



Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2003

- **Hysesintäkterna för perioden ökade till 233 Mkr (224)**
- **Första kvartalets resultat före skatt uppgick till 14 Mkr (29), varav jämförelsestörande poster utgör –6 Mkr (2)**
- **Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 20 Mkr (27)**
- **Förvaltningsresultatet för helåret bedöms uppgå till cirka 120 Mkr**

VERKSAMHETEN

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 233 Mkr (224) vilket innebär en intäktsökning med 4 procent jämfört med föregående år. De ökade intäkterna beror främst på hyreshöjningar samt effekten av intäkter från förvärvade fastigheter under den senaste tolv månadersperioden.

Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden för perioden uppgick till 98,3 procent, vilket är en förbättring med 0,3 procentenheter i jämförelse med motsvarande period föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick per den 31 mars till 99,5 procent. Vakansen i beståndet är därmed huvudsakligen hänförlig till kommersiella lokaler.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 141 Mkr (125). Ökningen av fastighetskostnader beror på att första kvartalet i år var kallare än normalt vilket gav en ökning av uppvärmningskostnaderna samt generellt höjda tariffer från fjärrvärmeleverantörer. I jämförelse med föregående år har elpriserna stigit kraftigt, vilket medförde att elkostnaderna ökade med 7 Mkr för perioden. En ökad satsning på reparation och underhåll gav ökade underhållskostnader med knappt 6 Mkr jämfört med föregående år.

Driftnetto

Periodens driftnetto uppgick till 92 Mkr (99). Försämringen jämfört med föregående år är hänförligt till ökade energipriser och högre underhållsnivå. Överskottsgraden för perioden uppgick till 39,5 procent (44,2).

Förvaltningsresultat

Avskrivningar på fastigheterna uppgick till 13 Mkr (13) Mkr och centrala administrationskostnader till 4 Mkr (4). Intäkterna från Mandamus intressebolag i Haninge uppgick till 6 Mkr (5). Intäkterna består av knappt 1 Mkr (1) i förvaltningsersättning samt 5 Mkr (4) i ränta på aktieägarlån och andel i intressebolagets resultat för perioden. Räntekostnaderna uppgick till 61 Mkr (60). Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat före jämförelsestörande poster, uppgick till 20 Mkr (27). Försämringen beror på ökade fastighetskostnader som dock kompenserades till viss del av ökade hysesintäkter. Förvaltningsresultatet för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 141 Mkr.

Jämförelsestörande poster

Under perioden har resultatet belastats med 6 Mkr i kostnader av engångskaraktär, varav 4,5 Mkr är avvecklingskostnader för företagets tidigare vice verkställande direktör.

Övriga kostnader av engångskaraktär, 1,5 Mkr, är hänförliga till kostnader i samband med framtagandet av "fairness opinion" på grund av det uppköpsbud som lagts på Mandamus.

Resultat

Resultatet före skatt uppgick till 14 Mkr (29). Resultatet efter schablonskatt uppgick till 10 Mkr (21) vilket motsvarar en vinst per aktie om 0,49 kr (1,04).

Fastighetsbeståndet

Koncernen hade per den 31 mars fastigheter till ett bokfört värde om 5 697 Mkr (5 796). Under perioden har inga förvärv eller försäljningar skett. Periodens investeringar i befintligt fastighetsbestånd uppgick till 11 Mkr (15) Mkr. Andelen fastigheter belägna i tillväxtområden uppgick per den 31 mars till 71 procent (69) och andelen bostadsfastigheter var 87 procent (85).

Finansiell ställning

Koncernen hade per den 31 mars 2003 räntebärande skulder om 4 200 Mkr (4 157). Av de räntebärande skulderna var 9 Mkr (9) i utländsk valuta. Låneportföljen löper formellt med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,1 år (2,0). Beaktas effekten av tecknade ränteswaptionsavtal vid beräkning av genomsnittlig räntebindningstid förlängs bindningstiden till 2,9 år. Medelräntan uppgick till 5,64 procent (5,66). Nettolåneskulden per den 31 mars 2003 uppgick till 4 081 Mkr (4 019). Sedan årsskiftet har nettolåneskulden minskat med 26 Mkr. Per den 31 mars hade koncernen 567 Mkr (330) i bekräftade outnyttjade kreditlöften.

Den synliga soliditeten uppgick till 23,1 procent (23,4) per den 31 mars. Det egna kapitalet har ökat med 10 Mkr till följd av periodens vinst 10 Mkr.

Moderbolaget

Hysesintäkterna för moderbolaget uppgick till 232 Mkr (223) och resultatet före skatt uppgick till 20 Mkr (33). Periodens investeringar uppgick till 11 (121). I föregående års investeringar ingick fastighetsförvärv med 106 Mkr. Moderbolagets nettolåneskuld uppgick till 4 086 Mkr (4 021).

Prognos

Tidigare har förvaltningsresultatet prognostiserats till 130 Mkr. Mot bakgrund av första kvartalets resultat bedöms förvaltningsresultatet att uppgå till cirka 120 Mkr. Nedjusteringen av prognosen beror på att första kvartalet har varit kallare än normalt, vilket medförde högre el- och värmekostnader. Den tidigare beslutade upprustningen och förädlingen av 800 lägenheter i Partille intensifieras under året, vilket kommer att medföra ökade underhållskostnader under 2003. Denna prognos motsvarar en vinst efter skatt per aktie på 4,21 kronor.

Solna den 24 april 2003

Mandamus Fastigheter AB (publ)

Anders Silverbåge
Verkställande direktör

Definitioner

Ekonomisk uthyrningsgrad:	Hyresintäkter och hyresförluster i förhållande till hyresvärde.
Belåningsgrad:	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
Förvaltningsresultat:	Resultat före skatt exklusive poster av jämförelsestörande karaktär såsom avyttringsresultat, nedskrivningar, räntebidrag samt intäkter och kostnader av engångskaraktär.
Kassaflöde:	Kassaflöde före förändring av rörelsekapital.
Nettolåneskuld:	Räntebärande skulder minskade med långfristiga fordringar och likvida medel.
Räntabilitet på totalt kapital:	Resultatet före skatt med återläggning av finansiella kostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning, beräknad som genomsnittet av balansomslutningen vid början och slutet av året.
Räntabilitet på eget kapital:	Resultatet efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital, beräknad som genomsnittet av eget kapital vid början och slutet av året.
Räntetäckningsgrad:	Resultat före skatt, exklusive jämförelsestörande poster och finansiella kostnader, i relation till finansiella kostnader.
Skuldsättningsgrad:	Räntebärande skulder vid periodens slut i förhållande till eget kapital.
Soliditet:	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Överskottsgrad:	Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

Redovisningsprinciper

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

Ekonomiska informationstillfällen

Delårsrapport januari – juli 2003	22 juli 2003
Delårsrapport januari – september 2003	23 oktober 2003
Bokslutskommuniké 2003	Februari 2004
Årsredovisning 2003	Mars 2004

Frågor angående delårsrapporten kan riktas till VD Anders Silverbåge, telefon 08-556 130 00, E-post anders.silverbage@mandamus.se.

Adress:

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
Org nr 556549-6360

Resultaträkningar

	2003	2002	2002/03	2002
	Jan-mar	Jan-mar	Apr-mar	Jan-dec
Belopp i miljoner kronor	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
Hysesintäkter	233	224	915	907
Driftkostnader	-90	-81	-274	-266
Reparation och underhåll	-26	-20	-106	-100
Tomträttsavgäld	-1	-1	-5	-5
Fastighetsskatt	-8	-7	-31	-30
Fastighetsförvaltning	-16	-16	-66	-66
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>-141</i>	<i>-125</i>	<i>-482</i>	<i>-467</i>
Driftnetto	92	99	433	440
Avskrivning på fastigheter	-13	-13	-53	-53
Bruttoresultat	79	86	380	387
Central administration	-4	-4	-20	-20
Intäkter från förvaltningsuppdrag	1	1	4	4
Kostnader av engångskaraktär	-6	-	-12	-6
Nedskrivningar	-	-	-64	-64
Avyttringsresultat	-	2	-8	-6
Rörelseresultat	70	85	280	295
<i>Resultat från intressebolag</i>	<i>5</i>	<i>4</i>	<i>22</i>	<i>21</i>
Räntebidrag	0	0	1	1
Finansiella intäkter	0	0	2	2
Finansiella kostnader	-61	-60	-247	-246
<i>Finansnetto</i>	<i>-61</i>	<i>-60</i>	<i>-244</i>	<i>-243</i>
Resultat före skatt	14	29	58	73
Skattekostnader	-4	-8	-19	-23
Periodens vinst	10	21	39	50
Vinst efter skatt per aktie (kr)	0,49	1,04	1,90	2,44
Genomsnittligt antal aktier (1000-tal)	20 542	20 258	20 542	20 471

Resultaträkning per region

	Skåne		Småland/Halland		Väst		Öst*		Totalt	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Belopp i miljoner kronor	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån
Hysesintäkter	45	41	28	28	58	55	102	100	233	224
Fastighetskostnader	-27	-23	-18	-14	-33	-27	-63	-61	-141	-125
Driftnetto	18	18	10	14	25	28	39	39	92	99
Avskrivningar på fastigheter	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-6	-6	-13	-13
Bruttoresultat	16	16	8	12	22	25	33	33	79	86
Bokfört värde fastigheter	1 093	1 074	669	699	1 404	1 427	2 531	2 596	5 697	5 796

* I ovanstående resultaträkning ingår utlandsfastigheten i region Öst.

Kassaflödesanalyser

	2003	2002	2002/03	2002
	Jan-mar	Jan-mar	Apr-mar	Jan-dec
Belopp i miljoner kronor	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
Resultat efter finansiella poster	14	29	58	73
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2	7	95	100
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	16	36	153	173
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	18	83	-69	-4
Kassaflöde från rörelsen	34	119	84	169
Fastighetsförvärv	-	-106	-41	-147
Fastighetsförsäljningar (inkl försäljningskostnader)	-	33	92	125
Investeringar i fastigheter	-11	-15	-75	-79
Övriga investeringar/avsättningar	4	1	-31	-34
Kassaflöde från investeringar	-7	-87	-55	-135
Utbetald utdelning	0	0	-87	-87
Sålda/Återköpta egna aktier	-	42	-	42
Nyupptagna lån, amorteringar mm	-13	-46	43	10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13	-4	-44	-35
Periodens kassaflöde	14	28	-15	-1
Likvida medel vid periodens början	15	16	44	16
Likvida medel vid periodens slut	29	44	29	15
Förändring av nettolåneskuld				
Ingående nettolåneskuld	-4 107	-4 092	-4 019	-4 092
Periodens förändring	26	73	-62	-15
Nettolåneskuld vid periodens slut	-4 081	-4 019	-4 081	-4 107

Balansräkningar

Belopp i miljoner kronor	2003 31-mar	2002 31-mar	2002 31-dec
Tillgångar			
Fastigheter	5 697	5 796	5 698
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	8	8
Andelar i intressebolag	15	13	19
Övriga finansiella anläggningstillgångar	90	94	91
Övriga omsättningstillgångar	38	52	49
Likvida medel	29	44	15
Summa tillgångar	5 877	6 007	5 880
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 358	1 406	1 348
Avsättningar	141	171	142
Räntebärande skulder	4 200	4 157	4 213
Ej räntebärande skulder	178	273	177
Summa eget kapital och skulder	5 877	6 007	5 880

Förändring av eget kapital

Belopp i miljoner kronor	2003 31-mar	2002 31-mar	2002 31-dec
Ingående eget kapital	1 348	1 343	1 343
Lämnad utdelning	-	-	-87
Återköpta/sålda egna aktier	-	42	42
Periodens resultat	10	21	50
Utgående eget kapital	1 358	1 406	1 348

Lånestruktur per den 31 mars 2003

Räntebindning till år	Totala lån, Mkr	Medelränta, %	Andel, %
2003 *	1786	5,45	42
2004	536	5,75	13
2005	590	5,7	14
2006	487	5,44	12
2007	254	5,42	6
2008	266	6,31	6
2009 senare	281	6,45	7
Totalt	4200	5,64	100

Medelränta inklusive limitavgifter: 5,68 %. Genomsnittlig räntebindningstid: 2,1 år.

* Lån i Euro till ett värde av 9 Mkr ingår till en medelränta av 3,23%

Fastighetsbeståndet per region per den 31 mars 2003

	Antal lägenheter	Uthyrbar area, 1000 m ²	Hyres- intäkter, Mkr	Ekonomisk ut- nytnings- grad, %	Bokfört värde, Mkr
Skåne	2 644	236	45	97,9	1 093
Småland/Halland	1 646	156	28	97,9	669
Väst	2 960	301	58	97,6	1 404
Öst	6 019	505	101	99,2	2 522
<i>Summa Sverige</i>	<i>13 269</i>	<i>1 198</i>	<i>232</i>	<i>98,4</i>	<i>5 688</i>
Utland	0	5	1	74,3	9
Totalt	13 269	1 203	233	98,3	5 697
Varav i tillväxtorter, %	75	65	68	99	71
Varav bostadsfastigheter, %	99	82	86	99	87
Bostäder	13 156	984	200	99,1	4 971
Kontor/butiker	113	149	26	95,0	586
Industri/lager	0	70	7	88,3	137
Mark	0	0	0	-	3
Summa	13 269	1 203	233	98,3	5 697

Nyckeltal per aktie

	2003	2002	2002
	Jan-mars	Jan-mars	Jan-dec
Belopp i kr där inte annat anges	3 mån	3 mån	12 mån
Börskurs	86,50	75,00	75,50
Eget kapital	66,11	68,45	65,62
Substansvärde	114,23	96,20	113,71
Vinst efter skatt	0,49	1,04	2,44
Kassaflöde	1,07	1,63	8,45
Börskurs i relation till substansvärde, %	76	78	66
Antal aktier vid periodens slut, 1000-tal	20 542	20 542	20 542
Genomsnittligt antal aktier, 1000-tal	20 542	20 258	20 741
Börsvärde vid periodens slut, Mkr	1 777	1 541	1 551

Nyckeltal

	2003	2002	2002/03	2002
	Jan-mars	Jan-mars	Apr-mars	Jan-dec
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>				
Överskottsgrad, %	39,5	44,2	47,3	48,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	98,0	98,2	98,1
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	5 697	5 796	5 697	5 698
Bokfört värde per kvadratmeter, kr	4 736	4 720	4 736	4 736
<i>Finansiella nyckeltal</i>				
Räntabilitet på eget kapital, %	e t	e t	2,8	3,7
Räntabilitet på totalt kapital, %	e t	e t	5,1	5,4
Förvaltningsresultat, Mkr	20	27	141	148
Soliditet, %	23,1	23,4	23,1	22,9
Skuldsättningsgrad, ggr	3,1	3,0	3,1	3,1
Belåningsgrad, %	73,7	71,7	73,7	73,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,33	1,45	1,57	1,61

Aktieägare

	2003-03-31		2002-12-31	
	Antal aktier	Andel %	Antal aktier	Andel %
Akelius Insurance fonder	8 167 227	39,8	8 167 227	39,8
LRF-gruppen	5 806 541	28,3	5 524 541	26,9
Odey fonder (GB)	249 340	1,2	249 340	1,2
Tonold Konsult AB	248 078	1,2	248 078	1,2
Fristående Sparbanker	145 136	0,7	149 436	0,7
Skandia	117 700	0,6	162 700	0,8
Bengt Norman med familj	50 000	0,2	135 000	0,7
Länsförsäkringar fonder	36 200	0,2	56 200	0,3
Sten Blomqvist	32 000	0,2	32 000	0,2
Siv Andersson	28 334	0,1	28 334	0,1
Summa (10 ägare)	14 880 556	72,5	14 752 856	71,9
Övriga utländska aktieägare	1 453 163	7,1	470 881	2,3
Övriga svenska aktieägare	4 208 243	20,4	5 318 225	25,8
Totalt utestående aktier	20 541 962	100,0	20 541 962	100,0