

Osavuosisikatsaus Nordisk Renting AB 1 tammikuuta – 30 kesäkuuta 2001

- **Konsernin tulos ennen veroja nousi 315 MSEK:iin (260), josta 167 MSEK (159) muodostui mm kiinteistöjen luovutusvoitoista. Tulos verojen jälkeen oli 245 MSEK (197).**
- **Konsernin liikevaihto oli 633 MSEK (821) ja tase kauden lopussa nousi 13 303 MSEK:iin verrattuna vuoden alun 12 047 MSEK.**
- **Kiinteistöhankintoja ja uusinvestointeja tehtiin 1 466 MSEK:n arvosta (285). Tämän lisäksi on tehty sopimuksia kauden jälkeen toteutuvista uusinvestoinneista 577 MSEK:n arvosta (965).**
- **Kiinteistöjä ja osakkeita myytiin 579 MSEK:n arvosta (243).**
- **Konserni hallinnoi 30 kesäkuuta 2001 192 kiinteistöä, yhteensä noin 1,7 miljoonaa neliömetriä, kokonaisarvoltaan 12,6 miljardia kruunua.**
- **Konsernin tuloksen ennen veroja tilivuodelle 2001 odotetaan ylittävän 450 MSEK:n sisältäen ensimmäisen vuosipuoliskon aikana toteutuneita luovutusvoittoja 167 MSEK.**

Halutessanne lisätietoja, ystävällisesti ota yhteys:

Göte Dahlin, TJ Nordisk Renting AB, puhelin +46 8-670 98 00

Kehitys kauden aikana

Ensimmäisellä vuosipuoliskolla 2001 liiketoiminta oli vilkasta. Kauden aikana hankittiin kiinteistöjä ja investoitiin uudisrakennuksiin 1 466 MSEK (285). Lisäksi kauden aikana tehtiin sopimuksia tulevista uusinvestoinneista 577 MSEK:n arvosta (965). Kauden aikaisesta hankinta- ja investointivolyymista kohdistui 854 MSEK:ä kiinteistöihin Ruotsissa ja 612 MSEK:ä kiinteistöihin Suomessa. Kaikkiaan hankittiin 25 kiinteistöä, joista Suomen osuus oli 6. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana myytiin 4 (3) kiinteistöä yhteensä 566 MSEK:lla (31) sekä osakkeita 13 MSEK:lla (212). Myydyistä kiinteistöistä mainittakoon Scandic Hotel Malmen Tukholmassa, joka myytiin toukokuussa kiinteistösijoitusyhtiö Capona AB:lle 136,9 MSEK:n luovutusvoitolla. Ennen aikaisen osto-option käytön johdosta Nordisk Renting myi kesäkuussa myös Värtahamnetissa Tukholmassa sijaitsevan Scandic Hotel Ariadnen Drott AB:n ja AP Fastigheter AB:n yhteisesti omistamalle yhtiölle, Position Stockholm AB:lle. Myynnistä syntyi 19,7 MSEK:in luovutusvoitto.

Kaikki hankintojen ja uusinvestointien yhteydessä solmittiin pitkäaikaiset vuokra- ja yhteistyösopimukset taloudellisesti vahvojen osapuolten kanssa.

Hankinnoista ja uusinvestoinneista jotka tehtiin kauden aikana voidaan mainita mm.:

- 18 hoitolaitoskiinteistöä Taalainmaan kuntaliitolta yhteensä 650 MSEK:n arvosta, kuntainliiton ja 13 Taalainmaan kunnan ollessa pitkäaikaisina vuokralaisina,
- Nordisk Rentingin omistuksessa olevan Europolitanin pääkonttorin laajennus 85 MSEK:llä Karlskronassa,
- varasto- ja logistiikkakiinteistön hankinta Vantaalla 108 MSEK:lla, Skandinavian yhden suurimman kuljetusyrityksen, DFDS Transportin ollessa pitkäaikaisena vuokralaisena,
- huolto- ja liikekiinteistön rakentaminen Helsinkiin 72 MSEK:lla, Volvo Auto Oy Ab:n kokonaan omistaman tytäryhtiön ja jälleenmyyjän, Bilia Oy Ab:n ollessa pitkäaikaisena vuokralaisena,
- toimistokiinteistön rakentaminen Lahteen 108 MSEK:lla osana uutta High Tech Centeriä Soneran ollessa pitkäaikaisena vuokralaisena,
- teollisuus- ja toimistokiinteistön hankinta Tampereelta 169 MSEK:lla Suomen toiseksi suurimmalta mediakonsernilta, Alma Media Oyj:ltä. Hankinnan yhteydessä solmittiin pitkäaikainen vuokrasopimus osapuolten välillä.

Tulos- ja volyyminkehitys

Konsernin tulos ennen veroja oli 315 MSEK (260), josta 167 MSEK:ä (159) muodostui mm. luovutusvoitoista. Tulos verojen jälkeen oli 245 MSEK:a (197). Konsernin liikevaihto laski edellisestä vuodesta 633 MSEK:iin (821). Lasku johtui etupäässä Fastighets AB Skulderbladetin myynnistä ABB Sverige:lle joulukuussa 2000. Konsernin vertailukelpoinen liikevaihto ilman Skulderbladetia kasvoi 121 MSEK:lla.

Tase oli jakson lopussa 13 303 MSEK verrattuna vuoden alun 12 047 MSEK:iin. Jakson suunnitelman mukaiset poistot vähenivät 47 MSEK:iin (97) Fastighets AB Skulderbladetin myynnistä johtuen.

Pääoma- ja rahoitusrakenne

Oma pääoma oli 1 564 MSEK ja vähemmistöosuudet 132 MSEK. Oman pääoman osuus oli 11,8 prosenttia verrattuna vuoden alun 13,4 prosenttiin, ja vakavaraisuus vähemmistöosuudet mukaan lukien oli 12,8 prosenttia (14,6).

Konserni soveltaa vuoden alusta kirjaustapaa, jossa laskennallinen verovelka huomioidaan RR (Redovisningsrådet) 9:n mukaisesti. Tästä johtuen vapaata omaa pääomaa on vähennetty 119 MSEK:lla ja siirto verovarauksiin on noussut samalla summalla. Lukujen vertailukelpoisuuden takia verovelan oikaisu RR 9:n mukaisesti on tehty myös jaksoille 30 kesäkuuta sekä 31 joulukuuta 2000. Muilta osin kirjanpitokäytäntö ei ole muuttunut.

Nordisk Rentingin toiminta perustuu alhaiseen riskinottoon hyvällä ja varmalla tuotolla. Konsernilla on tietoisesti alempi vakavaraisuusaste kuin kiinteistösijoitusyhtiöillä yleensä johtuen oleellisesti pienemmästä riskinotosta, jonka erittäin pitkäaikaiset vuokrasopimukset taloudellisesti vahvojen osapuolten kanssa mahdollistavat.

Konsernin koko kiinteistökannasta 83 prosenttia on kiinteistöjä, joiden vuokrasopimukset ovat korkosidonnaisia. Näiden kiinteistöjen rahoitus tapahtuu vuokrasopimusehtojen mukaisilla korkosidonnaisuuksilla, mikä mahdollistaa konsernin korkoriskien minimoinnin.

Niiden kiinteistöjen osalta, vastaten 17 prosenttia kiinteistökannasta, joissa on indeksisidonnainen vuokrasopimus, rahoitus on järjestetty pitkäkorkoisilla lainoilla. Näiden luottojen keskimääräinen laina-aika oli 5,5 vuotta jakson lopussa. Keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika näiden kiinteistöjen osalta oli 18 vuotta.

Kiinteistökanta ja vuokraustilanne

Konserni omisti jakson lopussa 192 kiinteistöä, joiden kokonaispinta-ala on 1,7 miljoonaa neliömetriä. Nordisk Rentingin pitkäaikaiset vuokrasopimukset vakavaraisten vuokralaisten kanssa johtavat siihen, että vuokraus- ja vajaakäyttöriskit ovat pieniä. Kaikkien kiinteistöjen jäljellä oleva painotettu keskivuokra-aika oli jakson lopussa 17 vuotta. Kiinteistökannan kirjanpitoarvo koneet ja muut tekniset laitteet sekä rahoitusleasing-sopimukset mukaan lukien oli 12 614 MSEK verrattuna vuoden alun 11 515 MSEK.

Nordisk Rentingin vuokralaisia ovat valtaosaltaan suuret yksityiset pohjoismaalaiset yritykset. Asiakkaiden joukossa on myös Suomen ja Ruotsin valtiot, Ruotsin kuntia sekä muita julkisyhteisöjä.

Uusi toimitusjohtaja 1. marraskuuta 2001

Reinhold Geijer aloittaa Nordisk Renting AB:n toimitusjohtajana 1. marraskuuta 2001. Reinhold Geijer seuraa Göte Dahlinia, joka päättää pitkän 15-vuotta kestäneen uransa yhtiön toimitusjohtajana. Göte Dahlin on nimetty Nordisk Renting AB:n hallituksen varapuheenjohtajaksi, ja hän tulee myös jatkossa toimimaan yhtiön strategioita koskevissa tehtävissä kuin myös tietyissä projekteissa.

Ennuste

Konsernin tuloksen ennen veroja tilikaudelle 2001 odotetaan ylittävän 450 MSEK, sisältäen ensimmäisen vuosipuoliskon aikana toteutuneita luovutusvoittoja 167 MSEK.

Emoyhtiö

Tammi-kesäkuun aikana 2001 emoyhtiön, Nordisk Renting AB:n liikevaihto oli 11 MSEK (11) ja tulos verojen jälkeen sisältäen osuudet konserninyhtiöiden tuloksista 273 MSEK (362). Jakson aikana tehtiin emoyhtiössä investointeja 0,1 MSEK:llä (0,5).

Tukholma 16 elokuuta 2001

Göte Dahlin
Toimitusjohtaja

Tarkastusraportti

Olen katsauksenomaisesti tarkastanut tämän osavuosisiraportin ja noudattanut tarkastuksessani FAR:n suosituksia. Katsauksenomainen tarkastus on oleellisesti suppeampi kuin varsinainen tilintarkastus. Tarkastuksessa ei ole ilmennyt mitään, mikä osoittaisi, että osavuosisikatsaus ei täytä kirjanpitolain vaatimuksia.

Tukholmassa 16 elokuuta 2001

Carl Lindgren
Auktorisoitu tilintarkastaja

Konsernituloslaskelma (Summat MSEK)

Yhteenveto	Tammi- Kesä 2001	Tammi - Kesä 2000	Koko vuosi 2000
Nettoliikevaihto	633	821	1 658
Kiinteistö- ja liiketoimintakulut	-187	-325	-687
LIIKETOIMINNAN KATE	446	496	971
Poistot	-47	-97	-190
BRUTTOTULOS	399	399	781
Yhteiset yhtiö- ja konsernikustannukset	-27	-25	-50
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	8	8	18
Kiinteistöjen ja osakkeiden luovutusvoitot	167	159	307
LIIKEVOITTO	547	541	1 056
Rahoitustuotot - ja kulut	-232	-281	-533
TULOS ENNEN VEROJA	315	260	523
Verot	- 70	- 63	- 91
KAUDEN VOITTO	245	197	432

Konsernitase (Summat MSEK)

YHTEENVETO	31 Kesä 2001	31 Kesä 2000	31 Joulu 2000
VASTAAVAA			
Käyttöomaisuus	249	767	235
Kiinteistöt	12 413	14 809	11 319
Muu vaihto-omaisuus	641	511	493
Vastaavaa yhteensä	13 303	16 087	12 047
OMA PÄÄOMA JA VIERAS PÄÄOMA			
Oma pääoma	1 564	1 385	1 618
Vähemmistöosuudet	132	1 569	145
Varaukset	295	295	249
Pitkäaikaiset velat	10 733	11 963	9 358
Lyhytaikaiset velat	579	875	677
OMA PÄÄOMA JA VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	13 303	16 087	12 047

Konsernin kassavirtalaskelma (Summat MSEK)

YHTEENVETO	Tammi- Kesä 2001	Tammi - Kesä 2000	Koko vuosi 2000	
Tulos ennen veroja	315	260	523	
Poistot	48	98	191	
Kiinteistöjen ja osakkeiden luovutusvoitot	- 167	- 159	- 307	
Muut oikaisut jotka eivät sisälly kassavirtaan		- 4	36	88
Maksetut verot	- 28	- 37	- 26	
Liiketoiminnan kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta		164	198	469
Käyttöpääoman muutos	- 208	473	- 189	
Liiketoiminnan kassavirta	- 44	671	280	
Kiinteistöjen ja osakkeiden hankinnat	- 1 466	- 285	- 2 682	
Kiinteistöjen ja osakkeiden luovutukset	579	243	7 103	
Pitkääaikaiset velat	- 10	- 238	22	
Kassavirta investointien jälkeen	- 897	- 280	4 443	
Vähemmistöosuudet	- 12	50	- 1 375	
Lainojen muutokset	1 193	- 291	- 3 147	
Maksetut osingot	- 300	- 120	- 120	
Rahoitustoiminnan kassavirta	881	-361	- 4 642	
Kauden rahavirta	- 60	30	81	
Rahat ja pankkisaamiset kauden lopussa	191	199	251	