

Niomånadersrapport 1998

1 januari – 30 september 1998

- * **Förslag om utskiftning av Capona till PriFasts aktieägare**
- * **Ny värdering ger substansvärde 142 kr per aktie (före latent skatt)**
- * **Projektering för Millenniumhuset i Marievik, 20.000 m², pågår**
- * **Resultatet efter finansnetto, exkl realisationsvinster, ökade med 56 % till 61 Mkr (39)**

Fastighets- och lokalmarknaden

Fastighetsmarknaden i Stockholm har utvecklats positivt under perioden som en effekt av stigande hyresnivåer och sänkta avkastningskrav. PriFast fastighetsbestånd exkl Caponas hotellfastigheter, som är koncentrerat till Stockholm, har värdemässigt påverkats positivt av denna utveckling.

Den sjunkande vakansgraden i kombination med bristen på attraktiva nybyggnadsprojekt har medfört en ökande efterfrågan på funktionella lokaler i ringlägen i Stockholm. För PriFasts del har detta inneburit en klart ökad efterfrågan på kontorslokaler i såväl Marievik som i Hornsberg och till stigande hyresnivåer.

Verksamheten

I enlighet med fastställd strategi att koncentrera verksamheten till kontorsfastigheter vid ringen runt Stockholm har under tredje kvartalet tre fastigheter i Amsterdam avyttrats. Därmed har PriFast lämnat fastighetsmarknaden i Holland. Tidigare under året har den sista fastigheten i Göteborg samt en tomt i Danmark sålts. Sammantaget har under årets tre första kvartal fastigheter avyttrats för 268 Mkr. Efter genomförda försäljningar återfinns 90 % av marknadsvärdet för koncernens fastigheter (exkl Capona) i Sverige. Av detta återfinns 95 % runt ringen i Stockholm.

Nyuthyrningen under perioden har varit god och ligger väl i linje med koncernens uthyrningsplan för 1998. Sammantaget har nyuthyrning skett motsvarande 30.000 m², varav cirka 26.000 m² avser uthyrning av lokaler i Stockholm. Koncernens uthyrningsgrad, exkl Capona, har sedan årsskiftet förbättrats med 4 procentenheter och uppgick till 96 % vid utgången av september.

Utveckling av Marievik

Första steget i vidareutvecklingen av Marievik är den nu pågående om- och tillbyggnaden av 17.000 m² i Urhuset, som skall stå helt klar våren/sommaren 1999. Fastigheten är nu uthyrd till cirka 75 %.

Avsikten är att successivt exploatera de byggrätter på totalt ca 37.000 m² som finns för området. För närvarande pågår projektering för Millenniumhuset omfattande drygt 20.000 m² kontor av modernaste slag. Huset kommer att utgöra entré till hela området. Efterfrågan på nya kontorslokaler i Marievik är god.

Försäljning

PriFasts intäkter för perioden uppgick till 347 Mkr (308), varav dotterbolaget Caponas hyresintäkter från hotellfastigheter utgör 166 Mkr. Ökningen av koncernens hyresintäkter beror främst på ökade hyresintäkter för Capona genom förvärvade hotellfastigheter.

Resultat

Resultatet efter finansnetto före avyttringsvinster uppgick till 61 Mkr (39). Koncernens resultat efter avyttringsvinster och före skatt uppgick till 80 Mkr (72), och resultatet efter minoritetsintresse och skatt blev 73 Mkr (67).

Resultatförbättringen för löpande verksamhet, exklusive avyttringsvinster, uppgår för perioden till 56 % och är en effekt av ett förbättrat finansnetto samt resultattillskott från Capona. När Urhuset färdigställts kommer detta att bidra till ett ökat driftnetto och resultat efter finansiella poster.

Periodens resultat efter skatt per aktie uppgick till 3,65 kr (3,35). För den senaste 12-månadersperioden var resultatet per aktie 4,45 kr att jämföras med 4,15 kr per aktie för helåret 1997. Rensat från realisationsvinster uppgick resultatet per aktie till 3,30 kr för den senaste 12-månadersperioden, att jämföras med 2,60 kr för helåret 1997.

Investeringar och kassaflöde

Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 110 Mkr (31), varav större delen avser om- och tillbyggnad av Urhuset i Marievik och en distributionsfastighet i Bromma samt färdigställandet av Europe House i Bryssel.

Kassaflödet före investeringar och förändring av rörelsekapital uppgick till 99 Mkr (73). Kassaflödet efter investeringar, avyttringar och förändring av rörelsekapital uppgick till 147 Mkr (977). Försämringen i förhållande till föregående år beror huvudsakligen på lägre försäljningsintäkter från fastighetsavyttringar.

Finansiering

Vid utgången av september uppgick koncernens räntebärande skuldnetto - varmed avses räntebärande skulder med avdrag för likvida medel och placeringsfordringar - till 2.083 Mkr. Detta innebär en minskning sedan årsskiftet med 97 Mkr.

Likvida medel inkl obligationsinnehav uppgick till 191 Mkr, vilket är en ökning med 36 Mkr sedan årsskiftet.

Medelräntan för koncernens räntebärande skulder vid periodens utgång, 2.274 Mkr, uppgick till 6,09 %. Detta innebär att medelräntan har sänkts med 0,51 procentenheter sedan årsskiftet och med 1,86 procentenheter under den senaste 12-månadersperioden.

Under slutet av juni upptog Capona ett lån på 821 Mkr från ett bankkonsortium. Medlen har använts för att återbetala del av Caponas lån från PriFast och Diligentia. PriFast har använt merparten av erhållna medel för att lösa externa lån. Återstående lån från PriFast (451 Mkr) och Diligentia (349 Mkr) till Capona är säkerhetsmässigt efterställda lånet från bankkonsortiet.

Koncernens soliditeten uppgick vid periodens utgång till 33 % (39).

Prognos

Resultatet efter avskrivningar och finansiella poster bedöms för helåret 1998 uppgå till ca 80 Mkr (52). Till detta kommer resultatet från årets fastighetsförsäljningar, vilket hittills uppgår till 19 Mkr.

Förslag om utskiftning av Capona

Efter rapportperiodens utgång har PriFast förvärvat Diligentias reversfordran på Capona AB samt Diligentias aktieinnehav (43,65%) i Capona för 325 Mkr. Därmed äger PriFast 100 % av Capona. I enlighet med tidigare angivna mål att börsintroducera Capona under 1998 har styrelsen beslutat föreslå en extra bolagstämma i PriFast att Capona utskiftas till PriFasts aktieägare utan vederlag. Den extra bolagsstämman i PriFast äger rum den 17 november 1998. Genomförandet och effekterna av den föreslagna utskiftningen belyses i ett separat pressmeddelande utsänt denna dag.

Ny värdering och nytt substansvärde

PriFast har låtit genomföra en ny värdering av fastighetsbeståndet per utgången av september 1998. Fastigheter, projekt och bygggrätter (exkl Caponas fastigheter) har därvid åsatts ett sammanlagt marknadsvärde av 3.235 Mkr. Detta innebär ett substansvärde (före latent skatt) av 142 kr per aktie och efter 20 % latent skatt 127 kr per aktie.

Efter utskiftningen av Capona framkommer en tidigare eliminerad koncernintern realisationsvinst som preliminärt beräknats till 165 Mkr. Substansvärdet per PriFast-aktie blir efter föreslagna utskiftning av Capona 104 kronor (före latent skatt) och 90 kronor efter 20 % latent skatt.

Åtgärder inför millenniumskiftet

Arbetet med att förbereda koncernen för millenniumskiftet bedrivs sedan hösten 1997 i ett flertal projekt. Samtliga utförda tester med avseende på sekelskiftessäkerheten har genomförts enligt IT-kommissionens definition för "Säker 2000". Enligt gällande tidsplan skall åtgärder för att rätta till konstaterade problem vara genomförda före sommaren 1999.

Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké för 1998 kommer att publiceras under februari 1999 och ordinarie bolagsstämman hålles den 7 april 1999.

Stockholm den 27 oktober 1998

PriFast AB (publ)

Kjell-Åke Dahlström
Verkställande direktör