

Lundbergs

Delårsrapport januari – september 2001

- Resultatet efter full skatt uppgick till 2 002 Mkr (754), vilket motsvarar 31:57 kronor (10:36) per aktie.
- Substansvärdet har per den 30 september 2001 beräknats till 222 kronor per aktie (2000-12-31: 236) och efter uppskjuten skatt till 202 kronor per aktie (2000-12-31: 205). Den 12 november 2001 är motsvarande värde 235 respektive 212 kronor per aktie.
- Fastighetsrörelsens resultat före avskrivningar ökade med 44 procent till 318 Mkr (221).

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 2 312 Mkr (1 196). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 935 Mkr (808). Resultatet efter full skatt blev 2 002 Mkr (754), vilket motsvarar 31:57 kronor (10:36) per aktie. I nettoomsättningen och resultatet ingår en extrautdelning från Holmen med 1 307 Mkr.

FASTIGHETER

Rörelseresultatet för Lundbergs Fastigheter ökade till 290 Mkr (218).

Från och med 1 januari 2001 görs avskrivningar på förvaltningsfastigheter enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 12 (se Ändrade redovisningsprinciper sidan 5). Dessa uppgick till 22 Mkr. I samband med denna förändring har extraavskrivningar avseende fastighetsinventarier skett med 4 Mkr.

Rörelseresultatet före avskrivningar ökade med 44 procent till 318 Mkr (221) och för tredje kvartalet med 46 procent till 117 Mkr (80). Ökningen förklaras av högre hyresintäkter och lägre kostnader för underhåll och hyresgästanpassningar. Av säsongsmässiga skäl kommer fjärde kvartalet att belastas med högre kostnader för framförallt uppvärmning.

Hyresintäkterna för bostäder och lokaler har utvecklats positivt, både vad gäller hyresnivåer och vakanser. De totala hyresintäkterna ökade till 584 Mkr (550). Bostäder svarade för 49 procent och kommersiella lokaler m m för 51 procent av hyresintäkterna.

Totalt uppgick vakansgraden i genomsnitt för perioden till 2,4 procent (genomsnitt 2000: 3,9) av hyresintäkterna. Bostädernas vakansgrad var 1,0 procent (genomsnitt 2000: 1,8) medan de kommersiella lokalernas vakansgrad var 3,7 procent (genomsnitt 2000: 5,8). Under tredje kvartalet uppgick vakansgraden i genomsnitt till 1,9 procent varav bostäder svarade för 0,9 procent och kommersiella lokaler för 2,8 procent. I oktober 2001 var den totala vakansgraden 2,0 procent, fördelat med 0,6 procent på bostäder och 3,3 procent på kommersiella lokaler.

Fastigheter har avyttrats för totalt 5 Mkr (15) med ett resultat före skatt om 0 Mkr (7).

Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar minskade till 251 Mkr (315). Minskningen förklaras av lägre kostnader för underhåll och hyresgästanpassningar vilka uppgick till 79 Mkr (142).

Under perioden har 13 Mkr (64) investerats i hel- och delägda fastigheter.

Förvaltningsfastigheterna (exklusive sålda fastigheter), med ett bokfört värde om 2 672 Mkr (2 675), gav en direktavkastning (driftsnetto i förhållande till bokfört värde) på 18 procent (13) på årsbasis. Exploateringsfastigheternas bokförda värde uppgick till 139 Mkr (164).

Mkr	Lägenhets- tyor tusen kvm	Hyres- intäkter	Drifts- netto	Bokförda värden 2001-09-30	Driftsnetto i % av bok- förda värden (årsbasis)
Förvaltningsfastigheter	1 006	582	361	2 672	18,0
Exploateringsfastigheter	11	2	1	139	
Sålda fastigheter 2001, delårsperioden		0	0		
SUMMA	1 017	584	362	2 811	
Sålda fastigheter 2000, delårsperioden		1	0		
Sålda fastigheter 2000, helår		1	0		

Utfall per kvartal					
Kvartal	I	II	III	IV	Helår
Hyresintäkter m m, Mkr					
2001	194	193	197		
2000	183	182	186	188	739
Driftsnetto, Mkr					
2001	109	122	130		
2000	83	88	94	86	351
Vakansgrad, procent					
2001	2,7	2,7	1,9		
2000	4,6	4,2	3,4	3,0	3,8

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

INVEST

Rörelseresultatet för Lundbergs Invest uppgick till 1 713 Mkr (630). I rörelseresultatet ingår extra-utdelning med 1 307 Mkr (98). Under tredje kvartalet 2001 uppgick rörelseresultatet till -8 Mkr (-2).

I nettoomsättningen för Invest, 1 727 Mkr (643), ingår utdelningar från de större aktieinnehaven i de börsnoterade företagen med 1 716 Mkr (506). Resterande del av nettoomsättningen, 11 Mkr, hänförs till försäljning av värdepapper i kapitalförvaltningen (1 Mkr) samt utdelningar i övriga börsnoterade företag (10 Mkr).

Dotterföretaget L E Lundberg Kapitalförvaltnings rörelseresultat, som ingår i resultatet för Lundbergs Invest, uppgick till -6 Mkr (16). Resultatet efter finansiella poster var -6 Mkr (15). Den 30 september 2001 var exponeringen mot aktier och räntebärande papper cirka 232 Mkr (2000-12-31: 28).

STÖRRE INNEHAV I BÖRSNOTERADE FÖRETAG

Under år 2001 har ytterligare aktier förvärvats i Holmen för 44 Mkr och i Hufvudstaden för 67 Mkr. Kapitalandelen i NCC har påverkats av gjorda återköp. Röstandelarna i Hufvudstaden respektive NCC har påverkats av omstämpling av aktier.

Röstandel, kapitalandel, bokfört värde och marknadsvärde på aktieinnehaven i de börsnoterade företagen framgår av tabellerna nedan.

Procent	2001-11-12		2001-09-30		2000-12-31	
	Röst- andel	Kapital- andel	Röst- andel	Kapital- andel	Röst- andel	Kapital- andel
Cardo	33,5	33,5	33,5	33,5	33,5	33,5
Holmen	52,0	27,2	52,0	27,2	51,4	27,0
Hufvudstaden	87,6	44,2	87,6	44,2	87,2	43,1
NCC	16,7	13,3	16,7	13,3	16,5	13,2

Mkr	2001-11-12		2001-09-30		2000-12-31	
	Bokfört värde	Marknads- värde	Bokfört värde	Marknads- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Cardo	1 890	1 549	1 890	1 408	1 890	1 539
Holmen	2 547	5 000	2 547	4 346	2 503	6 263
Hufvudstaden	2 828	2 306	2 828	2 399	2 761	2 827
NCC	1 076	839	1 076	812	1 076	974
SUMMA	8 341	9 694	8 341	8 965	8 230	11 603

PORTFÖLJPLACERINGAR

Utöver större innehav i börsnoterade företag ägde koncernen börsnoterade aktier med ett bokfört värde per 30 september 2001 av 335 Mkr (2000-12-31: 250) och ett marknadsvärde av 271 Mkr (2000-12-31: 224). Den 12 november 2001 var det bokförda värdet 362 Mkr och marknadsvärdet 322 Mkr.

ÖVRIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Lundbergs träffade i maj 2001 avtal med Stadiums ägare att, genom en riktad nyemission om 250 Mkr, inträda som delägare i Stadium med 20 procent. Likvid för aktierna erlades den 31 augusti 2001.

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster uppgick till -63 Mkr (-41), varav räntenettot utgjorde -64 Mkr (-44).

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel (exklusive kreditlöften) ökade till 138 Mkr (2000-12-31: 8). Räntebärande skulder minskade till 2 048 Mkr (2000-12-31: 2 539). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 1,5 månad och den genomsnittliga räntesatsen till 4,2 procent.

Koncernens räntebärande nettoskuld minskade till cirka 1 800 Mkr (2000-12-31: 2 500). Nettominskningen förklaras i huvudsak av extrautdelning från Holmen, återköp av egna aktier samt investeringar i börsnoterade aktier och Stadium. Skuldsättningsgraden blev 0,19 (2000-12-31: 0,30). Koncernens redovisade egna kapital uppgick den 30 september 2001 till 9 468 Mkr (2000-12-31: 8 291). Soliditeten ökade till 78 procent (2000-12-31: 72).

SUBSTANSVÄRDE

Per 30 september 2001 beräknades substansvärdet till 222 kronor per aktie (2000-12-31: 236). Efter avdrag för uppskjuten skatt uppgick substansvärdet till 202 kronor per aktie (2000-12-31: 205). Av substansvärdet utgjorde det redovisade egna kapitalet 152 kronor per aktie (2000-12-31: 127).

Per den 12 november 2001 har substansvärdet uppskattats till 235 kronor per aktie och efter uppskjuten skatt till 212 kronor per aktie.

	2001-09-30		2000-12-31	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
Fastigheter	6 695	107	6 692	102
Invest				
Cardo	1 408	23	1 539	24
Holmen	4 346	70	6 263	96
Hufvudstaden	2 399	39	2 827	43
NCC	812	13	974	15
Stadium	250	4		
Övriga börsnoterade aktier	271	4	224	3
Övriga tillgångar/skulder, netto	- 2 362	-38	-3 107	-47
SUBSTANSVÄRDE FÖRE UPPSKJUTEN SKATT	13 819	222	15 412	236
SUBSTANSVÄRDE EFTER UPPSKJUTEN SKATT	12 575	202	13 395	205
Börsvärde	8 825	142	9 287	142
Kurs/substans, procent		70		69

Substansvärdet har beräknats enligt följande: Noterade tillgångar är upptagna till aktuell börskurs. Förvaltningsfastigheterna har upptagits till bedömt verkligt värde per 31 december 2000 enligt externa och interna värderingar. Under de tre första kvartalen har korrigering endast skett för investeringar och försäljningar. Övriga tillgångar och skulder är upptagna till bokförda värden per 31 december 2000 respektive 30 september 2001.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Vid ordinarie bolagsstämma den 28 mars 2001 beslutades att ge styrelsen förnyat bemyndigande att, under perioden fram till nästa ordinarie bolagsstämma, förvärva aktier i bolaget. Styrelsen har beslutat att utnyttja bemyndigandet från bolagsstämman. Förvärven begränsas av att bolagets innehav av egna aktier inte vid någon tidpunkt får överstiga 10 procent av samtliga aktier i bolaget, vilket motsvarar 6 829 000 aktier. Per den 30 september 2001 hade 6 146 900 aktier av dessa återköpts för 884 Mkr eller i genomsnitt 143:48 kr per aktie. Återköpen motsvarade 9,0 procent av kapitalet och 2,2 procent av röstvärdet. Under delårsperioden återköptes aktier för 492 Mkr varav aktier för 65 Mkr återköptes under tredje kvartalet 2001.

Fram till och med den 13 november 2001 har inga ytterligare aktier återköpts. Den genomsnittliga utestående aktiestocken har under delårsperioden varit 63 421 975 aktier. Den 30 september 2001 var antalet utestående aktier 62 145 483.

MODERBOLAGET

Nettoomsättningen i L E Lundbergföretagen AB (publ) uppgick till 1 647 Mkr (470). Redovisat resultat efter finansiella poster var 1 642 Mkr (486).

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

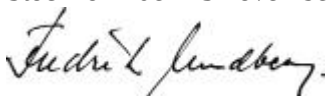
Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 20 Delårsrapportering.

Redovisningen har från och med år 2001 anpassats till Redovisningsrådets rekommendation RR 9 Inkomstskatter. Vid beräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader har en skattesats på 28 procent använts. Uppskjuten skatteskuld under posten avsättningar har därför ökats med 235 Mkr per 31 december 2000. Av ökningen har 221 Mkr redovisats direkt mot fritt eget kapital och 14 Mkr mot resultatet år 2000. För delårsperioden år 2001 har förändringen i uppskjuten skatt påverkat resultatet positivt med 14 Mkr.

Från och med 1 januari 2001 har förvaltningsfastigheterna omklassificerats från omsättningstillgångar till anläggningstillgångar enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 12 Materiella anläggningstillgångar. Från samma tidpunkt görs i enlighet med RR 12 avskrivningar motsvarande 1-2 procent av fastigheternas anskaffningsvärde.

I övrigt har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts som i föregående årsbokslut.

Stockholm den 13 november 2001



FREDRIK LUNDBERG
Verkställande direktör

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

KOMMANDE INFORMATION

Lundbergs hemsida	30 november 2001
• Delårsrapport med fullständig konsolidering av dotter- och intresseföretagen enligt ÄRL januari - september 2001	
Bokslutskommuniké för 2001	20 februari 2002
Årsredovisning för 2001	mars 2002
Ordinarie bolagsstämma	4 april 2002

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	Januari - september		Kvartal III		Helåret
	2001	2000	2001	2000	2000
FASTIGHETER					
Nettoomsättning					
Hyresintäkter m m	584	550	197	186	737
Fastighetsförsäljningar	0	7	0	0	4
Övrig nettoomsättning	1	-4	0	-2	-6
	585	553	197	184	735
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-118	-117	-32	-33	-157
Fastighetsskatt	-25	-29	-6	-9	-37
Underhåll- och hyresgästanpassningar	-79	-142	-29	-51	-194
Direkta försäljnings- och administrationskostnader	-29	-27	-8	-7	-41
Avskrivningar	-28	-3	-8	-1	-4
	-279	-318	-83	-101	-433
Centrala administrationskostnader m m	-16	-17	-5	-4	-25
RÖRELSERESULTAT FASTIGHETER	290	218	109	79	277
INVEST					
Nettoomsättning	1 727	643	-4	1	643
Rörelsekostnader	-14	-13	-4	-3	-17
RÖRELSERESULTAT INVEST	1 713	630	-8	-2	626
Centrala administrationskostnader m m	-5	-6	-1	-2	-8
Jämförelsestörande poster	-	7	-	7	28
RÖRELSERESULTAT	1 998	849	100	82	923
Finansiella poster	-63	-41	-18	-20	-65
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	1 935	808	82	62	858
Aktuell skatt ¹⁾	53 ²⁾	-56	-41	-22	-52
Uppskjuten skatt	14	2	18	6	-14
Minoritetens andel	0	0	0	0	0
REDOVISAT RESULTAT	2 002	754	59	46	792

1) Utdelningar från Cardo, Holmen, Hufvudstaden och NCC är skattefria.

2) Den positiva skatten beror på att Kammarrätten medgivit skattemässigt avdrag för tidigare yrkat, ej godkänt, underskott. Domen har vunnit laga kraft.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Januari - september		Helåret
	2001	2000	2000
Kassaflöde från rörelsen	2 383	494	619
Kassaflöde från investeringsaktiviteter	-866	-1 628	-2 033
Kassaflöde från finansieringsaktiviteter	-1 387	1 081	1 310
Förändring av kassa och bank	130	-53	-104
Kassa och bank vid årets början	8	112	112
Kassa och bank vid periodens slut	138	59	8

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	2001-09-30	2000-09-30	2000-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2 684	14	13
Finansiella anläggningstillgångar	8 935	8 182	8 576
	11 619	8 196	8 589
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	139	2 839	2 835
Övriga omsättningstillgångar	430	166	120
	569	3 005	2 955
SUMMA TILLGÅNGAR	12 188	11 201	11 544
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 468	8 253	8 291
Minoritetsintresse	0	0	0
Avsättningar	414	482	463
Långfristiga skulder ¹⁾	105	1 811	2 062
Kortfristiga skulder ¹⁾	2 201	655	728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 188	11 201	11 544

1) Förändringen mellan långfristiga och kortfristiga skulder förklaras i huvudsak av omklassificering av finansiella instrument.

EGET KAPITAL

Mkr	2001-09-30	2000-09-30	2000-12-31
Vid årets början	8 526	9 380	9 380
Effekt av ny redovisningsprincip	-235	-221	-221
Justerat belopp vid årets ingång	8 291	9 159	9 159
Utdelning	-333	-360	-360
Återköp av egna aktier	-492	-1 300	-1 300
Periodens resultat	2 002	754	792
UTGÅENDE BALANS	9 468	8 253	8 291

KONCERNENS NYCKELTAL

	2001-09-30	2000-09-30	2000-12-31
Vinst per aktie efter full skatt, kr	31:57	10:36	11:16
Redovisat eget kapital per aktie, kr	152	126	127
Skuldsättningsgrad	0,19	0,26	0,30
Soliditet, procent	78	76	72
Antal utestående aktier	62 145 483	65 403 583	65 403 583