

Pressmeddelande 2007-02-23

Bokslutskommuniké 2006

- Den 17 oktober 2006 förvärvade LjungbergGruppen samtliga aktier i Atrium Fastigheter. Koncernens resultat och nyckeltal nedan inkluderar Atriums verksamhet från och med den 17 oktober.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1.557 Mkr (497) vilket motsvarar 84,64 kr/aktie (33,34).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 2.155 Mkr (604).
- Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 0 Mkr (13) och värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 1.881 Mkr (415).
- Resultat efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 274 Mkr (175).
- Styrelsen föreslår en utdelning med 6,50 kr/aktie (5,50).
- Styrelsen föreslår en aktiesplit 4:1.

Stockholm 2007-02-23

LjungbergGruppen AB (publ)

Ytterligare upplysningar lämnas av:

Anders Nylander, VD. Tel: 08-615 89 10 eller 0730-26 19 40

Ingalill Berglund, CFO. Tel: 08-615 89 31 eller 0730-26 19 16

LjungbergGruppen AB (publ.)

Bokslutskommuniké 2006

Den 17 oktober 2006 förvärvade LjungbergGruppen samtliga aktier i Atrium Fastigheter. Koncernens resultat och nyckeltal nedan inkluderar Atriums verksamhet från och med den 17 oktober. Proformaresultat för perioden 1 januari – 31 december redovisas på sidan 8.

Totala intäkter uppgick till 979 Mkr (694).

Hysesintäkterna uppgick till 669 Mkr (425) och hyresnivån uppgår i början av 2007 till 1.389 Mkr.

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 0 Mkr (13).

Värdoförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 1.881 Mkr (415).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 2.155 Mkr (604).

Årets resultat var 1.557 Mkr (497) vilket motsvarar 84,64 krlaktie (33,34).

Utöver förvärvet av Atrium Fastigheter har investeringar i fastigheter skett med 471 Mkr (351).

Uthyrningsgraden uppgår till 94 procent (91).

Styrelsen föreslår en utdelning med 6,50 krlaktie (5,50).

Styrelsen föreslår en aktiesplit 4:1 innebärande att en aktie delas i fyra.

Mkr	2006	2005
Hysesintäkter	669	425
Projekt- och entreprenadomsättning	310	270
Resultat fastighetsförsäljningar	0	13
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	1.881	415
Resultat efter finansiella poster	2.155	604
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar och värdoförändringar	274	175
Årets resultat	1.557	497
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdoförändringar	202	127
Investeringar	471	351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	337	149

Kr/aktie	2006	2005
Årets resultat	84,64	33,34
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdoförändringar	11,01	8,49
Utdelning (2006 föreslagen)	6,50	5,50
Börskurs (31/12)	337,50	199,50

Bokslutskommuniké 2006

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Den 17 oktober 2006 gick LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter samman. Samgåendet har skett genom att LjungbergGruppen har förvärvat samtliga aktier i Atrium mot betalning i form av 17.864.000 nyemitterade B-aktier i LjungbergGruppen. Förvärvet har redovisats till börskursen 230,50 kr. Familjerna Holmström och Ljungberg har under året omvandlat 900.000 A-aktier till B-aktier som ett led i samgåendet. Utöver detta kommer Atriums tidigare aktieägare också att erhålla en utdelning från Atrium på 1.600 Mkr.

Genom förvärvet har Atriums tidigare ägare, Konsumentföreningen Stockholm och KP Pension och försäkring, blivit stora ägare i LjungbergGruppen. Konsumentföreningen Stockholm äger 38,8 procent av kapitalet och 31,1 procent av rösterna. Det senare utlöser budplikt. Aktiemarknadsnämnden har dock beviljat anstånd från budplikten i 18 månader fram till 2008-06-12. Om röstinnehavet därefter överstiger 30 procent utlöses budplikt.

I Atriums fastighetsbestånd återfinns bland annat PUB och fastigheten Adam & Eva på Drottninggatan i centrala Stockholm samt Farsta Centrum i södra Stockholm, Gränby Centrum i Uppsala och Mobilia Shopping Center i Malmö. Utöver ett stort antal handelsfastigheter äger Atrium flera större kontorsfastigheter i Stockholm, bland annat Glashuset vid Slussen.

LjungbergGruppens kompetens inom projektutveckling i kombination med Atriums styrkor inom detaljhandel och förvaltning ger bolaget en stark marknadsposition med finansiell och kompetensmässig kapacitet för fortsatt utveckling. LjungbergGruppen har efter samgåendet ett betydande bestånd av mycket attraktiva handelsfastigheter som kan utvecklas till, och långsiktigt förvaltas som, ledande handelsplatser.

Vid en extra bolagsstämma den 28 november 2006 valdes en ny styrelse med representanter från LjungbergGruppens och Atriums tidigare styrelser. Till ordinarie ledamöter valdes Laszlo Kriss, Gunnar Andersson, Birgitta Holmström, Ulf Holmlund, Dag Klackenbergs och Mats Israelsson. Sune Dahlqvist och Johan Ljungberg valdes till styrelsesuppleanter. Vidare valdes Laszlo Kriss till styrelseordförande. Den 18 december flyttade LjungbergGruppen och Atrium samman i gemensamma lokaler på Medborgarplatsen 3 och en ny organisation fastställdes. I koncernens resultat och ställning nedan ingår Atriums verksamhet från och med den 17 oktober 2006.

I slutet av året har 12 mindre handelsfastigheter belägna i Stockholmsområdet sålts till brittiskägda Kenmore Property

Group för 150 Mkr med tillträde i februari 2007. Försäljningen medför ingen resultatpåverkan för LjungbergGruppen.

RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 2.155,1 Mkr (603,5). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 0 Mkr (13,4) samt orealiserade värdeförändringar med 1.881,0 Mkr (415,0). Resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar, uppgick till 274,1 Mkr (175,2). Resultatet efter skatt uppgick till 1.556,8 Mkr (497,1), vilket motsvarar 84,64 kr/aktie (33,34).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 334,0 (-14,5). Nettoomsättningen uppgick till 230 Mkr (540).

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighetsmarknaden i Sverige har under 2006 varit het med fortsatt sjunkande direktavkastningskrav. Tendensen från föregående år med minskande skillnad i avkastningskrav mellan olika lägen har fortsatt.

LjungbergGruppen värderar fastighetsbeståndet vid varje halv- och halvårsskifte. Värderingarna baseras på interna kassaflödesberäkningar där värderingsparametrarna stäms av med extern expertis. Fastighetsvärderingen per 2006-12-31 har dock genomförts av Forum Fastighetsekonomi som ett led i samgåendet mellan LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter.

Värderingen per 2006-12-31 baseras på kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets framtida intjäningsförmåga utifrån fastighetens användning och skick vid värderingstillfället. Utvecklingspotential och framtida investeringar har ej beaktats. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyresläge. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter. Fastigheter under uppförande värderas i enlighet med IFRS till byggrättsvärde samt nedlagda kostnader fram till dess att kontrakt tecknats och en tillförlitlig kassaflödesvärdering kan genomföras. Det redovisade värdet för hela fastighetsbeståndet per 2006-12-31 uppgår till 16.855 Mkr (4.980). Byggrätter och mark ingår med 262 Mkr (285). Avkastningskravet ligger i snitt på 5,8 procent. Totalt har avkastningskraven sänkts med cirka 0,8 procentenheter sedan föregående års värdering till följd av den prisuppgång som skett på fastighetsmarknaden.

Det bedömda marknadsvärdet påverkas av de antaganden som görs vid varje värderingstillfälle. Osäkerhetsintervallet i värdet be-

döms uppgå till +/- 5 procent. I tabellen redovisas effekterna på fastighetsvärdet vid förändringar i några av dessa parametrar.

Känslighetsanalys

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Hyresnivå	+/- 10 %	1.750 Mkr
Driftkostnad	+/- 50 kr /kvm	690 Mkr
Avkastningskrav	+/- 0,25 %	590 Mkr
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	500 Mkr

Investeringarna under 2006 exklusive förvärvet av Atrium uppgår till 471 Mkr (351). Fastigheter motsvarande ett värde av 150 Mkr har sålts under fjärde kvartalet. Fastighetsförsäljningen har inte medfört någon resultat effekt i koncernen.

FASTIGHETS FÖRVALTNING

Uthyrningsgraden vid årsskiftet uppgår till 94 procent (91). Hyresintäkterna uppgick till 669 Mkr (425) och hyresnivån uppgår i början av 2007 till 1,389 Mkr. Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen, exklusive värdeförändringar och resultat av fastighetsförsäljningar, var 387,5 Mkr (267,0). Det proformaberäknade rörelseresultatet, baserat på ett samgående den 1 januari 2006, uppgår till 776 Mkr. Proformaresultatet presenteras på sidan 8.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 310 Mkr (270). Rörelseresultatet för räkenskapsåret var 11,0 Mkr (1,8) och har belastats med projektkostnader för fastighetsutveckling. Rörelseresultatet för entreprenadverksamheten, som bedrivs i dotterbolaget TL Bygg AB, var 28,6 Mkr (22,1). TL Byggs omsättning var 331 Mkr (289), varav 34 Mkr (38) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 278 Mkr (103). Spärrade bankmedel, 8 Mkr, ingår ej i likvida medel. De räntebärande skulderna uppgick 2006-12-31 till 5,632 Mkr (2,152). Utdelning till Atriums tidigare aktieägare på 1.600 Mkr har i koncernbalansräkningen redovisats som övriga, ej räntebärande, skulder. Utdelningen kommer att verkställas under första kvartalet 2007 och kommer då att lånefinansieras. Medelräntan var 4,6 procent (5,0) och medellöptiden för räntebindningen var 2,0 år (3,0). Eget kapital uppgick 2006-12-31 till 7,805 Mkr (2,204)

vilket motsvarar 240 kr/aktie (150). Soliditeten uppgick till 43,3 procent (42,0).

UTDELNING OCH AKTIESPLIT

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet efter finansiella poster och skatt, exklusive realisationsresultat och värdeförändringar. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 6,50 kr per aktie (5,50). Styrelsen föreslår även en aktiesplit 4:1, innebärande att en aktie delas i fyra.

HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

Efter årsskiftet har ett flertal uthyrningar genomförts. Bland annat har 2.000 m² hyrts ut till Schering & Plough i Stockholms innerstad med inflyttning kvartal 3 2007. I Järfälla har uthyrning till Dahl Sverige skett med 5,500 m², till GNT Sweden med 2,500 m² samt till Midsummer med 1.000 m², samtliga med inflyttning kvartal 1 2007.

Arbetet med samgåendet fortgår enligt plan och den löpande verksamheten bedrivs nu enligt den nya organisation som fastslogs i december. Det pågår också arbete med att fastställa ett nytt firmanamn.

UTSIKTER FÖR 2007

LjungbergGruppen har möjlighet att göra stora investeringar i form av ny- och tillbyggnader i befintligt bestånd. Ljungberg-Gruppen har ett bra utgångsläge och finansiella resurser för expansion. Resultatnivån, baserad på aktuella förhållanden första kvartalet 2007, uppgår till 460 Mkr före skatt. Någon hänsyn till förändringar under 2007 har inte tagits. Resultatprognos lämnas i halvårsrapporten.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman äger rum torsdagen den 29 mars klockan 17.00 i Salong 2, Astoria i Sickla. Årsredovisningen kommer att distribueras till aktieägarna i mars och kommer därutöver att finnas tillgänglig på bolagets kontor och hemsida.

Stockholm den 23 februari 2007

Styrelsen

Koncernens resultaträkningar

Belopp i Mkr	2006	2005	2006	2005
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Intäkter	979,1	694,4	404,7	202,7
Kostnader för förvaltning och produktion	-523,4	-400,8	-200,3	-109,0
Bruttoresultat	455,7	293,6	204,4	93,7
Central administration och marknadsföring	-57,1	-24,7	-34,3	-7,8
Resultat fastighetsförsäljning	-	13,3	-	5,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.881,0	415,0	1.715,2	376,0
Rörelseresultat	2.279,5	697,2	1.885,2	467,3
Resultatandelar i koncernföretag	-1,1	4,3	-1,1	4,3
Ränteintäkter	5,5	3,4	4,3	0,4
Räntekostnader	-128,9	-101,4	-50,3	-26,7
	-124,4	-93,7	-47,1	-22,0
Resultat efter finansiella poster	2.155,1	603,5	1.838,2	445,3
Aktuell skatt	-49,1	-0,9	-26,4	14,2
Uppskjuten skatt	-549,2	-105,5	-483,1	-137,8
Resultat efter skatt	1.556,8	497,1	1.328,7	321,7
Resultat per aktie, kr	84,85	33,34	45,25	21,92
Resultat per aktie efter utspädning, kr	84,64	33,34	45,18	21,92
Medelantalet utestående aktier, tusental	18.347	14.909	29.363	14.675
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	18.393	14.909	29.408	14.675
Antal emitterade aktier, tusental	33.305	15.441	33.305	15.441

Fördelning av rörelseresultat

Belopp i Mkr	2006	2005	2006	2005
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Hysesintäkter	669,5	424,7	316,3	116,6
Förvaltningskostnader	-208,1	-122,2	-112,1	-24,4
Fastighetsskatt	-28,3	-18,4	-14,0	-3,9
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	433,1	284,1	190,2	88,3
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1,9	-2,0	-0,5	-0,6
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	431,2	282,1	189,7	87,7
Central administration och marknadsföring	-43,6	-15,0	-29,8	-4,9
Resultat fastighetsförsäljning	-	13,3	-	5,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 881,0	415,0	1 715,2	376,0
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	2 268,5	695,4	1 875,0	464,2
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET				
Nettoomsättning	309,7	269,7	88,5	86,1
Produktionskostnader	-284,8	-257,8	-73,6	-79,9
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	24,8	11,9	14,8	6,2
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,3	-0,4	-0,1	-0,2
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	24,6	11,5	14,8	6,0
Central administration och marknadsföring	-13,5	-9,7	-4,5	-2,9
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	11,0	1,8	10,2	3,1
Rörelseresultat	2 279,5	697,2	1 885,2	467,3

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämpar koncernen Redovisningsrådets rekommendation RR 30, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen har tillämpats.

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2006-12-31	2005-12-31	2006-09-30	2005-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter m m	16.854,9	4.980,0	5.388,2	4.551,0
Materiella anläggningstillgångar	7,7	5,5	5,6	4,2
Goodwill	521,5	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	13,8	23,6	15,4	13,0
Omsättningstillgångar	345,3	133,2	148,7	165,5
Likvida medel	278,2	103,2	94,3	130,3
Summa tillgångar	18.021,4	5.245,5	5.652,2	4.864,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	7.805,1	2.203,9	2.358,5	1.879,6
Uppskjuten skatteskuld	2.337,3	645,1	707,2	504,5
Långfristig skuld till kreditinstitut	3.492,7	1.663,1	1.648,7	1.598,7
Övriga långfristiga skulder	2,2	8,1	3,5	13,9
Kortfristig skuld till kreditinstitut	2.139,3	489,2	698,0	555,4
Övriga kortfristiga skulder	2.244,8	236,1	236,3	311,9
Summa eget kapital och skulder	18.021,4	5.245,5	5.652,2	4.864,0

Förändring eget kapital	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2005	154,4	12,2	-	1.761,5	1.928,1
Ändrade redovisningsprinciper IAS 39 Finansiella instrument	-	-	-4,1	-	-4,1
Skatteeffekt vid byte av redovisningsprinciper	-	-	1,1	-	1,1
Justerad ingående balans per 1 januari 2005	154,4	12,2	-2,9	1.761,5	1.925,2
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	5,9	-	5,9
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-1,7	-	-1,7
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	4,3	-	4,3
Årets resultat	-	-	-	497,1	497,1
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	4,3	497,1	501,4
Återköp av aktier	-	-	-	-153,2	-153,2
Utdelningar	-	-	-	-69,4	-69,4
Utgående balans per 31 december 2005	154,4	12,2	1,3	2.036,0	2.203,9
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	5,7	-	5,7
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-1,6	-	-1,6
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	4,1	-	4,1
Årets resultat	-	-	-	1.556,8	1.556,8
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	4,1	1.556,8	1.560,9
Nyemission ¹⁾	178,6	3.939,0	-	-	4.117,7
Incitamentsprogram ²⁾	-	3,4	-	-	3,4
Utdelningar	-	-	-	-80,7	-80,7
Utgående balans per 31 december 2006	333,0	3.954,6	5,4	3.512,1	7.805,1

Antalet emitterade aktier uppgår till 33.305.184 (15.441.184), varav 1.000.000 (1.900.000) av serie A och 32.305.184 (13.541.184) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid räkenskapsårets utgång uppgår antalet utestående aktier till 32.539.207. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 765.977 B-aktier.

¹⁾ Under året har 900.000 aktier av serie A omstämplat till aktier av serie B och 17.864.000 aktier av serie B har emitterats i samband med förvärvet av Atrium Fastigheter AB. Stängningskursen den 16 oktober 2006, 230,50, har använts för beräkning av anskaffningsvärde och eget kapital.

²⁾ Enligt årsstämmans beslut den 4 april 2006 har ett optionsprogram riktat till anställda i LjungbergGruppen genomförts under våren. Genom tecknandet av köpoptionerna har bolaget tillförts 20 kr/option. Totalt har 168.200 köpoptioner tecknats. Bolaget har för avsikt att fullgöra optionsutfästelserna med egna innehavda aktier.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	2006	2005	2006	2005
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	2.155,1	603,5	1.838,2	445,3
Återföring avskrivningar	2,9	2,4	1,3	0,8
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-	-13,3	-	-1,3
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1.881,0	-415,0	-1.715,2	-376,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,1	-3,6	0,1	-3,3
Betald hyresgaranti	-2,5	-3,0	-0,2	-0,9
Betald skatt	-13,0	-18,8	9,4	-10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	261,6	152,2	133,6	54,6
Nettoförändring av rörelsekapital	75,3	-2,9	95,8	-39,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	336,9	149,3	229,4	15,4
INVESTERINGVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-66,3	-80,3	-66,3	-
Förvärv av företag	125,5	-	125,5	-
Om- och nybyggnad av fastigheter	-370,2	-285,8	-138,0	-41,1
Försäljning av fastigheter	41,8	492,6	41,8	2,8
Övriga investeringar	-2,9	-3,6	-1,6	-2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-272,1	122,9	-38,6	-40,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-80,7	-69,5	-	-
Incitamentsprogram	3,4	-	-	-
Återköp egna aktier	-	-153,2	-	-
Förändring långfristiga skulder	187,5	-76,8	-6,9	-1,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	110,2	-299,5	-6,9	-1,9
Periodens kassaflöde	175,0	-27,3	183,9	-27,1
Likvida medel vid periodens början	103,2	130,5	94,3	130,3
Likvida medel vid periodens slut	278,2	103,2	278,2	103,2

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.

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 utestående aktier 31 december.

Antal aktier efter utspädning. Antal aktier efter utspädning är beräknat enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 18.

ÖVRIGT

Uthyrningsgrad. Kontrakterade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet vid full uthyrning.

Hyresvärde. Kontrakterade årshyror samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Nivå. Kontrakterade hyror vid angiven tidpunkt samt kostnadsläge vid angiven tidpunkt. Varken kända eller okända förändringar vid senare tidpunkt är beaktade.

IFRS. International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som samtliga börsnoterade bolag inom EU ska tillämpa fr o m 2005.

Nyckeltal ¹⁾

	2006	2005	2006	2005
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Soliditet, %	43,3	42,0	43,3	42,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	1,0	0,7	1,0
Belåningsgrad, % ²⁾	33,4	43,2	33,4	43,2
Räntetäckningsgrad ggr	17,7	6,9	37,5	17,6
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster och värdeförändringar	3,1	2,7	3,4	3,4
Avkastning på eget kapital %	31,3	24,1	104,5	63,0
Avkastning på eget kapital %, exkl reavinster och värdeförändringar	4,7	6,7	8,5	10,5
Avkastning på totalt kapital %	19,6	13,9	63,8	37,4
Avkastning på totalt kapital %, exkl reavinster och värdeförändringar	3,7	5,6	6,2	7,5
Antal anställda (medelantal)	172	137	228	142

Data per aktie ¹⁾

Belopp i kronor	2006	2005	2006	2005
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Resultat efter skatt	84,64	33,34	45,18	21,92
Resultat efter skatt, exkl reavinster och värdeförändringar	11,01	8,49	3,19	3,22
Kassaflöde	18,32	10,01	7,80	1,03
Eget kapital	239,90	150,20	239,90	150,20
Börskurs	337,50	199,50	337,50	199,50
Medelantalet utestående aktier, tusental	18.347	14.908	29.363	14.675
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	18.393	14.908	29.408	14.675
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ³⁾	32.539	14.675	32.539	14.675
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental ³⁾	32.584	14.675	32.584	14.675

¹⁾ Definitioner av nyckeltal enligt årsredovisning. ²⁾ Exklusive 1.600 Mkr i utdelning till Atriums tidigare ägare. ³⁾ Registrerade aktier justerar för återköpta egna aktier 766.

Utveckling hyresintäkter ¹⁾

	2006 ²⁾ proforma	2007 Kv 1	2007 Kv 2	2007 Kv 3	2007 Kv 4
Stockholms innerstad	270	321	332	345	340
Övriga Stockholm	721	711	728	729	736
Uppsala och Mälardalen	181	178	178	177	177
Övriga Sverige	180	179	179	179	179
Totalt	1.352	1.389	1.417	1.430	1.432

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag.

²⁾ Proforma Atrium-LjungbergGruppen från 1 januari 2006.

Uthyrningsgrad

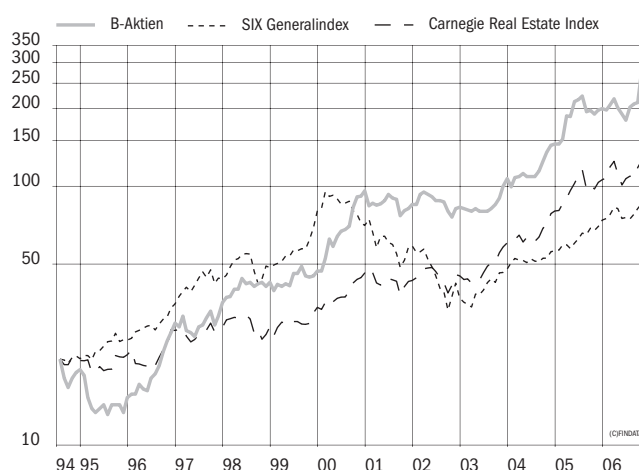
	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	355	321	90
Övriga Stockholm	752	711	95
Uppsala och Mälardalen	188	178	95
Övriga Sverige	185	179	97
Totalt	1.480	1.389	94

Lånestruktur

Räntebindningstid	Belopp, Mkr ¹⁾	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	1.153	20	3,5
2007	1.529	27	4,9
2008	854	15	4,9
2009	318	6	5,8
2010	724	13	4,0
2011	739	13	5,6
2012 och senare	315	6	4,0
Totalt	5.632	100	4,6

¹⁾ Exklusive 1.600 Mkr i utdelning till Atriums tidigare ägare.

LjungbergGruppen-aktien



Hyresintäkter proforma I januari – 31 december 2006 ¹⁾

	LjungbergGruppen		Atrium		Proforma	
	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%
Kontor ²⁾	225	48	126	14	351	26
Handel ²⁾	110	23	672	76	782	58
Bostäder	41	9	10	1	51	4
Övrigt	96	20	72	8	168	12
Totalt	472	100	880	100	1.352	100
Stockholms Innerstad	84	18	186	21	270	20
Övriga Stockholm	388	82	333	38	721	53
Uppsala och Mälardalen	-	-	181	21	181	14
Övriga Sverige	-	-	180	20	180	13
Totalt	472	100	880	100	1.352	100

¹⁾ Exklusive marknadsföringsbidrag från hyresgäster.

²⁾ I hyresintäkter för kontor och handel ingår även intäkter avseende vissa övriga areor.

Resultat proforma I januari – 31 december 2006 ¹⁾

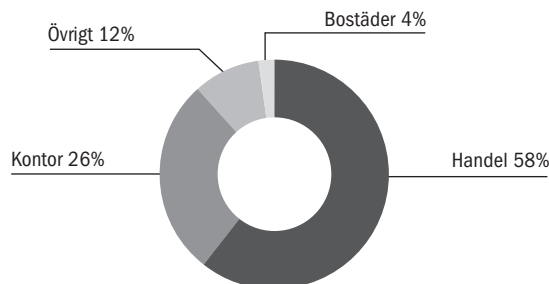
Belopp i Mkr	
Hyresintäkter	1.352
Förvaltningskostnader	-527
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	825
Central administration	-49
Rörelseresultat fastighetsförvaltning	776
Rörelseresultat projekt och entreprenad	10
Finansnetto ²⁾	-331
Resultat efter finansiella poster	455
Skatt 28%	-127
Resultat efter skatt	328

¹⁾ Exklusive värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar.

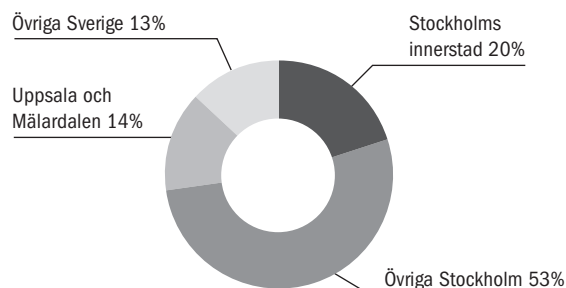
²⁾ Inklusive upplåning 1.600 Mkr för utdelning till Atriums tidigare ägare. Proformaresultat-räkningen har belastats med räntekostnader (4,5%) på 1.600 Mkr från 1 januari 2006.

Hyresintäkter proforma I januari – 31 december 2006

LOKALSLAG



GEOGRAFI



RAPPORTTILLFÄLLEN

Rapport per 2007-03-31 2007-04 25

Rapport per 2007-06-30 2007-07-13

Rapport per 2007-09-30 2007-10-19



LjungbergGruppen AB (publ)

Postadress: Box 4808, 116 93 Stockholm Besöksadress: Medborgarplatsen 3

Telefon: 08-615 89 00 Telefax: 08-615 89 99

info@ljungberggruppen.se www.ljungberggruppen.se