

PRESSMEDDELANDE
1999-05-06

DELÅRSRAPPORT JAN - MARS 1999

Evidentias vinst efter skatt 56 (55) Mkr

Det börsnoterade Evidentia Fastigheter AB (publ) uppvisar för första kvartalet 1999 ett resultat efter skatt på 56 (55) Mkr. Fastighetsrörelsens resultat efter avskrivningar uppgår till 21 (24) Mkr och bilrörelsens resultat till 4 (1) Mkr.

I koncernens resultat ingår vinst vid försäljning av en kontorsfastighet i Amsterdam med 45 Mkr. Förra året ingick en reavinst vid aktieförsäljning på 48 Mkr.

Bolagets finansiella ställning har stärkts och soliditeten uppgår nu till 30 (26) procent.

Bolagets synliga egna kapital är 572 Mkr motsvarande 63:20 kr per aktie. Övervärdet i förvaltningsfastigheterna uppgår till 24,9 Mkr motsvarande 2:75 kr per aktie.

En preliminär överenskommelse har träffats med köpare till bolagets stora fastighet Aduana i Madrid innebärande ett försäljningspris motsvarande ca 220 Mkr. Detta belopp överstiger marginellt det bokförda värdet.

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 Spanien med en total yta på ca 170.000 kvm och ett hyresvärde på ca 158 Mkr i april 1999.

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

- **Koncernens intäkter 262 (241) Mkr**
- **Resultat efter skatt 56 (55) Mkr**
- **Det synliga egna kapitalet uppgår till 63:20 (54:40) kr/aktie**
- **Vinst vid fastighetsförsäljning i Holland på 45 Mkr**

PERIODEN I SIFFROR

	Jan - mars 1999	Jan - mars 1998	Jan - dec 1998
Omsättning (Mkr)	262	241	1 082
Resultat före skatt (Mkr)	56	55	64
Bokfört värde förvaltningsfastigheter (Mkr) 2)	1 261	1 477	1 372
Kassaflöde (Mkr)	62	62	90
Eget kapital (Mkr)	572	492	516
Synlig soliditet (%)	30	26	26
Resultat efter skatt per aktie (kr) 1)	6:20	6:10	7:10
Bokfört värde förvaltningsfastigheter per aktie (kr) 2)	139:35	163:20	151:60
Synligt eget kapital per aktie (kr)	63:20	54:40	57:00

1) Ingen skattekostnad beräknas uppkomma på periodens resultat.

2) Inklusive andel i intressebolags fastigheter.

RESULTAT

Koncernens resultat efter skatt för perioden januari-mars 1999 uppgick till 56 (55) Mkr. Resultatet efter skatt per aktie uppgick till 6:20 (6:10) kr. För moderbolaget uppgick resultatet före dispositioner och skatt till 26 (46) Mkr.

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER/AKTIER

Under slutet av första kvartalet sålde Evidentia den bolagsstruktur vari den holländska kontorsfastigheten "Point West" i Amsterdam ingår. Försäljningen motsvarar ett pris på fastigheten kring 140 Mkr vilket överstiger den externa värderingen vid årsskiftet med mer än 15 procent. Vinsten vid försäljningen uppgick till 45 Mkr. Under motsvarande period förra året såldes aktier med en vinst på 48 Mkr.

FINANSIELL STÄLLNING

Synlig soliditet, beräknad som andel synligt eget kapital av balansomslutningen, uppgick vid periodens slut till 30 (26) procent.

Likvida medel, inklusive kortfristiga placeringar, uppgick till 148 (83) Mkr. Räntebärande skulder inklusive pensionsskulder, konvertibelt lån och förlagslån uppgick till 1 053 (1 152) Mkr. Kassaflödet från rörelsen, beräknat som resultatet före skatt med tillägg av gjorda avskrivningar och avdrag för faktiskt betald skatt uppgick till 62 (62) Mkr.

FASTIGHETSRÖRELSEN

Fastighetsrörelsens resultat efter avskrivningar uppgick till 21 (24) Mkr. I resultatet ingår upplösning av tidigare gjord reservering för bolagets kontorshyreskontrakt i London med 4 (2) Mkr. Vakansen i fastighetsbeståndet, inkl intressebolag och Philipsons rörelsefastigheter, uppgår vid periodens slut till 3,6 (4,7) procent av uthyrningsbar yta.

Marknadsområdet ”kontorsfastigheter i Stockholm - Norra Station” kännetecknas fortfarande av stark hyresutveckling.

I köpcentrat Stinsen Häggvik har butikernas omsättning under de första tre månaderna ökat med 12 procent och antalet besökare med 17 procent i förhållande till motsvarande period förra året.

Den spanska hyres- och fastighetsmarknaden förbättras alltså. 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. För den till hälften ägda fastigheten San Bernardo är uthyrningssituationen fortfarande inte tillfredsställande, men diskussioner med möjliga hyresgäster till hela den vakanta ytan pågår.

Då försäljningen av den holländska fastigheten skett genom avyttring av en bolagsstruktur innebär detta att fastighetens resultat för första kvartalet ej ingår i det konsoliderade resultatet. Tvisten, som fanns med tidigare förhandlingspart, rörande Point West har lösts.

PHILIPSON

Philipsons försäljning av nya bilar har för jämförbara enheter ökat med 30 procent till 722 bilar. Nybilsregistreringen i Sverige för personbilar har under de tre första månaderna ökat med 13 procent. Mercedes har ökat sin marknadsandel kraftigt till 3,1 procent medan Nissans marknadsandel har minskat till 2,4 procent. Philipsons försäljning av begagnade bilar uppgår till 693 bilar vilket är på samma nivå som förra året.

I början av året avyttrades Philipsons bilrörelse i Jönköping. Denna enhet svarade för närmare 20 procent av bilrörelsens totala försäljning.

Resultatet efter avskrivningar uppgår till 4 (1) Mkr. I detta belopp ingår vinsten vid försäljningen av bilrörelsen i Jönköping med 3 Mkr.

INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar/desinvesteringar gjorts med 4 (-2) Mkr.

ÖVRIGT

Efter periodens slut har försäljning av bolagets fastigheter i Jönköping och Linköping genomförts. Vinsten vid försäljningen är ca 10 Mkr.

En preliminär överenskommelse har träffats med köpare till den spanska fastigheten Aduana innebärande ett försäljningspris motsvarande ca 220 Mkr. Detta belopp överstiger marginellt det bokförda värdet. Tillträde beräknas ske innan halvårsskiftet. På grund av den betydande överhyran i fastigheten just nu innebär en försäljning ett resultatbortfall under resterande delen av 1999 på ca 8 Mkr jämfört med föregående år.

Vid första kvartalets slut uppgick det bokförda värdet på bolagets hel- och delägda fastigheter, exkl Philipsons rörelsefastigheter, till 1 260,6 Mkr. Marknadsvärdet, enligt externa värderingar, vid årsskiftet för dessa fastigheter uppgick till 1 285,5 Mkr. Skillnaden uppgår således till 24,9 Mkr, motsvarande 2,75 kr per aktie.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Halvårsrapport	26 augusti 1999
Delårsrapport, 3:e kvartalet	16 november 1999
Bokslutsrapport	17 februari 2000

Stockholm den 6 maj 1999

Kent Gravesen
Verkställande direktör

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (MKR)

	Jan-mars 1999	Jan-mars 1998	Jan-dec 1998
Fastighetsrörelsen			
omsättning	30	33	129
övriga rörelseintäkter	5	2	5
rörelsens kostnader	- 6	- 5	- 26
hyresgäst Anpassningar	- 5	- 2	- 5
fastighetsskatt	- 1	- 1	- 3
administration	- 4	- 2	- 21
avskrivningar	- 3	- 3	- 13
resultat, intressebolag	5	2	16
Rörelseresultat, fastighetsrörelsen	21	24	82
Bilrörelsen			
omsättning	232	208	953
övriga rörelseintäkter	5	3	20
rörelsens kostnader	- 197	- 171	- 796
försäljningskostnader	- 29	- 30	- 131
administration	- 5	- 7	- 19
avskrivningar	- 2	- 2	- 7
Rörelseresultat, bilrörelsen	4	1	20
Försäljning fastigheter/aktier, netto	45	48	42
Justering fastighetsvärden, netto	--	--	-19
Central administration	- 3	- 3	- 15
Finansnetto	- 11	- 15	- 46
Resultat före skatt	56	55	64
Skatt	0	0	0
Periodens resultat	56	55	64

KONCERNENS BALANSRÄKNING (MKR)

	1999-03-31	1998-03-31	1998-12-31
Materiella tillgångar	1 072	1 193	1 122
Finansiella tillgångar	375	304	369
Summa anläggningstillgångar	1 447	1 497	1 491
Varulager	124	135	165
Kortfristiga fordringar	161	210	125
Kortfristiga placeringar	110	41	120
Kassa och bank	38	42	58
Summa omsättningstillgångar	433	428	468
Summa tillgångar	1 880	1 925	1 959
Eget kapital	572	492	516
Avsättning för pensioner	55	61	61
Övriga avsättningar	23	62	45
Summa avsättningar	78	123	106
Obligations- och förlagslån	113	106	113
Konverteringslån	299	290	297
Övriga skulder till kreditinstitut	446	510	513
Summa långfristiga skulder	858	906	923
Skulder till kreditinstitut	140	185	154
Leverantörsskulder	118	116	144
Skatteskulder	25	23	25
Övriga skulder	20	18	17
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	69	62	74
Summa kortfristiga skulder	372	404	414
Summa eget kapital och skulder	1 880	1 925	1 959

FINANSIERINGSANALYS (MKR)

	1999-03-31	1998-03-31	1998-12-31
Rörelseresultat exkl avskrivningar och aktie/fastighetsförsäljning	28	27	108
Finansnetto	-11	-15	-46
Betald skatt	0	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital och investeringar	17	12	62
Förändring rörelsekapital	- 78	-109	-14
Kassaflöde före investeringar	- 61	-97	48
Investeringar	4	-2	-11
Försäljningar	85	0	29
Kassaflöde efter investeringar	28	-99	66
Förändring av långfristiga fordringar	- 6	70	30
Förändring långfristiga skulder	- 65	-68	- 51
Förändring avsättningar	- 28	-17	- 34
Förändring varulager	41	5	- 25
Förändring likvida medel	- 30	-109	- 14