

REALIA

Realias affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter
i Sverige med stark inriktning på resultat- och värdetillväxt.
Bolaget är sedan 10 år noterat på Stockholms Fondbörs O-lista.

PRESSMEDDELANDE

4 november 1999

Delårsrapport 1 januari – 30 september 1999

- ÷ *Periodens vinst före skatt, exklusive ränta på konvertibla vinstandelsbevis, uppgår till 102,2 (29,1) Mkr, en förbättring med 251 procent jämfört med motsvarande period 1998.*
- ÷ *Vinster vid fastighetsförsäljningar uppgår till 16,8 (6,0) Mkr.*
- ÷ *Hysesintäkterna uppgår till 481,0 (261,7) Mkr, vilket är en ökning med 84 procent. Uthyrningsbar yta är idag ca 1,1 miljon kvadratmeter.*
- ÷ *Driftnettot uppgår till 258,1 (140,2) Mkr, vilket är en ökning med 84 procent.*
- ÷ *Resultat per aktie är 1,08 (0,61) kr, en ökning med 77 procent.*
- ÷ *Årets resultat före skatt beräknas uppgå till cirka 130 Mkr inklusive reavinster om 41 Mkr i hittills kontrakterade försäljningar, vilket motsvarar ett resultat per aktie om cirka 1,35 kronor.*

Resultat

Periodens vinst före skatt, exklusive ränta på konvertibla vinstandelsbevis, uppgår till 102,2 (29,1) Mkr. I periodens vinst ingår reavinst med 16,8 (6,0) Mkr. Skattekostnaden uppgår till -10,7 (0) Mkr och uppkommer som en följd av de vinster som realiserar i samband med hittills kontrakterade fastighetsförsäljningar. Hyresintäkterna uppgår till 481,0 (261,7) Mkr. Driftnettot i fastighetsförvaltningen var 258,1 (140,2) Mkr.

Resultatförbättringen jämfört med föregående år beror dels på att fastighetsinnehavet har fördubblats och dels på sänkt räntenivå.

Förvärv och försäljningar

Under året har följande förvärv och försäljningar genomförts.

Förvärv och tecknade avtal under perioden

- Vårberg Centrum, 25 000 kvm bostäder och kommersiella lokaler belägna i sydvästra Stockholm. Köpeskilling 97,5 Mkr. Tillträde 1 mars.
- 71 fastigheter i Mellansverige, 227 000 kvm varav 60 procent bostäder. Köpeskilling 885 Mkr. Tillträde 1 maj.
- 29 fastigheter i Gävle/Sandviken, 71 000 kvm varav 20 procent bostäder. Köpeskilling 353 Mkr. Tillträde sker den 1 december.

Försäljningar och tecknade avtal under perioden

- kv Arbetaren 10 och 11 på Kungsholmen i Stockholm sålt till en bostadsrättsförening för 40 Mkr. Köparen tillträdde den 1 september.
- 45 fastigheter i Umeå, Östersund och Sundsvall sålda för 335 Mkr. Uthyrningsbar yta 77 000 kvm varav 36 procent bostäder. Köparen tillträder den 1 december.

Affärerna per 1 december bokförs i december.

Försäljningen av den sista fastigheten i det holländska intressebolaget Edelmark har inbringat 5 Mkr. Avsikten är att även, så snart som möjligt, avyttra Realias enda helägda fastighet i Amsterdam.

Händelser efter periodens utgång

Avtal har träffats med NCC Fastigheter AB om förvärv av tio fastigheter i centrala Norrköping. Köpeskillingen uppgår till 224,5 Mkr. Förvärvet sker genom upptagande av lån och genom en riktad nyemission till NCC om 2.693.966 B-aktier. Avräkningskursen är 9,28 kronor per aktie. Tillträde ägde rum den 1 november.

Den 21 oktober 1999 tecknades ett avtal med Wihlborgs Fastigheter AB som innebär att Realia avyttrar hela sitt fastighetsbestånd i Åstorp samt fyra industrifastigheter i Södertälje, en i Upplands-Väsby och en i Årsta, Stockholm. Fastigheternas uthyrningsbara yta är 114 000 kvadratmeter. Samtidigt förvärvar Realia fastigheter omfattande 71 000 kvadratmeter belägna i Landskrona, Gävle/Sandviken, Sundsvall samt på ytterligare fem orter i Mellansverige.

Fastighetsvärdena i affären med Wihlborgs uppgår i det avyttrade beståndet till 410 Mkr och i det förvärvade beståndet till 217 Mkr. Affären beräknas ge en realisationsvinst om ca 14 Mkr.

Finansiering och likviditet

Likvida medel uppgick per den 30 september 1999 till 152,7 (83,9) Mkr varav spärrade medel 48 (0) Mkr. Den löpande verksamheten visar ett positivt kassaflöde på 107,6 (43,8) Mkr för årets första nio månader.

Bokförda förvärv till och med kvartal tre 1999 har medfört en investering med 1 001 Mkr. Investeringar i egna fastigheter har gjorts med 35 Mkr. Fastigheter med ett bokfört värde på 23 Mkr har avyttrats för 40 Mkr.

Under rapportperioden har genomförts en riktad apportemission om 13 Mkr och en nyemission till samtliga aktieägare med 112 Mkr. Det egna kapitalet har totalt ökat med 197,4 Mkr till 757,6 Mkr. Utdelning har skett med 14 Mkr.

Räntebärande skulder uppgick till 3 936,8 (2 887,3) Mkr, exklusive konvertibla vinstandelsbevis. Låneportföljen har en genomsnittlig räntesats om 5,2 procent, se tabell. Nya lån har tagits upp med 1 000 Mkr. Amorteringar har skett med 156 Mkr.

Utsikter för år 1999

Årets resultat före skatt beräknas uppgå till cirka 130 Mkr inklusive reavinster om 41 Mkr i hittills kontrakterade försäljningar.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING			
----------------------------	--	--	--

Mkr	1999-01-01- 1999-09-30	1998-01-01- 1998-09-30	1998 Helår
Hysesintäkter	481,0	261,7	405,0
Direkta fastighetskostnader			
Driftkostnader	-154,9	-81,4	-139,4
Underhåll och hyresgästanpassning	-43,1	-24,2	-34,4
Fastighetsskatt	-21,1	-13,4	-19,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,8	-2,5	-3,6
Driftnetto	258,1	140,2	208,3
Avskrivningar	-35,5	-20,7	-30,5
Bruttoresultat	222,6	119,5	177,8
Centrala administrationskostnader	-22,3	-12,3	-17,1
Jämförelsestörande poster			
- försäljning av fastigheter	16,8	6,0	6,1
- övriga poster	-	-	-2,3
Övriga rörelseintäkter	-	0,1	-
Övriga rörelsekostnader	-1,0	-0,2	-
Rörelseresultat	216,1	113,1	164,5
Resultat från andelar i intresseföretag	5,4	2,5	2,7
Resultat från övriga värdepapper	8,1	-	-
Ränteintäkter	1,7	1,5	2,2
Räntebidrag	18,7	19,1	24,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-147,8	-107,1	-157,1
Resultat efter finansiella poster	102,2	29,1	37,0
Skatt	-10,7	-	-0,2
Periodens vinst före ränta på konvertibla vinstandelsbevis	91,5	29,1	36,8
Ränta på konvertibla vinstandelsbevis	-5,5	-	-1,8
Periodens vinst	86,0	29,1	35,0

KONCERNENS BALANSRÄKNING			
--------------------------	--	--	--

Tillgångar, Mkr	1999-09-30	1998-09-30	1998-12-31
Tecknat men ej inbetalt kapital	-	8,5	-
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4 894,6	3 902,8	3 917,3
Inventarier	9,6	8,2	9,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	13,1	20,1	15,7
Summa anläggningstillgångar	4 917,3	3 931,1	3 942,6
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga omsättningstillgångar	56,0	39,3	39,2
Kassa och bank	152,7	83,9	81,5
Summa omsättningstillgångar	208,7	123,2	120,7
Summa tillgångar	5 126,0	4 062,8	4 063,3
Eget kapital och skulder, Mkr			
Eget kapital	757,6	555,2	560,2
Konvertibla vinstandelsbevis	230,6	230,6	230,6
Avsättningar	22,6	23,6	29,2
Räntebärande skulder	3 936,8	2 887,3	3 094,4
Ej räntebärande skulder	178,4	366,1	148,9
Summa eget kapital och skulder	5 126,0	4 062,8	4 063,3

FINANSIERINGSANALYS

	1999-01-01- 1999-09-30	1998-01-01- 1998-09-30	1998 Helår
Mkr			
Resultat före skatt	102,2	29,1	37,0
Avskrivningar enligt plan	38,4	20,7	32,1
Resultatandelar i intressebolag	-5,4	-2,5	-2,7
Realisationsvinst/förlust	-16,8	-6,0	-6,1
Skatter	-10,7	-	-0,2
Kassaflöde före ändring i rörelsekapital och investeringar	107,7	41,3	60,1
Förändring av rörelsekapital	-33,3	138,0	34,2
Investeringar	-1 032,1	-1 574,2	-1 629,0
Försäljningar	40,1	19,0	41,1
Kassaflöde efter investeringar	-917,6	-1 375,9	-1 493,6
Nyemission av aktier och konv vinstandelsbevis	125,8	282,2	282,2
Utdelning och ränta på konv vinstandelsbevis	-19,2	-10,2	-12,0
Förändring av långfristiga skulder mm	882,2	1 149,1	1 266,2
Förändring av likvida medel	71,2	45,2	42,8

NYCKELTAL, (exkl delägda fastigheter)

	1999-09-30	1998-09-30	1998-12-31
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	4 894,6	3 902,8	3 917,3
Eget kapital, Mkr	757,6	555,2	560,2
Eget kapital inkl konvertibla vinstandelsbevis, Mkr	988,2	785,8	790,8
Soliditet*), %	19,3	19,3	19,5
Skuldsättningsgrad*), ggr	4,0	3,7	3,9
Räntetäckningsgrad*), ggr	1,7	1,3	1,2
varav jämförelsestörande poster	0,1	0,1	0,0
Belåningsgrad*), %	80,4	74,0	79,0
Data per aktie			
Resultat*), kr	1,08	0,61	0,66
Eget kapital*), kr	10,08	9,92	9,98

*) Konvertibla vinstandelsbevis har inräknats i eget kapital. Antalet aktier har beräknats som om konvertering har skett till B-aktier.

Enligt skriftlig utfästelse kommer samtliga konvertibla vinstandelsbevis att konverteras till aktier senast 2003-12-31.

Definitionerna till nyckeltalen har ändrats till att överensstämma med Sveriges Finansanalytikers Förenings rekommendationer varvid jämförelsetalen har räknats om. Jämförelsetalen för data per aktie är justerade med hänsyn till nyemissionen 1999-05-11

Soliditet: eget kapital inklusive minoritet i procent av balansomslutningen

Skuldsättningsgrad: räntebärande skulder dividerade med eget kapital

Räntetäckningsgrad: resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader

Belåningsgrad: summa fastighetslån enligt balansräkningen i procent av fastigheternas bokförda värde

Resultat per aktie: nettoresultat enligt resultaträkningen dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden

Eget kapital per aktie: eget kapital dividerat med antal aktier på balansdagen

KONVERTIBLA VINSTANDELSBEVIS

<i>Innehavare</i>	<i>Nom belopp</i>	<i>Bokfört värde</i>
Columna Fastigheter AB	290,8	230,6

Efter nyemission 1999-05-11 kan konvertering ske till B-aktier till kursen 10,90 kronor eller till A-aktier till kursen 13,10 kronor. Vid full konvertering till B-aktier resp A-aktier ökar antalet B-aktier med 26.676.972 eller A-aktier med 22.196.870. Konvertering till A-aktier får endast ske i sådan omfattning att antalet A-aktier i bolaget efter konvertering ej överstiger tio procent av det totala antalet aktier i bolaget. Vinstandelsbevisen löper t o m den 31/12 2003 och räntan motsvarar den årliga utdelningen för Realias aktie t o m 31/12 2003 som om konvertering skett till B-aktie. **Enligt skriftlig utfästelse kommer samtliga konvertibla vinstandelsbevis att konverteras till aktier senast 31/12 2003.**

LÅNESTRUKTUR 1999-09-30

Räntebindningstid	Lånebelopp i mkr	Andel av lån i %	Akkumulerad andel lån	Genomsnitts- ränta %	Genomsnittlig kapitalbindning (mån)
1999	1 483	38	38	4,3	
2000	385	10	48	6,5	
2001	275	7	55	5,3	
2002	326	8	63	7,3	
2003	260	7	70	4,8	
2004	559	14	84	4,8	
2007	293	7	91	5,7	
2008	256	7	97	6,0	
2009	100	3	100	5,2	
Summa räntebärande lån	3 937	100		5,2	33

FASTIGHETSBESTÅND PER REGION PER 1999-09-30 (exklusive delägda fastigheter)

Region	Uthyrbar yta, kvm	Varav bostäder	Varav lokaler	Bruttohyra 1999, Mkr	Bruttohyra kr/kvm	Bokfört värde, Mkr ¹⁾
Region Storstockholm	348 305	217483	130822	256,8	737	1 618
Region Öst	152 396	111033	41363	101,2	664	550
Region Väst	131 295	72780	58515	103,6	789	706
Region Norr	248 071	144558	103513	167,1	673	1125
Region Öresund	208 625	104687	103938	150,8	723	866
Region Utland	2 863		2863	3,1	1 083	30
Totalt 1999-09-30	1 091 555	650 541	441 014	782,6	717	4 895

¹⁾ Bokfört värde per 1998-12-31 respektive anskaffningsvärde för förvärv under året.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

År	Transaktion	Nominellt värde	Antal aktier		Totalt antal aktier	Totalt aktie- kapital, Mkr
			A-aktier	B-aktier		
1995	Utgående kapital	7,50	2 641 210	23 140 694	25 781 904	193,4
1996	Riktad nyemission	7,50		1 632 500	27 414 404	205,6
1997-02-01	Riktad nyemission	7,50		6 000 000	33 414 404	250,6
1997-08-01	Riktad nyemission	7,50		1 238 000	34 652 404	259,9
1997-12-01	Riktad nyemission	7,50		1 499 118	36 151 522	271,1
1998-01-29	Riktad nyemission	7,50		4 545 455	40 696 977	305,2
1998-04-01	Riktad nyemission	7,50		2 469 136	43 166 113	323,7
1998-07-02	Riktad nyemission	7,50		1 682 086	44 848 199	336,3
1998-10-01	Riktad nyemission	7,50		714 887	45 563 086	341,7
1999-03-01	Riktad nyemission	7,50		2 036 199	47 599 285	357,0
1999-05-11	Nyemission 1:2	7,50	1 320 605	22 479 037	71 398 927	535,5
Summa per 1999-09-30			3 961 815	67 437 112	71 398 927	535,5

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

17 februari 2000 Bokslutskommuniké för 1999
30 mars 2000 Ordinarie Bolagsstämma

Stockholm den 4 november 1999

Sven-Ane Friberg
Verkställande direktör

