

P R E S S M E D D E L A N D E

Diligentia AB

Delårsrapport januari – september 1999

Resultat

- Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader ökade 130 procent och uppgick till 338 Mkr (147).
- Periodens driftöverskott ökade med 10 procent och uppgick till 570 Mkr (520). Driftöverskottet för den svenska verksamheten ökade under perioden med 19 procent till 566 Mkr (474).
- Resultatet av periodens fastighetsförsäljningar uppgick till 117 Mkr (4). 69 Mkr avser en försäljning i Japan varav 64 Mkr avgår i skatt.
- Resultatet uppgick till 233 Mkr (127) vilket motsvarar en vinst per aktie efter skatt om 3,72 kr (2,03).
- Kassaflödet per aktie från den löpande verksamheten förbättrades ytterligare och uppgick till 4,51 kr (3,11).

Ny prognos för 1999

- Verksamheten har utvecklats gynnsammare än vad som tidigare prognosticerats vilket innebär att den reviderade resultatprognosen för 1999 efter finansiella intäkter och kostnader men exklusive reavinster är 275 Mkr (199). Tidigare lämnad prognos var 250 Mkr.
- Det prognosticerade resultatet för 1999 inklusive hittills gjorda reavinster och med avdrag för beräknad minoritetsandel och skatt uppgår till 270 Mkr (167) vilket motsvarar en vinst per aktie om 4,30 kr (2,67).

Viktiga händelser

- Förvärv av fem kontorsfastigheter i centrala Köpenhamn för 428 miljoner Dkr.
- Efter periodens utgång har en principöverenskommelse träffats avseende försäljning av bostadsfastigheter på tre orter. Samtidigt har fokus ökat på den utvalda delmarknaden Köpenhamn genom förvärv. Köpesumman uppgår till 227 miljoner Dkr och försäljningssumman till 238 miljoner Skr. Vidare har en fastighet i Göteborg förvärvats för 224 miljoner Skr samt en i Kista, Stockholm för 84 miljoner Skr.

Resultat

Hyresintäkterna för perioden uppgick totalt till 926 Mkr (937). I Sverige ökade hyresintäkterna med 6 procent från 857 till 910 Mkr. I det utländska beståndet uppgick hyresintäkterna till 16 Mkr (80). Minskningen beror på avyttringar i den utländska fastighetsportföljen.

Kostnader för drift, förvaltning, underhåll, kundanpassningar, skatt och avgäld utgjorde totalt 356 Mkr (417) där det svenska fastighetsbeståndet svarade för 343 Mkr (383) och det utländska för 13 Mkr (34). Koncernens administrativa kostnader uppgick till 52 Mkr (73).

Driftöverskottet under perioden var i koncernen 570 Mkr (520). I den svenska portföljen ökade driftöverskottet med 19 procent jämfört med motsvarande period 1998 från 474 Mkr till 566 Mkr.

Resultatet av fastighetsförsäljningar under perioden var 117 Mkr (4).

Periodens rörelseresultat uppgick till 574 Mkr (396) och resultatet efter finansiella poster var 338 Mkr (147).

Periodens redovisade resultat efter skatt och minoritet uppgick till 233 Mkr (127).

Tabell 1

Resultaträkning för perioden jan-sep 1999 jämfört med motsvarande period 1998 fördelad Sverige och Utland

Mkr	Sverig 1999	Sverige 1998	Utland 1999	Utland 1998	Totalt 1999	Totalt 1998
Hyresintäkter	910	857	16	80	926	937
Drift, underhåll, skatt,	-343	-383	-13	-34	-356	-417
Driftöverskott	566	474	3	46	570	520
Avskrivningar	-61	-55	0	0	-61	-55
Försäljningsresultat	63	17	53	-13	117	4
Administrativa kostnader	-49	-70	-3	-3	-52	-73
Finansnetto	-207	-179	-28	-70	-236	-249
Resultat efter	313	187	25	-40	338	147

Resultatet, uttryckt i direktavkastning på fastighetsbeståndet jämfört med motsvarande period 1998, är en förbättring från 7,2 procent till 7,6 procent för de svenska förvaltningsfastigheterna. Det utländska fastighetsbeståndets direktavkastning har som följd av stora avyttringar minskat och uppgick till 2,2 procent (5,5).

Diligentia har under perioden nytecknat och aktivt omförhandlat hyresavtal i Sverige med en årshyra uppgående till 121 Mkr och en uthyrningsbar yta av 146 000 kvm.

Tabell 2**Kvartalsfördelad resultaträkning efter finansnetto för perioden jan-sep 1999**

Mkr	Kvartal 1 1999	Kvartal 2 1999	Kvartal 1999	Kvartal 3 1998	Totalt 1999	Totalt 1998
Hysesintäkter	314	305	307	319	926	937
Drift och underhåll	-135	-115	-107	-107	-356	-417
Driftöverskott	179	190	200	212	570	520
Avskrivningar	-21	-20	-20	-19	-61	-55
Försäljningsresultat	91	30	-4	-4	117	4
Administrativa kostnader	-18	-18	-16	-20	-52	-73
Finansnetto	-82	-71	-83	-65 ^{*)}	-236	-249
Resultat efter	149	111	78	104	338	147

*) Kvartalets finansnetto påverkades positivt av engångseffekter uppgående till 26 Mkr samt en sjunkande kortränta.

Tredje kvartalets driftnetto har minskat med 12 Mkr jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Anledningen är att utlandsförsäljningarna påverkat driftnettot i den utländska portföljen med -18 Mkr. För den svenska verksamheten har driftnettot dock ökat med 6 Mkr jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Finansiering och likviditet

Den räntebärande finansieringen i Diligentiakoncernen på huvuddelen av de svenska fastigheterna består av konsortiehypotekslån. Dessa har dock minskat och ersatts av konsortielån utan pantbrev på 1 390 Mkr. Därutöver består finansieringen av fastighetslån samt checkräkningskrediter.

Diligentias kvarvarande utländska fastighetsbestånd samt utländska fastighetsfordringar är i det närmaste helt finansierat, direkt eller indirekt, i respektive utländsk valuta.

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick till 6 387 Mkr (7 803). Koncernens genomsnittliga upplåningsränta uppgick den 30 september 1999 till 5,1 procent (5,8). Den svenska låneportföljen om 5 249 Mkr (5 643) hade en genomsnittsränta på 5,3 procent (6,0) och den utländska om 1 138 Mkr (2 160) på 4,1 procent (5,3).

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den svenska låneportföljen var vid periodens slut 1,7 år.

Koncernens likvida medel uppgick per den 30 september 1999 till 222 Mkr (194). Outnyttjade beviljade krediter inklusive konsortiehypotekslåneramen uppgick vid tredje kvartalets utgång 1999 till 1 400 Mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden var 283 Mkr (195).

Fastighetsportföljen

Av det bokförda värdet på fastighetsbeståndet om totalt 10 947 Mkr (11 460) var 10 390 Mkr (10 003) hänförligt till Sverige och 557 Mkr (1 457) till utlandet. Det totala antalet fastigheter i koncernen uppgick till 293 (312), varav 282 (284) i Sverige och 11 (28) utomlands.

På de svenska fastigheterna har avskrivningar gjorts med 61 Mkr (55) under perioden. Som en följd av att de utländska fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar görs inga avskrivningar. Eventuella upp- och nedskrivningar av de utländska fastigheterna görs vid årsskiftet.

Förändringar i fastighetsportföljen

Diligentia sålde under perioden totalt 19 fastigheter (65) till ett sammanlagt försäljningsvärde av 905 Mkr (1 251). Resultatet av fastighetsförsäljningarna under perioden uppgick till 117 Mkr (4). Driftöverskottet för de under perioden sålda fastigheterna uppgick till 1,4 Mkr.

Försäljningarna i Sverige avsåg främst bostäder. Resultatet av dessa försäljningar uppgick till 63 Mkr.

Försäljningarna av de utländska fastigheterna svarade för 505 Mkr. Diligentias kvarvarande utlandsbestånd har mer än halverats sedan årsskiftet och uppgår till 557 Mkr (1 457).

Under september månad förvärvade Diligentia fem kontorsfastigheter för totalt 428 miljoner Dkr i centrala Köpenhamn. Fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar area på knappt 39 000 kvm av vilka merparten ännu inte är intagna i periodens balansräkning.

Efter periodens slut har Diligentia tecknat en principöverenskommelse om förvärv av ytterligare en fastighet i Köpenhamn, Copenhagen Europe Center för 226,5 miljoner Dkr. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 20 000 kvm. Diligentia kommer efter förvärven att ha ca 80 000 kvm uthyrningsbar area i Köpenhamn.

I principöverenskommelsen ingår också försäljning av samtliga fastigheter i Lund och Ljungby och samtliga bostäder i Borås. Försäljningssumman uppgår till 238 Mkr vilket innebär en preliminär reavinst om 25 Mkr.

Diligentia har också efter periodens slut förvärvat en fastighet i Göteborg city för 224 Mkr och en uthyrningsbar area av ca 20 000 kvm samt en fastighet i Kista i Stockholm för 83,5 Mkr och en uthyrningsbar area om 8 300 kvm.

Investeringar

Diligentia genomför löpande investeringar i fastighetsportföljen. Under perioden uppgick investeringarna totalt till 96 Mkr (344).

Moderbolaget

Diligentia AB är koncernens moderbolag till vilket koncernens egna kapital är koncentrerat. Upplåningen i koncernen sker till största del via moderbolaget.

Moderbolaget bedriver sedvanlig koncernövergripande verksamhet vars kostnader för perioden uppgick till 37 Mkr (43).

Ny prognos för 1999

Verksamheten har utvecklats gynnsammare än vad som tidigare prognosticerats vilket innebär att den reviderade resultatprognosen för 1999 efter finansiella intäkter och kostnader men exklusive reavinster är 275 Mkr (199). Tidigare lämnad prognos var 250 Mkr.

Det prognosticerade resultatet för 1999 inklusive hittills gjorda reavinster om 117 Mkr under perioden och med avdrag för beräknad minoritetsandel och beräknad skatt om 122 Mkr uppgår därför till 270 Mkr (167) vilket motsvarar en vinst per aktie om 4,30 kr (2,67).

Ekonomisk rapportering

Bokslutskommuniké 1999

februari 2000

Uppgifterna i delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Diligentia är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Det bokförda värdet av koncernens svenska fastighetstillgångar uppgick den 30 september 1999 till 10 390 Mkr. Utlandsfastigheternas bokförda värde uppgick till 557 Mkr. Diligentias övergripande strategi är att koncentrera och utveckla sin verksamhet på utvalda delmarknader i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Diligentia är noterat på A-listan vid Stockholms Fondbörs.

Stockholm den 4 november 1999

Mats Cederholm

Verkställande direktör och koncernchef

För ytterligare information kontakta:

Mats Cederholm, tel: 08-5875 8110, 070-426 8110, e-post: mats.cederholm@diligentia.se

Göran O. Westerberg, Informationsdirektör/Investor Relations

tel: 08-5875 8120, 070-426 8120, e-post: goran.westerberg@diligentia.se

Internetadress: www.diligentia.se, e-post: diligentia@diligentia.se

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	1/1 - 30/9 1999	1/1 - 30/9 1998	1/1 - 31/12 1998
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	926	937	1 273
Drift- och förvaltningskostnader	-212	-230	-316
Kostnader för underhåll och hyresgästanpassningar	-83	-124	-153
Fastighetsskatt	-53	-55	-69
Tomträttsavgälder	-8	-8	-11
Driftöverskott fastighetsförvaltningen	570	520	724
Avskrivningar fastigheter	-61	-55	-74
Resultat fastighetsförvaltningen	509	465	650
Fastighetsförsäljningar			
Försäljningsintäkter	905	1 251	2 298
Försäljningsomkostnader	-31	-42	-68
Bokfört värde sålda fastigheter	-757	-1 205	-2 189
Resultat fastighetsförsäljningar	117	4	41
Administrativa kostnader	-52	-73	-99
Rörelseresultat	574	396	592
Räntebidrag	10	19	22
Räntenetto och övriga finansiella intäkter och	-246	-268	-374
Resultat efter finansiella intäkter och	338	147	240
Betald skatt	-67	-5	-3
Latent skatt	-21		-50
Minoritetens andel av resultatet	-17	-15	-20
Periodens resultat	233	127	167

Balansräkning i sammandrag

	Diligentia koncernen	Diligentia koncernen	Diligentia koncernen
Mkr	1999-09-30	1998-09-30	1998-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Fastigheter	10 390	10 003	10 549
Andelar i intresseföretag	369	371	378
Övriga anläggningstillgångar	32	19	13
Latent skatt		32	
Fordran på minoritet		71	73
Summa anläggningstillgångar	10 791	10 496	11 013
Omsättningstillgångar			
Fastigheter	557	1 457	1 165
Kortfristiga fordringar	478	1 422	772
Korta placeringar		5	3
Kassa och bank	222	194	150
Summa omsättningstillgångar	1 257	3 078	2 090
Summa tillgångar	12 048	13 574	13 103
Eget kapital, avsättningar och			
Eget kapital	5 089	5 017	5 020
Skuld till minoritet	14		
Latent skatt	34		16
Räntebärande skulder	6 387	7 803	7 087
Ej räntebärande skulder	524	754	980
Summa eget kapital, avsättningar	12 048	13 574	13 103

Kassaflödesanalys

Mkr	Koncernen	
	1/1 - 30/9 1999	1/1 - 30/9 1998 ¹⁾
Resultat fastighetsförvaltning	570	520
Administrativa kostnader exkl avskrivningar invent.	-48	-71
Finansnetto	-236	-249
Skattebetalningar (exkl vid fastighetsförsäljningar)	-3	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	283	195
Förändring av rörelsekapital (exklusive likvida medel, fastigheter, fordran sålda och skuld köpta fastigheter)		
Ökning (-) respektive minskning (+) av rörelsefordringar	68	-148
Ökning (+) respektive minskning (-) av rörelseskulder	-228	-76
Förändring av rörelsekapital	-160	-224
Rörelsens kassaflöde före investeringar och	123	-29
Investeringar och förvärv	-164	-1 637
Försäljningar netto efter betald skatt	810	1 209
Kassaflöde före finansiering	769	-457
Finansiering		
Lånefinansiering	-700	-189
Förändring fordran sålda fastigheter (ökning = -)	214	788
Förändring skuld sålda och köpta fastigheter (ökning = +)	-228	75
Valutakursjustering avseende lån och fordran sålda fastigheter	104	-60
Utdelning	-157	-63
Likvidmässig förändring av minoritetsandel	70	-14
Nettoförändring av finansiering	-697	536
Förändring av likvida medel	72	80
Likvida medel vid periodens början	150	114
Förändring av likvida medel	72	80
Likvida medel vid periodens slut	222	194

1) Proforma 1998 är exklusive Asticus

Fastighetsbeståndet 30/9 1999

	Bokfört värde		Yta ¹⁾		kr/kvm	Antal fastigheter
	Mkr	%	'000 kvm	%		
Sverige	10 390	95	1 526	97	6 809	282
Utland	557	5	40	3	–	11
Summa	10 947	100	1 566	100	–	293

Svenska

	Mkr	%	'000 kvm	%	kr/kvm	Antal
Stockholm	5 882	56	635	42	9 263	115
Göteborg	2 985	29	598	39	4 992	99
Öresundsregionen ²⁾	1 524	15	293	19	5 201	68
Sverige totalt	10 390	100	1 526	100	6 809	282

Fastighetstyp	Mkr	%	'000 kvm	%	kr/kvm	Antal
Flerbostadshus	3 001	29	504	33	5 954	107
Kontorsfastigheter	6 785	65	711	47	9 542	110
Industri- och lagerfastigheter	595	6	312	20	1 907	56
Tomtmark	9	–	–	–	–	9
Sverige totalt	10 390	100	1 526	100	6 809	282

Utländska

Diligentia Real Estate AB	Mkr	%	'000 kvm	%	kr/kvm	Antal
Tyskland	454	81	32	80	–	7
Portugal	54	10	–	–	–	2
USA	45	8	7	20	–	1
Spanien	5	1	–	–	–	1
Totalt	557	100	40	100	–	11

1) Ytan för pågående projekt avser dels ytan efter färdigställande, dels ytan för garageplatser

2) Inklusive Köpenhamn

Ekonomiska nyckeltal

	30/9 1999	30/9 1998
Direktavkastning, %¹⁾		
Sverige, exklusive räntebidrag ²⁾	7,6	7,2
Utland ²⁾	2,2	5,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %¹⁾		
Sverige	94	92
Utland	82	78
Bokfört fastighetsvärde per aktie, kr		
Totalt	175	183
Sverige	166	160
Utland	9	23
Övriga nyckeltal		
Belåningsgrad, % ³⁾	58	68
Soliditet, % ⁴⁾	42	37
Eget kapital per aktie, kr	81	80
Substansvärde per aktie (NAV), kr ⁵⁾	97	85
Driftnetto, Mkr	570	520
Börskurs, kr	61,50	66,50
Resultat per aktie efter skatt, kr	3,72	2,03
Kassaflöde per aktie, kr ⁶⁾	4,51	3,11
Antal aktier	62 709 163	62 709

1) Förvaltningsfastigheter

2) Uppräknat till helårsvärde genom multiplikation med 4 och division med 3

3) Räntebärande skulder/fastigheternas bokförda värde

4) Eget kapital/balansomslutningen

5) Eget kapital plus övervärden, per 1998-12-31 respektive 1997-12-31, efter avdrag för latent skatt (28 %)

6) Avser kassaflöde från den löpande verksamheten