LjungbergGruppen AB
Bokslutskommuniké 2000

*Resultatet efter finansiella poster uppgick till **281 Mkr** (55).*

*Resultatet efter finansiella poster exklusive reavinster och SPP-medel uppgick till **90 Mkr** (55), vilket innebär en ökning med 64 procent.*

Resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till 185 Mkr (0). SPP-medel erhölls med 6 Mkr (0).

*Hyresintäkterna uppgick till **324 Mkr** (263) och hyresnivån uppgår i början av 2001 till 366 Mkr.*

Investeringarna i fastigheter uppgick till 512 Mkr, varav fastighetsförvärv 150 Mkr. Intäkterna från fastighetsförsäljningar uppgick till 369 Mkr.

*Styrelsen föreslår en utdelning med **4,50** (3,00) kr/aktie.*

Mkr	**2000**	1999
Hyresintäkter	**324**	263
Projekt- och entreprenadomsättning	**199**	105
Resultat efter finansiella poster	**281**	55
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster [1)]	**90**	55
Årets resultat	**203**	39
Årets resultat, exkl reavinster [1)]	**65**	39

kr/aktie	**2000**	1999
Resultat efter finansiella poster	**36,94**	7,24
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster [1)]	**11,81**	7,24
Årets resultat	**26,61**	5,19
Årets resultat, exkl reavinster [1)]	**8,52**	5,19
Utdelning (2000 föreslagen)	**4,50**	3,00

[1)] Även SPP-medel exkluderat.

Bokslutskommuniké 2000

RESULTAT

LjungbergGruppenkoncernen redovisar för 2000 ett resultat efter finansiella poster på 281,4 Mkr (54,9). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljningar med 185,4 Mkr (0) och nuvärdet av koncernens andel i SPP:s överskott med 6,1 Mkr (0). Resultatet exklusive fastighetsförsäljningar och SPP-medel uppgår till 89,9 Mkr (54,9). Årets resultat är 202,7 Mkr (39,4).

Resultatet per aktie efter finansiella poster är 36,94 kr/aktie (7,24) och årets resultat 26,61 kr/aktie (5,19). Exklusive resultat fastighetsförsäljningar och SPP-medel är resultatet efter finansiella poster 11,81 kr/aktie (7,24) och årets resultat 8,52 kr/aktie (5,19).

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 324 Mkr (263). Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen, exklusive resultat fastighetsförsäljningar och SPP-medel, var 183,9 Mkr (142,0).

Vakansgraden i LjungbergGruppens fastigheter uppgick 2000-12-31 till 3 procent (1999-12-31, 7 procent)

Hyresmarknaden i Stockholm har under 2000 varit stark med stigande hyresnivåer och sänkta vakanser. Den starka marknaden har skapat förutsättningar för en intensifierad utveckling av LjungbergGruppens fastigheter och projekt.

I Stockholms innerstad pågår om- och nybyggnad av Mineralvattenfabriken vid Norra Station med inflyttning hösten 2001. Projektet omfattar 11.000 m² kontor, varav LjungbergGruppens ägarandel är 50 procent. Hela om- och nybyggnaden är uthyrd på 10-årskontrakt.

I Ärvinge, Kista skedde under andra och tredje kvartalet inflyttning för 13.000 m² av pågående kontorsprojekt på 23.000 m². Under första kvartalet 2001 färdigställs 6.000 m² och sista etappen på 4.000 m² färdigställs sommaren 2001. Totalt återstår 4.500 m² att hyra ut.

I Järfälla uthyrdes under året 10.000 m² tidigare vakanta lokaler på 10-årskontrakt. Uthyrningen innebär att fastigheten är i huvudsak fullt uthyrd.

I Sickla färdigställdes under första halvåret om- och nybyggnaden av Luftverkstaden på 10.000 m² och en omfattande utveckling av området pågår. Byggstart skedde under tredje kvartalet för 4.000 m² kontor och 3.000 m² handel med inflyttning hösten 2001. En ny detaljplan för handelsområdet fastställdes under andra kvartalet.

INVESTERINGAR

Investeringar i fastigheter exklusive fastighetsförvärv uppgick under räkenskapsåret till 362 Mkr (178). Investeringarna avser främst pågående utvecklingsprojekt i Kista, Sickla och Stockholms innerstad. Under andra kvartalet förvärvades resterande del av tidigare delägd kontorsfastighet i Ärvinge, Kista. Förvärvspriset var 150 Mkr.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2000 har LjungbergGruppen sålt fastigheter för 369 Mkr (5) med ett resultat på 185 Mkr (0). Under fjärde kvartalet såldes en färdigutvecklad kontorsfastighet på Östermalm för 275 Mkr och försäljningen av mark i Sickla för en planerad biografanläggning slutfördes. Försäljningspriset för marken var 63 Mkr.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 199 Mkr (105). Rörelseresultatet för räkenskapsåret är 6,8 Mkr (2,2), varav SPP-medel 1,9 Mkr (0).

Rörelseresultatet för entreprenadverksamheten, som bedrivs i dotterbolaget TL Bygg AB, var 9,6 Mkr (6,4) exklusive SPP-medel. Övrigt rörelseresultat i koncernen avser projektkostnader för fastighetsutveckling.

TL Byggs omsättning var 180 Mkr (133), varav 39 Mkr (39) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 305 Mkr (155).

Medelräntan på bolagets lånefinansiering var 2000-12-31 5,9 procent (5,9). Medellöptiden för räntebindningen är 2,7 år (2,5).

Eget kapital uppgick 2000-12-31 till 735 Mkr (563), vilket motsvarar 97,0 kr/aktie (74,3). Soliditeten uppgick till 24,6 procent (23,3).

UTDELNING

Styrelsen föreslår att utdelning för räkenskapsåret 2000 lämnas med 4,50 kr/aktie (3,00).

UTSIKTER FÖR 2001

Hyresnivån 2001 uppgår första kvartalet på årsbasis till 366 Mkr. Baserat på hyresnivån 366 Mkr samt aktuella drifts- och räntekostnader uppgår resultatnivån till 105 Mkr. Ingen hänsyn har i övrigt tagits till utvecklingen under 2001. Resultatnivån 105 Mkr motsvarar 13,70 kr/aktie och efter skatt 9,85 kr/aktie.

ÅRSREDOVISNING

Årsredovisningen kommer att distribueras till aktieägarna i början av mars och kommer därutöver att finnas tillgänglig på bolagets kontor.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma äger rum den 29 mars 2001, kl. 17.00 i Ärvinge, Kronborgsgränd 17, Kista, Stockholm

Stockholm den 13 februari 2001

Styrelsen

Koncernens resultaträkningar

Belopp i Mkr	2000 1/1-31/12	1999 1/1-31/12	2000 1/10-31/12	1999 1/10-31/12
Nettoomsättning	523,3	367,8	166,4	85,0
Kostnader för förvaltning och produktion	-320,0	-211,7	-106,9	-43,5
Bruttoresultat	**203,3**	**156,1**	**59,5**	**41,5**
Central administration och marknadsföring	-14,6	-11,9	-4,4	-3,2
Resultat fastighetsförsäljning	185,4	0,0	170,4	-
Övriga intäkter	6,1	-	0,1	-
Rörelseresultat	**380,2**	**144,2**	**225,6**	**38,3**
Ränteintäkter	5,3	4,1	2,0	0,9
Räntebidrag	2,3	4,2	0,4	0,7
Räntekostnader	-106,4	-97,6	-28,7	-23,0
	-98,8	-89,3	-26,3	-21,4
Resultat efter finansiella poster	**281,4**	**54,9**	**199,3**	**16,9**
Aktuell skatt	-56,1	-	-39,9	-
Uppskjuten skatt	-22,6	-15,5	-15,8	-4,9
	-78,7	-15,5	-55,7	-4,9
Resultat efter skatt	**202,7**	**39,4**	**143,6**	**12,0**

Fördelning av rörelseresultat

Belopp i Mkr	2000 1/1-31/12	1999 1/1-31/12	2000 1/10-31/12	1999 1/10-31/12
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Hyresintäkter	324,0	263,0	91,7	67,0
Förvaltningskostnader	-94,1	-83,3	-26,7	-20,5
Fastighetsskatt	-13,0	-9,7	-3,0	-2,2
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	**216,9**	**170,0**	**62,0**	**44,3**
Avskrivningar fastigheter	-21,7	-18,8	-6,3	-4,7
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,6	-0,5	-0,2	-0,1
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	**194,6**	**150,7**	**55,5**	**39,5**
Central administration och marknadsföring	-10,8	-8,7	-3,1	-2,7
Resultat fastighetsförsäljning	185,4	0,0	170,4	-
Övriga intäkter	4,2	-	0,1	-
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	**373,4**	**142,0**	**222,9**	**36,8**
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET				
Nettoomsättning	199,3	104,8	74,7	18,0
Produktionskostnader	-190,4	-99,2	-70,6	-16,0
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	**8,9**	**5,6**	**4,1**	**2,0**
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,2	-0,2	-0,1	0,0
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	**8,7**	**5,4**	**4,0**	**2,0**
Central administration och marknadsföring	-3,8	-3,2	-1,3	-0,5
Övriga intäkter	1,9	-	-	-
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	**6,8**	**2,2**	**2,7**	**1,5**
Rörelseresultat	**380,2**	**144,2**	**225,6**	**38,3**

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2000-12-31	1999-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningsfastigheter	2.539,6	2.200,8
Maskiner och inventarier	2,0	2,2
Finansiella anläggningstillgångar	29,5	26,2
Kortfristiga fordringar	114,6	36,7
Kassa och bank	305,0	154,7
Summa tillgångar	**2.990,7**	**2.420,6**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	734,8	563,2
Avsättningar	80,6	50,1
Skulder till kreditinstitut	1.931,2	1.682,6
Övriga skulder	244,1	124,7
Summa eget kapital och skulder	**2.990,7**	**2.420,6**

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2000 1/1-31/12	1999 1/1-31/12	2000 1/10-31/12	1999 1/10-31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	281,4	54,9	199,3	16,9
Återföring avskrivningar	23,1	20,2	6,7	5,1
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-185,4	0,0	-170,4	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-8,8	3,5	1,4	6,3
Betald skatt	-0,1	-	-0,1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**110,2**	**78,6**	**36,9**	**28,3**
Nettoförändring av rörelsekapital	0,5	-12,8	-12,4	-9,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**110,7**	**65,8**	**24,5**	**18,4**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Köp av fastigheter	-150,0	-	-	-
Om- och nybyggnad av fastigheter	-353,4	-151,2	-93,7	-89,6
Försäljning av fastigheter och mark	315,0	54,3	284,0	4,8
Övriga investeringar	-1,5	-0,4	-0,3	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-189,9**	**-97,3**	**190,0**	**-84,9**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-22,7	-15,2	-	-
Förändring långfristiga skulder	252,2	49,9	-90,5	84,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**229,5**	**34,7**	**-90,5**	**84,6**
Periodens kassaflöde	**150,3**	**3,2**	**124,0**	**18,1**
Likvida medel vid periodens början	**154,7**	**151,5**	**181,0**	**136,6**
Likvida medel vid periodens slut	**305,0**	**154,7**	**305,0**	**154,7**

Kommentar: Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Övriga intäkter avser nuvärdet av LjungbergGruppenkoncernens andel i SPP:s överskott.

Nyckeltal [1)]

	2000 1/1-31/12	1999 1/1-31/12	2000 1/10-31/12	1999 1/10-31/12
Soliditet, %	24,6	23,3	24,6	23,3
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	3,0	2,6	3,0
Belåningsgrad, %	76,0	76,5	76,0	76,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	1,6	8,0	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster [2)]	1,8	1,6	2,0	1,7
Avkastning på eget kapital, %	31,2	7,1	86,4	8,6
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster [2)]	10,0	7,1	12,6	8,6
Avkastning på totalt kapital, %	14,3	6,4	31,2	6,7
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster [2)]	7,3	6,4	7,9	6,7
Antal anställda (medelantal)	113	113	120	113

Data per aktie

Belopp i kr	2000 1/1-31/12	1999 1/1-31/12	2000 1/10-31/12	1999 1/10-31/12
Resultat efter finansiella poster	36,94	7,24	26,17	2,23
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster [2)]	11,81	7,24	3,80	2,23
Resultat efter skatt	26,61	5,19	18,86	1,58
Resultat efter skatt, exkl reavinster [2)]	8,52	5,19	2,75	1,58
Kassaflöde	14,54	8,68	3,23	2,42
Eget kapital	97,0	74,3	97,0	74,3
Utdelning (2000 – föreslagen)	4,50	3,00	-	-
Antal aktier (tusental, 31 december)	7.579	7.579	7.579	7.579
Antal aktier (tusental, medelantal) [3)]	7.617	7.579	7.617	7.579
Börskurs (31 december)	192,0	94,0	192,0	94,0

[1)] Definitioner av nyckeltal enligt årsredovisning. [2)] Även SPP-medel exkluderat. [3)] Inklusive utspädning.

Resultaträkningar

Mkr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Nivå[1] 2001
Hyresintäkter	123	159	196	260	263	324	366
Entreprenadomsättning	108	99	119	127	105	199	190
Rörelseresultat förvaltning	68	82	105	140	142	184	208
Resultat fastighetsförsäljning	5	-	36	25	0	185	-
Rörelseresultat entreprenad	6	4	6	3	2	5	2
SPP-medel	-	-	-	-	-	6	-
Finansnetto	-67	-74	-85	-98	-89	-99	-105
Resultat efter finansiella poster	12	12	62	70	55	281	105
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-56	-20
Uppskjuten skatt	-4	-4	-20	-20	-16	-22	-9
Årets resultat	8	8	42	50	39	203	76
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster och SPP-medel	**7**	**12**	**26**	**45**	**55**	**90**	**105**

[1] Nivå första kvartalet 2001.

Utveckling hyresintäkter

Mkr	1999	2000	Nivå 2001[1]
Stockholms innerstad	65	69	58
Kista	59	84	123
Järfälla	17	25	32
Nacka	67	88	95
Södertälje, Västerås	55	58	58
Totalt	**263**	**324**	**366**

[1] Nivå första kvartalet 2001.

Hyresförändring 2000

Mkr	1999	Förvärv/ försäljn.	Nya [1] fastigh.	Befintliga fastigh.	Nivå 2001
Stockholms innerstad	65	–14		7	58
Kista	59	17	40	7	123
Järfälla	17			15	32
Nacka	67		18	10	95
Södertälje, Västerås	55			3	58
Totalt	**263**	**3**	**58**	**42**	**366**

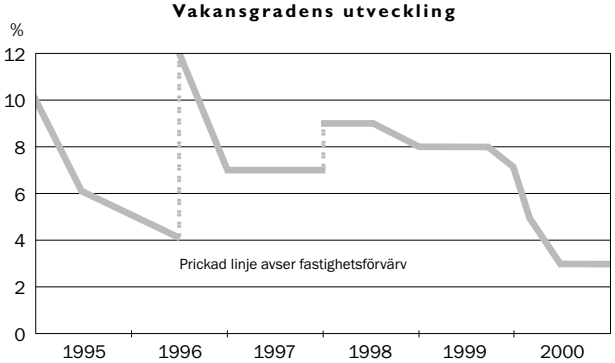
[1] Avser nyproducerade lokaler i Kista samt om- och nybyggnad av Luftverkstaden i Sickla, Nacka.

Hyra delmarknader

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	60	58	97
Kista	127	123	97
Järfälla[1]	29	28	97
Nacka	99	95	96
Södertälje, Västerås	60	58	96
Totalt [1]	**375**	**362**	**97**

[1] Tillkommer 4 Mkr i utdebiterade kostnader avseende bl a el.

Vakansgradens utveckling

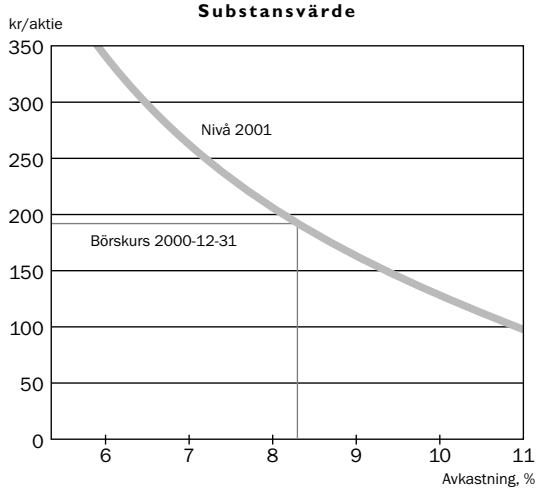


Avkastning fastigheter

Mkr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Nivå 2001
Hyra [1]	128	161	196	259	263	331	366
Driftskostnader [1]	–39	–58	–69	–93	–93	–109	-119
Driftsöverskott	89	103	127	166	170	222	247
Bokfört värde [1]	1.374	1.488	1.690	2.070	2.201	2.665	2.540
Pågående arbeten [2]	-	-	-	-	–119	–230	-35
Nuvärde räntebidrag	–160	–85	–30	-	-	-	-
Värde byggrätter [3]	–40	–60	–60	–150	–200	–300	-250
Justerat bokfört värde	1.174	1.343	1.600	1.920	1.882	2.135	2.255
Avkastning, %	**7,6**	**7,7**	**7,9**	**8,6**	**9,0**	**10,4**	**11,0**
Eget kapital, kr/aktie	60,5	61,1	66,8	71,1	74,3	97,0	97,0
Börskurs, kr (31/12)	32,0	62,0	74,5	85,0	94,0	192,0	192,0
Implicit fastighetsvärde [4]	994	1.349	1.649	2.025	2.031	2.855	2.975
Avkastning börskurs, %	**9,0**	**7,6**	**7,7**	**8,2**	**8,4**	**7,8**	**8,3**

[1] Justerat för förvärv och försäljningar. [2] Nedlagda kostnader för ej färdigställda projekt. [3] Bedömt värde mark och byggrätter. [4] Justerat bokfört värde fastigheter ökat med skillnaden mellan börsvärdet och eget kapital.

Substansvärde



Fastighetsförsäljningar

	Tomtareal m²	Lokalyta m²	Pris Mkr	Resultat Mkr
Svea Artilleri 8 och 10, Stockholm [1]	2.858	8.700	275	144
Bladbaggen 1, Västerås [2]	68.985	0	31	15
Del av Sicklaön 83:22, Nacka [1]	10.690	0	63	26
Summa	**82.533**	**8.700**	**369**	**185**

[1] Tillträde december 2000. [2] Tillträde september 2000.

Fastigheternas yta

m²	Bostäder	Lokaler	Totalt
Stockholms innerstad	-	39.660	39.660
Kista[1)]	37.640	49.370	87.010
Järfälla	-	32.000	32.000
Nacka	-	78.400	78.400
Södertälje,Västerås mm	31.870	60.150	92.020
Totalt [1)]	**69.510**	**259.580**	**329.090**

[1)] Inklusive ytor som färdigställs första kvartalet 2001.

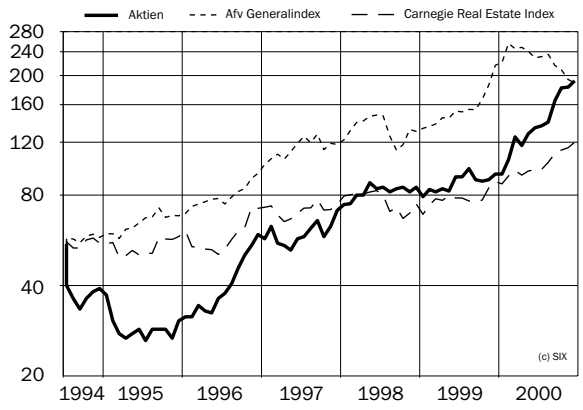
Projekt och byggrätter

Område, projekt	Projekt, m²	Projektskede
Stockholms innerstad		
Norra Station, kontor	**6.000**	Pågår, inflyttning 2001
Kista		
Ärvinge, kontor: etapp 3	**4.000**	Pågår, inflyttning 2001
Sickla, Nacka		
Ångpannan: kontor, handel	7.000	Pågår, inflyttning 2001
Dieselverkstaden: kultur mm	5.000	Ombyggnad 2001
Övriga lokaler	5.000	Ombyggnad 2001
Parkering 500 pl		Nybyggnad 2001
Handel	7.000	Nybyggnad 2001-
Kontor	30-50.000	Nybyggnad 2001-
Kontor, bostäder Uddvägen	10-20.000	Nybyggnad 2004-
	50-80.000	
Järfälla		
Mark 50.000 m²		Utvecklingsskede
Södertälje		
Handel	**5.000**	Utvecklingsskede
Västerås		
Mark 30.000 m²		Utvecklingsskede

Lånestruktur

Räntebindningstid till och med	Låne-belopp, Mkr	Andel av lån, %	Medel-ränta, %
2001	514	27	5,6
2002	268	14	6,5
2003	300	16	6,4
2004	260	13	5,8
2005	275	14	5,5
2006 och senare	314	16	6,2
Totalt	**1.931**	**100**	**5,9**

LjungbergGruppen-aktien



RAPPORTTILLFÄLLEN

Rapport per 2001-03-31 2001-04-26

Rapport per 2001-06-30 2001-07-13

Rapport per 2001-09-30 2001-10-19

LjungbergGruppen AB (publ)
Postadress: Box 6474, 113 82 Stockholm
Besöksadress: Hälsingegatan 47
Telefon: 08-610 19 00 Telefax: 08-31 85 90
info@ljungberggruppen.se
www.ljungberggruppen.se