

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2002

- **Förvaltningsresultatet uppgick till 73 Mkr (55) och är det bästa någonsin för första halvåret. Andra kvartalets förvaltningsresultat är också det bästa någonsin och uppgick till 46 Mkr (37).**
- **Resultatet före skatt uppgick till 72 Mkr (93), varav – 1 Mkr (33) utgjordes av resultat från fastighetsförsäljningar.**
- **Under första halvåret har fem bostadsfastigheter förvärvats, varav tre fastigheter i Malmö med 164 lägenheter och två fastigheter i Värnamo med 46 lägenheter.**
- **I juli har en kontorsfastighet i södra Storstockholm avyttrats för 37 Mkr med knappt 4 Mkr i avyttringsvinst.**
- **Årsresultatet före skatt bedöms uppgå till lägst 160 Mkr.**

VERKSAMHETEN

Hyses- och resultatutveckling

Hysesintäkterna uppgick till 451 Mkr (425), vilket innebär en intäktsökning med drygt 6 procent jämfört med föregående år. De ökade hysesintäkterna är främst en effekt av tillkommande hysesintäkter från förvärvade fastigheter under den senaste 12-månadersperioden. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för perioden uppgick till 98 procent, vilket är en förbättring med 0,1 procentenheter sedan årsskiftet och med 0,3 procentenheter i jämförelse med motsvarande period föregående år. Vakansen inom beståndet är i huvudsak hänförlig till kommersiella lokaler, medan vakansen för bostäder var endast 0,8 procent per den 30 juni. Detta visar på en fortsatt mycket stark efterfrågan på bostäder inom Mandamus marknadsområden.

Efter avdrag för fastighetskostnader återstod ett driftnetto om 217 Mkr (207), vilket innebär en överskottsgrad på 48,1 procent (48,7). Lägre kostnader för uppvärmning än under ett normalår har bidragit till det förbättrade driftnettot. Avskrivningar på fastigheterna uppgick till 26 Mkr (26) och centrala administrationskostnader till 9 Mkr (8). Under perioden har knappt 2 Mkr (0) erhållits i förvaltningsersättning från intressebolaget Mandamus Förvaltning i Haninge AB.

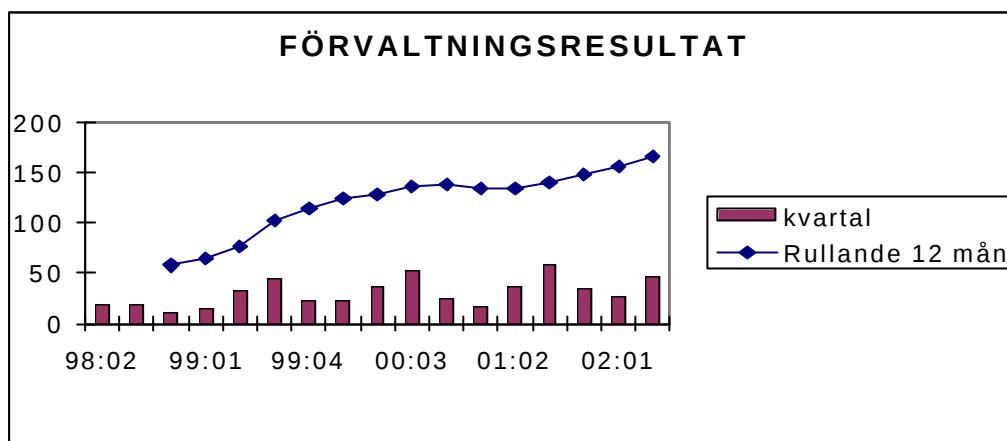
Intäkter från intressebolag

Intäkterna från Mandamus intressebolag i Haninge uppgick till knappt 12 Mkr (3). Intäkterna består av knappt 2 Mkr (0) i förvaltningsersättning samt 10 Mkr (0) i ränta på ägarlån och andel i intressebolagets resultat för perioden. I föregående års sexmånadersresultat ingick dessutom en engångsersättning med 3 Mkr för bildandet av konsortiet. Intressebolaget, som är profilerat som ett Mandamusbolag i marknaden, har haft en resultatutveckling som har varit bättre än beräknat under första halvåret.

Förvaltningsresultat

Räntekostnaderna uppgick till 122 Mkr (119) och har ökat med 3 Mkr främst beroende på ökad upplåning i syfte att finansiera Mandamus fastighetsförvärv och deltagande i konsortieförvärv. De finansiella intäkterna uppgick till 1 Mkr (1).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före jämförelsestörande poster som avyttringsresultat, räntebidrag och resultat av engångskaraktär, uppgick till 73 Mkr (55). Förvaltningsresultatet under det senaste kvartalet uppgick till 46 Mkr (37) och är liksom halvårsresultatet det bästa någonsin för motsvarande period under året. För den senaste 12-månadersperioden (rullande 12 månader) uppgick förvaltningsresultatet till 166 Mkr, vilket är 18 Mkr bättre än motsvarande förvaltningsresultat för 2001.



Avyttringsresultatet från genomförda fastighetsförsäljningar uppgick under perioden till - 1 Mkr (33), varav - 3 Mkr (14) avser andra kvartalets resultat från fastighetsförsäljningar. Totalt har nio fastigheter avyttrats under första halvåret för 40 Mkr med en total uthyrningsbar area om 11.600 kvm, varav 8.000 kvm kommersiella lokaler. Genomförda avyttringar innebär att Mandamus har lämnat ytterligare fyra orter; Enköping, Falkenberg, Gävle och Landskrona.

Resultatet före skatt, vilket inkluderar jämförelsestörande poster som avyttringsvinster, räntebidrag och resultat av engångskaraktär, uppgick till 72 Mkr (93). 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 52 Mkr (67), vilket motsvarar en vinst per aktie om 2,55 kr (3,36). Kassaflödet per aktie uppgick till 3,87 kr (3,01).

Fortsatt stark fokusering av fastighetsbeståndet mot bostadsfastigheter i tillväxtområden

Koncernen hade per 30 juni 2002 fastigheter till ett bokfört värde om 5.838 Mkr (5.709). Ökningen sedan föregående år om 129 Mkr är främst en effekt av genomförda fastighetsförvärv under första halvåret i år i Malmö och Värnamo.

Under perioden har fem bostadsfastigheter samt marken till en redan ägd tomträttsfastighet förvärvats för sammanlagt 135 Mkr. Under motsvarande period har 9 fastigheter med ett bokfört värde av 41 Mkr avyttrats. Under perioden har vidare antalet ägda fastigheter reducerats genom fastighetsreglering, varvid 26 fastigheter har lagts samman. Vid halvårsskiftet uppgick antalet ägda fastigheter till 278 stycken. Periodens investeringar i befintligt fastighetsbestånd uppgick till 50 Mkr (23), varav 23 Mkr avser större om- och tillbyggnadsprojekt av bostadsfastigheter i Malmö, Borås och Trollhättan.

Sedan Mandamus börsnoterades för fyra år sedan har det bokförda värdet på fastighetsbeståndet i stort sett fördubblats. Detta har skett samtidigt som beståndet har omstrukturerats och koncentrerats mot tillväxtområden. Andelen fastigheter i tillväxtområden var vid börsintroduktionen 32 procent och har per 30 juni 2002 växt till 70 procent av bokfört värde. Samtidigt har andelen förvaltade lägenheter i tillväxtområden, det vill säga inklusive förvaltningsuppdraget i Haninge, ökat till 80 procent av det totala antalet förvaltade lägenheter.

Förändring i fastighetsinnehav	Bokfört värde Mkr	Antal	Uthyrbar area, 1.000 m²
Per 1998-06-15	2 957	547	919
Avyttrade fastigheter	-1 770	-405	-558
Kvarvarande bestånd	1 187	142	361
Förvärvade fastigheter	4 487	177	867
Investeringar/fastighetsreglering	372	-41	-
Avskrivningar/nedskrivningar	-211	-	-
Valutakursförändringar	3	-	-

Per 2002-06-30

5 838	278	1 228
-------	-----	-------

Finansiell ställning

Koncernen hade per 30 juni 2002 räntebärande skulder om 4.344 Mkr (4.292). Av de räntebärande skulderna var 9 Mkr (9) i utländsk valuta. Låneportföljen löper med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,13 år (2,16) och medelräntan uppgick till 5,77 procent (5,75). För 550 Mkr av koncernens lån finns räntetakavtal tecknade till nivån 6 procent. I nuläget innebär en ränteförändring med 1 procentenhet en resultateffekt för innevarande år med knappt 4 Mkr.

Nettolåneskulden per 30 juni 2002 uppgick till 4.230 Mkr (4.180). Sedan årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 138 Mkr främst beroende på nya lån för finansiering av periodens fastighetsförvärv. Per 30 juni hade koncernen 183 Mkr (345) i bekräftade outnyttjade kreditlöften.

Lånestruktur, räntebindning till år	Lån, Mkr	Medel- ränta, %	Andel lån, %
2002	1 326	5,45	31
2003	1 088	6,10	25
2004	537	5,75	12
2005	356	5,98	8
2006	487	5,44	11
2007	-		
2008-	550	6,06	13
Totalt	4 344	5,77	100

Koncernens egna kapital uppgick till 1.350 Mkr per den 30 juni 2002, vilket innebär en ökning sedan årsskiftet med 7 Mkr. Det egna kapitalet har ökat med 42 Mkr genom försäljning av egna aktier och med 52 Mkr genom periodens resultat samt minskat med 87 Mkr genom lämnad utdelning. Den synliga soliditeten uppgick per halvårsskiftet till 22,4 procent (21,4) och den justerade soliditeten uppgick vid samma tidpunkt till 28,3 procent (26,4). Vid beräkning av den justerade soliditeten har den externa värderingen vid årsskiftet använts.

Moderbolaget

Hysesintäkterna under första halvåret för moderbolaget uppgick till 449 Mkr (422) och resultatet före skatt uppgick till 72 Mkr (89). Periodens investeringar uppgick till 185 Mkr (500) varav 135 Mkr (477) avsåg fastighetsförvärv. Moderbolagets nettolåneskuld uppgick vid halvårsskiftet till 4.214 Mkr (4.183).

Händelser efter resultatperiodens utgång

I juli har försäljning skett av en kontorsfastighet i Huddinge i södra Storstockholm för 37 Mkr, vilket innebär en avyttringsvinst på knappt 4 Mkr.

Prognos

Mot bakgrund av första halvårets utveckling bedöms förvaltningsresultatet för helåret uppgå till lägst 160 Mkr. Till detta resultat kommer resultat från fastighetsförsäljningar, vilket hitintills uppgår till drygt 2 Mkr. Denna prognos motsvarar en vinst efter skatt per aktie om 5,67 kronor (7,38).

Stockholm den 25 juli 2002

Anders Johansson
Verkställande direktör

Resultaträkningar

Belopp i Mkr	2002 april-juni 3 mån	2001 april-juni 3 mån	2002 jan-juni 6 mån	2001 jan-juni 6 mån	2001/02 juli-juni 12 mån	2001 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	227	221	451	425	893	867
Driftkostnader	-59	-54	-140	-128	-265	-251
Reparation och underhåll	-24	-22	-44	-38	-82	-76
Tomträttsavgäld	-1	-2	-2	-3	-4	-6
Fastighetsskatt	-8	-9	-15	-16	-24	-25
Fastighetsförvaltning	-17	-17	-33	-33	-65	-66
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>-109</i>	<i>-104</i>	<i>-234</i>	<i>-218</i>	<i>-440</i>	<i>-424</i>
Driftnetto	118	117	217	207	453	443
Avskrivning på fastigheter	-13	-13	-26	-26	-52	-52
Bruttoresultat	105	104	191	181	401	391
Central administration	-5	-4	-9	-8	-18	-17
Intäkter från förvaltningsuppdrag	1	0	2	0	4	2
Intäkter av engångskaraktär	-	3	-	3	2	5
Avyttringsresultat	-3	14	-1	33	-1	33
Rörelseresultat	98	117	183	209	388	414
<i>Resultat från intressebolag</i>	<i>6</i>	<i>0</i>	<i>10</i>	<i>0</i>	<i>24</i>	<i>14</i>
Räntebidrag	0	1	0	2	0	2
Finansiella intäkter	1	1	1	1	1	1
Finansiella kostnader	-62	-64	-122	-119	-246	-243
<i>Finansnetto</i>	<i>-61</i>	<i>-62</i>	<i>-121</i>	<i>-116</i>	<i>-245</i>	<i>-240</i>
Resultat före skatt	43	55	72	93	167	188
Skattekostnader	-12	-15	-20	-26	-35	-41
Periodens resultat	31	40	52	67	132	147

Resultatrelaterade nyckeltal

Bruttomarginal (%)	20,3	16,7	16,2	12,9	18,6	17,1
Överskottsgrad (%)	52,0	52,9	48,1	48,7	50,7	51,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,74	1,64	1,60	1,50	1,68	1,64
Räntabilitet på eget kapital (%)	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	9,6	11,2
Räntabilitet på totalt kapital (%)	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	6,9	7,5
Förvaltningsresultat (Mkr)	46	37	73	55	166	148
Vinst efter skatt per aktie (kr)	1,51	2,01	2,55	3,36	6,55	7,38
Kassaflöde per aktie (kr)	2,24	1,96	3,87	3,01	9,28	8,43
P/E-tal per aktie (ggr)	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	11,1	9,3
Genomsnittligt antal aktier (1000-tal)	20 542	19 918	20 400	19 918	20 159	19 918

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2002 apr-juni 3 mån	2001 apr-juni 3 mån	2002 jan-juni 6 mån	2001 jan-juni 6 mån	2001/02 juli-juni 12 mån	2001 jan-dec 12 mån
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	46	39	79	60	187	168
Förändring av rörelsekapital	-109	-417	-23	24	-27	20
Kassaflöde från rörelsen	-63	-378	56	84	160	188
Fastighetsförvärv	-29	-11	-135	-477	-144	-486
Fastighetsförsäljningar	7	73	40	230	50	240
Förvärv av andelar i intressebolag	-2	-10	1	-10	-5	-16
Löpande investeringar	-35	-16	-50	-23	-88	-61
Gjorda avsättningar	-2	-1	-5	-4	23	23
Kassaflöde från investeringar	-61	35	-149	-284	-164	-300
Lämnad utdelning	-87	-80	-87	-80	-87	-79
Återköp/försäljning av egna aktier	-	-	42	-	42	-
Kassaflöde från aktieägarna	-87	-80	-45	-80	-45	-79
Totalt kassaflöde	-211	-423	-138	-280	-49	-191
Ingående nettolåneskuld	-4 019	-3 757	-4 092	-3 900	-4 180	-3 900
Periodens kassaflöde	-211	-423	-138	-280	-49	-191
Valutakurseffekt	0	0	0	0	-1	-1
Utgående nettolåneskuld	-4 230	-4 180	-4 230	-4 180	-4 230	-4 092

Balansräkningar

Belopp i Mkr	2002 30-jun	2001 30-jun	2001 31-dec
Tillgångar			
Fastigheter	5 838	5 709	5 720
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	9	8
Andelar i intressebolag	15	10	16
Övriga finansiella anläggningstillgångar	94	96	95
Övriga omsättningstillgångar	47	52	34
Likvida medel	20	16	16
Summa tillgångar	6 022	5 892	5 889
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 350	1 262	1 343
Avsättningar	169	147	174
Räntebärande skulder	4 344	4 292	4 203
Ej räntebärande skulder	159	191	169
Summa eget kapital och skulder	6 022	5 892	5 889
Förändring av eget kapital			
Ingående eget kapital	1 343	1 275	1 275
Lämnad utdelning	-87	-80	-79
Återköpta/sålda egna aktier	42	-	-
Periodens resultat	52	67	147
Utgående eget kapital	1 350	1 262	1 343

Balansrelaterade nyckeltal	2002 30 juni	2001 30 juni	2001 31 dec
Soliditet (%)	22,4	21,4	22,8
Skuldsättningsgrad (ggr)	3,2	3,4	3,1
Belåningsgrad (%)	74,4	75,2	73,5
Genomsnittlig låneränta (%)	5,77	5,75	5,66
Börskurs vid periodens slut (kr)	73,00	67,00	69,00
Eget kapital per aktie (kr)	65,72	63,36	67,43
Börskurs i relation till synligt eget kapital (%)	111	106	102
Antal aktier vid periodens slut (1000-tal)	20 542	19 918	19 918
Eget innehav av återköpta aktier (1000-tal)	-	624	624
Börsvärde vid periodens slut (Mkr)	1 500	1 335	1 417

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, 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 2002-06-30	Andel av röster och kapital, %
Akelius Insurance fonder	39,9
LRF-gruppen	25,7
CF-fonder	1,0
Fristående sparbanker	0,8
Wasa fastighetsfond	0,8
Bengt Norman	0,6
Skandia	0,5
Handelsbanken aktiefonder	0,2
Kommunalarbetarförbundet	0,2
Mandamus företagsledning	0,2
Summa (10 ägare)	69,9
Övriga utländska aktieägare	3,9
Övriga svenska aktieägare	26,2
Totalt	100,0

Ekonomiska informationstillfällen

Delårsrapport januari-september 2002	22 oktober 2002
Bokslutskommuniké	6 februari 2002
Årsredovisning 2002	Mars 2003

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

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

