

PRESSMEDDELANDE
1999-05-07

ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA I EVIDENTIA

Vid den ordinarie bolagsstämman i Evidentia Fastigheter AB (publ) beslutades att ingen aktieutdelning lämnas för 1998.

Till styrelseledamöter omvaldes Johan Claesson, Björn Edgren, Gunnar Ekdahl, Mats Gabrielsson och Håkan Larsson.

De av styrelsen föreslagna ändringarna i bolagsordningen, i huvudsak föranledda av ändringar i aktiebolagslagen, beslutades.

Bolagets styrelse har en fastställd strategi, som syftar till att bolagets tillgångar i fastigheter och bilrörelse i all väsentlighet skall vara avvecklade inom en period på ca 2 år.

På stämman meddelades att de tre största ägarna, SEB Invest, Gabrielsson Invest och Johan Claesson med bolag, tillsammans representerande ca 68 procent av rösterna och ca 64 procent av kapitalet i Evidentia, har ingått ett konsortialavtal som bekräftar deras samsyn beträffande den avvecklingsstrategi som gäller för bolaget.

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.

Kent Gravesens anförande på Evidentias bolagsstämma den 6 maj 1999

ÅRET SOM GÅTT

Det är glädjande att stå här och kunna konstatera att Evidentia under 1998 uppvisade en vinst efter skatt på 64 Mkr. Resultatet under 1997 var ett minus på 19 Mkr. Det är bara andra gången sedan 1991 som bolaget visar vinst. Från olika håll har det påståtts att resultatförbättringen enbart berodde på reavinst vid aktieförsäljning och ändrad avskrivningsprocent för fastigheterna. Det är rätt att vi haft en stor reavinst och att vi ändrat våra avskrivningar så att dessa numera ligger på samma nivå som för det stora flertalet övriga börsnoterade fastighetsbolag, men det är inte enda orsaken till resultatförbättringen.

Om vi tittar lite närmare på resultaten för respektive år och justerar för aktieförsäljningar, fastighetsförsäljningar, nedskrivning av fastigheter, Philipsons engångsintäkter, avskrivningar på fastigheter samt hyresgästanpassningar, då dessa var särskild stora under 1997 ser vi att detta således justerade resultatet för 1998 blev drygt 50 Mkr i förhållande till knappt 23 Mkr under 1997. Det tycker jag är en mycket god förbättring. Närmare 2/3 av resultatförbättringen ligger på fastighetsförvaltningen och merparten av resterande förbättring beror på lägre räntekostnader.

Aktie- och fastighetsförsäljning

I början av året såldes Evidentias aktieinnehav i Zeteco med en vinst på 48 Mkr. Försäljningstidpunkten visade sig var mycket lyckad, då aktien så vitt jag vet handlats klart under detta priset sedan denna tidpunkten.

I slutet av året såldes våra kontorsfastigheter i Barcelona och vår fastighet i Västerås. Resultatet blev en förlust på knappt 6 Mkr.

Fastighetsrörelsen

Fastighetsrörelsen förbättrade sitt resultat både på grund av en allmänt högre uthyrningsgrad, men i synnerhet på grund av ett förbättrat driftsnetto för kontors- och köpcentrumfastigheten Stinsen Häggvik i Sollentuna. Resultatförbättringen här berodde dels på att kontorsdelen mot slutet av året blev helt uthyrd och på att fler butiker erlagt omsättningshyrestillägg och dels på en minskning av fastighetens kostnader för drift och marknadsföring.

Värdering av fastigheter

Under 1998 skedde en del förändringar rörande flera av bolagets fastigheter. Den enda hyresgästen i vår stora Spanska fastighet Aduana meddelade att man avsåg att avflytta under första kvartalet år 2000 och en stor hyresgäst i den andra, delägda Madridfastigheten ställde in betalningarna. I och med invigningen av Häggviksleden under hösten övergick köpcentrat Stinsen Häggvik helt enligt tidigare aviserat till att vara en förvaltningsfastighet.

I samband med årsskiftet valte vi att låta samtliga bolagets förvaltningsfastigheter externvärderas. För de tre stora svenska innehaven - Härden, Blästern och Stinsen, som värdemässigt utgör närmare 2/3 av det totala beståndet - lät vi göra två värderingar. Marknadsvärdet för bolagets hel- och delägda fastigheter, exkl Philipsons rörelsefastigheter, uppgick då till 1 423 Mkr. De tre stora fastigheterna ingick här med medelvärdet av de två externa bedömningarna.

Som aviserats i årsredovisningen för 1997 gjordes en översyn av fastigheternas bokförda värde i samband med senaste årsskiftet. Baserad på ovannämnda externa värderingar bedömde styrelsen att behovet av nedskrivningar uppgick till 124 Mkr.

I enlighet med gällande bestämmelser om återföring av tidigare gjorda nedskrivningar valde bolaget att återföra ett belopp om 116 Mkr, varav 105 Mkr redovisades i resultaträkningen.

Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick därefter till 1 372 Mkr att jämföras med de externa värderingarna på 1 423 Mkr.

Bilrörelsen

Philipsons försäljning av nya personbilar ökade för jämförbara enheter med 12 procent, vilket motsvarade ökningen i Sverige totalt. Resultatet ökade med ett par Mkr om man bortser från vinsten vid försäljning av tidigare nedskrivna kundfordringar.

1. KVARTALET 1999

Resultatet efter skatt uppgår för första kvartalet 1999 till 56 Mkr, vilket i stort är samma resultat som motsvarande period förra året. I år ingår vinst vid försäljning av den holländska kontorsfastigheten Point West med 45 Mkr. Förra året ingick en reavinst vid aktieförsäljning på 48 Mkr.

Hyresintäkterna minskar på grund av fastighetsförsäljningar. Fastighetsrörelsens resultat är dock oförändrad om hänsyn tas till hyresgästanspassningarna.

Trots att bilrörelsen i Jönköping såldes med verkan från årsskiftet har omsättningen ökat med drygt 10 procent. Detta beror på en väsentlig ökning av nybilsförsäljningen i de kvarvarande anläggningarna. Någon större ökning av vinsten har det inte blivit beroende på att marginalerna vid nybilsförsäljning är små. Någon större ökning på verkstads- och reservdelssidan har ej skett. Första kvartalet är traditionellt ingen bra period i branschen.

EFTER PERIODENS SLUT

I slutet av april har bolagets två fastigheter i Jönköping och Linköping sålts för 39 Mkr. Priset överstiger den externa värderingen vid årsskiftet med drygt 10 procent. Vinsten vid försäljningen uppgår till 10 Mkr och kommer att ingå i resultatet i halvårsbokslutet.

En preliminär överenskommelse har träffats med köpare till den spanska fastigheten Aduana innebärande ett försäljningspris motsvarande 220 mkr. Detta belopp överstiger marginellt det bokförda värdet. Tillträde beräknas ske innan halvårsskiftet. Då vi i nuläget har en betydande överhyra i fastigheten innebär en försäljning ett resultatbortfall under resterande delen av 1999 på ca 8 Mkr jämfört med föregående år. Jag vill dock precisera att avtalet är preliminärt och ej formellt juridiskt bindande.

FRAMTIDEN

Som jag redan nämnde i årsredovisningen är Evidentia ett litet bolag med spridda aktiviteter i form av olika typer fastigheter med betydande geografisk spridning samt med en ganska stor bilrörelse. Bolaget har inga närliggande möjligheter att inom rimlig tid av egen kraft bli tillräckligt stort och koncentrerat. Härutöver kan vi konstatera att börskursen väsentligt understiger våra bedömda värden på bolagets tillgångar.

Som en konsekvens har de tre största ägarna, SEB Invest, Gabrielsson Invest och Johan Claesson med bolag, tillsammans representerande ca 68 procent av rösterna och ca 64 procent av kapitalet i Evidentia, ingått ett konsortialavtal som bekräftar deras samsyn beträffande den avvecklingsstrategi som gäller för bolaget.

Bolagets styrelse har en fastställd strategi, som syftar till att bolagets tillgångar i fastigheter och bilrörelse i all väsentlighet skall vara avvecklat inom en period på ca 2 år. Detta är i och för sig inget nytt, men ett klart förtydligande av vad som redan för tre år sedan meddelade i samband med bolagsstämman då.

FINANSIERING

Bolagets nuvarande avtal om finansiering - utöver förlags- och konvertibellån - går ut i slutet av denna månad. Överenskommelse om finansiering under avvecklingsperioden på två år har därför träffats med vår huvudbank. Denna överenskommelse innebär att den genomsnittliga räntenivån för bolagets samlade lån - inklusive konvertibellån - med nu gällande marknadsräntor klart kommer att understiga 4 procent.

PROGNOS 1999

Baserat på nu kända och förväntade fastighetsförsäljningar samt det nu gällande läget för bilförsäljning och marknadsräntor bedöms årsresultatet komma att överstiga 70 Mkr efter skatt.

Tack ska ni ha!