

LJUNGBERGGRUPPEN AB

ÅRSREDOVISNING 2002



Innehåll

Året i korthet	3
VD har ordet	4
LjungbergGruppens utveckling	6
LjungbergGruppens verksamhet	7
Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling	8
Projektverksamhet	10
TL Bygg	11
Finansiell översikt	12
Fastigheternas avkastning	13
Känslighetsanalys	13
LjungbergGruppen-aktien	14
Marknadsöversikt	15
Stockholms innerstad	16
Ärvinge-Kista	18
Sickla-Nacka	20
Järfälla	25
Västerås	25
Södertälje	26
Personal	27
Fastighets AB Celtica	27
Fastighetsförteckning	28
Koncernen i sammandrag	30
Förvaltningsberättelse	32
Resultaträkningar	33
Balansräkningar	34
Kassaflödesanalyser	36
Tilläggsupplysningar	37
Revisionsberättelse	45
Styrelse	46
Företagsledning, Revisor	47
Utdrag ur bolagsordning	48
Juridisk struktur	48
Historik	49
Definitioner	49
Rapporttillfällen	52

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma äger rum torsdagen den 27 mars 2003 kl. 17.00 i Expon, Sickla Industriväg 9, Nacka. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Svenska Dagbladet och Post- och Inrikes Tidningar.



Året i korthet

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

Hysesintäkterna 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
Hysesintäkter	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
%	2002	2001
Direktavkastning fastigheter	11,3	11,4
Uthyrningsgrad	89	95
Soliditet	24,7	24,5
Implicit soliditet	32,8	34,6
Räntetäckningsgrad	2,2	2,1
Medelränta (31 december)	5,9	5,8
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

Definitioner se sidan 49.

VD har ordet

År 2002 innebar för LjungbergGruppen ett fortsatt förbättrat resultat och kassaflöde. Vi färdigställde nybyggnader av handel och kontor där inflyttning skedde under slutet av året och genomförde flera ombyggnader av våra fastigheter för nya hyresgäster. Vår entreprenadverksamhet visade på en fortsatt positiv utveckling.

Hyresintäkterna ökade med 46 Mkr till 429 Mkr och uppgår i början av 2003 till 443 Mkr. Den svagare hyresmarknaden påverkade oss genom bl a avflyttningar och konkurser och vakansgraden i vårt fastighetsbestånd ökade till 11 procent. De vakanta ytorna är en stor potential eftersom de till övervägande del bedöms ha god attraktivitet även i en svagare marknad. De ger dock inga hyresintäkter innan vi funnit nya hyresgäster.

Våra fastigheter ger med nuvarande uthyrningsgrad en avkastning på över 10 procent och vi har en betydande utvecklingsmöjlighet i vakanta ytor och i bygggrätter. Vår inriktning är att ha långsiktiga kundrelationer och hyreskontrakten har en spridd förfallostruktur med en stor andel långa hyreskontakt. För att säkerställa nuvarande låga räntenivåer har vi en räntebindning med en jämn fördelning sju år framåt.

EKONOMISK UTVECKLING

Den ekonomiska tillväxten under 2002 var svag och den konjunkturuppgång som hade förväntats under andra halvåret har hela tiden förskjutits framåt. BNP-tillväxten i Sverige blev 1,7 procent vilket trots allt är en ökning jämfört med 2001 då tillväxten var 0,8 procent. Nedgången i ekonomin är till betydande del hänförlig till sektorer som telekom, it och finans medan andra branscher haft en stabilare utveckling. Den privata konsumtionen var förhållandevis stark och den låga inflationen medförde goda reala löneökningar.

Börskurserna sjönk kraftigt för tredje året i rad och nedgången i börsens generalindex var 37 procent. Den dramatiska utvecklingen på börsen och för vissa företag har i kombination med en stor osäkerhet om utvecklingen i världen och för världsekonomin påverkat beteendet för de flesta företag. Kostnadsbesparingar, personalneddragningar och senarelagda expansionsplaner har bl a medfört ett minskat behov av lokaler.

De ekonomiska prognoserna för 2003 och 2004 förväntar sig en återhämtning i ekonomin men osäkerheten är stor om hur ekonomin kommer att utvecklas både i Sverige och internationellt. Av stor betydelse är hur den ekonomiska tillväxten blir i USA och i Tyskland och hur Irakrisen utvecklas. I Sverige skall vi till hösten ta ställning till om vi skall införa euron, vilket kan ha betydelse bl a för ränteutvecklingen.



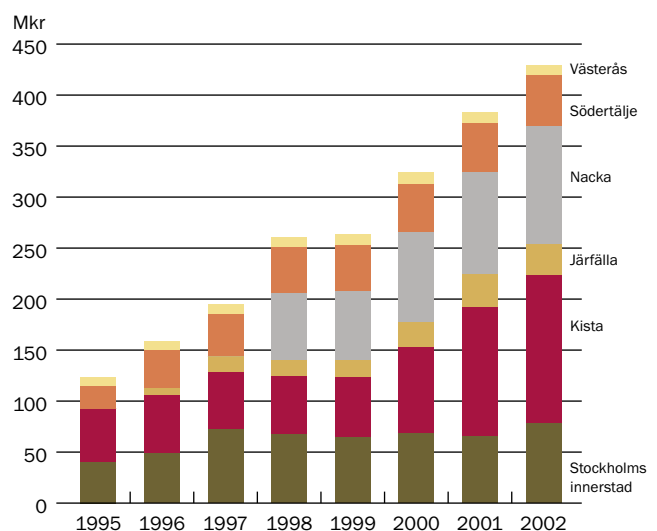
HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNAD

Fastighetsaktierna hade en annan utveckling än börsgenomsnittet och fastighetsaktierna steg under 2002 med 5 procent. Orsaken till fastighetsaktiernas relativt positiva utveckling är bl a att de låga räntorna gett en ökad avkastning och förbättrat kassaflöde för fastigheter och fastighetsbolag. Utländska investerare har också visat ett ökat intresse för fastighetsinvesteringar i Sverige samtidigt som svenska försäkringsbolag minskar sina fastighetsinnehav till följd av börsnedgångens påverkan på deras portföljsammansättningar.

Hyresmarknaden är starkt beroende av tillväxten i ekonomin och därmed efterfrågan på lokaler. Under 2002 har hyresmarknaden generellt präglats av ökade vakanser och sjunkande hyror. Vakansgraden i Stockholm för kontor är i dag närmare 10 procent med en

Hyresmarknaden är starkt beroende av tillväxten i ekonomin och därmed efterfrågan på lokaler. Under 2002 har hyresmarknaden generellt präglats av ökade vakanser och sjunkande hyror. Vakansgraden i Stockholm för kontor är i dag närmare 10 procent med en

Hyresintäkter



betydande variation på olika delmarknader och hyresnedgången är på många marknader 10-20 procent jämfört med topphyrorna från 2000.

Stockholm har under det senaste året haft en sämre utveckling än flera andra regioner i Sverige, vilket sammanhänger med koncentrationen av företag inom telekom, it och finans. Stockholm väntas dock långsiktigt förbli den starkaste tillväxtregionen i Sverige och en uppgång i konjunkturen bedöms också få de största effekterna i stockholmsregionen. För att möjliggöra en fortsatt tillväxt av regionen är det viktigt att den ökning av bostadsbyggandet som skett kan fortsätta och att den planerade utbyggnaden av trafikleder och kollektivtrafik kommer till stånd.

Bedömningen för 2003 är att hyresmarknaden i Stockholm börjar plana ut och att en vändning uppåt kan ske 2004 förutsatt att det sker en förbättring av ekonomin. Variationen kan dock förväntas vara stor på olika marknader och för olika typer av lokaler. Inga nya kontorsprojekt startas i dagens marknad utan att hyresgäster finns.

FASTIGHETSUTVECKLING OCH FÖRVALTNING

LjungbergGruppens inriktning är oförändrat att långsiktigt utveckla, äga och förvalta fastigheter i stockholmsregionen och att ha egen kompetens och egna resurser för verksamheten. Detta skapar förutsättningar för långsiktighet och engagemang i både utvecklingen av våra fastigheter och i våra hyresgästrelationer.

Ökningen av vakansgraden under 2002 är främst hänförlig till Stockholms innerstad och Järfälla. I den delägda fastigheten Mineralvattenfabriken i

Stockholms innerstad lämnade en hyresgäst under året 11 000 m². I början av 2003 är 6 500 m² uthyrt till nya hyresgäster. I Järfälla blev 10 000 m² vakant sedan en hyresgäst gått i konkurs. Dessa lokaler är fortfarande outhyrda.

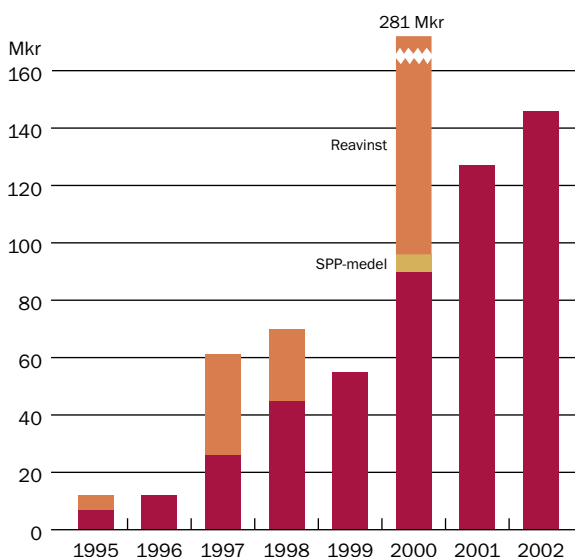
I Kista har marknaden påverkats av nedgången för it och telekom med kraftigt ökade vakanser i främst det äldre beståndet. Ärvinge är ett av Kistas attraktivaste områden med flera starka hyresgäster. Uthyrningsgraden i Ärvinge uppgår idag till 93 procent och möjliga kontraktssenliga ytminskningar under 2003 skulle, utan antagande om någon nyuthyrning, kunna sänka uthyrningsgraden till 88 procent vid slutet av året.

I Sickla har under året skett en intensiv utveckling med en utbyggd och upprustad handelsplats, ett kulturellt centrum och en fortsatt utbyggnad av kontorsområdet. Tillkomsten av bibliotek och teater och utbyggd service med fler restauranger och ett gym innebär att mötesplatsen Sickla väsentligt stärkts. Expansionen i närområdet och utbyggnaden av Hammarby sjöstad pågår för fullt, vilket positivt påverkar den fortsatta utvecklingen av Sickla som en mötesplats för arbete, handel, kultur och service. Omdaning och expansionen av handelsområdet kommer att intensifieras för att Sickla skall bli ett av Stockholms starkaste och mest attraktiva handelsområden.

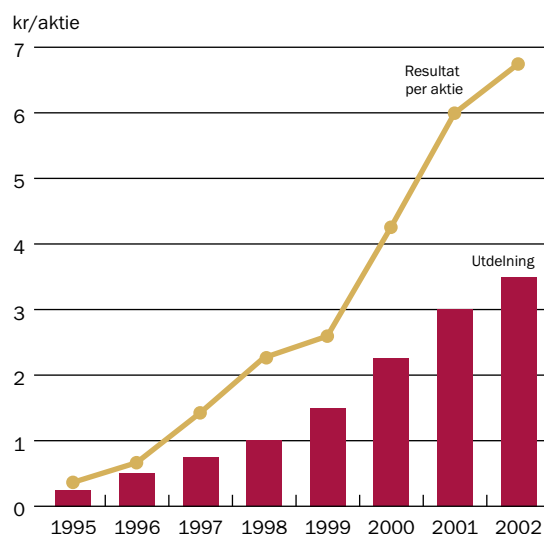
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Den entreprenadverksamhet som bedrivs i dotterbolaget TL Bygg är inriktad mot ombyggnader och serviceverksamhet. Under 2002 omsatte bolaget

Resultat efter finansiella poster



Resultat per aktie och utdelning ¹⁾



¹⁾ Resultat per aktie avser exklusive reavinster och SPP-medel. Utdelning för 2002 avser föreslagen utdelning.

216 Mkr och av bolagets omsättning svarade externa kunder för 78 procent. TL Bygg utgör för Ljungberg-Gruppen en viktig kompetens och resurs vid ombyggnader av våra fastigheter.

Vid genomförande av större om- och nybyggnadsprojekt har vi kompetens och resurser i den egna projektorganisationen som leder och samordnar projekten. Under 2002 uppgick projektvolymen till 300 Mkr.

UTVECKLING 2003

För LjungbergGruppen kommer 2003 att innebära fortsatt fokus på en kundorienterad fastighetsförvaltning och att finna hyresgäster till våra vakanta lokaler. Ett flertal ombyggnader pågår och planeras i fastigheterna för nya hyresgäster. I Sickla är målsättningen att fortsätta utvecklingen av såväl handels- som kontorsområdet samt kunna tillföra ytterligare service och kultur till området. Expansion av verksamheten genom fastighetsförvärv och nya utvecklingsprojekt kommer att studeras.

Resultatnivån uppgår i början av 2003 på årsbasis till 130 Mkr. Detta är baserat på under första kvartalet 2003 aktuella hyror, förvaltnings- och räntekostnader. Ingen hänsyn är tagen till utvecklingen under resten av året.

NY VD I LJUNGBERGGRUPPEN

Vid bolagsstämman i mars 2003 kommer Anders Nylander att tillträda som ny verkställande direktör i LjungbergGruppen. För mig var det ett stort men ändå naturligt beslut att efter 20 år lämna min befattning som VD. Bolaget har genomgått stor förändring och tillväxt och det har varit mycket stimulerande att få leda och utveckla bolaget. På förslag från huvudägarna kommer jag att kvarstå i bolagets styrelse.

LjungbergGruppen har idag en stark position som kundorienterad fastighetsutvecklare och förvaltare i Stockholm, en position som Anders Nylander i hög grad varit med om att skapa. Det är därför mycket glädjande att Anders har accepterat att bli ny VD, då han har de bästa förutsättningar för att tillsammans med övriga medarbetare utveckla bolaget på ett fortsatt positivt sätt.

Stockholm i februari 2003

Ulf Holmlund

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

LjungbergGruppens utveckling

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Nivå 2003 ¹⁾
Hysesintäker	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 reavinst 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 reavinst 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.

LjungbergGruppens verksamhet

AFFÄRSIDÉ

LjungbergGruppens affärsidé är att äga, utveckla och förvalta fastigheter i stockholmsregionen. Värdeutveckling och tillväxt skall skapas genom att med ett långsiktigt lönsamhetstänkande utveckla och förvalta fastigheter i nära kontakt med hyresgäster och marknad.

Att kombinera fastighetsutveckling och ägande innebär krav på helhetssyn och långsiktighet. Basen för verksamheten är kompetens och resurser avseende förvaltning, fastighetsutveckling, marknad och projektgenomförande.

Fastighetsbeståndet skall vara geografiskt koncentrerat till stockholmsregionen med inriktning mot större förvaltningsenheter på starka delmarknader. Fastigheternas användning kan avse såväl lokaler för arbete och handel som bostäder.

FASTIGHETSUTVECKLING

LjungbergGruppens inriktning är att förvärva utvecklingsbara fastigheter och driva projekt från idéstadiet genom utveckling, byggnation och uthyrning till ett långsiktigt ägande. Detta är delvis unikt då de flesta bolag idag nischer sig inom produktionsledet eller förvaltning. LjungbergGruppens roll som både utvecklare, förvaltare och ägare skapar förutsättningar för långsiktighet i utvecklingsarbetet och i kundrelationerna.

Engagemang och kompetens i utvecklingsfasen är en förutsättning för framgångsrik fastighetsutveckling. En bärande vision och idé måste utarbetas hur fastigheten skall utvecklas för att vara långsiktigt attraktiv på marknaden. Analys och samordning måste göras utifrån de krav som ställs av kunder, stadsbyggnad, arkitektur, produktion, förvaltning och ekonomi.

En viktig del i utvecklingsarbetet är samarbete med berörda intressenter. Planfrågorna drivs i samverkan med kommuner och kan omfatta enskilda fastigheter eller hela stadsdelar och påverka såväl befintliga byggnader och bygggrätter som hur ett område långsiktigt skall utvecklas och användas.

LjungbergGruppen har genomfört flera framgångsrika utvecklingsprojekt av attraktiva arbets- och boendemiljöer. Fastighetsutvecklingen har omfattat såväl äldre kontors- och industribyggnader som nyproduktion av kontor, handel och bostäder.

PROJEKTGENOMFÖRANDE

Projekten genomförs av LjungbergGruppens projektorganisation som svarar för projektledning och samordning. Projektering, produktutformning och materialval sker i nära samverkan med fastighets- och marknadsorganisationen och aktuella kunder. Produktionen sker normalt genom att projektet delas upp i ett antal mindre entreprenader som upphandlas i konkurrens. Vid ombyggnadsprojekt används ofta det egna dotterbolaget TL Bygg.

Egna resurser och kompetens att genomföra projekten är en viktig förutsättning för att kunna säkerställa kraven på produkt, kvalitet och ekonomi. Den egna projektorganisationen och byggbolaget ger en god kunskap om hur projekten skall genomföras på bästa sätt.

UTHYRNING

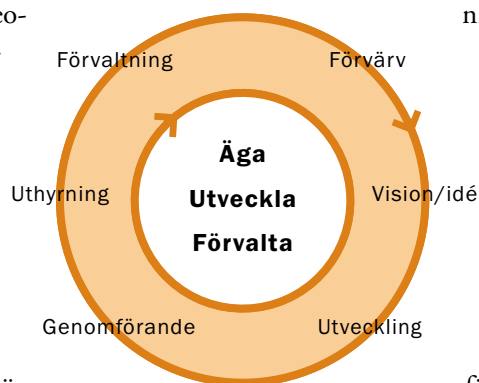
LjungbergGruppen har egna resurser för uthyrning, vilket är en förutsättning för att kunna arbeta fokuserat och långsiktigt finna rätta hyresgäster. Lokalutformning sker i nära samverkan mellan marknads-, förvaltnings- och projektorganisationen.

En viktig del i uthyrningsarbetet är att tillsammans med kunderna åstadkomma lokallösningar anpassade till kundens verksamhet. Därigenom skapas i ett tidigt skede en nära kundrelation som lägger en god grund för det fortsatta samarbetet och är inledningen på en långsiktig relation.

FÖRVALTNING

LjungbergGruppen har lång erfarenhet som förvaltare av både bostäder och lokaler. Geografisk koncentration med större förvaltningsenheter ger en god marknadskännedom och förutsättningar för en kundnära fastighetsförvaltning.

Fastighetsförvaltningen sker med egna resurser för förvaltning och fastighetsskötsel och organisationen är lokalt placerad för att vara nära kund och marknad. Det löpande arbetet bedrivs aktivt med affärsplaner för varje fastighet och regelbundna kundkontakter med syfte att möta hyresgästernas behov av service och ändamålsenliga lokaler och bostäder.



Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling

FASTIGHETSBESTÅND

LjungbergGruppens fastighetsbestånd redovisas utförligt på sidorna 16-26 och 28-29. Fastigheterna har 2003-01-01 en uthyrningsbar yta på 359.000 m².

Fastigheternas yta			
m ²	Bostäder	Lokaler	Totalt
Stockholms innerstad	-	44.270	44.270
Kista	37.640	53.600	91.240
Järfälla	-	33.000	33.000
Nacka	-	98.720	98.720
Södertälje, Västerås mm	31.870	59.810	91.680
Totalt	69.510	289.400	358.910

Under 2002 har den uthyrningsbara ytan ökat med 16.000 m². Detta avser nyproduktion i Sickla, Nacka av bl a 5.000 m² kontor och 7.000 m² handel.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick 2002 till 429 Mkr och uppgår första kvartalet 2003 till nivån 443 Mkr. Hyresintäkterna har från 2000 till nivån första kvartalet 2003 ökat med 119 Mkr, vilket motsvarar 37 procent.

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.

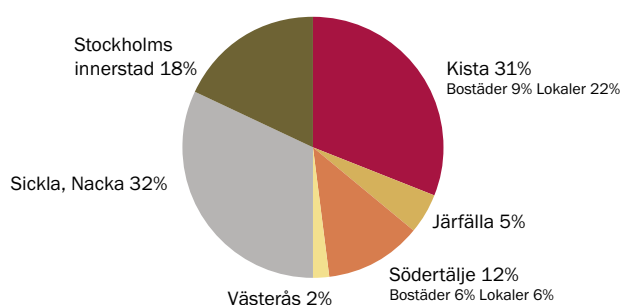
Hyresvärdet uppgår i början av 2003 till 495 Mkr och tecknade kontrakt till 443 Mkr. Med hyresvärde avses kontrakterade årshyror samt för vakanta ytor bedömda marknadshyror i befintligt skick. Hyreskontrakt avser kontrakterade hyror inklusive de inflyttningar som sker under första kvartalet 2003.

Uthyrningsgrad

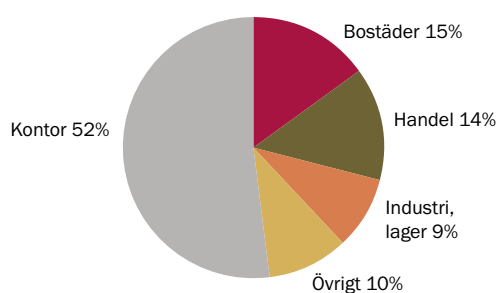
	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	93	80	86
Kista	146	136	93
Järfälla	33	25	75
Nacka	158	141	89
Södertälje, Västerås	65	61	94
Totalt	495	443	89

Hyresvärdet har jämfört med första kvartalet 2002 ökat med 50 Mkr från 445 Mkr till 495 Mkr. Ökningen av hyresvärdet fördelar sig med ungefär

Hyresintäkt per område ¹⁾



Hyresintäkt per lokaltyp ¹⁾



¹⁾ Hyresintäkterna avser läget första kvartalet 2003.

lika delar på nyproduktion och på förändringar och utveckling i det befintliga beståndet.

Den ekonomiska vakansgraden uppgår i början av 2003 till 11 procent (5). Den ökning som skett av vakansgraden är främst hänförlig till en lägre efterfrågan på kontor. Konkurs hos en hyresgäst i Järfälla svarar för två procentenheter av vakansgradens ökning. De vakanta ytorna är till övervägande del av bra kvalitet och bedöms att ha en god attraktivitet även i ett svagare marknadsläge. Vakanta ytor specificeras i tabellen nedan.

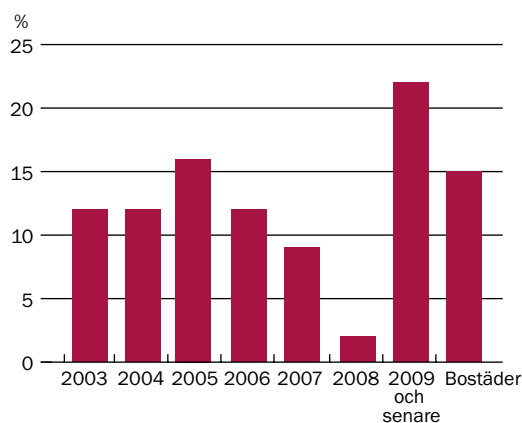
Hyresvärde vakanta ytor ¹⁾

	Vakant yta m ²	Hyresvärde Mkr
Stockholms innerstad	6.000	13
Kista	6.000	10
Järfälla	10.000	8
Nacka	16.000	17
Södertälje, Västerås	7.000	4
Summa	45.000	52

¹⁾ I hyresvärdet ingår ej den ökning av hyresvärdet som sker genom pågående eller planerade ombyggnader.

Löptiderna för bolagets hyreskontrakt 2003-01-01 beskrivs i diagram på nästa sida. Av diagrammet framgår att hyreskontrakten har en jämn förfallostruktur där den största andelen avser hyreskontrakt

Löptider kontrakt i procent av hyresintäkter



med förfall 2009 och senare. Större hyresgäster framgår av fastighetspresentationerna på sidorna 16-26.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet uppgick 2002 till 286 Mkr och uppgår första kvartalet 2003 på årsbasis till 293 Mkr. Driftsöverskottet har från 2000 till nivån första kvartalet 2003 ökat med 76 Mkr, vilket motsvarar 35 procent.

Driftsöverskott				
Mkr	2000	2001	2002	Nivå 2003 ¹⁾
Hyra	324	383	429	443
Förvaltningskostnader	-107	-126	-143	-150
Driftsöverskott	217	257	286	293

¹⁾ Nivå första kvartalet 2003.

Fördelningen av hyra, förvaltningskostnader och driftsöverskott på olika delmarknader under 2002 och nivån i början av 2003 redovisas i tabell. För 2002 redovisas också ett justerat driftsöverskott som på sidan 13 jämförs med motsvarande justerade bokförda värde på fastigheterna.

Fördelningen av förvaltningskostnader på olika kostnadslag framgår av tabell. I förvaltningskostnader ingår samtliga rörelsekostnader för fastighetsförvaltningen förutom avskrivningar och 10 Mkr (2002) i central administration och marknadsföring.

Underhållskostnader avser kostnader för underhåll och lokalanpassningar som kostnadsförts. Mervärdesskatt avser icke avdragsgill mervärdesskatt och är i huvudsak hänförlig till bostadsförvaltningen.

Fastighetsskatt är för kommersiella lokaler 1,0 procent av taxeringsvärdet, för industrilokaler 0,5 procent och för bostäder 0,25 eller 0,5 procent beroende på värdeår. Fastighetsskatten har ökat bl a genom den höjning av taxeringsvärdena som skett. Taxeringsvärdena framgår av fastighetsförteckningen på sidorna 28-29. I hyreskontrakten för kommersiella lokaler vidaredebiteras fastighetsskatten. För bostäder kan vidaredebitering ej ske.

Utfall 2002

Mkr	Hyra	Förvaltningskostnader	Driftsöverskott
Stockholms innerstad	79	-19	60
Kista	145	-47	98
Järfälla	30	-15	15
Nacka	116	-35	81
Södertälje, Västerås	59	-27	32
Summa	429	-143	286
Justering Nacka	2	0	2
Summa justerat	431	-143	288

Princip justering: För nyproducerade ytor har justeringar gjorts för inflyttningar under första halvåret som om de ägt rum 1 januari och för inflyttningar under andra halvåret som om de ej ägt rum.

Nivå 2003¹⁾

Mkr	Hyra	Förvaltningskostnader	Driftsöverskott
Stockholms innerstad	80	-22	58
Kista	136	-46	90
Järfälla	25	-12	13
Nacka	141	-42	99
Södertälje, Västerås	61	-28	33
Summa	443	-150	293

¹⁾ Nivå första kvartalet 2003.

Förvaltningskostnader

Mkr	2000	2001	2002
Driftskostnader	37	46	47
Fastighetsadministration	22	26	29
Kundförluster	1	1	5
Underhållskostnader	23	27	28
Mervärdesskatt	4	4	5
Fastighetsskatt	13	13	20
Tomträttsavgälder	7	9	9
Summa	107	126	143

FASTIGHETSUTVECKLING

Under 2002 investerade LjungbergGruppen 307 Mkr i utveckling av fastigheter. Huvuddelen av investeringarna avsåg nyproduktion och ombyggnader i Sickla. Under året nyproducerades 5.000 m² kontor med Atlas Copco Tools and Assembly Systems som hyresgäst. Inflyttning skedde i december 2002. I Dieselverkstaden färdigställdes under sommaren ombyggnad av 6.000 m² med Nacka kommun som största hyresgäst. Nybyggnad skedde av 8.000 m² främst handel med bl a ICA och El-Giganten som hyresgäster med inflyttning under andra halvåret. Dessutom skedde ombyggnad av 7.000 m² handel för bl a ICA och nya handelshyresgäster. Nytt P-däck med 150 platser byggdes i handelsområdet och en fortsatt upprustning skedde av den yttre miljön.

Fastighetsutveckling, förvärv och försäljningar

Mkr	2000	2001	2002
Fastighetsutveckling	362	275	307
Förvärv	150	0	0
Summa	512	275	307
Försäljningar	369	11	0

Inga fastighetsförvärv eller försäljningar av fastigheter genomfördes under året.

Pågående projekt i början av 2003 avser främst färdigställande av de projekt som genomförts under 2002 samt ett nytt parkeringshus med 300 platser i Sickla, som kommer att vara färdigt under andra kvartalet 2003. Under 2003 planeras en fortsatt utveckling och ombyggnad av fastigheterna i Sickla. Därutöver kommer ombyggnader av lokaler i fastigheterna att ske i samband med uthyrning till nya hyresgäster.

MARK OCH BYGGRÄTTER

LjungbergGruppens innehav av mark och byggrätter utöver pågående projekt framgår av tabell.

Möjliga byggrätter i Sickla är stora och uppgår till 50-100.000 m² för kontor, handel, service och bostäder. Utbyggnadstakten är beroende av marknads-

Mark och byggrätter		
Projekt	m ²	Projektskede
Sickla		
Kontor	30-50.000	Detaljplan klar
Handel	5-10.000	Detaljplan klar
Kontor, bostäder, service	20-30.000	Uddvägen vid Hammarby Sjöstad. Detaljplan ej klar
Kontor, bostäder, service	5-10.000	Fritidsområdet Detaljplan ej klar
Järfälla		
Kontor, industri	-	50.000 m ² mark Detaljplan klar
Södertälje		
Handel, kontor, industri	5.000	Detaljplan klar
Västerås		
Handel, industri	-	10.000 m ² mark Detaljplan klar

förutsättningarna. Målsättningen är att under 2003-2004 kunna fortsätta utbyggnaden av handelsområdet och därutöver kunna genomföra ytterligare utveckling av arbetsområdet.

I Järfälla finns ett stort obebyggt markområde lämpligt för en större industrietablering. I Södertälje och Västerås avser byggrätterna främst handel och inriktningen är att kunna utveckla byggrätterna.

KVALITETS- OCH MILJÖARBETE

LjungbergGruppens miljö- och kvalitetsarbete innebär bl a att arbeta för ett fastighetsbestånd med hälsosamma lokaler och bostäder med god komfort. Verksamheten och byggnader skall så långt det är möjligt vara anpassade till det naturliga kretsloppet. I arbetet ingår förutom att utveckla kompetens och engagemang i den egna organisationen att föra en dialog med hyresgästerna för utveckling, uppföljning och gemensamt lärande. Med miljöarbetet avses såväl inomhusmiljö för hyresgästerna, påverkan på yttre miljökretsloppet samt byggarbetsplatsmiljö.

Insatserna under 2002 har inneburit ett fortsatt arbete med att söka minska resursförbrukningen av bl a värme och el. Av bolagets inköp av el avser mer än 95 procent elproduktion klassad som Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningens kriterier.

För genomförda om- och nybyggnader har tillämpats miljöprogram, som baserats på bolagets miljöpolicy samt övriga dokumenterade miljökrav och miljömål för projekten. I Sickla har nybyggda fastigheter anslutits till fjärrvärme och den interna närkylanläggningen har byggts ut för att minska den totala mängden köldmedia.

Projektverksamhet

LjungbergGruppenkoncernens projekt- och entreprenadverksamhet bedrivs i moderbolaget samt i dotterbolaget TL Bygg AB. Den interna projektverksamheten som avser utveckling av egna fastigheter bedrivs i LjungbergGruppen och redovisas ej som omsättning utan som investeringar eller kostnader i fastigheter. TL Byggs omsättning åt koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Om volymen på den interna projekt- och entreprenadverksamheten medräknas uppgick bruttoomsättningen 2002 till 556 Mkr. Den redovisade nettoomsättningen i koncernen var 201 Mkr. Minskningen av den redovisade nettoomsättningen i koncernen

Projekt- och entreprenadverksamheten			
Omsättning, Mkr	2000	2001	2002
Projektverksamhet	420	360	340
Entreprenadverksamhet	180	221	216
Bruttoomsättning	600	581	556
Avgår koncerninternt:			
Projektverksamhet	-362	-275	-307
Entreprenadverksamhet	-39	-34	-48
Redovisad nettoomsättning	199	272	201

är främst hänförlig till att projektverksamheten i moderbolaget 2000 och 2001 innehöll extern omsättning hänförlig till en delägd fastighet.

TL Bygg AB

BYGGMÄSTARBOLAG

LjungbergGruppens byggverksamhet drivs i det helägda dotterbolaget TL Bygg. Bolagets inriktning är att vara ett kompetent och specialiserat byggmästarbolag med långsiktiga kundrelationer. Verksamheten bedrivs i Stockholmsregionen. För LjungbergGruppen ger det egna byggbolaget en värdefull kompetens och resurser för utveckling av fastighetsverksamheten.

OMBYGGNADER OCH BYGGSERVICE

TL Byggs långsiktiga inriktning på ombyggnadsentreprenader och byggservice har medfört att bolaget byggt upp en god kompetens, erfarenhet och konkurrenskraft inom området.

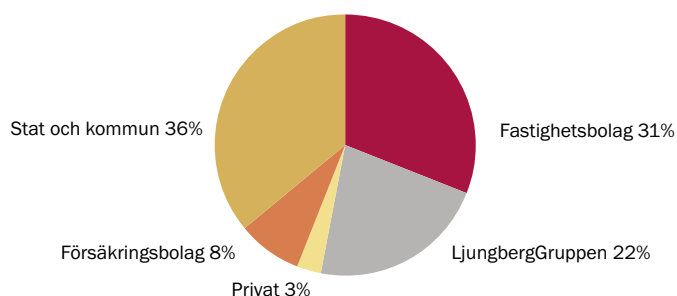
Ombyggnadsverksamheten omfattar bostäder, kontor och handel. Byggserviceuppgifterna består av mindre ombyggnader samt reparationer av vatten- och brandskador åt försäkringsbolag. Bolagets omsättning hänför sig till ett stort antal mindre och medelstora uppdrag.

För år 2002 har efterfrågan på bolagets tjänster varit stor. TL Bygg har utfört ombyggnad av totalt ca 20.000 m² kontor och lokaler samt utfört bostadsrenovering och stambyte i ca 400 lägenheter. Därutöver har ett stort antal vatten- och brandskador reparerats åt försäkringsbolag.

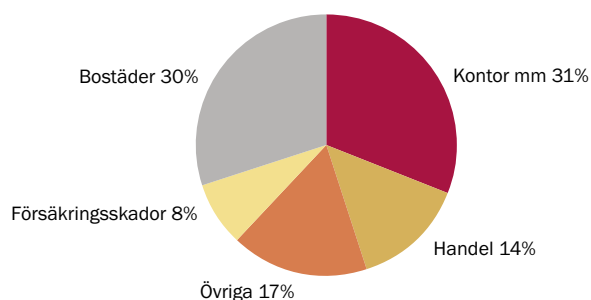
För att säkerställa den kompetens och kvalitetsinriktning som verksamheten kräver arbetar TL Bygg i huvudsak med egen personal. Underentreprenörer anlitas för installationer och specialarbeten.

Ett arbete med certifiering av verksamheten pågår enligt ett system framtaget av Stockholms Byggmästareförening i samarbete med SP – Sveriges Provings- och Forskningsinstitut. Certifiering planeras ske första halvåret 2003 och avser bl a att säkra kvalitet, miljö och arbetsmiljön i projekten.

Omsättning per beställarkategori



Omsättning per uppdragstyp



OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättningen under 2002 var 216 Mkr (221) och uppdragsvolymen åt koncernföretag motsvarade 22 procent (15) av omsättningen. Resultatet efter finansiella poster var 17,7 Mkr (16,7).

För 2003 förutses en i huvudsak oförändrad volym för verksamheten.

Mkr	1998	1999	2000	2001	2002
Extern omsättning	105,8	94,3	141,3	187,5	168,4
Omsättning koncernföretag	3,1	38,6	38,8	33,5	47,7
Nettoomsättning	108,9	132,9	180,1	221,0	216,1
Rörelseresultat	4,7	6,4	9,6	16,1	16,9
SPP-medel	-	-	1,9	-	-
Finansnetto	0,3	0,3	0,4	0,6	0,8
Resultat efter finansnetto	5,0	6,7	11,9	16,7	17,7
Antal anställda	54	62	67	70	77



Ombyggnader av laboratorium och bibliotek genomförda av TL Bygg under 2002.

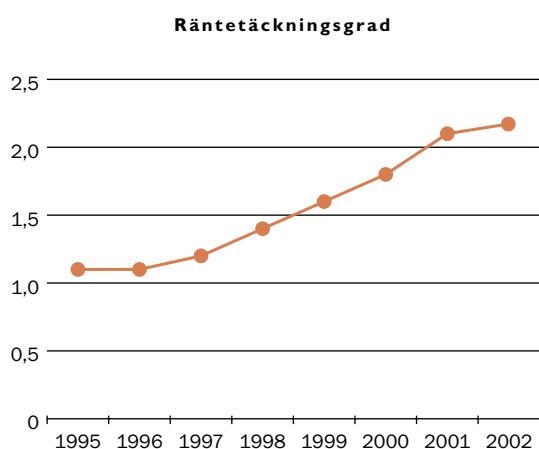
Finansiell översikt

KAPITALSTRUKTUR

LjungbergGruppens soliditet uppgick 2002-12-31 till 24,7 procent (24,5). Då fastigheternas verkliga värde överstiger bokfört värde är den verkliga soliditeten högre. Baserat på börsvärdet 2002-12-31 uppgick den implicita soliditeten till 32,8 procent (34,6).

Det egna kapitalet uppgick till 861 Mkr (794), vilket motsvarar 56 kr/aktie (52). Börskursen 2002-12-31 var 83 kr/aktie (85), vilket innebär ett totalt börsvärde på 1.282 Mkr (1.292).

Bolagets räntetäckningsgrad har successivt ökat och uppgick 2002 till 2,2 (2,1).



Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick 2002 till 157 Mkr (137), vilket motsvarar 10 kr/aktie (9). Kassaflödet är beräknat efter betald skatt med 20 Mkr (20).

LÅNESTRUKTUR

LjungbergGruppens räntebärande skulder uppgick 2002-12-31 till 2.328 Mkr (2.122). Samtliga lån var i svenska kronor. Likvida medel uppgick till 353 Mkr (342). Räntebärande skulder minus likvida medel uppgick till 1.975 Mkr (1.780).

Lånstruktur 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

Lån med rörlig ränta och räntebindning ej överstigande 90 dagar uppgick 2002-12-31 till 175 Mkr.

LjungbergGruppens medelränta på finansieringen uppgick 2002-12-31 till 5,9 procent (5,8). Medellöptiden var vid årets slut 3,6 år (3,4) med en relativt jämn förfallostruktur 7 år framåt. Bolagets motiv för en längre räntebindning är att begränsa ränterisken och säkerställa nuvarande räntenivåer för längre löptider. Utvecklingen av LjungbergGruppens finansnetto framgår av tabell.

Utveckling finansnetto

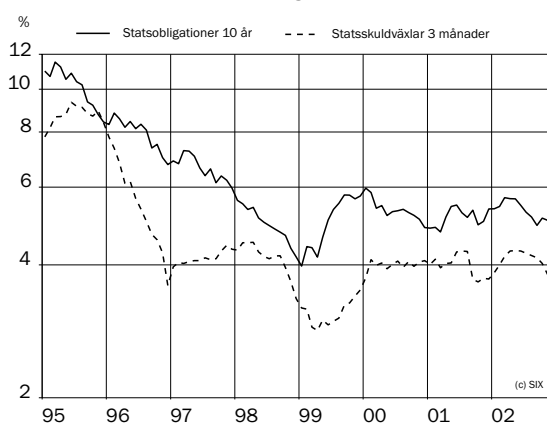
Mkr	2000	2001	2002	Nivå 2003 ¹⁾
Ränteintäkter	5	11	13	13
Räntebidrag	2	1	0	0
Räntekostnader	-111	-119	-131	-137
Aktiverade räntekostnader ²⁾	5	7	7	1
Finansnetto	-99	-100	-111	-123

¹⁾ Nivå första kvartalet 2003. ²⁾ Avser räntekostnader som aktiverats på pågående projekt.

MARKNADSRÄNTOR

Under 2002 har marknadsräntorna varit fortsatt låga. Inflationen under 2002 var 2,4 procent jämfört med 2,6 procent året innan.

Ränteutveckling 1995 - 2002



SKATTESITUATION

Koncernens fastigheter utgör omsättningstillgångar i skattehänseende. Det bokförda värdet på fastigheter i koncernen överstiger det skattemässiga restvärdet efter 2003 års taxering med 297 Mkr. Uppskjuten skatt på skillnaden mellan bokförda värden och skattemässiga värden redovisas i balansräkningen som skuld.

Under 2002 överstiger de skattemässiga avskrivningarna de bokföringsmässiga med 35 Mkr och därutöver har överavskrivningar av byggnadsinventarier skett med 2 Mkr. Full avsättning har skett till periodiseringsfond. LjungbergGruppenkoncernen har inga outnyttjade underskottsavdrag.

Fastigheternas avkastning

AVKASTNING FASTIGHETER

I likhet med tidigare år har ingen extern fastighetsvärdering gjorts. Som underlag för bedömning av fastighetsbeståndets värde redovisas avkastningen för LjungbergGruppens fastigheter. Avkastningsberäkningen utgår från fastigheternas verkliga driftsöverskott som jämförs med fastigheternas bokförda värde. Driftsöverskottet för 2002 och nivån i början av 2003 redovisas på sidan 9. För 2002 har justering gjorts för påverkan av projekt som färdigställts under året.

Vid avkastningsberäkningen har värdet av mark och byggrätter bedömts till 200 Mkr i nivå 2003. Bedömt värde för 2002 är 275 Mkr och inkluderar

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

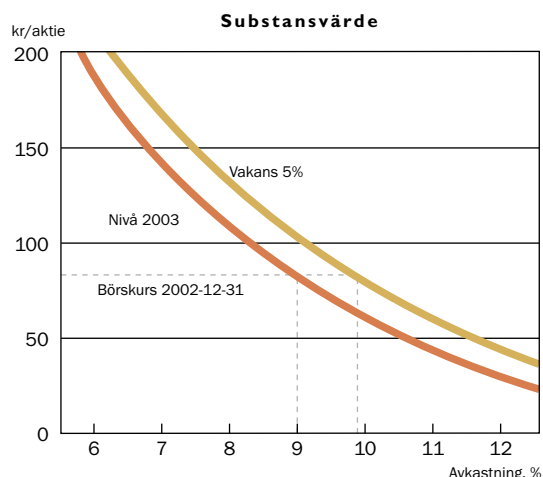
¹⁾ Nivå första kvartalet 2003. ²⁾ Justerat för förvärv, försäljningar och nyproduktion under året. ³⁾ Nedlagda kostnader för ej färdigställda projekt. ⁴⁾ Bedömt värde mark och byggrätter samt pågående projekt. ⁵⁾ Justerat bokfört värde fastigheter ökat med skillnaden mellan börsvärdet och eget kapital.

byggnader som är färdigställda och uthyrda under året men där hyresintäkterna ej ingår i det justerade driftsöverskottet för 2002 som redovisas på sidan 9.

Känslighetsanalys

LjungbergGruppens verksamhet påverkas av det allmänna ekonomiska läget och speciellt utvecklingen och tillväxten i stockholmsregionen.

Resultatet för verksamheten påverkas av utvecklingen för bolagets fastigheter avseende bl a uthyrningsgrad, hyresnivåer och driftskostnader. Vid utveckling av nya fastigheter och projekt är strävan att om möjligt bygga i etapper och begränsa de delar som byggs utan att hyreskontrakt tecknats. Räntekostnaden för bolagets lån är den största kostnads-posten. Påverkan på helårsresultatet redovisas i tabell för ett antal nyckelfaktorer.



Avkastningen 2002 på fastigheternas justerade bokförda värde uppgick till 11,3 procent (11,4) och uppgår i nivå 2003 till 10,4 procent. Baserat på fastigheternas implicita värde vid börskursen 83 kr 2002-12-31 uppgick avkastningen 2002 till 9,7 procent (9,3) och uppgår första kvartalet 2003 till 9,0 procent.

Avkastningskravets storlek påverkar värderingen av fastighetsbeståndet och substansvärdet per aktie. I marknadsöversikten för Stockholm på sidan 15 visas marknads direktavkastningskrav i olika lägen. I diagram redovisas sambandet mellan direktavkastningskrav i procent och substansvärdet per aktie. Diagrammet är baserat på tabellen Avkastning fastigheter och avser läget nivå första kvartalet 2003.

Vakansgraden uppgår i början av 2003 till 11 procent och i tabellen har vakanta ytor inte åsatts något värde. I diagrammet redovisas därför även avkastningen vid en antagen långsiktig vakansgrad på 5 procent.

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt, Mkr ¹⁾
Hyresnivå lokaler	5 %	19 (3)
Hyresnivå bostäder	5 %	3 (3)
Uthyrningsgrad	1%-enhet	5 (5)
Driftskostnader	5 %	8 (8)
Räntenivå	1%-enhet	23 (4)

¹⁾ Siffror inom parentes avser effekten första året med hänsyn till kontraktens löptider och räntebindningen för lån.

Förändringar i hyresnivå och räntenivå påverkar resultatet successivt beroende på löptider för gällande avtal. Hyreskontraktens löptider redovisas på sidan 9 och räntebindningen för lånen på sidan 12.

LjungbergGruppen-aktien

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Antalet aktier i LjungbergGruppen AB uppgick 2002-12-31 till 15.441.184, varav 2.000.000 aktier av serie A och 13.441.184 av serie B. Varje aktie har ett nominellt värde av 10 kronor. En aktie av serie A berättigar till 10 röster och en aktie av serie B till 1 röst. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Bolaget emitterade 1998 150.000 optionsrätter som förvärvades av anställda i koncernen. Varje optionsrätt gav rätt att teckna två aktier av serie B till en kurs av 53 kr per aktie under perioden 1 januari 2001 till 31 december 2002. Antalet aktier har under 2001 och 2002 ökat med totalt 283.600 genom nyteckning baserat på optionsrätterna.

Vid den ordinarie bolagsstämman 2002 bemyndigades styrelsen att kunna fatta beslut om att före utgången av nästa ordinarie bolagsstämma förvärva högst 10 procent av bolagets aktier. Styrelsen har ej utnyttjat bemyndigandet.

AKTIEÄGARAVTAL OCH HEMBUD

Mellan bolagets A-aktieägare finns ett avtal som innebär att aktier av serie A endast får överlåtas till person som tidigare är A-aktieägare. I annat fall skall aktie av serie A först omvandlas till aktie av serie B innan överlåtelse får ske. För aktier av serie A gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Antal aktier			Totalt aktiekapital
		Serie A	Serie B	Totalt	
1992		2.560.000	1.755.660	4.315.660	43.156.600
1994	Konvertering	-1.560.000	1.560.000	4.315.660	43.156.600
1994	Nyemission		2.000.000	6.315.660	63.156.600
1998	Nyemission		1.263.132	7.578.792	75.787.920
2001	Nyemission		3.400	7.582.192	75.821.920
2001	Fondemission	1.000.000	6.582.192	15.164.384	151.643.840
2001	Nyemission		31.300	15.195.684	151.956.840
2002	Nyemission ¹⁾		245.500	15.441.184	154.411.840
2002-12-31		2.000.000	13.441.184	15.441.184	154.411.840

¹⁾ Inkl. tecknade men 2002-12-31 ännu ej registrerade aktier.

Fördelning av aktieinnehav

Aktieinnehav (Antal aktier)	Antal ägare	Ägarandel procent
200.001 -	17	78,3
100.001 - 200.000	12	11,4
10.001 - 100.000	33	6,2
1.001 - 10.000	158	3,1
1 - 1.000	475	1,0
Summa	695	100,0

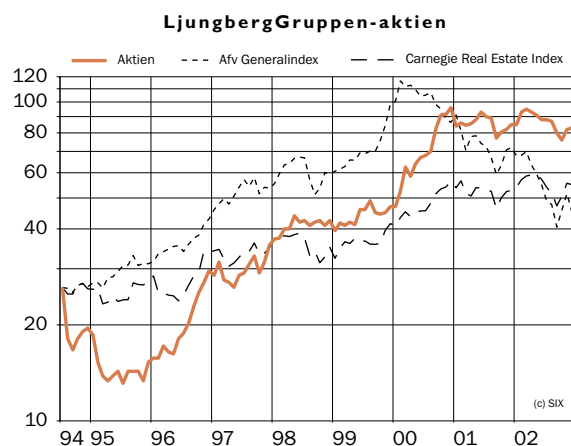
UTDELNINGSPOLITIK

Storleken på bolagets utdelning skall beakta bolagets resultat och finansiella ställning. Styrelsens avsikt är att utdelningen skall motsvara 30-50 procent av resultatet efter finansiella poster och aktuell skatt exklusive realisationsvinster. För räkenskapsåret 2002 föreslås en utdelning på 3,50 kr/aktie (3,00).

KURSDIAGRAM

LjungbergGruppens aktie av serie B är noterad på Stockholmsbörsens O-lista från 14 juli 1994. Handelspost är 100 aktier.

Aktiekursen 2002-12-31 var 83 kr (85) och börsvärdet 1.282 Mkr (1.292).



Bolagets börsvärde har under året förändrats med -1 procent (-11). Börsens generalindex har under 2002 förändrats med -37 procent (-16) och Carnegie Fastighetsindex med 5 procent (-6).

Antalet aktier som omsattes under 2002 var 1.079 tusen (703). Detta motsvarar 7 procent (6) av medelantalet aktier i bolaget. Institutionella investerare ägde 2002-12-31 13 procent (15). Utländska ägares innehav var 4 procent (3).

Ägarstruktur 2002-12-31

	Antal (tusental)			Andel, %	
	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Familjen Ljungberg ¹⁾	900	4.055	4.955	32,1	39,0
Familjen Holmström ¹⁾	900	3.039	3.939	25,5	36,0
AFA ²⁾	-	619	619	4,0	1,9
Björkman, Johan	-	545	545	3,5	1,6
Länsförsäkringar ²⁾	-	476	476	3,1	1,4
Holmlund, Ulf	200	222	422	2,7	6,6
af Ugglas, Margaretha	-	375	375	2,4	1,1
Tigerschiöld, Dag		337	337	2,2	1,0
Sirius International AB		315	315	2,0	0,9
Övriga		3.458	3.458	22,5	10,5
Totalt	2.000	13.441	15.441	100,0	100,0

¹⁾ Direkt och indirekt via bolag. ²⁾ Via olika bolag/fonder.

Marknadsöversikt ¹⁾

MARKNADSÖVERSIKT STOCKHOLM (Upprättad av NewSec Analys i januari 2003)

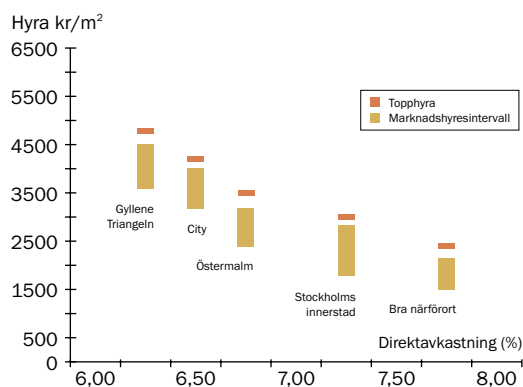
Fastighetsmarknaden i Stockholm har under 2002 präglats av den rådande lågkonjunkturen. För kontor har detta inneburit ökade vakanser och fortsatt sjunkande hyror framförallt i city-lägen och för äldre orationella kontor. Områden dominerade av IT och telecom som i Kista och bank och finansföretag, som i delar av city, är särskilt drabbade.

Under året har intresset för Stockholm som investeringsmarknad ökat kraftigt bland internationella investerare. De internationella köparna stod för mer än hälften av den totala förvärvsvolymen i större fastighetsförvärv under 2002 vilket är mer än en fördubbling från 2001. Bland köparna av kontorsfastigheter kan noteras tyska fonder, amerikanska opportunity funds och norska institutioner. De svenska byggföretagen har fortsatt sälja färdigförädlade fastigheter för att renodla sin developer-roll. Institutioner har legat passiva eller sålt delar av sina fastighetsbestånd för att skapa balans i sin kapitalportfölj sedan aktiekurserna fortsatt sjunka kraftigt under året.

Direktavkastningskraven har ökat under 2002 baserat på osäkerhet om framtida hyresutveckling och fallande hyror. Det starka inflödet av internationellt kapital har dock dämpat denna utveckling. Direktavkastningskraven ligger i dag för kontorsfastigheter i city på nivån 6,25 – 7 %, övriga innerstaden 7,25 – 8,5 %, attraktiva närförorter och ringledslägen 7,5 – 8,5 % och i yttre delen av regionerna 8,5 – 11 %. För bostäder har direktavkastningskraven legat stilla eller sjunkit ytterligare något till följd av fortsatta bostadsrättsombildningar. Direktavkastningskraven är i dag i nivån cirka 2 – 3 % i Stockholms innerstad och 3,5 – 5 % i närförortslägen.

Hyresmarknaden har präglats av ökande vakanser och sjunkande marknadshyror. Vakanserna ökar till följd av nedskärningar inom sektorer som IT, telecom, finans m fl som skapar återverkningar inom andra sektorer. Samtidigt sker en effektivisering av lokalnyttjandet generellt som innebär att allt fler företag väljer att flytta till yteffektiva lokallösningar. Vinnare blir de moderna/nybyggda objekten medan fastigheter med äldre orationella lokaler ofta ställs tomma och tvingas till större ombyggnader eller väsentligt lägre hyror för att kunna konkurrera.

Hyresmarknad kontor Stockholm

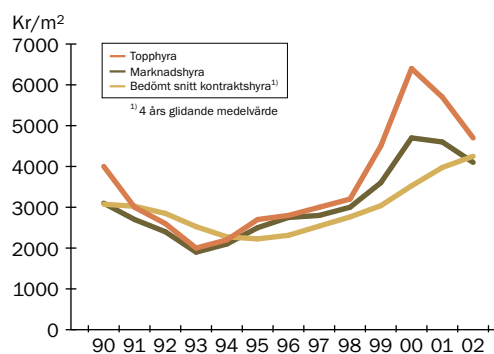


Makroekonomin har under året fortsatt utvecklas svagt. BNP tillväxten i Sverige blev endast cirka 1,5 % och prognosen för 2003 har hela tiden reviderats ned. Osäkerheten är stor om framtida utveckling bl a beroende på krigsrisker i Irak, svag ekonomisk utveckling i Tyskland och Frankrike och osäkerhet om styrkan i den konjunkturuppgång som kommer i USA. Nuvarande prognoser pekar på en konjunkturvändning sent 2003 med möjligheter att 2004 blir ett klart bättre år för svensk ekonomi.

Stockholm har under denna lågkonjunktur haft en sämre sysselsättningsutveckling inom tjänstesektorn än Göteborg och Malmö. Orsakerna är främst utvecklingen i sektorerna IT, telecom och finans. På lång sikt kvarstår dock Stockholm som den starkaste tillväxtregionen i Sverige. Prognosen för stockholmsregionen är fortsatt befolkningstillväxt (+ cirka 12 000 personer 2002) även om bostadsbristen motverkar inflyttning.

Hyresmarknaden i Stockholm präglades under 2002 av sjunkande hyror. Hyressänkningarna var i flertalet delmarknader cirka 10 % på moderna kontorslokaler. Många omförhandlingar under året har inneburit relativt kraftiga hyresökningar då marknadshyran i dag trots nedgången fortfarande ligger ungefär i nivå med 1999 års hyror och klart högre än 1997 – 1998. För 2003 väntas dock fler omförhandlingar leda till sänkta hyror då nu även 3-årsavtal tecknade toppåret 2000 skall omförhandlas. För fastighetsägarna blir det därför alltmer viktigt att behålla befintliga hyresgäster, då omflyttningar inte bara innebär hyresförluster på grund av vakanser utan ofta leder till höga kostnader för ombyggnader och hyresgästanpassning för ny användare.

Kontorshyror Stockholms City



Ytterligare några större kontorsprojekt bland annat i Kista färdigställs under 2003 men i praktiken har byggstopp rått sedan sommaren 2001. Vakanserna inom Stockholms kontorsmarknad är i dag cirka 9 % och bedöms fortsätta öka något under 2003. Skillnaderna mellan olika delområden är stora och trenden är att moderna effektiva lokaler både i innerstaden och närförort är attraktivast och lockar nya hyresgäster. Här kommer således en konjunkturuppgång först att synas i sänkta vakanser och en vändning i hyresutvecklingen kan ske under 2004.

¹⁾ För att komplettera LjungbergGruppens egen beskrivning av hyres- och fastighetsmarknaden har NewSec Analys fått i uppdrag att göra en beskrivning av fastighetsmarknaden i Stockholm och hyresmarknaden på de större delmarknader där LjungbergGruppen driver verksamhet. De avsnitt som upprättats av NewSec Analys har särskilt angivits.

Stockholms innerstad



LjungbergGruppens fastighetsbestånd i Stockholms innerstad utgörs av kontorsfastigheter med hög standard som är belägna i Vasastaden, på Kungsholmen och på Långholmen. Den totala ytan för dessa fastigheter uppgår till dryga 65.000 m², varav LjungbergGruppens ägarandel är 44.000 m².

NORRA STATIONSOMRÅDET

Norra Stationsområdet är en delmarknad med stor utvecklingspotential. Här planeras inom en tioårsperiod uppförandet av en helt ny stadsdel med bostäder, utbildning och forskning, arbetsplatser, hotell, restauranger och övrig service. Redan idag har Norra Station ett bra läge kommunikationsmässigt med närhet till E4:an, tunnelbana och bussar. I området finns också stort utbud av restauranger och närhet till såväl handelsutbud som naturområden.

I detta område äger LjungbergGruppen fastigheten Blästern 13 (f d Apotekarnes Mineralvattenfabrik), som samägs med Länsförsäkringar Liv, och fastigheten Blästern 11 (f d Ernst Nilssons Bilpalats). Fastigheterna är av hög standard och i huvudsak om- eller nybyggda under 1990- och 2000-talet.

Bland de större hyresgästerna återfinns Telenor Business Solutions, Thomson Fakta, ICA-förlaget, IVL

Svenska Miljöinstitutet, Dalkia, LjungbergGruppen och Duka. I juni 2002 lämnade en hyresgäst 11.000 m² i fastigheten Blästern 13. Uthyrning har skett av 4.500 m² till Karolinska Sjukhuset med inflyttning i början av 2003 och av 2.000 m² till Förenade Liv med inflyttning under andra kvartalet 2003.

KUNGSHOLMEN

På Kungsholmen vid S:t Eriksgatan och nära Västermalmsgallerian äger LjungbergGruppen fastigheten Roddaren 7. Fastigheten, en f d cykelfabrik, är byggd vid sekelskiftet och ombyggd och renoverad under slutet av nittioalet varvid gamla kvaliteter med högt i tak, trägolv, ljus och rymd har återskapats.

Bland hyresgästerna kan nämnas Sandberg Starcom, Infovention, Heart Reklambyrå, Establish och Byggdok. Ny hyresgäst är Unicef med inflyttning under andra kvartalet 2003.

LÅNGHOLMEN

På Långholmen samäger LjungbergGruppen och LO till lika delar Fasta Paviljongen 1. Fastigheten har tidigare varit fängelsebyggnad men byggdes om till folkhögskola 1989 och är uthyrd till LO.

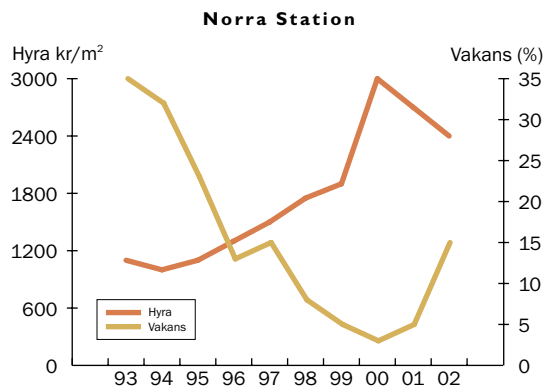
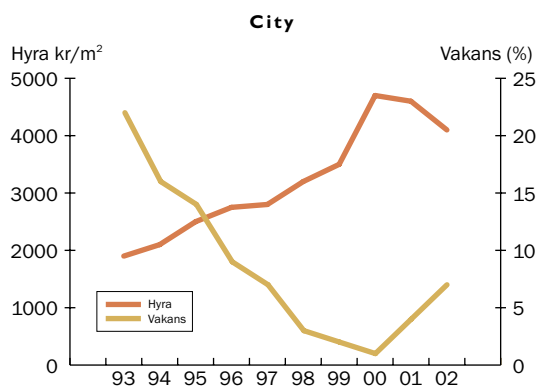


MARKNADSÖVERSIKT STOCKHOLMS INNERSTAD (Upprättad av **NewSec Analys** i januari 2003)

Stockholms innerstad är Sveriges starkaste kontorsmarknad. Under 2002 har till följd av lågkonjunkturen en fortsatt försvagning skett av hyresmarknaden med ökande vakanser och sjunkande hyror som följd. Vakanserna är i dag för kontor i city cirka 7 % och på malmarna varierande 7 - 15 %. Hyresnivåerna är i absoluta city 3 700 - 4 300 kr/m² med topphyror i nivån 4 700 kr/m². I bra lägen på malmarna är hyresnivån i dag cirka 2 200 - 2 700 kr/m² med topphyror strax däröver.

Hyrestrenden i innerstaden är i dag sjunkande och hyresnivåerna cirka 10 % lägre än 2001. Ett fåtal större projekt färdigställs 2003, men dessa är i stort sett fullt uthyrd. Ökade vakanser uppstår därför främst i det äldre beståndet vilket leder till ökade hyresskillnader mellan nya/moderna och äldre lokaler med bristande lokaleffektivitet.

LjungbergGruppens fastigheter innehåller huvudsakligen



moderna kontor med hög standard i tidigare industrifastigheter, vilka totalrenoverats om- och tillbyggs för kontorsändamål 1990 - 2001. Fastigheterna är belägna vid Vanadisplan, Vasastaden och vid S:t Eriksgatan på centrala Kungsholmen. Båda dessa lägen har stärkts av genomförandet av större byggprojekt. I Norra Stationsområdet har nybyggnaden för SPP:s nya kontor som färdigställts under 2002 stärkt områdets status som kontorsläge liksom LjungbergGruppens nybyggnation av 11 000 m² kontor för Telenor vid Norra Stationsgatan som färdigställdes under 2001. Vid hörnet S:t Eriksgatan/Fleming-gatan, intill LjungbergGruppens fastighet, har Västermalmsgallerian invigts under hösten 2002, ett nytt innerstadsköpcentrum med ett 35-tal butiker som kraftigt ökar detaljhandelsutbudet och förstärker läget som stadsdelscentrum för Kungsholmen.



Ärvinge – Kista



KISTAS UTVECKLING

Kista är ett av Sveriges största arbetsområden med en koncentration av företag inom branscher som IT, telekom och elektronik. Stockholms Stad har i samarbete med näringslivet som målsättning att ytterligare stärka området som en av de mest attraktiva platserna i Europa för etablering av företag inom denna sektor. Fortsatt utbyggnad av IT-universitetet och studentbostäder samt förbättrade kommunikationer och en utveckling av stadsmiljön är ett led i detta liksom den utbyggnad av Kista Galleria som pågår.

Under 2001 och 2002 har främst Ericssons neddragningar inneburit ökade vakanser samtidigt som nya kontorsprojekt igångsatts som kommer att tillföra ny kontorsyta under de närmaste åren. Hyresmarknaden påverkas av utvecklingen för IT- och telekomsektorn. Högskolans fortsatta utbyggnad och den satsning som görs på nyföretagande med högskolan som bas är viktig för Kistas utveckling.

ÄRVINGE – EN STADSDEL I KISTA

I Ärvinge äger och förvaltar LjungbergGruppen 91.000 m² fördelat på 38.000 m² bostäder, 43.000 m²



kontor samt 10.000 m² garage och förråd. Ärvinge ligger välexponerat vid entrén till Kista med närhet till Kista Galleria och grönområden. Ärvinge är en egen stadsdel med arbetsplatser, restauranger, service och blandade former av boende.

LjungbergGruppens bostäder omfattar 435 hyreslägenheter färdigställda 1992-93. I området finns dessutom 200 bostadsrättslägenheter.

Kontorsbebyggelsen annonserar sig mot trafiklederna med goda möjligheter för företagen att profilera sig. Kontorsentréerna är placerade vid små torg längs ett grönt gångstråk mellan kontor och bostäder. Separata varuintag finns mot utvändiga lastgårdar.

Kontorsmiljöerna är ljusa och flexibla, väl anpassade för företag med höga krav på klimat, data- och telefunktioner. Parkeringsmöjligheterna är goda med parkering i garage och på P-däck.

Hyresgäster i Ärvinge är bl a TietoEnator, Ingram Micro, Novell, Oracle, Scania Infotronics, Agilent Technologies, Banqit och Martinsson Informationssystem.



MARKNADSÖVERSIKT KISTA (Upprättad av NewSec Analys i januari 2003)

Kista är ett av Stockholms mest attraktiva arbetsområden och ett av Nordeuropas starkaste näringslivskluster. Kista har en stark koncentration av internationella företag inom IT, telecom och elektronik som drar nytta av läget invid E4/Arlandalänken. Där finns en bra infrastruktur med T-bana, det expansiva högskole- och forskningscentrat Electrum samt ett brett utbud av handel och service i Kista Galleria.

I dag sker en snabb utbyggnad av Kista inom alla områden. KTH utvidgar med IT-universitetet och ytterligare cirka 1 000 studentplatser per år. Kista Galleria har färdigställts under hösten 2002 och inrymmer cirka 140 butiker och mer än 40 000 m² butiksytta. Därutöver byggs nu cirka 400 studentbostäder och planeras 150 företagslägenheter. I samverkan mellan Stockholms Stad och fastighetsägarna i Kista har en särskild satsning påbörjats som innebär en förbättring av stadsmiljön och trafiksituationen. En satsning sker också på att fånga upp entreprenörer inom Högskolan och från företagen i Kista. En särskild Sådffond har etablerats med målet att åstadkomma 20 nya företag och 500 nya anställda i Kista per år.

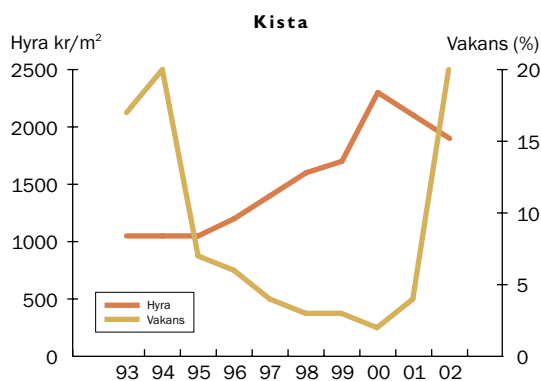
Kista Science Tower och Kista Entré, kommer att färdigställas under åren 2003 - 2004 och därmed tillföra mer än 100 000 m² moderna kontor som ytterligare stärker Kista som det viktigaste kontorsområdet utanför Stockholms innerstad.

Hyresmarknaden har under 2003 påverkats av den fortsatta lågkonjunkturen och nedskärningar inom Ericsson och andra företag inom telecom och IT-sektorn. Vakanserna har kraftigt ökat och är i dag cirka 20 % och ett latent utbud finns också av andrahandsuthyrningar från företag som behöver sänka sina

kostnader. Marknadshyrorna har sjunkit och ligger i dag i nivå 1 700 - 2 000 kr/m² för moderna kontor medan äldre kontor har hyror i nivå 1 000 - 1 400 kr/m². Hyresutvecklingen de närmaste åren kommer i hög grad att vara beroende av konjunkturutvecklingen, främst inom telecom och IT, vilket innebär en fortsatt tuff hyresmarknad under 2003.

LjungbergGruppens fastigheter är några av områdets mest attraktiva, färdigställda 1992 - 2001 och med hög yteffektivitet och flexibilitet. Skytlläget vid infarten till Kista skapar goda möjligheter till profilering för hyresgästerna. Goda parkeringsmöjligheter och utbyggd närservice underlättar för både personal och besökare.

Bostadsmarknaden i Kista är fortsatt stark och karaktäriseras av stor efterfrågan och noll vakans. LjungbergGruppens fastigheter innehåller delar av områdets mest moderna hyreslägenheter byggda 1992 - 1993.



Sickla – Nacka



LjungbergGruppens fastighetsbestånd i Sickla omfattar 200.000 m² mark och 99.000 m² kommersiella ytor och ett stort antal byggrätter. Området förvärvades 1997 av Atlas Copco och har sedan förvärvet förädlats och omdanats genom en omfattande upp- rustning samt om- och nybyggnation samtidigt som utbudet av kontor, handel, kultur och service succes- sivt utvecklas i enlighet med visionen om Sickla som en mötesplats.

SICKLA – ETT AV SVERIGES MEST EXPANSIVA OMRÅDEN

I Sicklas närhet pågår en omfattande nybyggnad av bostäder. Inom Nacka Kommun kommer 1.200 lägenheter att ha byggts i Sicklas närområde fram till och med 2004. Utbyggnaden av Hammarby Sjöstad fortsätter och totalt kommer sjöstaden fullt genom- förd att innehålla 8.000 lägenheter med 20.000 boende. I en utredning genomförd av Handels Utredningsinstitut beräknas befolkningen inom en

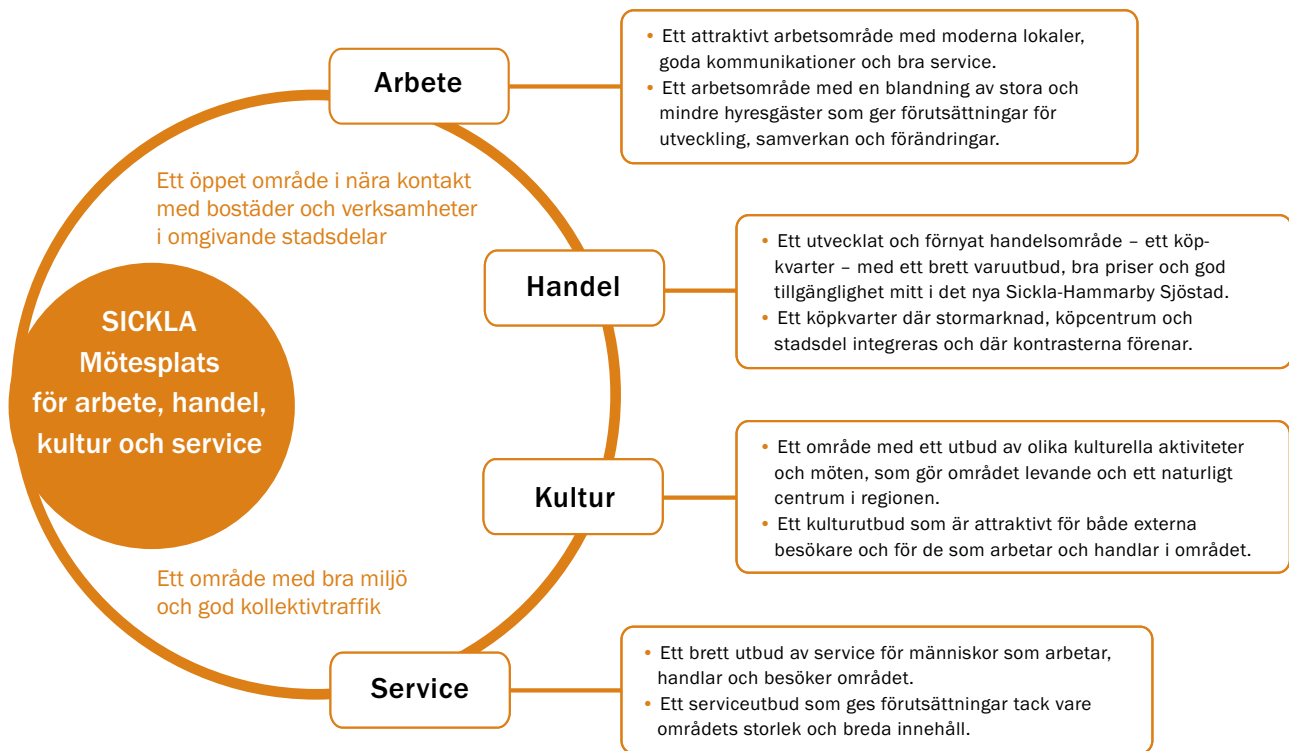
radie av 1 km från Sickla under de närmaste 5 åren att öka från 8.000 till 33.000, vilket väsentligt kom- mer att påverka förutsättningarna för utvecklingen av arbetsplatser, handel och service i Sickla.

Kommunikationslösningarna till och från Sickla är goda och kommer att utvecklas ytterligare. Under året öppnade Tvärbanan på sträckan Gullmarsplan – Sickla Udde och under 2004 öppnas Södra Länken för trafik. Saltsjöbanan ska integreras med Tvär- banan och det kombinerade spårsystemet ska sedan byggas vidare mot Slussen.

SICKLA – EN MÖTESPLATS

LjungbergGruppens vision för Sickla är att skapa en mötesplats för människor där arbete, handel, kultur och service förenas. Målsättningen är att skapa ett område som är levande såväl vardagar som helger och kvällar och där de olika verksamheterna gör Sickla till ett attraktivt område att besöka och arbeta i.





1. Luftverkstaden 2. Ångpannan 3. Dieselverkstaden 4. Nybyggnad för Atlas Copco Tools and Assembly Systems 5. Marcusplatsen 6. Nybyggnad parkeringshus, 300 platser 7. Nybyggnad och ombyggnad för ICA Kvantum, El-Giganten, S.A.T.S Sports Club m fl 8. Byggrätt





Interiör från Kultur Nacka i Dieselverkstaden.

KULTUR

Visionen om Sickla som mötesplats för verksamheter och människor har kommit ett stort steg närmare förverkligande genom invigningen av Dieselverkstaden, där Kultur Nacka flyttade in under hösten. Ett tioårigt hyresavtal på 4.000 m² har tecknats och de verksamheter som inryms i lokalerna är bl a ett modernt bibliotek, konsthall, café, dans- och dramasalar, måleri- och keramikverkstad samt teaterlokaler med 88 respektive 300 platser. Avsikten är att lokalerna skall kunna utnyttjas för konserter, bio, teater och allehanda publika arrangemang.

Kulturutbudet har förstärkts ytterligare genom att Stockholms Läns Blåarsymfoniker flyttade in i Dieselverkstaden på 1.300 m² där verksamheter som repetitioner, konserter och administration inryms. Klätterverket, som är Nordens största klätteranläggning, inryms sedan tidigare i byggnaden men har under året flyttat in i nya, ombyggda lokaler. Klätterverket har 2.500 aktiva medlemmar och drygt 300 besökare per dag. Ytterligare en restaurang, Dieselverkstaden Bar och



Matsalar, har också öppnat. Därefter återstår 4.000 m² lokaler där målsättningen är att finna hyresgäster som ytterligare stärker service och kulturutbudet i Sickla.

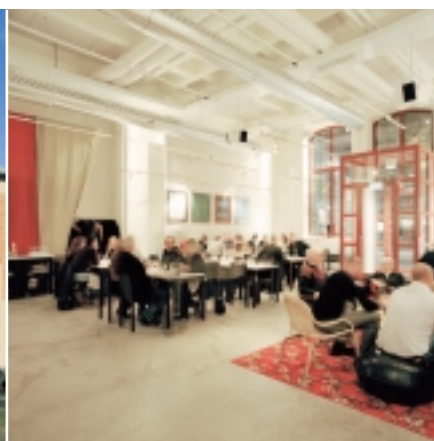
KONTOR

Kontorsområdets attraktivitet har ökat i och med de upprustningar och nybyggnationer som genomförts och genom att utbudet av handel, kultur och service har stärkts. Atlas Copco har sedan förvärvet suttit som hyresgäst i ett flertal byggnader inom området. Vid årsskiftet färdigställdes en ny kontorsbyggnad på 5.000 m² för Atlas Copco Tools and Assembly Systems, där verksamheter som tidigare varit splittade på fyra olika byggnader nu kan samlas under ett och samma tak. Denna omflyttning medför att ett nytt långsiktigt hyresavtal har tecknats samtidigt som de förhyrda ytorna utökats.

Under 2003 färdigställs ett nytt parkeringshus med 300 platser vid infarten till Marcusplatsen. Par-

keringshuset skall tillgodose kontorshyresgästernas parkeringsbehov dagtid, men också vara tillgängligt för besökande och publik till Kultur Nacka och butikskunder under kvällar och helger. När parkeringshuset står färdigt kommer den markparkering som idag finns på Marcusplatsen att ersättas med markplanteringar för att bli det gröna parkområdet i hjärtat av Sickla.

Ångpannan omfattar 5.000 m² kontor med butiker i bottenplanet och Luftverkstaden 10.000 m² kontor med butiker i bottenplanet. Hyresgäster är bl a Atlas Copco Compressor, Intrum Justitia, Netgiro, Ambrosia Data och Scanpix. Luftverkstaden belönades 2001 med Stockholms Byggmästareförenings ROT-pris för bästa om- och tillbyggnadsprojekt.



Sedan tidigare finns i Sickla Atlas Copcos huvudkontor som successivt byggts om till moderna och yteffektiva lösningar. I området finns flera mindre och medelstora företag som hyresgäster och ett kontorshotell för de minsta företagen.

HANDEL

Handelsområdet omfattar idag ca 34.000 m² med 1.100 p-platser och har en årlig omsättning på ca 1.000 Mkr. Under 2002 har 7.000 m² butiksytta tillkommit och de tidigare byggnaderna har försetts med nya skyltar, skärmtak och belysningar samtidigt som fasaderna öppnats upp med nya skyltfönster.

I början av sommaren 2002 öppnades Sveriges största ICA Kvantum efter en stor om- och tillbyggnad. Vid kassalinjerna finns ett antal nya servicebutiker med bl a frisör, kosmetika, kemtvätt, barnpassning, blommor och cafeteria. El-Giganten flyttade in under fjärde kvartalet. Apoteket och Electrolux Home är exempel på andra nya hyresgäster under året.

Vid årsskiftet 2003 öppnade S.A.T.S Sports Club ett stort gym vilket ytterligare stärker serviceutbudet i Sickla. I handelsområdet har också ett nytt parkeringsdäck med 150 platser färdigställt.

Målsättningen är att handeln i Sickla inom något år skall omsätta 1.500 Mkr och kunna erbjuda ett väsentligt utvecklat varuutbud. Inriktningen är att skapa en ny typ av handelsplats – ett köp kvarter – som tar tillvara det bästa av stormarknad, köpcentrum och stadsdel och som erbjuder ett brett varuutbud, bra priser och god tillgänglighet. Detta kommer under de närmaste åren att innebära en fortsatt utbyggnad och utveckling av handelsområdet.

YTTERLIGARE BYGGRÄTTER

I Sickla har LjungbergGruppen en omfattande volym byggrätter. Uppskattningsvis uppgår byggrätterna till 75.000 m² kontor och 15.000 m² handel.



Nytt kontorshus för Atlas Copco Tools and Assembly Systems.

Söder om Marcusplatsen har förberedande handlingar upprättats för en kontorsbyggnad på ca 10.000 m². Utredningar pågår för ombyggnad av Sickla Bro Station inför den kommande ihopkopplingen av Saltsjöbanan med Tvärbanan. Utredningarna som genomförs i samarbete med Nacka Kommun och SL visar på möjligheter till bättre kommunikationsknutpunkter och entréer till området samt en möjlig utbyggnad med främst kontor.

I handelsområdet medger gällande detaljplan en ytterligare utbyggnad med totalt 15.000 m² handel. Förutsättningarna för att etablera en galleria som en förenande länk mellan områdets olika delar, omfattande 8.000 m² mindre och medelstora butiker, caféer och restauranger utreds.

På LjungbergGruppens fastigheter vid Uddvägen, mitt emot Hammarby Sjöstad finns en byggrätt på 20-30.000 m² för kontor och bostäder. Förberedande utredningar för ett kommande planarbete bedrivs med sikte på en möjlig byggstart om 3-5 år. På LjungbergGruppens fastighet direkt öster om Sickla finns en möjlig byggrätt på 5-10.000 m².



MARKNADSÖVERSIKT SICKLA (Upprättad av NewSec Analys i januari 2003)

Hyresmarknaden i Sickla har under 2002 karaktäriserats av en viss avmattning av kontorshyror med nivåer 1 800 – 2 000 kr/m² för nybyggda lokaler och 1 200 – 1 600 kr/m² för äldre lokaler. Området är nu etablerat som ett attraktivt kontorsläge både för företag som överväger att flytta ut från innerstaden och för verksamheter redan etablerade i södra Storstockholm. För butikslokaler är hyrorna stabila runt 2 000 kr/m² och flera intressenter som vill hyra lokaler i ett av Storstockholms bästa externhandelslägen.

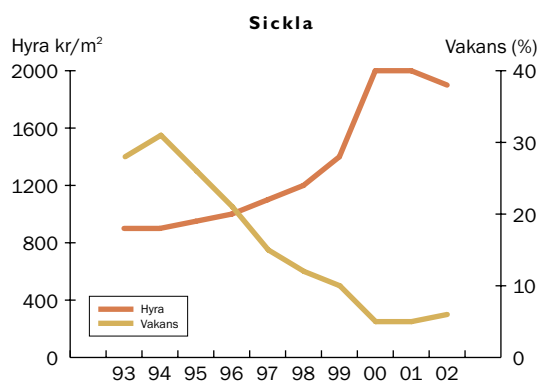
I Hammarby Sjöstad färdigställs nu ett stort antal bostäder i attraktiva sjölägen inom Sickla Udde och Sickla Kaj. Totalt planeras inom de närmaste åren mer än 3 000 lägenheter. Snabbspårvägen till Gullmarsplan invigdes sommaren 2002, vilket kraftigt ökat områdets attraktivitet. Genom färdigställandet av Södra Länken förbättras också biltillgängligheten från övriga delar av regionen.

Den snabba utbyggnaden som nu sker av Hammarby Sjöstad får också positiva effekter på Sickla, som nu snabbt utvecklas till en fullvärdig stadsdel med bostäder, arbetsplatser, handel, service och kultur.

LjungbergGruppens fastigheter utgör en hel stadsdel där äldre industribebyggelse nu förädlas till centrum för handel, service, kultur och arbetsplatser för den expansiva tjänstesektorn. Sickla Stormarknad omsätter i dag cirka 1 000 Mkr per år och förväntas nå kraftigt ökad omsättning de närmaste 5 åren. Viktiga faktorer för denna utveckling är dels den starka befolkningstillväxten i närområdet genom det största samlade tillskottet

av nya bostäder i stockholmsregionen, dels de snabbt förbättrade kommunikationerna. I mitten av 2002 flyttade Kultur Nacka och Länsmusiken in i nya lokaler i Dieselverkstaden vid Marcusplatsen. Därigenom har området blivit ett attraktivt kulturcentrum med bibliotek, konsthall, teatersalonger, konserter m m. Ytterligare nybyggnation av 5 000 m² kontor har färdigställts för Atlas Copco Tools and Assembly Systems. I handelsdelen har en fortsatt satsning skett på uppgradering av miljö (gångstråk, entréer, parkering). ICA har kraftigt ökat sin etablering och satsar på Kvantumkonceptet. Nya hyresgäster är bl a Apoteket, El-Giganten och Electrolux Home. Under 2003 flyttar S.A.T.S in med ett stort gym.

Nya detaljplaner har också tagits fram tillsammans med kommunen för området som innebär möjlig förtätning av bebyggelsen med tillskott av ytterligare kontor och handel.



Järfälla



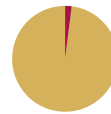
I området Elektronikhöjden i Veddesta, Järfälla äger LjungbergGruppen en industrifastighet som förvärvades 1996. Vid förvärvet var huvuddelen av fastigheten vakant sedan den tidigare tillverkningen av skrivare avvecklats. Fastigheten omfattar 33.000 m² uthyrningsbar yta och 159.000 m² mark. Fastigheten är välbelägen med närhet till E18 och Kista. Byggnaden har hög teknisk standard och är lämpad för företag inom elektronik- och telekomsektorn.

Hyresgäster är bl a Danzas med IBM som underhyresgäst, Xaar Jet, HP Etch, Cibes Elteknik samt Järfälla Hårdverkstad. I fastigheten finns även en restaurang.

Under 2002 gick hyresgästen KPNQwest i konkurs, vilket innebar att 10.000 m² blev vakant. LjungbergGruppen har övertagit de betydande investeringar KPNQwest gjort i en datasite på 1.200 m² med bl a separat kraftförsörjning, reservkraft, kyla och sprinkler. En mindre del av datasiten är uthyrd till IP-Only, som förvärvat det fiberoptiska nät KPNQwest byggt i Sverige.

På fastighetens obebyggda mark finns en byggrätt på 50-75.000 m². Byggrätten är i första hand tänkt för verksamhet liknande den som idag finns i området.

Västerås



I Västerås äger LjungbergGruppen fastigheter i Häl-laområdet, som är beläget vid stadens östra infart invid E18 och Hälla köpcenter med bl a IKEA. Fastigheterna omfattar 21.000 m² lokalyta. Hyresgäster är service-, kontors- och industriföretag. Force Technology, Stamo Maskin, Exin Bygg och Inredningar samt Sodexho är exempel på hyresgäster.

På LjungbergGruppens fastighet finns 10.000 m² obebyggd mark med byggrätt för handel och



industri. På angränsande fastigheter finns 5.000 m² handel med Siba som största hyresgäst och under 2003 planeras byggstart av större handelsetablering med bl a livsmedel. Denna utveckling är positiv för LjungbergGruppens fastigheter och byggrätt.

LjungbergGruppen äger även Nordanby Gård, som är en omsorgsfullt renoverad kulturfastighet nära Västerås centrum. På fastigheten finns en möjlig byggrätt för bostäder/kontor.

Södertälje



LjungbergGruppens fastighetsbestånd i Södertälje omfattar både bostäder och kommersiella lokaler.

Bostäderna omfattar 482 lägenheter belägna inom attraktiva områden som Mariekälla och Gamla Fornhöjden. En stor andel lägenheter hyrs av Scania och Astra som personalbostäder och hyresgäststrukturen är stabil. Lägenheterna är välplanerade och efterfrågan är stor.

De kommersiella fastigheterna i kvarteret Gasellen ligger i Wedaområdet vid utfarten mot Stockholm, endast ett par kilometer från centrum. Läget är attraktivt i Södertälje och närheten till E4:an gör lokalerna lättillgängliga både från norr och söder.

Området innehåller en företagspark med kontor och lätt industri/lager samt stormarknadshandel med bl a livsmedel, sport och leksaker.

Fastigheterna omfattar 35.000 m² lokaler med ett sextiotal företag inom service, handel, kontor och lätt industri. Större hyresgäster är bl a Bits Data, Sigma Benima, Posten, Ernst & Young, Axfood, Jobber Sport, Södertälje Järnaffär, Siemens, Scandinavian Garment Service och Office.

I Weda finns också mark med byggrätter som möjliggör en utveckling av såväl handel som annan verksamhet i området.



Personal

LjungbergGruppen och TL Bygg har i stor utsträckning egen personal för verksamheten. Motivet är att med egen kompetens och egna resurser kunna få den kundorientering och kompetens- och kvalitetsinriktning som verksamheten kräver. Egen personal ger också förutsättningar för engagemang och delaktighet i verksamheten och medarbetare som är väl förtrodda med företagets grundvärderingar och målsättningar.

Koncernen har under 2002 haft i medeltal 128 anställda varav i fastighets- och projektverksamheten 51 personer och i dotterbolaget TL Bygg 77 personer. Av antalet anställda är 17 kvinnor och 111 män. Många har arbetat länge i företaget och har god kännedom om både verksamhet, kunder och leverantörer. Den genomsnittliga anställningstiden i företaget är för tjänstemän 8 år och för byggnadsarbetare 7 år.

Medelåldern är för tjänstemän 45 år och för byggnadsarbetare 42 år. Fördelningen mellan olika åldersgrupper är förhållandevis jämn.

Under 2002 ökade medelantalet anställda med 7 personer varav 4 tjänstemän och 3 byggnadsarbetare. Under året slutade 9 personer sin anställning.

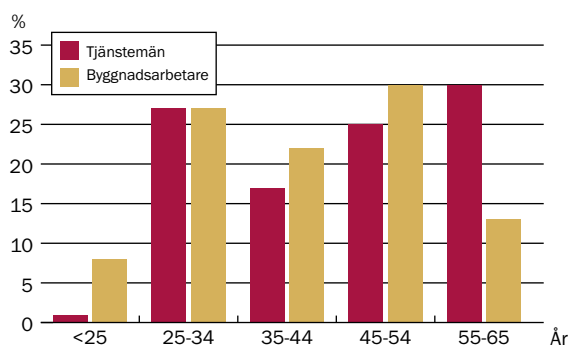
Sjukfrånvaron var under 2002 i snitt 2 procent (4 inkl långtidsfrånvaro) av årsarbetstiden, varav tjänstemän i snitt hade 1 procent (1) i sjukfrånvaro och byggnadsarbetare 4 procent (7).

Medelantal anställda

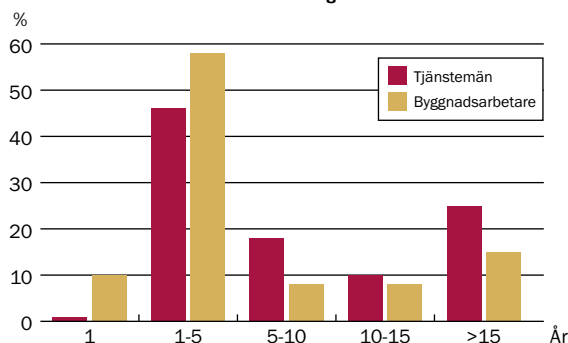
	Tjänstemän		Byggnadsarbetare		Totalt
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	
LjungbergGruppen ¹⁾	37	14	-	-	51
TL Bygg	19	3	55	-	77
Summa	56	17	55	-	128

¹⁾ Inklusive fastighetsförvaltande dotterbolag.

Åldersstruktur



Anställningsår



Fastighets AB Celtica

LjungbergGruppen äger 15 procent (422.321 aktier) i Fastighets AB Celtica, vilket noteras på Stockholmsbörsens O-lista. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Fastighets AB Celtica har haft en option att förvärva en fastighet i München. Optionen har ej utnyttjats utan bolaget träffade i slutet av 2002 en överenskommelse som innebär en försäljning av fastigheten och reglering av de fordringar bolaget har

med fastighetsägaren. Vid försäljningen har Celtica lämnat en hyresgaranti för de 10 procent av ytorna i fastigheten som är vakanta. Styrelsen i Fastighets AB Celtica har för avsikt att på lämpligt sätt söka avveckla bolaget.

LjungbergGruppens aktieinnehav i Fastighets AB Celtica är bokfört till 21 Mkr motsvarande 50 kr/aktie. Börskursen 2002-12-31 var 50 kr.

Fastighetsförteckning ¹⁾

Fastighetsbeteckning	Ägarandel,%	Byggnadsår/ ombyggnadsår	Uthyrningsbar yta, m ²							Tomt-areal, m ²	Taxeringsvärde, kkr ³⁾
			Bostäder	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Andra lokaler ²⁾	Förråd/ Garage	Summa		
STOCKHOLMS INNERSTAD											
Blästern 11 Hälsingegatan 43-45/ Hudiksvallsgatan 2	100	1930/1991		8.180	500		1.980	3.720	14.380	2.442	177.000 (184.080)
Blästern 13 ⁵⁾ Hälsingegatan 47-51/ Norra Stationsgatan 67-73	50	1934/2001		15.650	510	790		3.500	20.450	4.571	266.400 (277.056)
Fasta Paviljongen 1 ^{4,6)} Långholmen	50	1915/1990					760		760	6.435	0 (0)
Roddaren 7 S:t Eriksgatan 46	100	1900/1995		7.060	370		450	800	8.680	2.644	121.800 (126.672)
Summa				30.890	1.380	790	3.190	8.020	44.270	16.092	565.200 (587.808)
KISTA											
Kolding 1 ⁴⁾ Ärvinge, Kista	100	1993	15.770	30	50				15.850	27.713	125.528 (132.600)
Kolding 2 ⁴⁾ Ärvinge, Kista	100	1992	20.610	510	300		190	1.820	23.430	21.632	169.640 (178.336)
Kolding 3 ⁴⁾ Ärvinge, Kista	100	1993	1.260	16.800	160		680	5.830	24.730	13.676	314.264 (303.361)
Kolding 4 ⁴⁾ Ärvinge, Kista	100	1993/2001	25.060				250	1.920	27.230	24.332	417.088 (401.408)
Summa			37.640	42.400	510		1.120	9.570	91.240	87.353	1.026.520 (1.015.705)
JÄRFÄLLA											
Veddesta 2:80 ⁷⁾ Budgetvägen/ Datavägen	100	1971				33.000			33.000	158.760	74.200 (74.200)
Summa						33.000			33.000	158.760	74.200 (74.200)
NACKA											
Sicklaön 83:22 ⁸⁾ Sickla Industriväg 3-11, Järtaleden, Planiavägen	100	1910/2002	37.980	32.800	7.130	11.600	1.350	90.860	161.451		439.628 (425.574)
Sicklaön 346:1 Uddvägen 7	100	1981	4.500			500		5.000	10.524		37.772 (36.352)
Sicklaön 117:17 Planiavägen 5-7	100	1978				2.860		2.860	10.769		0 (0)
Sicklaön 83:32 Uddvägen 1	100								13.624		0 (0)
Sicklaön 265:5 Atlasvägen 2	100								2.029		0 (0)
Summa			42.480	32.800	7.130	14.960	1.350	98.720	198.397		477.400 (461.926)

Fastighets- beteckning	Ägar- andel,%	Byggnadsår/ ombyggnadsår	Uthyrningsbar yta, m ²							Tomt- areal, m ²	Taxerings- värde, kkr ³⁾
			Bostäder	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Andra lokaler ²⁾	Förråd/ Garage	Summa		
SÖDERTÄLJE											
Gasellen 22 Wedavägen	100	1950/1991		6.080	3.060	6.720	2.000		17.860	45.743	39.022 (39.022)
Gasellen 25 Wedavägen	100	1948/1966		490		1.700	1.160		3.350	5.707	4.507 (4.507)
Gasellen 26 Wedavägen	100	1949/1959		300		1.230			1.530	3.079	1.863 (1.863)
Gasellen 30 Wedavägen	100	1938/1989		1.200	8.000	3.350	490	150	13.190	33.686	41.683 (41.683)
Gullvivan 3 Linnégatan 16	100	1953	1.680					100	1.780	2.500	48.788 ⁹⁾ (48.788)
Linnéan 1 Liljewalchgatan 10-20/ Linnégatan 1-19	100	1953	8.900		90	260	220		9.470	15.553	⁹⁾
Ollonborren 10 Kringelvägen 5	100	1946	860			510		40	1.410	831	4.110 (4.110)
Safiren 11 Fornhöjdsvägen 1-57	100	1967	15.660	280	30	300	330		16.600	42.393	65.035 (65.035)
Vitsippan 4 Erikshällsgatan 35/ Västergatan 25	100	1963/1994 1989	4.770						4.770	5.722	28.174 (28.174)
Summa			31.870	8.350	11.180	14.070	4.300	190	69.960	155.214	233.182 (233.182)
VÄSTERÅS											
Kycklingen 42 Nordanby Gård	100	1810/1990		380				80	460	11.760	1.850 (1.917)
Ringborren 13 ⁴⁾ Tallmätargatan 1	100	1950/1991		1.730		1.690			3.420	9.307	6.332 (6.495)
Ringborren 15 Ringborregatan	100	1950/1991		2.480	110	11.310	3.390	70	17.360	49.942	28.036 (28.431)
Summa				4.590	110	13.000	3.470	70	21.240	71.009	36.218 (36.843)
ÖVRIGT											
Inspektrisen 2 ⁴⁾ Ellen Keys gata 24-28 Fruängen, Stockholm	100	1971		240		240			480	1.986	2.290 (2.205)
Summa				240		240			480	1.986	2.290 (2.205)
Totalt			69.510	128.950	45.980	68.230	27.040	19.200	358.910	688.811	2.415.010 (2.411.869)

1. Fastighetsförteckning 2002-12-31. Angivna värden avser LjungbergGruppens ägarandel.
2. Avser bl a lokaler för utbildning/konferenser, laboratorier, motion och restauranger.
3. Taxeringsvärde avser år 2002. Siffror inom parentes avser omräknat taxeringsvärde 2003. För vissa fastigheter kommer taxeringsvärdet för 2003 att ändras genom omtaxering.

4. Innehas med tomträtt. Redovisat taxeringsvärde inkluderar mark.
5. Delägare Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag.
6. Delägare LO-distriktet Stockholm.
7. Ägd av Järfälla Skrivfabrik AB.
8. Ägd av Sickla Industrifastigheter KB.
9. Gullvivan 3 och Linnéan 1 är samtaxerade.

Koncernen i sammandrag 1995-2002

Belopp i Mkr	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
RESULTATRÄKNINGAR								
Nettoomsättning	630,1	655,1	523,3	367,8	387,3	314,7	257,8	230,8
Kostnader för förvaltning och produktion	-356,8	-410,6	-320,0	-211,7	-232,5	-194,2	-163,2	-147,7
Bruttoresultat	273,3	244,5	203,3	156,1	154,8	120,5	94,6	83,1
Central administration och marknadsföring	-16,1	-16,6	-14,6	-11,9	-11,8	-9,3	-8,2	-8,8
Resultat fastighetsförsäljning	-	0,0	185,4	0,0	25,5	35,4	-	5,3
Övriga intäkter	-	-	6,1	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	257,2	227,9	380,2	144,2	168,5	146,6	86,4	79,6
Finansnetto	-111,2	-100,5	-98,8	-89,3	-98,3	-84,8	-74,3	-67,3
Resultat efter finansiella poster	146,0	127,4	281,4	54,9	70,2	61,8	12,1	12,3
Aktuell skatt	-27,4	-16,9	-56,1	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-14,7	-19,0	-22,6	-15,5	-19,6	-19,6	-3,6	-4,0
Årets resultat	103,9	91,5	202,7	39,4	50,6	42,2	8,5	8,3
FÖRDELNING RÖRELSERESULTAT								
FASTIGHETSFÖRVALTNING								
Hysesintäkter	429,2	383,3	324,0	263,0	259,9	195,5	159,1	122,8
Driftsöverskott	285,8	257,6	216,9	170,0	166,7	126,7	101,8	86,4
Avskrivningar	-28,5	-25,7	-22,3	-19,3	-19,4	-15,9	-14,0	-13,1
Bruttoresultat	257,3	231,9	194,6	150,7	147,3	110,8	87,8	73,3
Central administration och marknadsföring	-9,8	-10,5	-10,8	-8,7	-7,4	-5,8	-5,2	-5,1
Resultat fastighetsförsäljning	-	0,0	185,4	0,0	25,5	35,4	0,0	5,3
Övriga intäkter	-	-	4,2	-	-	-	-	-
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	247,5	221,4	373,4	142,0	165,4	140,4	82,6	73,5
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET								
Nettoomsättning	200,9	271,7	199,3	104,8	127,4	119,2	98,7	108,0
Överskott	16,2	13,0	8,9	5,6	7,6	10,0	7,1	10,0
Avskrivningar	-0,2	-0,4	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,2
Bruttoresultat	16,0	12,6	8,7	5,4	7,4	9,7	6,8	9,8
Central administration och marknadsföring	-6,3	-6,1	-3,8	-3,2	-4,3	-3,5	-3,0	-3,7
Övriga intäkter	-	-	1,9	-	-	-	-	-
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	9,7	6,5	6,8	2,2	3,1	6,2	3,8	6,1
Rörelseresultat	257,2	227,9	380,2	144,2	168,5	146,6	86,4	79,6
BALANSRÄKNINGAR								
Anläggningsfastigheter	3.060,2	2.779,7	2.539,6	2.200,8	2.046,9	2.058,8	1.680,5	1.392,4
Maskiner och inventarier	3,6	3,6	2,0	2,2	2,3	1,8	2,6	2,4
Finansiella anläggningstillgångar	21,8	27,4	29,5	26,2	35,1	46,9	58,7	58,2
Kortfristiga fordringar	47,2	87,4	114,6	36,7	80,6	121,4	22,8	28,2
Likvida medel	352,6	341,9	305,0	154,7	151,5	63,5	56,6	78,1
Summa tillgångar	3.485,4	3.240,0	2.990,7	2.420,6	2.316,4	2.292,4	1.821,2	1.559,3
Eget kapital	861,2	794,2	734,8	563,2	539,0	421,9	386,0	382,3
Avsättningar	114,4	100,1	80,6	50,1	42,4	34,6	26,5	21,5
Skulder till kreditinstitut	2.328,4	2.122,1	1.931,2	1.682,6	1.632,7	1.725,5	1.334,9	1.087,5
Övriga skulder	181,4	223,6	244,1	124,7	102,3	110,4	73,8	68,0
Summa eget kapital och skulder	3.485,4	3.240,0	2.990,7	2.420,6	2.316,4	2.292,4	1.821,2	1.559,3
KASSAFLÖDESANALYSER								
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN								
Resultat efter finansiella poster	146,0	127,4	281,4	54,9	70,2	61,8	12,1	12,3
Återföring avskrivningar	28,7	26,1	23,1	20,2	19,9	16,5	14,7	13,4
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-	0,0	-185,4	0,0	-25,5	-35,4	-	-5,3
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-0,4	0,5	-8,8	3,5	-2,1	1,3	2,3	-3,3
Betald skatt	-20,2	-19,6	-0,1	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154,1	134,4	110,2	78,6	62,5	44,2	29,1	17,1
Nettoförändring rörelsekapital	3,2	2,2	0,5	-12,8	16,7	4,5	13,1	4,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157,3	136,6	110,7	65,8	79,2	48,7	42,2	21,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN								
Köp av fastigheter	-	-	-150,0	-	-14,0	-414,4	-277,7	-48,0
Om- och nybyggnad av fastigheter	-319,9	-284,9	-353,4	-151,2	-30,6	-27,9	-23,6	-56,3
Försäljning av fastigheter	0	64,1	315,0	54,3	81,5	16,7	-	13,0
Övriga investeringar	-0,1	-1,3	-1,5	-0,4	-1,8	-0,4	-0,6	-1,6
Betald skatt	-	-36,5	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-320,0	-258,6	-189,9	-97,3	35,1	-426,0	-301,9	-92,9
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN								
Nyemission	13,0	2,0	-	-	75,1	-	-	-
Utbetald utdelning	-45,9	-34,1	-22,7	-15,2	-9,5	-6,3	-4,7	-
Förändring långfristiga skulder	206,3	191,0	252,2	49,9	-91,9	390,5	242,9	34,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173,4	158,9	229,5	34,7	-26,3	384,2	238,2	34,4
Årets kassaflöde	10,7	36,9	150,3	3,2	88,0	6,9	-21,5	-36,8
Likvida medel vid årets början	341,9	305,0	154,7	151,5	63,5	56,6	78,1	114,9
Likvida medel vid årets slut	352,6	341,9	305,0	154,7	151,5	63,5	56,6	78,1

	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
NYCKELTAL ¹⁾								
Soliditet, %	24,7	24,5	24,6	23,3	23,3	18,4	21,2	24,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,6	3,0	3,0	4,1	3,5	2,8
Belåningsgrad, %	76,1	76,3	76,0	76,5	79,8	83,8	79,4	78,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	3,6	1,6	1,6	1,6	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster ²⁾	2,2	2,1	1,8	1,6	1,4	1,2	1,1	1,1
Avkastning på eget kapital, %	12,5	12,0	31,2	7,1	10,9	10,4	2,2	2,3
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster ²⁾	12,5	12,0	10,0	7,1	6,9	4,5	2,2	1,3
Avkastning på totalt kapital, %	8,0	7,7	14,3	6,4	7,9	8,4	7,3	8,1
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster ²⁾	8,0	7,7	7,3	6,4	6,8	6,7	7,3	7,7
P/E-tal	12	14	7	18	12	11	46	24
P/E-tal, exkl reavinster ²⁾	12	14	23	18	19	26	46	43
P/CE-tal	8	10	13	11	8	10	9	9
Antal anställda (medelantal)	128	121	113	113	102	98	111	96
Belopp i kr	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995

DATA PER AKTIE ¹⁾								
Årets resultat	6,76	5,98	13,31	2,60	3,56	3,34	0,67	0,66
Årets resultat, exkl reavinster ²⁾	6,76	5,98	4,26	2,60	2,27	1,43	0,67	0,37
Kassaflöde	10,23	8,93	7,27	4,34	5,57	3,86	3,34	1,72
Eget kapital	55,8	52,3	48,5	37,2	35,6	33,4	30,6	30,3
Utdelning (2002 – föreslagen)	3,50	3,00	2,25	1,50	1,00	0,75	0,50	0,25
Medelantalet aktier (tusental)	15.313	15.182	15.158	15.158	14.224	12.632	12.632	12.632
Medelantalet aktier efter utspädning (tusental)	15.373	15.303	15.234	15.158	14.224	12.632	12.632	12.632
Antal aktier (tusental, 31 december)	15.441	15.196	15.158	15.158	15.158	12.632	12.632	12.632
Antal aktier efter utspädning (tusental, 31 december)	15.441	15.304	15.310	15.158	15.158	12.632	12.632	12.632
Börskurs (31 december)	83,0	85,0	96,0	47,0	42,5	37,2	31,0	16,0

LjungbergGruppen hade fram till 1995-12-31 brutet räkenskapsår. Redovisningen för 1995 har omräknats till kalenderår baserat på publicerade årsredovisningar och delårsrapporter. Redovisningsrådets rekommendationer avseende redovisning av inkomstskatter och entreprenader tillämpades från och med räkenskapsåret 1999. Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av kassaflöden tillämpades från och med räkenskapsåret 1998. Tidigare års redovisningar har omräknats enligt dessa rekommendationer.

¹⁾ För definitioner se sidan 49. Antal aktier och data per aktie är omräknat efter fondemission 1:1 i april 2001.

²⁾ Även övriga intäkter, vilket avser koncernens andel av överskottsmedel från SPP, är exkluderat.

Koncernens resultat kvartalsvis 2001-2002

Belopp i Mkr	2002 kv4	2002 kv3	2002 kv2	2002 kv1	2001 kv4	2001 kv3	2001 kv2	2001 kv1
RESULTATRÄKNINGAR								
FASTIGHETSFÖRVALTNING								
Hysesintäkter	111,4	103,6	107,5	106,7	102,8	95,1	91,0	94,4
Driftsöverskott	70,2	75,1	73,1	67,5	72,4	66,6	62,2	56,4
Avskrivningar	-7,5	-7,3	-6,9	-6,9	-7,2	-6,2	-6,4	-5,9
Bruttoresultat	62,7	67,8	66,2	60,6	65,2	60,4	55,8	50,5
Central administration och marknadsföring	-2,7	-1,9	-2,5	-2,7	-2,4	-2,4	-2,7	-3,0
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	60,0	65,9	63,7	57,9	62,8	58,0	53,1	47,5
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET								
Nettoomsättning	70,0	41,0	40,6	49,3	71,0	61,4	76,5	62,8
Överskott	2,9	4,0	5,0	4,3	3,9	2,2	3,4	3,5
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Bruttoresultat	2,9	4,0	4,9	4,2	3,8	2,1	3,3	3,4
Central administration och marknadsföring	-1,7	-1,5	-1,9	-1,2	-2,6	-1,3	-1,2	-1,0
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	1,2	2,5	3,0	3,0	1,2	0,8	2,1	2,4
Rörelseresultat	61,2	68,4	66,7	60,9	64,0	58,8	55,2	49,9
Finansiella poster	-28,7	-27,0	-27,9	-27,6	-24,4	-26,4	-25,6	-24,1
Resultat efter finansiella poster	32,5	41,4	38,8	33,3	39,6	32,4	29,6	25,8
Resultat efter skatt	22,4	29,7	27,9	23,9	28,4	23,2	21,2	18,6
Resultat efter finansiella poster, exkl reavinster	32,5	41,4	38,3	33,3	39,6	32,4	29,6	25,8
Resultat efter skatt, exkl reavinster	22,4	29,7	27,9	23,9	28,4	23,2	21,2	18,6
DATA PER AKTIE, kr								
Resultat efter skatt	1,45	1,93	1,81	1,56	1,86	1,52	1,38	1,22
Resultat efter skatt, exkl reavinster	1,45	1,93	1,81	1,56	1,86	1,52	1,38	1,22

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för LjungbergGruppen AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2002. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår.

VERKSAMHETEN

LjungbergGruppen AB bedriver fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Verksamheten bedrivs i moderbolaget samt i de helägda dotterbolagen TL Bygg AB, Järfälla Skrivfabrik AB och Sickla Industrifastigheter KB. Koncernens omsättning under räkenskapsåret var 630 Mkr (655).

RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 146,0 Mkr (127,5). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 0 Mkr (0). Årets resultat är 103,9 Mkr (91,5).

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

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

Vakansgraden i LjungbergGruppens fastigheter uppgick 2002-12-31 till 11 procent (5). 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.

I Stockholms innerstad lämnade i juni en hyresgäst 11.000 m² i fastigheten Blästern 13 som ägs av LjungbergGruppen till 50%. Uthyrning har skett av 4.500 m² till Karolinska Sjukhuset med inflyttning i början av 2003 och av 2.000 m² till Förenade Liv med inflyttning under andra kvartalet 2003. I Kista påverkas marknaden av IT- och telekomsektorn. Uthyrningsgraden i LjungbergGruppens fastigheter i Kista uppgick vid årsskiftet till 93 procent. I Järfälla blev under året 10.000 m² vakant sedan en hyresgäst gått i konkurs.

I Sickla skedde under året en omfattande utveckling med en utbyggd och upprustad handelsplats, ett kulturellt centrum och en fortsatt utbyggnad av kontorsområdet. Sveriges största ICA Kvantum öppnade under sommaren och andra nya hyresgäster i handelsområdet är bl a El-Giganten, Apoteket och S.A.T.S Sports Club. Under hösten invigdes i den ombyggda Dieselverkstaden ett kulturellt centrum med bl a bibliotek, teater, kulturlokaler, restaurang och café. Vid årsskiftet färdigställdes en ny kontorsbyggnad på 5.000 m² för Atlas Copco Tools and Assembly Systems. Uppförandet av ett parkeringshus med 300 platser pågår med färdigställande under 2003.

INVESTERINGAR OCH FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 307 Mkr (275). Investeringarna avser främst pågående utvecklingsprojekt i Sickla. Inga fastighetsförvärv eller försäljningar har gjorts under året.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 201 Mkr (272). Rörelseresultatet för räkenskapsåret är 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.

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

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

BEMYNDIGANDE ÅTERKÖP AKTIER

Vid ordinarie bolagsstämma 2002 erhöll styrelsen ett bemyndigande att före utgången av nästa ordinarie bolagsstämma förvärva högst 10 procent av bolagets aktier. Styrelsen har under räkenskapsåret ej utnyttjat bemyndigandet.

STYRELSENS ARBETE

Under 2002 har styrelsen haft 7 sammanträden. Styrelsen har inga utskott. Bolagets revisor rapporterar minst en gång per år personligen sina synpunkter till styrelsen. Styrelseledamoten Gunnar Ekdahl har av personliga skäl ej haft möjlighet att delta i något styrelsesammanträde efter februari 2002. Han avgick på egen begäran ur styrelsen i november 2002.

UTVECKLING

Nettoomsättningen har ökat från 231 Mkr 1995 till 630 Mkr 2002. Koncernens och moderbolagets resultat har successivt förbättrats under motsvarande period. Under 2002 färdigställda projekt innebär att bolagets hyresintäkter ökar. Hyresnivån uppgår i början av 2003 på årsbasis till 443 Mkr.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition redovisas på sidan 44.

Resultaträkningar

Belopp i kkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2002	2001	2002	2001
Nettoomsättning		630.158	655.057	313.113	376.375
Kostnader för förvaltning och produktion	8, 9, 13	-356.847	-410.167	-140.275	-224.784
Bruttoresultat		273.311	244.890	172.838	151.591
Central administration och marknadsföring	3, 8, 9, 10, 13	-16.129	-17.009	-11.328	-11.921
Rörelseresultat	2, 4, 5, 6	257.182	227.881	161.510	139.670
Resultat från andelar i koncernföretag	16			56.807	47.571
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter					
Ränteintäkter		13.145	10.912	26.338	15.456
Räntebidrag		130	641	130	641
		13.275	11.553	26.468	16.097
Räntekostnader		-124.501	-111.981	-129.642	-112.547
		-111.226	-100.428	-46.367	-48.879
Resultat efter finansiella poster	4	145.956	127.453	115.143	90.791
Bokslutsdispositioner	23			-17.656	-37.685
Aktuell skatt	7	-27.440	-16.877	-19.334	-7.098
Uppskjuten skatt	7	-14.647	-19.059	-9.064	-7.918
		-42.087	-35.936	-28.398	-15.016
Årets resultat		103.869	91.517	69.089	38.090
Årets resultat per aktie, kr		6,78	6,03	4,51	2,51
Årets resultat per aktie efter utspädning, kr		6,76	5,98	4,49	2,49
Medelantalet aktier, tusental		15.313	15.182	15.313	15.182
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental		15.373	15.303	15.373	15.303

Balansräkningar

Belopp i kkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader, mark och markanläggningar	11, 12	2.866.402	2.692.158	2.029.073	2.033.656
Pågående ny-, till- och ombyggnader	14	193.795	87.524	5.510	6.628
Maskiner och inventarier	15	3.624	3.657	2.753	2.770
		3.063.821	2.783.339	2.037.336	2.043.054
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	16			561.129	504.322
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	21.156	21.156	21.156	21.156
Uppskjuten skattefordran	18	-	4.043	-	4.043
Andra långfristiga fordringar	19	692	2.192	303	419
		21.848	27.391	582.588	529.940
Summa anläggningstillgångar		3.085.669	2.810.730	2.619.924	2.572.994
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		24.454	48.947	1.849	6.849
Fordringar hos koncernföretag				376.415	152.402
Övriga fordringar		9.240	21.811	1.257	15.291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	13.402	16.592	5.620	6.741
		47.096	87.350	385.141	181.283
<i>Kortfristiga placeringar</i>		104.545	100.229	104.545	100.229
<i>Kassa och bank</i>		248.075	241.730	232.640	233.712
Summa omsättningstillgångar		399.716	429.309	722.326	515.224
Summa tillgångar		3.485.385	3.240.039	3.342.250	3.088.218

Belopp i kkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	21, 22				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		154.412	151.957	154.412	151.957
Bundna reserver		361.539	337.826	265.406	254.912
		515.951	489.783	419.818	406.869
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/Balanserad vinst		241.381	212.941	271.224	263.630
Årets resultat		103.869	91.517	69.089	38.090
		345.250	304.458	340.313	301.720
Summa eget kapital		861.201	794.241	760.131	708.589
Obeskattade reserver	23			128.025	110.368
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	18	113.797	99.150	74.382	65.317
Garantireserv		593	971	-	-
Summa avsättningar		114.390	100.121	74.382	65.317
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	24, 25	2.328.366	2.122.144	2.280.405	2.072.825
Leverantörsskulder		63.674	86.999	14.229	42.150
Skulder till koncernföretag				7.962	3.088
Skatteskulder		22.241	12.040	22.038	12.041
Övriga skulder		12.522	36.500	7.618	27.480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	82.991	87.994	47.460	46.360
Summa skulder		2.509.794	2.345.677	2.379.712	2.203.944
Summa eget kapital och skulder		3.485.385	3.240.039	3.342.250	3.088.218
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Fastighetsinteckningar		2.371.140	2.151.140	1.624.140	1.624.140
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar				697.500	477.500
Övriga ställda säkerheter					
Företagsinteckningar		30.000	30.000	20.000	20.000
		2.401.140	2.181.140	2.341.640	2.121.640
Ansvarsförbindelser					
Garantiförbindelser		104	108	-	-
Borgensförbindelser för dotterföretag				20.000	20.000
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag				48.506	43.061
		104	108	68.506	63.061

Kassaflödesanalyser

Belopp i kkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	145.956	127.453	115.143	90.791
Återföring avskrivningar	28.706	26.095	21.798	20.170
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-379	492	-56.807	-47.571
Betald skatt	-20.145	-19.629	-19.991	-19.349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154.138	134.411	60.143	44.041
Kortfristiga fordringar	40.254	-27.060	20.155	-9.422
Kortfristiga skulder	-37.087	29.234	-27.951	19.200
Förändringar av rörelsekapital	3.167	2.174	-7.796	9.778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157.305	136.585	52.347	53.819
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga fordringar	1.500	2.063	116	1.572
Inköp av maskiner och inventarier	-1.590	-3.389	-1.453	-2.869
Om- och nybyggnad av fastigheter	-319.910	-284.856	-30.262	-159.348
Försäljning av fastigheter	-	64.150	-	-
Betald skatt	-	-36.454	-	-36.454
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-320.000	-258.486	-31.599	-197.099
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	225.000	228.000	225.000	210.000
Amortering av skuld	-18.778	-37.040	-17.420	-36.594
Utbetald utdelning	-45.894	-34.120	-45.894	-34.120
Nyemission	13.028	2.051	12.949	2.051
Koncernbidrag	-	-	27.000	34.300
Finansiering dotterbolag	-	-	-219.139	13.730
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173.356	158.891	-17.504	189.367
Årets kassaflöde	10.661	36.990	3.244	46.087
Likvida medel vid årets början	341.959	304.969	333.941	287.854
Likvida medel vid årets slut	352.620	341.959	337.185	333.941
Upplysning om betalda räntor				
Erhållen ränta uppgick till	12.604	10.907	12.411	10.907
Betald ränta uppgick till	-128.728	-117.010	-125.782	-115.573
Upplysning om likvida medel vid årets slut				
Bankmedel	248.075	241.730	232.640	233.712
Räntefond	104.545	100.229	104.545	100.229
	352.620	341.959	337.185	333.941

Tilläggsupplysningar

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen innebärande bl a tillämpning av Redovisningsrådets rekommendationer. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden avseende aktiebolag och avseende kommanditbolag enligt kapitalandelsmetoden.

Materiella anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivning. Produktionsräntor vid större om- och nybyggnader har tillagts anskaffningsvärdet. Produktionsräntor har under tidigare år i vissa fall lagts till anskaffningsvärdet men behandlats som kostnader vid inkomsttaxeringen för moderbolaget. Redovisningsmässigt har kostnaden i moderbolaget framkommit som en bokslutsdisposition under rubriken räntenedskrivning. Ackumulerade räntenedskrivningar redovisas i moderbolaget som obeskattad reserv.

Löpande underhåll har kostnadsförts. Ombyggnader och större hyresgästpassningar har aktiverats till den del de avser standardhöjande åtgärder. Resterade delar har kostnadsförts.

Andelar i koncernföretag har värderats till anskaffningsvärde. Aktier i Fastighets AB Celtica har oförändrat värderats till 50 kr/aktie. Detta motsvarar

nominellt värde. Övriga finansiella anläggningstillgångar är upptagna till anskaffningsvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till sina nominella värden.

Nettoomsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten har fastställts genom successiv vinstavräkning varvid färdigställandegraden har bestämts som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala uppdragsutgifter.

BOKFÖRINGSMÄSSIGA AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar av maskiner och inventarier har skett med 33 procent av anskaffningsvärdet för datautrustning och med 20 procent av anskaffningsvärdet för övriga maskiner och inventarier.

Avskrivningar av fastigheter har skett med 1 procent av anskaffningsvärdet för byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och gjorda skattemässiga avskrivningar avseende byggnadsinventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade överavskrivningar under obeskattade reserver.

Belopp i kkr

NOT 2 FÖRDELNING RÖRELSERESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Fastighetsförvaltning				
Hyresintäkter	429.236	383.315	291.501	258.226
Driftskostnader	-47.167	-45.470	-27.769	-27.806
Förvaltningskostnader	-28.658	-25.527	-15.614	-14.217
Kundförluster	-5.228	-1.331	-3.294	-809
Tomträttsavgälder	-9.613	-9.150	-9.613	-9.150
Underhållskostnader	-28.126	-26.611	-19.506	-20.388
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-4.634	-4.343	-4.634	-4.343
Fastighetsskatt	-19.957	-13.319	-15.690	-9.696
	-143.383	-125.751	-96.120	-86.409
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	285.853	257.564	195.381	171.817
Avskrivningar fastigheter	-27.181	-24.311	-20.507	-18.816
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1.348	-1.400	-1.291	-1.354
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	257.324	231.853	173.583	151.647
Central administration och marknadsföring	-9.798	-10.474	-9.728	-10.321
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	247.526	221.379	163.855	141.326

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Projekt- och entreprenadverksamhet				
Nettoomsättning	200.922	271.742	21.611	118.149
Produktionskostnader	-184.759	-258.705	-22.356	-118.205
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	16.163	13.037	-745	-56
Avskrivningar maskiner och inventarier	-177	-383	-	-
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	15.986	12.654	-745	-56
Central administration och marknadsföring	-6.330	-6.152	-1.600	-1.600
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	9.656	6.502	-2.345	-1.656
Rörelseresultat	257.182	227.881	161.510	139.670

NOT 3 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MARKNADSFÖRING

I central administration och marknadsföring ingår kostnader för styrelse, VD och övrig ledningspersonal samt revision och bolagskostnader avseende bl a information till aktieägarna, kostnader för upprätthållande av börsnotering och framtagande av årsredovisning.

NOT 4 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG OCH ANDRA NÄRSTÅENDE

Av dotterbolaget TL Bygg AB:s nettoomsättning utgjorde 47.693 kkr (33.540) arbeten åt koncernföretag, vilket motsvarar 22 procent (15) av nettoomsättningen för TL Bygg AB. Av moderbolagets omsättning utgjorde 3.627 kkr (40.654) försäljning till dotterbolag, vilket motsvarar 1 procent (11) av moderbolagets nettoomsättning. Av moderbolagets räntetäkter avser 12.476 kkr (4.917) dotterbolag. Av moderbolagets räntekostnader avser 1.100 kkr (394) dotterbolag. Interna transaktioner sker till självkostnadspris utan vinstpåslag.

Från närstående bolag, helägda av familjerna Ljungberg och Holmström, har arvode erhållits för fastighetsförvaltning och uthyrning uppgående till 284 kkr. Arvodet har fastställts utifrån marknadsmässiga principer.

NOT 5 TOMTRÄTTSAVGÄLDER

Tomträttsavgälder uppgick totalt till 9.613 kkr (9.554), varav 9.613 kkr (9.150) ingår i bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen och 0 kkr (404) ingår i anskaffningsvärdet för uppförda byggnader. Av tomträttsavgälderna skall 59 kkr omförhandlas 2009-12-31, 9.342 kkr 2010-12-31 och 212 kkr 2011-09-30.

NOT 6 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Årshyran för tecknade hyreskontrakt uppgår första kvartalet 2003 till 443 Mkr i koncernen, varav 246 Mkr i moderbolaget. Av dessa utgör 6 Mkr utdebiterade elkostnader i koncernen, som ej ingår i nedanstående uppställning.

Lokaler, löptid år	Koncernen		Moderbolaget	
	Hyra, Mkr	Andel %	Hyra, Mkr	Andel %
< 1 år	51	12	28	11
1-2 år	55	12	29	12
2-3 år	70	16	49	20
3-4 år	51	12	35	14
4-5 år	39	9	20	8
> 5 år	104	24	18	7
Bostäder	67	15	67	28
Totalt	437	100	246	100

De största hyresgästerna i koncernen är Atlas Copco, Telenor, TietoEnator, Oracle, ICA, Nacka Kommun och Intrum Justitia. Tecknade leasingavtal avser bilar i dotterbolag och har en förfallotidpunkt inom tre år. Årets leasingkostnader uppgick till 162 kkr och återstående kostnader uppgår till 498 kkr.

NOT 7 SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Redovisat resultat före skatt	145.956	127.446	97.487	53.106
Skatt enligt gällande skattesats	-40.868	-35.685	-27.296	-14.870
Skatteeffekt av:				
Förändring skatt hänförlig till andra beskattningsår	-461	-43	-461	-43
Intäkter som ej är skattepliktiga och kostnader som ej är avdragsgilla	-758	-208	-640	-103
Redovisad skattekostnad	-42.087	-35.936	-28.398	-15.016
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skattekostnad inklusive koncernbidrag			-26.894	-16.702
Skatt på koncernbidrag			7.560	9.604
Aktuell skatt	-27.440	-16.877	-19.334	-7.098
Uppskjuten skattekostnad avseende:				
Skattemässiga överavskrivningar	-9.496	-8.348	-9.064	-7.918
Bokslutsdispositioner	-5.151	-10.711	-	-
Redovisad skattekostnad	-42.087	-35.936	-28.398	-15.016

NOT 8 MEDELANTALET ANSTÄLLDA	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Män	111	105	36	38
Kvinnor	17	16	14	13
	128	121	50	51

NOT 9 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2002			2001		
	Löner och ersättningar	Pensionskostnader	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Pensionskostnader	Sociala kostnader
Koncernen						
Styrelse, VD och vVD	3.736	1.607	926	3.673	1.820	877
Andra ledande befattningshavare	2.567	487	961	2.445	424	914
Övriga	35.649	3.960	12.618	34.200	3.978	12.219
	41.952	6.054	14.505	40.318	6.222	14.010
Moderbolaget						
Styrelse, VD och vVD	3.001	1.460	685	2.982	1.670	650
Andra ledande befattningshavare	2.567	487	961	2.445	424	914
Övriga	13.593	2.002	5.202	12.654	2.089	5.204
	19.161	3.949	6.847	18.081	4.183	6.768

Till styrelsen skall enligt bolagsstämans beslut utgå arvode om 680 kkr (680). Utbetalt belopp uppgick till 565 kkr (680).

Ersättning till styrelsens ordförande har utgått med 190 kkr (190). Inga övriga ersättningar har utgått till styrelsens ledamöter.

Lön till VD i moderbolaget uppgick till 1.268 kkr (1.221) och av företaget erlagda pensionspremier uppgick till 1.288 kkr (1.600). Inga avtal om tantiem föreligger. Med andra ledande befattningshavare avses de fyra personer som utöver VD och vice VD ingår i företagsledningen. Inga avtal om rörlig ersättning eller förmån i form av finansiella instrument föreligger.

Årets revisionskostnader uppgick i koncernen till 535 kkr (520) och i moderbolaget till 437 kkr (388). Ersättningar till revisionsföretaget avseende andra tjänster uppgick till 98 kkr (527) i koncernen och moderbolaget.

NOT 10 AVTAL OM AVGÅNGSVEDERLAG

Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till avgångsvederlag motsvarande två årslöner. Pensionsrätt föreligger från 60 års ålder med 60 procent av lönen. Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare än VD i moderbolaget är 65 år. VVD i moderbolag och VD i dotterbolag äger vid uppsägning från bolagets sida rätt till avgångsvederlag motsvarande två årslöner.

NOT II BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	2.512.563	2.178.815	1.979.668	1.709.117
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	200.761	333.748	15.924	270.551
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2.713.324	2.512.563	1.995.592	1.979.668
Ingående avskrivningar	-137.174	-113.883	-118.178	-99.935
Försäljningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-26.126	-23.291	-19.899	-18.243
Utgående ackumulerade avskrivningar	-163.300	-137.174	-138.077	-118.178
Utgående planenligt restvärde	2.550.024	2.375.389	1.857.515	1.861.490
Skattemässigt värde	2.290.505	2.146.675	1.636.642	1.663.433
Årets aktiverade räntekostnader	6.924	7.382	-	5.124
Byggnadsinventarier				
Ingående anskaffningsvärden	22.963	15.635	17.926	10.598
Inköp, ny-, till- och ombyggnader	0	7.328	0	7.328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22.963	22.963	17.926	17.926
Ingående avskrivningar	-1.398	-1.159	-1.026	-882
Årets avskrivningar	-275	-239	-179	-144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1.673	-1.398	-1.205	-1.026
Utgående planenligt restvärde	21.290	21.565	16.721	16.900
Skattemässigt värde	4.339	6.277	3.960	5.638
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	224.002	234.802	115.927	126.727
Inköp	665	-	-	-
Försäljningar	0	-10.800	0	-10.800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224.667	224.002	115.927	115.927
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	75.641	75.641	42.916	42.916
Inköp, ny-, till- och ombyggnader	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75.641	75.641	42.916	42.916
Ingående avskrivningar	-4.439	-3.658	-3.577	-3.148
Årets avskrivningar	-781	-781	-429	-429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5.220	-4.439	-4.006	-3.577
Utgående planenligt restvärde	70.421	71.202	38.910	39.339
Skattemässigt värde	49.495	53.386	22.825	24.960
Totalt utgående planenligt restvärde	2.866.402	2.692.158	2.029.073	2.033.656
Totalt skattemässigt värde	2.569.006	2.430.340	1.779.354	1.809.958

Koncernens byggnader, mark och markanläggningar utgör omsättningstillgångar i skattehänseende.

NOT 12 TAXERINGSVÄRDEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Byggnader	1.901.955	1.305.562	1.527.412	989.535
Mark	514.295	383.196	373.770	262.960
	2.416.250	1.688.758	1.901.182	1.252.495
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	1.240	1.240		

NOT 13 AVSKRIVNINGAR	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Kostnader för förvaltning och produktion				
Byggnader	26.126	23.291	19.899	18.243
Byggnadsinventarier	275	239	179	144
Markanläggningar	781	781	429	429
Maskiner och inventarier	1.139	1.185	1.081	948
	28.321	25.496	21.588	19.764
Central administration och marknadsföring				
Maskiner och inventarier	387	599	210	406
Totala avskrivningar	28.708	26.095	21.798	20.170

Någon nedskrivning av materiella anläggningstillgångar har inte gjorts under räkenskapsåret.

NOT 14 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER	Koncernen		Moderbolaget	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87.524	153.397	6.628	129.422
Investeringar	307.032	275.202	14.806	155.085
Omklassificering till byggnader, mark och markanläggningar	-200.761	-341.075	-15.924	-277.879
Utgående anskaffningsvärden	193.795	87.524	5.510	6.628

NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER	Koncernen		Moderbolaget	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14.984	13.194	9.883	8.170
Inköp	1.595	3.497	1.302	2.868
Försäljningar/utrangeringar	-3.556	-1.707	-2.905	-1.155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13.023	14.984	8.280	9.883
Ingående avskrivningar	-11.327	-11.189	-7.113	-6.915
Försäljningar/utrangeringar	3.454	1.645	2.877	1.156
Årets avskrivningar	-1.526	-1.783	-1.291	-1.354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9.399	-11.327	-5.527	-7.113
Utgående planenligt restvärde	3.624	3.657	2.753	2.770
Skattemässigt värde	3.624	3.657	2.753	2.770

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	Antal	Kapitalandel	Nominellt värde		Bokfört värde	
	02-12-31	02-12-31	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
TL Bygg AB (556225-4440) Stockholm	10.000	100 %	1.000	1.000	6.010	6.010
Järfälla Skrivarfabrik AB (556063-1128) Stockholm	10.000	100 %	1.000	1.000	1.005	1.005
Fastighets AB Blästern (556282-8052) Stockholm	7.000	100 %	100	100	100	100
Årstalunden AB (556357-8094) Stockholm	500	100 %	100	100	100	100
Sickla Industrifastigheter KB (916616-1720) Nacka	999	100 %	999	999	553.914	497.107
			3.199	3.199	561.129	504.322

Bokfört värde på andelarna i Sickla Industrifastigheter KB har ökats med årets vinst 57.830 kkr och minskats med nedskrivning 1.023 kkr. Nedskrivningen motsvarar avskrivning av övervärdet på bolagets fastigheter i koncernen.

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA**VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	Antal		Kapitalandel		Nominellt värde		Bokfört värde	
	02-12-31	02-12-31	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Fastighets AB Celtica	422.321	15 %	21.116	21.116	21.156	21.156	21.156	21.156

Börsvärdet för innehavet i Fastighets AB Celtica uppgick 2002-12-31 till 21.116 kkr.

NOT 18 UPPSKJUTNA SKATTER

Koncernens och moderbolagets temporära skillnader innebär uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder avseende följande poster:

	Koncernen		Moderbolaget	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Uppskjutna skattefordringar avseende:				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	4.043	-	4.043
	-	4.043	-	4.043
Uppskjutna skatteskulder avseende:				
Byggnader, mark och markanläggningar	76.488	66.992	74.382	65.317
Obeskattade reserver	37.309	32.158	-	-
	113.797	99.150	74.382	65.317

Uppskjuten skattefordran har skrivits ner med anledning av ändrade skatteregler.

NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2.192	4.255	419	1.991
Omklassificering till övriga fordringar	-1.500	-2.063	-116	-1.572
Utgående anskaffningsvärden	692	2.192	303	419

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER**OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	2.403	2.389	2.403	2.389
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	3.793	3.458	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	2.269	2.119	1.262	1.586
Upplupen hyra	1.400	4.100	-	-
Övriga upplupna intäkter	3.537	4.476	1.955	2.716
Upplupna räntebidrag	-	50	-	50
	13.402	16.592	5.620	6.741

NOT 21 EGET KAPITAL I KONCERNEN

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Enligt balansräkning 2001-12-31	151.957	337.826	212.941	91.517	794.241
Vinstdisposition		6	91.511	-91.517	0
Utdelning			-45.894		-45.894
Nyemission	1.406	6.014			7.420
Tecknat, ej registrerat aktiekapital	1.049	4.511			5.560
Nyttjade optionsrätter		48			48
Förändring uppskjuten skattefordran			-4.043		-4.043
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		13.134	-13.134		0
Årets resultat				103.869	103.869
Enligt balansräkning 2002-12-31	154.412	361.539	241.381	103.869	861.201

Uppskjuten skattefordran redovisades vid övergången till nya regler för redovisning av inkomstskatt direkt mot eget kapital.

NOT 22 EGET KAPITAL I MODERBOLAGET	Aktiekapital	Överkursfond	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Enligt balansräkning 2001-12-31	151.957	1.704	253.208	263.630	38.090	708.589
Vinstdisposition				38.090	-38.090	0
Utdelning				-45.894		-45.894
Nyemission	1.406	6.014				7.420
Tecknat, ej registrerat aktiekapital	1.049	4.511				5.560
Ej nyttjade optionsrätter		-31				-31
Förändring uppskjuten skattefordran				-4.043		-4.043
Koncernbidrag				27.000		27.000
Skatt på koncernbidrag				-7.560		-7.560
Årets resultat					69.089	69.089
Enligt balansräkning 2002-12-31	154.412	12.198	253.208	271.224	69.089	760.131

Antalet aktier uppgår till 15.441.184 (15.195.684), varav 2.000.000 (2.000.000) aktier av serie A och 13.441.184 (13.195.684) aktier av serie B. Varje aktie har ett nominellt värde av 10 kronor. En aktie av serie A berättigar till 10 röster och en aktie av serie B till 1 röst. Bolaget emitterade under 1998 ett förlagslån med 150.000 avskiljbara optionsrätter som erbjöds de anställda i LjungbergGruppenkoncernen. Varje optionsrätt gav efter genomförd fondemission 2001 rätt att teckna 2 aktier av serie B till en kurs av 53 kronor per aktie fram till den 31 december 2002. Totalt har 141.800 optionsrätter utnyttjats och konverterats till aktier. Restande 8.200 optionsrätter, varav 5.100 ägda av bolag inom koncernen, har makulerats.

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER	Moderbolaget	
	02-12-31	01-12-31
Obeskattade reserver		
Akkumulerade överavskrivningar	12.761	11.262
Akkumulerade räntenedskrivningar	13.592	13.592
Periodiseringsfonder	101.672	85.514
	128.025	110.368
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	28.048	35.536
Återföring tidigare års periodiseringsfonder	-11.890	-
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	1.498	2.149
	17.656	37.685

NOT 24 FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE OCH ICKE RÄNTEBÄRANDE SKULDER	Koncernen		Moderbolaget	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Icke räntebärande skulder	181.428	223.533	99.307	131.119
Räntebärande skulder	2.328.366	2.122.144	2.280.405	2.072.825
	2.509.794	2.345.677	2.379.712	2.203.944

NOT 25 FÖRDELNING SKULDERS FÖRFALLOTID	Koncernen		Moderbolaget	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Förfallotid inom 1 år	616.949	599.141	534.828	506.727
Förfallotid mellan 1 och 5 år	1.268.584	1.310.866	1.260.167	1.310.866
Förfallotid efter 5 år	624.261	435.670	584.717	386.351
	2.509.794	2.345.677	2.379.712	2.203.944

**NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER
OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	10.345	9.920	5.681	5.443
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	6.917	8.765	-	-
Upplupna räntekostnader	15.298	12.601	14.907	12.147
Upplupen fastighetsskatt	3.231	2.746	1.727	1.005
Övriga upplupna kostnader	16.745	19.131	5.797	5.804
Förutbetalda hyror	27.212	31.137	18.071	21.579
Övriga förutbetalda intäkter	3.243	3.694	1.277	382
	82.991	87.994	47.460	46.360

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

KONCERNEN

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 345.250 kkr. Någon avsättning till bundna reserver föreslås inte i de i koncernen ingående bolagen.

MODERBOLAGET

Till bolagsstämmans förfogande står 340.313 kkr. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 3,50 kr per aktie eller 54.044 kkr samt att återstoden, 286.269 kkr, balanseras i ny räkning.

Stockholm den 13 februari 2003

Johan Björkman
Ordförande

Åke Ljungberg

Birgitta Holmström

Olof Stenhammar

Johan Ljungberg

Ulf Holmlund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 15 februari 2003

Ingemar Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LjungbergGruppen AB org.nr 556175-7047

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i LjungbergGruppen AB för räkenskapsåret 2002. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna

bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 februari 2003

Ingemar Nilsson
Auktoriserad revisor

Styrelse



Övre raden: Johan Ljungberg, Åke Ljungberg, Olof Stenhammar och Ulf Holmlund.

Undre raden: Johan Björkman och Birgitta Holmström.

Johan Björkman, född 1944. Ekon.lic. Styrelsens ordförande. Styrelseledamot sedan 1988. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Tredje AP-fonden, Invik AB, Nordstjernen AB och Skanditek Industriförvaltning AB. Styrelseledamot i bl a Fidelity European Values och AB Persson Invest. Antal aktier i LjungbergGruppen: 545.000 B.

Birgitta Holmström, född 1940. Styrelseledamot sedan 1990. Antal aktier i LjungbergGruppen: 300.000 A och 482.400 B.

Åke Ljungberg, född 1947. Civilingenjör. Styrelseledamot sedan 1983. Antal aktier i LjungbergGruppen: 30.000 A och 10.608 B.

Olof Stenhammar, född 1941. Ekon dr hc, Kapten Flottans Reserv, styrelseordförande i OM AB. Styrelseledamot sedan 1991. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i AB Ratos, AB Basen, Hela Programmet AB, Stiftelsen Mentor Sverige, Olympialaget Våga Vinna och

Åre 2007. Styrelseledamot i Svenska Sjöräddnings-sällskapet, Handelshögskolan Advisory Board och Ledstiernan AB. Antal aktier i LjungbergGruppen: 120.000 B.

Ulf Holmlund, född 1947. VD LjungbergGruppen AB. Styrelseledamot sedan 1983. Övriga styrelseuppdrag: VD och styrelseledamot i Fastighets AB Celtica. Antal aktier i LjungbergGruppen: 200.000 A och 221.600 B.

Johan Ljungberg, född 1972. Civilingenjör, Styrelse-suppleant sedan 2001. Antal aktier i LjungbergGruppen: 290.000 A och 1.118.080 B.

Gunnar Ekdahl, född 1943. Civilekonom DHS. Styrelseledamot sedan 1991. Gunnar Ekdahl avgick på egen begäran av personliga skäl ur styrelsen i november 2002. Antal aktier i LjungbergGruppen: 328.760 B inklusive aktier ägda via bolag.

Företagsledning



Från vänster: Kurt Jävert, Ingalill Berglund, Ulf Holmlund, Anders Nylander, Tony Heap, Robert Rönqvist och Jonas Törnell.

Ulf Holmlund, född 1947. Verkställande direktör.
Anställd sedan 1983.

Anders Nylander, född 1952. Vice verkställande direktör och fastighetschef. Anställd sedan 1987.
Antal aktier i LjungbergGruppen: 32.000 B.

Ingalill Berglund, född 1964. Ekonomichef.
Anställd sedan 2001.
Antal aktier i LjungbergGruppen: –

Tony Heap, född 1939. Marknadschef.
Anställd sedan 1990.
Antal aktier i LjungbergGruppen: 53.466 B.

Kurt Jävert, född 1947. Verkställande direktör i TL Bygg AB. Anställd sedan 1987.
Antal aktier i LjungbergGruppen: 20.000 B.

Robert Rönqvist, född 1943. Projektchef.
Anställd sedan 1991.
Antal aktier i LjungbergGruppen: 5.900 B.

Jonas Törnell, född 1957. Fastighetsutvecklingschef.
Anställd sedan 1988.
Antal aktier i LjungbergGruppen: 15.460 B.

Revisor



Ingemar Nilsson, född 1943. Auktoriserad revisor, Deloitte & Touche AB. Ordinarie revisor sedan 1984.

Jan Nordh, född 1947. Revisorssuppleant. Auktoriserad revisor, Deloitte & Touche AB. Revisorssuppleant sedan 1984.

Utdrag ur bolagsordning

FIRMA

Bolagets firma är LjungbergGruppen AB. Bolaget är publikt (publ).

STYRELSENS SÄTE

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

VERKSAMHET

Bolaget skall bedriva byggnadsrörelse, äga och förvalta fast egendom eller tomträtt samt värdepapper, idka handel med fastigheter samt driva annan med ovanstående ändamål förenlig verksamhet.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 125.000.000 kronor och högst 500.000.000 kronor.

AKTIER

Aktie skall lyda på nominellt tio (10) kronor. Aktierna fördelas i två serier betecknade serie A och serie B. Av aktierna skall högst 2.560.000 vara A-aktier. B-aktier skall kunna utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Vid röstning på bolagsstämma medför aktie av serie A tio (10) röster och aktie av serie B en (1) röst. Aktie av serie A skall kunna omvandlas till aktie av serie B enligt vad som närmare anges i bolagsordningen.

STYRELSE

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sex ledamöter jämte högst fem suppleanter. Styrelsen väljes årligen på ordinarie bolagsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie bolagsstämma hållits.

REVISORER

En eller två revisorer jämte lika antal revisorssuppleanter väljes på bolagsstämma. Uppdraget som revisor upphör vid slutet av den ordinarie bolagsstämman under det fjärde året efter revisorsvalet.

RÄKENSKAPSÅR

Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma kan hållas i Stockholm, Nacka, Järfälla eller Södertälje kommun.

HEMBUD

För aktier av serie A gäller förbehåll om hembud enligt vad som närmare anges i bolagsordningen.

Juridisk struktur

LjungbergGruppenkoncernen består av moderbolaget LjungbergGruppen AB samt de helägda dotterbolagen TL Bygg AB, Järfälla Skrivarfabrik AB och Sickla Industrifastigheter KB. I koncernen finns därutöver några vilande bolag.

LjungbergGruppens fastigheter ägs direkt av moderbolaget förutom två fastigheter som ägs av Järfälla

Skrivarfabrik AB respektive Sickla Industrifastigheter KB.

Fastighetsförvaltning och projektverksamhet bedrivs i moderbolaget och de fastighetsförvaltande dotterbolagen. Dotterbolaget TL Bygg AB bedriver entreprenadverksamhet.

Historik

LjungbergGruppen AB har sitt ursprung i den bygg- och fastighetsrörelse som byggmästare Tage Ljungberg startade 1946.

LjungbergGruppen AB var fram till 1988 ett av familjen Ljungbergs fastighetsförvaltande bolag. I början av 1988 förvärvade LjungbergGruppen AB från familjen Ljungberg entreprenadbolaget TL Bygg AB samt projektverksamhet och fastighetsförvaltning. Härmed inleddes en expansion och utveckling av verksamheten.

Genom nyemissioner 1988 och 1991 ökades bolagets eget kapital och en ägarspridning gjordes till bland annat institutionella placerare.

Bolagets aktier noterades 1994 på O-listan. I samband med noteringen gjordes en nyemission på

110 Mkr med en samtidig ytterligare ägarspridning av aktierna.

Under 1998 genomförde LjungbergGruppen en nyemission med företrädesrätt för bolagets aktieägare som tillförde bolaget 75 Mkr.

Efter börsintroduktionen 1994 har bolaget expanderat på koncentrerade delmarknader i Stockholmsregionen. Hyresintäkterna har ökat från 123 Mkr 1995 till 429 Mkr 2002. Expansionen av verksamheten har skett samtidigt som resultatet förbättrats. Resultatet efter finansiella poster och exklusive realisationsvinster har ökat från 7 Mkr 1995 till 146 Mkr 2002. Börsvärdet har ökat från 347 Mkr vid börsintroduktionen 1994 till 1.282 Mkr 2002-12-31.

Definitioner

NYCKELTAL

Eget kapital. Redovisat eget kapital.

Soliditet. Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldsättningsgrad. Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Belåningsgrad. Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas bokförda värde.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Avkastning på eget kapital. Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital. Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

P/E-tal. Börskurs 31 december dividerad med årets resultat per aktie.

P/CE-tal. Börskurs 31 december dividerad med kassaflöde per aktie.

DATA PER AKTIE

Årets resultat. Årets resultat i förhållande till medelantalet aktier efter utspädning.

Kassaflöde. Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till medelantalet aktier efter utspädning.

Eget kapital. Eget kapital dividerat med antal aktier 31 december.

Antal aktier efter utspädning. Antal aktier efter utspädning är beräknat enligt Redovisningsrådets rekommendation RR18.

ÖVRIGT

Implicit soliditet. Bolagets börsvärde vid årets slut i förhållande till justerad balansomslutning. Justerad balansomslutning avser redovisad balansomslutning justerat med skillnaden mellan börsvärdet och eget kapital.

Direktavkastning fastigheter. Driftsöverskott fastighetsförvaltningen dividerat med bokfört värde fastigheter minskat med bedömt värde mark och byggrätter. Driftsöverskott och bokfört värde fastigheter är efter justering för förvärv, försäljningar och nyproduktion under året.

Uthyrningsgrad. Kontrakterade hyresintäkter i relation till hyresvärdet vid full uthyrning.

ADRESSER

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

TL Bygg AB

Postadress: Box 6474, 113 82 Stockholm
Besöksadress: Hälsingegatan 47
Telefon: 08-610 19 10 Telefax: 08-610 19 01
info@tlbygg.se
www.tlbygg.se





PRODUKTION: BLEU ROUGE
FOTO: NINA BROBERG, SUNE FRIDELL, DANIEL HERTZELL,
FREDRIK HJERLING, ÅKE E:SON LINDMAN, JOHAN STRÖMGREN,
STAFFAN TRÄGÅRDH
TRYCK: JERNSTRÖM OFFSET

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
Bokslutskommuniké 2003	Februari 2004
Årsredovisning 2003	Mars 2004



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

