



Lundbergs

Delårsrapport januari – september 2003

- Resultatet efter skatt ökade med 51 procent till 759 Mkr (504), vilket motsvarar 12:23 kronor (8:11) per aktie. Nettoomsättningen uppgick till 2 095 Mkr (1 330).
- Substansvärdet efter uppskjuten skatt uppgick den 30 september 2003 till 268 kronor per aktie (2002-12-31: 221). Den 7 november 2003 var motsvarande värde 283 kronor per aktie.
- Fastighetsrörelsens resultat ökade med 9 procent till 326 Mkr (300).

L E Lundbergföretagen AB (publ)

Telefon: 08-463 06 00 eller 011-21 65 00 Telefax: 08-611 66 09 eller 011-21 65 65

E-post: lundbergs@lundbergs.se Hemsida: www.lundbergs.se

Org nr: 556056-8817

Styrelsens säte: Stockholm

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 095 Mkr (1 330) varav Fastigheter svarar för 651 Mkr (641) och Invest för 1 444 Mkr (689). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 822 Mkr (550). Resultatet efter skatt blev 759 Mkr (504), vilket motsvarar 12:23 kronor (8:11) per aktie.

FASTIGHETER

DELÅRSPERIOD

Rörelseresultatet för affärsområde Fastigheter ökade med 8,6 procent till 326 Mkr (300).

Hysesintäkterna ökade med 2,1 procent till 623 Mkr (610), varav bostäder med 2,7 procent till 303 Mkr (295) och kommersiella lokaler m m med 1,6 procent till 320 Mkr (315).

Vakansgraden var i genomsnitt för perioden 2,7 procent (genomsnitt 2002: 2,6) varav bostädernas vakansgrad uppgick till 0,6 procent (genomsnitt 2002: 0,6) och de kommersiella lokalernas vakansgrad till 4,6 procent (genomsnitt 2002: 4,4). I oktober 2003 var vakansgraden 3,1 procent, fördelad med 0,7 procent på bostäder och 5,4 procent på kommersiella lokaler m m.

Fastighetskostnaderna uppgick till 292 Mkr (292). Kostnaderna för underhåll och hyresgästhanpassningar har minskat med 15 Mkr medan kostnaderna har ökat för el och uppvärmning med 9 Mkr och för direkta försäljnings- och administrationsomkostnaderna med 4 Mkr.

Driftsnettot ökade med 4,9 procent till 388 Mkr (370).

Under perioden har 24 Mkr (16) investerats i hel- och delägda fastigheter.

Förvaltningsfastigheterna, med ett bokfört värde om 2 601 Mkr (2 633), gav en direktavkastning (driftsnetto i förhållande till bokfört värde) på 19,8 procent (18,7) på årsbasis. Exploateringsfastigheternas bokförda värde uppgick till 127 Mkr (125).

Mkr	Lägenhetsytor tusen kvm	Hyres- intäkter	Drifts- Netto	Bokförda värden 2003-09-30	Driftsnetto i % av bok- förda värden (årsbasis)
Förvaltningsfastigheter	1 005	621	387	2 601	19,8
Exploateringsfastigheter	11	2	1	127	
Sålda fastigheter	4	0	0	-	
SUMMA		623	388	2 728	
Sålda fastigheter 2003 (jan-sept 2002)	4	3	2		
Sålda fastigheter 2003 (helår 2002)	4	4	2		

AKTUELL RAPPORTPERIOD JULI – SEPTEMBER 2003

Hysesintäkterna ökade med 2,4 procent till 208 Mkr (203) varav bostäder med 2,8 procent till 101 Mkr (98) och kommersiella lokaler m m med 2,1 procent till 107 Mkr (105).

Vakansgraden uppgick i genomsnitt till 2,8 procent (3,0), varav bostäder svarade för 0,7 procent (0,8) och kommersiella lokaler för 4,7 procent (5,0).

Fastighetskostnaderna ökade med 11 Mkr till 92 Mkr (81). Ökningen är i huvudsak hänförlig till högre kostnader för underhåll och hyresgästhanpassningar vilka uppgick till 31 Mkr (25) och högre kostnader för direkta försäljnings- och administrationsomkostnader vilka uppgick till 10 Mkr (7).

Utfall per kvartal					
Kvartal	I	II	III	IV	Helår
Hyresintäkter m m, Mkr					
2003	208	207	208		
2002	201	203	203	203	810
2001	193	192	196	196	777
2000	182	181	185	187	735
Driftsnetto, Mkr					
2003	118	135	135		
2002	107	124	137	117	485
2001	109	121	130	114	474
2000	83	87	93	86	349
Vakansgrad, procent					
2003	2,6	2,8	2,8		
2002	2,5	2,3	3,0	2,8	2,6
2001	2,7	2,7	1,9	2,1	2,3
2000	4,6	4,3	3,4	3,0	3,8

Redovisat utfall har korrigerats för hyresintäkter och driftsnetto från sålda fastigheter.

INVEST

Rörelseresultatet för affärsområde Invest uppgick till 576 Mkr (331). I resultatet ingår realisationsvinst hänförlig till försäljning av portföljplaceringsaktier med 50 Mkr. Rörelseresultatet för tredje kvartalet uppgick till 16 Mkr (-65).

I resultatet ingår utdelningar från de större aktieinnehaven i börsnoterade företag med 851 Mkr (425).

Dotterföretaget L E Lundberg Kapitalförvaltnings rörelseresultat, som ingår i resultatet för affärsområde Invest, uppgick till 10 Mkr (-63) och för tredje kvartalet till 7 Mkr (-27). Resultatet efter finansiella poster var 8 Mkr (-66). Den 30 september 2003 var bruttoexponeringen mot aktier och räntebärande papper 165 Mkr (2002-12-31: 117).

STÖRRE INNEHAV I BÖRSNOTERADE FÖRETAG

Röstandel, kapitalandel, bokfört värde och marknadsvärde på aktieinnehaven framgår av tabellerna nedan. I april 2003 erhöles en extrautdelning från Cardo på 322 Mkr. I samband med detta har nedskrivning av aktierna i Cardo skett med samma belopp. Fram till och med 7 november 2003 har aktier i Cardo förvärvats netto för 131 Mkr, i Holmen netto för 9 Mkr och i Industrivärden (serie A) för 651 Mkr. Röst- och kapitalandelen i Hufvudstaden har påverkats av återköp av aktier och röstandelen i NCC har påverkats av omstämpling av aktier.

Procent	2003-11-07		2003-09-30		2002-12-31	
	Röst- andel	Kapital- andel	Röst- andel	Kapital- andel	Röst- andel	Kapital- andel
Cardo	36,0	36,0	36,0	36,0	33,5	33,5
Holmen	52,2	27,5	52,2	27,5	52,1	27,5
Hufvudstaden	88,0	45,2	88,0	45,2	87,6	44,2
Industrivärden	10,7	7,8	10,1	7,3	6,2	4,5
NCC	17,4	13,6	17,4	13,6	17,0	13,6

Mkr	2003-11-07		2003-09-30		2002-12-31	
	Bokfört värde	Marknads- värde ¹⁾	Bokfört värde	Marknads- värde ¹⁾	Bokfört värde	Marknads- värde ¹⁾
Cardo	1 699	1 960	1 699	1 879	1 890	2 018
Holmen	2 597	5 864	2 597	5 374	2 587	4 648
Hufvudstaden	2 828	3 070	2 828	2 901	2 828	2 544
Industrivärden	1 579	1 868	1 472	1 593	928	872
NCC	1 076	660	1 076	650	1 076	729
SUMMA	9 778	13 422	9 671	12 397	9 309	10 811

1) Noterade tillgångar är upptagna till aktuella börskurser eller till lösenkurser för utställda optioner i de fall dessa är lägre.

PORTFÖLJPLACERINGAR

Efter försäljningar under tredje kvartalet innehar koncernen inte några portföljplaceringsaktier (2002-12-31: 121).

ÖVRIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Bland övriga värdepapper ingår det onoterade intresseföretaget Stadium med ett bokfört värde om 250 Mkr (2002-12-31: 250).

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster uppgick till -71 Mkr (-76), varav räntenettot utgjorde -73 Mkr (-47). Under tredje kvartalet utgjorde räntenettot -24 Mkr (-20).

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel (exklusive kreditlöften) ökade med 2 Mkr till 45 Mkr (2002-12-31: 43). Räntebärande skulder minskade till 2 236 Mkr (2002-12-31: 2 449). Per den 30 september 2003 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 28 månader och den genomsnittliga räntesatsen till 4,2 procent (4,6).

Koncernens räntebärande nettoskuld minskade till 2 184 Mkr (2002-12-31: 2 386) och skuldsättningsgraden minskade till 0,22 (2002-12-31: 0,25). Koncernens redovisade egna kapital uppgick den 30 september 2003 till 10 062 Mkr (2002-12-31: 9 675). Soliditeten var 77 procent (2002-12-31: 76).

SUBSTANSVÄRDE

Per 30 september 2003 uppgick substansvärdet efter avdrag för uppskjuten skatt till 268 kronor per aktie (2002-12-31: 221). Av substansvärdet utgjorde det redovisade egna kapitalet 165 kronor per aktie (2002-12-31: 156).

Per den 7 november 2003 har substansvärdet efter uppskjuten skatt uppskattats till 283 kronor per aktie.

	2003-09-30		2002-12-31	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
Fastigheter	6 772	109	6 814	110
Invest				
Cardo	1 879	30	2 018	32
Holmen	5 374	87	4 648	75
Hufvudstaden	2 901	47	2 544	41
Industrivärden	1 593	26	872	14
NCC	650	11	729	12
Stadium	250	4	250	4
Övriga börsnoterade aktier	149	2	198	3
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder	-2 331	-38	-2 439	-39
Substansvärde före uppskjuten skatt ¹⁾	17 238	278	15 634	252
Uppskjuten skatt m m ²⁾	-608³⁾	-10³⁾	-1 942	-31
SUBSTANSVÄRDE EFTER UPPSKJUTEN SKATT	16 630	268	13 692	221
Börsvärde	13 439	217	12 105	195
Kurs/substans, procent		81		88

- 1) Substansvärdet har beräknats enligt följande: Någon ny värdering av fastighetsbeståndet på fastighetsnivå har inte företagits. Ingen väsentlig förändring av det samlade värdet anses ha skett sedan 31 december 2002. Korrigering av det bedömda verkliga värdet per den 31 december 2002 har därför endast skett för investeringar och försäljningar under delårsperioden 2003. Noterade tillgångar är upptagna till aktuell börskurs eller till lösenkurser för utställda optioner i de fall dessa är lägre. Övriga tillgångar, avsättningar (exkl. uppskjuten skatt) och skulder är upptagna till bokförda värden per 31 december 2002 respektive 30 september 2003.
- 2) Uppskjuten skatt m m har beräknats på skillnaden mellan marknads- och skattemässigt värde på fastigheter och i förekommande fall börsnoterade aktier samt på övriga avsättningar.
- 3) Till följd av ny lagstiftning har uppskjuten skatt inte beräknats på skillnaden mellan marknads- och skattemässigt värde på näringsbetingade andelar. Den nya lagstiftningen innebär även att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. En sådan lösning innebär dock att en köpare förlorar skattemässigt avskrivningsunderlag som denne sannolikt vill ha kompensation för. Denna kompensation bedöms schablonmässigt uppgå till 10 procent.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Vid ordinarie bolagsstämma den 3 april 2003 fattades beslut om ett förnyat bemyndigande för styrelsen att under perioden fram till nästa ordinarie bolagsstämma besluta om förvärv av B-aktier i bolaget. Förvärv skall ske på Stockholmsbörsen och begränsas av att bolagets innehav inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Styrelsen beslöt vid sitt konstituerande sammanträde att utnyttja det förnyade bemyndigandet. Innehavet av egna B-aktier uppgick den 30 september 2003 till 70 400 aktier. Dessa aktier har återköpts för 12 Mkr eller i genomsnitt 178 kronor per aktie. Återköpen motsvarar 0,11 procent av kapitalet och 0,03 procent av röstvärdet. Under 2003 har inga aktier återköpts. Den 30 september 2003 var antalet utestående aktier 62 075 083.

MODERBOLAGET

Nettoomsättningen i L E Lundbergföretagen AB (publ) uppgick till 927 Mkr (370). Redovisat resultat efter finansiella poster var 430 Mkr (280). Likviditeten i moderbolaget är tillfredsställande. Investeringarna uppgick till 674 Mkr (610).

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 20, Delårsrapportering, med undantag för att koncernredovisning enligt ÅRL inte ingår. Redovisningen är i övrigt upprättad i enlighet med Redovisningsrådets Rekommendationer. Inga redovisningsprinciper har förändrats med effekt på denna rapport jämfört med tillämpade principer i senaste årsredovisning. Komplet delårsrapport inklusive koncernredovisning enligt ÅRL kommer att finnas tillgänglig på vår hemsida den 28 november 2003. Angivna värden inom parentes avser jämförelsetal för motsvarande period föregående år om inte annat anges. De siffror som redovisas har i vissa fall avrundats, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Stockholm den 10 november 2003



FREDRIK LUNDBERG
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har ej varit föremål för särskild granskning av revisorerna i L E Lundbergföretagen AB (publ).

KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport med fullständig konsolidering av dotter- och intresseföretagen enligt ÅRL, januari - september 2003 kommer att finnas på Lundbergs hemsida

28 november 2003

Bokslutskommuniké 2003
Årsredovisning för 2003
Ordinarie bolagsstämma

19 februari 2004
mars 2004
1 april 2004

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	Januari - september		Kvartal III		Helåret
	2003	2002	2003	2002	2002
FASTIGHETER					
Rörelsens intäkter					
Hyresintäkter m m	623	610	208	203	814
Fastighetsförsäljningar	18	0	14	0	3
Övriga nettointäkter	2	3	3	0	4
	643	613	225	203	821
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-127	-118	-33	-32	-166
Fastighetsskatt	-28	-28	-10	-9	-37
Underhåll och hyresgästanpassningar	-80	-95	-31	-25	-123
Direkta försäljnings- och administrationskostnader	-31	-27	-10	-7	-41
Avskrivningar	-25	-24	-9	-8	-32
Nedskrivningar/reverseringar	-0	-	-0	-	10
	-292	-292	-92	-81	-390
Centrala administrationskostnader m m	-26	-21	-8	-6	-31
RÖRELSERESULTAT FASTIGHETER	326	300	125	116	400
INVEST					
Rörelsens intäkter					
Utdelningar	859	433	-	-	433
Nedskrivning av aktier i Cardo	-322	-	-	-	-
Resultat värdepapper	56	-89	22	-61	-58
Rörelsekostnader	-17	-13	-7	-4	-16
RÖRELSERESULTAT INVEST	576	331	16	-65	358
Centrala administrationskostnader m m	-8	-5	-3	-2	-8
RÖRELSERESULTAT	894	626	137	49	750
Finansiella poster	-71	-76	-23	-19	-98
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	822	550	114	30	652
Skatter ¹⁾	-63	-46	-19	-9	-55
Minoritetens andel	-0	-0	-0	-0	-0
REDOVISAT RESULTAT	759	504	95	21	597
1) Utdelningar från Cardo, Holmen, Hufvudstaden och NCC är skattefria.					
Vinst per aktie efter skatt, kr					
(någon utspädning föreligger inte)	12:23	8:11	1:53	0:34	9:62
Antal utestående aktier i genomsnitt	62 075 083	62 091 784	62 075 083	62 075 083	62 087 620

KONCERNENS NYCKELTAL

	2003-09-30	2002-09-30	2002-12-31
Antal utestående aktier	62 075 083	62 075 083	62 075 083
Redovisat eget kapital per aktie, kr	162	154	156
Skuldsättningsgrad	0,22	0,23	0,25
Soliditet, procent	77	73	76

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	2003-09-30	2002-09-30	2002-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2 637	2 644	2 696
Finansiella anläggningstillgångar	9 975	9 474	9 732
	12 612	12 118	12 428
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	127	125	126
Övriga omsättningstillgångar	251	973	219
	378	1 098	346
SUMMA TILLGÅNGAR	12 991	13 216	12 774
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 062	9 582	9 675
Avsättningar	421	425	417
Långfristiga skulder	1 313	1 050	1 051
Kortfristiga skulder	1 194	2 159	1 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 991	13 216	12 774

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Januari - september		Helåret
	2003	2002	2002
Kassaflöde från rörelsen	679	730	1 387
Kassaflöde från investeringsaktiviteter	-557	-669	-965
Kassaflöde från finansieringsaktiviteter	-120	572	-489
Förändring av kassa och bank	2	633	-67
Kassa och bank vid årets början	43	110	110
Kassa och bank vid periodens slut	45	743	43

EGET KAPITAL

Mkr	2003-09-30	2002-09-30	2002-12-31
Vid årets början	9 675	9 447	9 447
Utdelning	-372	-357	-357
Återköp av egna aktier	-	-12	-12
Periodens resultat	759	504	597
UTGÅENDE BALANS	10 062	9 582	9 675