Delårsrapport 1 januari – 30 september 2001

- **Resultatet före skatt uppgick till 154 Mkr (180), varav 33 Mkr (62) utgör vinster från fastighetsförsäljningar.**
- **Förvaltningsresultatet uppgick till 114 Mkr (113). Tredje kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 59 Mkr (53), vilket är det bästa förvaltnings-resultatet någonsin för ett enskilt kvartal.**
- **Resultatet från Mandamus delägande i ett fastighetskonsortium i Haninge har utvecklat sig bättre än förväntat.**
- **Mandamus förvaltar idag flest bostadslägenheter av alla svenska börsnoterade fastighetsbolag. Totalt förvaltas 17.579 bostadslägenheter, varav 4.236 bostadslägenheter genom Mandamus delägande i ett fastighetskonsortium.**
- **Årsresultatet före skatt bedöms uppgå till lägst 170 Mkr.**

VERKSAMHETEN JANUARI-SEPTEMBER 2001

Hyres- och resultatutveckling
Hyresintäkterna uppgick till 646 Mkr (619) vilket innebär en intäktsökning med drygt 4 procent jämfört med förgående år. De ökade hyresintäkterna är främst en effekt av tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter under den senaste 12 månadersperioden. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för perioden uppgick till 97,8 procent, vilket är en förbättring med 0,8 procentenheter i jämförelse med motsvarande period förgående år och med lika mycket sedan årsskiftet. Vakansen inom beståndet är i huvudsak hänförlig till kommersiella lokaler, medan vakansen för bostäder var endast 0,8 procent per den 30 september. Detta visar på en fortsatt mycket stark efterfrågan på bostäder inom Mandamus områden.

Efter avdrag för fastighetskostnader återstod ett driftnetto om 335 Mkr (323), vilket innebar en överskottsgrad på 51,9 procent (52,3). Avskrivningar på fastigheterna uppgick till 39 Mkr (36) och centrala administrationskostnader till 12 Mkr (13). Under perioden har drygt 1 Mkr erhållits i förvaltningsersättning från intressebolaget Mandamus Förvaltning i Haninge.

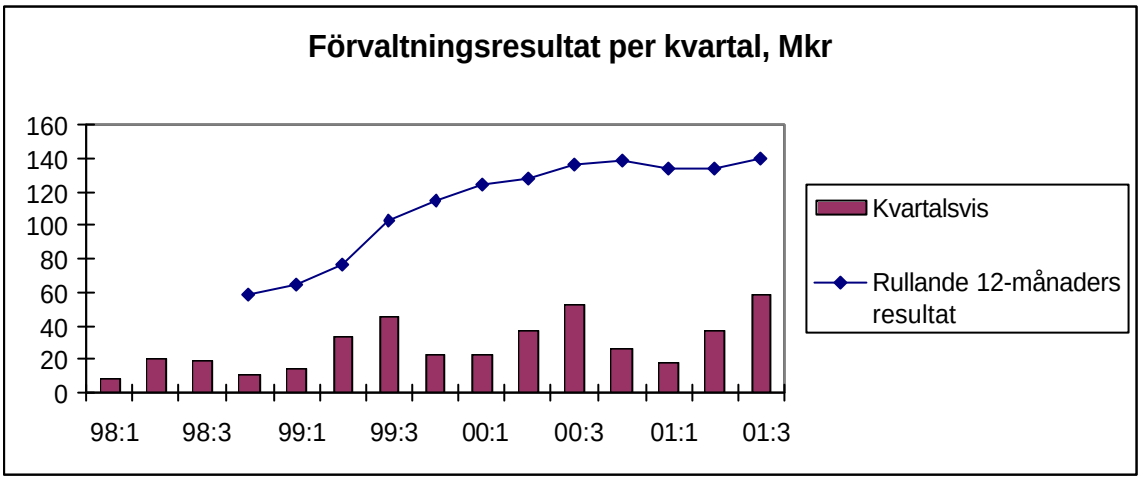
Intäkter från intressebolag
Intäkterna från Mandamus investering i fastighetskonsortiet i Haninge uppgick till totalt 16 Mkr under perioden. Dessa intäkter är i resultaträkningen fördelade på tre olika resultatposter beroende på typen av erhållen intäkt. Ränta på aktieägarlån och resultatandel i intressebolag redovisas i resultaträkningen under rubriken ”Resultat från intressebolag”, medan ersättning för bildande av konsortiet redovisas på raden ”Intäkter av engångskaraktär”. De senare intäkterna ingår ej i koncernens redovisade förvaltningsresultat, då de ej utgör del av koncernens normala löpande verksamhet.

* Intäkter från förvaltningsuppdrag	1,1
* Ränta på aktieägarlån	3,5
* Resultatandel i intressebolag	6,4
* Ersättning för bildande av konsortium	5,0
= Totalt resultatbidrag	16,0

Totalt har intäkterna från intressebolaget uppgått till 16 Mkr, varav 11 Mkr har påverkat periodens förvaltningsresultat och resterande 5 Mkr avser intäkter av engångskaraktär.

Förvaltningsresultat
Räntekostnaderna uppgick till 182 Mkr (163) och har ökat med 19 Mkr främst beroende på ökad upplåning i syfte att finansiera Mandamus fastighetsförvärv och deltagande i konsortieförvärv. De finansiella intäkterna uppgick till 1 Mkr (2). I jämförelse med förgående kvartal har de finansiella intäkterna minskats med 3 Mkr, vilket beror på ändrade redovisningsprinciper avseende resultat från intressebolag, vilket nu särredovisas. Räntebidragen har som beräknat fortsatt att minska och uppgick för perioden till 2 Mkr (5).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före jämförelsestörande poster som avyttringsresultat, räntebidrag och resultat av engångskaraktär uppgick till 114 Mkr (113). Förvaltningsresultatet för den senaste 12-månadersperioden uppgick till 140 Mkr, vilket är en förbättring med 4 Mkr i jämförelse med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet 2001 uppgick till 59 Mkr (53) och är Mandamus bästa förvaltningsresultat någonsin för ett enskilt kvartal. Resultat från intressebolag har påverkat förvaltningsresultatet positivt med ca 11 Mkr.



Avyttringsresultatet från genomförda fastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 33 Mkr (62), vilket motsvarar en genomsnittlig vinst på cirka 16 procent av de sålda fastigheternas bokförda värde. Under tredje kvartalet har två mindre fastigheter avyttrats med en smärre förlust. Dessa fastigheter är belägna i Hovås utanför Göteborg och i Valdemarsvik.

Resultatet före skatt, vilket inkluderar jämförelsestörande poster som avyttringsvinster, räntebidrag och resultat av engångskaraktär, uppgick till 154 Mkr (180). Försämringen i jämförelse med föregående år är helt en följd av att resultatet från fastighetsförsäljningar är lägre än under motsvarande period föregående år.

Resultatet efter schablonskatt uppgick till 111 Mkr (130), vilket motsvarar en vinst per aktie om 5,57 kr (6,40). Kassaflödet per aktie uppgick till 5,87 kr (5,17).

Stark fokusering av fastighetsbeståndet mot bostadsfastigheter i tillväxtområden
Koncernen hade per 30 september 2001 fastigheter till ett bokfört värde om 5.709 Mkr (5.484), vilket innebär en ökning sedan årsskiftet med drygt 5 procent. Ökningen beror främst på förvärv av två fastighetsbestånd i Huddinge kommun i södra Storstockholm.

Under perioden har 38 fastigheter förvärvats för 486 Mkr. Under motsvarande period har 26 fastigheter med ett bokfört värde av 207 Mkr avyttrats. Under perioden har vidare antalet ägda fastigheter reducerats genom fastighetsreglering, varvid ett antal fastigheter har lagts samman. Vid kvartalsskiftet uppgick antalet ägda fastigheter till 309. Periodens investeringar i befintligt fastighetsbestånd uppgick till 36 Mkr (46), vilket är en nivå som väl följer koncernens planenliga avskrivningar.

Sedan Mandamus börsnoterades för tre år sedan har det bokförda värdet på fastighetsbeståndet nära fördubblats. Detta har skett samtidigt som befintligt fastighetsbestånd har omstrukturerats och koncentrerats mot tillväxtområden. Andelen fastigheter i tillväxtområden var vid börsintroduktionen 32 procent av bokfört värde och har nu växt till 69 procent per 30 september 2001. Samtidigt har andelen förvaltade lägenheter i

tillväxtområden, det vill säga inklusive förvaltningsuppdraget i Haninge, ökat till 80 procent. Andelen bostadsfastigheter har också fortsatt att öka och uppgick per halvårsskiftet till 85 procent vilket är en ökning med 25 procentenheter sedan börsintroduktionen.

Förändring i fastighetsinnehav	Bokfört värde Mkr	Antal	Uthyrbar area, 1.000 m²
Per 1998-06-15	2 957	547	919
Avyttrade fastigheter	-1 724	-396	-546
Kvarvarande bestånd	1 233	151	373
Förvärvade fastigheter	4 352	172	848
Investeringar/fastighetsreglering	297	-14	-
Avskrivningar/nedskrivningar	-176	-	-
Valutakursförändringar	3	-	-
Per 2001-09-30	5 709	309	1 221

Finansiell ställning
Koncernen hade per 30 september 2001 räntebärande skulder om 4.230 Mkr (3.937). Av de räntebärande skulderna var 10 Mkr (10) i utländsk valuta. Låneportföljen löper med en genomsnittlig räntebindningstid på 2 år (1,9) och medelräntan uppgick till 5,77 procent (5,68). Nettolåneskulden per 30 september 2001 uppgick till 4.118 Mkr (3.919). Sedan årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 218 Mkr beroende på nya lån för finansiering av periodens fastighetsförvärv. Per 30 september hade koncernen 345 Mkr (377) i bekräftade outnyttjade kreditlöften.

Lånestruktur, räntebindning till år	Lån, Mkr	Medel-ränta, %	Andel lån, %
2001	847	5,45	20
2002	862	5,78	20
2003	1 088	6,10	26
2004	516	5,75	12
2005	358	5,98	8
2006	487	5,44	12
2007-	72	6,06	2
Totalt	**4 230**	**5,77**	**100**

Per den 30 september uppgick den synliga soliditeten till 22,2 procent (22,3) och den justerade soliditeten till 27,0 procent (25,7). Det egna kapitalet har ökat med 31 Mkr under perioden till 1.306 Mkr. Periodens resultat har ökat det egna kapitalet med 111 Mkr och lämnad utdelning har minskat det egna kapitalet med 80 Mkr.

Prognos
Mot bakgrund av resultatet för årets första nio månader bedöms årsresultatet före skatt uppgå till lägst 170 Mkr. Denna prognos motsvarar en vinst efter skatt per aktie om 6,15 kronor (8,02). Resultatprognosen kan komma att justeras till följd av avyttringsresultat från ytterligare fastighetsförsäljningar under året.

Stockholm den 23 oktober 2001

Anders Johansson
Verkställande direktör

Resultaträkningar

Belopp i Mkr	**2001 Jul-sep 3 mån**	2000 Jul-sep 3 mån	**2001 Jan-sep 9 mån**	2000 Jan-sep 9 mån	**2000/01 Okt-sep 12 mån**	2000 Jan-dec 12 mån
Hyresintäkter	221	211	646	619	855	828
Driftkostnader	-56	-42	-184	-161	-246	-222
Reparation och underhåll	-15	-18	-53	-58	-71	-76
Tomträttsavgäld	-1	-1	-4	-4	-6	-6
Fastighetsskatt	-8	-8	-24	-25	-31	-32
Fastighetsförvaltning	-13	-16	-46	-48	-65	-67
Summa fastighetskostnader	*-93*	*-85*	*-311*	*-296*	*-419*	*-403*
Driftnetto	**128**	**126**	**335**	**323**	**436**	**425**
Avskrivning på fastigheter	-13	-12	-39	-36	-51	-49
Bruttoresultat	**115**	**114**	**296**	**287**	**385**	**376**
Central administration	-4	-3	-12	-13	-18	-19
Intäkter från förvaltningsuppdrag	1	-	1	-	1	-
Intäkter av engångskaraktär	2	-	5	-	5	-
Avyttringsresultat	0	35	33	62	47	76
Rörelseresultat	**114**	**146**	**323**	**336**	**420**	**433**
Resultat från intressebolag	*10*	-	*10*	-	*10*	-
Räntebidrag	0	1	2	5	4	7
Finansiella intäkter	0	1	1	2	1	2
Finansiella kostnader	-63	-59	-182	-163	-239	-220
Finansnetto	*-63*	*-57*	*-179*	*-156*	*-234*	*-211*
Resultat före skatt	**61**	**89**	**154**	**180**	**196**	**222**
Skattekostnader	-17	-25	-43	-50	-53	-60
Periodens resultat	**44**	**64**	**111**	**130**	**143**	**162**
Resultatrelaterade nyckeltal						
Bruttomarginal (%)	26,7	25,1	17,6	18,3	16,4	16,8
Överskottsgrad (%)	57,9	60,2	51,9	52,3	51,0	51,3
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,0	1,9	1,7	1,7	1,6	1,7
Avkastning på eget Kapital (%)	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	11,1	12,0
Avkastning på totalt kapital (%)	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	7,4	8,0
Förvaltningsresutat (Mkr)	59	53	114	113	140	139
Vinst efter skatt per aktie (kr)	2,2	3,2	5,6	6,4	7,2	8,0
Kassaflöde per aktie (kr)	2,9	2,1	5,9	5,2	7,4	6,7
P/E-tal per aktie (ggr)	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	9,8	8,2
Genomsnittligt antal aktier (1000-tal)	19 918	19 918	19 918	20 297	19 918	20 202

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2001 Jul-sep 3 mån	2000 Jul-sep 3 mån	**2001 Jan-sep 9 mån**	2000 Jan-sep 9 mån	2000/01 Okt-sep 12 mån	2000 Jan-dec 12 mån
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	57	42	117	105	147	135
Förändring av rörelsekapital	9	-242	33	-176	-47	-236
Kassaflöde från rörelsen	**66**	**-200**	**150**	**-71**	**100**	**-101**
Fastighetsförvärv	-9	-5	-486	-331	-491	-336
Fastighetsförsäljningar	10	131	240	351	315	426
Förvärv av andelar i intressebolag	-	-	-10	-	-10	-
Löpande investeringar	-13	-17	-36	-46	-53	-63
Gjorda avsättningar	8	-1	4	-1	20	-4
Kassaflöde från investeringar	**-4**	**108**	**-288**	**-27**	**-219**	**23**
Lämnad utdelning	-	-	-80	-272	-80	-272
Återköp av egna aktier	-	-	-	-29	-	-29
Kassaflöde från aktieägarna	**-**	**-**	**-80**	**-301**	**-80**	**-301**
Totalt kassaflöde	**62**	**-92**	**-218**	**-399**	**-199**	**-379**
Ingående nettolåneskuld	-4 180	-3 827	-3 900	-3 520	-3 919	-3 520
Periodens kassaflöde	62	-92	-218	-399	-199	-379
Valutakurseffekt	0	0	0	0	0	-1
Utgående nettolåneskuld	**-4 118**	**-3 919**	**-4 118**	**-3 919**	**-4 118**	**-3 900**

Balansräkningar

Belopp i Mkr	**2001 30-sep**	2000 30-sep	2000 31-dec
Tillgångar			
Fastigheter	5 709	5 484	5 432
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	9	9
Andelar i intressebolag	10	-	-
Övriga finansiella anläggningtillgångar	95	7	6
Övriga omsättningstillgångar	56	61	84
Likvida medel	17	11	19
Summa tillgångar	**5 895**	**5 572**	**5 550**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 306	1 243	1 275
Avsättningar	155	136	151
Räntebärande skulder	4 230	3 937	3 925
Ej räntebärande skulder	204	256	199
Summa eget kapital och skulder	**5 895**	**5 572**	**5 550**
Förändring av eget kapital			
Ingående eget kapital	1 275	1 414	1 414
Lämnad utdelning	-80	-272	-272
Återköpta egna aktier	-	-29	-29
Periodens resultat	111	130	162
Utgående eget kapital	**1 306**	**1 243**	**1 275**

Balansrelaterade nyckeltal	**2001 30-sep**	2000 30-sep	2000 31-dec
Soliditet (%)	22,2	22,3	23,0
Skuldsättningsgrad (ggr)	3,2	3,2	3,1
Belåningsgrad (%)	74,1	71,8	72,3
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,66	1,72	1,66
Genomsnittlig låneränta (%)	5,77	5,68	5,77
Börskurs vid periodensslut (kr)	70,0	60,5	65,5
Eget kapital per aktie (kr)	65,57	62,41	64,01
Börskurs i relation till synligt eget kapital (%)	107	97	102
Antal aktier vid periodens slut (1000-tal)	19 918	19 918	19 918
Eget innehav återköpta aktier (1000-tal)	624	624	624
Börsvärde vid periodens slut (Mkr)	1 394	1 205	1 305

Totalt innehav av egna aktier, 624.400 st, motsvarar 3,04 procent av antalet utgivna aktier

Definitioner
Bruttomarginal: Förvaltningsresultat i förhållande till hyresintäkter.
Ekonomisk uthyrningsgrad: Hyresintäkter och hyresförluster i förhållande till hyresvärde.
Fastigheternas belåningsgrad: Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
Förvaltningsresultat: Resultat före skatt exklusive poster av jämförelsestörande karaktär såsom avyttringsresultat, nedskrivningar, noteringskostnader, räntebidrag och intäkter av engångskaraktär.
Kassaflöde: Kassaflöde före förändring av rörelsekapital.
Nettolåneskuld: Räntebärande skulder minskade med långfristiga fordringar och likvida medel.
Räntetäckningsgrad: Resultat före skatt, exklusive resultat från fastighetsförsäljningar och finansiella kostnader, i relation till finansiella kostnader.
Överskottsgrad: Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

Aktieägare per 2001-09-30	**Andel av röster och kapital, %**
Akelius Insurance fonder	28,5
LRF-gruppen	20,9
Akademiinvest	3,7
Fristående Sparbanker	2,0
Sis Segaintersettle Ag	1,8
Skandia	1,2
Mandamus företagsledning	0,8
Credit Suisse First Boston Imy	0,8
Handelsbanken Livförsäkring	0,8
Länsförsäkringar fonder	0,6
Summa (10 ägare)	61,1
Övriga utländska aktieägare	2,5
Övriga svenska aktieägare	36,4
Totalt	100,0

Ekonomiska informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2001	8 februari 2002
Årsredovisning 2001	Mars 2002

Frågor angående delårsrapporten kan riktas till VD Anders Johansson eller vVD Bengt Evaldsson, telefon 08-556 130 00.

Adress (huvudkontor):
Mandamus Fastigheter AB, (Englundavägen 7), Box 12, 171 18 Solna,
Tel: 08-566 130 00 Fax: 08-566 130 99 E-post: mandamus@mandamus.se
Hemsida: www.mandamus.se