

A photograph of an outdoor terrace with a modern building in the background. The terrace features several tables and chairs, some with white cushions. In the background, there is a tall, modern building with a glass facade and a white section. The sky is blue with some clouds, and there are trees and bushes around the building.

LJUNGBERGGRUPPEN AB

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 30 JUNI 2004

LjungbergGruppen AB

Delårsrapport I januari – 30 juni 2004

Nettoomsättning 338 Mkr (318)

Resultat efter finansiella poster 60,3 Mkr (62,4)

Resultat efter skatt 43,6 Mkr (44,8)

Resultat efter skatt 2,83 kr/aktie (2,90)

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till 60,3 Mkr (62,4). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 0 Mkr (1,3).

Resultatet efter skatt uppgick för perioden till 43,6 Mkr (44,8), vilket motsvarar 2,83 kr/aktie (2,90).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick för perioden till 28,3 Mkr (32,0). Nettoomsättningen var 147 Mkr (159).

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 230 Mkr (225). Hysesintäkterna för första halvåret 2004 motsvarar på årsbasis 460 Mkr. För 2003 var hyresintäkterna 458 Mkr.

Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen, exklusive fastighetsförsäljningar var 121,2 Mkr (121,9).

De kontrakterade hyresintäkterna minskar under det kommande halvåret och bedöms delvis kompenseras av nyuthyrningar. Den förväntade nyuthyrningen beräknas medföra ökade kostnader för hyresgäst Anpassningar under 2004.

Lokalhyresmarknaden i Stockholm är fortsatt präglad av hög vakansgrad. En viss ökning av efterfrågan har dock märkts under det senaste halvåret, vilket lett till något minskade vakanser, framför allt i citylägen i Stockholm.

Vakansgraden i LjungbergGruppens fastighetsbestånd är 10 procent (2003-12-31, 11 procent).

Sickla utvecklas snabbt och under det senaste kvartalet har mycket hänt.

Omdaningen av handelsplatsen till Sickla köpvarter har tagit ett stort steg i och med att utbyggnaden av Sickla Galleria har påbörjats. Gallerian kommer att innehålla drygt 13.000 m² butiksyta med ett trettiotal butiker och beräknas stå färdig hösten 2005. Hittills är drygt 5.000 m² uthyrt till starka varumärken som bland annat Åhléns, Hennes & Mauritz, Best of Brands, MQ och Granit. Samtidigt med utbyggnaden av gallerian byggs också ett nytt P-hus med 370 platser.

Den kulturella mötesplatsen utökas genom att Läns-museet flyttar in i ca 1.200 m² ombyggda lokaler i Dieselverkstaden under första kvartalet 2005.

I Kista har ett antal omförhandlingar och förläng-

ningar av hyresavtal genomförts. Detta har medfört att vakansgraden sjunker och att intäkterna ökar från och med 2005.

För LjungbergGruppens del är vakansgraden i Kista avsevärt lägre än för Kista som helhet.

INVESTERINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 47 Mkr (69). Investeringarna avser främst Sickla Galleria.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 107 Mkr (94).

Rörelseresultatet för perioden var -0,5 Mkr (0,9). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 104 Mkr (97), varav 5 Mkr (21) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Beläggningen är god och antalet förfrågningar har ökat markant.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 314 Mkr (2003-12-31, 329 Mkr).

Medelräntan på bolagets räntebärande skulder uppgick 2004-06-30 till 5,4 procent (2003-12-31, 5,6 procent). Medellöptiden för räntebindningen var 2,8 år (2003-12-31, 3,1 år).

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 24,9 procent (2003-12-31, 25,6 procent).

RESULTATPROGNOS

Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar, väntas för 2004 uppgå till 110 Mkr. I resultatprognosen har bland annat ovan angivna hyresgäst Anpassningar i kombination med förväntade nyuthyrningar beaktats.

Resultatet för 2003, exklusive fastighetsförsäljningar, uppgick till 134 Mkr.

Resultatprognosen för 2004 innebär ett resultat efter skatt på 80 Mkr (98 Mkr för 2003), vilket motsvarar 5,15 kr/aktie (6,37).

Stockholm den 14 juli 2004


Anders Nylander
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Koncernens resultaträkningar

	2004	2003	2004	2003	2003	2003/2004
Belopp i Mkr	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Nettoomsättning	337,6	318,1	166,7	163,6	651,1	670,6
Kostnader för förvaltning och produktion	-205,5	-184,4	-99,5	-93,8	-377,2	-398,3
Bruttoresultat	132,1	133,7	67,2	69,8	273,9	272,3
Central administration och marknadsföring	-11,4	-10,9	-5,4	-5,7	-20,6	-21,1
Resultat fastighetsförsäljning	-	1,3	-	1,3	4,4	3,1
Rörelseresultat	120,7	124,1	61,8	65,4	257,7	254,3
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	3,4	3,4
Ränteintäkter	3,3	5,5	1,2	2,3	10,2	8,0
Räntekostnader	-63,7	-67,2	-31,4	-33,6	-132,6	-129,1
	-60,4	-61,7	-30,2	-31,3	-119,0	-117,7
Resultat efter finansiella poster	60,3	62,4	31,6	34,1	138,7	136,6
Aktuell skatt	-7,9	-9,1	-4,4	-5,2	-19,3	-18,1
Uppskjuten skatt	-8,8	-8,5	-4,5	-4,5	-17,9	-18,2
	-16,7	-17,6	-8,9	-9,7	-37,2	-36,3
Resultat efter skatt	43,6	44,8	22,7	24,4	101,5	100,3
Resultat per aktie, kr	2,83	2,90	1,47	1,58	6,58	6,51
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,83	2,90	1,47	1,58	6,58	6,51
Medelantalet aktier, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441

Fördelning av rörelseresultat

	2004	2003	2004	2003	2003	2003/2004
Belopp i Mkr	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
FASTIGHETSFÖRVALTNING						
Hysesintäkter	230,2	224,6	115,1	111,9	458,2	463,8
Förvaltningskostnader	-75,8	-70,4	-36,0	-32,2	-144,6	-150,0
Fastighetsskatt	-10,2	-10,3	-5,0	-5,2	-19,3	-19,2
Driftöverskott fastighetsförvaltningen	144,2	143,9	74,1	74,5	294,3	294,6
Avskrivningar fastigheter	-15,7	-15,0	-7,9	-7,5	-30,5	-31,2
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,8	-0,6	-0,4	-0,3	-1,6	-1,8
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	127,7	128,3	65,8	66,7	262,2	261,6
Central administration och marknadsföring	-6,5	-6,4	-3,2	-3,2	-12,3	-12,4
Resultat fastighetsförsäljning	-	1,3	-	1,3	4,4	3,1
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	121,2	123,2	62,6	64,8	254,3	252,3
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET						
Nettoomsättning	107,3	93,5	51,4	51,7	193,0	206,8
Produktionskostnader	-102,8	-88,0	-50,0	-48,6	-180,9	-195,7
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	4,5	5,5	1,4	3,1	12,1	11,1
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,4	-0,4
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	4,4	5,4	1,4	3,1	11,7	10,7
Central administration och marknadsföring	-4,9	-4,5	-2,2	-2,5	-8,3	-8,7
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	-0,5	0,9	-0,8	0,6	3,4	2,0
Rörelseresultat	120,7	124,1	61,8	65,4	257,7	254,3

Granskningsrapport

Jag har översiktligt granskat delårsrapporten för LjungbergGruppen AB avseende perioden 1 januari – 30 juni 2004. Granskningen har utförts enligt rekommendationer från FAR. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad i förhållande till en revision. Det har ej framkommit något som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm den 14 juli 2004

Ingemar Nilsson

AUKTORISERAD REVISOR

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2004-06-30	2003-06-30	2004-03-31	2003-03-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningsfastigheter	3.176,9	3.108,0	3.155,0	3.096,5	3.145,9
Maskiner och inventarier	4,5	3,9	4,2	3,6	4,5
Finansiella anläggningstillgångar	8,5	24,0	9,3	22,2	9,7
Kortfristiga fordringar	70,3	75,5	56,3	59,6	59,8
Kortfristiga placeringar	-	106,6	-	105,6	-
Kassa och bank	313,8	155,4	366,1	228,3	329,3
Summa tillgångar	3.574,0	3.473,4	3.590,9	3.515,8	3.549,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	890,5	852,0	867,8	827,6	908,7
Avsättningar	160,8	122,9	158,0	115,7	154,8
Skulder till kreditinstitut	2.291,1	2.316,2	2.297,4	2.322,3	2.303,5
Övriga skulder	231,6	182,3	267,7	250,2	182,2
Summa eget kapital och skulder	3.574,0	3.473,4	3.590,9	3.515,8	3.549,2

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Eget kapital 2003-01-01	154,4	361,5	241,4	103,9	861,2
Utdelning			-54,0		-54,0
Vinstdisposition			103,9	-103,9	0,0
Årets resultat				101,5	101,5
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		18,5	-18,5		0,0
Eget kapital 2003-12-31	154,4	380,0	272,8	101,5	908,7
Utdelning			-61,8		-61,8
Vinstdisposition			101,5	-101,5	0,0
Årets resultat				43,6	43,6
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		8,2	-8,2		0,0
Eget kapital 2004-06-30	154,4	388,2	304,3	43,6	890,5

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2004 1/1-30/6	2003 1/1-30/6	2004 1/4-30/6	2003 1/4-30/6	2003 1/1-31/12	2003/2004 1/7-30/6
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	60,3	62,4	31,6	34,1	138,7	136,6
Återföring avskrivningar	16,6	15,8	8,3	8,0	32,4	33,2
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-4,4	-4,4
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-1,3	-	-1,3	-3,6	-2,3
Betald hyresgaranti	-1,4	-	-0,4	-	-1,6	-3,0
Betald skatt	-3,3	-24,1	-	-	-38,7	-17,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72,2	52,8	39,5	40,8	122,8	142,2
Nettoförändring av rörelsekapital	21,6	5,5	-10,0	-23,2	12,2	28,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93,8	58,3	29,5	17,6	135,0	170,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Köp av fastigheter	-6,1	-	-	-	-	-6,1
Om- och nybyggnad av fastigheter	-27,7	-79,5	-12,4	-26,7	-139,3	-87,5
Försäljning av fastigheter och mark	-	0,2	-	0,2	13,0	12,8
Förvärv av företag	-	-	-	-	50,4	50,4
Övriga investeringar	-1,3	-3,4	-1,4	-2,9	-3,5	-1,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35,1	-82,7	-13,8	-29,4	-79,4	-31,8
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning	-61,8	-54,0	-61,8	-54,0	-54,0	-61,8
Förändring långfristiga skulder	-12,4	-12,2	-6,2	-6,1	-24,9	-25,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-74,2	-66,2	-68,0	-60,1	-78,9	-86,9
Periodens kassaflöde	-15,5	-90,6	-52,3	-71,9	-23,3	51,8
Likvida medel vid periodens början	329,3	352,6	366,1	333,9	352,6	262,0
Likvida medel vid periodens slut	313,8	262,0	313,8	262,0	329,3	313,8

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer. Bolaget följer också akutgruppens uttalanden och börsens noteringsavtal. Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år.

Nyckeltal ¹⁾

	2004	2003	2004	2003	2003	2003/2004
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Soliditet, %	24,9	24,5	24,9	24,5	25,6	24,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	2,7	2,6	2,7	2,5	2,6
Belåningsgrad, %	72,1	74,5	72,1	74,5	73,2	72,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0
Avkastning på eget kapital, %	9,7	10,5	10,3	11,6	11,5	11,5
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster	9,7	10,2	10,3	11,2	11,1	11,3
Avkastning på totalt kapital, %	7,0	7,5	7,0	7,8	7,7	7,5
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster	7,0	7,4	7,0	7,6	7,6	7,5
Antal anställda (medelantal)	131	128	131	128	130	131

Data per aktie ¹⁾

	2004	2003	2004	2003	2003	2003/2004
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Resultat efter skatt	2,83	2,90	1,47	1,58	6,58	6,51
Resultat efter skatt, exkl reavinster	2,83	2,84	1,47	1,52	6,37	6,36
Kassaflöde	6,08	3,78	1,91	1,14	8,74	11,04
Eget kapital	57,7	55,2	57,7	55,2	58,8	57,7
Börskurs	109	80	109	80	107	109
Medelantalet aktier, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441
Antal aktier vid periodens slut, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441
Antal aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441	15.441

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

UTVECKLING HYRESNIVÅ

Mkr	2003	2004	2004	2004	2004
		kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
Stockholms innerstad	84	85	85	85	85
Kista	139	129	129	123	123
Sickla ¹⁾	146	155	155	150 ¹⁾	149 ¹⁾
Järfälla	28	29	29	28	28
Södertälje, Västerås	61	62	62	61	61
Totalt	458	460	460	447	446

Avser utveckling hyresnivå på årsbasis. Kvartal 1 och 2 2004 avser utfall omräknat till årstakt. I hyresnivå för kvartal 3-4 2004 ingår kända kontraktsförändringar under respektive kvartal.

¹⁾ Hyresvärde och hyreskontrakt för ytor som ska byggas om för Sickla Galleria ingår ej.

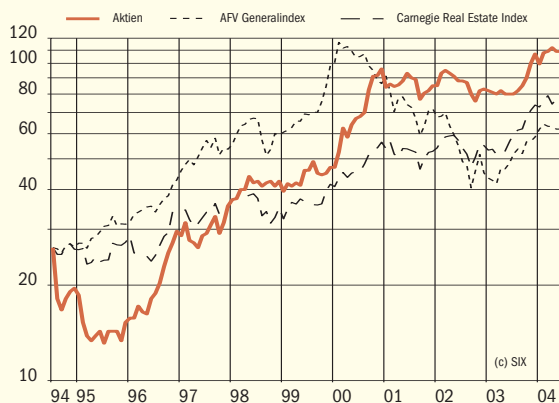
UTHYRNINGSGRAD

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	95	85	89
Kista	134	123	92
Sickla ¹⁾	163	150	92
Järfälla	36	28	77
Södertälje, Västerås	65	61	93
Totalt	493	447	90

¹⁾ Hyresvärde och hyreskontrakt för ytor som ska byggas om för Sickla Galleria ingår ej.

KURSDIAGRAM

LjungbergGruppen



LÅNESTRUKTUR

Räntebindningstid	Belopp Mkr	Andel %	Medel- ränta, %
2004	441	19	3,8
2005	289	13	5,5
2006	326	14	6,2
2007	332	14	5,7
2008	358	16	5,8
2009	267	12	5,9
2010 och senare	278	12	5,3
Totalt	2.291	100	5,4

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

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

Data per aktie ²⁾

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

¹⁾ Även SPP-medel är exkluderat.²⁾ Data per aktie är beräknat efter genomförd fondemission 1:1 i april 2001 och efter utspädning. Även börskursen är omräknad efter genomförd fondemission.

RAPPORTTILLFÄLLEN

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