

A photograph of an outdoor terrace with a modern building in the background. The terrace has a cobblestone floor and several tables and chairs. In the background, there is a tall, modern building with a glass facade and a white facade. The sky is blue with some clouds. The text "LJUNGBERGGRUPPEN AB" is overlaid on the image in a large, white, serif font.

LJUNGBERGGRUPPEN AB

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2004

LjungbergGruppen AB

Delårsrapport I januari – 30 september 2004

Nettoomsättning 500 Mkr (468)
Resultat efter finansiella poster 94,1 Mkr (102,1)
Resultat efter skatt 68,0 Mkr (73,6)
Resultat efter skatt 4,41 kr/aktie (4,77)

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till 94,1 Mkr (102,1). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 0 Mkr (4,4).

Resultatet efter skatt uppgick för perioden till 68,0 Mkr (73,6), vilket motsvarar 4,41 kr/aktie (4,77).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick för perioden till 44,4 Mkr (52,9). Nettoomsättningen var 218 Mkr (234).

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 344 Mkr (339). Hysesintäkterna för det tredje kvartalet motsvarar på årsbasis 454 Mkr. För 2003 var hyresintäkterna 458 Mkr.

Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen, exklusive fastighetsförsäljningar var 185,7 Mkr (185,9).

De kontrakterade hyresintäkterna minskar under det kommande kvartalet i första hand på grund av genomförda evakueringar i Sickla för utbyggnad av handel. Nyuthyrningar får inte inverkan på hyresintäkter förrän 2005.

Lokalhyresmarknaden i Stockholm är fortsatt präglad av hög vakansgrad och pressade hyresnivåer. Efterfrågan på kommersiella lokaler har ökat men relativt få avslut genomförs.

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

Utbyggnaden av Sickla Köpkvarter är inne i ett intensivt skede. Drygt 60 procent av butiksytan på totalt 13 000 m² i Sickla Galleria är kontrakterad eller uppbokad. Vidare kommer två nya hyresgäster, Hemtex och Addera, att förstärka inredningsstråket i anslutning till Gallerian. Genom öppnandet av Södra Länken den 24 oktober kommer tillgängligheten till Sickla att ytterligare förbättras.

I Stockholms innerstad har en intressant uthyrning gjorts till Netto som öppnar livsmedelsbutik på Hälsingegatan.

I Kista har ytterligare en större omförhandling genomförts vilket bidrar till ökad stabilitet och till att säkerställa en långsiktigt låg vakansgrad.

INVESTERINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 84 Mkr (89). Investeringarna avser främst Sickla Galleria.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 156 Mkr (129).

Rörelseresultatet för perioden var -1,7 Mkr (1,1). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 153 Mkr (141), varav 8 Mkr (30) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Beläggningen är fortsatt god och uppdragsvolymen har ökat.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 278 Mkr (2003-12-31, 329 Mkr).

Medelräntan på bolagets räntebärande skulder uppgick 2004-09-30 till 5,3 procent (2003-12-31, 5,6 procent). Medellöptiden för räntebindningen var 2,6 år (2003-12-31, 3,1 år).

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 25,5 procent (2003-12-31, 25,6 procent).

RESULTATPROGNOS

Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar, väntas för 2004 uppgå till 115 Mkr vilket är en ökning med 5 Mkr jämfört med föregående prognos.

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

Resultatprognosen för 2004 innebär ett resultat efter skatt på 83 Mkr (98 Mkr för 2003), vilket motsvarar 5,40 kr/aktie (6,37)

Stockholm den 20 oktober 2004


Anders Nylander
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Koncernens resultaträkningar

Belopp i Mkr	2004 1/1-30/9	2003 1/1-30/9	2004 1/7-30/9	2003 1/7-30/9	2003 1/1-31/12	2003/2004 1/10-30/9
Nettoomsättning	499,7	468,5	162,2	150,4	651,2	682,4
Kostnader för förvaltning och produktion	-299,0	-266,6	-93,6	-82,2	-377,3	-409,7
Bruttoresultat	200,7	201,9	68,6	68,2	273,9	272,7
Central administration och marknadsföring	-16,7	-14,9	-5,3	-4,0	-20,6	-22,4
Resultat fastighetsförsäljning	-	4,4	-	3,1	4,4	-
Rörelseresultat	184,0	191,4	63,3	67,3	257,7	250,3
Resultat från andelar i koncernföretag	-	3,4	-	3,4	3,4	-
Ränteintäkter	4,5	7,7	1,2	2,2	10,2	7,0
Räntekostnader	-94,4	-100,4	-30,7	-33,2	-132,6	-126,6
	-89,9	-89,3	-29,5	-27,6	-119,0	-119,6
Resultat efter finansiella poster	94,1	102,1	33,8	39,7	138,7	130,7
Aktuell skatt	-12,7	-14,4	-4,8	-5,3	-19,3	-17,6
Uppskjuten skatt	-13,4	-14,1	-4,6	-5,6	-17,9	-17,2
	-26,1	-28,5	-9,4	-10,9	-37,2	-34,8
Resultat efter skatt	68,0	73,6	24,4	28,8	101,5	95,9
Resultat per aktie, kr	4,41	4,77	1,58	1,86	6,58	6,22
Resultat per aktie efter utspädning, kr	4,41	4,77	1,58	1,86	6,58	6,22
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

Belopp i Mkr	2004 1/1-30/9	2003 1/1-30/9	2004 1/7-30/9	2003 1/7-30/9	2003 1/1-31/12	2003/2004 1/10-30/9
FASTIGHETSFÖRVALTNING						
Hysesintäkter	343,8	339,1	113,6	114,5	458,2	462,9
Förvaltningskostnader	-109,2	-105,7	-33,4	-35,3	-144,6	-148,1
Fastighetsskatt	-14,7	-15,4	-4,5	-5,1	-19,3	-18,6
Driftöverskott fastighetsförvaltningen	219,9	218,0	75,7	74,1	294,3	296,2
Avskrivningar fastigheter	-23,5	-22,7	-7,8	-7,7	-30,5	-31,3
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1,3	-1,1	-0,5	-0,5	-1,6	-1,8
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	195,1	194,2	67,4	65,9	262,2	263,1
Central administration och marknadsföring	-9,4	-8,3	-2,9	-1,9	-12,3	-13,4
Resultat fastighetsförsäljning	-	4,4	-	3,1	4,4	-
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	185,7	190,3	64,5	67,1	254,3	249,7
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET						
Nettoomsättning	155,9	129,4	48,6	35,9	193,0	219,5
Produktionskostnader	-150,1	-121,5	-47,3	-33,5	-180,9	-209,5
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	5,8	7,9	1,3	2,4	12,1	10,0
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,4	-0,4
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	5,6	7,7	1,2	2,3	11,7	9,6
Central administration och marknadsföring	-7,3	-6,6	-2,4	-2,1	-8,3	-9,0
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	-1,7	1,1	-1,2	0,2	3,4	0,6
Rörelseresultat	184,0	191,4	63,3	67,3	257,7	250,3

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2004-09-30	2003-09-30	2004-06-30	2003-06-30	2003-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningsfastigheter	3.212,8	3.117,8	3.176,9	3.108,0	3.145,9
Maskiner och inventarier	4,9	4,5	4,5	3,9	4,5
Finansiella anläggningstillgångar	7,6	0,8	8,5	24,0	9,7
Kortfristiga fordringar	87,9	77,7	70,3	75,5	59,8
Kortfristiga placeringar	-	-	-	106,6	-
Kassa och bank	277,7	335,5	313,8	155,4	329,3
Summa tillgångar	3.590,9	3.536,3	3.574,0	3.473,4	3.549,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	914,9	880,8	890,5	852,0	908,7
Avsättningar	163,8	148,3	160,8	122,9	154,8
Skulder till kreditinstitut	2.284,8	2.309,9	2.291,1	2.316,2	2.303,5
Övriga skulder	227,4	197,3	231,6	182,3	182,2
Summa eget kapital och skulder	3.590,9	3.536,3	3.574,0	3.473,4	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				68,0	68,0
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		12,8	-12,8		0,0
Eget kapital 2004-09-30	154,4	392,8	299,7	68,0	914,9

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2004 1/1-30/9	2003 1/1-30/9	2004 1/7-30/9	2003 1/7-30/9	2003 1/1-31/12	2003/2004 1/10-30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	94,1	102,1	33,8	39,7	138,7	130,7
Återföring avskrivningar	25,0	24,0	8,4	8,2	32,4	33,4
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-	-4,4	-	-3,1	-4,4	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-3,4	-	-3,4	-3,6	-0,2
Betald hyresgaranti	-2,2	-	-0,8	-	-1,6	-3,8
Betald skatt	-3,3	-24,1	-	-	-38,7	-17,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	113,6	94,2	41,4	41,4	122,8	142,2
Nettoförändring av rörelsekapital	1,9	13,3	-19,7	7,8	12,2	0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115,5	107,5	21,7	49,2	135,0	143,0
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Köp av fastigheter	-6,1	-	-	-	-0,8	-6,9
Om- och nybyggnad av fastigheter	-78,4	-109,1	-50,7	-29,6	-139,3	-108,6
Försäljning av fastigheter och mark	-	8,9	-	8,7	13,0	4,1
Förvärv av företag	-	50,4	-	50,4	50,4	-
Övriga investeringar	-2,1	-2,4	-0,8	1,0	-2,7	-2,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86,6	-52,2	-51,5	30,5	-79,4	-113,8
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning	-61,8	-54,0	-	-	-54,0	-61,8
Förändring långfristiga skulder	-18,7	-18,4	-6,3	-6,2	-24,9	-25,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80,5	-72,4	-6,3	-6,2	-78,9	-87,0
Periodens kassaflöde	-51,6	-17,1	-36,1	73,5	-23,3	-57,8
Likvida medel vid periodens början	329,3	352,6	313,8	262,0	352,6	335,5
Likvida medel vid periodens slut	277,7	335,5	277,7	335,5	329,3	277,7

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer. Bolaget följer också akut-gruppens uttalanden. Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år.

Nyckeltal ¹⁾

	2004	2003	2004	2003	2003	2003/2004
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
Soliditet, %	25,5	24,9	25,5	24,9	25,6	25,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	2,6	2,5	2,6	2,5	2,5
Belåningsgrad, %	71,1	74,1	71,1	74,1	73,2	71,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,1	2,2	2,0	2,0
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster	2,0	2,0	2,1	2,1	2,0	2,0
Avkastning på eget kapital, %	10,0	11,3	10,8	13,3	11,5	10,7
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster	10,0	10,8	10,8	12,3	11,1	10,7
Avkastning på totalt kapital, %	7,0	7,7	7,2	8,3	7,7	7,2
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster	7,0	7,5	7,2	8,0	7,6	7,2
Antal anställda (medelantal)	131	130	131	130	130	131

Data per aktie ¹⁾

	2004	2003	2004	2003	2003	2003/2004
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
Resultat efter skatt	4,41	4,77	1,58	1,86	6,58	6,22
Resultat efter skatt, exkl reavinster	4,41	4,56	1,58	1,72	6,37	6,22
Kassaflöde	7,48	6,96	1,41	3,19	8,74	9,26
Eget kapital	59,3	57,0	59,3	57,0	58,8	59,3
Börskurs	125	85	125	85	107	125
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	86	86
Kista	139	129	129	122	121
Sickla ¹⁾	146	155	155	154	149 ¹⁾
Järfälla	28	29	29	31	27
Södertälje, Västerås	61	62	62	61	60
Totalt	458	460	460	454	443

Avser utveckling hyresnivå på årsbasis. Kvartal 1-3 2004 avser kvartalsutfall omräknat till årstakt. I hyresnivå för kvartal 4 2004 ingår kända kontraktsförändringar under kvartalet.

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

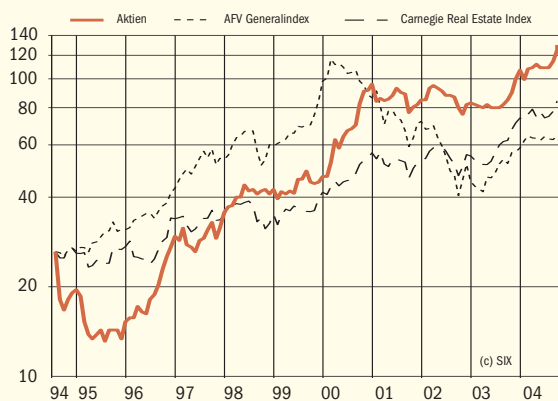
UTHYRNINGSGRAD

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	95	86	90
Kista	132	121	92
Sickla ¹⁾	163	149	91
Järfälla	36	27	77
Södertälje, Västerås	65	60	93
Totalt	491	443	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	437	19	3,4
2005	319	14	5,5
2006	298	13	6,2
2007	331	14	5,7
2008	357	16	5,8
2009	265	12	5,9
2010 och senare	278	12	5,3
Totalt	2.285	100	5,3

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

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