



Lundbergs

Bokslutskommuniké för 2002

- Resultatet efter full skatt uppgick till 597 Mkr (1 986), vilket motsvarar 9:62 kronor (31:48) per aktie. I resultatet för 2001 ingick extrautdelning från Holmen med 1 307 Mkr samt en positiv skatt om 88 Mkr.
- Substansvärdet uppgick den 31 december 2002 till 246 kronor per aktie (247) och efter uppskjuten skatt till 221 kronor per aktie (220). Den 19 februari 2003 var motsvarande värde 240 respektive 217 kronor per aktie.
- Fastighetsrörelsens resultat ökade med 27 procent till 400 Mkr (315).
- Sedan sommaren 2002 har aktier i Industrivärden förvärvats för cirka 1 miljard kronor. Ägarandelen uppgår till 5 procent och röstandelen till 7 procent.
- Utdelningen föreslås höjd till 6:00 kronor (5:75) per aktie.

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 bokslutskommuniké 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. De siffror som redovisas har i vissa fall avrundats, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 631 Mkr (3 195). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 652 Mkr (1 898). Resultatet efter full skatt blev 597 Mkr (1 986), vilket motsvarar 9,62 kronor (31,48) per aktie. Omsättningen och resultatet för 2001 har påverkats av extrautdelning från Holmen med 1 307 Mkr samt en positiv skatt om 88 Mkr.

FASTIGHETER

Rörelseresultatet för affärsområde Fastigheter ökade med 27 procent till 400 Mkr (315).

Hysesintäkterna för bostäder och lokaler har utvecklats positivt. De totala hyresintäkterna ökade med 4,2 procent till 814 Mkr (781), varav bostäder med 2,7 procent till 394 Mkr (383) och kommersiella lokaler m m med 5,7 procent till 420 Mkr (398). Av hyresintäkterna utgör bostäder 48 procent och kommersiella lokaler m m 52 procent.

Vakansgraden var i genomsnitt för året 2,6 procent (2,3) varav bostädernas vakansgrad uppgick till 0,6 procent (0,9) och de kommersiella lokalernas vakansgrad till 4,4 procent (3,6). I februari 2003 var vakansgraden 2,1 procent, fördelad med 0,6 procent på bostäder och 3,9 procent på kommersiella lokaler.

Fastigheter har under året sålts för 4 Mkr (10), med ett resultat om 0 Mkr (2). På grund av justering av tidigare realisationsvinst uppgår det totala resultatet till 3 Mkr (2).

Fastighetskostnaderna före nedskrivningar/reverseringar ökade till 400 Mkr (383). Ökningen förklaras av högre kostnader för underhåll och hyresgäst Anpassningar vilka uppgick till 123 Mkr (108).

Driftsnettot uppgick till 488 Mkr (477).

Värdering av fastigheterna har skett under fjärde kvartalet. Den har netto medfört reversering av tidigare nedskrivningar med 10 Mkr (-62).

Under året har 24 Mkr (24) nettoinvesterats i hel- och delägda fastigheter.

Taxeringsvärdet för samtliga förvaltnings- och exploateringsfastigheter var 5 059 Mkr (4 617).

Förvaltningsfastigheterna, med ett bokfört värde om 2 643 Mkr (2 633), gav en direktavkastning (driftsnetto i förhållande till bokfört värde) på 18,4 procent (18,1) på årsbasis. Exploateringsfastigheternas bokförda värde uppgick till 126 Mkr (133).

Mkr	Lägenhets- ytor tusen kvm	Hyres- intäkter	Drifts- netto	Bokförda värden 2002-12-31	Driftsnetto i % av bok- förda värden (årsbasis)
Förvaltningsfastigheter	1 009	811	486	2 643	18,4
Exploateringsfastigheter	11	3	2	126	
SUMMA	1 020	814	488	2 769	

AKTUELL RAPPORTPERIOD OKTOBER - DECEMBER 2002

Hysesintäkterna ökade med 3,3 procent till 204 Mkr (197) varav bostäder med 2,8 procent till 98 Mkr (96) och kommersiella lokaler m m med 3,7 procent till 105 Mkr (102).

Under fjärde kvartalet uppgick vakansgraden i genomsnitt till 2,8 procent (2,1), varav bostäder svarade för 0,6 procent (0,7) och kommersiella lokaler för 4,9 procent (3,4).

Fastighetskostnaderna före nedskrivningar/reverseringar ökade till 109 Mkr (104). Kostnaderna för underhåll och hyresgästpassningar var oförändrade.

Utfall per kvartal					
Kvartal	I	II	III	IV	Helår
Hyresintäkter m m, Mkr					
2002	203	204	203	204	814
2001	194	193	197	197	781
2000	182	182	186	190	740
Driftsnetto, Mkr					
2002	108	125	137	118	488
2001	110	122	130	115	477
2000	83	86	93	89	351
Vakansgrad, procent					
2002	2,5	2,3	3,0	2,8	2,6
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 359 Mkr (1 687) och för fjärde kvartalet till 26 Mkr (-28). Resultatet har belastats med nedskrivning av portföljplaceringsaktier om 29 Mkr (31).

I resultatet ingår utdelningar från de större aktieinnehaven i de börsnoterade företagen med 425 Mkr (1 716 varav extrautdelning 1 307).

Dotterföretaget L E Lundberg Kapitalförvaltnings rörelseresultat, som ingår i resultatet för affärsområde Invest, uppgick till -41 Mkr (-1) och för fjärde kvartalet till 22 Mkr (4). Resultatet efter finansiella poster var -45 Mkr (-2). Den 31 december 2002 var bruttoexponeringen mot aktier och räntebärande papper cirka 117 Mkr (203).

STÖRRE INNEHAV I BÖRSNOTERADE FÖRETAG

Röstandel, kapitalandel, bokfört värde och marknadsvärde på aktieinnehaven framgår av tabellerna nedan. Under året ställdes ytterligare optioner ut till ledande befattningshavare i Holmen. För att säkerställa gjorda åtaganden förvärvades aktier i Holmen för 40 Mkr. Aktier i Industrivärden (serie A) har under 2002 förvärvats för 892 Mkr och under 2003 fram till och med 19 februari för 126 Mkr. Andelarna i NCC har påverkats av återköp och omstämpling av aktier.

Procent	2003-02-19		2002-12-31		2001-12-31	
	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	52,1	27,5	52,1	27,5	52,0	27,2
Hufvudstaden	87,6	44,2	87,6	44,2	87,6	44,2
Industrivärden	7,1	5,2	6,2	4,5	0,3	0,2
NCC	17,1	13,6	17,0	13,6	16,7	13,3

Mkr	2003-02-19		2002-12-31		2001-12-31	
	Bokfört värde	Marknads-värde ¹⁾	Bokfört värde	Marknads-värde ¹⁾	Bokfört värde	Marknads-värde ¹⁾
Cardo	1 890	1 884	1 890	2 018	1 890	1 589
Holmen	2 587	4 492	2 587	4 648	2 547	5 153
Hufvudstaden	2 828	2 527	2 828	2 544	2 828	2 485
Industrivärden	1 054	991	928	872	43	56
NCC	1 076	680	1 076	729	1 076	967
SUMMA	9 435	10 574	9 309	10 811	8 384	10 250

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

PORTFÖLJPLACERINGAR

Utöver ovan redovisade innehav i börsnoterade företag ägde koncernen, exklusive L E Lundberg Kapitalförvaltning, den 31 december 2002 börsnoterade aktier med ett bokfört värde av 121 Mkr (176) och ett marknadsvärde av 121 Mkr (176).

ÖVRIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Bland övriga värdepapper ingår det onoterade sport- och sportmodelföretaget Stadium med ett bokfört värde om 250 Mkr (250). Röst- respektive kapitalandel uppgår till 20 procent.

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster uppgick till -99 Mkr (-96), varav räntenettot utgjorde -81 Mkr (-85) och värdeförändring av aktier -30 Mkr (-13). Under fjärde kvartalet utgjorde räntenettot -22 Mkr (-32).

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel (exklusive kreditlöften) minskade med 67 Mkr till 43 Mkr (110). Räntebärande skulder ökade till 2 449 Mkr (2 023). Per den 31 december 2002 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 23 månader och den genomsnittliga räntesatsen till 4,4 procent (3,9).

Koncernens räntebärande nettoskuld ökade till 2 386 Mkr (1 771) och skuldsättningsgraden till 0,25 (0,19). Koncernens redovisade egna kapital uppgick den 31 december 2002 till 9 675 Mkr (9 447). Soliditeten minskade till 76 procent (78).

SUBSTANSVÄRDE

Per 31 december 2002 uppgick substansvärdet före uppskjuten skatt ¹⁾ till 246 kronor per aktie (247) och efter avdrag för uppskjuten skatt ²⁾ till 221 kronor per aktie (220). Av substansvärdet utgjorde det redovisade egna kapitalet 156 kronor per aktie (152).

Per den 19 februari 2003 har substansvärdet uppskattats till 240 kronor per aktie och efter uppskjuten skatt till 217 kronor per aktie.

	2002-12-31		2001-12-31	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
Fastigheter	6 814	110	6 844	110
Invest				
Cardo	2 018	32	1 589	26
Holmen	4 648	75	5 153	83
Hufvudstaden	2 544	41	2 485	40
Industrivärden	872	14	56	1
NCC	729	12	967	15
Stadium	250	4	250	4
Övriga börsnoterade aktier	198	3	267	4
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder	-2 828	-45	-2 280	-36
SUBSTANSVÄRDE FÖRE UPPSKJUTEN SKATT ¹⁾	15 245	246	15 331	247
Uppskjuten skatt ²⁾	-1 553	-25	-1 666	-27
SUBSTANSVÄRDE EFTER UPPSKJUTEN SKATT	13 692	221	13 665	220
Börsvärde	12 105	195	9 819	158
Kurs/substans, procent		88		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 2002 enligt externa och interna värderingar. Övriga tillgångar, avsättningar och skulder är upptagna till bokförda värden per 31 december 2001 respektive 31 december 2002.

2) Uppskjuten skatt har beräknats på skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde på fastigheter och börsnoterade aktier. Övrig uppskjuten skatt ingår i raden Övriga tillgångar, avsättningar och skulder.

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 31 december, 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 20 februari 2003 har inga ytterligare aktier återköpts.

Den genomsnittliga utestående aktiestocken har under året varit 62 087 620 aktier. Den 31 december 2002 var antalet utestående aktier 62 075 083.

Styrelsen föreslår att bolagsstämman bemyndigar styrelsen att före nästa ordinarie bolagsstämma 2004 förvärva högst så många aktier av serie B att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärven skall göras på Stockholmsbörsen och får ske vid ett eller flera tillfällen. För förvärvade aktier ska betalas vid förvärvstillfället gällande börskurs. Syftet med återköpet är att ge styrelsen möjlighet att justera bolagets kapitalstruktur.

MODERBOLAGET

Nettoomsättningen i L E Lundbergföretagen AB (publ) uppgick till 370 Mkr (1 647). Redovisat resultat efter skatt var 211 Mkr (2 501).

UTDELNING

Styrelsen kommer att föreslå bolagsstämman en utdelning för verksamhetsåret 2002 av 6:00 kronor (5:75) per aktie. Till utdelningen åtgår totalt 372 Mkr (357).

FÖRVÄNTAD UTVECKLING 2003

Genom föreslagna utdelningshöjningar i aktieinnehaven, inkluderande en extrautdelning på cirka 322 Mkr från Cardo, bedöms affärsområde Invests resultat öka väsentligt under 2003. Resultatet i affärsområde Fastighet bedöms ligga på samma nivå som föregående år.

ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning för år 2002 kommer att distribueras under vecka 12 år 2003 och finnas på bolagets kontor i Stockholm och Norrköping från samma tidpunkt.

ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA

Ordinarie bolagsstämma kommer att hållas i World Trade Center i Stockholm den 3 april 2003 kl 16.00.

Stockholm den 20 februari 2003



FREDRIK LUNDBERG
Verkställande direktör

KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning med fullständig konsolidering av dotter- och intresseföretagen enligt ÄRL, januari-december 2002

vecka 12 2003

Delårsrapport januari-mars 2003

13 maj 2003

Delårsrapport januari-juni 2003

22 augusti 2003

Delårsrapport januari-september 2003

12 november 2003

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2002	2001	Kvartal IV	
			2002	2001
FASTIGHETER				
Rörelsens intäkter				
Hyresintäkter m m	814	781	204	197
Fastighetsförsäljningar	3	2	3	2
Övriga nettointäkter	4	2	2	1
	821	785	209	200
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-166	-163	-49	-45
Fastighetsskatt	-37	-33	-9	-8
Underhåll- och hyresgästanpassningar	-123	-108	-29	-29
Direkta försäljnings- och administrationskostnader	-41	-42	-14	-13
Avskrivningar	-32	-37	-8	-9
Nedskrivningar/reverseringar	10	-62	10	-62
	-390	-445	-99	-166
Centrala administrationskostnader m m	-31	-25	-10	-8
RÖRELSERESULTAT FASTIGHETER	400	315	100	26
INVEST				
Rörelsens intäkter				
Utdelningar	433	1 726	-	-
Resultat värdepapper	-57	-22	30	7
Rörelsekostnader	-16	-17	-4	-35
RÖRELSERESULTAT INVEST	359	1 687	26	-28
Centrala administrationskostnader m m	-8	-8	-3	-3
RÖRELSERESULTAT	751	1 994	123	-5
Finansiella poster	-99	-96	-22	-32
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	652	1 898	101	-37
Skatter ^{1, 2)}	-55	88	-8	21
Minoritetens andel	0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	597	1 986	93	-16

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

	2002-12-31	2001-12-31
Antal utestående aktier	62 075 083	62 145 483
Antal utestående aktier i genomsnitt	62 087 620	63 102 852
Vinst per aktie efter full skatt, kr	9,62	31,48
Redovisat eget kapital per aktie, kr	156	152
Skuldsättningsgrad	0,25	0,19
Soliditet, procent	76	78

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	2002-12-31	2001-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	2 696	2 643
Finansiella anläggningstillgångar	9 721	8 890
	12 417	11 533
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	126	133
Övriga omsättningstillgångar	231	461
	357	594
SUMMA TILLGÅNGAR	12 774	12 127
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 675	9 447
Avsättningar	417	421
Långfristiga skulder	1 051	62
Kortfristiga skulder	1 631	2 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 774	12 127

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2002	2001
Kassaflöde från rörelsen	1 387	1 742
Kassaflöde från investeringsaktiviteter	-965	-380
Kassaflöde från finansieringsaktiviteter	-489	-1 260
Förändring av kassa och bank	-67	102
Kassa och bank vid årets början	110	8
Kassa och bank vid årets slut	43	110

EGET KAPITAL

Mkr	2002-12-31	2001-12-31
Vid årets början	9 447	8 525
Effekt av ny redovisningsprincip	-	-239
Justerat belopp vid årets ingång	9 447	8 286
Utdelning	-357	-333
Återköp av egna aktier	-12	-492
Årets resultat	597	1 986
UTGÅENDE BALANS	9 675	9 447