

Halvårsrapport 1 januari - 30 juni 1999

Koncernen

Verksamhet

Columna Fastigheter är ett utvecklingsföretag på den europeiska fastighetsmarknaden. Utvecklingsarbetet sker dels genom att driva fastighetsprojekt i det egna fastighetsbeståndet dels genom aktivt ägande i fastighetsförvaltande intresseföretag.

Fastighetsbeståndet som huvudsakligen innehåller kommersiella fastigheter är geografiskt koncentrerat till Stor-Stockholm, centrala Bryssel och centrala Rotterdam.

Realia AB, Criterion Properties Plc, Manhattan Center bvba och Oceanview Investments VOF är fastighetsförvaltande intresseföretag. Realia äger svenska förvaltningsfastigheter geografiskt koncentrerade till Storstockholm och Öresundsområdet. Criterion är ett projektutvecklingsföretag som äger fastigheter i södra England och Wales. Manhattan Centers fastigheter är koncentrerade till Bryssel och Oceanviews fastigheter ligger främst i Holland och där koncentrerat till Rotterdam. Columna Fastigheter förvaltar och administrerar Manhattan Center och Oceanview.

Intäkter och resultat

Periodens resultat uppgick till 55,2 (17,2) Mkr, vilket motsvarar 6,1 (2,4) öre per aktie. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 20,3 (15,6) Mkr motsvarande 2,3 (2,1) öre per aktie. Resultatförbättringen beror huvudsakligen på vinst vid försäljning av aktier om 33,5 (0,2) Mkr.

Hysesintäkterna uppgick till 34,7 (63,6) Mkr. I föregående års hyresintäkter ingick även de svenska förvaltningsfastigheter som avyttrades i september föregående år.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till 30,2 (-13,6) Mkr. Resultat från försäljning av aktier ingår med 33,5 (0,2).

Finansiell ställning, finansiering och likviditet

Eget kapital uppgick till 691,9 (637,2) Mkr och eget kapital per aktie uppgick till 0,77 (0,71) kr. Soliditeten beräknad som eget kapital i förhållande till balansomslutningen uppgick till 52 (49) procent.

Räntebärande skulder minskade till 608,7 (617,9) Mkr. Den genomsnittliga upplåningsräntan vid periodens slut uppgick till 5,0 (5,3) procent.

Koncernens likvida medel uppgick till 32,5 (38,3) Mkr varav spärrade och pantsatta bankmedel uppgick till 1,0 (1,0) Mkr.

Investeringar

Under perioden har en fastighet i Amsterdam förvärvat för 101,0 Mkr.

Realia genomförde en riktad nyemission till aktieägarna om 119 Mkr där Columna Fastigheter förvärvade 970 555 A-aktier och 7 003 482 B-aktier för 39,9 Mkr.

Försäljningar

Samtliga aktier i Mandamus Fastigheter AB avyttrades för 78 Mkr motsvarande 44 kr per aktie.

Fastighetsbeståndet

En fastighet har förvärvat i Amsterdam omfattande 20 000 kvm uthyrningsbar area. Columna Fastigheters helägda fastighetsbestånd omfattar därefter 63 000 kvm i Sverige, 20 000 kvm i Belgien och 20 000 kvm i Holland.

Intresseföretagen

Intressebolagen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Resultatandel från intresseföretaget Criterion redovisas med två kvartals förskjutning.

Övriga aktieinnehav

Den 26 mars träffades ett avtal med Lars-Erik Magnusson och Larmag-gruppen. Avtalet innebär att Columna Fastigheter förvärvade en fastighet om 20 000 kvm uthyrningsbar area i Amsterdam från Larmag-gruppen för 25 MNLG (ca 100 Mkr). Fastigheten är externt värderad till ca 100 Mkr, vilket motsvarar en direktavkastning om ca 8 procent. På årsbasis beräknas fastigheten ge ett resultat tillskott på cirka 4 Mkr. Som betalning erlade Columna Fastigheter 4 000 000 av de totalt 13 800 000 aktier i Larmag Energy NV som Columna Fastigheter innehar. Aktierna avräknades till ca 7,5 kr per styck. Därutöver avstår Columna Fastigheter från sin sälloption beträffande resterande 9 800 000 aktier i Larmag Energy. Detta värderades i avtalet till cirka 7,5 Mkr. Resterande del av köpeskillingen erlades genom övertagande av lån varför förvärvet ej hade någon likviditetspåverkande effekt.

Prognos för 1999

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till cirka 85 Mkr (9,5 öre per aktie). I prognosen ingår hittills uppkommet resultat från avyttring av aktier 33,5 Mkr.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	1999	1998	1998
Mkr	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Hysesintäkter	34,7	63,6	121,1
Övriga förvaltningsintäkter	1,3	0,5	0,5
Fastighetskostnader	-4,5	-23,0	-33,2
Driftnetto	31,5	41,1	88,4
Avskrivningar fastigheter	-3,2	-4,6	-7,9
Bruttoresultat	28,3	36,5	80,5
Administrations- och försäljningskostnader	-15,5	-17,1	-35,5
Övriga rörelseintäkter	1,1	0,2	1,2
Resultat från andelar i intresseföretag	14,1	7,6	24,4
Resultat från avyttring av andelar i intresseföretag	-3,0	3,6	2,8
Rörelseresultat	25,0	30,8	73,4
Resultat från försäljning av aktier	33,5	0,2	0,2
Nedskrivning av aktier	-	-	-13,3
Räntebidrag	-	0,7	1,0
Finansiella intäkter	13,4	9,7	16,7
Finansiella kostnader	-16,7	-24,2	-45,1
Resultat efter finansiella poster	55,2	17,2	32,9
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	55,2	17,2	32,9
KONCERNENS BALANSRÄKNING	1999	1998	1998
Mkr	jan-juni	jan-juni	31 dec
Fastigheter	669,9	898,4	578,4
Andelar i intresseföretag	293,9	225,4	249,5
Övriga anläggningstillgångar	251,3	131,6	212,2
Övriga omsättningstillgångar	85,2	73,3	210,6
Likvida medel	32,5	65,1	38,3
Summa tillgångar	1332,8	1393,8	1289,0
Eget kapital	691,9	508,1	637,2
Långfristiga skulder	608,7	835,2	617,9
Kortfristiga skulder	32,2	50,5	33,9
Summa eget kapital och skulder	1332,8	1393,8	1289,0
Kassaflödesanalys	1999	1998	1998
Mkr	jan-juni	jan-juni	31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20	16	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74	-46	-107
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18	-150	-413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-61	112	397
Förändring av likvida medel	6	-85	-119
NYCKELTAL	1999	1998	1998
	30 juni	30 juni	31 dec
Soliditet, procent	52	36	49
Eget kapital per aktie, öre	77	70	71
Eget kapital per aktie efter full konvertering, öre	80	74	74
Vinst per aktie, öre	6,1	2,4	3,7
Vinst per aktie efter full konvertering, öre	5,8	2,2	3,5
Kassaflöde per aktie, öre	2,3	2,1	3,2

För definitioner se årsredovisning för 1998.

Kassaflöde = kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet.

Moderbolaget

Intäkterna uppgick till 1,4 (0,9) Mkr och periodens resultat efter skatt uppgick till 54,7 (8,4) Mkr. I periodens resultat ingår vinster vid försäljning av aktier med 33,5 (0,2) Mkr.

Antalet aktier i Columna Fastigheter AB uppgick vid periodens utgång till 898 068 722 aktier, varav 81 000 000 A-aktier. Nominellt värde per aktie är 0,10 kr.

Intresseföretagen

Nedan redovisade uppgifter avser hela intresseföretaget. Columna Fastigheters ägarandel framgår nedan.

Realia

Ägarandelen i Realia vid periodens utgång uppgick till 46,7 procent av rösterna och 33,5 procent av kapitalet. Därutöver äger Columna Fastigheter konvertibla vinstandelsbevis i Realia med ett nominellt värde om 290,8 Mkr. Ägarandelen i Realia skulle efter konvertering av de konvertibla vinstandelsbevisen till B-aktier uppgå till 57,4 procent av rösterna och 51,6 procent av kapitalet. Vid konvertering till A-aktier skulle ägarandelen uppgå till 82,7 procent av rösterna och 49,3 procent av kapitalet. Columna Fastigheters styrelse har uttalat att Columna Fastigheter har för avsikt att undvika att koncernförhållande uppkommer mellan Columna Fastigheter och Realia.

Realia har under 1999 genomfört två nyemissioner som tillfört bolaget 134 Mkr varav 119 Mkr med företrädesrätt för aktieägarna i Realia. Columna Fastigheter utnyttjade sin företrädesrätt.

Finansiell information Realia

RESULTATRÄKNINGAR	1999	1998	1998
Mkr	1/1-30/6	1/1-30/6	1/1-31/12
Hysesintäkter	306	170	405
Driftnetto	152	86	208
Resultat avyttring fastigheter	-	7	6
Resultat efter finansiella poster	36	16	37
BALANSRÄKNINGAR	1999	1998	1998
Mkr	30/6	30/6	31/12
Bokfört värde fastigheter	4 915	2 591	3 917
Eget kapital	704	517	560
Balansomslutning	5 113	2 698	4 064
Fastighetsarea, kvm	1 095 070	539 203	851 130

Criterion

Ägarandelen i Criterion uppgick till 29,9 (29,9) procent av röster och kapital. Criterion är börsnoterat i England. Criterion ändrade under 1998 räkenskapsåret till kalenderår.

Finansiell information Criterion

RESULTATRÄKNINGAR	1/4-31/12 1998	1/4 1997-31/3 1998
M£	(9 mån)	(12 mån)
Hysesintäkter	2,4	4,5
Resultat efter finansnetto	0,8	1,4
BALANSRÄKNINGAR	1998	1998
M£	31/12	31/3
Bokfört värde fastigheter	26,3	21,1
Eget kapital	9,3	9,3
Balansomslutning	30,4	25,0
Fastighetsarea, kvm	47 430	45 301

Manhattan Center

Ägarandelen i Manhattan Center uppgick till 50 (50) procent av röster och kapital. Resterande 50 procent ägs av den amerikanska fonden Apollo Fund II. Under första halvåret 1998 påbörjades en omfattande upprustning av fastigheten Manhattan Center. Fastigheten befinner sig under ombyggnation. För närvarande har tretton våningar av totalt tjugo-fyra hyrts ut varav tolv våningar till Belgiens största försäkringsbolag AG 1824 och en våning till Sheraton. Förhandlingar pågår om ytterligare sex våningsplan. Varje våningsplan omfattar 1 500 kvm.

Finansiell information Manhattan Center

RESULTATRÄKNINGAR	1999	1998
MBEF	1/1-30/6	1/1-31/12
Hysesintäkter	13,9	81
Driftnetto	7,5	59
Resultat efter finansnetto	-1,7	0
BALANSRÄKNINGAR	1999	1998
MBEF	30/6	31/12
Bokfört värde fastigheter	1 916	1 708
Eget kapital	-98	-96
Balansomslutning	2 151	1 977

Oceanview

Tillsammans med den amerikanska fonden Oaktree Capital Management LLC förvärvades under fjärde kvartalet 1998 70 000 kvm kommersiella fastigheter i Holland och Tyskland, huvudsakligen belägna i centrala Rotterdam. Columnas ägarandel uppgår till 30 procent.

Finansiell information Oceanview

RESULTATRÄKNINGAR	1999	1998
MNLG	1/1-30/6	1/1-31/12
Hysesintäkter	6,4	-
Driftnetto	5,7	-
Resultat efter finansnetto	1,5	-
BALANSRÄKNINGAR	1999	1998
MNLG	30/6	31/12
Bokfört värde fastigheter	158	158
Eget kapital	16	15
Balansomslutning	165	165
Fastighetsarea, kvm	70 282	70 282

Stockholm den 27 augusti 1999

Anders Lövgren
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Jag har översiktligt granskat denna halvårsrapport enligt den rekommendation som Föreningen Auktoriserade Revisorer FAR utfärdat. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision.

Det har inte kommit fram något som tyder på att halvårsrapporten inte uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 augusti 1999

Bo Ribers
Auktoriserad revisor

Ytterligare upplysningar lämnas av vd Anders Lövgren eller av finanschef Gösta Lundgren, tel 08-679 05 90.