Delårsrapport 1 januari – 30 september 2002

- **Fortsatt förbättrat förvaltningsresultat, för januari-september uppgick förvaltningsresultatet till 131 Mkr (114).**
- **Tredje kvartalets resultat före skatt uppgick till 52 Mkr (61), varav jämförelsestörande poster -7 Mkr (2).**
- **Resultatet före skatt för januari-september uppgick till 124 Mkr (154), varav - 7 Mkr (33) utgjordes av resultat från fastighetsförsäljningar.**
- **Under perioden har 20 fastigheter avyttrats för 114 Mkr och sex fastigheter förvärvats för 143 Mkr.**
- **Förvaltningsresultatet för helåret bedöms uppgå till cirka 160 Mkr (148).**

VERKSAMHETEN

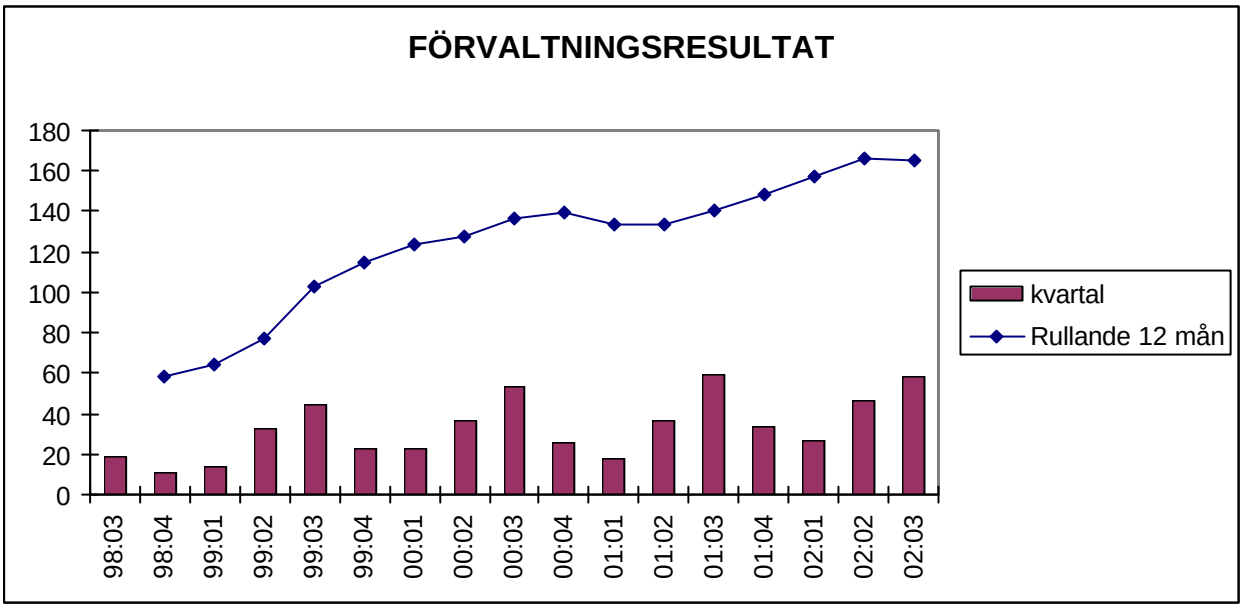
Hyres- och resultatutveckling

Hyresintäkterna uppgick till 679 Mkr (649), vilket innebär en intäktsökning med drygt fem procent jämfört med föregående år. De ökade hyresintäkterna är främst en effekt av tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter under den senaste 12-månadersperioden. Hyresintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 228 Mkr (221). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,0 procent vilket är en förbättring med 0,2 procentenheter jämfört med motsvarande period under föregående år. Vakansen i fastighetsbeståndet är i huvudsak hänförlig till kommersiella lokaler, medan vakansen för bostäder per den 30 september 2002 uppgick till endast 0,6 procent. Inom Mandamus tillväxtområden var vakansen för bostäder per den 30 september 2002 endast 0,2 procent. Detta visar på en fortsatt mycket stark efterfrågan på bostäder inom Mandamus marknadsområden.
Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 333 Mkr (311). Ökningen är dels en volymeffekt från förvärvade fastigheter under den senaste 12-månadersperioden och dels ökade underhållskostnader under tredje kvartalet beroende på åtgärdande av fukt- och mögelskador i två fastigheter. Driftnettot för perioden uppgick till 346 Mkr (335). Lägre uppvärmningskostnader än under ett normalår har bidragit till det förbättrade driftnettot. Tredje kvartalets driftnetto uppgick till 129 Mkr (128). Överskottsgraden för perioden uppgick till 51,0 procent (51,9). Avskrivningarna på fastigheterna uppgick till 39 Mkr (39) och centrala administrationskostnader till 13 Mkr (12). Under perioden erhölls 3 Mkr (1) i förvaltningsersättning från intressebolaget Mandamus Förvaltning i Haninge AB.

Intäkter från intressebolag

Intäkterna från Mandamus intressebolag i Haninge uppgick till 20 Mkr (16). Intäkterna består av knappt 3 Mkr (1) i förvaltningsersättning samt 17 Mkr (10) i ränta på ägarlån och andel i intressebolagets resultat för perioden. I föregående års niomånadersresultat ingick en engångsersättning med 5 Mkr för bildandet av konsortiet. I jämförelse med föregående år bör även noteras att föregående års intäkter från intressebolag endast avser 4 månader, då konsortiet bildades i juni 2001. Intressebolaget, som är profilerat som ett Mandamusbolag i marknaden, har haft en resultatutveckling som har varit bättre än beräknat under årets första tre kvartal.

Förvaltningsresultat
Räntekostnaderna uppgick till 184 Mkr (182) vilket innebär en ökning med 2 Mkr mot föregående år. Ökningen beror på ökad upplåning i syfte att finansiera fastighetsförvärv. De finansiella intäkterna uppgick till 1 Mkr (1). Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före jämförelsestörande poster såsom avyttringsresultat, räntebidrag och resultat av engångskaraktär, uppgick till 131 Mkr (114). Förvaltningsresultatet för den senaste 12-månadersperioden uppgick till 165 Mkr, vilket är en förbättring med 25 Mkr i jämförelse med motsvarande period föregående år. En bidragande orsak till förbättringen är resultattillskottet från intressebolaget Mandamus Förvaltning i Haninge AB. Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2002 uppgick till 58 Mkr (59).



Avyttringsresultatet från genomförda fastighetsförsäljningar uppgick under perioden till –8 Mkr (33), varav –7 Mkr (0) avser tredje kvartalets försäljningar. Totalt hittills under året har 20 fastigheter avyttrats för 114 Mkr med en uthyrningsbar area på 35 000 m², varav 12 000 m² kommersiella lokaler.
Resultatet före skatt, vilket inkluderar jämförelsestörande poster uppgick till 124 Mkr (154). Det försämrade resultatet beror helt på lägre resultat från fastighetsförsäljningar än under motsvarande period föregående år. Resultatet efter schablonskatt uppgick till 89 Mkr (111), vilket motsvarar 4,35 kr (5,57) i vinst per aktie. Det löpande kassaflödet per aktie har fortsatt att förbättras och uppgick till 6,65 kr (5,87).

Koncentration och förädling av fastighetsbeståndet
Koncernen hade per den 30 september 2002 fastigheter till ett bokfört värde om 5 759 Mkr (5 709). Under perioden har sex fastigheter, fyra i Malmö och två i Värnamo samt marken till en redan ägd tomträttsfastighet i Solna, förvärvats för sammanlagt 143 Mkr. Under motsvarade period har 20 fastigheter avyttrats med ett bokfört värde på 123 Mkr. Genomförda avyttringar innebär att Mandamus lämnat ytterligare fem orter; Enköping, Falkenberg, Gävle, Landskrona och Valdemarsvik. Under perioden har 30 fastigheter sammanlagts genom fastighetsreglering och per den 30 september 2002 ägde Mandamus 264 fastigheter. Investeringar i befintligt bestånd uppgick under perioden till 57 Mkr (36) Mkr, varav 30 Mkr avser större om- och tillbyggnadsprojekt i Malmö och Trollhättan. Projekten innebär ombyggnad av vindar och kontorsytor till lägenhetsytor samt förädling av kök och badrum.

Sedan Mandamus börsnoterades för fyra år sedan har i stort sett fastigheternas bokförda värde fördubblats. Samtidigt har fastighetsbeståndet omstrukturerats och koncentrerats mot tillväxtområden. Andelen fastigheter i tillväxtområden var vid börsintroduktionen 32 procent och har per den 30 september 2002 ökat till 70 procent av bokfört värde. Samtidigt har andelen förvaltade lägenheter i tillväxtområden, det vill säga inklusive förvaltningsuppdraget i Haninge, ökat till 81 procent av totalt antal förvaltade lägenheter.

Fastighetsbeståndet per region

2002-09-30	Uthyrbar area, 1000 m²	Hyres-intäkter, Mkr	Ekon uthyrngr, %	Bokfört värde, Mkr
Skåne	238	126	97,4	1 104
Småland/Halland	158	84	98,6	694
Väst	302	167	97,2	1 438
Öst	504	300	98,7	2 514
Summa Sverige	*1 202*	*677*	*98,0*	*5 750*
Utland	5	2	71,9	9
Totalt	**1 207**	**679**	**98,0**	**5 759**
Varav i tillväxtorter, %	65	67	99	70
Varav bostadsfastigheter, %	81	85	99	86

Förändring i fastighetsinnehav	Bokfört värde Mkr	Antal	Uthyrbar area, 1000 m²
Per 1998-06-15	2 957	547	919
Avyttrade fastigheter	-1 852	-418	-581
Kvarvarande bestånd	1 105	129	338
Förvärvade fastigheter	4 495	178	869
Investeringar/fastighetsreglering	380	-43	-
Avskrivningar/nedskrivningar	-224	-	-
Valutakursförändringar	3	-	-
Per 2002-09-30	5 759	264	1 207

Finansiell ställning

Koncernen hade per den 30 september 2002 räntebärande skulder om 4 221 Mkr (4 230). Av de räntebärande skulderna var 9 Mkr (10) i utländsk valuta. Låneportföljen löper med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,11 år (2,00) och medelräntan uppgick till 5,81 procent (5,77).

Nettolåneskulden per den 30 september 2002 uppgick till 4 103 Mkr (4 118). Sedan årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 17 Mkr främst beroende på nya lån för finansiering av periodens fastighetsförvärv. Per 30 september 2002 hade koncernen 306 Mkr (345) i bekräftade outnyttjade kreditlöften.

Lånestruktur, räntebindning till år	Lån, Mkr	Medel-ränta, %	Andel lån, %
2002	970	5,64	23
2003	1 087	6,10	26
2004	536	5,75	13
2005	591	5,70	14
2006	487	5,44	11
2007	-	-	-
2008-	550	6,06	13
Totalt	**4 221**	**5,81**	**100**

Koncernens egna kapital uppgick till 1 387 Mkr per den 30 september 2002, vilket innebär en ökning sedan årsskiftet med 44 Mkr. Det egna kapitalet har ökat med 42 Mkr genom försäljning av egna aktier och med 89 Mkr genom periodens resultat samt minskat med 87 Mkr genom lämnad utdelning. Den synliga soliditeten uppgick per den 30 september 2002 till 23,4 procent (22,2) och den justerade soliditeten uppgick vid samma tidpunkt till 29,2 procent (27,0). Vid beräkning av den justerade soliditeten har den externa värderingen av fastigheterna vid senaste årsskiftet använts.

Moderbolaget
Hyresintäkterna för moderbolaget under de första tre kvartalen uppgick till 676 Mkr (643) och resultatet före skatt uppgick till 118 Mkr (154). Periodens investeringar uppgick till 200 Mkr (522) varav 143 Mkr (486) avsåg fastighetsförvärv. Moderbolagets nettolåneskuld uppgick per 30 september till 4 098 Mkr (4 122).

Prognos
Förvaltningsresultatet för helåret förväntas uppgå till cirka 160 Mkr (148). Till förvaltningsresultatet kommer resultat från fastighetsavyttringar, vilket hittills uppgår till – 8 Mkr.

Stockholm den 22 oktober 2002

Anders Johansson
Verkställande direktör

Resultaträkningar

	3 mån		9 mån		12 mån	
Belopp i Mkr	2002 juli-sep	2001 juli-sep	2002 jan-sep	2001 jan-sep	2001/02 okt-sept	2001 jan-dec
Hyresintäkter	228	221	679	646	900	867
Driftkostnader	-49	-56	-189	-184	-257	-251
Reparation och underhåll	-26	-15	-70	-53	-93	-76
Tomträttsavgäld	-2	-1	-4	-4	-5	-6
Fastighetsskatt	-8	-8	-23	-24	-24	-25
Fastighetsförvaltning	-14	-13	-47	-46	-67	-66
Summa fastighetskostnader	*-99*	*-93*	*-333*	*-311*	*-446*	*-424*
Driftnetto	**129**	**128**	**346**	**335**	**454**	**443**
Avskrivning på fastigheter	-13	-13	-39	-39	-52	-52
Bruttoresultat	**116**	**115**	**307**	**296**	**402**	**391**
Central administration	-4	-4	-13	-12	-18	-17
Intäkter från förvaltningsuppdrag	1	1	3	1	4	2
Intäkter av engångskaraktär	0	2	-	5	0	5
Avyttringsresultat	-7	0	-8	33	-8	33
Rörelseresultat	**106**	**114**	**289**	**323**	**380**	**414**
Resultat från intressebolag	*7*	*10*	*17*	*10*	*21*	*14*
Räntebidrag	1	0	1	2	1	2
Finansiella intäkter	0	0	1	1	1	1
Finansiella kostnader	-62	-63	-184	-182	-245	-243
Finansnetto	*-61*	*-63*	*-182*	*-179*	*-243*	*-240*
Resultat före skatt	**52**	**61**	**124**	**154**	**158**	**188**
Skattekostnader	-15	-17	-35	-43	-33	-41
Periodens resultat	**37**	**44**	**89**	**111**	**125**	**147**
Resultatrelaterade nyckeltal						
Bruttomarginal (%)	25,4	26,7	19,3	17,6	18,3	17,1
Överskottsgrad (%)	56,6	57,9	51,0	51,9	50,4	51,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,95	1,97	1,72	1,66	1,68	1,64
Räntabilitet på eget kapital (%)	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	9,3	11,2
Räntabilitet på totalt kapital (%)	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	6,8	7,5
Förvaltningsresultat (Mkr)	58	59	131	114	165	148
Vinst efter skatt per aktie (kr)	1,80	2,21	4,35	5,57	6,15	7,38
Kassaflöde per aktie (kr)	2,77	2,86	6,65	5,87	9,21	8,43
P/E-tal per aktie (ggr)	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	11,7	9,3
Genomsnittligt antal aktier (1000-tal)	20 542	19 918	20 447	19 918	20 315	19 918

Balansräkningar

Belopp i Mkr	2002 30-sep	2001 30-sep	2001 31-dec
Tillgångar			
Fastigheter	5 759	5 709	5 720
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	8	8
Andelar i intressebolag	19	10	16
Övriga finansiella anläggningtillgångar	93	95	95
Övriga omsättningstillgångar	32	56	34
Likvida medel	25	17	16
Summa tillgångar	**5 936**	**5 895**	**5 889**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 387	1 306	1 343
Avsättningar	156	155	174
Räntebärande skulder	4 221	4 230	4 203
Ej räntebärande skulder	172	204	169
Summa eget kapital och skulder	**5 936**	**5 895**	**5 889**
Förändring av eget kapital			
Ingående eget kapital	1 343	1 275	1 275
Lämnad utdelning	-87	-80	-79
Återköpta/sålda egna aktier	42	-	-
Periodens resultat	89	111	147
Utgående eget kapital	**1 387**	**1 306**	**1 343**

Balansrelaterade nyckeltal	2002 30-sep	2001 30-sep	2001 31-dec
Soliditet (%)	23,4	22,2	22,8
Skuldsättningsgrad (ggr)	3,0	3,2	3,1
Belåningsgrad (%)	73,3	74,1	73,5
Genomsnittlig låneränta (%)	5,81	5,77	5,66
Börskurs vid periodens slut (kr)	72,00	70,00	69,00
Eget kapital per aktie (kr)	67,52	65,57	67,43
Börskurs i relation till synligt eget kapital (%)	107	107	102
Antal aktier vid periodens slut (1000-tal)	20 542	19 918	19 918
Eget innehav återköpta aktier (1000-tal)	-	624	624
Börsvärde vid periodens slut (Mkr)	1 479	1 394	1 374

Kassaflödesanalyser

	3 mån		9 mån		12 mån	
Belopp i Mkr	2002 juli-sep	2001 juli-sep	2002 jan-sep	2001 jan-sep	2001/02 okt-sept	2001 jan-dec
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	57	57	136	117	187	168
Förändring av rörelsekapital	28	9	5	33	-8	20
Kassaflöde från rörelsen	**85**	**66**	**141**	**150**	**179**	**188**
Fastighetsförvärv	-8	-9	-143	-486	-143	-486
Fastighetsförsäljningar	74	10	114	240	114	240
Förändring av andelar i intressebolag	-4	-	-3	-10	-9	-16
Löpande investeringar	-7	-13	-57	-36	-82	-61
Gjorda avsättningar	-13	8	-18	4	2	23
Kassaflöde från investeringar	**42**	**-4**	**-107**	**-288**	**-118**	**-300**
Lämnad utdelning	-	-	-87	-80	-87	-79
Återköp/försäljning av egna aktier	-	-	42	-	42	-
Kassaflöde från aktieägarna	**-**	**-**	**-45**	**-80**	**-45**	**-79**
Totalt kassaflöde	**127**	**62**	**-11**	**-218**	**16**	**-191**
Ingående nettolåneskuld	-4 230	-4 180	-4 092	-3 900	-4 118	-3 900
Periodens kassaflöde	127	62	-11	-218	16	-191
Valutakurseffekt	0	0	0	0	-1	-1
Utgående nettolåneskuld	**-4 103**	**-4 118**	**-4 103**	**-4 118**	**-4 103**	**-4 092**

Definitioner

Bruttomarginal: Förvaltningsresultat i förhållande till hyresintäkter.

Ekonomisk uthyrningsgrad: Hyresintäkter och hyresförluster i förhållande till hyresvärde.

Fastigheternas belåningsgrad: Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Förvaltningsresultat: Resultat före skatt exklusive poster av jämförelsestörande karaktär såsom avyttringsresultat, nedskrivningar, räntebidrag och intäkter av engångskaraktär.

Kassaflöde: Kassaflöde före förändring av rörelsekapital.

Nettolåneskuld: Räntebärande skulder minskade med långfristiga fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad: Resultat före skatt, exklusive resultat från fastighetsförsäljningar och finansiella kostnader, i relation till finansiella kostnader.

Överskottsgrad: Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

Redovisningsprinciper

Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen för koncernen.

Aktieägare per 2002-09-30	Andel av röster och kapital, %
Akelius Insurance fonder	39,9
LRF-gruppen	26,8
CF-fonder	1,0
Skandia	0,9
Fristående Sparbanker	0,8
Northern Trust Co	0,7
Bengt Norman	0,7
Tonold Konsult AB	0,7
Wasa Fastighetsfond	0,3
Handelsbanken aktiefonder	0,2
Summa (10 ägare)	72,0
Övriga utländska aktieägare	2,2
Övriga svenska aktieägare	25,8
Totalt	100,0

Ekonomiska informationstillfällen

Bokslutskommuniké	6 februari 2002
Årsredovisning 2002	Mars 2003

Frågor angående delårsrapporten kan riktas till VD Anders Johansson eller vVD Bengt Evaldsson, telefon 08-556 130 00.

Adress (huvudkontor):
Mandamus Fastigheter AB, (Englundavägen 7), Box 12, 171 18 Solna,
Tel: 08-566 130 00 Fax: 08-566 130 99 E-post: mandamus@mandamus.se
Hemsida: www.mandamus.se