



# Lundbergs

## Delårsrapport januari – mars 2003

- Resultatet efter full skatt uppgick till 409 Mkr (352), vilket motsvarar 6:59 kronor (5:67) per aktie.
- Substansvärdet uppgick den 31 mars 2003 till 240 kronor per aktie (2002-12-31: 246) och efter uppskjuten skatt till 218 kronor per aktie (2002-12-31: 221). Den 12 maj 2003 var motsvarande värde 252 respektive 229 kronor per aktie.
- Fastighetsrörelsens resultat ökade med 14 procent till 95 Mkr (83).
- Ytterligare aktier i Industrivärden har förvärvats för 426 Mkr.

**L E Lundbergföretagen AB (publ)**

Telefon: 08-463 06 00 eller 011-21 65 00 Telefax: 08-611 66 09 eller 011-21 65 65  
E-post: [lundbergs@lundbergs.se](mailto:lundbergs@lundbergs.se) Hemsida: [www.lundbergs.se](http://www.lundbergs.se)

Org nr: 556056-8817  
Styrelsens säte: Stockholm

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 20, Delårsrapportering. Redovisningen är även i övrigt upprättad i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer. Inga redovisningsprinciper har förändrats med effekt på denna rapport jämfört med tillämpade principer i senaste årsredovisning. Angivna värden inom parentes avser jämförelsetal för motsvarande period föregående år om inte annat anges. De siffror som redovisas har i vissa fall avrundats, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick till 703 Mkr (622). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 414 Mkr (370). Resultatet efter full skatt blev 409 Mkr (352), vilket motsvarar 6:59 kronor (5:67) per aktie.

## FASTIGHETER

Rörelseresultatet för affärsområde Fastigheter ökade med 14 procent till 95 Mkr (83).

De totala hyresintäkterna ökade med 2,5 procent till 208 Mkr (203), varav bostäder med 2,5 procent till 101 Mkr (98) och kommersiella lokaler m m med 2,5 procent till 107 Mkr (104).

Vakansgraden var i genomsnitt för perioden 2,6 procent (genomsnitt 2002: 2,6) varav bostädernas vakansgrad uppgick till 0,6 procent (genomsnitt 2002: 0,6) och de kommersiella lokalernas vakansgrad till 4,3 procent (genomsnitt 2002: 4,4). I april 2003 var vakansgraden 2,9 procent, fördelad med 0,5 procent på bostäder och 5,1 procent på kommersiella lokaler.

I januari 2003 avyttrades andelarna i det hälftenägda kommanditbolaget Örebro City Hjärmarstaden Byggnads AB & Co för 20 Mkr med en realisationsvinst före skatt om 3 Mkr. I nämnda bolag ingick fastigheten Tryckeriet 12 med ett bokfört värde om 83 Mkr.

Fastighetskostnaderna minskade till 108 Mkr (113). Förändringen förklaras främst av lägre kostnader för underhåll och hyresgäst Anpassningar med 11 Mkr och ökade kostnader för el och uppvärmning med 7 Mkr.

Driftsnettot uppgick till 118 Mkr (108).

Under perioden har 2 Mkr (4) investerats i hel- och delägda fastigheter.

Förvaltningsfastigheterna, med ett bokfört värde om 2 595 Mkr (2 630), gav en direktavkastning (driftsnetto i förhållande till bokfört värde) på 18,0 procent (16,3) på årsbasis. Exploateringsfastigheternas bokförda värde uppgick till 127 Mkr (133).

| Mkr                                      | Lägenhetsytor<br>tusen kvm | Hyres-<br>intäkter | Drifts-<br>netto | Bokförda<br>värden<br>2003-03-31 | Driftsnetto<br>i % av bok-<br>förda värden<br>(årsbasis) |
|------------------------------------------|----------------------------|--------------------|------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Förvaltningsfastigheter                  | 1 006                      | 207                | 117              | 2 595                            | 18,0                                                     |
| Exploateringsfastigheter                 | 11                         | 1                  | 1                | 127                              |                                                          |
| Sålda fastigheter                        | 3                          | -                  | -                | -                                |                                                          |
| <b>SUMMA</b>                             |                            | <b>208</b>         | <b>118</b>       | <b>2 722</b>                     |                                                          |
| Sålda fastigheter, första kvartalet 2002 | 3                          | 1                  | 1                |                                  |                                                          |
| Sålda fastigheter, helår 2002            | 3                          | 4                  | 2                |                                  |                                                          |

| Utfall per kvartal     |     |     |     |     |       |
|------------------------|-----|-----|-----|-----|-------|
| Kvartal                | I   | II  | III | IV  | Helår |
| Hyresintäkter m m, Mkr |     |     |     |     |       |
| 2003                   | 208 |     |     |     |       |
| 2002                   | 202 | 203 | 203 | 203 | 810   |
| 2001                   | 193 | 192 | 196 | 196 | 777   |
| 2000                   | 182 | 181 | 185 | 187 | 736   |
| Driftsnetto, Mkr       |     |     |     |     |       |
| 2003                   | 118 |     |     |     |       |
| 2002                   | 107 | 124 | 137 | 117 | 485   |
| 2001                   | 109 | 121 | 130 | 114 | 474   |
| 2000                   | 83  | 87  | 93  | 86  | 349   |
| Vakansgrad, procent    |     |     |     |     |       |
| 2003                   | 2,6 |     |     |     |       |
| 2002                   | 2,5 | 2,3 | 3,0 | 2,8 | 2,6   |
| 2001                   | 2,7 | 2,7 | 1,9 | 2,1 | 2,3   |
| 2000                   | 4,6 | 4,3 | 3,4 | 3,0 | 3,8   |

Redovisat utfall har korrigerats för hyresintäkter och driftsnetto från sålda fastigheter.

## INVEST

Rörelseresultatet för affärsområde Invest uppgick till 349 Mkr (299). Uppskrivning av portföljplaceringsaktier har skett med 7 Mkr.

I resultatet ingår utdelningar från Holmen med 242 Mkr (218) och från Hufvudstaden med 103 Mkr (93).

Dotterföretaget L E Lundberg Kapitalförvaltnings rörelseresultat, som ingår i resultatet för affärsområde Invest, uppgick till -2 Mkr (-12). Resultatet efter finansiella poster var -2 Mkr (-13). Den 31 mars 2003 var bruttoexponeringen mot aktier och räntebärande papper cirka 216 Mkr (2002-12-31: 117).

## STÖRRE INNEHAV I BÖRSNOTERADE FÖRETAG

Röstandel, kapitalandel, bokfört värde och marknadsvärde på aktieinnehaven framgår av tabellerna nedan. Fram till och med 12 maj 2003 har aktier i Holmen förvärvats för 9 Mkr och i Industrivärden (serie A) för 426 Mkr. Röstandelen i NCC har påverkats av omstämpling av aktier. I april 2003 erhöles en extrautdelning från Cardo på 322 Mkr. I samband med detta har nedskrivning av aktierna i Cardo skett med samma belopp.

| Procent        | 2003-05-12     |                   | 2003-03-31     |                   | 2002-12-31     |                   |
|----------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
|                | Röst-<br>andel | Kapital-<br>andel | Röst-<br>andel | Kapital-<br>andel | Röst-<br>andel | Kapital-<br>andel |
| Cardo          | 33,5           | 33,5              | 33,5           | 33,5              | 33,5           | 33,5              |
| Holmen         | 52,2           | 27,5              | 52,2           | 27,5              | 52,1           | 27,5              |
| Hufvudstaden   | 87,6           | 44,2              | 87,6           | 44,2              | 87,6           | 44,2              |
| Industrivärden | 9,3            | 6,7               | 8,0            | 5,8               | 6,2            | 4,5               |
| NCC            | 17,1           | 13,6              | 17,1           | 13,6              | 17,0           | 13,6              |

| Mkr            | 2003-05-12          |                                  | 2003-03-31       |                                  | 2002-12-31       |                                  |
|----------------|---------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------|
|                | Bokfört<br>värde    | Marknads-<br>värde <sup>1)</sup> | Bokfört<br>värde | Marknads-<br>värde <sup>1)</sup> | Bokfört<br>värde | Marknads-<br>värde <sup>1)</sup> |
| Cardo          | 1 568 <sup>2)</sup> | 1 422                            | 1 890            | 1 850                            | 1 890            | 2 018                            |
| Holmen         | 2 597               | 4 909                            | 2 597            | 4 381                            | 2 587            | 4 648                            |
| Hufvudstaden   | 2 828               | 2 570                            | 2 828            | 2 333                            | 2 828            | 2 544                            |
| Industrivärden | 1 354               | 1 314                            | 1 176            | 1 082                            | 928              | 872                              |
| NCC            | 1 076               | 647                              | 1 076            | 664                              | 1 076            | 729                              |
| SUMMA          | 9 422               | 10 862                           | 9 567            | 10 309                           | 9 309            | 10 811                           |

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

2) Nedskrivning har skett med motsvarande extrautdelning på 322 Mkr.

## PORTFÖLJPLACERINGAR

Utöver större innehav i börsnoterade företag ägde koncernen, exklusive L E Lundberg Kapitalförvaltning, den 31 mars 2003 börsnoterade aktier med ett bokfört värde av 128 Mkr (2002-12-31: 121) och ett marknadsvärde av 128 Mkr (2002-12-31: 121).

## ÖVRIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Bland övriga värdepapper ingår det onoterade intresseföretaget Stadium med ett bokfört värde om 250 Mkr (2002-12-31: 250).

## FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster uppgick till -27 Mkr (-10), varav räntenettot utgjorde -28 Mkr (-10).

## FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel (exklusive kreditlöften) minskade med 12 Mkr till 31 Mkr (2002-12-31: 43). Räntebärande skulder ökade till 2 462 Mkr (2002-12-31: 2 449). Per den 31 mars 2003 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 26 månader och den genomsnittliga räntesatsen till 4,3 procent (4,1).

Koncernens räntebärande nettoskuld ökade till 2 416 Mkr (2002-12-31: 2 386) och skuldsättningsgraden minskade till 0,24 (2002-12-31: 0,25). Koncernens redovisade egna kapital uppgick den 31 mars 2003 till 10 084 Mkr (2002-12-31: 9 675). Soliditeten var 76 procent (2002-12-31: 76).

## SUBSTANSVÄRDE

Per 31 mars 2003 uppgick substansvärdet <sup>1)</sup> till 240 kronor per aktie (2002-12-31: 246) och efter avdrag för uppskjuten skatt <sup>2)</sup> till 218 kronor per aktie (2002-12-31: 221). Av substansvärdet utgjorde det redovisade egna kapitalet 162 kronor per aktie (2002-12-31: 156).

Per den 12 maj 2003 har substansvärdet uppskattats till 252 kronor per aktie och efter uppskjuten skatt till 229 kronor per aktie.

|                                                   | 2003-03-31 |          | 2002-12-31 |          |
|---------------------------------------------------|------------|----------|------------|----------|
|                                                   | Mkr        | Kr/aktie | Mkr        | Kr/aktie |
| Fastigheter                                       | 6 770      | 109      | 6 814      | 110      |
| Invest                                            |            |          |            |          |
| Cardo                                             | 1 850      | 30       | 2 018      | 32       |
| Holmen                                            | 4 381      | 71       | 4 648      | 75       |
| Hufvudstaden                                      | 2 333      | 38       | 2 544      | 41       |
| Industrivärden                                    | 1 082      | 17       | 872        | 14       |
| NCC                                               | 664        | 11       | 729        | 12       |
| Stadium                                           | 250        | 4        | 250        | 4        |
| Övriga börsnoterade aktier                        | 225        | 4        | 198        | 3        |
| Övriga tillgångar, avsättningar och skulder       | -2 657     | -44      | -2 828     | -45      |
| SUBSTANSVÄRDE FÖRE UPPSKJUTEN SKATT <sup>1)</sup> | 14 897     | 240      | 15 245     | 246      |
| Uppskjuten skatt <sup>2)</sup>                    | -1 342     | -22      | -1 553     | -25      |
| SUBSTANSVÄRDE EFTER UPPSKJUTEN SKATT              | 13 556     | 218      | 13 692     | 221      |
| Börsvärde                                         | 11 422     | 184      | 12 105     | 195      |
| Kurs/substans, procent                            |            | 84       |            | 88       |

1) Substansvärdet har beräknats enligt följande: Någon ny värdering av fastighetsbeståndet på fastighetsnivå har inte företagits. Ingen väsentlig förändring av det samlade värdet anses ha skett sedan 31 december 2002. Korrigering av det bedömda verkliga värdet per den 31 december 2002 har därför endast skett för investeringar och försäljningar under första kvartalet 2003. Noterade tillgångar är upptagna till aktuell börskurs eller till lösenkurser för utställda optioner i de fall dessa är lägre. Övriga tillgångar, avsättningar och skulder är upptagna till bokförda värden per 31 december 2002 respektive 31 mars 2003.

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

## ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

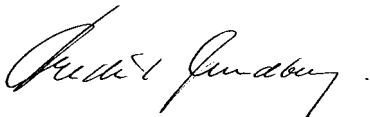
Vid ordinarie bolagsstämma den 3 april 2003 fattades beslut om ett förnyat bemyndigande för styrelsen att under perioden fram till nästa ordinarie bolagsstämma besluta om förvärv av B-aktier i bolaget. Förvärv skall ske på Stockholmsbörsen och begränsas av att bolagets innehav inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Styrelsen beslöt vid sitt konstituerande sammanträde att utnyttja det förnyade bemyndigandet. Innehavet av egna B-aktier uppgick den 31 mars 2003 till 70 400 aktier. Dessa aktier har återköpts för 12 Mkr eller i genomsnitt 178 kronor per aktie. Återköpen motsvarar 0,11 procent av kapitalet och 0,03 procent av röstvärdet. Fram till och med den 13 maj 2003 har inga ytterligare aktier återköpts.

Den genomsnittliga utestående aktiestocken har under delårsperioden varit 62 075 083 aktier. Den 31 mars 2003 var antalet utestående aktier 62 075 083.

## MODERBOLAGET

Nettoomsättningen i L E Lundbergföretagen AB (publ) uppgick till 243 Mkr (229). Redovisat resultat efter finansiella poster var 235 Mkr (225).

Stockholm den 13 maj 2003



FREDRIK LUNDBERG  
Verkställande direktör

*Denna delårsrapport har ej varit föremål för särskild granskning av revisorerna i L E Lundbergföretagen AB (publ).*

### KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport med fullständig konsolidering av dotter- och intresseföretagen enligt ÄRL, januari-mars 2003, Lundbergs hemsida

27 maj 2003

Delårsrapport januari-juni 2003

22 augusti 2003

Delårsrapport januari-september 2003

12 november 2003

Bokslutskommuniké 2003

februari 2004

Årsredovisning för 2003

mars 2004

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

| Mkr                                                   | Januari - mars |      | Helåret |
|-------------------------------------------------------|----------------|------|---------|
|                                                       | 2003           | 2002 | 2002    |
| <b>FASTIGHETER</b>                                    |                |      |         |
| Rörelsens intäkter                                    |                |      |         |
| Hyresintäkter m m                                     | 208            | 203  | 814     |
| Fastighetsförsäljningar                               | 3              | 0    | 3       |
| Övriga nettointäkter                                  | 0              | 0    | 4       |
|                                                       | <b>211</b>     | 203  | 821     |
| Fastighetskostnader                                   |                |      |         |
| Driftskostnader                                       | -55            | -50  | -166    |
| Fastighetsskatt                                       | -10            | -9   | -37     |
| Underhåll- och hyresgästanpassningar                  | -25            | -36  | -123    |
| Direkta försäljnings-<br>och administrationskostnader | -10            | -10  | -41     |
| Avskrivningar                                         | -9             | -8   | -32     |
| Nedskrivningar/reverseringar                          | -0             | -    | 10      |
|                                                       | <b>-108</b>    | -113 | -390    |
| Centrala administrationskostnader m m                 | -8             | -7   | -31     |
| <b>RÖRELSERESULTAT FASTIGHETER</b>                    | <b>95</b>      | 83   | 400     |
| <b>INVEST</b>                                         |                |      |         |
| Rörelsens intäkter                                    |                |      |         |
| Utdelningar                                           | 346            | 311  | 433     |
| Resultat värdepapper                                  | 8              | -8   | -57     |
| Rörelsekostnader                                      | -5             | -4   | -16     |
| <b>RÖRELSERESULTAT INVEST</b>                         | <b>349</b>     | 299  | 359     |
| Centrala administrationskostnader m m                 | -2             | -2   | -8      |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                | <b>441</b>     | 380  | 751     |
| Finansiella poster                                    | -27            | -10  | -99     |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>              | <b>414</b>     | 370  | 652     |
| Skatter <sup>1)</sup>                                 | -5             | -18  | -55     |
| Minoritetens andel                                    | -0             | -0   | -0      |
| <b>REDOVISAT RESULTAT</b>                             | <b>409</b>     | 352  | 597     |

1) Utdelningar från Cardo, Holmen, Hufvudstaden och NCC är skattefria.

**KONCERNENS NYCKELTAL**

|                                      | 2003-03-31 | 2002-03-31 | 2002-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Antal utestående aktier              | 62 075 083 | 62 075 083 | 62 075 083 |
| Antal utestående aktier i genomsnitt | 62 075 083 | 62 125 927 | 62 087 620 |
| Vinst per aktie efter full skatt, kr | 6:59       | 5:67       | 9:62       |
| Redovisat eget kapital per aktie, kr | 162        | 158        | 156        |
| Skuldsättningsgrad                   | 0,24       | 0,16       | 0,25       |
| Soliditet, procent                   | 76         | 80         | 76         |

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Mkr                                   | 2003-03-31    | 2002-03-31 | 2002-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |            |            |
| Anläggningstillgångar                 |               |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar      | 2 643         | 2 640      | 2 696      |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 9 998         | 8 881      | 9 732      |
|                                       | <b>12 640</b> | 11 521     | 12 428     |
| Omsättningstillgångar                 |               |            |            |
| Omsättningsfastigheter                | 127           | 133        | 126        |
| Övriga omsättningstillgångar          | 463           | 532        | 219        |
|                                       | <b>589</b>    | 665        | 346        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>13 230</b> | 12 186     | 12 774     |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |            |            |
| Eget kapital                          | 10 084        | 9 787      | 9 675      |
| Avsättningar                          | 411           | 419        | 417        |
| Långfristiga skulder                  | 1 213         | 62         | 1 051      |
| Kortfristiga skulder                  | 1 521         | 1 918      | 1 631      |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>13 230</b> | 12 186     | 12 774     |

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| Mkr                                      | Januari - mars |      | Helåret |
|------------------------------------------|----------------|------|---------|
|                                          | 2003           | 2002 | 2002    |
| Kassaflöde från rörelsen                 | 51             | 35   | 1 387   |
| Kassaflöde från investeringsaktiviteter  | -266           | -32  | -965    |
| Kassaflöde från finansieringsaktiviteter | 203            | -59  | -489    |
| Förändring av kassa och bank             | -12            | -56  | -67     |
| Kassa och bank vid årets början          | 43             | 110  | 110     |
| Kassa och bank vid periodens slut        | 31             | 54   | 43      |

## EGET KAPITAL

| Mkr                    | 2003-03-31      | 2002-03-31      | 2002-12-31 |
|------------------------|-----------------|-----------------|------------|
| Vid årets början       | 9 675           | 9 447           | 9 447      |
| Utdelning              | - <sup>1)</sup> | - <sup>1)</sup> | -357       |
| Återköp av egna aktier | -               | -12             | -12        |
| Periodens resultat     | 409             | 352             | 597        |
| <b>UTGÅENDE BALANS</b> | <b>10 084</b>   | 9 787           | 9 675      |

1) Utdelning till aktieägarna beslutades efter rapportperiodens utgång.