

PRESSMEDDELANDE
1999-02-18

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 1998

Evidentias vinst efter skatt 64 (-19) Mkr

Det börsnoterade Evidentia Fastigheter AB uppvisar för 1998 ett resultat efter skatt på 64 (-19) Mkr. Fastighetsrörelsens resultat efter avskrivningar uppgår till 82 (26) Mkr och bilrörelsens resultat efter avskrivningar till 20 (13) Mkr.

I koncernens resultat ingår vinst vid försäljning av aktier i Zeteco, förlust vid försäljning av fastigheter (Barcelona och Västerås), samt netto nedskrivning av fastigheter på sammanlagt 23 (12) Mkr.

Kassaflödet från rörelsen uppgick under året till 103 (21) Mkr. Bolagets finansiella ställning har stärkts så att soliditeten vid årets slut var 26 (22) procent.

Marknadsvärdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick vid årsskiftet enligt externa värderingar till 1.423 Mkr, vilket överstiger bokfört värde med 51 Mkr, motsvarande 5:70 kr per aktie.

Bolagets synliga eget kapital var 516 Mkr motsvarande 57:00 kr per aktie.

Butikernas omsättning i köpcentrat Stinsen Häggvik har fortsatt sin starka ökningstakt från 1997 och utvisar en ökning på 14 procent under 1998 i förhållande till förra året.

Bolagsstämma äger rum torsdagen den 6 maj. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 1998.

Ytterligare information

Kent Gravesen, Verkställande direktör, 08 - 441 55 06

Evidentia Fastigheter AB (publ) är sedan 1983 noterat på Stockholms Fondbörs A-lista, och har ca 4.500 aktieägare. Evidentia bedriver fastighetsrörelse med innehav av kommersiella fastigheter samt bilförsäljnings- och verkstadsrörelse genom dotterbolaget Philipson Bil.

Fastighetsinnehavet består av köpcentret Stinsen Häggvik i Sollentuna, kontorsfastigheter "Norra Station" i Stockholm, handels- och industrifastigheter samt utlandsfastigheter i Holland och Spanien med en total yta på ca 183.000 kvm och ett hyresvärde på ca 169 Mkr i januari 1999.

Philipson Bil AB, med verksamhet koncentrerad till regionstäder och Göteborg, omsätter ca 800 Mkr.

Bokslutskommuniké 1998

EVIDENTIA FASTIGHETER AB (publ)

- **Koncernens intäkter 1 082 (1 125) Mkr**
- **Resultat efter skatt 64 (-19) Mkr**
- **Det synliga egna kapitalet 57:00 (48:70) kr/aktie**
- **Uthyrningsgraden är 97,8 (96,6) procent av hyresvärdet**

PERIODEN I SIFFROR

	Jan - dec 1998	Jan - dec 1997
Omsättning (Mkr)	1 082	1 125
Resultat efter skatt (Mkr) ¹⁾	64	- 19
Bokfört värde förvaltningsfastigheter (Mkr) ²⁾	1 372	1 390
Kassaflöde (Mkr)	103	21
Eget kapital (Mkr)	516	441
Synlig soliditet (%)	26	22
Resultat efter skatt per aktie (kr) ¹⁾	7:10	- 2.10
Bokfört värde förvaltningsfastigheter per aktie (kr) ²⁾	151:60	153:60
Synligt eget kapital per aktie (kr)	57:00	48:70

1) Ingen skattekostnad beräknas uppkomma på årets resultat.

2) Inklusiv andel i intressebolags fastigheter.

RESULTAT

Koncernens resultat efter skatt för helåret 1998 uppgick till 64 (-19) Mkr. Resultatet efter skatt per aktie uppgick till 7:10 (-2:10) kr. För moderbolaget uppgick omsättningen till 3 (3) Mkr och resultatet före dispositioner och skatt till 27 (-14) Mkr.

FÖRSÄLJNING AV AKTIER/FASTIGHETER

Under första kvartalet sålde Evidentia sitt 5 procentiga innehav i Zeteco för 77 Mkr, vilket gav en reavinst på 48 Mkr. Under december såldes fastigheterna i Barcelona och Västerås för 18 respektive 12 Mkr. Resultatet av dessa fastighetsförsäljningar blev, efter avdrag för kostnader i samband med försäljning och reservering av kostnader för personalminskning i samband härmed, en förlust på 6 Mkr.

FINANSIELL STÄLLNING

Synlig soliditet, beräknad som andel synligt eget kapital av balansomslutningen, uppgick vid periodens slut till 26 (22) procent.

Likvida medel, inklusive kortfristiga placeringar, uppgick till 178 (192) Mkr. Räntebärande skulder inklusive pensionsskulder, konvertibelt lån och förlagslån uppgick till 1 138 (1 226) Mkr. Kassaflödet från rörelsen, beräknat som resultatet före skatt med tillägg för gjorda avskrivningar, justering för bokföringsmässiga förändringar av fastigheter och avdrag för faktiskt betald skatt uppgick till 103 (21) Mkr.

FASTIGHETSRÖRELSEN

Fastighetsrörelsens resultat efter avskrivningar uppgick till 82 (26) Mkr. Uthyrningsgraden har under året med avseende på hyresintäkter ökat till 97,8 (96,6) procent. Vakansen i fastighetsbeståndet, uppgår vid periodens slut till 2,8 (4,7) procent av uthyrningsbar yta.

Marknadsområdet ”kontorsfastigheter i Stockholm - Norra Station” kännetecknas fortfarande av stark hyresutveckling. Över en tredjedel av bolagets kontorsytor i området har under året ny- och omförhandlats. I de flesta fallen har detta inneburit en ökning av hyresnivån. För närvarande (februari 1999) finns inga vakanta ytor.

I köpcentrumprojektet Stinsen Häggvik har butikernas omsättning under 1998 ökat med 14 procent i förhållande till motsvarande period förra året. Häggviksleden, som öppnade i mitten av september, har ännu inte påverkat omsättningen i större grad. Beroende på att allt fler butikshyresgäster erlägger omsättningshyrestillägg, tillkommande uthyrning av butiksytor och på att kontorshuset numera är fullt uthyrt, har direktavkastningen ökat. Det återstår fortfarande viss utveckling och kostnadsanpassning innan fastighetens resultat är på en nivå som normalt kan förväntas av ett köpcentrum av denna storlek.

Evidentias övriga svenska handels- och industrifastigheter har en fortsatt hög uthyrningsgrad, hög direktavkastning och ger ett bra kassaflöde.

Den spanska hyres- och fastighetsmarknaden förbättras allttjämt. Fastighetsinnehavet domineras av kontorsfastigheten Aduana, belägen i centrala Madrid. Hela fastigheten är uthyrd till Spanska Postverket. Hyresnivån för kontorsdelen ligger på drygt 3.000 ESP/kvm/månad, vilket väsentligt överstiger marknadsmässig hyra. Postverket har meddelat att man avser att flytta under första kvartalet år 2000. För den till hälften ägda fastigheten San Bernardo är uthyrningssituationen fortfarande otillfredsställande bl.a. på grund av att en större hyresgäst, som inte betalat hyra under längre tid, kunde avhysas först i början av 1999. Förhandlingar om uthyrning av de vakanta ytorna pågår. Kontorsfastigheterna i Barcelona är sålda. Tillträde har skett och likvid erlagts.

VÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Som aviserades i årsredovisningen för förra året samt i de under 1998 publicerade kvartalsrapporterna har en översyn av fastigheternas bokförda värde gjorts i samband med årsskiftet. Köpcentrat Stinsen Häggvik har övergått till att bli ett förvaltningsobjekt.

Samtliga bolagets förvaltningsfastigheter har externvärderats per årsskiftet 1998/99. De tre stora svenska innehaven - Härden, Stinsen och Blästern - har värderats av både DTZ och NewSec. De övriga svenska fastigheterna och utlandsfastigheterna har värderats av DTZ respektive Jones Lang Wootton. Baserat på dessa värderingar har styrelsen bedömt att nedskrivningar krävs av svenska och utländska fastigheter med 124 Mkr. Vid nedskrivningarna av de spanska fastigheterna har hänsyn tagits till förväntade kostnader i samband med en framtida försäljning.

I enlighet med årsredovisningslagens bestämmelser om återföring av tidigare gjorda nedskrivningar och redovisningsrådets utkast till rekommendation har bolaget valt att återföra nedskrivningar gjorda före årsredovisningslagens ikraftträdande. Detta har inneburit att nedskrivningar har återförts med totalt 116 Mkr, varav 105 Mkr är hänförligt till 1998 och har redovisats i resultaträkningen. Resterande 11 Mkr har bokförts direkt mot eget kapital. 1997 års siffror har ej omräknats.

Marknadsvärdet, enligt externa värderingar, på bolagets hel- och delägda fastigheter, exkl Philipsons rörelsefastigheter, uppgick vid årsskiftet till 1.423 Mkr. Det bokförda värdet på motsvarande fastigheter uppgick till 1.372 Mkr. Skillnaden var således 51 Mkr, motsvarande 5:70 kr per aktie.

PHILIPSON

Philipsons försäljning av nya personbilar har för jämförbara enheter ökat med 12 procent till 3.063 bilar. Nybilsregistreringen i Sverige har under 1998 ökat med 12 procent. Nissan och Mercedes marknadsandelar uppgick till 3,2 respektive 2,5 procent. Philipsons försäljning av begagnade bilar minskade med 8 procent till 3.394 bilar. Under 1997 genomfördes särskilda insatser för att minska lagren av begagnade bilar.

Resultatet efter avskrivningar uppgick till 20 (13) Mkr. I detta belopp ingår försäljning av gamla kundfordringar som inklusive övriga jämförelsestörande poster påverkat resultatet positivt med 9 (4) Mkr.

ÄNDRING AV AVSKRIVNINGAR

Evidentia ändrar från och med 1998-01-01 avskrivningarna enligt plan på fastigheter. Avskrivning i koncernen görs numera med 1 procent på det koncernmässiga anskaffningsvärdet för byggnaderna, vilket är vanligt i branschen.

INVESTERINGAR

Under året har investeringar gjorts med 11 (17) Mkr.

FÖRETAGSLEDNING

I samband med den ordinarie bolagsstämman den 6 maj 1998 tillträdde Kent Gravesen som verkställande direktör i Evidentia.

EFTER PERIODENS SLUT

Under januari träffades avtal om försäljning av Philipsons bilrörelse i Jönköping. Försäljningen innebar en mindre vinst.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 1998.

BOLAGSSTÄMMA

Ordinarie bolagsstämma i Evidentia Fastigheter AB (publ) hålls torsdagen den 6 maj 1999, kl 17.00 på Palace Hotell, Konferensavdelningen, S:t Eriksgatan 115, Stockholm.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 1999

Delårsrapport 1. kvartalet den 6 maj

Delårsrapport 2. kvartalet den 26 augusti

Delårsrapport 3. kvartalet den 16 november

Stockholm den 18 februari 1999

Kent Gravesen

Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (MKR)

	Jan-dec 1998	Jan-dec 1997
Fastighetsrörelsen		
hyresintäkter	129	123
övriga rörelseintäkter	5	
rörelsens kostnader	- 26	- 23
hyresgäst Anpassningar	-5	-27
fastighetsskatt	- 3	- 3
administration/marknadsföring	- 21	- 28
avskrivningar	- 13	- 30
resultat, intressebolag	16	14
Rörelseresultat, fastighetsrörelsen	82	26
Bilrörelsen		
omsättning	953	1 002
övriga rörelseintäkter	20	19
rörelsens kostnader	- 796	- 840
försäljningskostnader	-131	- 125
administration	- 19	- 33
avskrivningar	-7	- 10
Rörelseresultat, bilrörelsen	20	13
Försäljning fastigheter, netto	-6	12
Justering fastighetsvärden, netto	-19	-
Central administration	- 15	- 15
Försäljning aktier, netto	48	0
Finansnetto	- 46	- 55
Resultat före skatt	64	- 19
Skatt	0	0
Periodens resultat	64	- 19

KONCERNENS BALANSRÄKNING (MKR)

	1998-12-31	1997-12-31
Materiella tillgångar	1 122	1 208
Finansiella tillgångar	369	318
Summa anläggningstillgångar	1 491	1 526
Varulager	165	140
Kortfristiga fordringar	125	146
Kortfristiga placeringar	120	94
Kassa och bank	58	98
Summa omsättningstillgångar	468	478
Summa tillgångar	1 959	2 004
Eget kapital	516	441
Avsättning för pensioner	61	61
Övriga avsättningar	45	79
Summa avsättningar	106	140
Obligations- och förlagslån	113	106
Konverteringslån	297	290
Övriga skulder till kreditinstitut	513	578
Summa långfristiga skulder	923	974
Skulder till kreditinstitut	154	191
Leverantörsskulder	144	129
Skatteskulder	25	25
Övriga skulder	17	27
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	74	77
Summa kortfristiga skulder	414	449
Summa eget kapital och skulder	1 959	2 004

FINANSIERINGSANALYS (MKR)

	1998	1997
Rörelseresultat exkl avskrivningar och aktie/fastighetsförsäljning	108	64
Finansnetto	-46	-55
Betald skatt	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital och investeringar	62	9
Förändring rörelsekapital	-14	-140
Kassaflöde före investeringar	48	-131
Investeringar	-11	-17
Försäljningar	29	126
Kassaflöde efter investeringar	66	-22
Förändring av långfristiga fordringar	30	
Förändring långfristiga skulder	-51	-129
Förändring avsättningar	-34	-42
Förändring varulager	-25	34
Förändring likvida medel	-14	-159