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Nivå 2004[1]
Hyresintäkter	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**

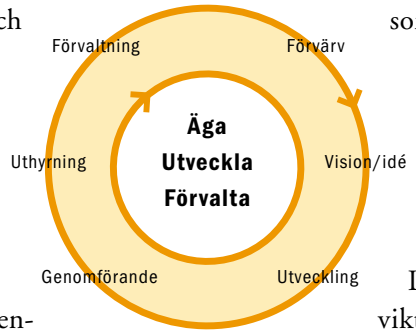
[1] Nivå första kvartalet 2004. [2] Även SPP-medel är exkluderat.

Affärsidé

LjungbergGruppens affärsidé är att långsiktigt och med god lönsamhet äga, utveckla och förvalta fastigheter i Stockholmsregionen.

VÄRDEUTVECKLING OCH TILLVÄXT

Värdeutveckling och tillväxt skapas genom förvärv och förädling av utvecklingsbara fastigheter. Utvecklingsprojekt drivs med egna resurser vilket skapar förutsättningar för LjungbergGruppen att påverka utformningen av projekten under hela genomförandet. Utvecklingsarbetet drivs från förvärv till vision/idé, utveckling, genomförande, uthyrning och slutligen förvaltning och ett långsiktigt ägande. Arbetet sker i nära samverkan med kunder och övriga aktörer som t ex kommuner, myndigheter, projektörer och leverantörer.



KONCENTRATION OCH NÄRHET

Fastighetsbeståndet är geografiskt koncentrerat till starka och expansiva delmarknader i Stockholmsregionen där stora sammanhållna förvaltningsenheter utgör basen för en aktiv, lönsam och kundnära förvaltning. Lokala förvaltningskontor med ansvariga på plats finns på varje delmarknad.

Fastighetsbeståndet innehåller bostäder, kontor, handel och olika servicefunktioner där delmarknadens struktur styr sammansättningen. Vackra gamla fabriksbyggnader förädlas och anpassas till ljusa, moderna kontor där gamla anor och unika kvaliteter bevaras. Tillsammans med helt nyproducerade byggnader skapas en mångfald i utbudet med flexibla, ändamålsenliga och effektiva ytor.

STARK AKTÖR

Strävan är att vara en stark aktör på varje delmarknad. Genom ett nära samarbete med kommuner, myndigheter, fastighetsägare och andra intressenter och därtill ett aktivt engagemang i delmarknadens utveckling drivs strukturfrågor i en riktning som kontinuerligt höjer attraktiviteten i såväl de egna fastigheterna som området i sin helhet.

LÅNGSIKTIGA RELATIONER

Långsiktiga affärsrelationer med starka och nöjda kunder har hög prioritet. Hyreskontrakt tecknas företrädesvis för längre perioder, ofta på 10-15 år. Långa hyreskontrakt och nöjda kunder är viktiga faktorer för en gynnsam utveckling av verksamheten och bibehållet låga vakanser.

ANSVAR OCH ENGAGEMANG

LjungbergGruppen har kompetent och erfaren personal i verksamhetens olika funktioner och i samtliga led mot kund. Många har arbetat länge i företaget och har god kännedom om både verksamhet, kunder och övriga samarbetspartners. Ansvarskännande och engagerade medarbetare skapar förutsättningar för hög kvalitet och långsiktigt nöjda kunder.

Kundmötet. Kompetent och engagerad personal bidrar till långsiktigt nöjda hyresgäster. **Kundfokus.** Lokala förvaltningskontor med ansvariga på varje delmarknad skapar närhet till kund.





ÄGA, UTVECKLA, FÖRVALTA

LjungbergGruppens inriktning att äga, utveckla och förvalta fastigheter är idag ovanlig då de flesta bolag nischar sig inom produktionsledet eller förvaltning. Rollen som både utvecklare, förvaltare och ägare är en konkurrensfördel som många gånger skapat unika affärsmöjligheter. Det ställer krav på helhetssyn och ökar på lång sikt lönsamheten.

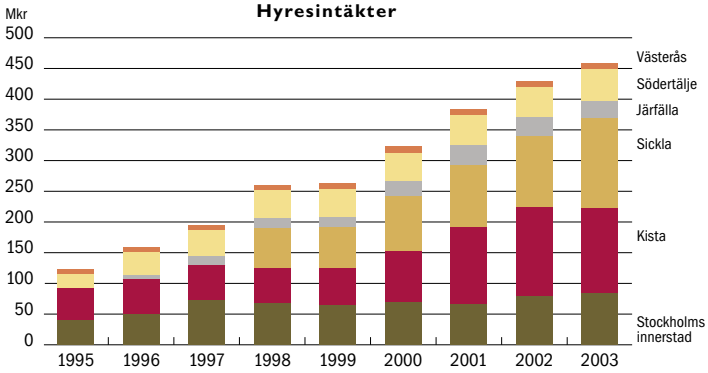
FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 356.700 m² och återfinns på geografiska delmarknader som Stockholms innerstad, Kista, Sickla, Järfälla, Södertälje och Västerås. Fastighetsförvaltningen och de olika delmarknaderna beskrivs utförligare på sidorna 8-11 samt 18-27.

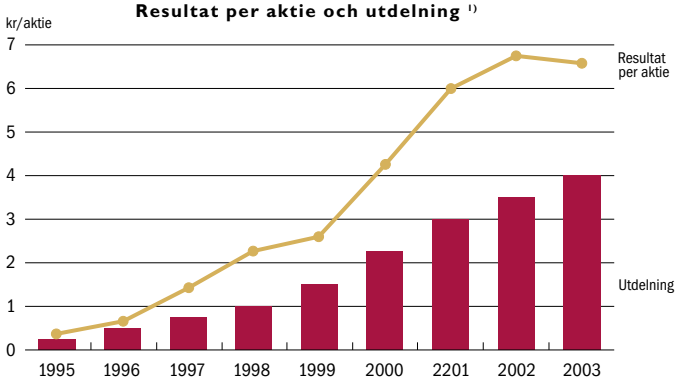
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

LjungbergGruppens projekt- och entreprenadverksamhet utgörs dels av om-, ny- och tillbyggnad av egna fastigheter, dels av extern byggverksamhet som drivs i dotterbolaget TL Bygg AB. Projekt- och entreprenadverksamheten beskrivs utförligare på sidorna 12-13.

Hyresintäkter

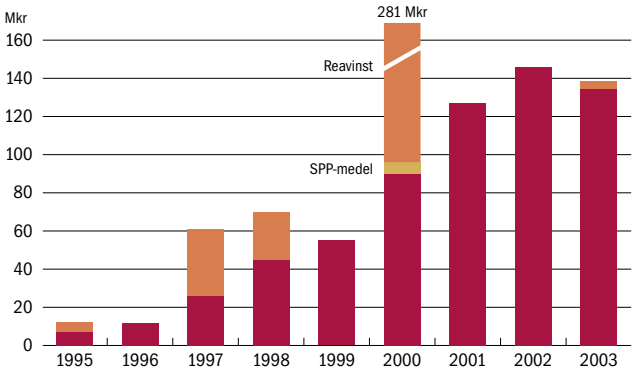


Resultat per aktie och utdelning [1)]



[1)] Resultat per aktie avser exklusive reavinster och SPP-medel. Utdelning för 2003 avser föreslagen utdelning.

Resultat efter finansiella poster



Förvaltning. Tekniskt kunnande, engagemang och närhet utgör basen för en aktiv, lönsam och kundnära förvaltning. **Projektverksamhet.** Det egna byggbolaget bidrar med resurser och värdefull kompetens i fastighetsutvecklingsprojekt.





Fastighetsförvaltning

FÖRVALTNINGSORGANISATION

LjungbergGruppen har lång erfarenhet som förvaltare av både bostäder och lokaler. Fastighetsförvaltningen sker med egna resurser för förvaltning och fastighetsskötsel och organisationen är lokalt placerad för att vara nära kund och marknad. Det löpande arbetet bedrivs aktivt med affärsplaner för varje fastighet och regelbundna kundkontakter med syfte att möta hyresgästernas behov av service och ändamålsenliga ytor.

FASTIGHETSBESTÅND

LjungbergGruppens fastighetsbestånd har per 2003-12-31 en uthyrningsbar yta på 356.700 m².

Ytornas fördelning på olika delmarknader framgår av nedanstående tabell.

Fastigheternas yta

m²	Bostäder	Lokaler	Totalt
Stockholms innerstad	-	44.490	44.490
Kista	37.640	53.600	91.240
Sickla	-	98.530	98.530
Järfälla	-	33.000	33.000
Södertälje, Västerås	31.010	58.430	89.440
Totalt	**68.650**	**288.050**	**356.700**

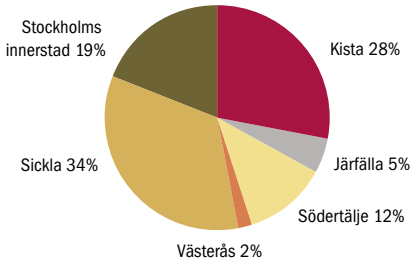
Komplett fastighetsförteckning återfinns på sidorna 50-53.

HYRESINTÄKTER

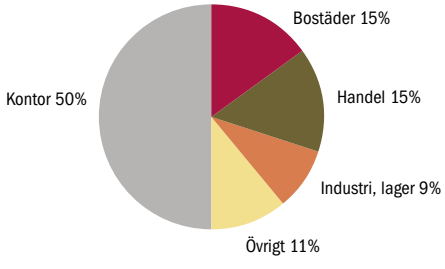
Hyresintäkterna uppgick 2003 till 458 Mkr (429).

Fördelningen på olika delmarknader och lokaltyper framgår av diagrammen nedan.

Hyresintäkt per område [1]



Hyresintäkt per lokaltyp [1]



[1] Hyresintäkterna avser första kvartalet 2004.

Hyresintäkterna har från 2000 till första kvartalet 2004 ökat med 127 Mkr, vilket är en ökning med 39 procent. Den uthyrningsbara ytan har under samma period ökat med 13 procent.

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

Kontrakterade hyror uppgår första kvartalet 2004 till 451 Mkr. I beloppet ingår kontrakterade hyror avseende in- och avflyttningar som sker under första kvartalet 2004. Hyresvärdet uppgår i början av 2004 till 504 Mkr. Med hyresvärde avses kontrakterade årshyror samt bedömda marknadshyror för vakanta ytor i befintligt skick.

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**

Den ekonomiska vakansgraden uppgår vid ingången av 2004 till 11 procent (11). Den vakanta ytan uppgår vid samma tidpunkt till 47.000 m² (45.000). De vakanta ytorna är övervägande av bra kvalitet och bedöms vara attraktiva även i en svagare marknad.

Hyresvärde vakanta ytor [1]

	Vakant yta, m²	Hyresvärde, Mkr
Stockholms innerstad	6.000	12
Kista	8.000	13
Sickla	15.000	16
Järfälla	10.000	8
Södertälje, Västerås	8.000	4
Summa	**47.000**	**53**

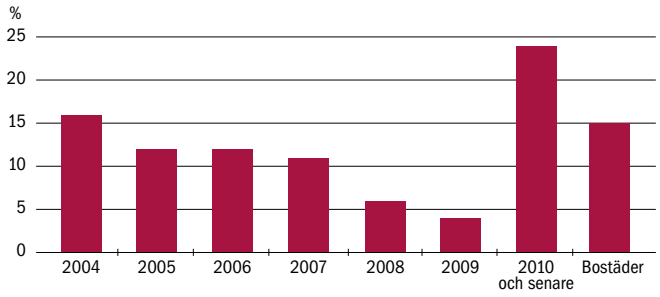
[1] I hyresvärdet ingår ej den ökning av hyresvärdet som sker genom pågående eller planerade ombyggnader.

HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTSTIDER

LjungbergGruppen har en stark kundbas. De största hyresgästerna är Atlas Copco, Telenor, Oracle, Tieto-Enator, ICA, XaarJet, Nacka Kommun, Karolinska Sjukhuset, Intrum Justitia och Thomson Fakta. Totalt svarar dessa för 33 procent av den totala hyresvolymen.

Hyreskontraktens löptider har en jämn förfallostruktur med stor spridning, vilket framgår av nedanstående diagram.

Löptider kontrakt i procent av hyresintäkter



FÖRVALTNINGSKOSTNADER

Förvaltningskostnaderna specificeras i nedanstående tabell. Under 2003 har driftskostnaderna ökat, främst p g a prishöjningar för el och värme men även till följd av att den förvaltade ytan har ökat då nybyggnationer motsvarande 16.000 m² färdigställdes under andra halvåret 2002.

Fastighetsadministration avser kostnader för fastighetsskötsel och förvaltningspersonal. Underhållskostnader inkluderar både sedvanligt underhåll och kostnadsförda lokalanpassningar för hyresgäster. Under året har 24 Mkr (15) kostnadsförts i samband med lokalanpassningar. Kostnad för mervärdesskatt avser ej avdragsgill del och är främst hänförlig till bostadsförvaltningen. Fastighetsskatt är för kommersiella lokaler 1,0 procent av taxeringsvärdet, för industrilokaler 0,5 procent och för bostäder 0,25-0,5 procent. Enligt hyreskontrakten för kommersiella lokaler vidaredebiteras fastighetsskatten på hyresgästen, för bostäder får vidaredebitering ej ske.

Förvaltningskostnader

Mkr	2000	2001	2002	2003
Driftskostnader	37	46	46	57
Fastighetsadministration	22	26	29	32
Kundförluster	1	1	5	2
Underhållskostnader	23	27	28	39
Mervärdesskatt	4	4	5	5
Fastighetsskatt	13	13	20	19
Tomträttsavgälder	7	9	10	10
Summa	**107**	**126**	**143**	**164**

Avskrivningar på fastigheter och inventarier ingår inte i förvaltningskostnaderna och uppgick 2003 till 32 Mkr.

Kostnader för central administration och marknadsföring uppgick till 12 Mkr.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet uppgick 2003 till 294 Mkr (286) och har från 2000 till 2003 ökat med 77 Mkr vilket motsvarar 35 procent.

Nivån under första kvartalet 2004 uppgår på årsbasis till 291 Mkr.

Utveckling driftsöverskott

Mkr	2000	2001	2002	2003	Nivå 2004[1]
Hyra	324	383	429	458	451
Förvaltningskostnader	-107	-126	-143	-164	-160
Summa	**217**	**257**	**286**	**294**	**291**

[1] Nivå första kvartalet 2004.

Utfall 2003

Mkr	Hyra	Förvaltnings-kostnader	Drifts-överskott
Stockholms innerstad	84	-22	62
Kista	139	-52	87
Sickla	146	-46	100
Järfälla	28	-12	16
Södertälje, Västerås	61	-32	29
Summa	**458**	**-164**	**294**
Justering	-1	0	-1
Summa totalt	**457**	**-164**	**293**

Principjustering: För nyproducerade ytor har justeringar gjorts för inflyttningar under första halvåret som om de ägt rum 1 januari och för inflyttningar under andra halvåret som om de ej ägt rum.

Nivå 2004 [1]

Mkr	Hyra	Förvaltnings-kostnader	Drifts-överskott
Stockholms innerstad	85	-19	66
Kista	127	-48	79
Sickla	150	-49	101
Järfälla	28	-12	16
Södertälje, Västerås	61	-32	29
Summa	**451**	**-160**	**291**

[1] Nivå första kvartalet 2004.

FASTIGHETERNAS AVKASTNING

Fastigheternas avkastning redovisas i tabellen nedan. Avkastningsberäkningen utgår från fastigheternas verkliga driftsöverskott, som justerats för inflyttningar och påverkan av projekt som färdigställts respektive år. Avkastningen har ställts i relation till fastigheternas bokförda värde exklusive värdet av byggrätter.

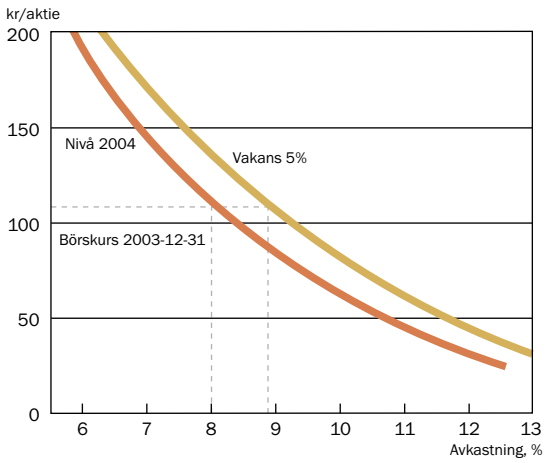
Avkastning fastigheter

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.

I nedanstående diagram redovisas sambandet mellan direktavkastningskrav i procent och substansvärdet per aktie. Diagrammet är baserat på tabellen på föregående sida och där har vakanta ytor inte åsatts något värde. I diagrammet redovisas även avkastningen vid en antagen långsiktig vakansgrad på 5 procent.

Substansvärde



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

LjungbergGruppen har per 2003-12-31 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, vilket överstiger det bokförda värdet med 1,3 Mdr.

KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsförvaltningen påverkas i hög grad av det allmänna konjunkturläget och framför allt av utvecklingen och tillväxten i Stockholmsregionen.

Resultatet från fastighetsförvaltningen påverkas av faktorer som uthyrningsgrad, hyresnivåer, driftskostnadsutveckling och räntenivåer.

Newsec har på uppdrag av LjungbergGruppen gjort marknadsanalyser för Stockholmsregionen och de tre största geografiska delmarknaderna där LjungbergGruppen bedriver verksamhet.

I Stockholmsregionen har marknadshyrorna fortsatt sjunka och vakanserna har ökat. LjungbergGruppen har förhållandevis långa löptider för befintliga hyreskontrakt och stor spridning på omförhandlingstidpunkter vilket leder till att endast en mindre del av hyresintäkterna omförhandlas varje år. Förändringar i gällande marknadshyror påverkar därför bolagets resultat successivt över åren och utifrån de hyresnivåer som gällt vid respektive kontrakts tecknande.

Räntekostnaderna utgör den enskilt största kostnadsposten i fastighetsförvaltningen. Räntenivåerna har under 2003 nått mycket låga noteringar. Effekten på bolagets resultat påverkas dock successivt då LjungbergGruppens ränteförfall fördelar sig jämnt över en sjuårsperiod. Förfallostrukturen framgår av tabellen på sidan 14.

Inga nya fastighetsprojekt påbörjas utan att en övervägande del hyreskontrakt har tecknats. Vid utveckling av nya fastigheter och projekt är LjungbergGruppens strävan att bygga i etapper och på det viset begränsa de delar som byggs utan att uthyrning har skett.

I nedanstående tabell redovisas effekterna på helårsresultatet vid förändringar i några nyckelfaktorer.

Känslighetsanalys

	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr	[1]
Hyresnivå lokaler	5	20	(3)
Hyresnivå bostäder	5	3	(3)
Uthyrningsgrad	1	5	(5)
Driftskostnader	5	8	(8)
Räntenivå	1	23	(3)

[1] Siffror inom parentes avser effekten första året med hänsyn till kontraktens löptider och räntebindningen för lån.

Marknadsöversikt

För att komplettera LjungbergGruppens egen beskrivning av hyres- och fastighetsmarknaden har NewSec Analys fått i uppdrag att göra en analys av fastighetsmarknaden i Stockholm och hyresmarknaden på de större geografiska delmarknader där LjungbergGruppen bedriver verksamhet. De avsnitt som upprättats av NewSec Analys har särskilt angivits.

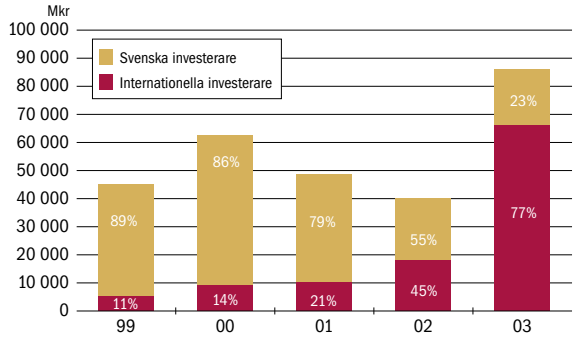
MARKNADSÖVERSIKT STOCKHOLM (Upprättad av **NewSec Analys** i januari 2004)

Stockholms fastighetsmarknad har under 2003 präglats av fortsatt nedgång även om en stigande efterfrågan under hösten kunnat skönjas i vissa moderna cityfastigheter. Fortsatta neddragningar och kostnadsbesparingar från företagen har inneburit fortsatt stigande vakanser och sjunkande hyror. Nytillskott av kontorsyta från nyproduktion har resulterat i omflyttningar från omoderna till moderna lokaler. Liksom tidigare två år har nedgången inom IT, telekom och finans särskilt påverkat de delområden med ett högt inslag av dessa branscher som Kista och City.

Intresset från utländska investerare har fortsatt under 2003. Allt fler investerare har gått in på den svenska fastighetsmarknaden. Intresset för kontorsfastigheter har liksom föregående år varit störst från tyska pensionsfonder och amerikanska opportunity funds. Förvärven har kännetecknats av stora investeringar i nybyggda eller moderna fastigheter och hyresgästerna har varit starka hyresbetalare med långa kontrakt. Fastigheterna har främst varit belägna i city och i attraktiva närförorter.

Intresset för detaljhandelsfastigheter har också varit stort. Bland köparna kan nämnas norska institutioner och specialiserade fastighetsbolag från Nederländerna.

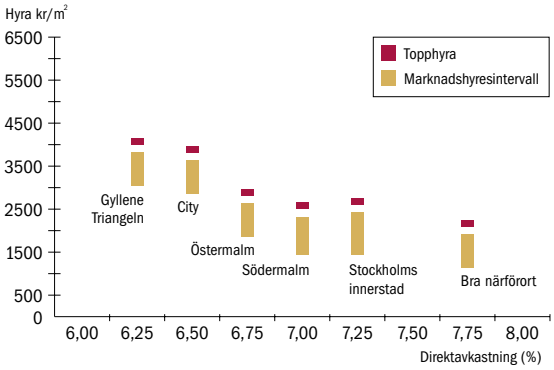
Transaktionsvolym



Konkurrensen om moderna kontorsfastigheter från internationella investerare har gjort att direktavkastningskraven har stabiliserats under året. Direktavkastningskraven för övriga kommersiella fastigheter har stigit något under året och skillnaden mellan moderna och omoderna fastigheter har blivit än tydligare. Direktavkastningskraven för kontorsfastigheter i city ligger i dag på nivån 6,25-7 %, övriga innerstaden 7,25-8,5 %, attraktiva närförorter och ringledslägen 7,25-8,25 % och i yttre delen av regionerna 8,5-11 %. För bostäder har direktavkastningskraven legat stilla eller sjunkit ytterligare något till följd av fortsatta bostadsrättsombildningar. Direktavkastningskraven är i dag i nivån 2-3 % i Stockholms innerstad och 3,5-5 % i närförortslägen vid försäljning till bostadsrättsföreningar. Vid försäljning som förvaltningsobjekt ligger direktavkastningskraven mellan 1-2 % högre.

BNP-tillväxten för Sverige var något lägre än föregående år, 1,5 % i jämförelse med 1,9 % år 2002. Nuvarande prognoser pekar på en starkare tillväxt om 2,1 % för 2004 och 2,4 % under 2005, vilket bör innebära sysselsättningsökningar och därmed en ökad lokalefterfrågan.

Hyresmarknad kontor Stockholm

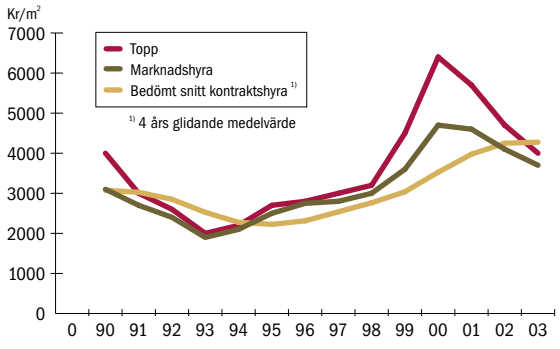


Stockholm har varit hårdast drabbat av lågkonjunkturen, som en följd av en överhettad marknad under slutet av 90-talet och en hög koncentration av branscherna IT, telekom och finans. Sysselsättningstillväxten för de krisdrabbade branscherna bedöms under 2004 stabiliseras och ta fart under slutet av året.

Stockholms hyresmarknad har präglats av fortsatt sjunkande hyror. I stort sett samtliga delmarknader har haft hyressänkningar och fallet i city och närförort har varit störst. Marknadshyran har sjunkit mellan 10-15 %.

Under 2003 har ett antal större kontorsprojekt färdigställts i Kista, Solna, City och på Södermalm, totalt om ca 200 000 m². Förklaringen till det stora utbudet från nyproduktion är senareläggning av de projekt som startades under 2001. Under 2004 kommer ytterligare cirka 100 000 m² kontor att stå inflyttningsklara i Kista, City och på Södermalm. Vakanserna i Storstockholm har fortsatt att stiga under året och vakansgraden uppgår vid årsskiftet till 11 %. Variationerna är emellertid stora, delar av innerstaden har klarat sig bra medan city och flera ytterstadslägen har blivit hårt drabbade. Det har under året visat sig tydligt att efterfrågan på moderna och yteffektiva lokaler är betydligt högre än för äldre kontorslokaler. Trenden bedöms under 2004 bli ännu tydligare och vinnarna kommer att vara fastighetsägare som renoverat och uppgraderat sina kontorsfastigheter.

Kontorshyror Stockholms City



Projekt- och entreprenadverksamhet

FASTIGHETSUTVECKLING

LjungbergGruppen har i många år bedrivit en omfattande projektverksamhet som ett led i strategin att förädla och utveckla fastigheter. Fastighetsutvecklingen drivs från idéstadium, planarbete, uthyrning och byggnation till förvaltning och ägande. Rollen som både utvecklare, förvaltare och ägare skapar förutsättningar för långsiktighet i utvecklingsarbetet och i kundrelationerna.

En viktig del i utvecklingsarbetet är samarbetet med berörda intressenter. LjungbergGruppens projektorganisation svarar för idéutveckling, projektledning och samordning. Projektering, produktutformning och materialval sker i nära samverkan med förvaltnings- och marknadsorganisationen samt med aktuella kunder. Planfrågorna drivs i samarbete med kommuner och kan omfatta enskilda fastigheter eller hela stadsdelar och påverka såväl befintliga byggnader och byggrätter som hur ett område långsiktigt ska utvecklas.

LjungbergGruppens byggverksamhet sker i det helägda dotterbolaget TL Bygg AB, som i huvudsak arbetar med ombyggnadsentreprenader och reparationer av försäkringsskador. Större delen, cirka 80-85 procent, av TL Byggs omsättning utgörs av uppdrag från externa beställare.

För LjungbergGruppen bidrar det egna byggbolaget med resurser och värdefull kompetens i fastighetsutvecklingsprojekt.

MARK OCH BYGGRÄTTER

LjungbergGruppens innehav av mark och byggrätter framgår av nedanstående tabell. Byggrätterna i Sickla är stora och uppgår till 60-100.000 m² för kontor, handel, bostäder och service. Utbyggnadstakten är beroende av marknadsförutsättningarna. Målsättningen är att under 2004 kunna fortsätta utbyggnaden av handelsområdet i Sickla.

I Järfälla finns ett stort obebyggt markområde. I Södertälje och Västerås avser byggrätterna främst handel.

Mark och byggrätter

Projekt	Byggrätt, m²	Projektskede
Sickla		
Kontor	30-50.000	Detaljplan klar
Handel	5-10.000	Detaljplan klar
Kontor, bostäder, service	25-40.000	Detaljplan ej klar
Järfälla		
Kontor och industri	-	50.000 m² mark Detaljplan klar
Södertälje		
Handel, kontor, industri	5.000	Detaljplan klar
Västerås		
Handel, industri	-	10.000 m² mark Detaljplan klar

OMSÄTTNING

Den interna projektverksamheten som avser utveckling av egna fastigheter bedrivs i LjungbergGruppen och redovisas ej som omsättning utan som investeringar eller kostnadsförda projekt.

Koncerninterna arbeten utförda av TL Bygg elimineras i koncernredovisningen. Om volymen på den interna projekt- och entreprenadverksamheten medräknas så uppgick bruttoomsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten 2003 till 351 Mkr (556).

Den redovisade nettoomsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten i koncernen uppgick till 193 Mkr (201).

Projekt- och entreprenadverksamhet

Omsättning, Mkr	2000	2001	2002	2003
Projektverksamhet	420	360	340	151
Entreprenadverksamhet	180	221	216	200
Bruttoomsättning	**600**	**581**	**556**	**351**
Avgår koncerninternt:				
Projektverksamhet	-362	-275	-307	-125
Entreprenadverksamhet	-39	-34	-48	-33
Redovisad nettoomsättning	**199**	**272**	**201**	**193**

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2003 har 126 Mkr investerats i fastigheter. I Sickla har ett parkeringshus med 300 parkeringsplatser färdigställts. I handelsområdet har 2.000 m² nybyggd yta färdigställts för PC City som flyttade in under hösten. Generellt har ett stort antal ombyggnader genomförts i samband med nyuthyrningar. Bland annat har Karolinska Sjukhuset och Förenade Liv flyttat in i totalt 6.500 m² nyrenoverade lokaler i Norra Stationsområdet och 450 m² har byggts om för Automaster i Södertälje. I Kista har 2.400 m² anpassats för Arrow Components, som flyttade in under hösten. Inom ramen för strategin med koncentration till större förvaltningsenheter har försäljning av två mindre fastigheter, belägna i Södertälje och Fruängen, genomförts. Därutöver har tomtmark i Södertälje sålts. Totalt uppgår försäljningsintäkterna till 13 Mkr med en realisationsvinst på 4,4 Mkr. En mindre byggnad på LjungbergGruppens mark har förvärvats.

Investeringar och försäljningar

Mkr	2000	2001	2002	2003
Fastighetsutveckling	362	275	307	125
Förvärv	150	0	0	1
Summa	**512**	**275**	**307**	**126**
Försäljningar	369	11	0	13

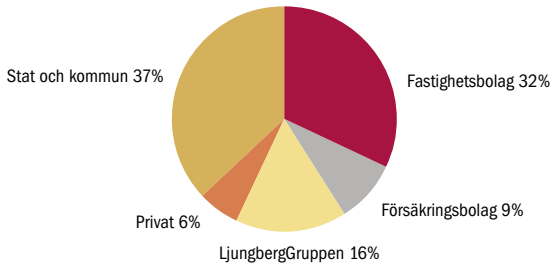
TL Bygg AB



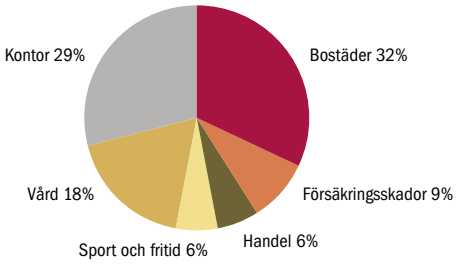
”För 2003 har efterfrågan på bolagets tjänster varit god trots den försvagade marknaden. För 2004 tror vi på flera nya intressanta ombyggnads- och serviceprojekt.”

VD Kurt Jävert.

Omsättning per beställarkategori



Omsättning per uppdragstyp



OMBYGGNADER OCH BYGGSERVICE

TL Byggs inriktning är att vara ett kompetent och specialiserat byggmästarbolag i Stockholmsregionen. Koncentrationen på ombyggnadsentreprenader och byggservice har medfört att bolaget byggt upp en god kompetens, erfarenhet och konkurrenskraft inom området. Ombyggnadsverksamheten omfattar bostäder, kontor och handel. Byggserviceuppdragen består av mindre ombyggnader samt reparationer av vatten- och brandskador åt försäkringsbolag. Bolagets omsättning hänför sig till ett stort antal mindre och medelstora uppdrag.

TL Bygg har under 2003 utfört ombyggnad av totalt cirka 30.000 m² lokaler för kontor, handel och vård samt utfört bostadsrenovering och stambyten i cirka 400 lägenheter. Därutöver har ett stort antal vatten- och brandskador reparerats åt försäkringsbolag. För att säkerställa den kompetens och kvalitetsinriktning som verksamheten kräver arbetar TL Bygg i huvudsak med egen personal. Underentreprenörer anlitas för installationer och specialarbeten.

Under 2003 certifierade bolaget verksamheten enligt BF9K, ett system framtaget av Stockholms Byggmästareförening i samarbete med SP – Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut. Certifieringen avser bl a att säkra kvalitet, miljö och arbetsmiljö i projekten.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättningen under 2003 var 200 Mkr (216) och uppdragsvolymen åt koncernföretag motsvarade 16 procent (22) av omsättningen. Resultatet efter finansiella poster var 11,4 Mkr (17,7).

Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2000	2001	2002	2003
Extern omsättning	141,3	187,5	168,4	167,3
Omsättning koncernföretag	38,8	33,5	47,7	32,7
Nettoomsättning	180,1	221,0	216,1	200,0
Rörelseresultat	9,6	16,1	16,9	10,8
SPP-medel	1,9	-	-	-
Finansnetto	0,4	0,6	0,8	0,6
Resultat efter finansnetto	11,9	16,7	17,7	11,4
Medelantal anställda	67	70	77	76

Ombyggnader av kontorslokaler och apotek genomförda av TL Bygg under 2003.





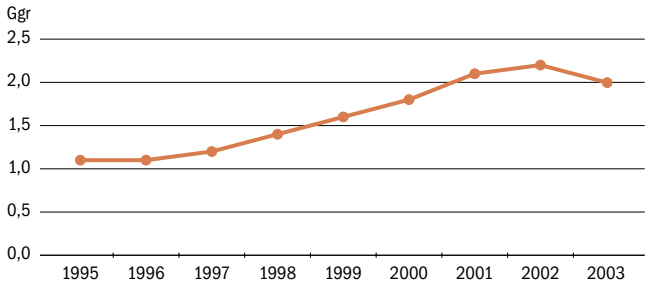
Finansiell översikt

KAPITALSTRUKTUR

LjungbergGruppens synliga soliditet uppgick 2003-12-31 till 25,6 procent (24,7). Baserat på börsvärdet 2003-12-31 uppgick den implicita soliditeten till 38,5 procent (32,8).

Det egna kapitalet uppgick till 909 Mkr (861), vilket motsvarar 59 kr/aktie (56). Börskursen 2003-12-31 uppgick till 107 kr/aktie (83), vilket innebär ett totalt börsvärde på 1.652 Mkr (1.282). Räntetäckningsgraden för 2003 var 2,0 (2,2).

Räntetäckningsgrad



Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick 2003 till 135 Mkr (157), vilket motsvarar 9 kr/aktie (10). Kassaflödet är beräknat efter betald skatt med 39 Mkr (20).

LÅNESTRUKTUR

Räntebärande skulder uppgick 2003-12-31 till 2.304 Mkr (2.328). Samtliga lån var i svenska kronor. Likvida medel uppgick till 329 Mkr (353). Räntebärande skulder minus likvida medel uppgick till 1.975 Mkr (1.975).

Lånestruktur 2003-12-31

Räntebindningstid till och med	Låne-belopp, Mkr	Andel av lån, %	Medel-ränta, %
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**

Lån med rörlig ränta och räntebindning ej överstigande 90 dagar uppgick 2003-12-31 till 170 Mkr (175). LjungbergGruppens medelränta på räntebärande skulder uppgick 2003-12-31 till 5,6 procent (5,9). Medellöptiden var vid årets slut 3,1 år (3,6) med en relativt jämn förfallostruktur sju år framåt. Ränterisken begränsas genom att maximalt 30 procent av nettoskulden räntekonverteras inom ett år. Bolagets motiv för en längre räntebindning är att begränsa ränterisken och säkerställa nuvarande låga räntenivåer för längre löptider. Utvecklingen av LjungbergGruppens finansnetto framgår av nedanstående tabell.

Utveckling finansnetto

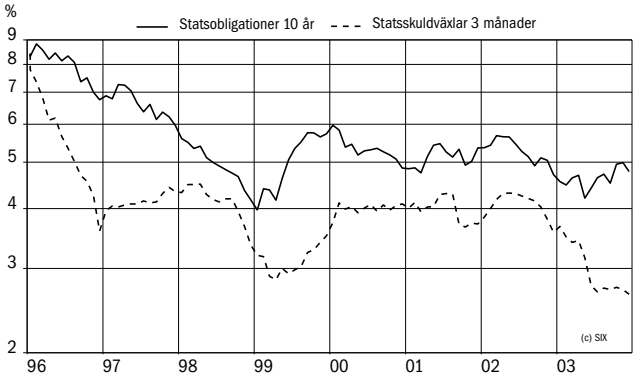
Mkr	2000	2001	2002	2003	Nivå 2004[1]
Ränteintäkter	5	11	13	13	8
Räntebidrag	2	1	0	-	-
Räntekostnader	-111	-119	-131	-133	-130
Aktiverade räntekostnader [2]	5	7	7	1	-
Finansnetto	**-99**	**-100**	**-111**	**-119**	**-122**
Räntebärande skulder 31/12	1.931	2.122	2.328	2.304	2.304

[1] Nivå första kvartalet 2004. [2] Avser räntekostnader som aktiverats på pågående projekt.

MARKNADSRÄNTOR

Under 2003 har marknadsräntorna varit fortsatt låga. Inflationen för 2003 var 2,0 procent (2,4).

Ränteutveckling 1996 - 2003



SKATTESITUATION

Koncernens fastigheter utgör omsättningstillgångar i skattehänseende. Det bokförda värdet på fastigheter i koncernen överstiger det skattemässiga värdet efter 2004 års taxering med 338 Mkr. Uppskjuten skatt på skillnaden mellan bokförda värden och skattemässiga värden redovisas i balansräkningen som skuld.

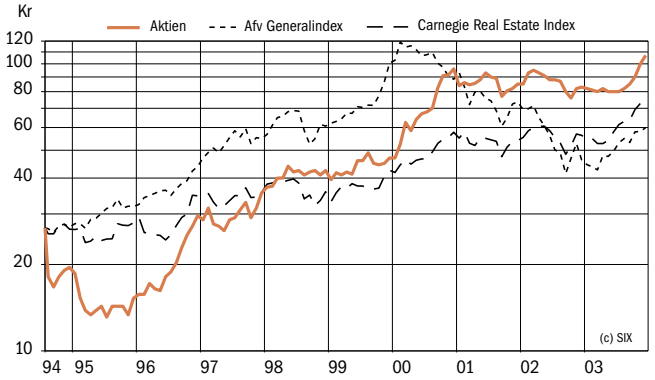
Under 2003 överstiger de skattemässiga avskrivningarna avseende fastigheter de bokföringsmässiga med 38 Mkr och därutöver har överavskrivningar av byggnadsinventarier skett med 3 Mkr. Full avsättning har skett till periodiseringsfond. LjungbergGruppen har inga outnyttjade underskottsavdrag. Dotterbolaget Fastighets AB Celtica har i deklarationen för 2002 yrkat underskottsavdrag uppgående till 45 Mkr, vilket är föremål för skattemyndighetens prövning. Skatterisken har medtagits i förvärvskalkylen och reserverats i koncernbalansräkningen.

LjungbergGruppen-aktien

KURSUTVECKLING

LjungbergGruppens B-aktie är sedan den 14 juli 1994 noterad på Stockholmsbörsens O-lista. En handelspost är 100 aktier. Aktiekursen uppgick 2003-12-31 till 107 kr (83) och börsvärdet uppgick till 1.652 Mkr (1.282).

LjungbergGruppen-aktien



Bolagets börsvärde har under 2003 förändrats med +29 procent (-1). Börsens SAX-index har under samma period förändrats med +30 procent (-37) och Carnegie Real Estate Index med +34 procent (+5).

Under 2003 omsattes 986.000 aktier (1.079.000) vilket motsvarar 6 procent (7) av medelantalet aktier i bolaget. Institutionella investerare ägde 2003-12-31 10 procent (13). Utländska ägares innehav var 3 procent (4).

LjungbergGruppen har fr o m 2004 anlitat Carnegie som likviditetsgarant i syfte att förbättra likviditeten i aktien. Carnegie har åtagit sig att ställa köp- och säljkurser med en differens om maximalt 3 procent.

UTDELNINGSPOLITIK

Storleken på bolagets utdelning ska beakta bolagets resultat och finansiella ställning. Styrelsens avsikt är att utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet efter finansiella poster och aktuell skatt exklusive realisationsvinster. För räkenskapsåret 2003 föreslås en utdelning på 4,00 kr/aktie (3,50).

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARSTRUKTUR

Antalet aktier i LjungbergGruppen AB uppgick 2003-21-31 till 15.441.184, varav 2.000.000 aktier av serie A och 13.441.184 av serie B. Varje aktie har ett nominellt värde av 10 kronor. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B till en röst. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Vid den ordinarie bolagsstämman i mars 2003 bemyndigades styrelsen att kunna fatta beslut om att före utgången av nästa ordinarie bolagsstämma förvärva högst 10 procent av bolagets aktier. Styrelsen har ej utnyttjat bemyndigandet.

Aktiekapitalets utveckling

		Antal aktier			Totalt
År	Händelse	Serie A	Serie B	Totalt	aktiekapital
1992		2.560.000	1.755.660	4.315.660	43.156.600
1994	Konvertering	-1.560.000	1.560.000	4.315.660	43.156.600
1994	Nyemission		2.000.000	6.315.660	63.156.600
1998	Nyemission		1.263.132	7.578.792	75.787.920
2001	Nyemission		3.400	7.582.192	75.821.920
2001	Fondemission	1.000.000	6.582.192	15.164.384	151.643.840
2001	Nyemission		31.300	15.195.684	151.956.840
2002	Nyemmision		245.500	15.441.184	154.441.840
2003-12-31		**2.000.000**	**13.441.184**	**15.441.184**	**154.441.840**

Fördelning av aktieinnehav

Aktieinnehav (Antal aktier)	Antal ägare	Ägarandel procent
200.001 -	17	80,4
100.001 - 200.000	7	6,7
10.001 - 100.000	41	9,1
1.001 - 10.000	148	2,8
1 - 1.000	485	1,0
Summa	**698**	**100,0**

Ägarstruktur 2003-12-31

	Antal (tusental)			Andel, %	
	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Familjen Ljungberg [1]	960	4.481	5.441	35,3	42,1
Familjen Holmström [1]	940	3.327	4.267	27,6	38,1
Johan Björkman	-	660	660	4,3	2,0
AFA [2]	-	650	650	4,2	1,9
Margaretha af Ugglas	-	375	375	2,4	1,1
Dag Tigerschiöld	-	337	337	2,2	1,0
Sirius International AB	-	315	315	2,0	0,9
Länsförsäkringar [2]	-	263	263	1,7	0,8
Ulf Holmlund	100	122	222	1,4	3,4
ABB-koncernens pensionsstiftelse	-	200	200	1,3	0,6
Övriga	-	2.711	2.711	17,6	8,1
Totalt	**2.000**	**13.441**	**15.441**	**100,0**	**100,0**

[1] Direkt eller indirekt via bolag. [2] Via olika bolag/fonder.

AKTIEÄGARAVTAL OCH HEMBUD

Mellan bolagets A-aktieägare finns ett avtal som innebär att aktier av serie A endast får överlåtas till person som tidigare är A-aktieägare. I annat fall ska aktie av serie A först omvandlas till aktie av serie B innan överlåtelse får ske. För aktier av serie A gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen.

Flerårsöversikt

Belopp i Mkr	**2003**	2002	2001	2000	1999	1998	1997
RESULTATRÄKNINGAR							
Nettoomsättning	651,1	630,1	655,1	523,3	367,8	387,3	314,7
Kostnader för förvaltning och produktion	-377,2	-356,8	-410,6	-320,0	-211,7	-232,5	-194,2
Bruttoresultat	273,9	273,3	244,5	203,3	156,1	154,8	120,5
Central administration och marknadsföring	-20,6	-16,1	-16,6	-14,6	-11,9	-11,8	-9,3
Resultat fastighetsförsäljning	4,4	-	0,0	185,4	0,0	25,5	35,4
Övriga intäkter	-	-	-	6,1	-	-	-
Rörelseresultat	257,7	257,2	227,9	380,2	144,2	168,5	146,6
Finansnetto	-119,0	-111,2	-100,5	-98,8	-89,3	-98,3	-84,8
Resultat efter finansiella poster	138,7	146,0	127,4	281,4	54,9	70,2	61,8
Aktuell skatt	-19,3	-27,4	-16,9	-56,1	-	-	-
Uppskjuten skatt	-17,9	-14,7	-19,0	-22,6	-15,5	-19,6	-19,6
Årets resultat	101,5	103,9	91,5	202,7	39,4	50,6	42,2
FÖRDELNING RÖRELSERESULTAT							
FASTIGHETSFÖRVALTNING							
Hyresintäkter	458,2	429,2	383,3	324,0	263,0	259,9	195,5
Driftsöverskott	294,3	285,8	257,6	216,9	170,0	166,7	126,7
Avskrivningar	-32,1	-28,5	-25,7	-22,3	-19,3	-19,4	-15,9
Bruttoresultat	262,2	257,3	231,9	194,6	150,7	147,3	110,8
Central administration och marknadsföring	-12,3	-9,8	-10,5	-10,8	-8,7	-7,4	-5,8
Resultat fastighetsförsäljning	4,4	-	0,0	185,4	0,0	25,5	35,4
Övriga intäkter	-	-	-	4,2	-	-	-
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	254,3	247,5	221,4	373,4	142,0	165,4	140,4
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET							
Nettoomsättning	193,0	200,9	271,7	199,3	104,8	127,4	119,2
Överskott	12,1	16,2	13,0	8,9	5,6	7,6	10,0
Avskrivningar	-0,4	-0,2	-0,4	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3
Bruttoresultat	11,7	16,0	12,6	8,7	5,4	7,4	9,7
Central administration och marknadsföring	-8,3	-6,3	-6,1	-3,8	-3,2	-4,3	-3,5
Övriga intäkter	-	-	-	1,9	-	-	-
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	3,4	9,7	6,5	6,8	2,2	3,1	6,2
Rörelseresultat	257,7	257,2	227,9	380,2	144,2	168,5	146,6

Koncernens resultat kvartalsvis 2002-2003

Belopp i Mkr	2003 kv4	2003 kv3	2003 kv2	2003 kv1	2002 kv4	2002 kv3	2002 kv2	2002 kv1
RESULTATRÄKNINGAR								
FASTIGHETSFÖRVALTNING								
Hyresintäkter	119,1	114,5	111,9	112,7	111,4	103,6	107,5	106,7
Driftsöverskott	76,3	74,1	74,5	69,4	70,2	75,1	73,1	67,5
Avskrivningar	-8,3	-8,2	-7,8	-7,8	-7,5	-7,3	-6,9	-6,9
Bruttoresultat	68,0	65,9	66,7	61,6	62,7	67,8	66,2	60,6
Central administration och marknadsföring	-4,0	-1,9	-3,2	-3,2	-2,7	-1,9	-2,5	-2,7
Resultat fastighetsförsäljning	-	3,1	1,3	-		-	-	-
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	64,0	67,1	64,8	58,4	60,0	65,9	63,7	57,9
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET								
Nettoomsättning	63,6	35,9	51,7	41,8	70,0	41,0	40,6	49,3
Överskott	4,2	2,4	3,1	2,4	2,9	4,0	5,0	4,3
Avskrivningar	-0,2	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Bruttoresultat	4,0	2,3	3,1	2,3	2,9	4,0	4,9	4,2
Central administration och marknadsföring	-1,7	-2,1	-2,5	-2,0	-1,7	-1,5	-1,9	-1,2
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	2,3	0,2	0,6	0,3	1,2	2,5	3,0	3,0
Rörelseresultat	66,3	67,3	65,4	58,7	61,2	68,4	66,7	60,9
Finansiella poster	-29,7	-27,6	-31,3	-30,4	-28,7	-27,0	-27,9	-27,6
Resultat efter finansiella poster	36,6	39,7	34,1	28,3	32,5	41,4	38,8	33,3
Resultat efter skatt	27,9	28,8	24,4	20,4	22,4	29,7	27,9	23,9
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster	36,6	36,6	32,8	28,3	32,5	41,4	38,3	33,3
Resultat efter skatt, exkl reavinster	27,9	26,6	23,5	20,4	22,4	29,7	27,9	23,9

Flerårsöversikt

Belopp i Mkr	**2003**	2002	2001	2000	1999	1998	1997
BALANSRÄKNINGAR							
Anläggningsfastigheter	3.145,9	3.060,2	2.779,7	2.539,6	2.200,8	2.046,9	2.058,8
Maskiner och inventarier	4,5	3,6	3,6	2,0	2,2	2,3	1,8
Finansiella anläggningstillgångar	9,7	21,8	27,4	29,5	26,2	35,1	46,9
Kortfristiga fordringar	59,8	47,2	87,4	114,6	36,7	80,6	121,4
Likvida medel	329,3	352,6	341,9	305,0	154,7	151,5	63,5
Summa tillgångar	3.549,2	3.485,4	3.240,0	2.990,7	2.420,6	2.316,4	2.292,4
Eget kapital	908,7	861,2	794,2	734,8	563,2	539,0	421,9
Avsättningar	154,8	114,4	100,1	80,6	50,1	42,4	34,6
Skulder till kreditinstitut	2.303,5	2.328,4	2.122,1	1.931,2	1.682,6	1.632,7	1.725,5
Övriga skulder	182,2	181,4	223,6	244,1	124,7	102,3	110,4
Summa eget kapital och skulder	3.549,2	3.485,4	3.240,0	2.990,7	2.420,6	2.316,4	2.292,4
KASSAFLÖDESANALYSER							
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN							
Resultat efter finansiella poster	138,7	146,0	127,4	281,4	54,9	70,2	61,8
Återföring avskrivningar	32,4	28,7	26,1	23,1	20,2	19,9	16,5
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-4,4	-	0,0	-185,4	0,0	-25,5	-35,4
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-3,6	-0,4	0,5	-8,8	3,5	-2,1	1,3
Betald hyresgaranti	-1,6	-	-	-	-	-	-
Betald skatt	-38,7	-20,2	-19,6	-0,1	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	122,8	154,1	134,4	110,2	78,6	62,5	44,2
Nettoförändring rörelsekapital	12,2	3,2	2,2	0,5	-12,8	16,7	4,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135,0	157,3	136,6	110,7	65,8	79,2	48,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN							
Köp av fastigheter	-0,8	-	-	-150,0	-	-14,0	-414,4
Om- och nybyggnad av fastigheter	-139,3	-319,9	-284,9	-353,4	-151,2	-30,6	-27,9
Försäljning av fastigheter	13,0	0	64,1	315,0	54,3	81,5	16,7
Övriga investeringar	-2,7	-0,1	-1,3	-1,5	-0,4	-1,8	-0,4
Förvärv av företag	50,4	-	-	-	-	-	-
Betald skatt	-	-	-36,5	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79,4	-320,0	-258,6	-189,9	-97,3	35,1	-426,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN							
Nyemission	-	13,0	2,0	-	-	75,1	-
Utbetald utdelning	-54,0	-45,9	-34,1	-22,7	-15,2	-9,5	-6,3
Förändring långfristiga skulder	-24,9	206,3	191,0	252,2	49,9	-91,9	390,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-78,9	173,4	158,9	229,5	34,7	-26,3	384,2
Årets kassaflöde	-23,3	10,7	36,9	150,3	3,2	88,0	6,9
Likvida medel vid årets början	352,6	341,9	305,0	154,7	151,5	63,5	56,6
Likvida medel vid årets slut	329,3	352,6	341,9	305,0	154,7	151,5	63,5
NYCKELTAL [1]							
Soliditet, %	25,6	24,7	24,5	24,6	23,3	23,3	18,4
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	2,7	2,7	2,6	3,0	3,0	4,1
Belåningsgrad, %	73,2	76,1	76,3	76,0	76,5	79,8	83,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,1	3,6	1,6	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster [2]	2,0	2,2	2,1	1,8	1,6	1,4	1,2
Avkastning på eget kapital, %	11,5	12,5	12,0	31,2	7,1	10,9	10,4
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster [2]	11,1	12,5	12,0	10,0	7,1	6,9	4,5
Avkastning på totalt kapital, %	7,7	8,0	7,7	14,3	6,4	7,9	8,4
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster [2]	7,6	8,0	7,7	7,3	6,4	6,8	6,7
P/E-tal	16	12	14	7	18	12	11
P/E-tal, exkl reavinster [2]	17	12	14	23	18	19	26
P/CE-tal	12	8	10	13	11	8	10
Antal anställda (medelantal)	130	128	121	113	113	102	98
DATA PER AKTIE [1]							
Årets resultat	6,58	6,76	5,98	13,31	2,60	3,56	3,34
Årets resultat, exkl reavinster [2]	6,37	6,76	5,98	4,26	2,60	2,27	1,43
Kassaflöde	8,74	10,23	8,93	7,27	4,34	5,57	3,86
Eget kapital	58,8	55,8	52,3	48,5	37,2	35,6	33,4
Utdelning (2003 – föreslagen)	4,00	3,50	3,00	2,25	1,50	1,00	0,75
Medelantalet aktier (tusental)	15.441	15.313	15.182	15.158	15.158	14.224	12.632
Medelantalet aktier efter utspädning (tusental)	15.441	15.373	15.303	15.234	15.158	14.224	12.632
Antal aktier (tusental, 31/12)	15.441	15.441	15.196	15.158	15.158	15.158	12.632
Antal aktier efter utspädning (tusental, 31/12)	15.441	15.441	15.304	15.310	15.158	15.158	12.632
Börskurs (31/12)	107,0	83,0	85,0	96,0	47,0	42,5	37,2

[1] För definitioner se sidan 54. Antal aktier och data per aktie är omräknat efter fondemission 1:1 i april 2001. [2] Även övriga intäkter, vilket avser koncernens andel av överskottsmedel från SPP, är exkluderat.

Stockholms innerstad

”I fastigheter med gamla anor och unika kvaliteter möter vi företag i förändring och med behov av flexibilitet.”

FASTIGHETSBESTÅND

LjungbergGruppens fastighetsbestånd i Stockholms innerstad utgörs av kommersiella fastigheter med hög standard belägna vid Norra Station, på Kungsholmen och på Långholmen. Den totala ytan för dessa fastigheter uppgår till 65.000 m², varav LjungbergGruppens ägarandel är 44.000 m².

NORRA STATIONSOMRÅDET

Norra Stationsområdet är idag fullt av liv och rörelse. Moderna kontor blandas med butiker, restauranger och bostäder. Det strategiska läget med bra kommunikationer och närhet till vackra naturområden gör området attraktivt att både bo och arbeta i.

Norra Stationsområdet är också en delmarknad med stor utvecklingspotential som ett av stadens stora tillväxtområden. Här planeras på sikt en ny stadsdel som länkar ihop Stockholm med Solna, Karolinska Sjukhuset och Karolinska Institutet. Visionen är att stadsdelen ska innehålla både bostäder och arbetsplatser som tillsammans med befintliga verksamheter skapar förutsättningar för utveckling av ett Stockholm BioScience.

I detta område äger LjungbergGruppen två grannfastigheter. Den ena, den gamla Mineralvattenfabriken, samägs med Länsförsäkringar Liv. Båda fastigheterna är av hög standard efter omfattande om- och tillbyggnader under 1990- och 2000-talet. Mot Norra Stationsgatan har en helt ny kontorsbyggnad i glas byggts på den gamla fabriksbyggnaden i tegel. Under 2003 färdigställdes ombyggnaden för Karolinska Sjukhuset som sedan årets början bedriver dagvård och utbildningsverksamhet i 4.500 m² väl anpassade lokaler. Förenade Liv flyttade under andra kvartalet in i 2.000 m² renoverade ytor.

KUNGSHOLMEN

På Kungsholmen vid S:t Eriksgatan mitt emot Västermalmsgallerian äger LjungbergGruppen en gammal cykelfabrik från sekelskiftet. Fastigheten har totalrenoverats och läget vid Västermalmsgallerian i kombination med renoveringen där gamla kvaliteter som hög takhöjd, trägolv och vackra fönster bevarats har lockat många hyresgäster. En trivsam innergård erbjuder kunderna och deras besökare en avkopplande oas. Fastigheten är i det närmaste helt uthyrd.

LÅNGHOLMEN

På Långholmen samäger LjungbergGruppen och LO till lika delar en fastighet som tidigare varit fängelsebyggnad. Fastigheten har byggts om till folkhögskola 1989 och är i sin helhet uthyrd till LO.

HYRESGÄSTER

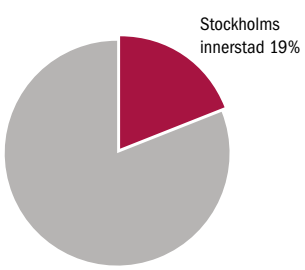
De största hyresgästerna i Stockholms innerstad är Telenor, Karolinska Sjukhuset, Thomson Fakta, IVL Svenska Miljöinstitutet, Sandberg Starcom, ICA Förlaget, Establish, Förenade Liv Gruppförsäkringar, Infovention och Dalkia Facilities Management. Totalt svarar dessa för 74 procent av den totala hyresvolymen i Stockholms innerstad.

Norra Stationsområdet. Karolinska Sjukhuset bedriver sedan början av året dagvård och utbildningsverksamhet i nyrenoverade och anpassade lokaler i Mineralvattenfabriken.

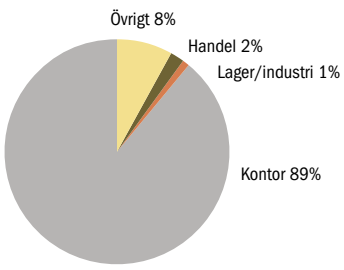




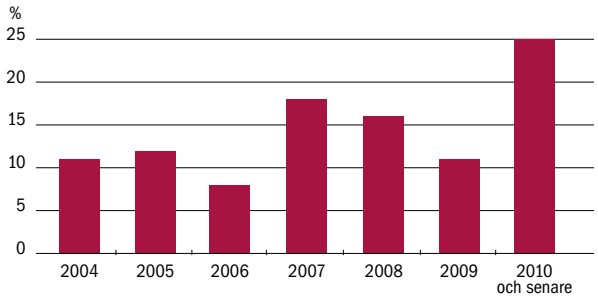
Hyresintäkt per område



Hyresintäkt per lokaltyp



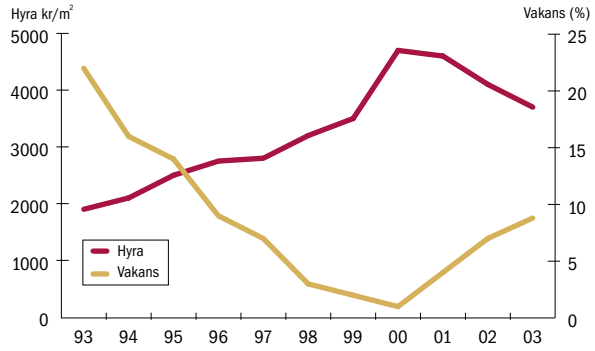
Löptider kontrakt i procent av hyresintäkter



MARKNADSÖVERSIKT STOCKHOLMS INNERSTAD (Upprättad av **NewSec Analys** i januari 2004)

Stockholms innerstad har under året präglats av fortsatt stigande vakanser även om hyrorna inte fallit så kraftigt som i city. Vakanserna är i dag cirka 9 % för kontor i city och på malmarna mellan 9-17 %. Hyresnivåerna i city ligger mellan 3 200–3 800 kr/m² med topphyror kring 4 000 kr/m². I bra lägen på malmarna är hyresnivån cirka 2 200–2 500 kr/m² med topphyror strax däröver.

City



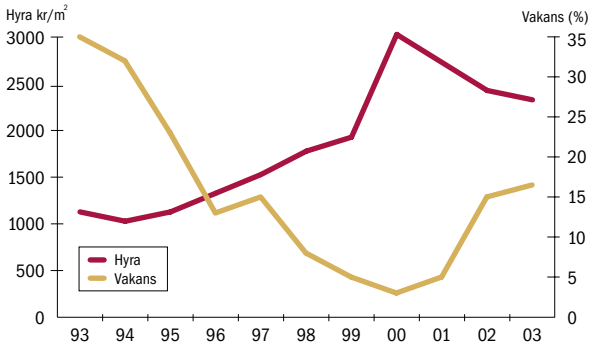
Trenden är fortsatt stigande vakanser i innerstaden och främst är det i omoderna fastigheter som vakanserna fortsätter att stiga. Nybyggda och renoverade fastigheter har klarat sig betydligt bättre och skillnaden mellan omoderna och moderna lokaler har blivit än tydligare under 2003. Hyresnivån i moderna och yteffektiva lokaler är högre än för omoderna och skillnaden bedöms öka under 2004.

LjungbergGruppens innerstadsfastigheter är i huvudsak belägna vid Norra Station och på S:t Eriksgatan på Kungsholmen.

Under senare år har stora delar av Norra Stationsområdet moderniserats genom bland annat renovering av Norrtullspalatset och nybyggnation åt SPP och Telenor. Trots några större avflyttningar från området har uthyrningsgraden tack vare nya företagsetableringar bibehållits på samma nivå som föregående år. Marknadshyresnivån har sjunkit något och ligger idag kring drygt 2 000 kr/m². Moderniseringen av fastigheterna har ökat attraktiviteten i området som bedöms få en god tillväxt kommande år.

Området kring Fridhemsplan har efter Västermalmsgallerians öppnande ökat i attraktivitet. Det stora butiksutbudet har ökat antalet besökare kraftigt och mycket talar för att trenden fortsätter. Handelsutbudet samt bra allmänna kommunikationer skapar goda förutsättningar för nya företagsetableringar kring Fridhemsplan.

Norra Station



Norra Stationsområdet. Försäkringsbolaget Förenade Liv är ny hyresgäst i Mineralvattenfabriken. **Kungsholmen.** Cykelfabriken från sekelskiftet med bevarade gamla anor och unika kvaliteter skapar en kreativ atmosfär för sina hyresgäster.





Ärvinge – Kista

”Ärvinge ska vara det självklara och mest eftertraktade alternativet avseende lokaler och bostäder i Kista.”

FASTIGHETSBESTÅND

I Ärvinge äger och förvaltar LjungbergGruppen 91.000 m² som fördelar sig på 38.000 m² bostäder, 43.000 m² kontor samt 10.000 m² garage och förråd. Bostäderna utgörs av 435 hyreslägenheter som färdigställdes 1992-1993. Kontorsfastigheterna har byggts i etapper med färdigställande under perioden 1993-2001. I området finns också 200 bostadsrättslägenheter.

Ärvinge har bästa exponeringsläge vid entrén till Kista från Kymlingelänken och ligger i direkt anslutning till ett stort naturområde. Utbudet av service utgörs bland annat av ett flertal restauranger, livsmedelsaffär, kemtvätt, blomsteraffär och bankomat. På några minuters promenadavstånd från Ärvinge finns Kista Galleria med 140 butiker och tunnelbana. Kombinationen av bostäder, kontor och service innebär att det finns människor i området dygnet runt. Sammantaget skapar detta en trivsam atmosfär och ökad trygghet för LjungbergGruppens kunder.

HYRESGÄSTER

LjungbergGruppen har idag ett stort antal världsledande företag som kunder i Ärvinge. De största hyresgästerna är Oracle, TietoEnator, Agilent Technologies, Ingram Micro, Arrow Components, Martinsson Informationssystem, Banqit, SDRC, Scania och Novell. Totalt svarar dessa för 55 procent av den totala hyresvolymen i Ärvinge. Bostäder svarar för 31 procent.

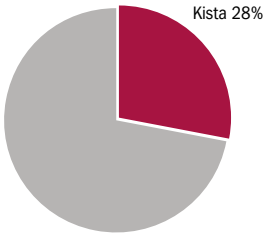
Orsaken till att så många ledande företag väljer Ärvinge är effektiva och funktionella lokallösningar som också erbjuder bra skyltläge och goda parkeringsmöjligheter. En annan bidragande orsak är att LjungbergGruppen har en lokal förvaltningsorganisation stationerad i Ärvinge med ständig närhet till de kunder som finns i området.

LjungbergGruppen tecknade i början av 2003 ett avtal med Arrow Components, som flyttade in under fjärde kvartalet. Ytterligare ett företag, Tagmaster, tecknade kontrakt med inflyttning till årsskiftet 2004. Därutöver har ett flertal hyresavtal omförhandlats, förlängts och anpassats till kundernas aktuella situation och behov av ytor.

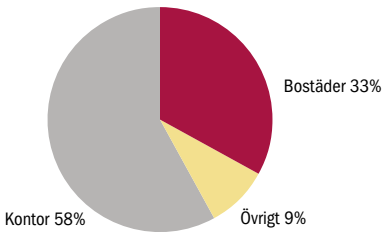
1. Kontor 2. Hyreslägenheter 3. Bostadsrättslägenheter.



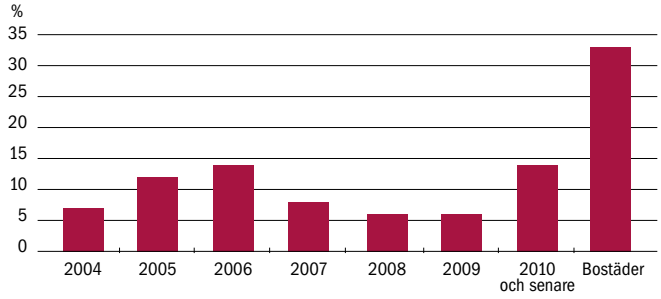
Hyresintäkt per område



Hyresintäkt per lokaltyp



Löptider kontrakt i procent av hyresintäkter



MARKNADSÖVERSIKT KISTA (Upprättad av **NewSec Analys** i januari 2004)

Kista, Sveriges ”Silicon Valley”, är världsledande inom IT och telekom. Näringslivet i kombination med IT-universitetet och högskole- och forskningscentrat Electrum utgör ett kluster som skapar nya förutsättningar för tillväxt kommande år. Kista Galleria erbjuder ett av Stockholms största utbud av handel och service. Flera av världens största och ledande företag är etablerade i Kista. Företagen ser läget intill E4/Arlandalänken, T-banan och tillgången på kompetent personal som unikt.

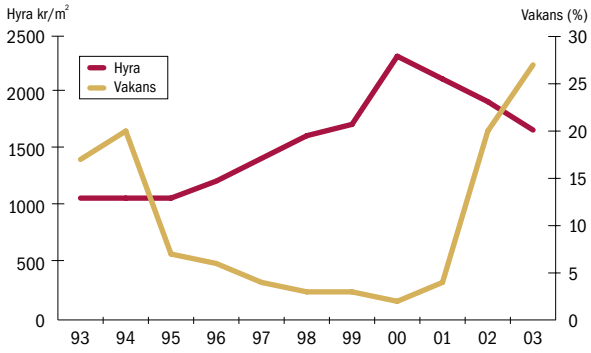
Kista utvecklas till ett Science City, en kombination av näringsliv, boende, högskola, forskning och utveckling. Utbyggnaden sker inom alla områden med nya infrastruktursatsningar, utbyggnad av IT-universitetet och genom nybyggnation av kontor, butiker och bostäder. Kista Science Tower och Kista Entré om drygt 100 000 m² är färdigställda, vilket stärker Kista som arbetsområde.

Samarbete mellan kommun och fastighetsägare bidrar till ny utformning av det nya Kista med ett större inslag av kringservice. På IT-universitetet studerar idag totalt 7 000 hel- och deltidsstudenter och universitetet fortsätter att växa. Nya avfarten från Kymlingelänken har skapat mindre köer och fler infrastruktursatsningar är planerade. Tvärbanan från Alvik kommer att byggas ut under slutet av decenniet till Sollentuna genom Kista, med stationer både i Ärvinge och vid Kista torg. Stockholms stad kommer att satsa 250 Mkr på främst förnyelse, men också upprustning av gatorna i Kista som bland annat kommer att innebära förbättring av Hanstaleden och förflyttning av rondellen i anslutning till Hanstaleden.

Den fortsatta nedgången inom IT och telekom har inneburit ytterligare kostnadsbesparingar och neddragningar inom företagen. Vakanserna har fortsatt att stiga framförallt i det äldre beståndet. Vakansgraden är idag knappt 30 % i kontorsbeståndet. Hyresmarknaden förväntas stabiliseras under 2004 som en följd av redan gjorda neddragningar och att många företag har krympt sina ytor och hyr idag effektivare ytor i öppna planlösningar. Marknadshyran för moderna kontorslokaler ligger i dag i nivån 1 600–1 900 kr/m² medan äldre kontor har hyror i nivån 1 000–1 400 kr/m². Få nyuthyrningar har gjorts under året även om intresset för nya lokaler har ökat under hösten. Ärvinge utgör en delmarknad av Kista som klarat sig bättre under senare år. Ljungberg-Gruppen har lyckats bibehålla en högre uthyrningsgrad än Kistamarknaden som helhet.

Bostadsefterfrågan i Kista är stark och inga vakanta lägenheter finns i området. Kommande 5-årsperiod är närmare 2 000 nya lägenheter planerade i Kista.

Kista



IT och telekom. Arrow Components, en av världens största leverantörer av komponenter till dataindustrin, är ny hyresgäst i Ärvinge. **Restauranger.** Det finns flera restauranger i Ärvinge som är flitigt besökta av både kontors- och bostadshyresgäster.





Sickla

”Sickla – en mötesplats för arbete, kultur, handel och service.”

FASTIGHETSBESTÅND

LjungbergGruppens fastighetsbestånd i Sickla omfattar 200.000 m² mark och 99.000 m² kommersiella lokaler samt ett stort antal byggrätter.

Området förvärvades 1997 av Atlas Copco och har sedan förvärvet förädlats och omdanats genom en omfattande upprustning samt om- och nybyggnation.

LjungbergGruppens vision för Sickla är att skapa en mötesplats för människor där arbete, kultur, handel och service förenas.

Målsättningen är att skapa ett område som är levande såväl vardagar som helger och kvällar och där de olika verksamheterna gör Sickla till ett attraktivt område att besöka och arbeta i.

Utbudet av lokaler för kontor, kultur, handel och service har successivt utvecklats i enlighet med visionen om Sickla som en mötesplats.

STRATEGISKT LÄGE

Omgärdat av Södra Länken, Värmdöleden och Järlaleden ligger Sickla strategiskt med utmärkta kommunikationer och goda parkeringsmöjligheter.

Södra Länken invigs i oktober 2004 och kommunikationslösningarna kommer att förbättras ytterligare genom en överenskommelse om en ny trafiklösning vid Henriksdalsberget och Danvikstull, där Värmdöleden dras genom berget och en ny högre bro utan öppningsavbrott byggs. Tvärbanan och Saltsjöbanan kommer att kopplas ihop och Saltsjöbanan får också en ny sträckning till Slussen.

Tjugo busslinjer trafikerar Sickla med en buss var femte minut från Slussen.

Den omfattande byggnation som äger rum i Hammarby Sjöstad och närliggande områden förtätar de sydöstra delarna av Stockholm och flyttar stadens gränser utåt. Fullt genomförd kommer antalet boende inom en radie av 2 kilometer från Sickla att fördubblas till drygt 50.000.

Antal boende i Sickla

Inom en radie av	Idag	Planerat	Totalt
500 m	3.700	1.100	4.800
0,5-1 km	4.800	6.800	11.600
1-1,5 km	3.300	8.800	12.100
1,5-2 km	13.300	10.100	23.400
Totalt	**25.100**	**26.800**	**51.900**

KULTUR OCH FRITID

Dieselverkstaden, en stor industribyggnad från 1914, har varsamt renoverats och byggts om till ett kulturhus. Här blomstrar kulturutbudet med verksamheter som bl a teater, konstutställningar, konserter, dans, bibliotek, café och restaurang. Länsmusiken i Stockholm har konsertsal och sitt administrativa säte inhyst i Dieselverkstaden. Mitt emot teatersalongerna finns Nordens största klätteranläggning inomhus med lodräta väggar på 17 meter.

Dieselverkstaden har cirka 3.000 besökare per dag och belönades 2003 med Stockholmspriset som delas ut av Stockholms Handelskammare och Svenska Dagbladet för att ”främja och stimulera utvecklingen av stads-

Atlas Copco Tools and Assembly Systems har samlat hela sin verksamhet i ett nytt kontorshus på 5.000 m². **Nytt parkeringshus.** 300 parkeringsplatser har tillkommit för att tillgodose parkeringsbehovet för kontorsområdet dagtid och för besökare till Dieselverkstaden och handelsområdet kvällstid.





miljön i Stockholm". I Dieselverkstaden återstår 4.000 m² vakanta ytor där målsättningen är att finna hyresgäster som ytterligare stärker kulturutbudet i Sickla.



KONTOR

Kontorsområdet i Sickla omfattar 45.000 m² och omgärdar Dieselverkstaden och det gröna parkområdet Marcusplatsen i Sicklas mitt.

I nybyggda och förädlade gamla industribyggnader, som t ex Luftverkstaden, Tapetfabriken och Ångpannan, erbjuds attraktiva kontorsmiljöer i ljusa, luftiga och flexibla lokaler. Till exempel har Atlas Copco efter försäljningen av området till LjungbergGruppen fortsatt att utvecklas i området. Från att ha suttit utspridda i äldre traditionella lokaler har de idag kunnat samla sina verksamheter till ett fåtal ytor. De nya ytorna är anpassade till Atlas Copco och i vissa fall även helt nyproducerade. I området finns allt från stora företag som Atlas Copco och Intrum Justitia till små enmansföretag i kontorshotellet. Under året färdigställdes ett parkeringshus med 300 platser vid infarten till Marcusplatsen. Parkeringshuset ska tillgodose parkeringsbehovet för kontorsområdet dagtid och för kultur och handel kvällstid. Marcusplatsen har därför kunnat färdigställas med markplanteringar, gångstråk, boule-

1. Luftverkstaden 2. Ångpannan 3. Dieselverkstaden 4. Parkeringshus 5. Marcusplatsen
6. Kontorshotell 7. Tapetfabriken 8. Handel 9. Kontor 10. Expon 11. Byggrätt.



banor och sittgrupper. Söder om Marcusplatsen har förberedande handlingar för en kontorsbyggnad på cirka 10.000 m² upprättats. I anslutning till Sickla Bro station, som kommer att byggas om i samband med hopkopplingen av Tvärbanan och Saltsjöbanan, finns ytterligare byggrätt för främst kontor. I Sickla finns totalt 55-90.000 m² byggrätter för kontor.

HANDEL

Sickla utgör idag ett av Stockholms stora handelsområden med en årlig omsättning på drygt 1,2 Mdr. Här finns butiker fördelade på 33.000 m² och goda parkeringsmöjligheter med 1.500 parkeringsplatser. Inriktningen är att skapa en ny typ av handelsplats – ett köpkvarter – som tar tillvara det bästa av köpcentrum, stormarknad och stadsdel och som erbjuder ett brett varuutbud, bra priser och god tillgänglighet. Målsättningen är att ytterligare stärka och bredda utbudet, främst inom mode och fritid.

PC City flyttade in under fjärde kvartalet 2003 och har valt Sickla som sin första handelsetablering i Norden. Kedjan finns sedan tidigare i bland annat England med 120 butiker. Planering och omstruktureringar pågår för att ytterligare stärka Sickla som handelsplats. Ett led i omstruktureringen är att cirka 6.000 m² tomställs vid årsskiftet 2003/2004 för om- och tillbyggnad av handel. Ambitionen är att skapa en levande butiksgalleria med inriktning på fritid, mode, skönhet och hälsa.

Gällande detaljplan medger en utbyggnad av handelsområdet med totalt 10.000 m².



SERVICE

Utbudet av service i Sickla har kontinuerligt förbättrats och strävan är att ytterligare anpassa och bredda utbudet efter efterfrågan. Idag finns bl a Sveriges största ICA Kvantum, ett flertal restauranger, vårdcentral, bankomat, apotek, systembolag, frisör, skomakare och kemtvätt i Sickla. Här har också S.A.T.S Sports Club öppnat ett nytt och modernt gym.

HYRESGÄSTER

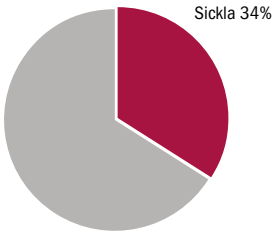
De största hyresgästerna i Sickla är Atlas Copco, ICA Kvantum, Nacka kommun, Intrum Justitia, Svensk Banproduktion, El-Giganten, PC City, S.A.T.S Sports Club, ONOFF och Netgiro. Totalt svarar dessa för 64 procent av den totala hyresvolymen i Sickla.

Dieselverkstaden har under året noterat 3.000 besökare per dag. **Kultur- och fritidsaktiviteter** som teater, konstutställningar, konserter, dans, bibliotek och mycket mer lockar både barn och vuxna.

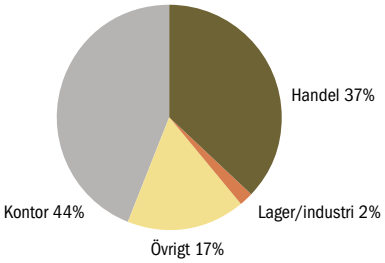




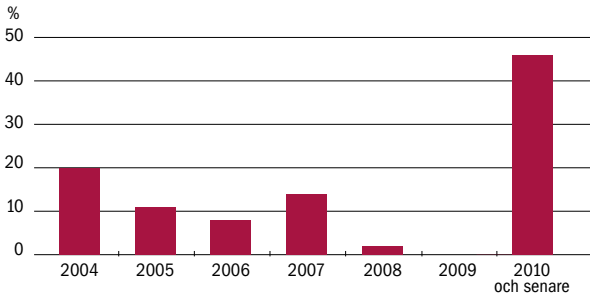
Hyresintäkt per område



Hyresintäkt per lokaltyp



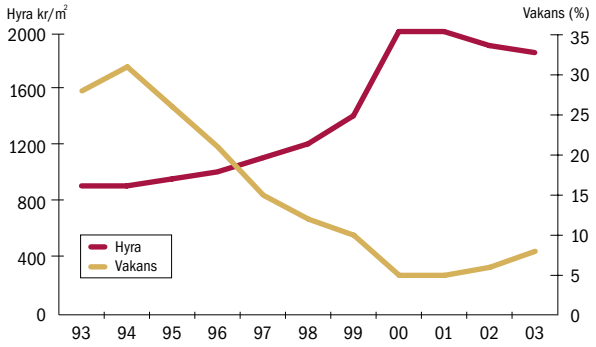
Löptider kontrakt i procent av hyresintäkter



MARKNADSÖVERSIKT SICKLA (Upprättad av **NewSec Analys** i januari 2004)

Sicklaområdet har under 2003 stärkt sin position som attraktivt etableringsområde för arbete, handel, kultur och service. Utbyggnaden av bostäder i Sickla och Hammarby Sjöstad samt lyckade infrastruktursatsningar i området har inneburit att Sickla blivit än mer attraktivt för företag att etablera sig i. Sicklas hyresmarknad har till skillnad från flertalet delområden i Stockholm lyckats bibehålla hyresnivåerna. Marknadshyran för kontor ligger idag mellan 1 750-1 950 kr/m². En av förklaringarna är att LjungbergGruppen har lyckats tillskapa moderna kontor i rätt storlek som attraherat även mindre företag. Under året har ett antal nya företagsetableringar skett, bland annat har PC City valt Sickla som sin första handelsetablering i Norden. Handelsområdet i Sickla har från föregående år ökat omsättningen med 20 % och utgör idag ett större handelsområde i Stockholm.

Sickla



Fler infrastruktursatsningar sker i området. Nacka och Stockholms kommuner kommer att länkas samman genom Danvikslösen. Samarbetet kommunerna emellan kommer att resultera i utbyggnad av Saltsjöbanan och sammankoppling med Tvärbanan från Hammarby Sjöstad, där totalt cirka 8 000 nya lägenheter kommer att stå färdigställda när utbyggnaden är klar. Inom en 2 km radie bor idag cirka 20 000 personer, vilket kommer att mer än fördubblas inom en 10-årsperiod. Södra Länken färdigställs till hösten 2004 vilket kommer att förbättra biltillgängligheten till och från Sickla.

LjungbergGruppen fortsätter förädlingen av fastigheterna i Sickla i linje med sin vision. Ångpannan och Dieselverkstaden är färdigställda och inflyttade under senare år. Under 2003 har Marcusplatsen samt ett parkeringshus med 300 parkeringsplatser färdigställts. Atlas Copco har under året hyrt ytterligare ytor i LjungbergGruppens bestånd. Under 2004 kommer K-Rauta att flytta ifrån Sickla och dessa lokaler kommer sannolikt att förädlas och tillsammans med nya ytor utgöra cirka 13 000 m² toppmoderna butiksytor. LjungbergGruppens investeringar under senare år har satt Sickla på kartan och området upplevs idag som ett attraktivt etableringsområde.

PC City valde Sickla för sin första handelsetablering i Norden. **S.A.T.S Sports Club** i Sickla har aerobics, styrketräning och cycling på programmet.





Järfälla

FASTIGHETSBESTÅND

I området Elektronikhöjden i Veddesta äger LjungbergGruppen en industrifastighet som 1996 förvärvades av IBM. Fastigheten omfattar 33.000 m² uthyrningsbar yta och 159.000 m² mark. På fastighetens obebyggda mark finns en byggrätt på 50-75.000 m².

Fastigheten har kommunikationsmässigt ett bra läge nära E18 och goda parkeringsmöjligheter. Byggnaden har hög teknisk standard, stora ytor och hög takhöjd och lämpar sig såväl för logistikföretag som för företag inom elektronik- och telekomsektorn. Här finns idag ett flertal hyresgäster inom dessa sektorer med höga krav på lokallösningar och säkerhet.

Under 2002 gick hyresgästen KPNQwest i konkurs vilket medförde att 10.000 m² blev vakant. Konkursen är ännu ej avslutad. Vid ingången av 2004 är vakansgraden 23 procent.

HYRESGÄSTER

De största hyresgästerna i Järfälla är XaarJet, Danzas, Cibes Elteknik, HP Etch och Järfälla Härdverkstad. I fastigheten finns också en restaurang.

Västerås

FASTIGHETSBESTÅND

I Västerås äger LjungbergGruppen fastigheter i handels- och industriområdet Hälla. Hälla är beläget invid E18 vid stadens östra infart. Området har expanderat kraftigt som handelsplats och bland annat finns IKEA, ICA Maxi, ONOFF, El-Giganten, SIBA m fl etablerade där. Under 2003 påbörjade även Willy:s en nyetablering i området och en ny avfart från E18 anlades, vilket ökat tillgängligheten ytterligare.

LjungbergGruppens fastigheter omfattar 21.000 m² uthyrningsbar yta och ligger i direkt anslutning till Willy:s samt det befintliga SIBA-huset.

På fastigheten finns 10.000 m² obebyggd mark med byggrätt för handel och industri.

HYRESGÄSTER

De största hyresgästerna i Västerås återfinns inom service-, kontors- och industrisektorn och är Force Technology, Exin Bygg och Inredningar, Sodexho, Stamo Maskin och Hälla Sportcenter. Totalt svarar dessa för 45 procent av den totala hyresvolymen i Västerås.

Järfälla skrivarfabrik med sin höga tekniska standard lämpar sig för hyresgäster med höga krav på lokallösningar och säkerhet.





Hälla handels- och industriområde ligger välplacerat vid E18 och nära Västerås centrum.





Södertälje

FASTIGHETSBESTÅND

LjungbergGruppens fastigheter i Södertälje omfattar både bostäder och kommersiella lokaler. Bostäderna omfattar 482 hyreslägenheter och den kommersiella ytan uppgår till 35.000 m².

Bostäderna är belägna i Mariekälla och i Gamla Fornhöjden. Lägenheterna är välplanerade och efterfrågan är stor.

Det kommersiella fastighetsbeståndet i Södertälje ligger i välkända Weda. Många välrenommerade företag med starka varumärken är etablerade i området med såväl kontor och handel som industri och lager. Weda har ett attraktivt läge i Södertälje, endast ett par kilometer från centrum. Närheten till E4 gör området lättillgängligt både från norr och söder. Det finns gott om parkeringsplatser för såväl anställda som kunder. På fastigheten finns en byggrätt på 5.000 m² för kontor och handel.

2003 har inneburit en fortsatt utveckling av Weda, bland annat har den tidigare Matex-butiken konverterats till Willy:s. Automaster har flyttat in i nyrenoverade lokaler och den redan etablerade hyresgästen Bits Data har expanderat. Under året har det skett en successiv upprustning av den yttre miljön. Sedan 2003 finns en egen anläggning för hantering av restprodukter.

Trots en generell lågkonjunktur har området stått sig starkt under hela 2003. Vakansgraden har under året minskat och uppgår vid ingången av 2004 till 3 procent.

HYRESGÄSTER

En stor andel av lägenheterna hyrs av Scania och Astra som personalbostäder och i bostadsbeståndet är samtliga lägenheter uthyrda. Bostäderna svarar för 50 procent av den totala hyresvolymen i Södertälje.

De största hyresgästerna i Weda är Willy:s, Scandinavian Garment, Jober Sport, Bits Data, Södertälje kommun, Posten, Södertälje Järnaffär, Davéns Åkeri, Siemens, och Weda Poolcleaner. Totalt svarar dessa för 25 procent av den totala hyresvolymen i Södertälje.

I **Weda** finns såväl kontor och handel som industri och lager. **Automaster** är ny kontorshyresgäst. **Gamla Fornhöjden** är ett populärt bostadsområde i Södertälje.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för LjungbergGruppen AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2003. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår.

VERKSAMHETEN

LjungbergGruppen AB bedriver fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Verksamheten bedrivs i moderbolaget samt i de helägda dotterbolagen TL Bygg AB, Järfälla Skrivarfabrik AB och Sickla Industrifastigheter KB. Koncernens omsättning under räkenskapsåret var 651 Mkr (630).

RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 138,7 Mkr (146,0). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 4,4 Mkr (0). Årets resultat är 101,5 Mkr (103,9).

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 458 Mkr (429). Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen var 254,3 Mkr (247,5).

Hyresmarknaden i Stockholm har under året påverkats av en fortsatt minskad efterfrågan på främst kontorslokaler och ökande vakanser. Vakansgraden i LjungbergGruppens fastigheter uppgick 2003-12-31 till 11 procent (11). Hyreskontrakten har en jämn spridning av löptiderna med en hög andel långa hyreskontrakt.

I Sickla pågår en fortsatt intensiv utveckling. Handelsplatsen stärks successivt och omsätter drygt 1,2 Mdr på årsbasis, vilket gör Sickla till en av de största handelsplatserna i Stockholmsregionen. Under andra kvartalet färdigställdes ett parkeringshus med 300 platser och PC City etablerade sin första butik i Norden när de flyttade in på 2.000 m² i slutet av året. Planering och omstruktureringar pågår för att ytterligare stärka Sickla som handelsplats. Ett led i omstruktureringen är att cirka 6.000 m² lokalyta tomställs vid årsskiftet 2003/2004, för om- och tillbyggnad av handel. Ambitionen är att skapa en butiksgalleria med inriktning på fritid, mode, skönhet och hälsa.

Dieselverkstaden har ett stort kulturutbud och byggnaden har cirka 3.000 besökare per dag. Dieselverkstaden belönades 2003 med Stockholmspriset som delas ut av Stockholms Handelskammare och Svenska Dagbladet för att ”främja och stimulera miljön i Stockholm”. Juryn pekade bland annat på att en gammal industribyggnad om- och nyskapats för en ny tids behov och att Dieselverkstaden därmed blivit en kulturell mötesplats. Marcusplatsen i Sicklas mittpunkt har under året färdigställts med markplanteringar, boulebanor och gångstråk. I början av året flyttade Atlas Copco Tools and Assembly Systems in i en nyuppförd byggnad på 5.000 m². Ett flertal mindre kontorsytor har tomställts och är föremål för renovering och ombyggnad. Vakansgraden i Sickla uppgår till 10 procent (11).

Hyresmarknaden i Kista är fortsatt präglad av utvecklingen inom it- och telekomsektorn. Ett flertal hyreskontrakt har omförhandlats, förlängts och anpassats till kundernas aktuella situation och behov av ytor. LjungbergGruppen tecknade i början av året ett avtal med Arrow Components som flyttade in under fjärde kvartalet på 2.400 m². Ytterligare ett företag, Tagmaster, flyttade in till årskiftet 2004. Vakansgraden i Kista uppgår till 9 procent (7).

I Stockholms innerstad uppgår vakansgraden till 12 procent (14). I den med Länsförsäkringar samägda fastigheten Blästern 13 färdigställdes under 2003 ombyggnaden för Karolinska Sjukhuset som sedan årets början bedriver dagvård i 4.500 m² väl anpassade lokaler. Förenade Liv flyttade under andra kvartalet in på 2.000 m², även de i renoverade lokaler. Därmed återstår 5.000 m² av den yta på 12.000 m² som blev vakant sommaren 2002.

I Järfälla uppgår vakansgraden till 23 procent (25). Någon uthyrning av de ytor som blev vakanta sedan en stor hyresgäst gick i konkurs 2002 har inte kommit till stånd. Konkursen är ännu ej avslutad.

2003 har inneburit en fortsatt utveckling av Weda, Södertälje. Den tidigare Matexbutiken har konverterats till Willy:s. Automaster har flyttat in i nyrenoverade lokaler och befintliga hyresgäster har expanderat. Trots en generell lågkonjunktur har området stått sig väl under hela 2003 och vakansgraden uppgår till 3 procent (5).

INVESTERINGAR OCH FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under räkenskapsåret 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. Inom ramen för strategin med koncentration till stora förvaltningsenheter har två mindre fastigheter samt ett mindre markområde 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 är 3,4 Mkr (9,7) och har belastats med

projektkostnader för fastighetsutveckling. Rörelseresultatet för entreprenadverksamheten, som bedrivs i dotterbolaget TL Bygg AB, var 10,8 Mkr (16,9).

TL Byggs omsättning var 200 Mkr (216), varav 33 Mkr (48) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FASTIGHETS AB CELTICA

LjungbergGruppen lämnade den 13 juni 2003 ett kontantbud till samtliga aktieägare i Fastighets AB Celtica på 58 kronor per aktie. LjungbergGruppen äger vid årets utgång 99,9 procent av aktierna och har påkallat tvångsinlösen av resterande utestående aktier. Verksamheten i Celtica är avvecklad och bolaget avnoterades från Stockholmsbörsens O-lista den 25 juli 2003.

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 329 Mkr (353). De räntebärande skulderna uppgick 2003-12-31 till 2.304 Mkr (2.328) och medelräntan på bolagets lånefinansiering var 5,6 procent (5,9). Medellöptiden för räntebindningen var 3,1 år (3,6). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 25,6 procent (24,7).

BEMYNDIGANDE ÅTERKÖP AKTIER

Vid ordinarie bolagsstämma 2003 erhöll styrelsen ett bemyndigande att före utgången av nästa ordinarie bolagsstämma förvärva högst 10 procent av bolagets aktier. Styrelsen har under räkenskapsåret ej utnyttjat bemyndigandet.

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 (3,50).

STYRELSE OCH LEDNING

Under 2003 har styrelsen haft 7 sammanträden. Styrelsen har inga utskott. Bolagets revisor rapporterar minst en gång per år personligen sina synpunkter till styrelsen. Bolagets större aktieägare samordnar och svarar för förslag till styrelseledamöter.

Den 1 april 2003 tillträdde Anders Nylander som ny verkställande direktör i LjungbergGruppen. Anders Nylander har varit anställd i bolaget sedan 1987 och efterträdde Ulf Holmlund, som fortsättningsvis sitter kvar i bolagets styrelse. I samband med omorganisation har bolagets ledningsgrupp förändrats. I ledningen ingår förutom Anders Nylander även Carola Lavén, affärsutvecklingschef, Ingalill Berglund, ekonomi- och finanschef samt Robert Rönqvist, projektchef.

ANPASSNING TILL IFRS

Börsnoterade bolag inom hela EU ska fr o m 2005 tillämpa internationell redovisningsstandard för koncernredovisningar. För LjungbergGruppens del kommer detta främst att innebära ett övervägande om förändring i värdering och redovisning av fastigheter. Ett externt system för kassaflödesvärdering av fastigheter har införskaffats med vilket en intern värdering per 2003-12-31 har genomförts. LjungbergGruppens fastigheter redovisas som anläggningstillgångar men utgör omsättningstillgångar i skattehänseende. Möjligheten att vid övergången till IFRS välja redovisning till marknadsvärde får med nuvarande regler starkt negativa skattemässiga konsekvenser vid tillämpning på bolagsnivå. Pensioner enligt ITP-planen, för vilka pensionsförsäkring tecknats i Alecta, definieras som förmånsbestämda och ska enligt IFRS redovisas med uppdelning på koncernens proportionella andel av förvaltningstillgångar och förmånsbestämda förpliktelser. I avvaktan på att Alecta kan leverera underliggande information redovisas pensionerna som avgiftsbestämda. LjungbergGruppen utvärderar löpande de förändringar och följder som en övergång till IFRS kommer få på bolagets redovisning.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Några väsentliga händelser efter balansdagen har inte inträffat.

FRAMTIDA UTVECKLING

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 resultatet 2004. LjungbergGruppen har som utgångsläge en stark position och finansiella resurser för en fortsatt expansion. Resultatprognos lämnas i halvårsrapporten.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition redovisas på sidan 45.

Resultaträkningar

		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i kkr	Not	**2003**	2002	**2003**	2002
Nettoomsättning		651.118	630.158	318.592	313.113
Kostnader för förvaltning och produktion	8, 9, 14	-377.234	-356.847	-156.345	-140.275
Bruttoresultat		**273.884**	**273.311**	**162.247**	**172.838**
Central administration och marknadsföring	3, 8, 9, 14	-20.558	-16.129	-14.510	-11.328
Resultat fastighetsförsäljning		4.379	-	4.379	-
Rörelseresultat	2, 4, 5, 6	**257.705**	**257.182**	**152.116**	**161.510**
Resultat från andelar i koncernföretag	17	3.379	-	60.516	56.807
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter					
Ränteintäkter		10.157	13.145	31.703	26.338
Räntebidrag		-	130	-	130
		10.157	13.275	31.703	26.468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132.517	-124.501	-132.264	-129.642
		-118.981	**-111.226**	**-40.045**	**-46.367**
Resultat efter finansiella poster	4	**138.724**	**145.956**	**112.071**	**115.143**
Bokslutsdispositioner	21			-25.065	-17.656
Aktuell skatt	7	-19.258	-27.440	-13.112	-19.334
Uppskjuten skatt	7	-17.938	-14.647	-10.298	-9.064
		-37.196	**-42.087**	**-23.410**	**-28.398**
Årets resultat		**101.528**	**103.869**	**63.596**	**69.089**
Årets resultat per aktie, kr		6,58	6,78		
Årets resultat per aktie efter utspädning, kr		6,58	6,76		
Medelantalet aktier, tusental		15.441	15.313		
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental		15.441	15.373		
Utdelning per aktie, kr (2003 föreslagen)		4,00	3,50	4,00	3,50

Balansräkningar

Belopp i kkr	Not	Koncernen 03-12-31	Koncernen 02-12-31	Moderbolaget 03-12-31	Moderbolaget 02-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	10, 11, 12, 13	3.109.625	2.866.402	2.028.341	2.029.073
Pågående ny-, till- och ombyggnader	15	36.284	193.795	11.898	5.510
Maskiner och inventarier	16	4.483	3.624	3.708	2.753
		3.150.392	3.063.821	2.043.947	2.037.336
Finansiella anläggningstillgångar	25				
Andelar i koncernföretag	17			780.669	561.129
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	-	21.156	-	21.156
Andra långfristiga fordringar	19, 26	9.696	692	394	303
		9.696	21.848	781.063	582.588
Summa anläggningstillgångar		**3.160.088**	**3.085.669**	**2.825.010**	**2.619.924**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	25				
Kundfordringar		23.119	24.454	3.322	1.849
Fordringar hos koncernföretag				420.753	376.415
Skattefordringar		401	-	-	-
Övriga fordringar		19.132	9.240	720	1.257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	17.153	13.402	4.460	5.620
		59.805	47.096	429.255	385.141
Kortfristiga placeringar		-	104.545	-	104.545
Kassa och bank		329.306	248.075	295.719	232.640
Summa omsättningstillgångar		**389.111**	**399.716**	**724.974**	**722.326**
Summa tillgångar		**3.549.199**	**3.485.385**	**3.549.984**	**3.342.250**

Balansräkningar

Belopp i kkr	Not	Koncernen 03-12-31	Koncernen 02-12-31	Moderbolaget 03-12-31	Moderbolaget 02-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		154.412	154.412	154.412	154.412
Bundna reserver		380.026	361.539	265.406	265.406
		534.438	515.951	419.818	419.818
Fritt eget kapital					
Fria reserver/Balanserad vinst		272.719	241.381	301.389	271.224
Årets resultat		101.528	103.869	63.596	69.089
		374.247	345.250	364.985	340.313
Summa eget kapital		**908.685**	**861.201**	**784.803**	**760.131**
Obeskattade reserver	21			**153.089**	**128.025**
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	18	131.735	113.797	84.680	74.382
Hyresgaranti	26	22.743	-	-	-
Garantireserv		368	593	-	-
Summa avsättningar		**154.846**	**114.390**	**84.680**	**74.382**
Skulder	22, 23, 25				
Skulder till kreditinstitut		2.303.544	2.328.366	2.256.942	2.280.405
Leverantörsskulder		40.267	63.674	23.126	14.229
Skulder till koncernföretag				174.719	7.962
Skatteskulder	26	14.971	22.241	4.061	22.038
Övriga skulder		15.860	12.522	7.736	7.618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	111.026	82.991	60.828	47.460
Summa skulder		**2.485.668**	**2.509.794**	**2.527.412**	**2.379.712**
Summa eget kapital och skulder		**3.549.199**	**3.485.385**	**3.549.984**	**3.342.250**

Belopp i kkr	Koncernen 03-12-31	Koncernen 02-12-31	Moderbolaget 03-12-31	Moderbolaget 02-12-31
POSTER INOM LINJEN				
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	2.371.140	2.371.140	1.624.140	1.624.140
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar			697.500	697.500
Övriga ställda säkerheter				
Företagsinteckningar	30.000	30.000	20.000	20.000
Spärrade medel för hyresgaranti	8.172	-	-	-
	2.409.312	**2.401.140**	**2.341.640**	**2.341.640**
Ansvarsförbindelser				
Garantiförbindelser	100	104	-	-
Borgensförbindelser för dotterföretag			20.000	20.000
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag			36.881	48.506
	100	**104**	**56.881**	**68.506**

Eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa
KONCERNEN					
Eget kapital 2002-01-01	151.957	337.826	212.941	91.517	794.241
Utdelning			-45.894		-45.894
Vinstdisposition		6	91.511	-91.517	0
Årets resultat				103.869	103.869
Förändring uppskjuten skattefordran [1]			-4.043		-4.043
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		13.134	-13.134		0
Nyemission	1.406	6.014			7.420
Tecknat, ej registrerat aktiekapital	1.049	4.511			5.560
Nyttjade optionsrätter [2]		48			48
Eget kapital 2002-12-31	154.412	361.539	241.381	103.869	861.201
Utdelning			-54.044		-54.044
Vinstdisposition			103.869	-103.869	0
Årets resultat				101.528	101.528
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		18.487	-18.487		0
Eget kapital 2003-12-31	**154.412**	**380.026**	**272.719**	**101.528**	**908.685**

	Aktiekapital	Överkursfond	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
MODERBOLAGET						
Eget kapital 2002-01-01	151.957	1.704	253.208	263.630	38.090	708.589
Utdelning				-45.894		-45.894
Vinstdisposition				38.090	-38.090	0
Koncernbidrag				27.000		27.000
Skatt på koncernbidrag				-7.560		-7.560
Förändring uppskjuten skattefordran [1]				-4.043		-4.043
Årets resultat					69.089	69.089
Nyemission	1.406	6.014				7.420
Tecknat, ej registrerat aktiekapital	1.049	4.511				5.560
Ej nyttjade optionsrätter [2]		-31				-31
Eget kapital 2002-12-31	154.412	12.198	253.208	271.224	69.089	760.131
Utdelning				-54.044		-54.044
Vinstdisposition				69.089	-69.089	0
Koncernbidrag				21.000		21.000
Skatt på koncernbidrag				-5.880		-5.880
Årets resultat					63.596	63.596
Eget kapital 2003-12-31	**154.412**	**12.198**	**253.208**	**301.389**	**63.596**	**784.803**

Antalet aktier uppgår till 15.441.184 (15.441.184), varav 2.000.000 (2.000.000) aktier av serie A och 13.441.184 (13.441.184) aktier av serie B. Varje aktie har ett nominellt värde av 10 kronor. En aktie av serie A berättigar till 10 röster och en aktie av serie B till 1 röst.

[1] Uppskjuten skattefordran redovisades vid övergången till nya regler för redovisning av inkomstskatt direkt mot eget kapital.

[2] Bolaget emitterade under 1998 ett förlagslån med 150.000 avskiljbara optionsrätter som erbjöds de anställda i LjungbergGruppen-koncernen. Varje optionsrätt gav efter genomförd fondemission 2001 rätt att teckna 2 aktier av serie B till en kurs av 53 kronor per aktie fram till den 31 december 2002. Totalt har 141.800 optionsrätter utnyttjats och konverterats till aktier. Resterande 8.200 optionsrätter, varav 5.100 ägda av bolag inom koncernen, har makulerats.

Kassaflödesanalyser

	Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i kkr	**2003**	2002	**2003**	2002
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	138.724	145.956	112.071	115.143
Återföring avskrivningar	32.436	28.706	22.154	21.798
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-4.379	-	-4.379	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-3.604	-379	-60.516	-56.807
Betald hyresgaranti	-1.659	-	-	-
Betald skatt	-38.715	-20.145	-38.149	-19.991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**122.803**	**154.138**	**31.181**	**60.143**
Kortfristiga fordringar	-12.709	40.254	224	20.155
Kortfristiga skulder	24.900	-37.087	20.102	-27.951
Förändringar av rörelsekapital	**12.191**	**3.167**	**20.326**	**-7.796**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**134.994**	**157.305**	**51.507**	**52.347**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga fordringar	-4	1.500	-91	116
Inköp av maskiner och inventarier	-2.773	-1.590	-2.445	-1.453
Om- och nybyggnad av fastigheter	-139.302	-319.910	-31.483	-30.262
Förvärv av fastigheter	-800	-	-	-
Försäljning av fastigheter	13.000	-	13.000	-
Förvärv av företag [1]	50.437	-	-137.869	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-79.442**	**-320.000**	**-158.888**	**-31.599**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	-	225.000	-	225.000
Amortering av skuld	-24.822	-18.778	-23.464	-17.420
Utbetald utdelning	-54.044	-45.894	-54.044	-45.894
Nyemission	-	13.028	-	12.949
Koncernbidrag			21.000	27.000
Finansiering dotterbolag	-	-	122.420	-219.139
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-78.866**	**173.356**	**65.912**	**-17.504**
Årets kassaflöde	**-23.314**	**10.661**	**-41.469**	**3.244**
Likvida medel vid årets början	**352.620**	**341.959**	**337.185**	**333.941**
Likvida medel vid årets slut	**329.306**	**352.620**	**295.716**	**337.185**
Upplysning om betalda räntor				
Erhållen ränta uppgick till	8.337	12.604	8.281	12.411
Betald ränta uppgick till	-134.285	-128.728	-130.636	-125.782
Upplysning om likvida medel vid årets slut				
Bankmedel	329.306	248.075	295.719	232.640
Räntefond	-	104.545	-	104.545
	329.306	352.620	295.719	337.185

[1] Förvärv av företag avser Fastighets AB Celtica och beskrivs i not 26.

Tilläggsupplysningar

NOT I REDOVISNINGSPRINCIPER

REGELVERK

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen. Bolaget följer också Redovisningsrådets rekommendationer, akutgruppens uttalanden och börsens noteringsavtal. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Börsnoterade bolag inom hela EU ska fr o m 2005 tillämpa internationell redovisningsstandard (IFRS – International Financial Reporting Standards) för koncernredovisningar. Den mest väsentliga skillnaden mot de nuvarande redovisningsprinciperna är att redovisningen av tillgångar och skulder i många fall kommer att ske till verkliga värden istället för som idag till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. De rekommendationer som har trätt i kraft under 2003 är följande:

RR 2:02 Varulager, RR 22 Utformning av finansiella rapporter, RR 24 Förvaltningsfastigheter, RR 25 Rapportering för segment, rörelsegrenar och geografiska områden, RR 26 Händelser efter balansdagen, RR 27 Upplysningar och klassificering av finansiella instrument samt RR 28 Statliga stöd. RR 25 är tillämplig avseende rörelsegrenar där LjungbergGruppens verksamhet delas in i fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Verksamheten drivs inom ett geografiskt område, Stockholmsregionen, varför någon ytterligare indelning i geografiska områden ej skett. Tillämpningen av de nya rekommendationerna har inte medfört någon effekt på resultat och ställning utan endast medfört utökade tilläggsupplysningar.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkterna utgörs av hyror samt ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt, vilket innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för fastighetsskatt, el och värme. Omsättningsbaserad hyra utgör en mycket liten andel av hyresintäkterna och har i förekommande fall periodiserats till det år intäkten är hänförlig. För projekt- och entreprenadverksamhet tillämpas successiv vinstavräkning vilket innebär att intäkten redovisas i förhållande till projektets färdigställandegrad på balansdagen. Färdigställandegraden har bestämts som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala uppdragsutgifter.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med RR 1:00. Vid förvärv av aktiebolag har förvärvsmetoden tillämpats vilket innebär att tillgångar och skulder har övertagits till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Endast den del av eget kapital i det övertagna bolaget som intjänats efter förvärvstidpunkten ingår i koncernens eget kapital. Det innebär att intäkter och kostnader som upparbetas efter förvärvstidpunkten ingår i koncernens resultaträkning. Förvärv av kommanditbolag har redovisats enligt kapitalandelsmetoden. Vid kapitalandelsmetoden konsolideras förvärvet till sitt anskaffningsvärde, justerat för resultatposter föranledda av förvärvsanalysen, som t ex avskrivning på koncernmässigt övervärde, samt erhållna utdelningar. Obeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Dotterbolaget Fastighets AB Celtica har konsoliderats i sin helhet från 2003-07-01. LjungbergGruppens ägarandel uppgår per 2003-12-31 till 99,9 procent och tvångsinlösen har påbörjats för resterande utestående aktier.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar har redovisats i enlighet med RR 12, Materiella anläggningstillgångar samt RR 17, Nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Byggnader under uppförande redovisas i enlighet med RR 12. Nedlagd tid för egen projektledning vid större om- och nybyggnadsprojekt har aktiverats liksom lånekostnader till den del de uppkommit under byggnadstiden. Vid beräkning av aktiveringsbar ränta har en räntesats motsvarande bolagets genomsnittliga ränta på samtliga lån använts. Aktiverade räntor har under tidigare år i vissa fall lagts till anskaffningsvärdet men behandlats som kostnader vid inkomsttaxeringen för moderbolaget.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

LjungbergGruppens färdigställda fastigheter utgör förvaltningsfastigheter och redovisas i enlighet med RR 24. Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärdet reducerat med avskrivningar. Utgifter för ombyggnad av fastigheter som medfört att standard och funktionalitet höjts i förhållande till den nivå, som gällde då fastigheten ursprungligen anskaffades eller senast blev föremål för standardhöjande åtgärder, har lagts till anskaffningsvärdet. Den del av ombyggnadskostnaden som kan anses utgöra underhåll kostnadsförs. Uppgifter avseende värdering av fastighetsbeståndet framgår av not 12.

AVSKRIVNINGAR

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Bokförda avskrivningar enligt plan har skett med 1 procent av anskaffningsvärdet för byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier. Planenliga avskrivningar för datautrustning har skett med 33 procent på anskaffningsvärdet. För övriga maskiner och inventarier har avskrivning skett med 20 procent på anskaffningsvärdet. Skattemässigt skrivs samtliga inventarier av till lägsta värdet enligt räkenskapsenlig avskrivning. Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och gjorda skattemässiga avskrivningar avseende inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade överavskrivningar under obeskattade reserver. Fastigheterna skrivs skattemässigt av med 2-4 procent på anskaffningsvärdet och markanläggningar med 5 procent, varför det bokförda värdet på fastigheter i koncernen överstiger det skattemässiga restvärdet. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen.

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatt på mellanskillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden under rubriken uppskjuten skatteskuld.

NEDSKRIVNINGAR OCH ÅTERFÖRINGAR AV NEDSKRIVNINGAR

Av RR17 framgår att en tillgångs värde ska skrivas ned om dess redovisade värde överstiger det verkliga värdet. Om det finns indikationer på att en tidigare nedskrivning, helt eller delvis, inte längre är motiverad ska tillgångens redovisade värde ökas. I samband med varje bokslut görs en prövning av detta och någon nedskrivning har i nu föreliggande bokslut inte varit erforderlig. Aktier i Fastighets AB Celtica som förvärvats 1992-1993 har i tidigare bokslut skrivits ner till 50 kronor per aktie. I bokslutet för 2003 har återföring av tidigare nedskrivning skett med 3.379 kkr, vilket innebär 8 kronor per aktie. Den återförda nedskrivningen medför att aktierna värderats till 58 kr

FORTSÄTTNING NOT I REDOVISNINGSPRINCIPER

per aktie vilket motsvarar det kontantbud som LjungbergGruppen lämnat till Fastighets AB Celticas aktieägare. Den återförda nedskrivningen redovisas i resultaträkningen som resultat från andelar i koncernföretag.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Fordringar har efter individuell bedömning tagits upp till det belopp varmed de beräknas inflyta.

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till nominellt belopp.

FORDRINGAR OCH SKULDER I UTLÄNDSK VALUTA SAMT KURSSÄKRING

Fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagskurs. LjungbergGruppens fordringar och skulder i utländsk valuta är hänförliga till förvärvet av Fastighets AB Celtica och avser bankmedel i Tyskland samt fordringar och skulder hänförliga till en hyresgaranti i EUR. Vinster och förluster på valutakursförändringar nettoredovisas som finansiella poster. Några åtgärder för kurssäkring utöver bankmedel i EUR har ej vidtagits.

LEASING

LjungbergGruppen är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster och är leasetagare för bilar och tomträttsavgälder. Uppgifter om dessa avtal framgår av not 5 och 6. Intäkter och kostnader avseende leasingkontrakt periodiseras för respektive kontraktsperiod. Några förhöjda leasingavgifter har ej förkommit.

SKATTER

LjungbergGruppen följer RR 9. Rekommendationen innebär i korthet att såväl uppskjutna skatteskulder som uppskjutna skattefordringar ska tas med i redovisningen till nominella belopp och aktuell skattesats. Uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld är skatt som är hänförlig till temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. I not 18 lämnas upplysningar om uppskjutna skatteskulder. LjungbergGruppenkoncernen utnyttjar maximala skattemässiga bokslutsdispositioner. I not 7 lämnas upplysningar om LjungbergGruppens skattekostnad. Aktuell skatt är skatt som ska betalas för beskattningsåret. Fastighetsskatt och löneskatt redovisas som rörelsekostnad.

SKULDER

Skulder har upptagits till nominellt kapitalbelopp. Räntekostnader avseende räntebärande skulder periodiseras och redovisas löpande över resultaträkningen. Ränteswapavtal som ingåtts i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i de räntebärande skulderna säkringsredovisas, dvs resultateffekten hänförliga till derivatet resultatredovisas vid samma tidpunkt som det underliggande lånet.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det föreligger en förpliktelse och det är sannolikt att förpliktelsen kommer att infrias samt att beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt men tidpunkten för infriandet är okänd eller osäker.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av bankmedel och i förekommande fall av räntefonder.

NOT 2 PRIMÄRA SEGMENT

LjungbergGruppens indelning i primära segment baseras på de olika verksamhetsgrenarna fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	**2003**	2002
Fastighetsförvaltning				
Hyresintäkter	458.176	429.236	293.956	291.501
Driftskostnader	-55.472	-47.167	-31.172	-27.769
Förvaltningskostnader	-32.685	-28.658	-16.695	-15.614
Kundförluster	-1.991	-5.228	-1.524	-3.294
Tomträttsavgälder	-9.582	-9.613	-9.582	-9.613
Underhållskostnader	-39.569	-28.126	-29.214	-19.506
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-5.309	-4.634	-5.309	-4.634
Fastighetsskatt	-19.306	-19.957	-15.421	-15.690
	-163.914	-143.383	-108.917	-96.120
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	**294.262**	**285.853**	**185.039**	**195.381**
Avskrivningar fastigheter	-30.521	-27.181	-20.664	-20.507
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1.556	-1.348	-1.490	-1.291
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	**262.185**	**257.324**	**162.885**	**173.583**
Central administration och marknadsföring	-12.298	-9.798	-11.910	-9.728
Resultat fastighetsförsäljning	4 .379	-	4.379	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	57.137	56.807
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	**254.266**	**247.526**	**212.491**	**220.662**

FORTSÄTTNING NOT 2 PRIMÄRA SEGMENT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	**2003**	2002
Projekt- och entreprenadverksamhet				
Nettoomsättning	192.943	200.922	24.635	21.611
Produktionskostnader	-180.884	-184.759	-26.273	-22.356
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	**12.059**	**16.163**	**-1.638**	**-745**
Avskrivningar maskiner och inventarier	-359	-177	-	-
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	**11.700**	**15.986**	**-1.638**	**-745**
Central administration och marknadsföring	-8.261	-6.330	-1.600	-1.600
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	**3.439**	**9.656**	**-3.238**	**-2.345**
Resultat från andelar i koncernföretag	3.379	-	3.379	-
Finansiella intäkter	10.157	13.275	31.703	26.468
Finansiella kostnader	-132.517	-124.501	-132.264	-129.642
Resultat efter finansiella poster	**138.724**	**145.956**	**112.071**	**115.143**
Bokslutsdispositioner			-25.065	-17.656
Skatt	-37.196	-42.087	-23.410	-28.398
Årets resultat	**101.528**	**103.869**	**63.596**	**69.089**
Investeringar per rörelsegren				
Fastighetsförvaltning	125.883	306.909	35.992	14.806
Projekt- och entreprenadverksamhet	329	123	-	-
	126.212	**307.032**	**35.992**	**14.806**
Tillgångar per rörelsegren				
Fastighetsförvaltning	3.301.071	3.411.504	3.208.229	3.313.879
Projekt- och entreprenadverksamhet	47.531	52.725	-	-
Andelar i koncernföretag	-	-	169.618	7.215
Ej fördelade gemensamma tillgångar	200.597	21.156	172.137	21.156
	3.549.199	**3.485.385**	**3.549.984**	**3.342.250**
Skulder per rörelsegren				
Fastighetsförvaltning	2.428.564	2.454.419	2.523.351	2.357.674
Projekt- och entreprenadverksamhet	40.901	33.134	-	-
Ej fördelade gemensamma skulder	16.203	22.241	4.061	22.038
	2.485.668	**2.509.794**	**2.527.412**	**2.379.712**

Den koncerninterna försäljningen avseende projekt- och entreprenadverksamheten i koncernen uppgår till 43.786 kkr (51.320) och har eliminerats i koncernens omsättning. I moderbolaget har 11.011 kkr (3.627) omsatts avseende intern projektverksamhet.

Indelning i sekundära segment, dvs geografiska områden, har ej skett då bedömningen är att några väsentliga avvikelser gällande risker och möjligheter inte föreligger. All verksamhet bedrivs inom Stockholmsregionen.

NOT 3 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MARKNADSFÖRING

I central administration och marknadsföring ingår kostnader för styrelse, VD och övrig ledningspersonal samt revision och bolagskostnader avseende bl a information till aktieägarna, kostnader för upprätthållande av börsnotering och framtagande av årsredovisning.

NOT 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Av dotterbolaget TL Bygg AB:s nettoomsättning utgjorde 32.775 kkr (47.693) arbeten åt koncernföretag, vilket motsvarar 16 procent (22) av nettoomsättningen för TL Bygg AB. Av moderbolagets omsättning utgjorde 11.011 kkr (3.627) försäljning till dotterbolag, vilket motsvarar 4 procent (1) av moderbolagets nettoomsättning. Av moderbolagets ränteintäkter avser 23.266 kkr (12.476) dotterbolag. Av moderbolagets räntekostnader avser 1.793 kkr (1.100) dotterbolag. Interna transaktioner sker till självkostnadspris utan vinstpåslag. Från närstående bolag, helägda av familjerna Ljungberg och Holmström, har arvode erhållits för fastighetsförvaltning uppgående till 411 kkr (284). Arvodet har fastställts utifrån marknadsmässiga principer.

NOT 5 TOMTRÄTTSAVGÄLDER OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Tomträttsavgälder uppgick totalt till 9.582 kkr (9.613). Av tomträttsavgälderna ska 59 kkr omförhandlas 2009-12-31, 9.342 kkr 2010-12-31 och 87 kkr 2011-09-30. En tomträtt har under året sålts där avgälden till och med frånträdesdagen uppgick till 94 kkr. Tecknade leasingavtal avser fordon i dotterbolag och har en förfallotidpunkt inom tre år. Årets leasingkostnader uppgick till 228 kkr och återstående kostnader uppgår till 701 kkr.

NOT 6 HYRESKONTRAKT

Årshyran för tecknade hyreskontrakt uppgår första kvartalet 2004 till 451 Mkr i koncernen, varav 240 Mkr i moderbolaget. Av dessa utgör 8 Mkr utdebiterade elkostnader i koncernen som ej ingår i nedanstående uppställning. Motsvarande utdebiteras 2 Mkr avseende elkostnader i moderbolaget.

	Koncernen		Moderbolaget	
Lokaler, löptid år	Hyra, Mkr	Andel, %	Hyra, Mkr	Andel, %
< 1 år	65	15	29	12
1-2 år	54	12	35	15
2-3 år	55	12	31	13
3-4 år	48	11	24	10
4-5 år	27	6	12	5
> 5 år	127	29	40	17
Bostäder	67	15	67	28
Totalt	**443**	**100**	**238**	**100**

De största hyresgästerna i koncernen är Atlas Copco, Telenor, Oracle, TietoEnator, ICA, XaarJet, Nacka Kommun, Karolinska Sjukhuset, Intrum Justitia och Thomson Fakta.

NOT 7 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	**2003**	2002
Redovisat resultat före skatt	138.724	145.956	87.006	97.487
Skatt enligt gällande skattesats	-38.843	-40.868	-24.362	-27.297
Skatteeffekt av:				
Förändring skatt hänförlig till andra beskattningsår	-33	-461	-32	-461
Intäkter som ej är skattepliktiga och kostnader som ej är avdragsgilla	866	-758	984	-640
Avdragsgill utbetalning avseende hyresgaranti	412	-	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	402	-	-	-
Redovisad skattekostnad	**-37.196**	**-42.087**	**-23.410**	**-28.398**
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skattekostnad inkl koncernbidrag			-18.992	-26.894
Skatt på koncernbidrag			5.880	7.560
Aktuell skatt	**-19.258**	**-27.440**	**-13.112**	**-19.334**
Uppskjuten skattekostnad avseende:				
Skattemässiga överavskrivningar	-10.748	-9.496	-10.298	-9.064
Bokslutsdispositioner	-7.190	-5.151	-	-
Redovisad skattekostnad	**-37.196**	**-42.087**	**-23.410**	**-28.398**

Dotterbolaget Fastighets AB Celtica har i deklarationen för 2002 yrkat underskottsavdrag uppgående till 44.989 kkr, vilket är föremål för skattemyndighetens prövning. I årets skatteberäkning för koncernen har underskottsavdrag avräknats från det skattepliktiga resultatet i Fastighets AB Celtica till den del resultatet är hänförligt till perioden efter LjungbergGruppens förvärv. Utbetalningar avseende hyresgaranti i Fastighets AB Celtica medför avdrag vid taxeringen det år garantihyra erläggs. Kostnaden har beaktats i bokslutet det år garantin lämnades.

NOT 8 PERSONAL

	Koncernen		Moderbolaget	
Medelantalet anställda	**2003**	2002	**2003**	2002
Män	111	111	35	36
Kvinnor	19	17	16	14
	130	**128**	**51**	**50**

	Koncernen	
Könsfördelning i styrelse och ledning	**2003**	2002
Män, styrelse	4	4
Kvinnor, styrelse	1	1
Män, företagsledning	2	6
Kvinnor, företagsledning	2	1

	Koncernen		Moderbolaget	
Sjukfrånvaro fördelat på kön, % [1]	**2003**	2002	**2003**	2002
Män	4,1		1,7	
Kvinnor	3,1		3,4	
	4,0		**2,2**	
Sjukfrånvaro fördelat på ålderskategorier, % [1]				
29 år eller yngre	2,3		0,0	
30-49 år	4,2		2,1	
50 år eller äldre	4,4		2,8	
	4,0		**2,2**	

Den sammanhängande sjukfrånvaron under en tid av 60 dagar eller mer uppgår för koncernen till 1,6 procent och för moderbolaget till 0 procent.
[1] Sjukfrånvaron avser perioden juli till och med december 2003.

NOT 9 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2003			2002		
	Löner och ersättningar	Pensions-kostnader	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Pensions-kostnader	Sociala kostnader
Koncernen						
Styrelse, VD och vVD	3.996	1.515	1.581	3.736	1.607	926
Andra ledande befattningshavare	3.225	1.193	1.348	2.567	487	961
Övriga	37.916	4.190	13.376	35.649	3.960	12.618
	45.137	**6.898**	**16.305**	**41.952**	**6.054**	**14.505**
Moderbolaget						
Styrelse, VD och vVD	3.106	1.166	1.204	3.001	1.460	684
Andra ledande befattningshavare	3.225	1.193	1.348	2.567	487	961
Övriga	14.146	2.064	5.236	13.593	2.002	5.202
	20.477	**4.423**	**7.788**	**19.161**	**3.949**	**6.847**

Till styrelsen utgick enligt bolagsstämmans beslut arvode om 680 kkr (680) varav ersättning till styrelsens ordförande har utgått med 190 kkr (190). Ulf Holmlund avgick som VD vid bolagsstämman 2003 men kvarstår i bolagets styrelse och har utöver styrelsearvode erhållit 406 kkr i ersättning för konsulttjänster samt 120 kkr i egenskap av VD för Fastighets AB Celtica. Inga övriga ersättningar har utgått till styrelsens ledamöter.

Lön till VD i moderbolaget (Ulf Holmlund 3 månader samt Anders Nylander 9 månader) uppgick till 1.366 kkr (1.268). Av företaget erlagda pensionspremier avseende dessa personer uppgick till 693 kkr (1.288). Inga avtal om tantiem föreligger. Med andra ledande befattningshavare avses de personer (5 personer i 8 månader och 3 personer i 4 månader) som under året utöver VD och vice VD ingått i företagsledningen. Inga avtal om rörlig ersättning eller förmåner i form av finansiella instrument föreligger. Under året har VD samt tre personer i företagsledningen förvärvat sammanlagt 145.000 köpoptioner. Utställare är familjerna Ljungberg och Holmström som är bolagets största ägare.

Pensionsrätt för VD i moderbolaget föreligger från 60 års ålder med en livsvarig avgiftsbestämd pension. Premien har beräknats till att ge en pension motsvarande 60 procent av lönen. Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare än VD i moderbolaget är 65 år. Endast avgiftsbestämda livsvariga pensioner förekommer utöver sedvanlig ITP. VD i moderbolag och VD i dotterbolag äger vid uppsägning från bolagets sida rätt till avgångsvederlag motsvarande två årslöner.

Ersättningskommitté saknas. För ledande befattningshavare åsätts lön och förmåner av VD. För VD åsätts lön av styrelseordförande efter förankring i styrelsen.

Årets revisionskostnader uppgick i koncernen till 540 kkr (535) och i moderbolaget till 440 kkr (437). Ersättningar till revisionsföretaget avseende andra tjänster uppgick till 84 kkr (98) i koncernen och moderbolaget.

NOT 10 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	03-12-31	02-12-31	**03-12-31**	02-12-31
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	2.713.324	2.512.563	1.995.592	1.979.668
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	249.841	200.761	19.193	15.924
Inköp	800	-	-	-
Försäljningar	-6.921	-	-6.921	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2.957.044**	**2.713.324**	**2.007.864**	**1.995.592**
Ingående avskrivningar	-163.300	-137.174	-138.077	-118.178
Försäljningar	604	-	604	-
Årets avskrivningar	-29.253	-26.126	-19.989	-19.899
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-191.949**	**-163.300**	**-157.462**	**-138.077**
Utgående planenligt restvärde	**2.765.095**	**2.550.024**	**1.850.402**	**1.857.515**
Skattemässigt värde	2.472.223	2.290.505	1.608.125	1.636.642
Byggnadsinventarier				
Ingående anskaffningsvärden	22.963	22.963	17.926	17.926
Utrangering	-1.882	-	-1.106	-
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	10.209	0	8.613	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31.290**	**22.963**	**25.433**	**17.926**
Ingående avskrivningar	-1.673	-1.398	-1.205	-1.026
Utrangering	482	-	14	-
Årets avskrivningar	-334	-275	-228	-179
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1.525**	**-1.673**	**-1.419**	**-1.205**
Utgående planenligt restvärde	**29.765**	**21.290**	**24.014**	**16.721**
Skattemässigt värde	9.974	4.339	8.697	3.960
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	224.667	224.002	115.927	115.927
Inköp	-	665	-	-
Försäljningar	-2.263	0	-2.263	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**222.404**	**224.667**	**113.664**	**115.927**
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	75.641	75.641	42.916	42.916
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	22.873	-	1.798	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**98.514**	**75.641**	**44.714**	**42.916**
Ingående avskrivningar	-5.220	-4.439	-4.006	-3.577
Årets avskrivningar	-934	-781	-447	-429
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6.154**	**-5.220**	**-4.453**	**-4.006**
Utgående planenligt restvärde	**92.360**	**70.421**	**40.261**	**38.910**
Skattemässigt värde	67.710	49.495	22.398	22.825
Totalt utgående planenligt restvärde	**3.109.625**	**2.866.402**	**2.028.341**	**2.029.073**
Totalt skattemässigt värde	**2.772.311**	**2.569.006**	**1.752.884**	**1.779.354**

Koncernens byggnader, mark och markanläggningar utgör omsättningstillgångar i skattehänseende.

NOT 11 AKTIVERADE RÄNTEKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	03-12-31	02-12-31	**03-12-31**	02-12-31
Årets aktiverade räntekostnader	776	6.924	-	-
Räntesats som använts vid beräkning av aktiverad ränta	6%	6%	-	-
Totalt aktiverade räntekostnader ingående i anskaffningsvärdet	34.796	34.020	24.145	24.145

Av de aktiverade räntekostnaderna avser 13.548 kkr räntor som vid tidigare års inkomsttaxering behandlats som kostnader. Redovisningsmässigt har kostnaden i moderbolaget framkommit som en bokslutsdisposition under rubriken räntenedskrivningar.

NOT 12 MARKNADSVÄRDE

LjungbergGruppen har per 2003-12-31 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. Något nedskrivningsbehov föreligger ej.

NOT 13 TAXERINGSVÄRDEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	03-12-31	02-12-31	**03-12-31**	02-12-31
Byggnader	1.873.096	1.901.955	1.531.129	1.527.412
Mark	502.578	514.295	374.644	373.770
	2.375.674	**2.416.250**	**1.905.773**	**1.901.182**
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	1.240	1.240		

NOT 14 AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	**2003**	2002
Kostnader för förvaltning och produktion				
Byggnader	29.253	26.126	19.989	19.899
Byggnadsinventarier	334	275	228	179
Markanläggningar	934	781	447	429
Maskiner och inventarier	1.330	1.139	1.264	1.081
	31.851	**28.321**	**21.928**	**21.588**
Central administration och marknadsföring				
Maskiner och inventarier	585	387	226	210
Totala avskrivningar	**32.436**	**28.708**	**22.154**	**21.798**

Någon nedskrivning av materiella anläggningstillgångar har inte gjorts under räkenskapsåret.

NOT 15 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	03-12-31	02-12-31	**03-12-31**	02-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193.795	87.524	5.510	6.628
Investeringar	125.412	307.032	35.992	14.806
Omklassificering till byggnader, mark och markanläggningar	-282.923	-200.761	-29.604	-15.924
Utgående anskaffningsvärden	**36.284**	**193.795**	**11.898**	**5.510**

NOT 16 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	03-12-31	02-12-31	**03-12-31**	02-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13.023	14.984	8.280	9.883
Inköp	2.963	1.595	2.577	1.302
Försäljningar/utrangeringar	-1.740	-3.556	-1.538	-2.905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14.246**	**13.023**	**9.319**	**8.280**
Ingående avskrivningar	-9.399	-11.327	-5.527	-7.113
Försäljningar/utrangeringar	1.551	3.454	1.406	2.877
Årets avskrivningar	-1.915	-1.526	-1.490	-1.291
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9.763**	**-9.399**	**-5.611**	**-5.527**
Utgående planenligt restvärde	**4.483**	**3.624**	**3.708**	**2.753**
Skattemässigt värde	4.483	3.624	3.708	2.753

NOT 17 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Antal	Kapitalandel	Nominellt värde		Bokfört värde	
	03-12-31	**03-12-31**	**03-12-31**	02-12-31	**03-12-31**	02-12-31
TL Bygg AB (556225-4440) Stockholm	10.000	100%	1.000	1.000	6.010	6.010
Järfälla Skrivarfabrik AB (556063-1128) Stockholm	10.000	100%	1.000	1.000	1.005	1.005
Fastighets AB Blästern (556282-8052) Stockholm	7.000	100%	100	100	100	100
Årstalunden AB (556357-8094) Stockholm	500	100%	100	100	100	100
Sickla Industrifastigheter KB [1] (916616-1720) Nacka	999	100%	999	999	611.051	553.914
Fastighets AB Celtica [2] (556350-9727) Stockholm	2.777.323	100%	138.866	21.116	162.403	21.156
			142.065	**24.315**	**780.669**	**561.129**

[1] Bokfört värde på andelarna i Sickla Industrifastigheter KB har ökats med årets vinst 58.160 kkr och minskats med nedskrivning 1.023 kkr. Nedskrivningen motsvarar avskrivning av övervärdet på bolagets fastigheter i koncernen.

[2] Under 2003 har LjungbergGruppen lagt ett kontantbud på Fastighets AB Celtica och per 2003-12-31 äger LjungbergGruppen 2.777.323 aktier av totalt 2.781.000. En tvångsinlösenprocess har inletts för de återstående 3.677 aktierna. Något minoritetsintresse har inte redovisats. De aktier som LjungbergGruppen ägde vid ingången av 2003 har tidigare varit föremål för nedskrivning till 50 kr per aktie. Under 2003 har denna nedskrivning reverserats med 8 kronor per aktie motsvarande kontantbudet. Den resultatmässiga effekten redovisas i resultaträkningen som resultat från andelar i koncernföretag.

NOT 18 UPPSKJUTNA SKATTER

Koncernens och moderbolagets temporära skillnader innebär uppskjutna skatteskulder avseende följande poster:

	Koncernen		Moderbolaget	
	03-12-31	02-12-31	**03-12-31**	02-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende:				
Byggnader, mark och markanläggningar	87.237	76.488	84.680	74.382
Obeskattade reserver	44.498	37.309	-	-
	131.735	**113.797**	**84.680**	**74.382**

NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	03-12-31	02-12-31	**03-12-31**	02-12-31
Ingående anskaffningsvärden	692	2 .192	303	419
Tillkommande fordringar	9.097	-	91	-
Omklassificering till övriga fordringar	-93	-1.500	0	-116
Utgående anskaffningsvärden	**9.696**	**692**	**394**	**303**

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	03-12-31	02-12-31	**03-12-31**	02-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	2.357	2.403	2.357	2.403
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	9.172	3.793	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	3.096	2.269	1.870	1.262
Upplupen hyra	580	1.400	-	-
Övriga upplupna intäkter	1.948	3.537	233	1.955
	17.153	**13.402**	**4.460**	**5.620**

NOT 21 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	03-12-31	02-12-31
Obeskattade reserver		
Ackumulerade överavskrivningar	15.299	12.761
Ackumulerade räntenedskrivningar	13.548	13.592
Periodiseringsfonder	124.242	101.672
	153.089	**128.025**
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	22.570	28.048
Återföring tidigare års periodiseringsfonder	-	-11.890
Återföring ackumulerade räntenedskrivningar	-44	-
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	2.539	1.498
	25.065	**17.656**

NOT 22 FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE OCH ICKE RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	03-12-31	02-12-31	**03-12-31**	02-12-31
Icke räntebärande skulder	182.124	181.428	270.470	99.307
Räntebärande skulder	2.303.544	2.328.366	2.256.942	2.280.405
	2.485.668	**2.509.794**	**2.527.412**	**2.379.712**

Av nedanstående tabell framgår omförhandlingstidpunkterna för de räntebärande skulderna.

	Koncernen		Moderbolaget	
	03-12-31	02-12-31	**03-12-31**	02-12-31
	Lånebelopp, Mkr	Medelränta, %	Lånebelopp, Mkr	Medelränta, %
Räntebindningstid till och med				
2004	516	5,0	516	5,0
2005	290	5,5	290	5,5
2006	328	6,2	328	6,2
2007	334	5,7	326	5,7
2008	362	5,8	323	5,8
2009	269	5,9	269	5,9
2010 eller senare	205	5,4	205	5,4
	2.304	**5,6**	**2.257**	**5,6**

NOT 23 FÖRDELNING AV SKULDERS FÖRFALLOTID

	Koncernen		Moderbolaget	
	03-12-31	02-12-31	**03-12-31**	02-12-31
Förfallotid inom 1 år	695.556	616.949	784.314	534.828
Förfallotid mellan 1 och 5 år	1.316.099	1.268.584	1.269.085	1.260.167
Förfallotid efter 5 år	474.013	624.261	474.013	584.717
	2.485.668	**2.509.794**	**2.527.412**	**2.379.712**

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	03-12-31	02-12-31	**03-12-31**	02-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	10.950	10.345	5.811	5.681
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	12.094	6.917	-	-
Upplupna räntekostnader	14.403	15.298	14.023	14.907
Upplupen fastighetsskatt	1.078	3.231	-	1.727
Övriga upplupna kostnader	21.621	16.745	9.061	5.797
Förutbetalda hyror	48.051	27.212	31.235	18.071
Övriga förutbetalda intäkter	2.829	3.243	698	1.277
	111.026	**82.991**	**60.828**	**47.460**

NOT 25 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Finansiering och finansiella risker hanteras enligt av LjungbergGruppens styrelse fastställda riktlinjer. De finansiella tillgångarna utgörs av bankmedel, kundfordringar samt långfristiga fordringar. Finansiella skulder avser fastighetslån samt leverantörskulder.

Risker

Prisrisken är främst hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror samt av räntenivåer för kort- och långfristig upplåning. LjungbergGruppen har eftersträvat en spridning av omförhandlingstidpunkter för befintliga hyreskontrakt som ett led i att minimera den årliga riskexponeringen. Av not 6 framgår hur stor andel av intäkterna som omförhandlas under kommande år. För begränsning av ränterisken har låneportföljens omförhandlingstidpunkter avseende räntejusteringar fördelats med jämna förfall under en sjuårsperiod. Maximalt 30 procent av den totala lånevolymen omförhandlas inom 12 månader. I not 22 specificeras förfallotidpunkterna för bolagets räntebärande skulder. I dotterbolaget Fastighets AB Celtica finns en valutarisk på en nettoskuld uppgående till 0,8 MEUR.

LjungbergGruppen har för totalt 100 Mkr av den totala låneportföljen på 2.304 Mkr förlängt räntebindningstiden med s k ränteswapavtal. Marknadsvärdet för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen till 104 Mkr, innebärande en värdeförsämring med 4 Mkr hänförlig till räntesänkningar efter det att ränteswapavtalen tecknats. Ränteswapavtalen har använts som ett medel att direkt binda lånen på längre löptider och har vid de aktuella tidpunkterna varit ett billigare alternativ än en traditionellt bunden ränta.

LjungbergGruppens kreditrisker ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med kontraktens tecknande värderas risken och avtalen kompletteras i förekommande fall med från hyresgästerna ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier motsvarande 3-12 månaders hyra.

LjungbergGruppens överskottslikviditet placeras enbart i bankmedel, depositlån, räntefonder eller statsskuldsväxlar och ska vara likvid inom maximalt 3 dagar.

NOT 26 FASTIGHETS AB CELTICA

LjungbergGruppen ägde vid årets ingång 15,2 procent av aktierna i Fastighets AB Celtica. Under 2003 har ytterligare 84,7 procent förvärvats genom ett kontantbud på 58 kronor per aktie, vilket motsvarar en köpeskilling uppgående till 139 Mkr. Likvida medel i Fastighets AB Celtica uppgick vid förvärvstidpunkten till 191 Mkr. Per 2003-12-31 ägde LjungbergGruppen 99,9 procent av aktierna. Tvångsinlösen har påkallats för resterande utestående aktier. Verksamheten i Celtica är avvecklad men bolaget har lämnat en femårig hyresgaranti som gäller till 2008-01-31 och som regleras månadsvis. Efter genomförda utbetalningar per 2003-12-31 kan hyresgarantin maximalt uppgå till 24 Mkr. Avsättning för hyresgaranti har i koncernen upptagits till 23 Mkr. Fastighets AB Celtica har i deklarationen för 2002 yrkat ett underskottsavdrag uppgående till 45 Mkr, vilket är föremål för skattemyndighetens prövning. För att begränsa de risker som finns avseende skattesituation och hyresgaranti har Civitas Holding AB, tidigare Celticas störste ägare, i avtal med LjungbergGruppen förbundit sig att dela dessa risker.

Det egna kapitalet i Fastighets AB Celtica uppgick vid förvärvstidpunkten till 178 Mkr, vilket motsvarar 64 kronor per aktie. Skillnaden mellan 64 kronor och 58 kronor har i förvärvskalkylen hänförts till långfristig fordran, avsättning för hyresgaranti och skatteskuld.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 374.247 kkr. Någon avsättning till bundna reserver föreslås inte i de i koncernen ingående bolagen.

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står 364.985 kkr. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 4,00 kr per aktie eller 61.765 kkr samt att återstoden, 303.219 kkr, balanseras i ny räkning.

Stockholm den 17 februari 2004

Johan Björkman *Ordförande*	Åke Ljungberg	Birgitta Holmström
Olof Stenhammar	Ulf Holmlund	Anders Nylander *Verkställande direktör*

Min revisionsberättelse har avgivits den 18 februari 2004

Ingemar Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LjungbergGruppen AB org.nr 556175-7047

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i LjungbergGruppen AB för räkenskapsåret 2003. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 februari 2004

Ingemar Nilsson
Auktoriserad revisor

Styrelse



Övre raden: Johan Ljungberg, Åke Ljungberg, Olof Stenhammar och Ulf Holmlund. **Undre raden:** Johan Björkman och Birgitta Holmström.

Johan Björkman, född 1944. Ekon.lic. Styrelsens ordförande. Styrelseledamot sedan 1988.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Invik AB, Nordstjernan AB och Skanditek Industriförvaltning AB. Styrelseledamot i bl a Fidelity European Values och AB Persson Invest.
Antal aktier i LjungbergGruppen: 660.000 B.

Ulf Holmlund, född 1947. Civilingenjör. Styrelseledamot sedan 1983.
Verkställande direktör i Fastighets AB Celtica.
Antal aktier i LjungbergGruppen: 100.000 A och 121.600 B.

Birgitta Holmström, född 1940. Styrelseledamot sedan 1990.
Antal aktier i LjungbergGruppen: 300.000 A och 482.400 B.

Åke Ljungberg, född 1947. Civilingenjör. Styrelseledamot sedan 1983.
Antal aktier i LjungbergGruppen: 30.000 A och 10.608 B.

Olof Stenhammar, född 1941. Ekon dr hc, kapten Flottans Reserv. Styrelseledamot sedan 1991.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i OM HEX AB, AB Ratos, AB Basen, Hela Programmet AB, Stiftelsen Mentor Sverige, Olympialaget Våga Vinna och Åre 2007. Styrelseledamot i Svenska Sjöräddningssällskapet, Handelshögskolan Advisory Board och Ledstiernan AB.
Antal aktier i LjungbergGruppen: 20.000 B.

Johan Ljungberg, född 1972. Civilingenjör. Styrelsesuppleant sedan 2001.
Antal aktier i LjungbergGruppen: 290.000 A och 1.118.080 B.

Företagsledning



Från vänster: Robert Rönqvist, Ingalill Berglund, Carola Lavén och Anders Nylander.

Anders Nylander, född 1952. Verkställande direktör.
Anställd sedan 1987.
Antal aktier i LjungbergGruppen: 32.000 B.
Antal köpoptioner i LjungbergGruppen: 100.000.

Ingalill Berglund, född 1964. Ekonomi- och finanschef.
Anställd sedan 2001.
Antal aktier i LjungbergGruppen: –
Antal köpoptioner i LjungbergGruppen: 15.000.

Carola Lavén, född 1972. Affärsutvecklingschef.
Anställd sedan 2003.
Antal aktier i LjungbergGruppen: –
Antal köpoptioner i LjungbergGruppen: 15.000.

Robert Rönqvist, född 1943. Projektchef.
Anställd sedan 1991.
Antal aktier i LjungbergGruppen: 5.900 B.
Antal köpoptioner i LjungbergGruppen: 15.000.

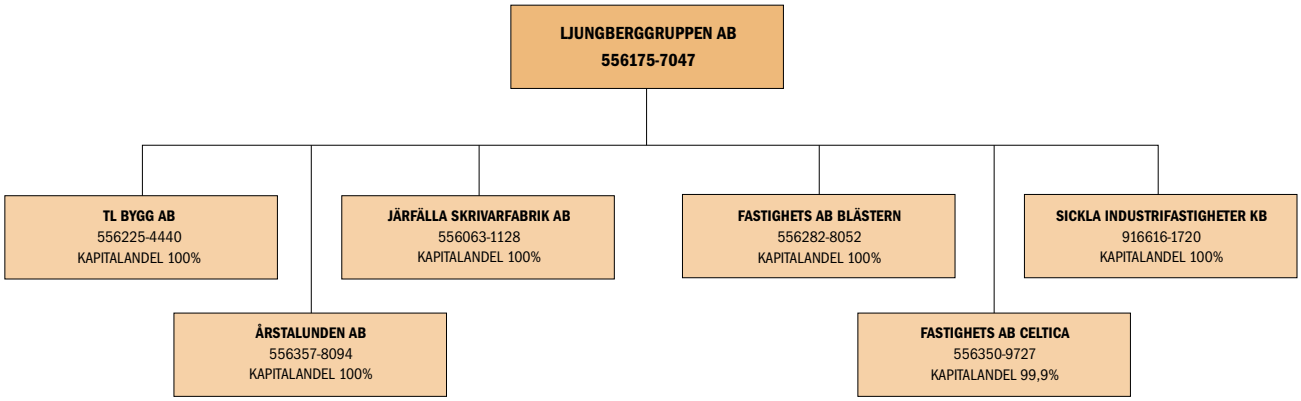
Revisor



Ingemar Nilsson, född 1943. Auktoriserad revisor, Deloitte & Touche AB. Ordinarie revisor sedan 1984.

Jan Nordh, född 1947. Revisorssuppleant. Auktoriserad revisor, Deloitte & Touche AB. Revisorssuppleant sedan 1984.

Juridisk struktur



Flertalet av LjungbergGruppens fastigheter ägs direkt av moderbolaget LjungbergGruppen AB. Järfälla Skrivarfabrik AB äger fastigheten Veddesta 2:80 i Järfälla och Sickla Industrifastigheter KB äger fastigheten Sicklaön 83:22 i Nacka. Fastighetsförvaltning bedrivs i dessa tre bolag och i moderbolaget bedrivs också projektverksamhet. Dotterbolaget TL Bygg bedriver entreprenadverksamhet. Fastighets AB Blästern och Årstalunden AB är vilande bolag och Fastighets AB Blästern är kommanditdelägare i Sickla Industrifastigheter KB.

Under 2003 har LjungbergGruppen blivit ägare till 99,9 procent av aktierna i Fastighets AB Celtica. Fastighets AB Celtica hade tidigare en option att förvärva en fastighet i München. Optionen utnyttjades inte och Celtica träffade i slutet av 2002 en överenskommelse som innebar en försäljning av fastigheten och reglering av de fordringar Celtica hade på den tidigare fastighetsägaren. Den dåvarande styrelsen hade för avsikt att på lämpligt sätt avveckla bolaget. LjungbergGruppen ägde då 15 procent av aktierna.

Verksamheten i Celtica är nu avvecklad och bolagets enda tillgångar utgörs av likvida medel. LjungbergGruppen har sett förvärvet av Fastighets AB Celtica som ett sätt att omvandla tidigare aktieinnehav till likvida medel. Därutöver finns möjlighet till kostnadsbesparingar genom att en utdragen och kostsam likvidation av Celtica kan undvikas.

Historik

LjungbergGruppen AB har sitt ursprung i den bygg- och fastighetsrörelse som byggmästare Tage Ljungberg startade 1946.

LjungbergGruppen AB var fram till 1988 ett av familjen Ljungbergs fastighetsförvaltande bolag. I början av 1988 förvärvade LjungbergGruppen AB från familjen Ljungberg entreprenadbolaget TL Bygg AB samt projektverksamhet och fastighetsförvaltning. Härmed inleddes en expansion och utveckling av verksamheten.

Genom nyemissioner 1988 och 1991 ökades bolagets eget kapital och en ägarspridning gjordes till bland annat institutionella placerare.

Bolagets aktier noterades 1994 på O-listan. I samband med noteringen gjordes en nyemission på 110 Mkr med en samtidig ytterligare ägarspridning av aktierna.

Under 1998 genomförde LjungbergGruppen en nyemission med företrädesrätt för bolagets aktieägare som tillförde bolaget 75 Mkr.

Efter börsintroduktionen 1994 har bolaget expanderat på koncentrerade delmarknader i Stockholmsregionen.

Utdrag ur bolagsordning

FIRMA

Bolagets firma är LjungbergGruppen AB. Bolaget är publikt (publ).

STYRELSENS SÄTE

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

VERKSAMHET

Bolaget skall bedriva byggnadsrörelse, äga och förvalta fast egendom eller tomträtt samt värdepapper, idka handel med fastigheter samt driva annan med ovanstående ändamål förenlig verksamhet.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 125.000.000 kronor och högst 500.000.000 kronor.

AKTIER

Aktie skall lyda på nominellt tio (10) kronor. Aktierna fördelas i två serier betecknade serie A och serie B. Av aktierna skall högst 2.560.000 vara A-aktier. B-aktier skall kunna utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Vid röstning på bolagsstämma medför aktie av serie A tio (10) röster och aktie av serie B en (1) röst. Aktie av serie A skall kunna omvandlas till aktie av serie B enligt vad som närmare anges i bolagsordningen.

STYRELSE

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sex ledamöter jämte högst fem suppleanter. Styrelsen väljes årligen på ordinarie bolagsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie bolagsstämma hållits.

REVISORER

En eller två revisorer jämte lika antal revisorssuppleanter väljes på bolagsstämma. Uppdraget som revisor upphör vid slutet av den ordinarie bolagsstämman under det fjärde året efter revisorsvalet.

RÄKENSKAPSÅR

Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma kan hållas i Stockholm, Nacka, Järfälla eller Södertälje kommun.

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet eller annan rikstäckande dagstidning. Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, skall ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

För att få deltaga i bolagsstämman skall aktieägare vara införd i aktieboken den dag som anges i kallelsen samt anmäla sig till bolaget senast klockan 16.00 den dag som anges i kallelsen. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

HEMBUD

För aktier av serie A gäller förbehåll om hembud enligt vad som närmare anges i bolagsordningen.

Fastighetsförteckning [1)]

Fastighetsbeteckning	Ägarandel,%	Byggnadsår/ombyggnadsår	Uthyrningsbar yta, m²							Tomtareal, m²	Taxeringsvärde, kkr [3)]
			Bostäder	Kontor	Handel	Industri/Lager	Andra lokaler [2)]	Förråd/Garage	Summa		
STOCKHOLMS INNERSTAD											
Blästern 11 Hälsingegatan 43-45/ Hudiksvallsgatan 2	100	1930/1991		8.070	500	300	1.980	3.400	14.250	2.442	184.080
Blästern 13 [4)] Hälsingegatan 47-51/ Norra Stationsgatan 67-73	50	1934/2001		15.650	510	790		3.850	20.800	4.571	277.056
Fasta Paviljongen 1 [5,6)] Långholmen	50	1915/1990					760		760	6.436	0
Roddaren 7 S:t Eriksgatan 46	100	1900/1995		6.980	370		450	880	8.680	2.644	126.672
Summa				**30.700**	**1.380**	**1.090**	**3.190**	**8.130**	**44.490**	**16.093**	**587.808**
KISTA											
Kolding 1 [5)] Ärvinge, Kista	100	1993	15.770	80					15.850	27.713	132.600
Kolding 2 [5)] Ärvinge, Kista	100	1992	20.610	510	240		250	1.820	23.430	21.632	178.335
Kolding 3 [5)] Ärvinge, Kista	100	1993	1.260	16.800	160		680	5.830	24.730	13.676	303.360
Kolding 4 [5)] Ärvinge, Kista	100	1993/2001		25.120			260	1.850	27.230	24.332	401.408
Summa			**37.640**	**42.510**	**400**		**1.190**	**9.500**	**91.240**	**87.353**	**1.015.703**
SICKLA											
Sicklaön 83:22 [7)] Sickla Industriväg 3-11, Järlaleden, Planiavägen	100	1910/2002		38.220	33.030	4.380	13.630	1.350	90.610	161.451	394.461
Sicklaön 346:1 Uddvägen 7	100	1981		4.500			500		5.000	10.524	36.352
Sicklaön 117:17 Planiavägen 5-7	100	1978					2.920		2.920	10.769	0
Sicklaön 83:32 Uddvägen 1	100									13.624	0
Sicklaön 265:5 Atlasvägen 2	100									2.029	0
Summa				**42.720**	**33.030**	**4.380**	**17.050**	**1.350**	**98.530**	**198.397**	**430.813**

1. Fastighetsförteckning 2003-12-31. Angivna värden avser LjungbergGruppens ägarandel.
2. Avser bl a lokaler för utbildning/konferenser, laboratorier, motion och restauranger.
3. Taxeringsvärde avser år 2003. Taxeringsvärden för 2004 har ej fastställts.
4. Delägare Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag.
5. Innehas med tomträtt.
6. Delägare LO-distriktet Stockholm.
7. Ägd av Sickla Industrifastigheter KB.
8. Ägd av Järfälla Skrivarfabrik AB.
9. Gullvivan 3 och Linnéan 1 är samtaxerade.



Stockholms innerstad. **Blästern 11**



Stockholms innerstad. **Blästern 13**



Stockholms innerstad. **Blästern 13**



Stockholms innerstad. **Roddaren 7**



Stockholms innerstad. **Fasta Paviljongen 1**



Kista. **Kolding 3-4**



Kista. **Kolding 1-2**



Kista. **Kolding 3-4**



Sickla. **Sicklaön 83:22, Dieselverkstaden**



Sickla. **Sicklaön 83:22**



Sickla. **Sicklaön 83:22**



Sickla. **Sicklaön 83:22, Luftverkstaden**

Fastighetsförteckning [1)]

Fastighetsbeteckning	Ägarandel,%	Byggnadsår/ombyggnadsår	Uthyrningsbar yta, m²							Tomtareal, m²	Taxeringsvärde, kkr [3)]
			Bostäder	Kontor	Handel	Industri/Lager	Andra lokaler [2)]	Förråd/Garage	Summa		
JÄRFÄLLA											
Veddesta 2:80 [8)] Budgetvägen/Datavägen	100	1971				33.000			33.000	158.760	74.200
Summa						**33.000**			**33.000**	**158.760**	**74.200**
VÄSTERÅS											
Kycklingen 42 Nordanby Gård	100	1810/1990		380			80		460	11.760	1.916
Ringborren 13 [5)] Tallmätargatan 1	100	1950/1991		1.730		1.690			3.420	9.307	6.492
Ringborren 15 Ringborregatan	100	1950/1991		2.500	110	11.300	3.390	70	17.370	49.942	28.430
Summa				**4.610**	**110**	**12.990**	**3.470**	**70**	**21.250**	**71.009**	**36.838**
SÖDERTÄLJE											
Gasellen 22 Wedavägen	100	1950/1991		6.000	2.980	6.630	2.000		17.610	41.192	39.022
Gasellen 25 Wedavägen	100	1948/1966		490		1.660	1.140	20	3.310	5.707	4.507
Gasellen 26 Wedavägen	100	1949/1959		300		1.230			1.530	3.079	1.863
Gasellen 30 Wedavägen	100	1938/1989		1.200	8.000	3.280	490	150	13.120	33.686	41.683
Gullvivan 3 Linnégatan 16	100	1953	1.680				100		1.780	2.500	48.788[9)]
Linnéan 1 Liljewalchgatan 10-20/Linnégatan 1-19	100	1953	8.900		90	260	220		9.470	15.553	[9)]
Safiren 11 Fornhöjdsvägen 1-57	100	1967	15.660	280	30	300	330		16.600	42.393	65.035
Vitsippan 4 Erikshällsgatan 35/Västergatan 25	100	1963/1994 1989	4.770						4.770	5.722	28.174
Summa			**31.010**	**8.270**	**11.100**	**13.360**	**4.280**	**170**	**68.190**	**149.832**	**229.072**
Totalt			**68.650**	**128.810**	**46.020**	**64.820**	**29.180**	**19.220**	**356.700**	**681.444**	**2.374.434**

1. Fastighetsförteckning 2003-12-31. Angivna värden avser LjungbergGruppens ägarandel.
2. Avser bl a lokaler för utbildning/konferenser, laboratorier, motion och restauranger.
3. Taxeringsvärde avser år 2003. Taxeringsvärden för 2004 har ej fastställts.
4. Delägare Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag.
5. Innehas med tomträtt.
6. Delägare LO-distriktet Stockholm.
7. Ägd av Sickla Industrifastigheter KB.
8. Ägd av Järfälla Skrivarfabrik AB.
9. Gullvivan 3 och Linnéan 1 är samtaxerade.



Järfälla. **Veddesta 2:80**



Järfälla. **Veddesta 2:80**



Västerås. **Ringborren 15**



Västerås. **Kycklingen 42**



Södertälje. **Gasellen 22**



Södertälje. **Gasellen 30**



Södertälje. **Gasellen 30**



Södertälje. **Linnéan 1**



Södertälje. **Vitsippan 4**



Södertälje. **Safiren 11**

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 RR18.

ÖVRIGT

Implicit soliditet. Bolagets börsvärde vid årets slut i förhållande till justerad balansomslutning. Justerad balansomslutning avser redovisad balansomslutning justerat med skillnaden mellan börsvärdet och eget kapital.
Direktavkastning fastigheter. Driftsöverskott fastighetsförvaltningen dividerat med bokfört värde fastigheter minskat med bedömt värde mark och byggrätter. Driftsöverskott och bokfört värde fastigheter justeras för förvärv, försäljningar samt nyproduktion under året.
Uthyrningsgrad. Kontrakterade hyresintäkter i relation till hyresvärdet vid full uthyrning.



PRODUKTION: BLEU ROUGE
FOTO: JUAN DE ARTEGA, SUNE FRIDELL,
FREDRIK HJERLING, ÅKE E:SON LINDMAN,
STAFFAN TRÄGÅRDH
TRYCK: JERNSTRÖM OFFSET



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
Bokslutskommuniké 2004	Februari 2005
Årsredovisning 2004	Mars 2005

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

