

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 1999

Resultatet från den löpande verksamheten uppgick till 86 Mkr, en förbättring med 40 procent.

För helåret 1999 förväntas resultatet från den löpande verksamheten uppgå till ca 120 Mkr.

Försäljningen i Pirens köpcentrum ökade i genomsnitt med 10 procent att jämföra med ett marknadsgenomsnitt på 4 procent enligt HUI.

Projektet Fisketorvet Shopping Center i Köpenhamn fortlöper planenligt. Ett år före invigningen nästa höst är 55 procent av anläggningen uthyrd.

		1999 9 mån	1998 9 mån	1998 Helår
Hysesintäkter	Mkr	441	422	569
Resultat från löpande verksamheten	Mkr	86	62	84
Realisationsvinst	Mkr	-	15	18
Vinst före skatt	Mkr	86	77	102
Vinst efter skatt	Mkr	86	77	103
Synligt eget kapital	Mkr	2 157	1 754	1 780
Soliditet	%	33	30	31

Fullständig delårsrapport återfinns på följande sidor

Delårsrapport januari – september 1999

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning under perioden 1 januari – 30 september 1999 var 444,7 (426,6) Mkr, varav hyresintäkterna utgjorde 441,0 (421,5) Mkr.

Resultatet före skatt uppgick till 86,1 (76,5) Mkr inkl försäljningsvinster på 0 (14,8) Mkr.

Avskrivningar enligt plan utgjorde 39,9 (38,2) Mkr, varav avskrivningar på fastigheter och goodwill uppgick till 38,6 (37,1) Mkr.

Resultatet efter skatt uppgick till 86,1 (76,5) Mkr.

UTHYRNING

95 (95)* % av ytorna i Pirens fastighetsbestånd (exkl. Fisketorvet Shopping Center) var uthyrda per 1999-09-30. Den ekonomiska vakansgraden uppgick vid samma datum till 3 (3)* %.

70 % av Pirens uthyrbara ytor utgörs av butiker och restauranger. För dessa ytor uppgick den ekonomiska vakansgraden till 1 %.

FISKETORVET SHOPPING CENTER

I centrala Köpenhamn uppför Piren en helt ny köpcentrumanläggning, Fisketorvet Shopping Center. Den totala investeringen beräknas komma att uppgå till tidigare budgeterade DKK 1,3 miljarder (ca SEK 1,5 miljarder). Direktavkastningen beräknas till drygt 8 %.

Fisketorvet Shopping Center omfattar totalt ca 54 000 kvm uthyrbar yta och skall, förutom ca 100 butiker och restauranger, innehålla ett biografcentrum med sammanlagt ca 3 200 sittplatser i tio biosalonger samt ca 2 000 parkeringsplatser. Köpcentret kommer att invigas under oktober 2000. Per 1999-10-31 är 55 % av ytorna uthyrda. Bland hyresgästerna märks CinemaxX, Fötex, Silvan, Electric City, H&M, Stadium, JC, BR Leksaker, Neye, Birk Sko, Billing Sko, Imerco, m.fl.

INVESTERINGAR

Piren har under perioden januari – september 1999 investerat 860 (84) Mkr, varav den pågående investeringen i Fisketorvet Shopping Center utgör 724 Mkr.

FÖRSÄLJNINGSENTVECKLINGEN I PIRENS KÖPCENTRUM

Under perioden januari – september 1999 har försäljningen i Pirens köpcentrum ökat i genomsnitt med ca 10 %, jämfört med motsvarande period 1998 och räknat i löpande priser. Enligt statistik från HUI, Handels Utredningsinstitut, har försäljningsökningen för den totala detaljhandeln, mätt på motsvarande sätt, varit ca 4 %.

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens likvida medel vid september månads utgång uppgick till 142 (106)* Mkr. Till det redovisade beloppet kommer kortfristiga placeringar på 0 (120)* Mkr.



Outnyttjade lånelöften och checkkrediter uppgick 1999-09-30 till 28 (0)* Mkr. Därtill kommer den överenskomna finansieringen av Fisketorget.

Koncernens lån uppgick 1999-09-30 till totalt 3 951 (3 749)* Mkr, varav 100 (100)* Mkr utgör ett konvertibelt lån. I det totala lånebeloppet ingår lån på DKK 360 miljoner till ett motvärde av SEK 421 miljoner.

Medelräntan för Pirenkonsernens upplåning per 1999-09-30 var 6,0 (6,1)* % exklusive räntebidrag. Räntebidragen under de första nio månaderna 1999 uppgick till 1,3 (1,4) Mkr.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för Pirens lån uppgick 1999-09-30 till 24 (24)* månader.

Soliditeten per 1999-09-30 uppgick till 32,8 (30,6)* %. Efter full konvertering uppgår soliditeten till 34,4 (32,3)* %. Den förbättrade soliditeten är en följd av den under våren 1999 genomförda nyemissionen som netto tillförde 340 Mkr i eget kapital. I takt med utbyggnaden av Fisketorget Shopping Center kommer soliditeten att återgå till ca 30 %.

PROGNOS FÖR 1999

Resultatet från den löpande verksamheten för helåret 1999 förväntas uppgå till ca 120 Mkr. Motsvarande resultat för helåret 1998 uppgick till 84 Mkr.

HÄNDELSE EFTER RAPPORT-PERIODENS UTGÅNG

Försäkringsbolaget SPP har lämnat uppgift om att till Piren AB och dess dotterbolag har allokerats överskott hos SPP och SPP Liv med sammanlagt 3,4 Mkr. Det råder ännu ej full klarhet i hur beloppen skall redovisas, varför de uppgivna överskottsmedlen ännu ej medtagits i Pirens räkenskaper och ej heller ingår i det prognostiserade helårsresultatet för Pirenkonsernen.

NÄSTA RAPPORTTILLFÄLLE

Bokslutskommuniké för räkenskapsåret 1999 lämnas den 10 februari 2000.

STÖRRE AKTIEÄGARE

Ägare 1999-06-30 korrigerat med därefter kända förändringar	Antal aktier	Kapital- och röstandel, %
Skanska Invest AB	20 193 432	49,0
Investment AB Latour	5 557 501	13,5
Roburs Aktiefonder	1 902 279	4,6
Folksam	1 150 000	2,8
AMF Försäkring	1 003 750	2,4
Övriga aktieägare (ca 14 000)	11 399 709	27,7
Summa	41 206 671	100,0

Inom parentes utan asterisk anges jämförelsebelopp per 1998-09-30 eller för perioden januari - september 1998
Inom parentes med asterisk anges jämförelsebelopp per 1998-12-31



AKTIEDATA OCH NYCKELTAL

		Före konvertering		
		1999-09-30	1998-09-30	1998-12-31
Antal aktier		41 206 671	32 965 337	32 965 337
Resultat före skatt/aktie,	Kr	2,35	2,23	2,97
D:o exkl. realisationsvinster,	Kr	2,35	1,79	2,45
Resultat efter skatt/aktie,	Kr	2,35	2,23	2,98
D:o exkl. realisationsvinster,	Kr	2,35	1,79	2,45
Eget kapital,	Mkr	2 157	1 754	1 780
Eget kapital/aktie,	Kr	52	51	52
Soliditet,	%	33	30	31
Belåningsgrad,	%	63	69	69

		Efter full konvertering ¹⁾		
		1999-09-30	1998-09-30	1998-12-31
Antal aktier		42 975 982	34 652 223	34 652 223
Resultat före skatt/aktie,	Kr	2,34	2,22	2,98
D:o exkl. realisationsvinster,	Kr	2,34	1,81	2,48
Resultat efter skatt/aktie,	Kr	2,34	2,22	2,99
D:o exkl. realisationsvinster,	Kr	2,34	1,81	2,48
Eget kapital,	Mkr	2 257	1854	1 880
Eget kapital/aktie,	Kr	53	51	52
Soliditet,	%	34	32	32
Belåningsgrad,	%	62	67	67

¹⁾ Piren har 1993 utgivit konvertibla skuldebrev på sammanlagt 100,0 Mkr med en löptid t.o.m. den 31 juli 2000. Skuldebreven löper med en rörlig ränta, som är lika med SEB:s basränta eller motsvarande plus två procent-enheter. Per 1999-09-30 uppgick SEB:s basränta till 2,90 %. Konvertering till aktier kan ske under tiden t.o.m. den 31 juli 2000. Efter omräkning för genomförda nyemissioner och sammanläggning av aktier uppgår konverteringskursen till 56,52 (59,28) kronor/aktie, vilket medger konvertering till högst 1 769 311 (1 686 886) aktier vid full konvertering. Konvertibellånet är ej noterat. De konvertibla skuldebreven ägs i sin helhet av SEB-Invest.



RESULTATRÄKNINGAR

Koncernen (Mkr)	1999 1/1-30/9	1998 1/1-30/9	1998 1/1-31/12
Hysesintäkter	441,0	421,5	568,9
Övriga rörelseintäkter	3,7	5,1	6,9
Nettoomsättning	444,7	426,6	575,8
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drifts- och underhållskostnader	-86,7	-82,1	-112,4
Fastighetsadministration och centrumledning	-34,0	-31,9	-47,0
Fastighetsskatt	-22,8	-22,7	-29,4
Övriga rörelsekostnader	-3,6	-6,3	-6,6
Avskrivningar på fastigheter och goodwill	-38,6	-37,1	-49,6
Summa fastighetskostnader	-185,7	-180,1	-245,0
Bruttoresultat	259,0	246,5	330,8
Centrala kostnader för administration och marknadsföring	-18,3	-14,7	-20,6
Realisationsvinster	-	14,8	18,2
Andel i intresseföretag	0,1	0,2	-0,0
Rörelseresultat	240,8	246,8	328,4
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter	2,7	3,1	5,1
Räntebidrag	1,3	1,4	1,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-158,7	-174,8	-233,0
Finansiellt netto	-154,7	-170,3	-226,1
Resultat före skatt	86,1	76,5	102,3
Skatt	-	-	0,3
Periodens vinst	86,1	76,5	102,6



BALANSRÄKNINGAR

Koncernen (Mkr)

	1999-09-30	1998-09-30	1998-12-31
Tillgångar			
Anläggningsfastigheter	6 261,6	5 421,2	5 440,2
Övriga anläggningstillgångar	118,2	104,5	114,9
Omsättningstillgångar (exkl. likvida medel)	45,4	146,6	41,0
Likvida medel	141,9	142,1	226,0
Summa tillgångar	6 567,1	5 814,4	5 822,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 157,1	1 754,2	1 780,2
Avsättningar	83,9	84,2	83,9
Skulder			
- Räntebärande skulder	3 951,1	3 753,4	3 749,1
- Icke räntebärande skulder	375,0	222,6	208,9
Summa skulder	4 324,1	3 976,0	3 958,0
Summa eget kapital och skulder	6 567,1	5 814,4	5 822,1

KASSAFLÖDESANALYSER

Koncernen (Mkr)

	1999 1/1-30/9	1998 1/1-30/9	1998 1/1-31/12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146,9	114,9	144,7
Förändring av rörelsekapital	140,6	-84,1	11,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-859,9	-68,1	-97,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	488,3	61,8	47,5
Förändring av likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	-84,1	24,5	106,4

Täby den 3 november 1999

Lars Söderblom
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Eventuella frågor besvaras av Lars Söderblom och Lennart Wedin.
PIREN AB (publ), Box 1333, 183 13 Täby. Telefon 08-638 33 00. Telefax 08-792 25 70.
Denna delårsrapport återfinns också på Pirens hemsida: www.piren.se