



LJUNGBERG GRUPPEN AB

DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI — 30 SEPTEMBER 2000

LjungbergGruppen AB

Delårsrapport I januari - 30 september 2000

Resultat efter finansiella poster 82,1 Mkr (38,0)

Resultat efter finansiella poster 61,1 Mkr (38,0)

(exkl. resultat fastighetsförsäljning och överskott SPP)

Resultat efter skatt 59,1 Mkr (27,4)

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår för perioden till 82,1 Mkr (38,0). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 15,0 Mkr (0). Nuvärdet av koncernens andel i SPP:s överskott uppgår till 6,0 Mkr. Hela intäkten redovisades under andra kvartalet 2000.

Resultatet efter skatt uppgår för perioden till 59,1 Mkr (27,4), vilket motsvarar 7,80 kr/aktie (3,62).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgår för perioden till 46,4 Mkr (21,5).

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 232,3 Mkr (196,0). Rörelseresultatet för fastighetsförvaltningen, exklusive resultat fastighetsförsäljning och överskott SPP, var 131,4 Mkr (105,2).

Hyresintäkterna för tredje kvartalet motsvarar på årsbasis 336 Mkr. För 1999 var hyresintäkterna 263 Mkr. Hyresintäkterna under fjärde kvartalet väntas på årsbasis uppgå till 360 Mkr, vilket är en ökning med 97 Mkr (37 procent) jämfört med 1999.

Vakansgraden i LjungbergGruppens fastighetsbestånd är 3 procent (1999-12-31, 7 procent).

Efterfrågan på lokaler i Stockholms innerstad, Kista och Sickla är stark med ökande hyresnivåer. Den starka marknaden påverkar positivt förutsättningarna för LjungbergGruppens pågående och planerade projekt.

I Stockholms innerstad pågår om- och nybyggnad av Mineralvattenfabriken vid Norra Station med inflyttning hösten 2001. Projektet omfattar 11.000 m² kontor, varav LjungbergGruppens ägarandel är 50 procent. Hela om- och nybyggnaden är uthyrd till Telenordia på 10-årskontrakt.

I Ärvinge, Kista har under andra och tredje kvartalet inflyttning skett för 13.000 m² av pågående kontorsprojekt på 22.000 m². Ytterligare 5.000 m² färdigställs under första kvartalet 2001 och 4.000 m² sommaren 2001, varav totalt återstår 4.000 m² att hyra ut.

I Järfälla har under perioden hyrts ut 10.500 m² tidigare vakanta lokaler på 10-årskontrakt. Uthyrningarna innebär att fastigheten i huvudsak är fullt uthyrd.

I Sickla är samtliga lokaler uthyrda fränsett 5.000 m² där ombyggnader planeras. Nya hyresgäster som flyttat in är bl a SIBA och Systembolaget. Sickla innehåller betydande byggrätter för kontor, handel och service och ett omfattande utvecklingsarbete pågår för fortsatt utbyggnad. Byggstart har skett för 4.000 m² kontor och 3.000 m²

handel med inflyttning hösten 2001. Ytterligare utbyggnad planeras påbörjas under första halvåret 2001.

Avtal har tecknats om försäljning av 10.000 m² mark i Sickla till det belgiska företaget Kinopolis, som på den förvärvade marken avser uppföra en biografanläggning med 13 salonger och 3.000 platser. Avtalet är villkorat av att erforderliga tillstånd erhålls. Försäljningspriset för marken är 60 Mkr.

INVESTERINGAR, FASTIGHETSFÖRÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i fastigheter exklusive fastighetsförvärv uppgick under perioden till 276 Mkr (86). Investeringarna avser främst pågående utvecklingsprojekt i Kista, Sickla och Stockholms innerstad.

Under andra kvartalet förvärvades resterande del i tidigare delägd kontorsfastighet i Ärvinge, Kista. Förvärvspriset var 150 Mkr.

Under tredje kvartalet såldes en obebyggd fastighet i Västerås för 31 Mkr. Fastigheten har en tomtareal på 69.000 m². Försäljningen medför en realisationsvinst på 15 Mkr.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 124,6 Mkr (86,8). Rörelseresultatet för perioden var 4,1 Mkr (0,7).

Entreprenadverksamheten som bedrivs i dotterbolaget TL Bygg har god beläggning.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 181 Mkr (1999-12-31, 155 Mkr).

Medelräntan på bolagets räntebärande skulder uppgick 2000-09-30 till 5,9 procent (1999-12-31, 5,9 procent). Medellöptiden för räntebindningen är 2,4 år (1999-12-31, 2,5 år).

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 20,8 procent (1999-12-31, 23,3 procent).

RESULTATPROGNOS

Resultatet efter finansiella poster väntas för 2000 uppgå till 100 Mkr (55). I resultatprognosen ingår resultat vid fastighetsförsäljning med 15 Mkr (0). Resultatet av fastighetsförsäljningar kommer att öka om försäljning av mark i Sickla fullföljs under fjärde kvartalet.

Resultatprognosen innebär ett resultat efter skatt på 72 Mkr (39), vilket motsvarar 9,50 kr/aktie (5,19).

Stockholm den 19 oktober 2000



Ulf Holmlund
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Koncernens resultaträkningar

	2000	1999	2000	1999	1999
Belopp i Mkr	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12
Nettoomsättning	356,9	282,8	134,1	95,8	367,8
Kostnader för förvaltning och produktion	-213,1	-168,2	-80,0	-55,9	-211,7
Bruttoresultat	143,8	114,6	54,1	39,9	156,1
Central administration och marknadsföring	-10,2	-8,7	-2,9	-2,5	-11,9
Resultat fastighetsförsäljning	15,0	-	15,0	-	0,0
Övriga intäkter	6,0	-	-	-	-
Rörelseresultat	154,6	105,9	66,2	37,4	144,2
Ränteintäkter	3,3	3,2	1,3	0,9	4,1
Räntebidrag	1,9	3,5	0,6	1,1	4,2
Räntekostnader	-77,7	-74,6	-27,2	-24,3	-97,6
	-72,5	-67,9	-25,3	-22,3	-89,3
Resultat efter finansiella poster	82,1	38,0	40,9	15,1	54,9
Aktuell skatt	-16,2	-	-8,9	-	-
Uppskjuten skatt	-6,8	-10,6	-2,5	-4,2	-15,5
	-23,0	-10,6	-11,4	-4,2	-15,5
Resultat efter skatt	59,1	27,4	29,5	10,9	39,4

Fördelning av rörelseresultat

	2000	1999	2000	1999	1999
Belopp i Mkr	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12
FASTIGHETSFÖRVALTNING					
Hysesintäkter	232,3	196,0	84,0	64,6	263,0
Förvaltningskostnader	-67,4	-62,8	-22,9	-18,6	-83,3
Fastighetsskatt	-10,0	-7,5	-3,4	-2,6	-9,7
Driftsoverskott fastighetsförvaltningen	154,9	125,7	57,7	43,4	170,0
Avskrivningar fastigheter	-15,4	-14,1	-5,5	-4,7	-18,8
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,4	-0,4	-0,2	-0,2	-0,5
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	139,1	111,2	52,0	38,5	150,7
Central administration och marknadsföring	-7,7	-6,0	-1,6	-1,6	-8,7
Resultat fastighetsförsäljning	15,0	-	15,0	-	0,0
Övriga intäkter	4,1	-	-	-	-
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	150,5	105,2	65,4	36,9	142,0
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET					
Nettoomsättning	124,6	86,8	50,1	31,2	104,8
Produktionskostnader	-119,8	-83,2	-48,0	-29,7	-99,2
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	4,8	3,6	2,1	1,5	5,6
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,1	-0,2	0,0	-0,1	-0,2
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	4,7	3,4	2,1	1,4	5,4
Central administration och marknadsföring	-2,5	-2,7	-1,3	-0,9	-3,2
Övriga intäkter	1,9	-	-	-	-
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	4,1	0,7	0,8	0,5	2,2
Rörelseresultat	154,6	105,9	66,2	37,4	144,2

Koncernens balansräkningar

	2000-09-30	1999-09-30	1999-12-31
Belopp i Mkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningsfastigheter	2.599,2	2.118,8	2.200,8
Maskiner och inventarier	2,2	2,4	2,2
Finansiella anläggningstillgångar	30,6	29,1	26,2
Kortfristiga fordringar	48,9	31,8	36,7
Kassa och bank	181,0	136,7	154,7
Summa tillgångar	2.861,9	2.318,8	2.420,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	595,0	551,3	563,2
Avsättningar	61,2	47,8	50,1
Skulder till kreditinstitut	2.021,4	1.597,9	1.682,6
Övriga skulder	184,3	121,8	124,7
Summa eget kapital och skulder	2.861,9	2.318,8	2.420,6

Koncernens kassaflödesanalys

	2000	1999	2000	1999	1999
Belopp i Mkr	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	82,1	38,0	40,9	15,1	54,9
Återföring avskrivningar	16,4	15,1	6,0	5,1	20,2
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-15,0	-	-15,0	-	0,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-10,2	-2,8	-4,3	2,1	3,5
Betald skatt	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	73,3	50,3	27,6	22,3	78,6
Nettoförändring av rörelsekapital	12,9	-2,9	14,1	0,9	-12,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86,2	47,4	41,7	23,2	65,8
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Köp av fastigheter	-156,0	-	-	-	-
Om- och nybyggnad av fastigheter	-253,7	-61,6	-70,8	-30,0	-151,2
Försäljning av fastigheter	31,0	49,5	31,0	-	54,3
Övriga investeringar	-1,2	-0,3	0,0	-0,1	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-379,9	-12,4	-39,8	-30,1	-97,3
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-22,7	-15,2	-	-	-15,2
Förändring långfristiga skulder	342,7	-34,7	40,1	-5,1	49,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	320,0	-49,9	40,1	-5,1	34,7
Periodens kassaflöde	26,3	-14,9	42,0	-12,0	3,2
Likvida medel vid periodens början	154,7	151,5	139,0	148,6	151,5
Likvida medel vid periodens slut	181,0	136,6	181,0	136,6	154,7

Redovisningsprinciper: Redovisningsrådets rekommendationer avseende redovisningen av inkomstskatter och entreprenader har tillämpats från och med bokslutet 1999-12-31. Redovisningen för jämförelseperioderna 1999 har omräknats enligt dessa rekommendationer.

Kommentar: Övriga intäkter i resultaträkningen avser nuvärdet av LjungbergGruppen-koncernens andel i SPP:s överskott. Hela intäkten redovisades under andra kvartalet 2000.

Nyckeltal

	2000-09-30	1999-09-30	2000-09-30	1999-09-30	1999-12-31
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12
Antal aktier (tusental)	7.579	7.579	7.579	7.579	7.579
Eget kapital, Mkr	595,0	551,3	595,0	551,3	563,2
Resultat efter finansiella poster (exkl reavinster), kr per aktie	8,85	5,01	3,41	1,99	7,24
Resultat efter finansiella poster, kr per aktie	10,83	5,01	5,39	1,99	7,24
Resultat efter skatt, kr per aktie	7,80	3,62	3,88	1,44	5,19
Kassaflöde, kr per aktie	11,37	6,26	5,50	3,07	8,68
Eget kapital, kr per aktie	78,5	72,7	78,5	72,7	74,3
Börskurs, kr per aktie	165,0	93,0	165,0	93,0	94,0
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	13,6	6,7	20,3	8,0	7,1
Avkastning på totalt kapital, % ¹⁾	8,1	6,5	9,7	6,8	6,4
Soliditet, %	20,8	23,8	20,8	23,8	23,3
Belåningsgrad, %	77,8	75,4	77,8	75,4	76,5
Skuldsättningsgrad, ggr	3,4	2,9	3,4	2,9	3,0
Antal anställda (medelantal)	110	102	110	102	113

Definitioner av nyckeltal enligt årsredovisning. ¹⁾ Årstakt.

FASTIGHETSBESTÅND

m ²	Bostäder	Lokaler	Totalt
Stockholms innerstad	–	48.240	48.240
Kista	37.640	41.640	79.280
Järfälla	–	32.000	32.000
Nacka	–	81.600	81.600
Södertälje, Västerås	31.870	59.290	91.160
Totalt	69.510	262.770	332.280

UTHYRINGSGRAD

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt, Mkr	Uthyringsgrad, %
Stockholms innerstad	76	75	98
Kista	105	104	99
Järfälla ¹⁾	27	26	96
Nacka	98	94	96
Södertälje, Västerås	59	57	96
Totalt	365	356	97

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

¹⁾ Tillkommer 4 Mkr i utdebiterade kostnader avseende bl a el.

UTVECKLING HYRESNIVÅ

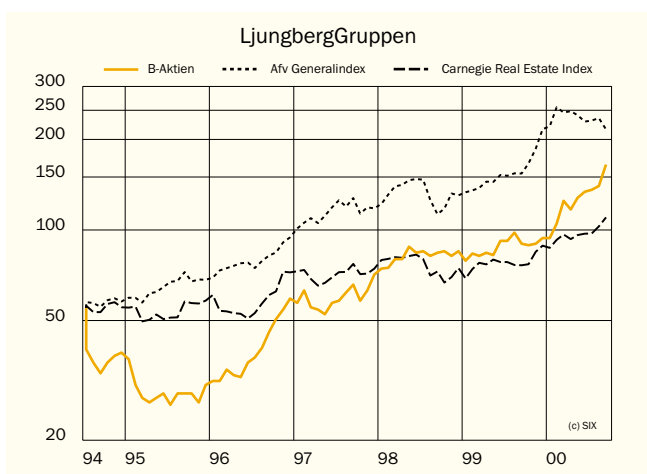
Mkr	1999	2000	2000	2000	2000
		kv I	kv II	kv III	kv IV
Stockholms innerstad	65	61	73	72	75
Kista	59	61	79	89	104
Järfälla	17	19	22	28	30
Nacka	67	78	86	90	94
Södertälje, Västerås	55	57	57	57	57
Summa	263	276	317	336	360

Avser utveckling hyresnivå på årsbasis. I hyresnivå för kvartal IV 2000 ingår tecknade hyreskontrakt med inflyttning under kvartalet. Hyror 1999 avser utfall och kvartal I - III 2000 avser utfall omräknat till årstakt.

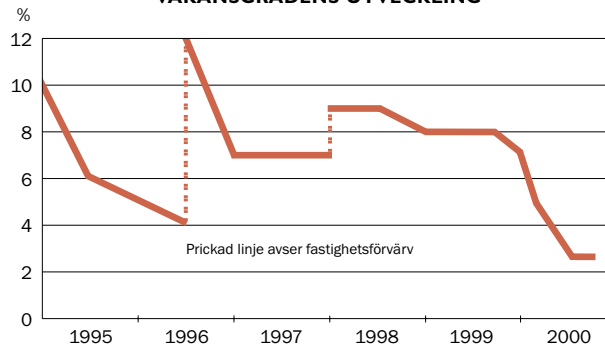
LÅNESTRUKTUR

Räntebindningstid till och med	Lånebelopp, Mkr	Andel av lån, %	Medelränta, %
2000	460	23	4,7
2001	249	12	6,7
2002	268	13	6,5
2003	300	15	6,4
2004	261	13	5,8
2005 och senare	483	24	5,9
Totalt	2.021	100	5,9

KURSDIAGRAM



VAKANSGRADENS UTVECKLING



B

PORTO
BETALT
SVERIGE

RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2000..... Februari 2001

Bolagsstämma 2001..... Mars 2001



LjungbergGruppen

LjungbergGruppen AB (publ)

Postadress: Box 6474, 113 82 Stockholm

Besöksadress: Hälsingegatan 47

Telefon: 08-610 19 00 Telefax: 08-31 85 90

info@ljungberggruppen.se

www.ljungberggruppen.se