

Pressmeddelande 2007-07-13

## Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2007

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 878 Mkr (405).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 622,8 Mkr (263,0). I beloppet ingår resultat av värdeförändringar med 380,9 Mkr (165,8).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 513,4 Mkr (188,9) vilket motsvarar 3,94 kr/aktie (3,22).
- Under perioden har fastigheter motsvarande ett värde på 280 Mkr avyttrats. Försäljningarna har medfört ett positivt resultat i koncernen med 39 Mkr, främst till följd av upplösning av redovisade uppskjutna skatteskulder med 57 Mkr.
- Uthyrningsgraden uppgår till 95 procent (2006-12-31, 94 procent).
- För helåret 2007 väntas resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, uppgå till 550 Mkr. Motsvarande resultat proforma för 2006 var 455 Mkr. Resultatet efter skatt bedöms för 2007 uppgå till 730 Mkr, vilket motsvarar 5,60 kr/aktie.

Stockholm 2007-07-13

**LjungbergGruppen AB (publ)**

### Ytterligare upplysningar lämnas av:

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

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

# LJUNGBERGGRUPPEN AB

DELÅRSRAPPORT

I JANUARI – 30 JUNI 2007



# LjungbergGruppen AB

## Delårsrapport I januari – 30 juni 2007

*Nettoomsättning 878 Mkr (405)*  
*Resultat efter finansiella poster 622,8 Mkr (263,0)*  
*Resultat efter skatt 513,4 Mkr (188,9)*  
*Resultat efter skatt 3,94 kr/aktie (3,22)*

Den 17 oktober 2006 gick LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter samman och det sammanslagna bolaget är konsoliderat från detta datum. LjungbergGruppen AB är moderbolag i koncernen. Jämförelsetal avseende motsvarande period föregående år omfattar LjungbergGruppen före samgåendet. Proformaresultat avseende 2006 återfinns på sidan 8.

### RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 622,8 Mkr (263,0). I beloppet ingår resultat av värdeförändringar med 380,9 Mkr (165,8) och resultat av fastighetsförsäljningar med -17,9 Mkr (0).

Resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar, uppgick till 259,8 Mkr (97,2).

Resultat efter skatt uppgick till 513,4 Mkr (188,9), vilket motsvarar 3,94 kr/aktie (3,22). Fastighetsförsäljningarna har medfört ett positivt resultat efter skatt i koncernen med 39 Mkr, främst till följd av upplösning av redovisade uppskjutna skatteskulder om 57 Mkr.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 10,0 Mkr (44,5). Nettoomsättningen var 118 Mkr (115).

### FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR

LjungbergGruppen värderar samtliga förvaltningsfastigheter vid varje hel- och halvårsskifte. Värderingen baseras på interna kassaflödesberäkningar där varje fastighets intjäningsförmåga bedöms utifrån fastighetens användning och skick vid värderingstillfället. Framtida ännu ej beslutade investeringar, som medför förbättrad prestanda eller ändrad användning, har inte beaktats. Värderingsparametrar har stämts av med extern expertis. Fastighetsmarknaden präglas av fortsatt höga transaktionsvolym. Avkastningskraven för kontor och butiker på starka delmarknader har sänkts med 0,25 procentenheter sedan årsskiftet till följd av den prisuppgång som skett på fastighetsmarknaden. Totalt har avkastningskraven sänkts med 0,2 procentenheter för jämförbart bestånd sedan årsskiftet och ligger i snitt på 5,5 procent.

Fastighetsbeståndet värderades per 2007-06-30 till 17.634 Mkr (2006-12-31, 16.855 Mkr). Byggrätter och mark ingår med 445 Mkr (2006-12-31, 262 Mkr).

Under första halvåret har fem fastigheter motsvarande ett värde av 280 Mkr avyttrats som ett led i att renodla fastighetsbeståndet i enlighet med affärsidé och strategi. Avsikten är att

fullfölja de försäljningar som inletts under första halvåret genom avyttring av de återstående enbutiks- och blandfastigheter som finns kvar i beståndet.

Investeringar i fastigheter uppgår under första halvåret till 679 Mkr (174). Av investeringarna avser 171 Mkr förvärv. Genom en uppgörelse med Uppsala Kommun har 10,5 ha mark belägen intill nya E4:ans norra avfart till Uppsala förvärvat för 140 Mkr med tillträde 1 oktober. Marken är planlagd för handelsändamål med inriktning på storbutikshandel och totalt planeras 40.000-50.000 m<sup>2</sup> ny butiksytta med byggstart under 2008.

Vidare har 2,5 ha mark i anslutning till Gränby Centrum förvärvat för 31 Mkr vilket möjliggör en planerad utbyggnad av Gränby Centrum med start under 2008.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 508 Mkr och avser bland annat färdigställandet av Magasinet i Sickla och Glashuset vid Slussen. Vidare pågår ett flertal större ombyggnadsprojekt i bland annat PUB, Hammarby Sjöstad, Botkyrka, Haninge och Västberga. I Sickla pågår uppförandet av en ny kunskapsgalleria på 10.000 m<sup>2</sup> och i juni påbörjades utbyggnad av Sickla Galleria med cirka 9.000 m<sup>2</sup> butiksytta.

### FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hysesintäkterna uppgick för perioden till 727 Mkr (237). Ökningen är främst hänförlig till helårseffekter av samgåendet med Atrium Fastigheter. Hysesintäkternas utveckling framgår av tabell på sidan 8.

Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, var 395,4 Mkr (150,4).

Den kommersiella hyresmarknaden visar fortsatt god efterfrågan både vad gäller handel generellt och kontor i Stockholm. Den goda efterfrågan har under senare tid också avspeglat sig i ökade hyresnivåer.

Handeln visar fortsatt god försäljningsutveckling och bolagets regionala köpcentrum har haft en försäljningstillväxt på över 8 procent.

Bolaget har generellt en god uthyrningssituation med en uthyrningsgrad på 95 procent (2006-12-31, 94 procent).

Våra regionala köpcentrum, Mobilia, Farsta, Sickla och Gränby, är i princip fullt uthyrda. Den senaste utbyggnaden Magasinet i Sickla kommer att vara helt inflyttad i december och nya avtal har tecknats med bland annat Naturkompaniet och Sony. Efterfrågan är också god för planerade utbyggnader i Sickla och Gränby.

Bolagets storbutikshandelsplatser genomgår samtliga en förändring och översyn, vilket konkretiseras i pågående ombyggnader i Haninge, Västberga och Botkyrka.

I PUB pågår omfattande ombyggnader med inriktning mot ungt mode och nyuthyrningar har bland annat gjorts till Bondelid, G-Star och Fåfång.

Uthyrningsläget är bra på samtliga kontorsdelmarknader i Stockholm. Fastigheterna på Södermalm och i Sickla är i princip fullt uthyrda och flera av de befintliga hyresgästerna i Kista och Norra Stationsområdet har utökat sin förhyrning.

#### PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 151 Mkr (169).

Rörelseresultatet för perioden var 0,1 Mkr (-0,7). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt, främst i Sickla.

TL Byggs omsättning var 149 Mkr (172), varav 36 Mkr (20) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Beläggningen är fortsatt god.

#### FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 119 Mkr (2006-12-31, 278 Mkr). De räntebärande skulderna uppgick till 7.469 Mkr (2006-12-31, 5.632 Mkr). Medelräntan på räntebärande skulder per 2007-06-30 uppgick till 4,4 procent (2006-12-31, 4,6 procent). Medellöptiden för räntebindningen var 2,4 år (2006-12-31, 2,0 år). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 43,7 procent (2006-12-31, 43,3 procent).

#### SPLIT

Under perioden har en aktiesplit 4:1 genomförts med avstämningsdag 2007-04-19. Spliten innebär att en aktie har delats i fyra. Historisk aktierelaterad information har omräknats till samma relation.

#### INCITAMENTSPROGRAM

Bolagsstämman beslutade i mars att genomföra ett optionsprogram riktat till samtliga anställda som inte omfattades av tidigare beslutade program. Årets optionsprogram omfattar maximalt

800.000 aktier efter split varav optioner motsvarande 542.200 aktier har tecknats.

#### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

LjungbergGruppens verksamhet påverkas till stor del av den ekonomiska utvecklingen i Sverige och i Stockholm i synnerhet. Prognoserna pekar på befolkningstillväxt, sysselsättningsökning, fortsatt hög privatkonsumtion samt en positiv utveckling av hyresmarknaden. Marknadsräntorna har under perioden stigit och bedöms fortsätta stiga under de kommande åren.

#### HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter rapportperiodens utgång har ett tiotal mindre enbutiks- och blandfastigheter sålts motsvarande ett fastighetsvärde på 185 Mkr med tillträde 4 juli 2007. Köpare är Fastighets AB Balder. Försäljningen medför en positiv resultatpåverkan efter skatt med 20 Mkr i koncernen.

#### RESULTATPROGNOS

Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, väntas för 2007 uppgå till 550 Mkr. Motsvarande resultat proforma för 2006 uppgick till 455 Mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 730 Mkr vilket motsvarar 5,60 kr/aktie och inkluderar resultat av kända fastighetsförsäljningar samt orealiserade värdeförändringar per 2007-06-30.

Värdeförändringar för andra halvåret och framtida fastighetsförsäljningar har inte beaktats i prognosen.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 13 juli 2007



Laszlo Kriss  
STYRELSEORDFÖRANDE



Gunnar Andersson  
STYRELSELEDAMOT



Ulf Holmlund  
STYRELSELEDAMOT



Birgitta Holmström  
STYRELSELEDAMOT



Mats Israelsson  
STYRELSELEDAMOT



Dag Klackenber  
STYRELSELEDAMOT



Anders Nylander  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



## Koncernens resultaträkningar <sup>1)</sup>

Belopp i Mkr	2007	2006	2007	2006	2006	2006/2007
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Intäkter	877,5	405,4	448,5	198,1	979,1	1.451,2
Kostnader för förvaltning och produktion	-440,2	-238,1	-223,5	-113,2	-523,4	-725,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>437,3</b>	<b>167,3</b>	<b>225,0</b>	<b>84,9</b>	<b>455,7</b>	<b>725,7</b>
Central administration och marknadsföring <sup>3,4)</sup>	-41,8	-17,6	-26,8	-10,4	-57,1	-81,3
Resultat fastighetsförsäljning <sup>6)</sup>	-17,9	-	-16,0	-	-	-17,9
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	380,9	165,8	380,9	165,8	1.881,0	2.096,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>758,5</b>	<b>315,5</b>	<b>563,1</b>	<b>240,3</b>	<b>2.279,5</b>	<b>2.722,5</b>
Resultatandelar i koncernföretag	-	-	-	-	-1,1	-1,1
Ränteintäkter	3,0	0,8	0,3	0,4	5,5	7,7
Räntekostnader <sup>5)</sup>	-138,7	-53,3	-76,3	-26,5	-128,9	-214,3
	<b>-135,7</b>	<b>-52,5</b>	<b>-76,0</b>	<b>-26,1</b>	<b>-124,4</b>	<b>-207,6</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>622,8</b>	<b>263,0</b>	<b>487,1</b>	<b>214,2</b>	<b>2.155,1</b>	<b>2.514,9</b>
Skatt	-109,4	-74,1	-78,1	-60,2	-598,3	-633,6
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>513,4</b>	<b>188,9</b>	<b>409,0</b>	<b>154,0</b>	<b>1.556,8</b>	<b>1.881,3</b>
Resultat per aktie, kr	3,94	3,22	3,14	2,62	21,21	17,25
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,94	3,22	3,13	2,62	21,16	17,22
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	58.701	130.157	58.701	73.389	109.058
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.461	58.701	130.517	58.701	73.571	109.265
Antal emitterade aktier, tusental	133.221	61.765	133.221	61.765	133.221	133.221

## Fördelning av rörelseresultat <sup>1)</sup>

Belopp i Mkr	2007	2006	2007	2006	2006	2006/2007
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
<b>FASTIGHETSFÖRVALTNING</b>						
Hyresintäkter	726,7	236,8	369,4	114,1	669,5	1.159,4
Förvaltningskostnader	-255,7	-64,8	-129,1	-30,2	-208,1	-399,0
Fastighetsskatt	-38,1	-9,6	-21,3	-4,8	-28,3	-56,8
<b>Driftöverskott fastighetsförvaltningen</b>	<b>432,9</b>	<b>162,4</b>	<b>219,0</b>	<b>79,1</b>	<b>433,1</b>	<b>703,6</b>
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,6	-0,9	-0,1	-0,4	-1,9	-1,6
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltningen</b>	<b>432,3</b>	<b>161,5</b>	<b>218,9</b>	<b>78,7</b>	<b>431,2</b>	<b>702,0</b>
Central administration och marknadsföring <sup>3,4)</sup>	-36,9	-11,1	-24,5	-6,2	-43,6	-69,4
Resultat fastighetsförsäljning	-17,9	-	-16,0	-	-	-
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	380,9	165,8	380,9	165,8	1.881,0	2.096,1
<b>Rörelseresultat fastighetsförvaltningen</b>	<b>758,4</b>	<b>316,2</b>	<b>559,3</b>	<b>238,3</b>	<b>2.268,5</b>	<b>2.710,7</b>
<b>PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET</b>						
Nettoomsättning	150,8	168,6	79,1	84,0	309,7	291,9
Produktionskostnader	-145,6	-162,6	-72,9	-77,7	-284,8	-267,8
<b>Överskott projekt- och entreprenadverksamheten</b>	<b>5,2</b>	<b>6,0</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>	<b>24,8</b>	<b>24,0</b>
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,3	-0,3
<b>Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten</b>	<b>5,0</b>	<b>5,8</b>	<b>6,1</b>	<b>6,2</b>	<b>24,6</b>	<b>23,8</b>
Central administration och marknadsföring	-4,9	-6,5	-2,3	-4,2	-13,5	-11,9
<b>Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>3,8</b>	<b>2,0</b>	<b>11,0</b>	<b>11,8</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>758,5</b>	<b>315,5</b>	<b>563,1</b>	<b>240,3</b>	<b>2.279,5</b>	<b>2.722,5</b>

## Koncernens balansräkningar <sup>1)</sup>

Belopp i Mkr	2007-06-30	2006-06-30	2007-03-31	2006-03-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Förvaltningsfastigheter m m	17.634,0	5.320,0	17.108,0	5.042,0	16.854,9
Materiella anläggningstillgångar	9,6	5,8	7,7	5,3	7,7
Goodwill	521,5	-	521,5	-	521,5
Övriga anläggningstillgångar	19,2	16,2	19,5	17,4	13,8
Omsättningstillgångar	354,6	157,1	216,5	139,7	345,3
Likvida medel	118,9	31,8	182,2	201,0	278,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>18.657,8</b>	<b>5.530,9</b>	<b>18.055,5</b>	<b>5.405,4</b>	<b>18.021,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital <sup>2,3,4)</sup>	8.146,8	2.323,5	7.915,2	2.242,0	7.805,1
Uppskjuten skatteskuld	2.423,8	703,6	2.345,7	650,9	2.337,3
Långfristig skuld till kreditinstitut <sup>5)</sup>	5.199,8	1.625,1	3.777,3	1.727,0	3.492,7
Övriga långfristiga skulder	1,7	4,9	1,7	6,1	2,2
Kortfristig skuld till kreditinstitut <sup>5)</sup>	2.269,0	623,6	3.395,4	524,0	2.139,3
Övriga kortfristiga skulder <sup>5)</sup>	616,7	250,2	620,2	255,4	2.244,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>18.657,8</b>	<b>5.530,9</b>	<b>18.055,5</b>	<b>5.405,4</b>	<b>18.021,4</b>

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Förändring eget kapital <sup>1)</sup>

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2006</b>	<b>154,4</b>	<b>12,2</b>	<b>1,3</b>	<b>2.036,0</b>	<b>2.203,9</b>
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	11,0	-	11,0
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-3,0	-	-3,0
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	8,0	-	8,0
Periodens resultat 1/1-30/6	-	-	-	188,9	188,9
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	8,0	188,9	196,9
Optionsprogram <sup>3)</sup>	-	3,4	-	-	3,4
Utdelningar	-	-	-	-80,7	-80,7
<b>Utgående balans per 30 juni 2006</b>	<b>154,4</b>	<b>15,6</b>	<b>9,3</b>	<b>2.144,2</b>	<b>2.323,5</b>
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	-5,4	-	-5,4
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	1,5	-	1,5
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	-3,9	-	-3,9
Periodens resultat 1/7-31/12	-	-	-	1.367,9	1.367,9
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	-3,9	1.367,9	1.364,0
Nyemission <sup>2)</sup>	178,6	3.939,0	-	-	4.117,6
<b>Ingående balans per 1 januari 2007</b>	<b>333,0</b>	<b>3.954,6</b>	<b>5,4</b>	<b>3.512,1</b>	<b>7.805,1</b>
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	47,3	-	47,3
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-13,2	-	-13,2
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	34,1	-	34,1
Periodens resultat 1/1-30/6	-	-	-	513,4	513,4
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	34,1	513,4	547,5
Utdelning	-	-	-	-211,5	-211,5
Optionsprogram <sup>4)</sup>	-	5,7	-	-	5,7
<b>Utgående balans per 30 juni 2007</b>	<b>333,0</b>	<b>3.960,3</b>	<b>39,5</b>	<b>3.814,0</b>	<b>8.146,8</b>

Antalet aktier uppgår till 133.220.736 (61.764.736), varav 4.000.000 (7.600.000) av serie A och 129.220.736 (54.164.736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130.156.828. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3.063.908 B-aktier.

## Koncernens kassaflödesanalys<sup>1)</sup>

	2007	2006	2007	2006	2006	2006/2007
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
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>						
Resultat efter finansiella poster	622,9	263,1	487,2	214,3	2.155,1	2.514,9
Återföring avskrivningar	0,8	1,1	0,2	0,6	2,9	2,6
Återföring resultat fastighetsförsäljning	17,9	-	16,0	-	-	17,9
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-380,9	-165,8	-380,9	-165,8	-1.881,0	-2.096,1
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-	0,1	0,1
Betald hyresgaranti	-	-1,6	-	-0,8	-2,5	-0,9
Betald skatt	-32,1	-15,1	-10,7	-8,3	-13,0	-30,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>228,5</b>	<b>81,7</b>	<b>111,8</b>	<b>40,0</b>	<b>261,6</b>	<b>408,5</b>
Nettoförändring av rörelsekapital	2,9	-8,6	27,1	-12,8	75,3	86,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>231,4</b>	<b>73,1</b>	<b>138,9</b>	<b>27,2</b>	<b>336,9</b>	<b>495,3</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-	-66,3	-66,3
Förvärv av företag	-	-	-	-	125,5	125,5
Om- och nybyggnad av fastigheter	-582,6	-162,5	-319,8	-116,5	-370,2	-790,3
Försäljning av fastigheter <sup>6)</sup>	169,3	-	29,1	-	41,8	211,1
Övriga investeringar	-8,6	-1,0	-1,8	-0,7	-2,9	-10,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-421,8</b>	<b>-163,5</b>	<b>-292,5</b>	<b>-117,2</b>	<b>-272,1</b>	<b>-530,5</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Utbetald utdelning <sup>5)</sup>	-1.811,5	-80,7	-211,5	-80,7	-80,7	-1.811,5
Optionsprogram <sup>3,4)</sup>	5,7	3,4	5,7	3,4	3,4	5,7
Förändring långfristiga skulder <sup>5)</sup>	1.836,9	96,3	296,1	-1,9	187,5	1.928,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>31,1</b>	<b>19,0</b>	<b>90,3</b>	<b>-79,2</b>	<b>110,2</b>	<b>122,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-159,3</b>	<b>-71,4</b>	<b>-63,3</b>	<b>-169,2</b>	<b>175,0</b>	<b>87,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>278,2</b>	<b>103,2</b>	<b>182,2</b>	<b>201,0</b>	<b>103,2</b>	<b>31,8</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>118,9</b>	<b>31,8</b>	<b>118,9</b>	<b>31,8</b>	<b>278,2</b>	<b>118,9</b>

## BOKSLUTSKOMMENTARER

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.

<sup>1)</sup> Den 17 oktober 2006 gick LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter samman och det sammanslagna bolaget är konsoliderat från detta datum. Jämförelsetal avseende motsvarande period föregående år omfattar LjungbergGruppen före samgåendet. Proformaresultat avseende 2006 återfinns på sidan 8.

<sup>2)</sup> Under 2006 har 900.000 aktier av serie A omstämplats 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, 230,50 kr, har använts för beräkning av anskaffningsvärde och eget kapital.

<sup>3)</sup> Enligt årsstämans beslut den 4 april 2006 genomfördes ett optionsprogram riktat till alla anställda i LjungbergGruppen att till marknadspris förvärva köpoptioner. Totalt har 168.200 köpoptioner tecknats. Varje option berättigar till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 64,38 kr per aktie. Löptiden sträcker sig till 2009-12-31. Genom tecknandet av optionerna har bolaget tillförts 20 kr per option.

<sup>4)</sup> Enligt årsstämans beslut den 29 mars 2007 har ett kompletterande optionsprogram genomförts. Optionsprogrammet är riktat till alla anställda i LjungbergGruppen, efter samgåendet med Atrium Fastigheter, som inte omfattas av optionsprogrammet från 2006. Optionsprogrammet omfattar maximalt 200.000 köpoptioner till marknadspris och för närvarande har 135.550 köpoptioner tecknats. Varje option berättigar till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 104,50 kr per aktie. Löptiden sträcker sig till 2009-12-31. Genom tecknandet av optionerna har bolaget tillförts 42 kr per option. En lönebonus på 52,50 kr per option har utbetalats under kvartal 2 2007 i syfte att stimulera deltagandet. Lönekostnaden på 10 Mkr har belastat centraladministrativa kostnader under kvartalet.

<sup>5)</sup> Under perioden har 1.600 Mkr utbetalats i utdelning till Atrium Fastigheters tidigare ägare, Konsumentföreningen Stockholm samt KP Pension och Försäkring. Beloppet har finansierats genom upplåning hos kreditinstitut i slutet av mars 2007. Under 2007 har skulden endast ombrucerats i balansräkningen från kortfristig till långfristig skuld.

<sup>6)</sup> Ett antal mindre enbutiks- och blandfastigheter samt lager och logistikfastigheter har sålts under 2007. Försäljningarna har medfört ett positivt resultat efter skatt i koncernen på 39 Mkr under första halvåret. Försäljningar genomförda efter halvårsskiftet har medfört ett positivt resultat efter skatt på 20 Mkr och kommer att redovisas under kvartal 3. Försäljningslikvid för fastigheter sålda under 2006 har under året erhållits med 140 Mkr. Sålda fastigheter framgår av tabellen nedan.

### Förändringar i fastighetsbeståndet

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Status	Period	Tillträde
Torp 22:1	Nynäshamn	654	Såld	kv 1	07-02-20
Fracken 30	Stockholm	588	Såld	kv 2	07-05-16
Eneby 1:416	Håbo	2.188	Såld	kv 2	07-06-01
Dalgärdet 12	Stockholm	602	Såld	kv 3	07-07-04
Holmgård 1	Stockholm	718	Såld	kv 3	07-07-04
Lärftet 2	Stockholm	1.725	Såld	kv 3	07-07-04
Meteorologen 4	Stockholm	1.123	Såld	kv 3	07-07-04
Meteorologen 5	Stockholm	2.566	Såld	kv 3	07-07-04
Silket 2	Stockholm	288	Såld	kv 3	07-07-04
Tråden 1	Stockholm	1.037	Såld	kv 3	07-07-04
Klyvkilen 4	Södertälje	489	Såld	kv 3	07-07-04
Domaren 15	Vaxholm	mark	Såld	kv 3	07-07-04
Domaren 18	Vaxholm	2.572	Såld	kv 3	07-07-04
Veddesta 2:80	Järfälla	33.300	Såld	kv 2	07-08-31
Domaren 16	Vaxholm	620	Såld	kv 2	aug -07
Brillinge 6:1 m fl	Uppsala	mark	Köpt	kv 2	07-10-01

## Moderbolagets resultaträkningar

	2007	2006
Belopp i Mkr	1/1-30/6	1/1-30/6
Nettoomsättning	117,6	114,6
Kostnader för förvaltning och produktion	-64,7	-53,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>52,9</b>	<b>61,1</b>
Central administration och marknadsföring <sup>1,3,4)</sup>	-36,8	-11,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>16,1</b>	<b>49,2</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	38,4	36,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	25,2	18,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-74,9	-56,2
	<b>-11,3</b>	<b>-0,9</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>4,8</b>	<b>48,3</b>
Bokslutsdispositioner	9,6	14,2
Skatt	-4,4	-18,0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>10,0</b>	<b>44,5</b>

## Moderbolagets balansräkningar

Belopp i Mkr	2007-06-30	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar	1.749,6	1.673,6
Finansiella anläggningstillgångar	5.573,3	5.090,9
Kortfristiga fordringar	1.079,0	1.126,1
Likvida medel	95,3	89,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8.497,2</b>	<b>7.980,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	4.804,8	5.000,6
Obeskattade reserver	111,8	121,4
Avsättningar	146,6	130,0
Skulder till kreditinstitut	3.257,6	2.302,6
Övriga skulder	176,4	425,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8.497,2</b>	<b>7.980,4</b>

### REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION I SAMMANDRAG (DELÅRSRAPPORT) UPPRÄTTAD I ENLIGHET MED IAS 34 OCH 9 KAP. ÅRSREDOVISNINGSLAGEN (1995:1554)

#### TILL STYRELSEN I LJUNGBERGGRUPPEN AB

##### *Inledning*

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Ljungberg-Gruppen AB per 30 juni 2007 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

##### *Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning*

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revi-

sion enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

##### *Slutsats*

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 13 juli 2007

Deloitte AB

Lars Egenäs

AUKTORISERAD REVISOR



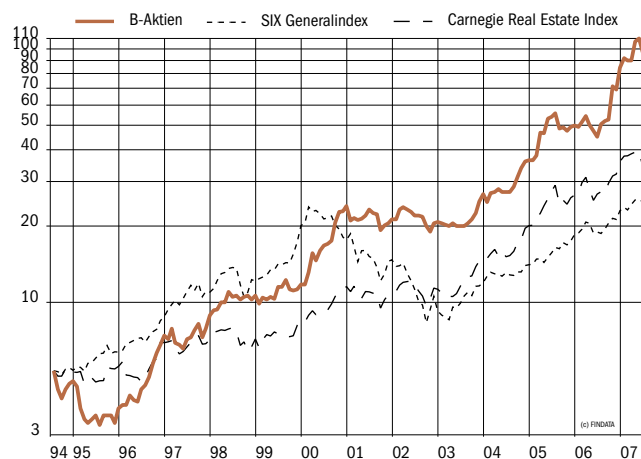
## Utveckling hyresintäkter <sup>1)</sup>

Mkr	2006 <sup>2)</sup> proforma	2007 kv 1	2007 kv 2	2007 kv 3	2007 kv 4
Stockholms innerstad	270	308	332	343	343
Övriga Stockholm	673	671	702	701	699
Uppsala och Mälardalen	181	176	182	178	183
Övriga Sverige	180	185	188	192	192
Sålda fastigheter	48	50	50		
<b>Totalt</b>	<b>1.352</b>	<b>1.390</b>	<b>1.454</b>	<b>1.414</b>	<b>1.417</b>

<sup>1)</sup> Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag. Kvartal 1 och 2 avser utfall omräknat till årstakt. Sålda fastigheter framgår av tabell på sidan 6. I hyresnivå för kvartal 3-4 ingår kända kontraktsförändringar för respektive kvartal inklusive uppskattade omsättningshyror.

<sup>2)</sup> Proforma Atrium-LjungbergGruppen från 1 januari 2006.

## LjungbergGruppen-aktien



## Uthyrningsgrad

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	350	343	98
Övriga Stockholm	751	701	93
Uppsala och Mälardalen	192	178	93
Övriga Sverige	197	192	98
<b>Totalt</b>	<b>1.490</b>	<b>1.414</b>	<b>95</b>

## Lånestruktur

Räntebindning	Belopp, Mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	2.423	32	4,3
2007	606	8	5,1
2008	888	12	4,9
2009	269	4	5,6
2010	724	10	3,8
2011	615	8	4,1
2012 och senare	1.944	26	4,3
<b>Totalt</b>	<b>7.469</b>	<b>100</b>	<b>4,4</b>

## Lånestruktur

Kapitalbindning	Belopp, Mkr	Andel, %
2007	1.684	22
2008	888	12
2009	269	4
2010	524	7
2011	1.120	15
2012 och senare	2.984	40
<b>Totalt</b>	<b>7.469</b>	<b>100</b>

## Hyresintäkter proforma I januari – 31 december 2006 <sup>1)</sup>

	LjungbergGruppen		Atrium		Proforma	
	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%
Kontor	225	48	126	14	351	26
Handel	110	23	672	76	782	58
Bostäder	41	9	10	1	51	4
Övrigt	96	20	72	8	168	12
<b>Totalt</b>	<b>472</b>	<b>100</b>	<b>880</b>	<b>100</b>	<b>1.352</b>	<b>100</b>
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
<b>Totalt</b>	<b>472</b>	<b>100</b>	<b>880</b>	<b>100</b>	<b>1.352</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Exklusive marknadsföringsbidrag från hyresgäster.

## Resultat proforma I januari – 31 december 2006 <sup>1)</sup>

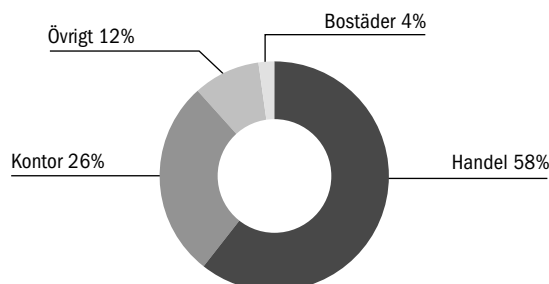
Belopp i Mkr	
Hyresintäkter	1.352
Förvaltningskostnader	-527
<b>Driftsöverskott fastighetsförvaltning</b>	<b>825</b>
Central administration	-49
<b>Rörelseresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>776</b>
Rörelseresultat projekt och entreprenad	10
Finansnetto <sup>2)</sup>	-331
<b>Resultat efter finansiella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

<sup>1)</sup> Exklusive värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar.

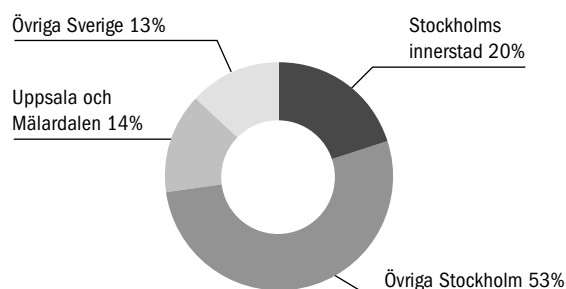
<sup>2)</sup> Inklusive upplåning 1.600 Mkr för utdelning till Atriums tidigare ägare. Proformaresultat-räkningen har belastats med räntekostnader (4,5%) på 1.600 Mkr från 1 januari 2006.

## Hyresintäkter proforma I januari – 31 december 2006

### LOKALSLAG



### GEOGRAFI



## Nyckeltal <sup>1)</sup>

	2007	2006	2007	2006	2006	2006/2007
	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, %	43,7	42,0	43,7	42,0	43,3	43,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,0	0,9	1,0	0,7	0,9
Belåningsgrad, %	42,4	42,3	42,4	42,3	33,4	42,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	5,9	7,4	9,1	17,7	12,7
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster och värdeförändringar	2,9	2,8	2,6	2,8	3,1	3,0
Avkastning på eget kapital, %	12,9	16,7	20,4	27,0	31,3	35,9
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar	6,6	6,3	7,6	6,2	4,7	8,7
Avkastning på totalt kapital, %	8,3	11,7	12,3	17,6	19,6	22,6
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar	4,4	5,7	4,4	5,5	3,7	5,7
Antal anställda (medelantal)	234	146	229	147	172	190

## Data per aktie <sup>1)</sup>

	2007	2006	2007	2006	2006	2006/2007
Belopp i kronor	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	3,94	3,22	3,13	2,62	21,16	17,22
Resultat efter skatt, exkl reavinster och värdeförändringar	1,97	1,19	1,16	0,59	2,75	3,57
Kassaflöde	1,78	1,25	1,07	0,46	4,58	4,54
Eget kapital	62,58	39,58	62,58	39,58	59,97	62,58
Börskurs	97,00	45,00	97,00	45,00	84,40	97,00
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	58.701	130.157	58.701	73.389	109.058
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.461	58.701	130.517	58.701	73.571	109.265
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental <sup>2)</sup>	130.157	58.701	130.157	58.701	130.157	130.157
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental <sup>2)</sup>	130.461	58.701	130.461	58.701	130.339	130.461

<sup>1)</sup> Definitioner av nyckeltal enligt årsredovisning. Nyckeltalen avser data per aktie efter split 4:1 med avstämningsdag 2007-04-19.

<sup>2)</sup> Registrerat antal aktier med avdrag för 3.063.908 st återköpta B-aktier.

## 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 aktier vid periodens slut.

**Antal aktier efter utspädning.** Antal aktier efter utspädning är beräknat enligt IAS 33.

### 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.

## Flerårsöversikt

	2001	2002	2003	2004 <sup>1)</sup>	2005 <sup>1)</sup>	2006 <sup>1)</sup>
<b>KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG Mkr</b>						
Hysesintäkter	383	429	458	461	425	669
Rörelseresultat förvaltning, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	221	247	250	289	267	388
Resultat fastighetsförsäljning	0	-	4	-	13	-
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	102	415	1.881
Entreprenadomsättning	272	201	193	251	270	310
Rörelseresultat entreprenad	7	10	3	6	2	11
Finansnetto	-101	-111	-119	-120	-94	-124
Resultat efter finansiella poster	127	146	139	277	604	2.155
Skatt på årets resultat	-36	-42	-37	-77	-106	-598
Årets resultat	91	104	102	200	497	1.557
<b>Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar</b>	<b>127</b>	<b>146</b>	<b>134</b>	<b>175</b>	<b>175</b>	<b>274</b>
<b>NYCKELTAL</b>						
Soliditet, %	24,5	24,7	25,6	39,1	42,0	43,3
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,5	1,2	1,0	0,7
Belåningsgrad, %	76,3	76,1	73,2	47,5	43,2	33,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,0	3,2	6,9	17,7
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	2,1	2,2	2,0	2,4	2,7	3,1
Avkastning på eget kapital, %	12,0	12,5	11,5	10,8	24,1	31,3
Avkastning på eget kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	12,0	12,5	11,1	6,9	6,7	4,7
Avkastning på totalt kapital, %	7,7	8,0	7,7	8,3	13,9	19,6
Avkastning på totalt kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	7,7	8,0	7,6	6,2	5,6	3,7
Antal anställda (medelantal)	121	128	130	132	137	172
<b>DATA PER AKTIE Kr <sup>2)</sup></b>						
Årets resultat	1,49	1,69	1,64	3,23	8,33	21,16
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	1,49	1,69	1,59	1,97	2,12	2,75
Utdelning	0,75	0,87	1,00	1,12	1,37	1,62
Kassaflöde	2,23	2,56	2,18	2,28	2,50	4,58
Eget kapital	13,07	13,95	14,70	31,22	37,55	59,97
Börskurs, periodens slut	21,25	20,75	26,75	36,37	49,87	84,37

<sup>1)</sup> Fr o m 2004 är redovisade uppgifter baserade på internationella redovisningsstandarder, IFRS.

<sup>2)</sup> Data per aktie är beräknat efter genomförd split 1:4 i april 2007 och efter utspädning.

### RAPPORTTILLFÄLLEN

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

Bokslutskommuniké 2007..... Februari 2008

Årsredovisning 2007..... Mars 2008



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