FASTIGHETSAKTIEBOLAGET
NORRPORTEN

Sundsvall 9 oktober 1998

Pressmeddelande

Delårsrapport 1 januari - 30 september 1998

Fastighetsaktiebolaget Norrporten (publ) redovisar ett resultat efter finansnetto för perioden på 63,7 Mkr, en förbättring med 14 Mkr jämfört med motsvarande period 1997.

Resultat efter finansnetto för helåret 1998 beräknas uppgå till 90 Mkr.

Norrportens kassaflöde förväntas för 1998 uppgå till 125 Mkr före skatt.

Bilaga: Delårsrapport 1 januari - 30 september 1998 (sid 1-4)

Ytterligare information: VD Anders Wiklander, tel 060-64 12 00
eller 070-554 70 40

FASTIGHETSAKTIEBOLAGET
NORRPORTEN

Delårsrapport 1 januari – 30 september 1998

Fastighetsaktiebolaget Norrporten redovisar ett resultat efter finansnetto för perioden på 63,7 Mkr, en förbättring med 14 Mkr jämfört med motsvarande period 1997. I resultatet ingår reavinster med 6,5 (4,8) Mkr.

Resultat per aktie uppick till 5:43 (4:91) kr.

Kassaflödet under perioden uppgick till 90,1 Mkr före skatt, vilket motsvarar 10:68 kr per aktie.

Norrportens resultat efter finansnetto för perioden uppgick till 63,7 Mkr, jämfört med 49,7 Mkr motsvarande period 1997. I resultatet ingår reavinster från försäljning av ej strategiska fastigheter med 6,5 (4,8) Mkr.

Hyresmarknaden i de regionala centralorterna i Norrland, där Norrporten är verksam, har utvecklats positivt med såväl stigande hyresnivåer som sjunkande vakanser. Norrportens driftnetto har, till följd av detta samt p g a förändring i fastighetsbeståndet, förbättrats med 43,6 Mkr till 158,9 Mkr.

Vakansgraden i Norrportens fastigheter uppgick till ca 5% av hyresvärdet.

Finansnettot har påverkats positivt av lägre upplåningsräntor allteftersom lånen successivt omsatts. Den genomsnittliga upplåningsräntan har under perioden sjunkit med 0,3 procentenheter till 6,1%. De genomförda fastighetsförvärven har dock medfört ökad upplåning.

Fastighetsbeståndet

Under perioden har nio fastigheter i Umeå, Sundsvall och Gävle förvärvats för sammanlagt 200 Mkr. Vidare har tomtmark i Sundsvalls centrum förvärvats avseende nyproduktion av ca 3.500 kvm butiksyta för bl a nyetablering av Clas Ohlson AB.

Tio ej strategiska fastigheter har avyttrats för totalt 53 Mkr.

Fastighetsbeståndet uppgick till 170 fastigheter med ca 489.000 kvm uthyrningsbar yta och ett hyresvärde på 371 Mkr.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2.594 Mkr varav drygt 85% beläget i de regionala centralorterna Sundsvall, Luleå, Umeå, Östersund och Gävle (se diagram sid 4).

Finansiering och kassaflöde

Norrportens likviditetsreserv var 22 Mkr i form av outnyttjade checkräkningskrediter.

Bolagets räntebärande skulder uppgick till 1.638 Mkr. Samtliga lån i svenska kronor.

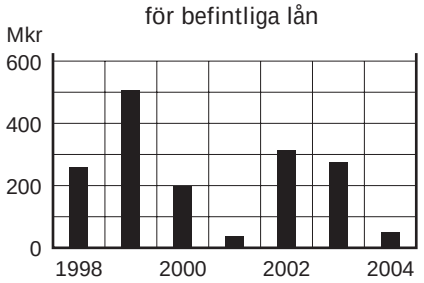
Den genomsnittliga upplåningsräntan var 6,1%. Lånestruktur framgår av tabell sid 3.

Norrportens soliditet uppgick till 36%.

Under perioden har beslutad aktieutdelning om 5:50 kr per aktie utbetalats, totalt 46,4 Mkr.

Kassaflödet under årets första nio månader uppgick till 90,1 Mkr (före skatt), vilket motsvarar 10:68 kr per aktie.

Belopp och förfallotidpunkter för befintliga lån



Prognos för 1998

Resultat efter finansnetto för 1998, exklusive resultat av eventuella fastighetsförsäljningar under årets sista kvartal, förväntas uppgå till 90 Mkr och kassaflöde till 125 Mkr. Resultat per aktie efter schablonskatt beräknas uppgå till 7:70 kr.

Sundsvall den 9 oktober 1998

Anders Wiklander
Verkställande direktör

Ekonomiska rapporter m m

Bokslutskommuniké 1998:	15 jan 1999
Årsredovisning 1998:	februari 1999
Bolagsstämma:	16 mars 1999

Ytterligare information kan erhållas av VD Anders Wiklander, tel 060-64 12 00.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	1998-01-01 1998-09-30	1997-01-01 1997-09-30	1997-01-01 1997-12-31
Hyresintäkter	243,0	179,3	264,2
Fastighetskostnader			
Drift- och underhållskostnader	-74,0	-56,5	-85,1
Fastighetsskatt	-9,6	-7,1	-10,6
Tomträttsavgälder	-0,5	-0,4	-0,6
Driftnetto	158,9	115,3	167,9
Avskrivningar	-25,4	-18,8	-27,0
Bruttoresultat	133,5	96,5	140,9
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	-12,4	-10,7	-16,0
Resultat av fastighetsförsäljningar	6,5	4,8	13,4
Rörelseresultat	127,6	90,6	138,3
Ränteintäkter	2,1	1,2	2,0
Räntebidrag	6,3	5,1	7,3
Räntekostnader	-72,3	-47,2	-67,8
Resultat efter finansiella poster	63,7	49,7	79,8

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	1998-09-30	1997-09-30	1997-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2.594,1	2.201,7	2.385,7
Övriga anläggningstillgångar	37,3	24,9	26,4
Omsättningstillgångar	69,3	81,4	105,1
Summa tillgångar	2.700,7	2.308,0	2.517,2
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	661,4	652,5	661,4
Fritt eget kapital	324,9	304,7	307,6
Summa eget kapital	986,3	957,2	969,0
Avsättningar	14,9	11,4	14,9
Räntebärande skulder	1.637,9	1.241,6	1.429,3
Ej räntebärande skulder	61,6	97,8	104,0
Summa skulder och eget kapital	2.700,7	2.308,0	2.517,2

LÅNESTRUKTUR PER 1998-09-30

Räntebindningstid t.o.m	Lånebelopp Mkr	Andel av lån,%	Ackumulerad andel, %	Genomsnittlig ränta, %
1998	258	15,7	15,7	4,8
1999	508	31,0	46,7	5,8
2000	198	12,1	58,8	7,2
2001	37	2,3	61,1	7,4
2002	312	19,0	80,1	5,7
2003	275	16,8	96,9	6,1
2004	50	3,1	99,9	9,8
Summa	1.638	100,0	100,0	6,1

NYCKELTAL

Nyckeltal	Prognos 1998	1997	1996
Fastigheternas bokförda värden, Mkr	2.601	2.386	1.445
Soliditet, %	36,5	38,5	48,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,2	2,0
Fastigheternas belåningsgrad, %	63,0	59,9	48,2
Justerat driftnetto, Mkr	233,5	212	136
Fastigheternas direktavkastning, %	9,0	8,9	9,4
Avkastning på eget kapital, %	6,7	6,9	5,5
Avkastning på totalt kapital, %	7,1	7,6	7,9

Data per aktie	Prognos 1998	1997	1996
Utdelning per aktie, kr		5:50	5:00
Resultat per aktie, kr	7:70	7:58	5:88
Eget kapital per aktie, kr	117	115	108

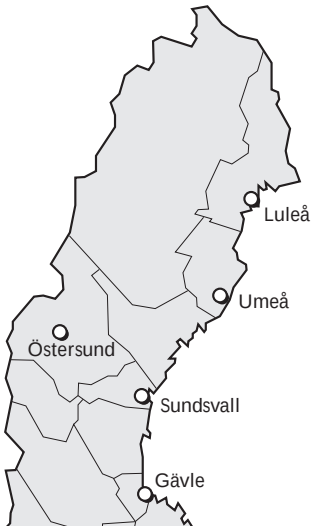
STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 1998-09-30

	Antal aktier	Andel i % av kapital och röster
Petersson, Ingemar och bolag	2.964.100	35,1
Skanska	2.113.300	25,0
Sundqvist, Mats Olof och bolag	293.700	3,5
AMF Försäkring	288.500	3,4
Trygg-Hansa Försäkring	178.400	2,1
Industritjänstemannaförbundet	168.800	2,0
Investor	150.000	1,8
Länsförsäkringar Gävleborg	131.500	1,6
Utländska ägare	128.100	1,5
Carlson Investment Mgt AB	123.900	1,5
KPA Fond & Finans	61.700	0,7
Strategisk Forskning stiftelse	60.000	0,7
Wasa aktiefonder	57.850	0,7
Wiklander, Anders och bolag	52.000	0,6
Norman Bengt	50.000	0,6
Nordgren Ola	42.000	0,5
Övriga	1.575.850	18,7
Summa	8.439.700	100,0

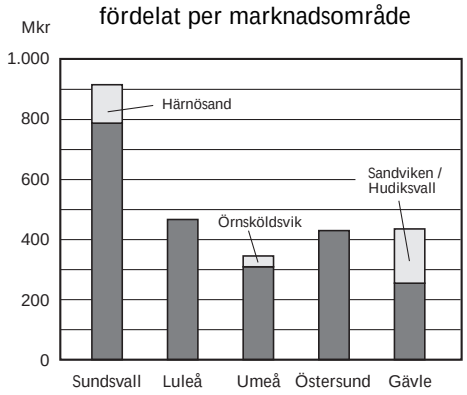
Källa: DN Ägarservice

NORRPORTENS FASTIGHETSBESTÅND PER 30 SEPTEMBER 1998

Fastigheterna är till drygt 85% av bokförda värden belägna i centralorterna Sundsvall, Luleå, Umeå, Östersund och Gävle. Totalt omfattar beståndet 170 fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 489.000 m².



Totalt bokfört värde, 2.594 Mkr, fördelat per marknadsområde



Totalt	Hyresvärde Mkr	%	Uthyrningsbar yta, m²
Bostäder	96	26	120.869
Butiker	80	22	99.886
Kontor	145	39	170.871
Industri	42	11	97.526
Övrigt [1]	8	2	–
	371	100	489.152

[1] *Avser parkeringar, garage och arrenden*

DEFINITIONER

Hyresvärde
Hyresvärdet är beräknat som kontrakterad hyra på årsbasis plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Driftnetto
Summa hyresintäkter exkl räntebidrag reducerat med drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Justerat driftnetto
Driftnetto enligt ovan där dessa poster justeras på så sätt att beloppen exkluderas för sålda fastigheter och inkluderas, på årsbasis, för köpta fastigheter.

Soliditet
Eget kapital, i förhållande till balansomslutning.

Fastigheternas direktavkastning
Justerat driftnetto i förhållande till bokfört värde på fastigheter.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder, i förhållande till eget kapital.

Räntetäckningsgrad
Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Fastigheternas belåningsgrad
Räntebärande skulder, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansnetto med avdrag för 28% schablonskatt, i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital
Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Resultat per aktie
Resultat efter finansnetto med avdrag för 28% schablonskatt, dividerat med det vägda genomsnittet av antal utestående aktier.

Eget kapital per aktie
Eget kapital, i förhållande till totalt antal aktier på balansdagen.

Fastighetsaktiebolaget Norrporten (publ)
Styrelsens säte: Sundsvall Organisationsnr: 556458-6138
Box 225 851 04 Sundsvall Besöksadress: Storgatan 16 Tel 060-64 12 00 Fax 060-64 12 01
www.norrporten.se