



# Lundbergs

## Kvartalsrapport januari - mars 1999

- Resultatet efter full skatt uppgick till 464,5 Mkr (203,7), vilket motsvarar 6:12 kronor (2:68) per aktie.
- Substansvärdet per aktie har per den 28 maj 1999 beräknats till 186 kronor och efter latent skatt till 167 kronor.
- I februari 1999 avyttrades fastigheter för 885,0 Mkr till Realia med en realisationsvinst efter skatt om 226,6 Mkr.
- Under 1999 har ytterligare aktier förvärvats i Cardo och Hufvudstaden. Den 28 maj 1999 uppgick innehavet i Cardo till 28,5 procent av kapitalet och rösterna och i Hufvudstaden till 33,8 procent av kapitalet och 85,2 procent av rösterna.

L E Lundbergföretagen AB (publ)

Org nr: 556056-8817

Telefon: 08-463 06 00 eller 011-21 65 00

[www.lundbergs.se](http://www.lundbergs.se)

E-post: [lundbergs@lundbergs.se](mailto:lundbergs@lundbergs.se)

## LUNDBERGS

---

Koncernens verksamhet består av de två affärsområdena Fastigheter och Invest. Affärsområdet Fastigheter utgörs av Lundbergs egen fastighetsrörelse. Till Invest räknas innehaven i dotterföretagen Hufvudstaden och Vasaterminalen, koncernens börsnoterade intresseföretag samt övrig kapitalförvaltning.

Hufvudstaden och Vasaterminalen blev dotterföretag till Lundbergs under hösten 1998, vilket innebär stora förändringar i resultat- och balansräkningarna för första kvartalet 1999 jämfört med första kvartalet 1998. Genom att Lundbergs kapitalandel i Hufvudstaden per 31 mars 1999 var 29,2 procent uppstår en stor minoritetsandel i koncernen. För att tydliggöra förändringen har poster som är hänförliga till Hufvudstaden och Vasaterminalen redovisats separat under respektive huvudrubrik i koncernens resultat- och balansräkningar.

För att ytterligare belysa koncernens resultat och ställning redovisas resultat- och balansräkningar samt vissa nyckeltal där Hufvudstaden, Vasaterminalen och de börsnoterade intresseföretagen behandlats som rena aktieinnehav och således inte konsoliderats i koncernen, se sista sidan.

## RESULTAT OCH OMSÄTTNING

---

Koncernens nettoomsättning ökade till 904,7 Mkr (274,7).

Resultatet efter finansiella poster blev 936,8 Mkr (270,4).

Full skatt har beräknats till 212,7 Mkr (66,7), varav 47,0 Mkr (48,6) avser andel i intresseföretagens skatt.

Resultatet efter skatt uppgick till 464,5 Mkr (203,7), vilket motsvarar 6:12 kronor (2:68) per aktie.

Ökningen i nettoomsättning och resultat beror, bortsett från konsolideringen av Hufvudstaden och Vasaterminalen, främst på Lundbergs försäljning av fastigheter till Realia.

## FASTIGHETER

---

Rörelseresultatet för Lundbergs Fastigheter blev 459,8 Mkr (80,4).

Hyresintäkterna minskade till 212,6 Mkr (223,5). Minskningen av hyresintäkterna förklaras till största delen av försäljningar av fastigheter.

Fastigheter har under perioden sålts för 893,0 Mkr (1,0) med ett resultat före skatt om 392,7 Mkr (0,6), vilket påverkat nettoomsättningen med motsvarande belopp. Resultatet av fastighetsförsäljningarna fördelar sig med 386,5 Mkr på förvaltningsfastigheter och 6,2 Mkr (0,6) på exploateringsfastigheter. Som ett led i att koncentrera och renodla verksamheten till större orter med god tillväxtpotential, där Lundbergs har en väl uppbyggd förvaltningsorganisation, avyttrades 71 fastigheter till Realia

i februari 1999. Det avyttrade fastighetsbeståndet omfattar en uthyrbar yta om 240 tusen kvm, varav bostäder utgör 140 tusen kvm. De kommersiella ytorna om 100 tusen kvm utgörs huvudsakligen av kontor och butiker. Köpeskillingen uppgick till 885,0 Mkr och Lundbergs realisationsvinst före skatt blev 386,5 Mkr och efter skatt 226,6 Mkr. Fastigheterna tillträdades av Realia den 1 maj 1999. Försäljningen medför att Lundbergs lämnat 21 kommuner samt att det stora fastighetsbeståndet i Norrköping reducerats med 16 fastigheter. Lundbergs återstående 169 förvaltningsfastigheter är belägna i följande 18 kommuner: Arvika, Enköping, Eskilstuna, Falköping, Göteborg, Jönköping, Karlstad, Katrineholm, Landskrona, Linköping, Motala, Norrköping, Nyköping, Solna, Stockholm, Södertälje, Uppsala och Örebro.

Fastighetskostnaderna uppgick till 138,9 Mkr (137,6). På grund av förändrade marknadsförutsättningar beslutades att ej genomföra det s k Cityprojektet i Norrköping, varvid nedlagda kostnader för projektet om 9,3 Mkr resultatförts under perioden. I fastighetskostnaderna ingår underhåll och hyresgästanpassningar med 46,4 Mkr (53,4).

Under perioden har 14,7 Mkr (35,5) investerats i hel- och delägda fastigheter.

Förvaltningsfastigheterna, med en total lägenhetsyta om 1 005 tusen kvm och med ett bokfört värde av 2 585,8 Mkr (3 194,2), gav en direktavkastning (driftsnetto i förhållande till bokfört värde, exklusive sålda fastigheter) av 11,2 procent (12,4) på årsbasis. Exploateringsfastigheternas bokförda värde uppgår till 159,4 Mkr (262,5).

För första kvartalet 1999 blev vakansgraden 5,6 procent (genomsnitt 1998: 5,1) av hyresintäkterna. Bostädernas vakansgrad var 4,3 procent (4,7) medan de kommersiella lokalernas vakansgrad var 6,9 procent (5,5). I maj 1999 uppgick den totala vakansgraden till 4,8 procent. Vakansgraden för bostäder var 3,1 procent och för kommersiella lokaler 6,5 procent.

Rörelseresultatet för Lundbergs Invest uppgick till 556,3 Mkr (205,0). Av detta utgör 425,2 Mkr rörelseresultat (inklusive goodwillavskrivning) från Hufvudstaden och Vasaterminalen, 131,1 Mkr (158,5) resultat från andelar i intresseföretag och 0,0 Mkr (46,5) rörelseresultat från kapitalförvaltning.

---

## INVEST

I nettoomsättningen för Invest 299,5 Mkr (50,5) ingår Hufvudstaden och Vasaterminalen med 301,3 Mkr. Resterande del, -1,8 Mkr (50,5), hänförs till utdelningar och försäljning av värdepapper i kapitalförvaltningen.

## DOTTERFÖRETAG

Hufvudstadens rörelseresultat uppgick för perioden till 411,8 Mkr. Nettoomsättningen blev 266,6 Mkr. Hufvudstaden har under perioden investerat

96,8 Mkr i fastigheter och inventarier. Vakansgraden för Hufvudstadens fastigheter var 2,9 procent (1998: 2,5). För närmare information om Hufvudstaden, se särskild kvartalsrapport från 1999-05-06.

Rörelseresultatet för Vasaterminalen blev 15,9 Mkr, nettoomsättningen 34,7 Mkr och investeringarna 0,6 Mkr. Totala hyresintäkter uppgick till 28,4 Mkr, varav kontor svarade för 84 procent. Vakansgraden för första kvartalet 1999 uppgick till 1,0 procent (genomsnitt 1998: 0,7) av hyresintäkterna.

#### BÖRSNOTERADE DOTTER- OCH INTRESSEFÖRETAG PER 1999-03-31

|              | Röst-<br>andel<br>procent | Kapital-<br>andel<br>procent |
|--------------|---------------------------|------------------------------|
| Cardo        | 27,0                      | 27,0                         |
| Hufvudstaden | 84,3                      | 29,2                         |
| MoDo         | 49,3                      | 22,9                         |
| NCC          | 16,3                      | 12,9                         |

#### INTRESSEFÖRETAG

Till Lundbergs intresseföretag i affärsområdet Invest räknas Cardo, MoDo och NCC.

Bokfört värde på aktier i dessa företag var per 31 mars 1999 6 241,4 Mkr (1998-12-31: 6 949,2) och börsvärdet 6 311,5 Mkr (5 476,9). Förändringen av det bokförda värdet beror främst på en stor engångsutdelning från MoDo på 712 Mkr. Per den 28 maj 1999 var det bokförda värdet 6 324,7 Mkr och börsvärdet 7 073,7 Mkr.

#### KAPITALFÖRVALTNING

Utöver dotter- och intresseföretagen äger koncernen börsnoterade aktier med ett bokfört värde per 31 mars 1999 av 320,7 Mkr (1998-12-31: 312,8) och ett börsvärde av 354,5 Mkr (326,8). Per den 28 maj 1999 var det bokförda värdet 160,2 Mkr och börsvärdet 200,2 Mkr.

Rörelseresultatet från kapitalförvaltning blev 0,0 Mkr (46,5). Dotterföretaget L E Lundberg Kapitalförvaltnings rörelseresultat uppgick till 0,5 Mkr (42,8) och resultat efter finansiella poster till -1,7 Mkr (41,6). Per den 31 mars 1999 var exponeringen mot aktier och räntebärande papper cirka 0,5 mdkr (1998-12-31: 1,3).

#### FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster uppgick till -76,7 Mkr (-13,3), varav räntenettot utgjorde -76,9 Mkr (-14,2). Exklusive Hufvudstaden och Vasaterminalen var räntenettot -22,9 Mkr (-14,2).

#### FINANSIELL STÄLLNING

Den synliga soliditeten, d v s exklusive dolda reserver i fastigheter och aktier, var i förhållande till årsskiftet oförändrat 49 procent. Likvida medel exklusive kreditlöften uppgick till 462,9 Mkr (1998-12-31: 442,2). Koncernens nettoskuldsättning, definierad som samtliga räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, var cirka 5 400 Mkr (1998-12-31: 6 550). Skuldsättningsgraden (räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital) uppgick till 0,50 (1998-12-31: 0,63) och koncernens redovisade egna kapital till 10,9 mdkr, vilket motsvarar 144 kronor per aktie.

Betraktas Hufvudstaden, Vasaterminalen och intresseföretagen som rena

aktieinnehav uppgick den synliga soliditeten till 77 procent (1998-12-31: 76) med en balansomslutning om 12 122 Mkr (10 585), nettoskuldsättningen till 2 000 Mkr (1 750) och skuldsättningsgraden till 0,22 (0,22). Per den 28 maj 1999 uppgick den räntebärande nettoskuldsättningen till cirka 400 Mkr. Se vidare sista sidan.

Substansvärdet har beräknats enligt följande: Noterade tillgångar (inklusive aktierna i Hufvudstaden) är upptagna till aktuell börskurs. Förvaltningsfastigheterna (exklusive fastigheter i Hufvudstaden) har upptagits till bedömt verkligt värde per 1998-12-31 enligt beräkning i årsredovisningen för 1998. Korrigering har endast skett för köp och försäljningar under 1999. Övriga tillgångar och skulder är upptagna till bokförda värden per 1998-12-31 respektive 1999-03-31.

Genom förvärv efter rapportperiodens slut har innehaven i Cardo och Hufvudstaden ökat ytterligare. Per den 28 maj uppgick innehavet i Cardo till 28,5 procent av kapitalet och rösterna. I Hufvudstaden var motsvarande siffror 33,8 procent av kapitalet och 85,2 procent av rösterna.

L E Lundbergföretagen AB (publ) redovisar ett resultat efter finansiella poster på 1 069,6 Mkr (234,7). Av ökningen hänförs 712 Mkr till engångsutdelningen från MoDo.

Bolagsordningen ändrades vid bolagsstämman i april i enlighet med ändringar i aktiebolagslagen.

Delårsrapport januari-juni 1999.....30 augusti 1999  
Kvartalsrapport januari-september 1999.....29 november 1999  
Bokslutskommuniké 1999.....februari 2000  
Årsredovisning 1999.....mars 2000

Informationen presenteras även på Lundbergs hemsida, [www.lundbergs.se](http://www.lundbergs.se)

Stockholm den 31 maj 1999



FREDRIK LUNDBERG  
Verkställande direktör

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

## SUBSTANSVÄRDE

| Kr                                             | 28 maj<br>1999 | 31 mar<br>1999 | 31 dec<br>1998 |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Substansvärde per aktie före<br>latent skatt   | 186            | 179            | 158            |
| Substansvärde efter 28 procent<br>latent skatt | 167            | 162            | 142            |

## HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

## MODERBOLAGET

## ÖVRIGT

## RAPPORTKALENDER

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Mkr                                                      | Januari-mars |         | Helåret |
|----------------------------------------------------------|--------------|---------|---------|
|                                                          | 1999         | 1998    | 1998    |
| <b>FASTIGHETER</b>                                       |              |         |         |
| Nettoomsättning                                          | 605,2        | 224,2   | 965,8   |
| Fastighetskostnader                                      | - 138,9      | - 137,6 | - 533,6 |
| Försäljnings- och administrationskostnader               | - 6,5        | - 6,2   | - 27,6  |
| <b>RÖRELSERESULTAT FASTIGHETER</b>                       | 459,8        | 80,4    | 404,6   |
| <b>INVEST</b>                                            |              |         |         |
| <u>Hufvudstaden <sup>1)</sup></u>                        |              |         |         |
| Nettoomsättning                                          | 301,3        |         | 1 042,9 |
| Fastighetskostnader och övriga kostnader                 | - 182,6      |         | - 560,1 |
| Centrala administrationskostnader                        | - 11,0       |         | - 31,3  |
| Jämförelsestörande poster                                | 317,5        |         | 48,7    |
| <b>Rörelseresultat Hufvudstaden</b>                      | 425,2        |         | 500,2   |
| <b>Resultat från andelar i intresseföretag</b>           | 131,1        | 158,5   | 738,8   |
| <u>Kapitalförvaltning</u>                                |              |         |         |
| Nettoomsättning                                          | - 1,8        | 50,5    | 191,8   |
| Rörelsekostnader                                         | 1,8          | - 4,0   | - 35,1  |
| <b>Rörelseresultat kapitalförvaltning</b>                | 0,0          | 46,5    | 156,7   |
| <b>RÖRELSERESULTAT INVEST</b>                            | 556,3        | 205,0   | 1 395,7 |
| <b>Centrala administrationskostnader</b>                 | - 2,6        | - 1,7   | - 9,6   |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                   | 1 013,5      | 283,7   | 1 790,7 |
| <b>Finansiella poster</b>                                | - 22,7       | - 13,3  | - 101,8 |
| <b>Finansiella poster, Hufvudstaden <sup>1)</sup></b>    | - 54,0       |         | - 198,7 |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>                 | 936,8        | 270,4   | 1 490,2 |
| <b>Skatter</b>                                           | - 207,6      | - 66,7  | - 79,6  |
| <b>Skatter, Hufvudstaden <sup>1)</sup></b>               | - 5,1        |         | - 16,9  |
| <b>Minoritetens andel</b>                                | - 252,0      |         | - 134,8 |
| <b>Hufvudstadens resultat före förvärv <sup>1)</sup></b> | - 7,6        |         | - 107,2 |
| <b>REDOVISAT RESULTAT</b>                                | 464,5        | 203,7   | 1 151,7 |

<sup>1)</sup> Inkl Vasaterminalen

KONCERNENS  
BALANSRÄKNING

| Mkr                                                           | 1999-03-31      | 1998-03-31      | 1998-12-31      |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                             |                 |                 |                 |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                  |                 |                 |                 |
| Materiella anläggningstillgångar                              | 14,6            | 15,4            | 15,1            |
| Materiella anläggningstillgångar, Hufvudstaden <sup>1)</sup>  | 8 877,1         |                 | 8 911,1         |
| Finansiella anläggningstillgångar                             | 6 487,8         | 7 469,8         | 7 193,2         |
| Finansiella anläggningstillgångar, Hufvudstaden <sup>1)</sup> | 138,8           |                 | 140,6           |
|                                                               | 15 518,3        | 7 485,2         | 16 260,0        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                  |                 |                 |                 |
| Omsättningsfastigheter                                        | 2 745,2         | 3 456,7         | 3 234,3         |
| Omsättningsfastigheter, Hufvudstaden <sup>1)</sup>            | 1 154,5         |                 | 1 154,0         |
| Övriga omsättningstillgångar                                  | 2 205,8         | 501,1           | 435,8           |
| Övriga omsättningstillgångar, Hufvudstaden <sup>1)</sup>      | 712,0           |                 | 160,0           |
|                                                               | 6 817,5         | 3 957,8         | 4 984,1         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                       | <b>22 335,8</b> | <b>11 443,0</b> | <b>21 244,1</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                               |                 |                 |                 |
| Eget kapital                                                  | 10 891,2        | 9 626,3         | 10 389,6        |
| Minoritetsintresse                                            | 2 571,5         | 0,3             | 2 509,2         |
| Avsättningar                                                  | 249,8           | 182,0           | 258,4           |
| Avsättningar, Hufvudstaden <sup>1)</sup>                      | 305,8           |                 | 281,3           |
| Långfristiga skulder                                          | 694,9           | 948,8           | 695,6           |
| Långfristiga skulder, Hufvudstaden <sup>1)</sup>              | 1 425,9         |                 | 1 390,9         |
| Kortfristiga skulder                                          | 1 864,2         | 685,6           | 1 583,2         |
| Kortfristiga skulder, Hufvudstaden <sup>1)</sup>              | 4 332,5         |                 | 4 135,9         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                         | <b>22 335,8</b> | <b>11 443,0</b> | <b>21 244,1</b> |

<sup>1)</sup> Inkl Vasaterminalen

| Mkr                                           | Januari-mars<br>1999 | Helåret<br>1998 | Helåret<br>1998 |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| Kassaflöde till/från rörelsen                 | 392,7                | - 93,3          | 2 149,6         |
| Kassaflöde till/från investeringsaktiviteter  | - 261,9              | - 621,2         | - 10 815,8      |
| Kassaflöde till/från finansieringsaktiviteter | - 72,5               | 635,3           | 8 708,8         |
| <b>Förändring av kassa och bank</b>           | <b>58,3</b>          | <b>- 79,2</b>   | <b>42,6</b>     |
| Kassa och bank vid periodens början           | 163,4                | 120,8           | 120,8           |
| Kassa och bank vid periodens slut             | 221,7                | 41,6            | 163,4           |

FINANSIERINGSANALYS

|                                      | 1999-03-31 | 1998-03-31 | 1998-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Vinst per aktie efter full skatt,kr  | 6:12       | 2:68       | 15:18      |
| Redovisat eget kapital per aktie, kr | 144        | 127        | 137        |
| Skuldsättningsgrad                   | 0,50       | 0,10       | 0,63       |
| Soliditet,procent                    | 49         | 84         | 49         |

NYCKELTAL

Resultaträkningar, balansräkningar och nyckeltal där Hufvudstaden, Vasa-terminalen och de börsnoterade intresseföretagen behandlats som rena aktieinnehav och således ej konsoliderats i koncernen.

## RESULTATRÄKNING

| Mkr                                             | Januari-mars   |              | Helåret      |
|-------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|
|                                                 | 1999           | 1998         | 1998         |
| <b>FASTIGHETER</b>                              |                |              |              |
| Nettoomsättning                                 | 605,2          | 224,2        | 965,8        |
| Fastighetskostnader                             | - 138,9        | - 137,6      | - 533,6      |
| Försäljnings- och administrationskostnader      | - 6,5          | - 6,2        | - 27,6       |
| <b>RÖRELSERESULTAT FASTIGHETER</b>              | <b>459,8</b>   | <b>80,4</b>  | <b>404,6</b> |
| <b>INVEST</b>                                   |                |              |              |
| Nettoomsättning                                 | - 1,8          | 50,7         | 191,8        |
| Rörelsekostnader                                | 1,8            | - 4,0        | - 35,1       |
| Utdelningar och reavinster från intresseföretag | 996,2          | 199,5        | 245,2        |
| <b>RÖRELSERESULTAT INVEST</b>                   | <b>996,2</b>   | <b>246,2</b> | <b>401,9</b> |
| Centrala administrationskostnader               | - 2,6          | - 1,7        | - 9,6        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                          | <b>1 453,4</b> | <b>324,9</b> | <b>796,9</b> |
| Finansiella poster                              | - 22,7         | - 13,3       | - 101,8      |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>        | <b>1 430,7</b> | <b>311,6</b> | <b>695,1</b> |
| Skatter                                         | - 160,6        | - 18,1       | - 46,9       |
| Minoritetens andel                              |                |              | - 0,1        |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                       | <b>1 270,1</b> | <b>293,5</b> | <b>648,1</b> |

## BALANSRÄKNING

| Mkr                                   | 1999-03-31      | 1998-03-31     | 1998-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                 |                |                 |
| <u>Anläggningstillgångar</u>          |                 |                |                 |
| Materiella anläggningstillgångar      | 14,6            | 15,4           | 15,1            |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 7 156,6         | 5 616,8        | 6 899,7         |
|                                       | 7 171,2         | 5 632,2        | 6 914,8         |
| <u>Omsättningstillgångar</u>          |                 |                |                 |
| Omsättningsfastigheter                | 2 745,2         | 3 456,7        | 3 234,3         |
| Övriga omsättningstillgångar          | 2 205,8         | 700,7          | 435,8           |
|                                       | 4 951,0         | 4 157,4        | 3 670,1         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>12 122,2</b> | <b>9 789,6</b> | <b>10 584,9</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                 |                |                 |
| Eget kapital                          | 9 312,9         | 7 972,9        | 8 042,8         |
| Minoritetsintresse                    | 0,4             | 0,3            | 0,4             |
| Avsättningar                          | 249,8           | 182,0          | 238,4           |
| Långfristiga skulder                  | 694,9           | 948,8          | 695,6           |
| Kortfristiga skulder                  | 1 864,2         | 685,6          | 1 607,7         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>12 122,2</b> | <b>9 789,6</b> | <b>10 584,9</b> |

## NYCKELTAL

|                                      | 1999-03-31 | 1998-03-31 | 1998-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Redovisat eget kapital per aktie, kr | 123        | 105        | 106        |
| Skuldsättningsgrad                   | 0,22       | 0,12       | 0,22       |
| Soliditet, procent                   | 77         | 81         | 76         |