LjungbergGruppen AB
Bokslutskommuniké 2002

*Resultatet efter finansiella poster uppgick till **146 Mkr** (127), vilket innebär en ökning med 15 procent. Inga försäljningar av fastigheter ingår i resultatet.*

*Hyresintäkterna uppgick till **429 Mkr** (383) och hyresnivån uppgår i början av 2003 till **443 Mkr.***

*Investeringar i fastigheter uppgick till **307 Mkr** (275) varav fastighetsförvärv **0 Mkr** (0).*

*Uthyrningsgraden uppgår till **89 procent** (95).*

*Årets resultat var **6,76 kr/aktie** (5,98).*

*Styrelsen föreslår en utdelning med **3,50 kr/aktie** (3,00).*

Mkr	**2002**	2001
Hyresintäkter	**429**	383
Projekt- och entreprenadomsättning	**201**	272
Resultat efter finansiella poster	**146**	127
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster	**146**	127
Årets resultat	**104**	91
Årets resultat, exkl reavinster	**104**	91
Investeringar	**307**	275
Kassaflöde	**157**	137

kr/aktie	**2002**	2001
Årets resultat	**6,76**	5,98
Årets resultat, exkl reavinster	**6,76**	5,98
Utdelning (2002 föreslagen)	**3,50**	3,00
Eget kapital	**55,8**	52,3
Börskurs (31 december)	**83**	85

Bokslutskommuniké 2002

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick 2002 till 146,0 Mkr (127,4). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 0 Mkr (0).

Resultatet efter skatt uppgick till 103,9 Mkr (91,5), vilket motsvarar 6,76 kr/aktie (5,98).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick 2002 till 69,1 Mkr (38,1). Nettoomsättningen var 313 Mkr (376).

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 429 Mkr (383). Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen var 247,5 Mkr (221,4).

Hyresmarknaden i Stockholm har under året påverkats av en minskad efterfrågan på främst kontorslokaler. Hyreskontrakten i LjungbergGruppens fastigheter har en jämn spridning av löptiderna med en hög andel långa hyreskontrakt. Hyresvärdet har under 2002 ökat med 50 Mkr från 445 till 495 Mkr. Ökningen av hyresvärdet fördelar sig med ungefär lika delar på nyproduktion och förändringar och utveckling i det befintliga beståndet.

Vakansgraden i LjungbergGruppens fastighetsbestånd är 11 procent (2001-12-31, 5 procent och 2002-06-30, 10 procent). Ökningen av vakansgraden 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 delägda fastigheten Mineralvattenfabriken. Uthyrning har skett av 4.500 m² till Karolinska Sjukhuset med inflyttning i början av 2003 och 2.000 m² till Förenade Liv med inflyttning under andra kvartalet 2003. I Järfälla är 10.000 m² vakant sedan hyresgästen KPNQwest under andra kvartalet gått i konkurs.

I Kista påverkas marknaden av utvecklingen för telekom- och IT-sektorn. Uthyrningsgraden i Ärvinge, Kista är 93 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 88 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.

Vid årsskiftet flyttade Atlas Copco Tools and Assembley Systems in i ett nytt kontorshus på 5.000 m² och S.A.T.S Sports Club öppnade en gymanläggning på 2.000 m². I handelsområdet öppnade under 2002 Sveriges största ICA Kvantum på 6.000 m² och därutöver tillkom 4.000 m² annan handel. I den ombyggda Dieselverkstaden öppnade under hösten 2002 Kultur Nacka sina lokaler med bl a bibliotek, teater och annan kulturverksamhet.

INVESTERINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 307 Mkr (275). Investeringarna avser främst pågående utvecklingsprojekt i Sickla.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 201 Mkr (272). Rörelseresultatet för räkenskapsåret var 9,7 Mkr (6,5).

Rörelseresultatet för entreprenadverksamheten, som bedrivs i dotterbolaget TL Bygg AB, var 16,9 Mkr (16,1). Övrigt rörelseresultat i koncernen avser projektkostnader för fastighetsutveckling.

TL Byggs omsättning var 216 Mkr (221), varav 48 Mkr (34) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 353 Mkr (342). Medelräntan på bolagets lånefinansiering var 2002-12-31 5,9 procent (5,8). Medellöptiden för räntebindningen är 3,6 år (3,4).

Eget kapital uppgick 2002-12-31 till 861 Mkr (794), vilket motsvarar 55,8 kr/aktie (52,3). Soliditeten uppgick till 24,7 procent (24,5).

UTDELNING

Styrelsen föreslår att utdelning för räkenskapsåret 2002 lämnas med 3,50 kr/aktie (3,00).

UTSIKTER FÖR 2003

Hyresintäkterna uppgår i början av 2003 på årsbasis till 443 Mkr. Baserat på hyresnivån 443 Mkr samt aktuella förvaltnings- och räntekostnader uppgår resultatnivån i början av 2003 på årsbasis till 130 Mkr före skatt. Ingen hänsyn har i övrigt tagits till utvecklingen under 2003. Resultatnivån 130 Mkr motsvarar efter skatt 6,06 kr/aktie.

ÅRSREDOVISNING

Årsredovisningen kommer att distribueras till aktieägarna i början av mars och kommer därutöver att finnas tillgänglig på bolagets kontor samt hemsida.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma äger rum torsdagen den 27 mars 2003, kl. 17.00 i Expon, Sickla Industriväg 9, Nacka.

Stockholm den 14 februari 2003

Styrelsen

Koncernens resultaträkningar

Belopp i Mkr	2002 1/1-12/31	2001 1/1-31/12	2002 1/10-31/12	2001 1/10-31/12
Nettoomsättning	630,1	655,1	181,3	173,9
Kostnader för förvaltning och produktion	-356,8	-410,6	-115,7	-104,9
Bruttoresultat	**273,3**	**244,5**	**65,6**	**69,0**
Central administration och marknadsföring	-16,1	-16,6	-4,4	-5,0
Resultat fastighetsförsäljning	-	0,0	-	-
Rörelseresultat	**257,2**	**227,9**	**61,2**	**64,0**
Ränteintäkter	13,2	10,9	3,7	4,5
Räntebidrag	0,1	0,6	-	0,1
Räntekostnader	-124,5	-112,0	-32,4	-29,0
	-111,2	-100,5	-28,7	-24,4
Resultat efter finansiella poster	**146,0**	**127,4**	**32,5**	**39,6**
Aktuell skatt	-27,4	-16,9	-8,8	-3,3
Uppskjuten skatt	-14,7	-19,0	-1,3	-7,9
	-42,1	-35,9	-10,1	-11,2
Resultat efter skatt	**103,9**	**91,5**	**22,4**	**28,4**
Resultat per aktie, kr	6,78	6,03	1,45	1,87
Resultat per aktie efter utspädning, kr	6,76	5,98	1,45	1,86
Medelantalet aktier, tusental	15.313	15.182	15.382	15.195
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.373	15.303	15.405	15.291

Fördelning av rörelseresultat

Belopp i Mkr	2002 1/1-31/12	2001 1/1-31/12	2002 1/10-31/12	2001 1/10-31/12
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Hyresintäkter	429,2	383,3	111,4	102,8
Förvaltningskostnader	-123,4	-112,4	-36,4	-27,3
Fastighetsskatt	-20,0	-13,3	-4,9	-3,1
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	**285,8**	**257,6**	**70,1**	**72,4**
Avskrivningar fastigheter	-27,2	-24,3	-7,1	-6,5
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1,3	-1,4	-0,3	-0,7
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	**257,3**	**231,9**	**62,7**	**65,2**
Central administration och marknadsföring	-9,8	-10,5	-2,7	-2,4
Resultat fastighetsförsäljning	-	0,0	-	-
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	**247,5**	**221,4**	**60,0**	**62,8**
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET				
Nettoomsättning	200,9	271,7	70,0	71,0
Produktionskostnader	-184,7	-258,7	-67,1	-67,1
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	**16,2**	**13,0**	**2,9**	**3,9**
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,2	-0,4	0,0	-0,1
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	**16,0**	**12,6**	**2,9**	**3,8**
Central administration och marknadsföring	-6,3	-6,1	-1,7	-2,6
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	**9,7**	**6,5**	**1,2**	**1,2**
Rörelseresultat	**257,2**	**227,9**	**61,2**	**64,0**

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2002-12-31	2001-12-31	2002-09-30	2001-09-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningsfastigheter	3.060,2	2.779,7	3.014,3	2.720,7
Maskiner och inventarier	3,6	3,6	3,7	3,4
Finansiella anläggningstillgångar	21,8	27,4	27,5	29,8
Kortfristiga fordringar	47,2	87,4	61,4	68,7
Kortfristiga placeringar	104,5	100,2	103,3	-
Kassa och bank	248,1	241,7	265,0	284,2
Summa tillgångar	**3.485,4**	**3.240,0**	**3.475,2**	**3.106,8**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	861,2	794,2	836,6	765,6
Avsättningar	114,4	100,1	113,5	92,2
Skulder till kreditinstitut	2.328,4	2.122,1	2.284,0	2.050,9
Övriga skulder	181,4	223,6	241,1	198,1
Summa eget kapital och skulder	**3.485,4**	**3.240,0**	**3.475,2**	**3.106,8**

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Enligt balansräkning 2001-12-31	152,0	337,8	212,9	91,5	794,2
Vinstdisposition			91,5	-91,5	0,0
Utdelning			-45,9		-45,9
Nyemission	1,4	6,0			7,4
Tecknat, ej registrerat aktiekapital	1,0	4,6			5,6
Förändring uppskjuten skattefordran			-4,0		-4,0
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		13,1	-13,1		0,0
Årets resultat				103,9	103,9
Enligt balansräkning 2002-12-31	154,4	361,5	241,4	103,9	861,2

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2002 1/1-31/12	2001 1/1-31/12	2002 1/10-31/12	2001 1/10-31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	146,0	127,4	32,5	39,7
Återföring avskrivningar	28,7	26,1	7,4	7,3
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-0,4	0,5	-0,4	0,1
Betald skatt	-20,2	-19,6	-1,2	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**154,1**	**134,4**	**38,3**	**47,1**
Nettoförändring av rörelsekapital	3,2	2,2	-10,3	0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**157,3**	**136,6**	**28,0**	**47,9**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Om- och nybyggnad av fastigheter	-319,9	-284,9	-95,7	-62,5
Försäljning av fastigheter och mark	-	64,1	-	-0,3
Övriga investeringar	-0,1	-1,3	1,3	1,3
Betald skatt	-	-36,5	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-320,0**	**-258,6**	**-94,4**	**-61,5**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-45,9	-34,1	-	-
Nyemission	13,0	2,0	6,3	0,1
Förändring långfristiga skulder	206,3	191,0	44,4	71,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**173,4**	**158,9**	**50,7**	**71,3**
Periodens kassaflöde	**10,7**	**36,9**	**-15,7**	**57,7**
Likvida medel vid periodens början	**341,9**	**305,0**	**368,3**	**284,2**
Likvida medel vid periodens slut	**352,6**	**341,9**	**352,6**	**341,9**

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

Nyckeltal [1)]

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

Data per aktie [1)]

Belopp i kr	2002 1/1-31/12	2001 1/1-31/12	2002 1/10-31/12	2001 1/10-31/12
Resultat efter skatt	6,76	5,98	1,45	1,86
Resultat efter skatt, exkl reavinster	6,76	5,98	1,45	1,86
Kassaflöde	10,23	8,93	1,81	3,13
Eget kapital	55,8	52,3	55,8	52,3
Börskurs	83	85	83	85
Utdelning (2002 föreslagen)	3,50	3,00	-	-
Medelantalet aktier, tusental	15.313	15.182	15.382	15.195
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.373	15.303	15.405	15.291
Antal aktier vid periodens slut, tusental	15.441	15.196	15.441	15.196
Antal aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental	15.441	15.304	15.441	15.304

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

Utveckling hyresintäkter

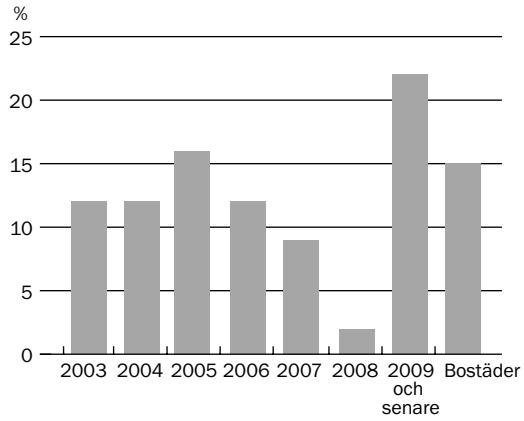
Mkr	2000	2001	2002	Nivå 2003[1)]
Stockholms innerstad	69	66	79	80
Kista	84	126	145	136
Järfälla	25	33	30	25
Nacka	88	100	116	141
Södertälje, Västerås	58	58	59	61
Totalt	**324**	**383**	**429**	**443**

[1)] Nivå första kvartalet 2003.

Uthyrningsgrad

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	93	80	86
Kista	146	136	93
Järfälla	33	25	75
Nacka	158	141	89
Södertälje, Västerås	65	61	94
Totalt	**495**	**443**	**89**

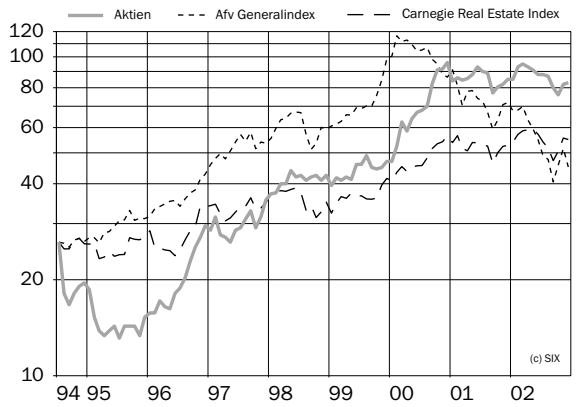
Löptider kontrakt i procent av hyresintäkter



Lånestruktur 2002-12-31

Räntebindningstid till och med	Lånebelopp, Mkr	Andel av lån, %	Medelränta, %
2003	435	19	6,0
2004	344	15	5,7
2005	290	12	5,5
2006	320	14	6,3
2007	315	14	5,8
2008	312	13	6,0
2009 och senare	312	13	6,0
Totalt	**2.328**	**100**	**5,9**

LjungbergGruppen-aktien



A

PORTO
BETALT
SVERIGE

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Nivå 2003 [1]
Hyresintäker	123	159	196	260	263	324	383	429	443
Rörelseresultat förvaltning	68	82	105	140	142	184	221	247	250
Resultat fastighetsförsäljning	5	-	36	25	0	185	0	-	
Entreprenadomsättning	108	99	119	127	105	199	272	201	200
Rörelseresultat entreprenad	6	4	6	3	2	5	7	10	3
SPP-medel	-	-	-	-	-	6	-	-	
Finansnetto	-67	-74	-85	-98	-89	-99	-101	-111	-123
Resultat efter finansiella poster	12	12	62	70	55	281	127	146	130
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-56	-17	-27	-20
Uppskjuten skatt	-4	-4	-20	-20	-16	-22	-19	-15	-16
Årets resultat	8	8	42	50	39	203	91	104	94
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster [2]	**7**	**12**	**26**	**45**	**55**	**90**	**127**	**146**	**130**

Data per aktie [3]

Belopp i kr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Nivå 2003 [1]
Årets resultat	0,66	0,67	3,34	3,56	2,60	13,31	5,98	6,76	6,06
Årets resultat, exkl reavinster [2]	0,37	0,67	1,43	2,27	2,60	4,26	5,98	6,76	6,06
Utdelning (2002 föreslagen)	0,25	0,50	0,75	1,00	1,50	2,25	3,00	3,50	
Börskurs, periodens slut	16	31	37	43	47	96	85	83	

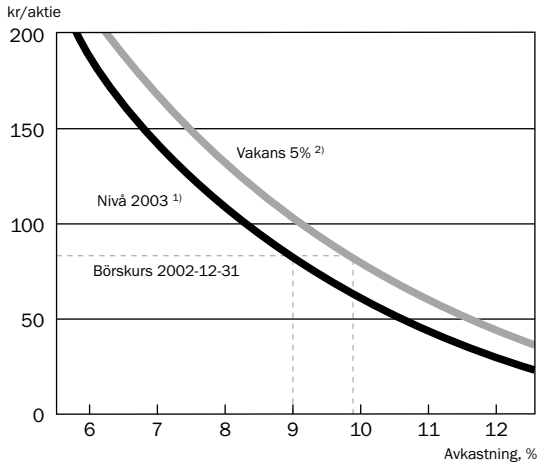
[1] Nivå första kvartalet 2003. [2] Även SPP-medel är exkluderat. [3] Data per aktie är beräknat efter genomförd fondemission 1:1 i april 2001 och efter utspädning. Även börskursen är omräknad efter genomförd fondemission.

Avkastning fastigheter

Mkr	1999	2000	2001	2002	Nivå 2003 [1]
Hyra [2]	263	331	375	431	443
Förvaltningskostnader [2]	-93	-109	-124	-143	-150
Driftsöverskott [2]	170	222	251	288	293
Bokfört värde fastigheter [2]	2.201	2.665	2.780	3.060	3.060
Pågående arbeten [2, 3]	-119	-230	-280	-237	-30
Värde byggrätter [4]	-200	-300	-300	-275	-200
Justerat bokfört värde	1.882	2.135	2.200	2.548	2.830
Avkastning, %	**9,0**	**10,4**	**11,4**	**11,3**	**10,4**
Eget kapital, kr/aktie	37,2	48,5	52,3	55,8	55,8
Börskurs, kr (31/12)	47,0	96,0	85,0	83,0	83,0
Implicit fastighetsvärde [5]	2.031	2.855	2.701	2.966	3.250
Avkastning börskurs, %	**8,4**	**7,8**	**9,3**	**9,7**	**9,0**

[1] Nivå första kvartalet 2003. [2] Justerat för förvärv, försäljningar och nyproduktion under året. [3] Nedlagda kostnader för ej färdigställda projekt. [4] Bedömt värde mark och byggrätter samt pågående projekt. [5] Justerat bokfört värde fastigheter ökat med skillnaden mellan börsvärdet och eget kapital.

Substansvärde



[1] Nivå första kvartalet 2003. [2] Antagen långsiktig vakans 5 procent.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Rapport per 2003-03-31	2003-04-25
Rapport per 2003-06-30	2003-07-14
Rapport per 2003-09-30	2003-10-17

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