

Nordisk Rentingin osavuositiedote 1 tammikuuta – 30 kesäkuuta 2003

- Konsernin tulos ennen luovutusvoittoja ja veroja oli 154 MSEK (156). Tulos verojen jälkeen oli 128 MSEK (126)
- Tulos konsernin korkosidonnaisista vuokrasopimuksista kasvoi 19 MSEK edellisvuoteen nähden. Tuotto ei korkosidonnaisista vuokrasopimuksista sensijaan väheni edellisvuoteen nähden, joka pääasiassa johtuu vuonna 2002 tehdyistä kiinteistöjen myynneistä
- Kiinteistöhankintoja ja uusinvestointeja tehtiin yhteensä 1 075 MSEK:n arvosta (1 037). Tämän lisäksi solmittiin sopimuksia tulevista uusinvestoinneista 340 MSEK:n arvosta (222). Kiinteistöjä ja arvopapereita myytiin 60 MSEK:n arvosta (563)
- Konsernin liikevaihto nousi 749 MSEK:iin (716) ja kauden lopussa tase nousi 17 310 MSEK:iin verrattuna vuoden alun 16 946 MSEK:iin
- 30. kesäkuuta 2003 konserni omisti 203 kiinteistöä yhteisälältään 1,9 miljoonaa neliömetriä, kirjanpitoarvoltaan 16,8 miljardin ruotsin kruunua
- The Royal Bank of Scotland solmi toukokuun alussa sopimuksen Nordean kanssa koko Nordisk Renting AB:n osakekannan ostosta

Halutessasi lisätietoja ystävällisesti ota yhteys:

Reinhold Geijer, TJ Nordisk Renting AB, puhelin +46 8 670 98 00

Vesa Nummijärvi, Liiketoimintajohtaja Nordisk Renting Oy puhelin +358 9 7206 0811

Nordisk Rentingin toiminta -ajatuksena on tarjota pitkäaikaisia vuokra-ratkaisuja taloudellisesti vahvoille yrityksille ja julkistahoille jotta nämä paremmin voivat keskittyä omaan liiketoimintaansa. Kun yritykset pitkäaikaisesti vuokraavat kiinteistöt Nordisk Rentingiltä omistamisen sijaan, luovat ne tilaa oman toimintansa kasvulle. Nordisk Rentingin tase on noin 17 miljardia kruunua ja toiminta-alue on Pohjoismaat. Nordisk Rentingin omistaja on

The Royal Bank of Scotland, joka on yksi maailman suurimmista pankeista ja strukturoituneen rahoituksen alueella johtavassa asemassa Euroopassa. Lisätietoja www.nordiskrenting.fi

Osavuositarkastus on tehty RR 20:n mukaisesti noudattaen samoja tilinpitoperiaatteita kuin mitä vuoden 2002 vuosikatsaukseen on sovellettu.

The Royal Bank of Scotland osti Nordisk Rentingin

Toukokuun alussa 2003 The Royal Bank of Scotland solmi sopimuksen Nordean kanssa Nordisk Renting AB:n koko osakekannan ostosta. The Royal Bank of Scotland on maailman viidenneksi suurin pankki pörssi-arvoltaan 51 miljardia puntaa, ja toiseksi suurin Euroopassa strukturoituneen rahoituksen alueella, muun muassa koskien kiinteistöjä. Viime vuosina pankki on sijoittautunut Italiaan, Espanjaan, Ranskaan ja Saksaan., Nordisk Rentingin hankinta on osa The Royal Bank of Scotlandin toiminnan laajentumista Euroopan alueella.

Kehitys kauden aikana

Ensimmäinen vuosipuolisko 2003 oli liiketoiminnan kannalta erittäin vilkasta, ja noin kolmasosa tehdyistä sopimuksista solmittiin julkisyhteisöiden kanssa. Kauden aikana tehtiin hankintoja ja uusinwestointeja 1 075 MSEK:n arvosta (1 037). Tämän lisäksi kauden aikana solmittiin sopimuksia tulevista investoinneista 340 MSEK:n arvosta (222). Tehdyistä hankinta- ja investointivolymyistä Ruotsin osuus oli 532 MSEK:ä (545) ja Suomen osuus 543 MSEK:ä (492) . Kauden aikana hankittiin 12 kiinteistöä joista 1 Suomessa.

Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana myytiin 3 kiinteistöä (6) yhteensä 60 MSEK:n arvosta (561) ennakkaisten option käytön johdosta, joista syntyi 2,4 MSEK:n luovutusvoitto.

Kaikkien hankintojen ja uusinwestointien yhteydessä solmittiin pitkäaikaiset vuokra- ja yhteistyösopimukset taloudellisesti vahvojen osapuolten kanssa.

Tehdyistä hankinnoista ja uusinwestoinneista sekä solmituista tulevista uusinwestoinneista voidaan mainita muun muassa seuraavat:

- maailmanlaajuisesti toimivan konsultti- ja insinööritoimiston Jaakko Pöyry Groupin pääkonttorikiinteistö Vantaalla 48 MEUR,
- logistiikkakiinteistön hankinta muutos- ja lisätöineen 91 MSEK:llä Norrköpingin lähistöllä Green Cargon ollessa vuokralaisena,
- kolmen vanhustentalokiinteistön sekä kahden koulukiinteistön hankinta yhteensä 154 MSEK:llä yhteistyössä rakennus- ja kiinteistöyrityksen JM:n kanssa Malmön, Örebron, Göteborgin, Södertäljen ja Tukholman lähellä sijaitsevan Gustavsbergin kuntien ollessa vuokralaisina,
- hoitolaitoskiinteistön hankinta Höörissä ja parkkitalon hankinta Lundissa yhteensä 89 MSEK:llä kuntaliitto Region Skånen ollessa vuokralaisena,
- LVI alan tukku- ja kauppaliike Dahlin keskusvaraston muutos- ja lisärakentaminen pääkonttorin läheisyyteen Järfällaän Tukholman ulkopuolelle yhteensä 35 MSEK:llä sekä
- Moderni uudisrakennus leipomotuotteiden valmistukseen ja jakeluun Umeåssa Pohjoismaiden johtavan elintarvikekonsernin Cerealien tullessa vuokralaiseksi yhteensä 155 MSEK:llä.

Tulos- ja volyymikehitys

Konsernin tulos ennen luovutusvoittoja ja veroja oli 154 MSEK (156). Luovutusvoitot mukaan lukien konsernin tulos ennen veroja oli 156 MSEK (170). Tulos verojen jälkeen oli 128 MSEK:ä (126). Konsernin liikevaihto kasvoi edellisvuoteen verrattuna 749 MSEK:iin (716).

Kauden lopussa tase oli 17 310 MSEK:ä verrattuna vuoden alun 16 946 MSEK:iin.

Pääoma- ja rahoitusrakenne

Osinkoa maksettiin kauden aikana entiselle omistajalle Nordealle 1 239 MSEK:ä. Kauden lopussa oma pääoma oli 752 MSEK:ä ja vähemmistöosuudet 206 MSEK:ä. Oman pääoman osuus oli 4,3 prosenttia verrattuna vuoden alun 11,1 prosenttiin, ja vakavaraisuus vähemmistöosuudet mukaan lukien oli 5,5 prosenttia (12,2).

Nordisk Renting harjoittaa toimintaansa alhaisella riskinotolla ja varmalla tuotolla. Tämä saavutetaan solmimalla pitkäaikaisia vuokrasopimuksia taloudellisesti vahvojen osapuolten kanssa. Näin menetellen voidaan riskipääoma pitää alhaisempana verrattuna perinteisiin kiinteistösijoitusyhtiöihin.

Konsernin koko kiinteistökannasta kauden lopussa 89 prosenttia oli kiinteistöjä, joiden vuokrasopimukset ovat korkosidonnaisia. Näiden kiinteistöjen rahoitus tapahtuu vuokrasopimusehtojen mukaisilla korkosidonnaisuuksilla, mikä mahdollistaa konsernin korkoriskien minimoinnin.

Niiden kiinteistöjen osalta, vastaten 11 prosenttia kiinteistökannasta, joissa ei ole korkosidonnaiset vuokrasopimukset, rahoitus on järjestetty pitkäkorkoisilla lainoilla. Näiden luottojen keskimääräinen laina-aika jakson lopussa oli 3,5 vuotta. Keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika näiden kiinteistöjen osalta oli 15 vuotta.

Kiinteistökanta ja vuokraustilanne

Konserni omisti kauden lopussa 203 kiinteistöä kokonaispinta-alaltaan 1,9 miljoonaa neliometriä. Nordisk Rentingin pitkäaikaiset vuokrasopimukset vakavaraisten vuokralaisten kanssa johtavat siihen, että vuokraus- ja vajaakäyttöriskit ovat pieniä. Kaikkien kiinteistöjen painotettu keskivuokra-aika oli jakson lopussa 16 vuotta. Kiinteistökannan kirjanpitoarvo koskien solmittuja vuokrasopimuksia oli 16 803 MSEK:ä verrattuna vuoden alun 16 001 MSEK:iin.

Nordisk Rentingin vuokralaiset ovat valtaosaltaan suuria yksityisiä pohjoismaalaisia yrityksiä. Asiakkaiden joukossa on myös Suomen ja Ruotsin valtiot, Ruotsin kuntia sekä muita julkisyhteisöjä.

Jakson jälkeiset tapahtumat

Nordisk Renting teki uusia hankintoja heinäkuun alussa julkisyhteisöjen kanssa. Yhteensä viisi hoitolaitosta hankittiin Gagnefissa, Malungissa, Linköpingissä ja Norrköpingissä kunkin kunnan tullessa pitkäaikaiseksi vuokralaiseksi. Nordisk Renting

hankki myös energialaitoksen Nordanstigin kunnassa, kunta vuokralaisena. Hankinnat tekivät yhteensä 176 MSEK:ä.

Ennuste vuodelle 2003

Konsernin tuloksen ennen luovutusvoittoja ja veroja odotetaan ylittävän vuoden 2002 vastaavan tuloksen.

Emoyhtiö

Tammi-kesäkuun aikana 2003 Nordisk Renting AB:n emoyhtiön liikevaihto oli 4 MSEK:ä (16) ja tulos verojen jälkeen sisältäen osuudet konserninyhtiöiden tuloksista 156 MSEK:ä (130). Jakson aikana emoyhtiössä tehtiin investointeja 0,6 MSEK:llä (21,6).

Tukholma 20 elokuuta 2003

Reinhold Geijer
Toimitusjohtaja

Tarkastusraportti

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

Tukholmassa 20 elokuuta 2003

Carl Lindgren
Auktorisoitu tilintarkastaja

Konsernituloslaskelma

Yhteenveto MSEK	Huhti-Kesä 2003	Huhti-Kesä 2002	Tammi-Kesä 2003	Tammi-Kesä 2002	Koko vuosi 2002
Liikevaihto	380	384	749	716	1 478
Kiinteistö- ja liiketoimintakulut	-82	-97	-161	-180	-369
Liiketoiminnan kate	298	287	588	536	1 109
Poistot	-36	-33	-72	-62	-128
Bruttotulos	262	254	516	474	981
Hallintokulut	-17	-15	-30	-30	-62
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	8	15	14	24	44
Kiinteistöjen ja osakkeiden luovutusvoitot	0	0	2	14	134
Liikevoitto	253	254	502	482	1 097
Korkokulut	-174	-166	-346	-312	-654
Tulos ennen veroja	79	88	156	170	443
Vero	-9	-21	-28	-44	-94
Kauden tulos	70	67	128	126	349

Konsernitase

Yhteenveto MSEK	30 Kesä 2003	30 Kesä 2002	31 Joulu 2002
Vastaavaa			
Käyttöomaisuus	1 882	1 258	1 686
Kiinteistöt	15 140	14 113	14 562
Muu vaihto-omaisuus	288	385	698
Vastaavaa yhteensä	17 310	15 756	16 946
Oma pääoma ja vieras pääoma			
Oma pääoma	752	1 648	1 882
Vähemmistöosuudet	206	167	186
Varaukset	605	560	599
Pitkäaikaiset velat	15 214	12 791	13 576
Lyhytaikaiset velat	533	590	703
Oma pääoma ja vieras pääoma yhteensä	17 310	15 756	16 946

Oman pääoman muutos

Yhteenveto MSEK	Tammi-Kesä 2003	Tammi-Kesä 2002	Koko vuosi 2002
Pääoma 1.1.	1 882	1 654	1 654
Osingonjako	-1 239	-130	-130
Kauden tulos	128	126	349
Vuoden muuntokerroin	-19	-2	9
Pääoma 30.6.	752	1 648	1 882

Konsernin kassavirtalaskelma

Yhteenveto MSEK	Tammi-Kesä 2003	Tammi-Kesä 2002	Koko vuosi 2002
Tulos ennen veroja	156	170	443
Poistot	72	63	129
Kiinteistöiden ja osakkeiden luovutusvoitot	-2	-14	-134
Muut ei kassavirtaan sisältyvät oikaisut	9	-9	-5
Maksetut verot	2	-28	-40
Liiketoiminnan kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta	237	182	393
Käyttöpääoman muutos	-104	147	276
Liiketoiminnan kassavirta	133	329	669
Kiinteistöjen ja osakkeiden hankinnat	-1 075	-1 037	-2 907
Kiinteistöjen ja osakkeiden luovutukset	60	563	1 591
Pitkäaikaisten velkojen muutos	19	7	66
Investointien kassavirta	-996	-467	- 1 250
Vähemmistöosuuksien muutos	20	21	40
Lainojen muutokset	1 667	229	971
Maksetut osingot	-1 239	-130	-130
Rahoitustoiminnan kassavirta	448	120	881
Kauden kassavirta	-415	-18	300
Rahat ja pankkisaamiset kauden lopussa	89	186	504