Delårsrapport januari – september 2002

- Resultatet efter full skatt uppgick till 504 Mkr (2 002), vilket motsvarar 8:11 kronor (31:57) per aktie. I resultatet för 2001 ingick extrautdelning från Holmen med 1 307 Mkr samt en positiv skatt om 67 Mkr.

- Substansvärdet uppgick den 30 september 2002 till 235 kronor per aktie (2001-12-31: 247) och efter uppskjuten skatt till 212 kronor per aktie (2001-12-31: 220). Den 12 november 2002 var motsvarande värde 252 respektive 225 kronor per aktie.

- Stor aktieinvestering i Industrivärden.

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

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 20, Delårsrapportering. Redovisningen är även i övrigt upprättad i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer. Inga redovisningsprinciper har förändrats med effekt på denna rapport jämfört med tillämpade principer i senaste årsredovisning. Angivna värden inom parentes avser jämförelsetal för motsvarande period föregående år om inte annat anges.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 330 Mkr (2 743). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 550 Mkr (1 935). Resultatet efter full skatt blev 504 Mkr (2 002), vilket motsvarar 8:11 kronor (31:57) per aktie. Omsättningen och resultatet för 2001 har påverkats av extrautdelning från Holmen med 1 307 Mkr samt en positiv skatt om 67 Mkr.

FASTIGHETER

DELÅRSPERIOD

Rörelseresultatet för affärsområde Fastigheter ökade till 300 Mkr (290).

Hyresintäkterna för bostäder och lokaler har utvecklats positivt. De totala hyresintäkterna ökade med 4,6 procent till 610 Mkr (584), varav bostäder med 2,7 procent till 295 Mkr (288) och kommersiella lokaler mm med 6,3 procent till 315 Mkr (296). Av hyresintäkterna utgör bostäder 48 procent och kommersiella lokaler mm 52 procent.

Vakansgraden var i genomsnitt för perioden 2,6 procent (genomsnitt 2001: 2,3) varav bostädernas vakansgrad uppgick till 0,7 procent (genomsnitt 2001: 0,9) och de kommersiella lokalernas vakansgrad till 4,3 procent (genomsnitt 2001: 3,6). I oktober 2002 var vakansgraden 3,0 procent, fördelad med 0,7 procent på bostäder och 5,1 procent på kommersiella lokaler.

Fastighetskostnaderna ökade till 292 Mkr (279). Ökningen förklaras av högre kostnader för underhåll och hyresgästanpassningar vilka uppgick till 95 Mkr (79).

Driftsnettot uppgick till 370 Mkr (362).

Under perioden har 15 Mkr (13) nettoinvesterats i hel- och delägda fastigheter.

Förvaltningsfastigheterna, med ett bokfört värde om 2 633 Mkr (2 672), gav en direktavkastning (driftsnetto i förhållande till bokfört värde) på 18,7 procent (18,0) på årsbasis. Exploateringsfastigheternas bokförda värde uppgick till 125 Mkr (139).

Mkr	Lägenhets-ytor tusen kvm	Hyres-intäkter	Drifts-netto	Bokförda värden 2002-09-30	Driftsnetto i % av bokförda värden (årsbasis)
Förvaltningsfastigheter	1 010	608	369	2 633	18,7
Exploateringsfastigheter	11	2	1	125	
SUMMA	1 021	610	370	2 758	

AKTUELL RAPPORTPERIOD JULI - SEPTEMBER 2002

Hyresintäkterna ökade med 3,4 procent till 203 Mkr (197) varav bostäder med 2,5 procent till 98 Mkr (96) och kommersiella lokaler mm med 4,2 procent till 105 Mkr (101).

Fastighetskostnaderna minskade med 2 Mkr till 81 Mkr (83). Av dessa minskade kostnaden för underhåll och hyresgästanpassningar med 4 Mkr till 25 Mkr (29), medan fastighetsskatten ökade med 3 Mkr till 9 Mkr (6) beroende på förändrade omräkningstal.

Under tredje kvartalet uppgick vakansgraden i genomsnitt till 3,0 procent (1,9), varav bostäder svarade för 0,7 procent (0,9) och kommersiella lokaler för 4,9 procent (2,8).

Utfall per kvartal

Kvartal	I	II	III	IV	Helår
Hyresintäkter mm, Mkr					
2002	203	204	203		
2001	194	193	197	197	781
2000	182	182	186	190	740
Driftsnetto, Mkr					
2002	108	125	137		
2001	110	122	130	115	477
2000	83	86	93	89	351
Vakansgrad, procent					
2002	2,5	2,3	3,0		
2001	2,7	2,7	1,9	2,1	2,3
2000	4,6	4,2	3,4	3,1	3,9

INVEST

Rörelseresultatet för affärsområde Invest uppgick till 332 Mkr (1 713) och för tredje kvartalet till -65 Mkr (-8). Tredje kvartalet har belastats med nedskrivning av portföljplaceringsaktier om 35 Mkr.

I resultatet ingår utdelningar från de större aktieinnehaven i de börsnoterade företagen med 423 Mkr (1 716 varav extrautdelning 1 307).

Dotterföretaget L E Lundberg Kapitalförvaltnings rörelseresultat, som ingår i resultatet för affärsområde Invest, uppgick till -63 Mkr (-6) och för tredje kvartalet till -27 Mkr (-6). Resultatet efter finansiella poster var -66 Mkr (-6). Den 30 september 2002 var bruttoexponeringen mot aktier och räntebärande papper cirka 90 Mkr (2001-12-31: 203).

STÖRRE INNEHAV I BÖRSNOTERADE FÖRETAG

Röstandel, kapitalandel, bokfört värde och marknadsvärde på aktieinnehaven framgår av tabellerna nedan. Under tredje kvartalet ställdes ytterligare optioner ut till ledande befattningshavare i Holmen. För att säkerställa gjorda åtaganden förvärvades aktier i Holmen för 40 Mkr. Andelarna i NCC har påverkats av återköp och omstämpling av aktier.

	2002-11-12		2002-09-30		2001-12-31	
Procent	**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	**52,1**	**27,5**	52,1	27,5	52,0	27,2
Hufvudstaden	**87,6**	**44,2**	87,6	44,2	87,6	44,2
NCC	**16,9**	**13,6**	16,9	13,6	16,7	13,3

	2002-11-12		2002-09-30		2001-12-31	
Mkr	**Bokfört värde**	**Marknads-värde[1)]**	Bokfört värde	Marknads-värde[1)]	Bokfört värde	Marknads-värde[1)]
Cardo	**1 890**	**1 807**	1 890	1 695	1 890	1 589
Holmen	**2 587**	**5 126**	2 587	4 578	2 547	5 153
Hufvudstaden	**2 828**	**2 670**	2 828	2 477	2 828	2 485
NCC	**1 076**	**698**	1 076	688	1 076	967
SUMMA	**8 381**	**10 301**	8 381	9 438	8 341	10 194

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

PORTFÖLJPLACERINGAR

Utöver större innehav i börsnoterade företag ägde koncernen, exklusive L E Lundberg Kapitalförvaltning, den 30 september 2002 börsnoterade aktier med ett bokfört värde av 778 Mkr (2001-12-31: 202) och ett marknadsvärde av 627 Mkr (2001-12-31: 215). Ökningen förklaras av förvärv av aktier i Industrivärden (serie A) under sommaren och hösten 2002. Den 12 november 2002 uppgick innehavet i Industrivärden till totalt 7,3 miljoner A-aktier, motsvarande 5,2 procent av antalet röster och 3,8 procent av kapitalet. Bokfört värde var 771 Mkr och marknadsvärdet 752 Mkr.

ÖVRIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Bland övriga värdepapper ingår det onoterade intresseföretaget Stadium med ett bokfört värde om 250 Mkr (2001-12-31: 250).

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster uppgick till -77 Mkr (-63), varav räntenettot utgjorde -48 Mkr (-64) och värdeförändring av aktier -30 Mkr (0). Under tredje kvartalet utgjorde räntenettot -20 Mkr (-19).

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel (exklusive kreditlöften) ökade med 633 Mkr till 743 Mkr (2001-12-31: 110). Räntebärande skulder ökade till 3 020 Mkr (2001-12-31: 2 023). Per den 30 september 2002 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 19 månader och den genomsnittliga räntesatsen till 4,6 procent (4,2).

Koncernens räntebärande nettoskuld ökade till cirka 2 200 Mkr (2001-12-31: 1 800) och skuldsättningsgraden till 0,23 (2001-12-31: 0,19). Koncernens redovisade egna kapital uppgick den 30 september 2002 till 9 582 Mkr (2001-12-31: 9 447). Soliditeten minskade till 73 procent (2001-12-31: 78).

SUBSTANSVÄRDE

Per 30 september 2002 uppgick substansvärdet [1] till 235 kronor per aktie (2001-12-31: 247) och efter avdrag för uppskjuten skatt [2] till 212 kronor per aktie (2001-12-31: 220). Av substansvärdet utgjorde det redovisade egna kapitalet 154 kronor per aktie (2001-12-31: 152).

Per den 12 november 2002 har substansvärdet uppskattats till 252 kronor per aktie och efter uppskjuten skatt till 225 kronor per aktie.

	2002-09-30		2001-12-31	
	Mkr	**Kr/aktie**	Mkr	Kr/aktie
Fastigheter	**6 854**	**110**	6 844	110
Invest				
Cardo	**1 695**	**27**	1 589	26
Holmen	**4 578**	**74**	5 153	83
Hufvudstaden	**2 477**	**40**	2 485	40
NCC	**688**	**11**	967	15
Stadium	**250**	**4**	250	4
Övriga börsnoterade aktier	**709**	**12**	323	5
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder	**-2 701**	**-43**	-2 280	-36
SUBSTANSVÄRDE FÖRE UPPSKJUTEN SKATT [1]	**14 550**	**235**	15 331	247
Uppskjuten skatt [2]	**-1 400**	**-23**	-1 666	-27
SUBSTANSVÄRDE EFTER UPPSKJUTEN SKATT	**13 150**	**212**	13 665	220
Börsvärde	**10 615**	**171**	9 819	158
Kurs/substans, procent		**81**		72

1) Substansvärdet har beräknats enligt följande: Noterade tillgångar är upptagna till aktuell börskurs eller till lösenkurser för utställda optioner i de fall dessa är lägre. Fastigheterna har upptagits till bedömt verkligt värde per 31 december 2001 enligt externa och interna värderingar. Under de tre första kvartalen har korrigering endast skett för investeringar och försäljningar. Övriga tillgångar, avsättningar och skulder är upptagna till bokförda värden per 31 december 2001 respektive 30 september 2002.

2) Uppskjuten skatt har beräknats på skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde på fastigheter och börsnoterade aktier.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Vid ordinarie bolagsstämma den 4 april 2002 beslutades om indragning av de 6 146 900 B-aktier som tidigare återköpts. Vidare fattades beslut om att ge styrelsen förnyat bemyndigande att, under perioden fram till nästa ordinarie bolagsstämma 2003, kunna återköpa ytterligare 10 procent av antalet aktier i bolaget. Styrelsen har beslutat att utnyttja bemyndigandet innebärande att upp till 6 214 000 aktier kan återköpas. Av dessa aktier hade per den 30 september, 70 400 återköpts för 12 Mkr eller i genomsnitt 178 kronor per aktie. Återköpen motsvarade 0,11 procent av kapitalet och 0,03 procent av röstvärdet. Fram till och med den 13 november 2002 har inga ytterligare aktier återköpts.

Den genomsnittliga utestående aktiestocken har under delårsperioden varit 62 091 784 aktier. Den 30 september 2002 var antalet utestående aktier 62 075 083.

MODERBOLAGET

Nettoomsättningen i L E Lundbergföretagen AB (publ) uppgick till 370 Mkr (1 647). Redovisat resultat efter finansiella poster var 280 Mkr (1 642).

Stockholm den 13 november 2002



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 2002, Lundbergs hemsida	29 november 2002
Bokslutkommuniké för 2002	20 februari 2003
Årsredovisning för 2002	mars 2003
Ordinarie bolagsstämma	3 april 2003

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Januari - september		Kvartal III		Helåret
Mkr	**2002**	2001	**2002**	2001	2001
FASTIGHETER					
Rörelsens intäkter					
Hyresintäkter mm	**610**	584	**203**	197	781
Fastighetsförsäljningar	**0**	0	**0**	0	2
Övriga nettointäkter	**3**	1	**0**	0	2
	613	585	**203**	197	785
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	**-118**	-118	**-32**	-32	-163
Fastighetsskatt	**-28**	-25	**-9**	-6	-33
Underhåll- och hyresgästanpassningar	**-95**	-79	**-25**	-29	-108
Direkta försäljnings- och administrationskostnader	**-27**	-29	**-7**	-8	-42
Avskrivningar	**-24**	-28	**-8**	-8	-37
Nedskrivningar	**-**	-	**-**	-	-62
	-292	-279	**-81**	-83	-445
Centrala administrationskostnader mm	**-21**	-16	**-6**	-5	-25
RÖRELSERESULTAT FASTIGHETER	**300**	290	**116**	109	315
INVEST					
Rörelsens intäkter					
Utdelningar	**433**	1 726	**-**	-	1 726
Resultat värdepapper	**-88**	1	**-61**	-4	-22
Rörelsekostnader	**-13**	-14	**-4**	-4	-17
RÖRELSERESULTAT INVEST	**332**	1 713	**-65**	-8	1 687
Centrala administrationskostnader mm	**-5**	-5	**-2**	-1	-8
RÖRELSERESULTAT	**627**	1 998	**49**	100	1 994
Finansiella poster	**-77**	-63	**-20**	-18	-96
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**550**	1 935	**29**	82	1 898
Skatter [1, 2)]	**-46**	67	**-8**	-23	88
Minoritetens andel	**0**	0	**0**	0	0
REDOVISAT RESULTAT	**504**	2 002	**21**	59	1 986

1) Utdelningar från Cardo, Holmen, Hufvudstaden och NCC är skattefria.
2) Den positiva skatten 2001 beror på att Kammarrätten medgivit skattemässigt avdrag för tidigare yrkat, ej godkänt, underskott. Domen har vunnit laga kraft.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2002-09-30	2001-09-30	2001-12-31
Antal utestående aktier	**62 075 083**	62 145 483	62 145 483
Antal utestående aktier i genomsnitt	**62 091 784**	63 421 975	63 102 852
Vinst per aktie efter full skatt, kr	**8:11**	31:57	31:48
Redovisat eget kapital per aktie, kr	**154**	152	152
Skuldsättningsgrad	**0,23**	0,19	0,19
Soliditet, procent	**73**	78	78

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	**2002-09-30**	2001-09-30	2001-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	**2 644**	2 684	2 643
Finansiella anläggningstillgångar	**9 474**	8 935	8 890
	12 118	11 619	11 533
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	**125**	139	133
Övriga omsättningstillgångar	**973**	430	461
	1 098	569	594
SUMMA TILLGÅNGAR	**13 216**	12 188	12 127
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**9 582**	9 468	9 447
Avsättningar	**425**	414	421
Långfristiga skulder	**1 050**	105	62
Kortfristiga skulder	**2 159**	2 201	2 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**13 216**	12 188	12 127

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	Januari - september		Helåret
Mkr	**2002**	2001	2001
Kassaflöde från rörelsen	**730**	2 404	1 742
Kassaflöde från investeringsaktiviteter	**-669**	-374	-380
Kassaflöde från finansieringsaktiviteter	**572**	-1 900	-1 260
Förändring av kassa och bank	**633**	130	102
Kassa och bank vid årets början	**110**	8	8
Kassa och bank vid periodens slut	**743**	138	110

EGET KAPITAL

Mkr	**2002-09-30**	2001-09-30	2001-12-31
Vid årets början	**9 447**	8 526	8 525
Effekt av ny redovisningsprincip	**-**	-235	-239
Justerat belopp vid årets ingång	**9 447**	8 291	8 286
Utdelning	**-357**	-333	-333
Återköp av egna aktier	**-12**	-492	-492
Periodens resultat	**504**	2 002	1 986
UTGÅENDE BALANS	**9 582**	9 468	9 447