



Lundbergs

Delårsrapport januari – september 1999

- Resultatet efter full skatt ökade till 944,3 Mkr (606,4), vilket motsvarar 12:44 kronor (7:99) per aktie.
- Substansvärdet per aktie har per den 25 november 1999 beräknats till 203 kronor och efter latent skatt till 180 kronor. Vid utgången av 1998 var motsvarande värden 158 respektive 142 kronor per aktie.
- Efter periodens slut har aktierna (33,3 procent) i Vasaterminalen AB, som äger byggnaden World Trade Center i Stockholm, sålts till Hufvudstaden med tillträde den 1 januari 2000.

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.

För att tydliggöra Hufvudstadens och Vasaterminalens påverkan på resultat- och balansräkningarna har poster som är hänförliga till dessa bolag redovisats separat under respektive huvudrubrik. Lundbergs kapitalandel i Hufvudstaden per den 30 september 1999 var 37,4 procent, varför en stor minoritetsandel uppstår i koncernen.

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.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning ökade till 1 852,0 Mkr (1 545,7). Resultatet efter finansiella poster blev 1 728,2 Mkr (1 074,6). Resultatet efter full skatt uppgick till 944,3 Mkr (606,4), vilket motsvarar 12:44 kronor (7:99) per aktie. Ökningen i nettoomsättning och resultat beror främst på fastighetsförsäljningar.

FASTIGHETER

Rörelseresultatet för Lundbergs Fastigheter blev 623,7 Mkr (289,4).

Hyresintäkterna minskade till 582,5 Mkr (662,3). Korrigerat för sålda fastigheter har hyresintäkterna ökat marginellt.

Under första kvartalet avyttrades fastigheter till Realia för en köpeskilling om 885,0 Mkr. Realisationsvinsten uppgick till 386,3 Mkr före skatt och 226,1 Mkr efter skatt. Totalt har fastigheter avyttrats för 900,2 Mkr (344,9) med ett resultat före skatt om 397,4 Mkr (29,4), vilket ingår i nettoomsättningen. Resultatet av fastighetsförsäljningarna fördelar sig med 387,6 Mkr (20,1) på förvaltningsfastigheter och 9,8 Mkr (9,3) på exploateringsfastigheter.

Efter den renodling och koncentration av fastighetsbeståndet som genomförts, äger Lundbergs 170 förvaltningsfastigheter med en total lägenhetsyta om 1 006 tusen kvm, varav lokaler svarar för 45,6 procent och bostäder för 54,4 procent.

Fastighetskostnaderna minskade till 336,3 Mkr (372,2). Minskningen beror dels på försålda fastigheter, dels på lägre kostnader för löpande drift, underhåll och hyresgästanpassningar. I fastighetskostnaderna ingår underhåll och hyresgäst-anpassningar med 139,8 Mkr (163,9).

Under perioden har 44,1 Mkr (100,0) investerats i hel- och delägda fastigheter.

Förvaltningsfastigheterna, med ett bokfört värde av 2 602,8 Mkr (3 040,7), gav en direktavkastning (driftsnetto i förhållande till bokfört värde, exklusive sålda fastigheter) av 13,7 procent (13,5) på årsbasis. Exploateringsfastigheternas bokförda värde uppgick till 169,2 Mkr (222,4).

För perioden blev vakansgraden 5,2 procent (genomsnitt 1998: 5,1) av hyresintäkterna. Bostädernas vakansgrad sjönk till 3,7 procent (4,7) och de kommersiella lokalernas vakansgrad ökade till 6,7 procent (5,5). I november 1999 uppgick den totala vakansgraden till 4,4 procent. Vakansgraden för bostäder var 2,7 procent och för kommersiella lokaler 6,1 procent.

Rörelseresultatet för Lundbergs Invest, inklusive avskrivningar på goodwill och övervärden på fastigheter, uppgick till 1 312,7 Mkr (1 000,9). Av detta utgör 671,0 Mkr (354,3) rörelseresultat från Hufvudstaden och Vasaterminalen, 581,7 Mkr (530,3) resultat från andelar i intresseföretag och 60,0 Mkr (116,3) rörelseresultat från kapitalförvaltning.

I nettoomsättningen för Invest 872,8 Mkr (865,5) ingår Hufvudstaden och Vasaterminalen med 810,1 Mkr (715,5). Resterande del, 62,7 Mkr (150,0), hänför sig till utdelningar och försäljning av värdepapper i kapitalförvaltningen.

DOTTERFÖRETAG

Hufvudstadens rörelseresultat uppgick för perioden till 643,0 Mkr (308,5). I detta ingår jämförelsestörande poster med 353,7 Mkr avseende framför allt försäljningen av Sheraton Göteborg Hotel & Towers och fyra gallerior. Nettoomsättningen blev 706,9 Mkr (614,1). Hufvudstaden har under perioden investerat 115,2 Mkr i fastigheter och inventarier. Vakansgraden för Hufvudstadens fastigheter var 2,5 procent (1998: 2,5). För ytterligare information om Hufvudstaden, se särskild kvartalsrapport från 1999-10-26.

Rörelseresultatet för Vasaterminalen blev 48,7 Mkr (46,7), nettoomsättningen 103,3 Mkr (95,8) och investeringarna 3,8 Mkr (2,2). Totala hyresintäkter uppgick till 85,2 Mkr (79,7). Vakansgraden uppgick till 0,6 procent (genomsnitt 1998: 0,7) av hyresintäkterna.

INTRESSEFÖRETAG

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

I resultat från andelar i intresseföretag ingår Cardo med 66,0 Mkr (16,2), MoDo med 398,9 Mkr (424,5) och NCC med 116,8 Mkr (89,6). Efter skatt uppgår resultatandelarna till 33,6 Mkr (5,6) för Cardo, 267,6 Mkr (291,3) för MoDo och 85,1 Mkr (64,5) för NCC.

Bokfört värde och marknadsvärde på aktierna i de börsnoterade intresseföretagen framgår av tabellen nedan.

Mkr	1999-11-25		1999-09-30		1998-12-31	
	Bokfört värde ¹⁾	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde
Cardo	1 676	1 370	1 676	1 524	1 467	944
MoDo ²⁾	3 562	5 512	3 562	5 130	4 236	3 674
NCC	1 238	1 181	1 238	1 159	1 246	859
SUMMA	6 476	8 063	6 476	7 813	6 949	5 477

1) Bokfört värde per 1999-11-25 inkluderar ej andelar i intresseföretagens resultat efter 1999-09-30, utan är endast justerat för köp och försäljningar av aktier i bolagen.

2) Förändringen av det bokförda värdet sedan årsskiftet beror främst på en stor engångsutdelning på 712 Mkr.

INVEST

BÖRSNOTERADE DOTTER- OCH INTRESSEFÖRETAG PER 1999-09-30

	Röstandel procent	Kapitalandel procent
Cardo	28,5	28,5
Hufvudstaden	86,0	37,4
MoDo	49,5	22,9
NCC	16,3	12,9

KAPITALFÖRVALTNING

Utöver dotter- och intresseföretagen äger koncernen börsnoterade aktier med ett bokfört värde den 30 september 1999 av 102,3 Mkr (1998-12-31: 312,8) och ett börsvärde av 113,7 Mkr (326,8). Den 25 november 1999 var det bokförda värdet 60,4 Mkr och börsvärdet 77,6 Mkr.

Rörelseresultatet från kapitalförvaltningen blev 60,0 Mkr (116,3). Dotterföretaget L E Lundberg Kapitalförvaltnings rörelseresultat uppgick till 35,5 Mkr (56,6) och resultat efter finansiella poster till 32,4 Mkr (52,7). Den 30 september 1999 var exponeringen mot aktier och räntebärande papper cirka 130 Mkr.

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster uppgick till -200,5 Mkr (-208,1), varav räntenettot utgjorde -186,6 Mkr (-195,4). Exklusive Hufvudstaden och Vasaterminalen var räntenettot -38,6 Mkr (-62,8).

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel exklusive kreditlöften uppgick till 697,5 Mkr (1998-12-31: 442,2). Koncernens nettoskuldsättning var cirka 4 150 Mkr (1998-12-31: 6 550). Anledningen till den lägre nettoskuldsättningen är främst försäljningen av fastigheter och engångsutdelningen från MoDo. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,38 (1998-12-31: 0,63) och koncernens redovisade egna kapital till cirka 10 900 Mkr, vilket motsvarar 144 kronor per aktie. Soliditeten var 55 procent (1998-12-31: 49).

Betraktas Hufvudstaden, Vasaterminalen och intresseföretagen som rena aktieinnehav uppgick soliditeten till 85 procent (1998-12-31: 76) vid en balansomslutning om 10 952 Mkr (10 585). Räntebärande skulder var 1 037,1 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 8 månader och den genomsnittliga räntekostnaden till 4,08 procent. Nettoskuldsättningen var 450 Mkr (1 750) och skuldsättningsgraden 0,05 (0,22). Se vidare sista sidan.

SUBSTANSVÄRDE

Nedan framgår de olika tillgångarnas/skulderens del av substansvärdet.

	1999-11-25		1999-09-30	
	Mkr Kr/aktie		Mkr Kr/aktie	
FASTIGHETER	6 023	79	6 026	79
INVEST				
Cardo	1 370	18	1 524	20
Hufvudstaden	1 587	21	1 548	20
MoDo	5 512	73	5 130	68
NCC	1 181	16	1 159	15
Vasaterminalen	446	6	357	5
Övriga börsnoterade aktier	78	1	114	2
ÖVRIGA TILLGÅNGAR/SKULDER, NETTO	- 821	- 11	- 958	- 13
SUBSTANSVÄRDE FÖRE LATENT SKATT	15 376	203	14 900	196
SUBSTANSVÄRDE EFTER LATENT SKATT	13 632	180	13 243	175
BÖRSVÄRDE	8 385	111	8 650	114
KURS/SUBSTANS, %		62		65

Substansvärdet har beräknats enligt följande: Noterade tillgångar (inklusive aktierna i Hufvudstaden) är upptagna till aktuell börskurs. Förvaltningsfastigheterna (exklusive fastigheter i Hufvudstaden och Vasaterminalen) har upptagits till bedömt verkligt värde per 1998-12-31 enligt beräkning i årsredovisningen för 1998. Övriga tillgångar och skulder är upptagna till bokförda värden per 1998-12-31 respektive 1999-09-30. Korrigering har skett för köp och försäljningar under 1999. Vasaterminalen är per 1999-11-25 upptaget till den köpeskilling som erhålls från Hufvudstaden enligt avtal av den 24 november 1999.

Arbetet med att millenniumsäkra Lundbergs verksamhet avslutas i början på december 1999.

Lundbergs har sålt sin andel i Norrköpings Kultur & Kongresscentrum KB för 23,5 Mkr med en realisationsvinst före skatt om 18,1 Mkr.

Dotterföretaget Byggnads AB L E Lundberg har tecknat avtal med Hufvudstaden om försäljning av samtliga aktier (33,3 procent) i Vasaterminalen. Köpeskillingen för aktierna uppgår till 446 Mkr. Resultatet blir 155 Mkr efter skatt. Eftersom Hufvudstaden är ett dotterföretag inom Lundbergs kommer inget resultat av försäljningen att redovisas i koncernredovisningen. Aktierna tillträds den 1 januari 2000.

Enligt besked från SPP har företagsanknutna överskottsmedel om 33 Mkr allokaterats till Lundbergs moder- och helägda dotterföretag. Med hänsyn till osäkerheten beträffande utnyttjandet, då vare sig regelverk eller tidpunkt för användning är slutgiltigt fastställda, torde för närvarande inte överskottsmedlen uppfylla kriterierna för att tas upp som tillgång i balansräkningen.

L E Lundbergföretagen AB (publ) redovisar ett resultat efter finansiella poster på 1 261,0 Mkr (425,6). Av ökningen hänförs 712 Mkr till engångsutdelningen från MoDo.

Den tidigare beslutade överföringen av moderbolagets samtliga förvaltnings- och exploateringsfastigheter till det helägda dotterföretaget Byggnads AB L E Lundberg, som från kommande årsskifte byter namn till Fastighets AB L E Lundberg, fortgår planenligt.

Bokslutskommuniké 1999.....24 februari 2000
Årsredovisning 1999.....mars 2000
Bolagsstämma.....29 mars 2000

Informationen presenteras även på Lundbergs hemsida, www.lundbergs.se

Stockholm den 29 november 1999



FREDRIK LUNDBERG
Verkställande direktör

ÅR 2000

HÄNDELSER EFTER
PERIODENS UTGÅNG

MODERBOLAGET

KOMMANDE
INFORMATION

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	Januari-september		Helåret
	1999	1998	1998
FASTIGHETER			
Nettoomsättning	979,2	680,2	965,8
Fastighetskostnader	– 336,3	– 372,2	– 533,6
Försäljnings- och administrationskostnader	– 19,2	– 18,6	– 27,6
RÖRELSERESULTAT FASTIGHETER	623,7	289,4	404,6
INVEST			
<u>Hufvudstaden ¹⁾</u>			
Nettoomsättning	810,1	715,5	1 042,9
Fastighetskostnader och övriga kostnader	– 454,3	– 382,8	– 560,1
Centrala administrationskostnader	– 25,4	– 23,0	– 31,3
Jämförelsestörande poster	340,6	44,6	48,7
Rörelseresultat Hufvudstaden	671,0	354,3	500,2
Resultat från andelar i intresseföretag	581,7	530,3	738,8
<u>Kapitalförvaltning</u>			
Nettoomsättning	62,7	150,0	191,8
Rörelsekostnader	– 2,7	– 33,7	– 35,1
Rörelseresultat kapitalförvaltning	60,0	116,3	156,7
RÖRELSERESULTAT INVEST	1 312,7	1 000,9	1 395,7
Centrala administrationskostnader	– 7,7	– 7,6	– 9,6
RÖRELSERESULTAT	1 928,7	1 282,7	1 790,7
Finansiella poster	– 52,5	– 71,6	– 101,8
Finansiella poster, Hufvudstaden ¹⁾	– 148,0	– 136,5	– 198,7
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	1 728,2	1 074,6	1 490,2
Skatter	– 393,9	– 273,2	– 79,6
Skatter, Hufvudstaden ¹⁾	– 30,8	– 11,7	– 16,9
Minoritetens andel	– 359,2	– 76,1	– 134,8
Hufvudstadens resultat före förvärv ¹⁾		– 107,2	– 107,2
REDOVISAT RESULTAT	944,3	606,4	1 151,7

¹⁾ Inkl Vasaterminalen.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	1999-09-30	1998-09-30	1998-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar	13,7	15,5	15,1
Materiella anläggningstillgångar, Hufvudstaden ¹⁾	8 189,3	8 649,1	8 911,1
Finansiella anläggningstillgångar	6 647,4	7 120,7	7 193,2
Finansiella anläggningstillgångar, Hufvudstaden ¹⁾	135,0	139,0	140,6
	14 985,4	15 924,3	16 260,0
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Omsättningsfastigheter	2 772,0	3 263,1	3 234,3
Omsättningsfastigheter, Hufvudstaden ¹⁾	1 157,8	1 153,9	1 154,0
Övriga omsättningstillgångar	655,8	367,8	435,8
Övriga omsättningstillgångar, Hufvudstaden ¹⁾	237,2	214,4	160,0
	4 822,8	4 999,2	4 984,1
SUMMA TILLGÅNGAR	19 808,2	20 923,5	21 244,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 921,7	9 797,0	10 389,6
Minoritetsintresse	2 394,8	2 398,7	2 509,2
Avsättningar	255,8	210,4	258,4
Avsättningar, Hufvudstaden ¹⁾	285,4	277,2	281,3
Långfristiga skulder	692,0	1 696,2	695,6
Långfristiga skulder, Hufvudstaden ¹⁾	2 888,0	1 450,9	1 390,9
Kortfristiga skulder	748,2	906,2	1 583,2
Kortfristiga skulder, Hufvudstaden ¹⁾	1 622,3	4 186,9	4 135,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 808,2	20 923,5	21 244,1

¹⁾ Inkl Vasaterminalen.

KONCERNENS FINANSIERINGSANALYS

Mkr	Januari-september		Helåret
	1999	1998	1998
Kassaflöde till/från rörelsen	- 1 318,1	2 291,9	2 172,5
Kassaflöde till/från investeringsaktiviteter	754,4	- 10 233,6	- 10 818,7
Kassaflöde till/från finansieringsaktiviteter	682,4	8 001,3	8 688,8
Förändring av kassa och bank	118,7	59,6	42,6
Kassa och bank vid periodens början	163,4	120,8	120,8
Kassa och bank vid periodens slut	282,1	180,4	163,4

KONCERNENS NYCKELTAL

	1999-09-30	1998-09-30	1998-12-31
Vinst per aktie efter full skatt,kr	12:44	7:99	15:18
Redovisat eget kapital per aktie, kr	144	129	137
Skuldsättningsgrad	0,38	0,71	0,63
Soliditet,procent	55	47	49
Antal aktier, tusental	75 880	75 880	75 880

Definitioner: Se Årsredovisning 1998.

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

RESULTATRÄKNING

Mkr	Januari-september		Helåret
	1999	1998	1998
FASTIGHETER			
Nettoomsättning	979,2	680,2	965,8
Fastighetskostnader	- 336,3	- 372,2	- 533,6
Försäljnings- och administrationskostnader	- 19,2	- 18,6	- 27,6
RÖRELSERESULTAT FASTIGHETER	623,7	289,4	404,6
INVEST			
Nettoomsättning	62,7	150,0	191,8
Rörelsekostnader	- 2,7	- 33,7	- 35,1
Utdelningar och reavinster från intresseföretag	1 110,7	237,9	245,2
RÖRELSERESULTAT INVEST	1 170,7	354,2	401,9
Centrala administrationskostnader	- 7,7	- 7,6	- 9,6
RÖRELSERESULTAT	1 786,7	636,0	796,9
Finansiella poster	- 52,5	- 71,6	- 101,8
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	1 734,2	564,4	695,1
Skatter	- 198,5	- 104,3	- 46,9
Minoritetens andel			- 0,1
PERIODENS RESULTAT	1 535,7	460,1	648,1

BALANSRÄKNING

Mkr	1999-09-30	1998-09-30	1998-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar	13,7	15,5	15,1
Finansiella anläggningstillgångar	7 510,9	7 021,6	6 899,7
	7 524,6	7 037,1	6 914,8
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Omsättningsfastigheter	2 772,0	3 263,1	3 234,3
Övriga omsättningstillgångar	655,8	367,8	435,8
	3 427,8	3 630,9	3 670,1
SUMMA TILLGÅNGAR	10 952,4	10 668,0	10 584,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 256,0	7 854,9	8 042,8
Minoritetsintresse	0,4	0,3	0,4
Avsättningar	255,8	210,4	238,4
Långfristiga skulder	692,0	1 696,2	695,6
Kortfristiga skulder	748,2	906,2	1 607,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 952,4	10 668,0	10 584,9

NYCKELTAL

	1999-09-30	1998-09-30	1998-12-31
Redovisat eget kapital per aktie, kr	122	104	106
Skuldsättningsgrad	0,05	0,25	0,22
Soliditet, procent	85	74	76