

Lundbergs

Delårsrapport januari - mars 2000

- Resultatet efter full skatt uppgick till 364,2 Mkr (1 270,1 Mkr), vilket motsvarar 4:80 kronor (16:74) per aktie.
- Substansvärdet har per den 31 mars 2000 beräknats till 209 kronor per aktie (1999-12-31: 225) och efter latent skatt till 181 kronor per aktie (1999-12-31: 196).
- Ytterligare aktier har förvärvats i Cardo (42 Mkr), Holmen (225 Mkr) och Hufvudstaden (267 Mkr).

L E Lundbergföretagen AB (publ)
Org.nr: 556056-8817
Telefon: 08-463 06 00 eller 011-21 65 00
www.lundbergs.se
E-post: lundbergs@lundbergs.se

LUNDBERGS

Koncernens verksamhet består av de två affärsområdena Fastigheter och Invest. Affärsområdet Fastigheter utgörs av Lundbergs egen fastighetsrörelse. Till Invest räknas innehaven i dotterföretaget Hufvudstaden och koncernens börsnoterade intresseföretag samt övrig kapitalförvaltning.

Det är styrelsens uppfattning att analysen av koncernens resultat och ställning blir tydligare och ger en mer rättvisande bild om innehaven i dotterföretaget Hufvudstaden och de börsnoterade intresseföretagen redovisas ur ett kassaflödes- och substansperspektiv. Därför redovisas resultat- och balansräkningar samt nyckeltal där Hufvudstaden och de börsnoterade intresseföretagen behandlas som rena aktieinnehav och således inte konsolideras i koncernen.

Koncernredovisning med fullständig konsolidering av dotter- och intresseföretagen enligt årsredovisningslagen kommer att finnas tillgänglig på Lundbergs hemsida från och med den 31 maj 2000.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick till 505,7 Mkr (1 599,6). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 371,9 Mkr (1 430,7). Resultatet efter full skatt blev 364,2 Mkr (1 270,1), vilket motsvarar 4:80 kronor (16:74) per aktie. Minskningen av nettoomsättning och resultat beror främst på högre extrautdelningar under 1999 och skillnader i utdelningstidpunkter för innehaven i de börsnoterade företagen samt på försäljning av fastigheter under första kvartalet 1999.

FASTIGHETER

Rörelseresultatet för Lundbergs Fastigheter blev 67,2 Mkr (459,8). Korrigerat för reavinster och driftsnetto från sålda fastigheter samt bortskrivning av projektkostnader under 1999 ökade resultatet med ca 5 procent.

Hyresmarknaden fortsätter att förbättras, vilket tillsammans med ett aktivt uthyrningsarbete har medfört att vakansgraden sjunkit för såväl bostäder som lokaler.

Av de totala hyresintäkterna, 182,3 Mkr (212,6), svarade bostäder för 51,0 procent och kommersiella lokaler m m för 49,0 procent. Totalt uppgick vakansgraden i genomsnitt för perioden till 4,7 procent (genomsnitt 1999: 5,0) av hyresintäkterna. Bostädernas vakansgrad var 2,2 procent (genomsnitt 1999: 3,5) medan de kommersiella lokalernas vakansgrad var 7,1 procent (genomsnitt 1999: 6,5). I april 2000 uppgick den totala vakansgraden till 3,9 procent, fördelat med 2,0 procent på bostäder och 5,8 procent på kommersiella lokaler.

Fastigheter har avyttrats för totalt 2,6 Mkr (893,0) med ett resultat före skatt om 2,0 Mkr (392,7). Resultatet av fastighetsförsäljningarna fördelar sig med 0,4 Mkr (386,5) på förvaltningsfastigheter och 1,6 Mkr (6,2) på exploateringsfastigheter.

Fastighetskostnaderna minskade till 110,6 Mkr (138,9). Minskningen beror på försålda fastigheter samt bortskrivning av projektkostnader under 1999 med 9,3 Mkr. I fastighetskostnaderna ingår underhåll och hyresgäst Anpassningar med 40,4 Mkr (46,4).

Resultaträkningen för Lundbergs Fastigheter där resultatet korrigerats för reavinst och driftsnetto från sålda fastigheter framgår nedan.

Mkr	Januari - mars		
	2000	1999 (korrigerat)	1999
Nettoomsättning			
Hyresintäkter m m	182,3	176,1 ¹⁾	212,6
Fastighetsförsäljningar	2,0	- ¹⁾	392,7
Övrig nettoomsättning	-0,4	-0,1	-0,1
	183,9	176,0	605,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-49,1	-47,0 ^{1) 2)}	-68,2
Fastighetsskatt	-10,1	-9,7 ¹⁾	-11,3
Underhåll och hyresgästanpassningar	-40,4	-37,8 ¹⁾	-46,4
Direkta försäljnings- och administrationskostnader	-9,9	-11,6	-11,6
Avskrivningar	-1,1	-1,4	-1,4
	-110,6	-107,5	-138,9
Centrala administrationskostnader	-6,1	-6,5	-6,5
RÖRELSERESULTAT FASTIGHETER	67,2	62,0	459,8

1) Påverkan av sålda fastigheter har eliminerats.

2) Bortskrivning av projektkostnader har återlagts.

Under året har 31,0 Mkr (14,7) investerats i hel- och delägda fastigheter.

Förvaltningsfastigheterna (exklusive sålda fastigheter), med ett bokfört värde vid första kvartalets slut av 2 644,1 Mkr (2 581,0), gav en direktavkastning (driftsnetto i förhållande till bokfört värde) på 12,5 procent (11,2) på årsbasis. Exploateringsfastigheternas bokförda värde uppgick till 162,5 Mkr (171,6).

Mkr	Lägenhets- ytor tusen kvm	Hyres- intäkter	Drifts- netto	Bokförda värden 2000-03-31	Driftsnetto i % av bok- förda värden (årsbasis)
Förvaltningsfastigheter	1 008	181	83	2 644	12,5
Exploateringsfastigheter	11	1	0	163	
Under året sålda fastigheter	-	0	0		
SUMMA	1 019	182	83	2 807	

INVEST

Rörelseresultatet för Lundbergs Invest uppgick till 314,4 Mkr (996,2). Minskningen av rörelseresultatet beror på högre extrautdelningar under 1999 och skillnader i utdelningstidpunkter för innehaven i de börsnoterade företagen mellan 1999 och 2000.

I nettoomsättningen för Invest, 321,8 Mkr (994,4), ingår utdelningar från Hufvudstaden och NCC med 214,9 Mkr. Av utdelningarna svarar extrautdelning från NCC för 97,7 Mkr.

Resterande del av nettoomsättningen, 106,9 Mkr, hänför sig till försäljning av värdepapper i kapitalförvaltningen samt resultat från försäljning av aktier i Vasaterminalen (89,2 Mkr).

I nettoomsättningen för första kvartalet 1999 ingick utdelningar från Holmen (dåvarande MoDo), Hufvudstaden och Vasaterminalen med 996,2 Mkr. Av utdelningarna svarade extrautdelning från Holmen för 712 Mkr.

STÖRRE INNEHAV I BÖRSNOTERADE BOLAG

Från årsskiftet har ytterligare aktier i Cardo, Holmen och Hufvudstaden förvärvats för totalt 534 Mkr. Röstandel, kapitalandel, bokfört värde och marknadsvärde på aktieinnehaven i de börsnoterade bolagen framgår av tabellerna nedan.

Procent	2000-05-05		2000-03-31		1999-12-31	
	Röst- andel	Kapital- andel	Röst- andel	Kapital- andel	Röst- andel	Kapital- andel
Cardo	32,4	32,4	32,4	32,4	31,5	31,5
Holmen	49,7	23,8	49,7	23,8	49,5	22,9
Hufvudstaden	87,0	42,6	87,0	42,6	86,1	37,9
NCC	16,3	12,9	16,3	12,9	16,3	12,9

Mkr	2000-05-05		2000-03-31		1999-12-31	
	Bokfört värde	Marknads- värde	Bokfört värde	Marknads- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Cardo	1 837	1 449	1 837	1 570	1 795	1 603
Holmen	2 406	4 976	2 406	5 682	2 181	6 246
Hufvudstaden	2 371	2 371	2 371	2 306	2 104	1 914
NCC	1 076	1 053	1 076	1 222	1 076	1 382
SUMMA	7 690	9 849	7 690	10 780	7 156	11 145

KAPITALFÖRVALTNING

Utöver större innehav i börsnoterade bolag ägde koncernen börsnoterade aktier med ett bokfört värde per 31 mars 2000 av 444,6 Mkr (320,7) och ett marknadsvärde av 503,2 Mkr (354,5). Den 5 maj 2000 var det bokförda värdet 376,7 Mkr och marknadsvärdet 393,5 Mkr.

Dotterföretaget L E Lundberg Kapitalförvaltnings rörelseresultat uppgick till 12,7 Mkr (0,5) och resultatet efter finansiella poster till 11,8 Mkr (-1,7). Den 31 mars 2000 var exponeringen mot aktier och räntebärande papper cirka 110 Mkr (1999-12-31: 115).

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster uppgick till -7,6 Mkr (-22,7), varav räntenettot utgjorde -8,1 Mkr (-22,9).

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel (exklusive kreditlöften) och räntebärande kortfristiga placeringar minskade till 131,0 Mkr (1999-12-31: 386,9). Räntebärande skulder var 1 208,0 Mkr (1999-12-31: 1 067,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka sex månader och den genomsnittliga räntesatsen till 4,7 procent.

Soliditeten minskade till 82 procent (1999-12-31: 84). Koncernens nettoskuldsättning ökade till cirka 1 050 Mkr (1999-12-31: 650). Skuldsättningsgraden blev 0,11 (1999-12-31: 0,07). Koncernens redovisade egna kapital uppgick den 31 mars 2000 till cirka 9 400 Mkr (1999-12-31: 9 400).

SUBSTANSVÄRDE

Per 31 mars 2000 beräknades substansvärdet till 209 kronor per aktie (1999-12-31: 225). Efter avdrag för latent skatt uppgick substansvärdet till 181 kronor per aktie (1999-12-31: 196). Av substansvärdet utgjorde det redovisade egna kapitalet 124 kronor per aktie (1999-12-31: 124).

Per den 5 maj 2000 har substansvärdet uppskattats till 203 kronor per aktie och efter latent skatt till 178 kronor per aktie.

	2000-03-31		1999-12-31	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
FASTIGHETER	6 414	85	6 383	84
INVEST				
Cardo	1 570	21	1 603	21
Holmen	5 682	75	6 246	82
Hufvudstaden	2 306	30	1 914	25
NCC	1 222	16	1 382	18
Vasaterminalen			447	6
Övriga börsnoterade aktier	503	7	349	5
ÖVRIGA TILLGÅNGAR/SKULDER, NETTO	-1 882	-25	-1 212	-16
SUBSTANSVÄRDE FÖRE LATENT SKATT	15 815	209	17 112	225
SUBSTANSVÄRDE EFTER LATENT SKATT	13 685	181	14 874	196
BÖRSVÄRDE	8 626	114	8 726	115
KURS/SUBSTANS, PROCENT		63		59

Substansvärdet har beräknats enligt följande: Noterade tillgångar är upptagna till aktuell börskurs. Vasaterminalen är den 31 december 1999 upptagen till den köpeskilling som erhållits från Hufvudstaden. Förvaltningsfastigheterna har upptagits till bedömt verkligt värde per 31 december 1999 enligt externa och interna värderingar. Under första kvartalet har korrigering endast skett för köp och försäljningar. Övriga tillgångar och skulder är upptagna till bokförda värden per 31 december 1999 och per 31 mars 2000.

LUNDBERGS ANDEL AV SPP:S ÖVERSKOTT

Enligt meddelande i oktober 1999 från SPP uppgår Lundbergs andel av de företagsanknutna medlen till 33 Mkr. Regler för hur medlen skall användas fastställdes av SPP den 28 april 2000. Användningen av medlen sker i tre steg. I ett första steg görs initiala kontanta utbetalningar. För Lundbergs del innebär detta en utbetalning i augusti på ca 6,5 Mkr. Ytterligare utbetalningar avseende steg två och tre kan erhållas efter ansökan. Information om villkor och rutiner för dessa skickas från SPP omkring den 15 juni 2000 till företagen.

Ingen hänsyn har tagits till de företagsanknutna medlen i bokslutet för första kvartalet.

MODERBOLAGET

L E Lundbergföretagen AB (publ) redovisar ett resultat efter skatt på 163,2 Mkr (1 069,6).

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Efter bemyndigande av ordinarie bolagsstämma och beslut av styrelsen i mars 2000 kan återköp av egna aktier ske med upp till 10 procent av antalet aktier i bolaget. Fram till och med den 31 mars 2000 hade 211 400 aktier återköpts för totalt ca 24 Mkr eller i genomsnitt 115:16 kronor per aktie. Per den 9 maj 2000 hade totalt 1 450 200 aktier återköpts för totalt ca 171 Mkr eller i genomsnitt 118:08 kronor per aktie. Återköpen motsvarar 1,9 procent av kapitalet och 0,5 pro-

cent av rösterna. Den genomsnittliga utestående aktiestocken har under första kvartalet varit 75 875 862 aktier. Per den 31 mars 2000 var antalet utestående aktier 75 668 983 och per den 9 maj 2000 var antalet utestående aktier 74 430 183.

KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport januari-juni 2000	23 augusti 2000
Delårsrapport januari-september 2000	14 november 2000
Bokslutskommuniké för 2000	21 februari 2001
Årsredovisning för 2000	mars 2001

Stockholm den 9 maj 2000

FREDRIK LUNDBERG

Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	Januari-mars		Helåret
	2000	1999	1999
FASTIGHETER			
<u>Nettoomsättning</u>			
Hysesintäkter m m	182,3	212,6	764,8
Fastighetsförsäljningar	2,0	392,7	425,2
Övrig nettoomsättning	-0,4	-0,1	1,5
	183,9	605,2	1 191,5
<u>Fastighetskostnader</u>			
Driftskostnader	-49,1	-68,2	-165,1
Fastighetsskatt	-10,1	-11,3	-41,1
Underhåll- och hyresgästanpassningar	-40,4	-46,4	-197,8
Direkta försäljnings- och administrationskostnader	-9,9	-11,6	-44,5
Avskrivningar	-1,1	-1,4	-4,5
	-110,6	-138,9	-453,0
Centrala administrationskostnader	-6,1	-6,5	-27,1
RÖRELSERESULTAT FASTIGHETER	67,2	459,8	711,4
INVEST			
Nettoomsättning	321,8	994,4	1 243,9
Rörelsekostnader	-7,4	1,8	-8,6
RÖRELSERESULTAT INVEST	314,4	996,2	1 235,3
Centrala administrationskostnader	-2,1	-2,6	-9,4
RÖRELSERESULTAT	379,5	1 453,4	1 937,3
Finansiella poster	-7,6	-22,7	-61,3
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	371,9	1 430,7	1 876,0
Skatter	-7,7	-160,6	-216,4
Minoritetens andel	-0,0	-0,0	-0,0
REDOVISAT RESULTAT	364,2	1 270,1	1 659,6

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	2000-03-31	1999-03-31	1999-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar	13,9	14,6	14,1
Finansiella anläggningstillgångar	8 134,9	7 156,6	7 833,5
	8 148,8	7 171,2	7 847,6
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Omsättningsfastigheter	2 806,6	2 745,2	2 775,7
Övriga omsättningstillgångar	467,4	2 205,8	533,7
	3 274,0	4 951,0	3 309,4
SUMMA TILLGÅNGAR	11 422,8	12 122,2	11 157,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 359,3	9 312,9	9 379,9
Minoritetsintresse	0,4	0,4	0,4
Avsättningar	239,9	249,8	258,9
Långfristiga skulder	842,4	694,9	691,3
Kortfristiga skulder	980,8	1 864,2	826,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 422,8	12 122,2	11 157,0

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2000-03-31	Januari-mars 1999-03-31	Helåret 1999
Kassaflöde från rörelsen	-114,4	188,5	1 376,7
Kassaflöde från investeringsaktiviteter	-244,6	-269,0	- 957,0
Kassaflöde från finansieringsaktiviteter	378,2	37,7	-391,6
Förändring av kassa och bank	19,2	-42,8	28,1
Kassa och bank vid årets början	111,9	83,8	83,8
Kassa och bank vid periodens slut	131,1	41,0	111,9

KONCERNENS NYCKELTAL

	2000-03-31	1999-03-31	1999-12-31
Vinst per aktie efter full skatt, kr	4:80	16:74	21:87
Redovisat eget kapital per aktie, kr	124	123	124
Skuldsättningsgrad	0,11	0,22	0,07
Soliditet, procent	82	77	84
Antal utestående aktier	75 668 983	75 880 383	75 880 383