



- REALIAS BÄSTA RESULTAT NÅGONSIN -

Bokslutskommuniké 2000

- Resultat före skatt uppgår till 155 Mkr (142), en ökning med 9 procent
- Kassaflödet uppgår till 140 Mkr (105), en ökning med 33 procent
- Hyresintäkterna ökade till 709 Mkr (662), en ökning med 7 procent
- Redovisat eget kapital per aktie uppgår till 112,77 kr. Extern värdering visar ett övervärde i fastighetsbeståndet på 401 Mkr jämfört med bokfört värde, vilket motsvarar 37,84 kr per aktie före skatt
- Mot bakgrund av den goda utvecklingen av resultat och kassaflöde samt övervärdet på fastigheterna föreslår styrelsen att utdelningen höjs till 4,50 kronor per aktie, en ökning med 29 procent

Realia AB är ett fastighetsbolag som sedan 12 år är noterat på OM Stockholmsbörsens O-lista. Vårt fastighetsbestånd är idag ca 1,1 miljon kvadratmeter. Drygt hälften är kommersiella lokaler.

Realias affärsidé är att förvärva, förvalta, utveckla och avyttra fastigheter inom regioner med tillväxtpotential och på långsiktigt stabila orter.

Omsättning och resultat

Koncernens totala hyresintäkter uppgick till 709 Mkr (662) och resultatet efter finansiella intäkter och kostnader till 155 Mkr (142). I resultatet ingår vinst vid försäljningar av fastigheter med 118 Mkr (58) samt nedskrivningar av fastigheter med 59 Mkr (0). Skattekostnaden uppgår till 4 Mkr (9).

Hyresintäkterna ökade med 7,2 procent från 661,6 Mkr till 709,4 Mkr. Den viktigaste förklaringen är att det genomsnittliga fastighetsinnehavet under 2000 var större än 1999. Utvecklingen av hyresnivån för kommersiella lokaler har varit positiv vid omförhandling av hyreskontrakt i Stockholms- och Öresundsregionen. I övriga landet har omförhandlade kommersiella hyreskontrakt inneburit såväl höjningar som sänkningar beroende på när det ursprungliga kontraktet tecknades. På de flesta orter har bostadshyrorna legat stilla.

Vakansnivån, mätt över hela året, ökade till 9,4 procent (8,3). Vakanserna har påverkats negativt av att de fastigheter som avyttrats till bostadsrättsföreningar i princip varit fullt uthyrda. I Norrköping har vakanserna varit högre än föregående år men en förbättring har märkts mot slutet av 2000. Öresundsregionen har fått minskade vakanser och i den norra regionen ökade vakanserna till följd av de avyttringar och förvärv som gjordes i slutet av 1999. Bostadsuthyrningen i Gävle har dock förbättrats markant.

De direkta fastighetskostnaderna uppgick till 334,3 Mkr (320,7), en ökning med 4,2 procent. Värme-, el- och vattenkostnaderna har, mätt per kvadratmeter, sänkts jämfört med föregående år. Även om 2000 var ett varmare år än normalt skiljde det sig inte nämnvärt från 1999. Avtalet om elleveranser har omförhandlats med sänkta priser som följd. Riktade insatser för att sänka vattenförbrukningen har givit goda resultat.

Övriga driftkostnader liksom underhållskostnaderna och kostnaderna för fastighetsskatt och tomträttsavgälder har i stort sett varit oförändrade räknat per kvadratmeter.

Ökade hyresintäkter med 7,2 procent och ökade direkta fastighetskostnader med 4,2 procent har inneburit att driftnettot förbättrats med 10,0 procent eller från 340,9 Mkr till 375,1 Mkr. Därmed har direktavkastningen stigit med två tiondels procentenhet till 7,8 procent och överskottsgraden till 52,9 procent (51,5).

Avskrivningarna uppgick till 50,4 Mkr (49,7). Fastigheterna avskrivs med 1 procent per år med undantag för specifika hyresgästpassningar som avskrivs under hyreskontraktets längd vilket normalt innebär tre till fem år.

Centrala administrationskostnader innefattar kostnader för bolagsstämma, styrelse, VD och centrala funktioner för marknadsföring, finansiering och ekonomi. Den centrala administrationen utgjordes av 13 anställda och kostnaderna uppgick till 27,1 Mkr (35,8). Minskningen är främst hänförlig till att de kostnader som nya fastighets- och ekonomisystem medförde under 1999 var av engångskaraktär samt att omfattningen av köp och försäljningar var lägre 2000.

Fastigheter avyttrades för en total köpeskilling om 355 Mkr (848). Efter försäljningsomkostnader på 5,4 Mkr (3,6) uppgick reavinsten till 117,9 Mkr (58,0).

Övriga intäkter, 1,8 Mkr (0), utgörs av åter-betalade medel från SPP.

Räntebidragen har trappats ned planenligt och uppgick till 8,1 Mkr (19,1). Under året avyttrades även en ränteswap med en reavinst på 15,2 Mkr. Räntekostnaderna har ökat som en följd av en större genomsnittlig låneportfölj men även högre räntenivåer.

Skattekostnaden uppgår till 4,2 Mkr (8,7) varav 2,7 Mkr (11,4) utgör betald skatt och återstoden förändring i uppskjuten skatt. Redovisningsrådets rekommendation nr 9 avseende inkomstskatter som träder i kraft 2001 tillämpas inte under 2000.

Kvarvarande underskottsavdrag efter taxeringen 2001 beräknas vid en försiktig värdering uppgå till åtminstone 54 Mkr (37). Delar av underskotten är belastade med så kallade koncernspärrar vilket innebär att de för närvarande inte fritt kan utnyttjas inom koncernen.

Fastigheterna avskrivs vid taxeringen med vad skattelagstiftningen maximalt tillåter vilket normalt innebär mellan 2 och 4 procent. Den skillnad som uppstår mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden uppgår per årsskiftet till 230 Mkr (255).

Räntan på de konvertibla vinstandelsbevisen motsvarar aktieutdelningen och beräknas på det antal B-aktier som de konvertibla vinstandelsbevisen kan omvandlas till. Med den föreslagna utdelningen på 4,50 kr per aktie innebär det en

kostnad under 2000 på 10,0 Mkr och en utbetalning under 2001 på 12,0 Mkr.

Förvärv och avyttringar

Under året förvärvades fastigheter för en köpeskilling om 315 Mkr (1 777). I Tumba utanför Stockholm förvärvades Alfa Lavals anläggningar om 78 000 kvm kommersiella lokaler för 270 Mkr. I Sundsvall förvärvades två centralt belägna fastigheter för 45 Mkr med en uthyrningsbar yta på 6 700 kvm jämnt fördelad mellan bostäder och kommersiella lokaler.

20 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 55 000 kvm har avyttrats under året för ett totalt försäljningspris om 355 Mkr (848). Försäljningarna har medfört en reavinst på 118 Mkr (58).

På den starka bostadsrättsmarknaden i Stockholmsområdet har tolv fastigheter avyttrats till bostadsrättsföreningar. Totalt innebar dessa försäljningar reavinster på 102 Mkr. Försäljningspriserna motsvarade i genomsnitt en direktavkastning på 4,5 procent.

Realia lämnade under året två mindre orter, Mariestad och Finspång. Avyttringen av fastigheterna, som förvärvades i maj 1999, medförde reavinster på 10 Mkr vilket innebär en värdeökning med 17 procent under innehavstiden. I december tecknades kontrakt avseende Realias fastigheter i Strängnäs. Denna försäljning ger en reavinst på 9 Mkr som resultatförs 2001 och innebär att fastigheterna, som också förvärvades i maj 1999, har ökat med 20 procent i värde.

Övriga investeringar

Investeringar i form av ny-, till- och ombyggnader samt hyresgästpassningar av befintliga fastigheter har uppgått till 145 Mkr (45).

De två största investeringarna är den pågående nybyggnationen om 4 750 kvm på fastigheten Hunnerup 1 i Lund, 59 Mkr, och tillbyggnaden av 60 lägenheter på fastigheten Tomtebodan 1 i Solna, 30 Mkr. Den nya byggnaden i Lund beräknas färdigställas under våren 2001 och är fullt uthyrd.

Övriga investeringar består framför allt av hyresgästpassningar i samband med nytecknade eller omförhandlade lokalhyreskontrakt. De sammantaget största hyresgästpassningarna görs inom S:t Larsområdet i Lund där 21 Mkr investerats under året.

Fastighetsvärden

En extern värdering har genomförts av samtliga fastigheter utom två som har värderats internt. De internt värderade fastigheterna utgörs av den kvarvarande fastigheten i Holland samt en rentingfastighet vilka tillsammans bedömts ha ett värde på 63 Mkr. Fastigheter vars värde understiger det bokförda värdet har skrivits ned om nedgången bedömts vara bestående. Den totala nedskrivningen uppgår till 59 Mkr. Fastigheternas värde enligt den genomförda värderingen uppgår till 5 447 Mkr och överstiger därmed det bokförda värdet, efter nedskrivningarna, med 401 Mkr, vilket motsvarar 37,84 kr per aktie före skatt. Redovisat eget kapital per aktie uppgår till 112,77 kr.

Likviditet och finansiering

Likvida medel uppgår till 150 Mkr (114) inklusive outnyttjad checkkredit om 50 Mkr (40). Av de likvida medlen är 18 Mkr (18) pantförskrivna.

Förvärvet från Alfa Laval genomfördes delvis genom en apportemission vilken ökade det egna kapitalet med 36 Mkr. Utdelningen för 1999 uppgick till 26 Mkr och minskade således det egna kapitalet med samma belopp.

Fastighetslånen har ökat med 35 Mkr från 3 773 Mkr till 3 808 Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick vid årsskiftet till 5,7 procent (5,5) och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,2 år (3,5).

Amorteringar och egenfinansierade investeringar har inneburit att belåningsgraden har sjunkit till 75,5 procent (76,5). Soliditeten har stärkts och uppgår vid årsskiftet till 22,9 procent (20,4).

Verksamhet och organisation

Realias affärsidé är att förvärva, förvalta, utveckla och avyttra fastigheter inom regioner med tillväxtpotential och på långsiktigt stabila orter. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1 095 000 kvm (föregående år: 1 066 000) och består till 50,5 procent (45) av kommersiella lokaler och till 49,5 procent (55) av bostäder.

De huvudsakliga verksamhetsorterna är Storstockholm, Lund/Malmö, Norrköping, Gävle, Sundsvall och Karlstad. Fastigheterna förvaltas av egen personal.

Huvudkontoret, med VD och centrala funktioner för marknad, finans, ekonomi och personal, finns i Stockholm. Antalet anställda uppgick vid årsskiftet till 78 personer (82), varav 32 kvinnor (28).

Förslag till utdelning

Styrelsens förslag till utdelning är 4,50 kr per aktie (3,50) och till avstämningsdag för utdelning föreslås den 2 april 2001. Styrelsen kommer även att lägga ett förslag till bolagsstämman om bemyndigande att återköpa egna aktier.

Framtida utveckling

Arbetet med en koncentration av fastighetsbeståndet har påbörjats och resulterar i att vi lämnar eller kommer att lämna ett antal för oss udda orter. Dessutom är bostadshyresgästernas intresse av att förvärva våra fastigheter inom de centrala

delarna av Storstockholm oförändrat mycket stort, vilket också kan resultera i ytterligare försäljningar under år 2001.

Utöver ovanstående är ambitionen för år 2001 en fokusering dels på vakansnivåns storlek, där vi förväntar oss positivt resultat, d v s en minskning av vakanserna med hänsyn till de resurser som prioriteras för uthyrningsverksamheten, dels på möjligheterna att gå vidare med förädlingspotentialen i våra byggrätter.

Stockholm den 14 februari 2001

REALIA AB
Styrelsen

Koncernens resultaträkning

Mkr	2000	1999
Hysesintäkter	709,4	661,6
Direkta fastighetskostnader		
Driftkostnader	-230,8	-221,7
Underhåll och hyresgästanpassning	-67,9	-65,4
Fastighetsskatt	-29,6	-28,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-6,0	-5,0
Driftnetto	375,1	340,9
Avskrivningar	-50,4	-49,7
Bruttoresultat	324,7	291,2
Centrala administrationskostnader	-27,1	-35,8
Försäljning av fastigheter	117,9	58,0
Nedskrivningar	-59,0	-
Övriga rörelseintäkter	1,8	-
Övriga rörelsekostnader	-	-1,0
Rörelseresultat	358,3	312,4
Resultat från andelar i intresseföretag	2,8	5,4
Resultat från övriga värdepapper	15,2	8,1
Ränteintäkter	3,0	2,7
Räntebidrag	8,1	19,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-232,2	-205,9
Resultat efter finansiella poster	155,2	141,8
Skatt	-4,2	-8,7
Årets vinst före ränta på konvertibla vinstandelsbevis	151,0	133,1
Ränta på konvertibla vinstandelsbevis	-10,0	-7,8
Årets vinst	141,0	125,3
Genomsnittligt antal aktier inkl konvertibla vinstandelsbevis	10 270 078	8 884 503
Resultat per aktie, kr	14,70	14,99

Koncernens balansräkning

Tillgångar, Mkr	2000-12-31	1999-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	4 965,9	4 925,8
Inventarier	3,9	5,1
Pågående nyanläggningar	80,5	9,0
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	12,1	12,9
Andra långfristiga fordringar	3,7	-
Summa anläggningstillgångar	5 066,1	4 952,8
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga omsättningstillgångar	58,1	92,7
Kassa och bank	99,8	74,2
Summa omsättningstillgångar	157,9	166,9
Summa tillgångar	5 224,0	5 119,7
Eget kapital och skulder, Mkr		
Eget kapital	964,5	813,2
Konvertibla vinstandelsbevis	230,6	230,6
Avsättningar	25,1	19,6
Räntebärande skulder	3 807,7	3 803,1
Ej räntebärande skulder	196,1	253,2
Summa eget kapital och skulder	5 224,0	5 119,7

Kassaflödesanalys

Mkr	2000	1999
Resultat efter finansiella poster	155,2	141,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-15,6	-36,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	139,6	105,0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-41,5	2,6
Kassaflöde före investeringar	98,1	107,6
Investeringar	-378,5	-1 680,7
Försäljningar	342,5	604,0
Kassaflöde efter investeringar	62,1	-969,1
Nyemission	-	112,1
Utbetald utdelning och ränta på konvertibla vinstandelsbevis	-35,2	-21,0
Upptagna lån, amorteringar mm	-1,3	870,7
Årets kassaflöde	25,6	-7,3
Likvida medel vid periodens början	74,2	81,5
Likvida medel vid periodens slut	99,8	74,2

Nyckeltal

Definitioner, se årsredovisningen 1999	2000	1999	1998	1997	1996
Hysesintäkter, Mkr	709,4	661,6	405,0	286,4	210,5
Direktavkastning, %	7,8	7,6	7,4	7,5	7,4
Överskottsgrad, %	52,9	51,5	51,4	54,5	54,7
Belåningsgrad, %	75,5	76,5	79,0	82,2	82,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,2	1,3	1,0
Avkastning på eget kapital, %	13,5	14,5	5,8	10,5	1,3
Soliditet, %	22,9	20,4	19,5	18,0	17,2
Skuldsättningsgrad, ggr	3,2	3,6	3,9	4,0	4,6
Kassaflöde, Mkr	139,6	105,0	61,4	36,5	17,3
Investeringar, Mkr	453,1	1 853,6	1 621,3	871,5	349,2
Uthyrbar yta vid årsskiftet, tusen kvm	1 090	1 071	851	504	359
Antal anställda vid årsskiftet	78	82	69	42	34

Data per aktie, kr

Resultat	14,70	14,99	6,63	10,87	1,20
Kassaflöde	13,59	11,83	11,02	9,60	5,56
Eget kapital	112,77 *	103,51	99,77	105,07	97,65
Börskurs 31 december	88,00	73,50	63,00	90,00	90,00
Föreslagen utdelning	4,50	3,50	3,00	2,50	-

* exklusive fastigheternas övervärde

Antal aktier

Vid årets slut

Aktier	7 930 525	7 409 289	5 156 058	4 605 394	3 102 298
Konvertibla vinstandelsbevis vid konvertering till B-aktier	2 667 696	2 667 697	2 767 489	-	-
	10 598 221	10 076 986	7 923 547	4 605 394	3 102 298

I genomsnitt under året

Aktier	7 602 382	6 296 526	4 889 362	3 794 034	3 102 298
Konvertibla vinstandelsbevis vid konvertering till B-aktier	2 667 696	2 587 977	682 394	-	-
	10 270 078	8 884 503	5 571 756	3 794 034	3 102 298

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.

Antalet aktier är omräknat med hänsyn till nyemission i maj 1999 och omvänd split i maj 2000.

Lånestruktur per 2000-12-31

År	Kapital- bindning	Räntebindning inkl cap	Normportfölj	Andel av lån i %	Ack andel lån	Snitt ränta %
2001	1 477	1 372	1 142	36	36	5,2
2002	205	711	571	19	55	6,8
2003	102	691	571	18	73	5,4
2004	265	313	381	8	81	6,0
2005	70	158	381	4	85	7,1
2007--10	1 689	563	762	15	100	5,9
	3 808	3 808	3 808	100		5,7

Bindningstid i genomsnitt 2,2 år

Räntecapen omfattar 625 Mkr fördelade på år 2001--2003

Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Nominellt värde, kr	Antal aktier		Totalt antal aktier	Totalt aktie- kapital, Mkr
			A-aktier	B-aktier		
1996	Utgående kapital	7,50	2 641 210	24 773 194	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	336,4
1998-10-01	Riktad nyemission	7,50		714 887	45 563 086	341,8
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
1999-11-11	Riktad nyemission	7,50		2 693 966	74 092 893	555,7
2000-05-17	Omvänd split 10:1	75,00	396 182	7 013 108	7 409 290	555,7
2000-09-01	Riktad nyemission	75,00		521 235	7 930 525	594,8
Summa per 2000-12-31			396 182	7 534 343	7 930 525	594,8

Konvertibla vinstandelsbevis

Innehavare	Nominellt belopp	Bokfört värde
Columna Fastigheter AB	290,8 Mkr	230,6 Mkr

Efter nyemission 1999-05-11 och efter omvänd split 10:1 2000-05-17 kan konvertering ske till B-aktier till kursen 109 kronor eller till A-aktier till kursen 131 kronor. Vid full konvertering till B-aktier resp A-aktier ökar antalet B-aktier med 2.667.696 eller A-aktier med 2.219.686. 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 2003-12-31 och räntan motsvarar den årliga utdelningen för Realias aktie t o m 2003-12-31 som om konvertering skett till B-aktie.

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

Ägarstruktur per 2000-12-29

Ägare	Antal aktier	A-aktier	B-aktier	Aktieandel %	Röstandel %
Columna Fastigheter AB	2 042 666	378 962	1 663 704	25,8	47,4
Thomas Hopkins m familj och bolag	1 665 800		1 665 800	21,0	14,5
Tallard B.V.	907 619		907 619	11,4	7,9
Weland Värdepapper AB	609 769	1 449	608 320	7,7	5,4
Credit Suisse Eqt	300 000		300 000	3,8	2,6
Leif A R Eriksson och bolag	192 492		192 492	2,4	1,7
Wasa Fastighetsfond	147 250		147 250	1,9	1,3
Bygg-Vesta Fastigheter AB	93 000		93 000	1,2	0,8
LGT Bank in Liechtenstein AG	54 800		54 800	0,7	0,5
Eskil Johannesson	51 600		51 600	0,7	0,4
Övriga	1 865 529	15 771	1 849 758	23,5	17,5
Totalt	7 930 525	396 182	7 534 343	100,0	100,0

Fastighetsbestånd per region 2000-12-31, exkl fastigheter i delägda bolag

Region	Uthyrbar yta, kvm	Varav bostäder	Varav lokaler	Bruttohyra årsbasis, Mkr	Bruttohyra kr/kvm	Bokfört värde Mkr
Storstockholm	358 889	192 855	166 034	274	763	1 562
Öresund	148 941	38 769	110 172	114	765	787
Öst	190 115	121 839	68 276	137	721	765
Väst	107 349	50 202	57 147	86	801	639
Norr	286 884	142 281	144 603	196	683	1 266
Utland	2 863	0	2 863	4	1 397	27
Totalt	1 095 041	545 946	549 095	811	741	5 046

Informationstillfällen 2001

28 mars 2001	Ordinarie bolagsstämma
2 maj 2001	Delårsrapport per den 31 mars 2001
22 augusti 2001	Delårsrapport per den 30 juni 2001
31 oktober 2001	Delårsrapport per den 30 september 2001
14 februari 2002	Bokslutskommuniké för 2001