LjungbergGruppen AB

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2002

LjungbergGruppen AB
Delårsrapport 1 januari – 30 september 2002

*Resultat efter finansiella poster **113,5 Mkr (87,8)***
*Resultat efter skatt **5,31 kr/aktie (4,12)***

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till 113,5 Mkr (87,8). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 0 Mkr (0).

Resultatet efter skatt uppgick för perioden till 81,5 Mkr (63,0), vilket motsvarar 5,31 kr/aktie (4,12).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick för perioden till 53,8 Mkr (37,8). Nettoomsättningen var 223 Mkr (225).

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 318 Mkr (281). Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen var 187,5 Mkr (158,6).

Hyresmarknaden i Stockholm påverkas av en minskad efterfrågan på främst kontorslokaler och utvecklingen av efterfrågan kommer att vara beroende av hur konjunkturen utvecklas. Hyreskontrakten i LjungbergGruppens fastigheter har en jämn spridning av löptiderna med en hög andel långa hyreskontrakt.

Vakansgraden i LjungbergGruppens fastighetsbestånd är 9 procent (2001-12-31, 5 procent och 2002-06-30, 10 procent). Ökningen av vakansgraden under året är i huvudsak hänförlig till Stockholms innerstad och Järfälla.

I Stockholms innerstad lämnade i juni 2002 en hyresgäst en kontorsyta på 11.000 m² i den med Länsförsäkringar samägda fastigheten Mineralvattenfabriken. Uthyrning har skett av 4.500 m² till Karolinska Sjukhuset med inflyttning till årsskiftet. Hyresavtalet har en löptid på 6 år.

I Järfälla är 10.000 m² vakant sedan hyresgästen KPNQwest under andra kvartalet gick i konkurs. De lokaler KPNQwest hyrt är av god kvalitet och uthyrningsaktiviteter pågår.

I Kista påverkas marknaden av utvecklingen för telekom- och IT-sektorn. Uthyrningsgraden i Ärvinge, Kista är 96 procent. Aviserade och möjliga kontraktsenliga ytminskningar för hyresgäster under 2003 skulle, utan antagande om någon nyuthyrning, kunna innebära en sänkning av uthyrningsgraden i Ärvinge till 87 procent.

I Sickla pågår en intensiv utveckling med en utbyggd och upprustad handelsplats, ett kulturellt centrum och en fortsatt utbyggnad av kontorsområdet. Parkeringen byggs ut och en fortsatt upprustning av den yttre miljön genomförs.

I den ombyggda Dieselverkstaden invigde under tredje kvartalet Kultur Nacka sina lokaler för bl a bibliotek, teater och annan kulturverksamhet. Uppförandet av ett nytt kontorshus för Atlas Copco Tools and Assembly Systems på totalt 5.000 m² pågår med inflyttning i slutet av året.

I handelsområdet öppnade i juni, efter om- och nybyggnad, Sveriges största ICA Kvantum på totalt 6.000 m². Under hösten har tillkommit 4.000 m² handel med bl a Apoteket, Electrolux Home, El-Giganten, lampaffär och servicebutiker. Vid årsskiftet öppnar S.A.T.S Sports Club en gymanläggning på 2.000 m², vilket ytterligare stärker serviceutbudet i Sickla.

INVESTERINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 255 Mkr (210). Investeringarna avser främst pågående utvecklingsprojekt i Sickla.

Inga fastighetsförvärv eller försäljningar har skett under perioden.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 131 Mkr (201). Rörelseresultatet för perioden var 8,5 Mkr (5,3).

TL Byggs omsättning var 168 Mkr (159), varav 42 Mkr (24) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 368 Mkr (2001-12-31, 342 Mkr).

Medelräntan på bolagets räntebärande skulder uppgick 2002-09-30 till 5,9 procent (2001-12-31, 5,8 procent). Medellöptiden för räntebindningen är 3,5 år (2001-12-31, 3,4 år).

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 24,1 procent (2001-12-31, 24,5 procent).

Ej utbetald del av koncernens SPP-medel uppgick 2002-09-30 till 1,7 Mkr.

RESULTATPROGNOS

Resultatet efter finansiella poster väntas för 2002 uppgå till 135 Mkr. Föregående resultatprognos var 130 Mkr. I resultatprognosen ingår inga reavinster. Resultatet för 2001 uppgick till 127 Mkr.

Resultatprognosen innebär ett resultat efter skatt på 97 Mkr (92 Mkr år 2001), vilket motsvarar 6,30 kr/aktie (5,98).

Stockholm den 18 oktober 2002

Ulf Holmlund
Verkställande Direktör

Koncernens resultaträkningar

Belopp i Mkr	2002 1/1-30/9	2001 1/1-30/9	2002 1/7-30/9	2001 1/7-30/9	2001 1/1-31/12	2001/2002 1/10-30/9
Nettoomsättning	448,8	481,2	144,7	156,5	655,1	622,5
Kostnader för förvaltning och produktion	-241,1	-305,7	-72,9	-94,0	-410,6	-345,8
Bruttoresultat	**207,7**	**175,5**	**71,8**	**62,5**	**244,5**	**276,7**
Central administration och marknadsföring	-11,7	-11,6	-3,4	-3,7	-16,6	-16,7
Resultat fastighetsförsäljning	-	0,0	-	-	0,0	-
Rörelseresultat	**196,0**	**163,9**	**68,4**	**58,8**	**227,9**	**260,0**
Ränteintäkter	9,5	6,4	3,7	2,0	10,9	14,0
Räntebidrag	0,1	0,5	0,0	0,0	0,6	0,2
Räntekostnader	-92,1	-83,0	-30,7	-28,4	-112,0	-121,1
	-82,5	-76,1	-27,0	-26,4	-100,5	-106,9
Resultat efter finansiella poster	**113,5**	**87,8**	**41,4**	**32,4**	**127,4**	**153,1**
Aktuell skatt	-18,6	-13,6	-6,8	-5,1	-16,9	-21,9
Uppskjuten skatt	-13,4	-11,2	-4,9	-4,1	-19,0	-21,3
	-32,0	-24,8	-11,7	-9,2	-35,9	-43,2
Resultat efter skatt	**81,5**	**63,0**	**29,7**	**23,2**	**91,5**	**109,9**
Resultat per aktie, kr	5,33	4,15	1,94	1,53	6,03	7,20
Resultat per aktie efter utspädning, kr	5,31	4,12	1,93	1,52	5,98	7,16
Medelantalet aktier, tusental	15.291	15.177	15.319	15.190	15.182	15.267
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.362	15.307	15.373	15.297	15.303	15.344

Fördelning av rörelseresultat

Belopp i Mkr	2002 1/1-30/9	2001 1/1-30/9	2002 1/7-30/9	2001 1/7-30/9	2001 1/1-31/12	2001/2002 1/10-30/9
FASTIGHETSFÖRVALTNING						
Hyresintäkter	317,8	280,5	103,6	95,1	383,3	420,6
Förvaltningskostnader	-87,0	-85,1	-24,2	-25,0	-112,4	-114,3
Fastighetsskatt	-15,1	-10,2	-4,3	-3,5	-13,3	-18,2
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	**215,7**	**185,2**	**75,1**	**66,6**	**257,6**	**288,1**
Avskrivningar fastigheter	-20,1	-17,8	-6,9	-6,0	-24,3	-26,6
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1,0	-0,7	-0,4	-0,2	-1,4	-1,7
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	**194,6**	**166,7**	**67,8**	**60,4**	**231,9**	**259,8**
Central administration och marknadsföring	-7,1	-8,1	-1,9	-2,4	-10,5	-9,5
Resultat fastighetsförsäljning	-	0,0	-	-	0,0	-
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	**187,5**	**158,6**	**65,9**	**58,0**	**221,4**	**250,3**
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET						
Nettoomsättning	130,9	200,7	41,0	61,4	271,7	201,9
Produktionskostnader	-117,6	-191,6	-37,0	-59,2	-258,7	-184,7
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	**13,3**	**9,1**	**4,0**	**2,2**	**13,0**	**17,2**
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,2	-0,3	0,0	-0,1	-0,4	-0,3
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	**13,1**	**8,8**	**4,0**	**2,1**	**12,6**	**16,9**
Central administration och marknadsföring	-4,6	-3,5	-1,5	-1,3	-6,1	-7,2
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	**8,5**	**5,3**	**2,5**	**0,8**	**6,5**	**9,7**
Rörelseresultat	**196,0**	**163,9**	**68,4**	**58,8**	**227,9**	**260,0**

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2002-09-30	2001-09-30	2002-06-30	2001-06-30	2001-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningsfastigheter	3.014,3	2.720,7	2.933,8	2.656,4	2.779,7
Maskiner och inventarier	3,7	3,4	3,6	3,0	3,6
Finansiella anläggningstillgångar	27,5	29,8	27,5	29,6	27,4
Kortfristiga fordringar	61,4	68,7	64,8	74,1	87,4
Kortfristiga placeringar	103,3	-	102,1	-	100,2
Kassa och bank	265,0	284,2	218,4	267,0	241,7
Summa tillgångar	**3.475,2**	**3.106,8**	**3.350,2**	**3.030,1**	**3.240,0**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	836,6	765,6	806,4	741,9	794,2
Avsättningar	113,5	92,2	108,7	87,7	100,1
Skulder till kreditinstitut	2.284,0	2.050,9	2.238,7	1.999,6	2.122,1
Övriga skulder	241,1	198,1	196,4	200,9	223,6
Summa eget kapital och skulder	**3.475,2**	**3.106,8**	**3.350,2**	**3.030,1**	**3.240,0**

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Enligt balansräkning 2001-12-31	151,9	337,9	212,9	91,5	794,2
Vinstdisposition			91,5	-91,5	0,0
Utdelning			-45,9		-45,9
Nyemission	1,3	5,5			6,8
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		15,8	-15,8		0,0
Årets resultat				81,5	81,5
Enligt balansräkning 2002-09-30	153,2	359,2	242,7	81,5	836,6

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2002 1/1-30/9	2001 1/1-30/9	2002 1/7-30/9	2001 1/7-30/9	2001 1/1-31/12	2001/2002 1/10-30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	113,5	87,7	41,4	32,3	127,4	153,2
Återföring avskrivningar	21,3	18,8	7,3	6,5	26,1	28,6
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	0,4	-	-4,7	0,5	0,1
Betald skatt	-19,0	-19,6	0,0	-	-19,6	-19,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**115,8**	**87,3**	**48,7**	**34,1**	**134,4**	**162,9**
Nettoförändring av rörelsekapital	13,5	1,4	5,2	8,5	2,2	14,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**129,3**	**88,7**	**53,9**	**42,6**	**136,6**	**177,2**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Köp av fastigheter	-0,7	-	-	-	-	-0,7
Om- och nybyggnad av fastigheter	-223,5	-222,4	-51,3	-76,3	-284,9	-286,0
Försäljning av fastigheter	-	64,4	-	-	64,1	-0,3
Övriga investeringar	-1,4	-2,6	-0,5	-1,0	-1,3	-0,1
Betald skatt	-	-36,5	-	-	-36,5	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-225,6**	**-197,1**	**-51,8**	**-77,3**	**-258,6**	**-287,1**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning	-45,9	-34,1	-	-	-34,1	-45,9
Nyemission	6,7	1,9	0,4	0,5	2,0	6,8
Förändring långfristiga skulder	161,9	119,8	45,3	51,4	191,0	233,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**122,7**	**87,6**	**45,7**	**51,9**	**158,9**	**194,0**
Periodens kassaflöde	**26,4**	**-20,8**	**47,8**	**17,2**	**36,9**	**84,1**
Likvida medel vid periodens början	**341,9**	**305,0**	**320,5**	**267,0**	**305,0**	**284,2**
Likvida medel vid periodens slut	**368,3**	**284,2**	**368,3**	**284,2**	**341,9**	**368,3**

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen innebärande bl a tillämpning av Redovisningsrådets rekommendationer. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Nyckeltal [1)]

	2002 1/1-30/9	2001 1/1-30/9	2002 1/7-30/9	2001 1/7-30/9	2001 1/1-31/12	2001/2002 1/10-30/9
Soliditet, %	24,1	24,6	24,1	24,6	24,5	24,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Belåningsgrad, %	75,8	75,4	75,8	75,4	76,3	75,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,3	2,1	2,1	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster	2,2	2,1	2,3	2,1	2,1	2,3
Avkastning på eget kapital, %	13,3	11,2	14,5	12,3	12,0	13,7
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster	13,3	11,2	14,5	12,3	12,0	13,7
Avkastning på totalt kapital, %	8,2	7,5	8,5	7,9	7,7	8,3
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster	8,2	7,5	8,5	7,9	7,7	8,3
Antal anställda (medelantal)	129	114	129	114	121	128

Data per aktie [1)]

Belopp i kr	2002 1/1-30/9	2001 1/1-30/9	2002 1/7-30/9	2001 1/7-30/9	2001 1/1-31/12	2001/2002 1/10-30/9
Resultat efter skatt	5,31	4,12	1,93	1,52	5,98	7,16
Resultat efter skatt, exkl reavinster	5,31	4,12	1,93	1,52	5,98	7,16
Kassaflöde	8,42	5,79	3,51	2,78	8,93	11,55
Eget kapital	54,6	50,4	54,6	50,4	52,3	54,6
Börskurs	80	77	80	77	85	80
Medelantalet aktier, tusental	15.291	15.177	15.319	15.190	15.182	15.267
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.362	15.307	15.373	15.297	15.303	15.344
Antal aktier vid periodens slut, tusental	15.322	15.194	15.322	15.194	15.196	15.322
Antal aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental	15.369	15.278	15.369	15.278	15.304	15.369

[1)] Definitioner av nyckeltal och data per aktie enligt årsredovisning.

UTVECKLING HYRESNIVÅ

Mkr	2001	2002 kv 1	2002 kv 2	2002 kv 3	2002 kv 4
Stockholms innerstad	66	84	85	73	76
Kista	126	142	144	141	141
Järfälla	33	36	35	24	24
Nacka	100	107	106	120	127
Södertälje, Västerås	58	58	58	58	58
Totalt	**383**	**427**	**428**	**416**	**426**

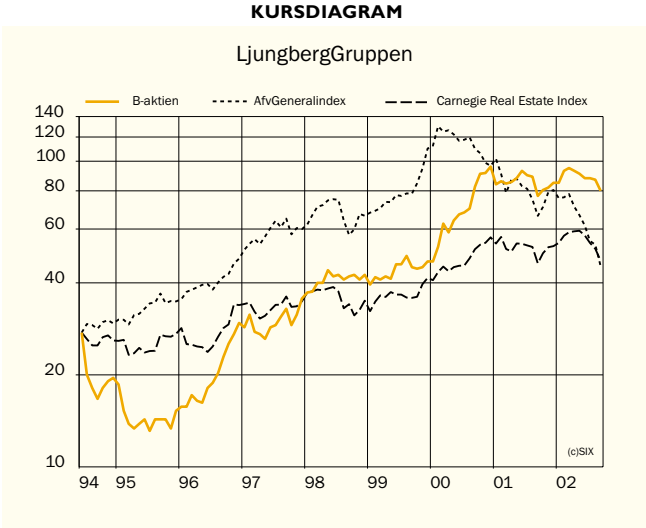
Avser utveckling hyresnivå på årsbasis. Kvartal 1 - 3 2002 avser utfall omräknat till årstakt. I hyresnivå för kvartal 4 2002 ingår tecknade hyreskontrakt med inflyttning under kvartalet.

UTHYRNINGSGRAD

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	88	76	86
Kista	146	141	96
Järfälla [1)]	34	24	70
Nacka	138	127	92
Södertälje, Västerås	62	58	94
Totalt [1)]	**468**	**426**	**91**

Hyresvärde och hyreskontrakt för pågående om- och nybyggnader ingår ej.
[1)] Inklusive 4 Mkr i utdebiterade kostnader avseende bl a el.

KURSDIAGRAM



LÅNESTRUKTUR

Räntebindningstid	Belopp Mkr	Andel %	Medelränta, %
2002	184	8	5,5
2003	332	14	6,3
2004	344	15	5,7
2005	290	13	5,5
2006	321	14	6,3
2007	316	14	5,8
2008 och senare	497	22	6,0
Totalt	**2.284**	**100**	**5,9**

B

PORTO
BETALT
SVERIGE

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Hyresintäker	123	159	196	260	263	324	383
Rörelseresultat förvaltning	68	82	105	140	142	184	221
Resultat fastighetsförsäljning	5	-	36	25	0	185	0
Entreprenadomsättning	108	99	119	127	105	199	272
Rörelseresultat entreprenad	6	4	6	3	2	5	7
SPP-medel	-	-	-	-	-	6	-
Finansnetto	-67	-74	-85	-98	-89	-99	-101
Resultat efter finansiella poster	12	12	62	70	55	281	127
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-56	-17
Uppskjuten skatt	-4	-4	-20	-20	-16	-22	-19
Årets resultat	8	8	42	50	39	203	91
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster [1)]	**7**	**12**	**26**	**45**	**55**	**90**	**127**

Data per aktie [2)]

Belopp i kr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Årets resultat	0,66	0,67	3,34	3,56	2,60	13,31	5,98
Årets resultat, exkl reavinster [1)]	0,37	0,67	1,43	2,27	2,60	4,26	5,98
Utdelning	0,25	0,50	0,75	1,00	1,50	2,25	3,00
Börskurs, periodens slut	16	31	37	43	47	96	85

[1)] Även SPP-medel är exkluderat.
[2)] Data per aktie är beräknat efter genomförd fondemission 1:1 i april 2001 och efter utspädning. Även börskursen är omräknad efter genomförd fondemission.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké _____ 2003-02-14
Årsredovisning _____ Mars 2003
Bolagsstämma _____ 2003-03-27

LjungbergGruppen

LjungbergGruppen AB (publ)
Postadress: Box 6474, 113 82 Stockholm
Besöksadress: Hälsingegatan 47
Telefon: 08-610 19 00 Telefax: 08-610 19 01
info@ljungberggruppen.se
www.ljungberggruppen.se