

LJUNGBERGGRUPPEN AB

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 31 MARS 2003



LjungbergGruppen AB

Delårsrapport I januari – 31 mars 2003

Resultat efter finansiella poster 28,3 Mkr (33,3)

Resultat efter skatt 1,32 kr/aktie (1,56)

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till 28,3 Mkr (33,3). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 0 Mkr (0).

Resultatet efter skatt uppgick för perioden till 20,4 Mkr (23,9), vilket motsvarar 1,32 kr/aktie (1,56).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick för perioden till 14,6 Mkr (15,6). Nettoomsättningen var 78 Mkr (75).

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 113 Mkr (107). Hysesintäkterna för första kvartalet 2003 motsvarar på årsbasis 450 Mkr. För 2002 var hysesintäkterna 429 Mkr.

Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen var 58,4 Mkr (57,9).

Vakansgraden i LjungbergGruppens fastighetsbestånd är 11 procent (2002-12-31, 11 procent).

Hyresmarknaden i Stockholm påverkas av en minskad efterfrågan på främst kontorslokaler och kommer under 2003-2004 att vara beroende av hur konjunkturen utvecklas. Hyreskontrakten i LjungbergGruppens fastigheter har en jämn spridning av löptiderna med många långa hyreskontrakt.

I Stockholms innerstad lämnade i juni 2002 en hyresgäst en kontorsyta på 11.000 m² i den delägda fastigheten Mineralvattenfabriken. Uthyrning har skett av ca 60 procent av denna yta till Karolinska Sjukhuset som flyttade in i början av 2003 och Förenade Liv med inflyttning under andra kvartalet 2003.

Hyresmarknaden i Kista påverkas av utvecklingen inom IT- och telekomsektorn. En större nyuthyrning har skett under första kvartalet till Arrow Components som är en världsledande distributör av elektronikkomponenter. Bolaget förhyr 2.400 m² från och med augusti 2003 och avtalstiden är sex år. Del av lokalen förhyrdes tidigare av Ericsson som löst sitt kontrakt drygt två år i förtid.

I Sickla pågår en fortsatt intensiv utveckling med en utbyggd och upprustad handelsplats, ett kulturellt centrum i den ombyggda Dieselverkstaden och en fortsatt utbyggnad av kontorsområdet. En stor del av de vakanta ytorna har friställts i samband med omstruktureringar och evakueringar och kommer att uppgöras innan nyuthyrning. Under andra kvartalet färdigställs ett P-hus på ca 300 platser vilket ytterligare förbättrar parkeringsmöjligheterna och skapar förutsättningar för fortsatt utbyggnad av området.

INVESTERINGAR

Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 44 Mkr (83). Investeringarna avser främst pågående utvecklingsprojekt i Sickla.

Inga fastighetsförvärv eller försäljningar har skett under perioden.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 42 Mkr (49). Rörelseresultatet för perioden var 0,3 Mkr (3,0). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 50 Mkr (57), varav 12 Mkr (9) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 334 Mkr (2002-12-31, 353 Mkr).

Medelräntan på bolagets räntebärande skulder uppgick 2003-03-31 till 5,8 procent (2002-12-31, 5,9 procent). Medellöptiden för räntebindningen är 3,6 år (2002-12-31, 3,6 år).

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 23,5 procent (2002-12-31, 24,7 procent).

BOLAGSSTÄMMA

Vid ordinarie bolagsstämma 2003-03-27 omvaldes bolagets styrelse och revisor. Utdelningen fastställdes till 3,50 kr/aktie (3,00) och utbetalades till aktieägarna 2003-04-04.

Bolagsstämman beslöt att fortsatt bemyndiga styrelsen att kunna fatta beslut om att före utgången av nästa ordinarie bolagsstämma förvärva högst 10 procent av bolagets aktier. Förvärv skall ske på Stockholmsbörsen eller genom erbjudande som riktas till alla aktieägare i bolaget.

I anslutning till bolagsstämman tillträdde Anders Nylander som ny verkställande direktör.

RESULTATPROGNOS

Resultatprognos för helåret 2003 kommer att lämnas i delårsrapporten för första halvåret som avges 2003-07-14.

Stockholm den 25 april 2003



Anders Nylander
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Koncernens resultaträkningar

Belopp i Mkr	2003 1/1-31/3	2002 1/1-31/3	2002 1/1-31/12	2002/2003 1/4-31/3
Nettoomsättning	154,5	156,0	630,1	628,6
Kostnader för förvaltning och produktion	-90,6	-91,2	-356,8	-356,2
Bruttoresultat	63,9	64,8	273,3	272,4
Central administration och marknadsföring	-5,2	-3,9	-16,1	-17,4
Rörelseresultat	58,7	60,9	257,2	255,0
Ränteintäkter	3,2	2,9	13,2	13,5
Räntebidrag	-	0,1	0,1	0,0
Räntekostnader	-33,6	-30,6	-124,5	-127,5
	-30,4	-27,6	-111,2	-114,0
Resultat efter finansiella poster	28,3	33,3	146,0	141,0
Aktuell skatt	-3,9	-5,3	-27,4	-26,0
Uppskjuten skatt	-4,0	-4,1	-14,7	-14,6
	-7,9	-9,4	-42,1	-40,6
Resultat efter skatt	20,4	23,9	103,9	100,4
Resultat per aktie, kr	1,32	1,56	6,78	6,54
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,32	1,56	6,76	6,52
Medelantalet aktier, tusental	15.441	15.247	15.313	15.362
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.441	15.338	15.373	15.407

Fördelning av rörelseresultat

Belopp i Mkr	2003 1/1-31/3	2002 1/1-31/3	2002 1/1-31/12	2002/2003 1/4-31/3
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Hysesintäkter	112,7	106,7	429,2	435,2
Förvaltningskostnader	-38,2	-33,8	-123,4	-127,8
Fastighetsskatt	-5,1	-5,4	-20,0	-19,7
Driftsoverskott fastighetsförvaltningen	69,4	67,5	285,8	287,7
Avskrivningar fastigheter	-7,5	-6,6	-27,2	-28,1
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,3	-0,3	-1,3	-1,3
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	61,6	60,6	257,3	258,3
Central administration och marknadsföring	-3,2	-2,7	-9,8	-10,3
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-	0,0
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	58,4	57,9	247,5	248,0
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET				
Nettoomsättning	41,8	49,3	200,9	193,4
Produktionskostnader	-39,4	-45,0	-184,7	-179,1
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	2,4	4,3	16,2	14,3
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	2,3	4,2	16,0	14,1
Central administration och marknadsföring	-2,0	-1,2	-6,3	-7,1
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	0,3	3,0	9,7	7,0
Rörelseresultat	58,7	60,9	257,2	255,0

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

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2003-03-31	2002-03-31	2002-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningsfastigheter	3.096,5	2.855,6	3.060,2
Maskiner och inventarier	3,6	3,6	3,6
Finansiella anläggningstillgångar	22,2	27,6	21,8
Kortfristiga fordringar	59,6	54,5	47,2
Kortfristiga placeringar	105,6	100,2	104,5
Kassa och bank	228,3	214,1	248,1
Summa tillgångar	3.515,8	3.255,6	3.485,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	827,6	777,7	861,2
Avsättningar	115,7	101,9	114,4
Skulder till kreditinstitut	2.322,3	2.168,2	2.328,4
Övriga skulder	250,2	207,8	181,4
Summa eget kapital och skulder	3.515,8	3.255,6	3.485,4

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Enligt balansräkning 2002-12-31	154,4	361,5	241,4	103,9	861,2
Vinstdisposition			103,9	-103,9	0,0
Utdelning			-54,0		-54,0
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		3,2	-3,2		0,0
Årets resultat				20,4	20,4
Enligt balansräkning 2003-03-31	154,4	364,7	288,1	20,4	827,6

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2003 1/1-31/3	2002 1/1-31/3	2002 1/1-31/12	2002/2003 1/4-31/3
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	28,3	33,3	146,0	141,0
Återföring avskrivningar	7,8	7,0	28,7	29,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-0,4	-0,4
Betald skatt	-24,1	-19,0	-20,2	-25,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12,0	21,3	154,1	144,8
Nettoförändring av rörelsekapital	28,7	6,9	3,2	25,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40,7	28,2	157,3	169,8
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Om- och nybyggnad av fastigheter	-52,8	-60,9	-319,9	-311,8
Övriga investeringar	-0,5	-0,6	-0,1	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53,3	-61,5	-320,0	-311,8
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-	-45,9	-45,9	-
Nyemission	-	5,5	13,0	7,5
Förändring långfristiga skulder	-6,1	46,1	206,3	154,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6,1	5,7	173,4	161,6
Periodens kassaflöde	-18,7	-27,6	10,7	19,6
Likvida medel vid periodens början	352,6	341,9	341,9	314,3
Likvida medel vid periodens slut	333,9	314,3	352,6	333,9

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Nyckeltal ¹⁾

	2003 1/1-31/3	2002 1/1-31/3	2002 1/1-31/12	2002/2003 1/4-31/3
Soliditet, %	23,5	23,9	24,7	23,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,8	2,8	2,7	2,8
Belåningsgrad, %	75,0	75,9	76,1	75,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,1	2,2	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster	1,8	2,1	2,2	2,1
Avkastning på eget kapital, %	9,5	12,2	12,5	12,5
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster	9,5	12,2	12,5	12,5
Avkastning på totalt kapital, %	7,0	7,9	8,0	7,9
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster	7,0	7,9	8,0	7,9
Antal anställda (medelantal)	128	131	128	128

Data per aktie ¹⁾

	2003 1/1-31/3	2002 1/1-31/3	2002 1/1-31/12	2002/2003 1/4-31/3
Belopp i kr				
Resultat efter skatt	1,32	1,56	6,76	6,52
Resultat efter skatt, exkl reavinster	1,32	1,56	6,76	6,52
Kassaflöde	2,64	1,84	10,23	11,02
Eget kapital	53,6	50,8	55,8	53,6
Börskurs	80	95	83	80
Medelantalet aktier, tusental	15.441	15.247	15.313	15.362
Medelantalet aktier efter utspädning, tusental	15.441	15.338	15.373	15.407
Antal aktier vid periodens slut, tusental	15.441	15.298	15.441	15.441
Antal aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental	15.441	15.373	15.441	15.441

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

UTVECKLING HYRESNIVÅ

Mkr	2002	2003 kv 1	2003 kv 2	2003 kv 3	2003 kv 4
Stockholms innerstad	79	82	82	82	82
Kista	145	139	135	131	131
Järfälla	30	27	26	27	27
Nacka	116	140	143	143	145
Södertälje, Västerås	59	62	61	61	61
Totalt	429	450	447	444	446

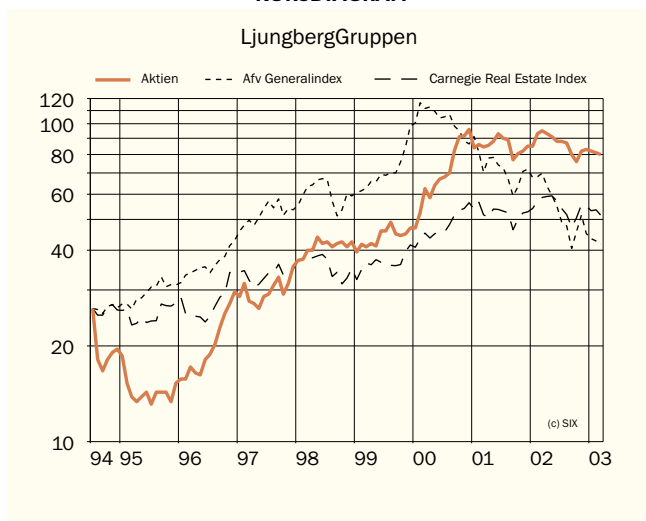
Avser utveckling hyresnivå på årsbasis. Kvartal 1 2003 avser utfall omräknat till årstakt. I hyresnivå för kvartal 2-4 2003 ingår kända förändringar under respektive kvartal.

UTHYRNINGSGRAD

	Hyres- värde, Mkr	Hyreskon- trakt, Mkr	Uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	95	82	86
Kista	145	135	93
Järfälla	34	26	76
Nacka	160	143	89
Södertälje, Västerås	65	61	94
Totalt	499	447	89

Hyresvärde och hyreskontrakt för pågående om- och nybyggnader ingår ej.

KURSDIAGRAM



LÅNESTRUKTUR

Räntebindningstid	Belopp Mkr	Andel %	Medel- ränta, %
2003	346	15	5,6
2004	344	15	5,7
2005	290	12	5,5
2006	319	14	6,3
2007	338	15	5,7
2008	326	14	5,9
2009 och senare	359	15	5,9
Totalt	2.322	100	5,8

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

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

Data per aktie ²⁾

Belopp i kr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Årets resultat	0,66	0,67	3,34	3,56	2,60	13,31	5,98	6,76
Årets resultat, exkl reavinster ¹⁾	0,37	0,67	1,43	2,27	2,60	4,26	5,98	6,76
Utdelning	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⁾ Även SPP-medel är exkluderat.²⁾ Data per aktie är beräknat efter genomförd fondemission 1:1 i april 2001 och efter utspädning. Även börskursen är omräknad efter genomförd fondemission.

RAPPORTTILLFÄLLEN

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****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