AP Fastigheter | Delårsrapport januari - september 2004

Förbättrat drift- och finansnetto samt en ytterligare renodling av beståndet ger goda förutsättningar för ett fortsatt gott resultat under 2004.

FASTIGHETER

Delårsrapport januari - september 2004

- Periodens resultat efter finansiella poster: 1 281 Mkr (1 222 Mkr).
- Periodens resultat efter finansiella poster exklusive resultat från fastighetsförsäljningar: 815 Mkr (513 Mkr).
- Hyresintäkterna för perioden: 2 493 Mkr (2 503 Mkr).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång: 92,0 % (93,2 %).
- Driftnettot för perioden: 1 611 Mkr (1 444 Mkr).
- Under perioden har fastigheter avyttrats för sammantaget 2 389 Mkr (2 287 Mkr).
  Investeringar i projekt och aktiverade lokalanpassningar uppgick under perioden till 244 Mkr (966 Mkr).
- Soliditet vid periodens utgång: 42 % (42 %).
- Låneportföljen hade vid utgången av perioden en genomsnittlig räntebindningstid på 21 månader (23 månader) och en genomsnittlig ränta på 4,0 % (4,2 %).

EKONOMISK DATA (Belopp i Mkr)	**Jan-sept 2004**	**Jan-sept 2003**	**Helår 2003**
Hyresintäkter	2 493	2 503	3 378
Driftsöverskottsmarginal, %	64,6	57,7	56,2
Resultat efter finansiella poster	1 281	1 222	1 592
Resultat från fastighetsförsäljningar	466	709	1 067
Resultat efter finansiella poster exkl. fastighetsförsäljningar	815	513	525
Investeringar	244	966	1 274
Fastighetsförsäljningar	2 389	2 287	3 126
Marknadsvärde, på balansdagen	30 500	32 900	32 500
Kassaflöde inklusive investeringsverksamhet	3 033	1 887	2 595
Soliditet, på balansdagen, %	41,8	42,1	44,2
Uthyrningsgrad, ekonomisk, på balansdagen, %	92,0	93,2	93,2

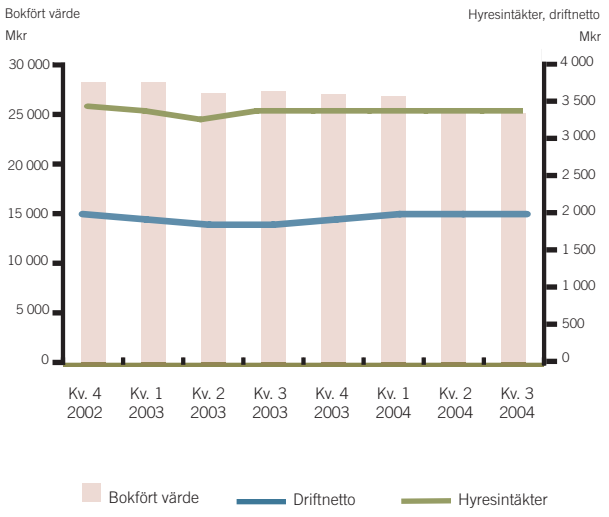
AP Fastigheter i korthet

AP Fastigheter är ett av Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till 30,5 miljarder kronor vid halvårsskiftet 2004. Bolaget är i första hand inriktat på kommersiella fastigheter och bostadshus på ett fåtal expansiva orter i Sverige nämligen Stockholm, Uppsala och Göteborg.

I Stockholm finns drygt 64 procent av fastighetsbeståndets värde, koncentrerat främst till city och andra välbelägna områden, bland annat Nacka Strand, Alviks Strand och Solna Strand. I Göteborg äger AP Fastigheter främst butiks- och kontorsfastigheter i cityområdet. Beståndet i Uppsala domineras av bostäder, till exempel Studentstaden, samt av kommersiella fastigheter i centrum och Uppsala Science Park.

Hyresintäkter och driftnetto, rullande kvartal

Bokfört värde, per kvartal



Verksamhetsutfall

Resultat januari-september 2004
Resultat efter finansiella poster för årets tre första kvartal uppgick till 1 281 Mkr (1 222 Mkr). I resultatet ingår realisationsresultat med 466 Mkr (709 Mkr). Resultatet efter finansiella poster för årets tre första kvartal, exklusive realisationsresultat, uppgick således till 815 Mkr (513 Mkr). Realisationsresultatet består av vinster som främst uppkommit vid försäljning av bostadsfastigheter i Stockholm samt kommersiella fastigheter i Stockholms ytterområden.

Räntekostnader och liknande resultatposter för årets tre första kvartal uppgick till 520 Mkr, vilket kan jämföras med motsvarande period föregående år på 602 Mkr. Den lägre räntekostnaden om 82 Mkr förklaras främst av en lägre genomsnittlig ränta i låneportföljen. Den genomsnittliga räntan har sjunkit med 0,8 procentenheter jämfört med samma period föregående år, från 4,8 % till 4,0 %.

Resultatet belastas med 396 Mkr (336 Mkr) i skatt. Efter skatt uppgick resultatet för årets tre första kvartal till 885 Mkr (886 Mkr) eller 22 kr (22 kr) per aktie.

Resultat juli-september 2004
Resultat efter finansiella poster för tredje kvartalet uppgick till 276 Mkr (273 Mkr). I resultatet ingår realisationsresultat med 16 Mkr (25 Mkr). Resultatet efter finansiella poster för årets tredje kvartal, exklusive realisationsresultat och nedskrivningar uppgick således till 260 Mkr, vilket är en förbättring jämfört med motsvarande period föregående år då resultatet uppgick till 248 Mkr.

Förbättringen förklaras främst av bättre finansnetto och bättre resultat från andel i joint ventures samt lägre fastighetskostnader. Minskningen i fastighetskostnader beror till viss del på återbäring av tidigare betald fastighetsskatt. Den positiva resultateffekten av det nyss nämnda dämpas dock delvis av att hyrorna har minskat som en effekt av försäljningar och ökad vakans.

Hyresintäkter

AP Fastigheters hyresintäkter för årets tre första kvartal uppgick till 2 493 Mkr (2 503 Mkr), i stort sett oförändrade hyresintäkter jämfört med motsvarande period föregående år. I ett mellan åren jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 %, trots rådande marknadsläge.

Totalt har kommersiella avtal för 73 Mkr omförhandlats under årets tre första kvartal. Omförhandlingarna har resulterat i en ny utgående årshyra på totalt 70 Mkr. Under årets tre första kvartal har nya hyresavtal tecknats till ett hyresvärde av 106 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 92,0 %. Detta är lägre än vid årsskiftet 2003/2004 då den uppgick till 93,2 %, men något högre än vid 2004-06-30 då den uppgick till 91,7 %.

Ekonomisk uthyrningsgrad 2004-09-30

Stockholm innerstad	95,1 %
Stockholm ytterstad	85,6 %
Göteborg	94,6 %
Uppsala	93,3 %
Gävle/Dala	92,6 %
Kommersiellt totalt	90,1 %
Bostäder	99,1 %
Totalt	92,0 %
Postition Stockholm	98,3 %

Hyresintäkterna för årets tredje kvartal uppgick till 780 Mkr (814 Mkr).

Driftnetto
Driftnettot för årets tre första kvartal uppgick till 1 611 Mkr (1 444 Mkr), det vill säga en förbättring med 12 % jämfört med motsvarande period föregående år. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 11 %.

Ökningen i driftnetto beror till största delen på minskade kostnader för underhåll och drift, som till stor del är ett resultat av ett aktivt arbete med kostnadsreducerade åtgärder som inleddes under 2003 och som fortsätter under innevarande år. Det är även ett resultat av att hyresgästanpassningar utförts i mindre omfattning.

Driftnettot för årets tredje kvartal uppgick till 521 Mkr (524 Mkr).

Investeringsverksamheten

Under årets tre första kvartal har AP Fastigheter avyttrat fastigheter för 2 389 Mkr (2 287 Mkr). Investeringar i projekt och lokalanpassningar uppgick under årets tre första kvartal till 244 Mkr (966 Mkr). Inga förvärv har genomförts under perioden. Nettoinvesteringen för perioden uppgick således till -2 145 Mkr jämfört med en nettoinvestering motsvarande period föregående år om -1 321 Mkr.

Försäljningar

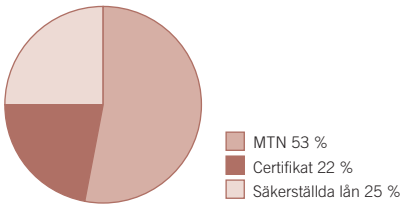
	Antal	Försäljnings-likvid	Marknads-värde 03-12-31	Bokfört värde	Realisations-resultat
Bostäder	16	563	425	294	266
Kontorsfastigheter	25	1 826	1 855	1 626	200
Summa	**41**	**2 389**	**2 280**	**1 920**	**466**

Finansiell ställning och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2004 till 11 385 Mkr (12 307 Mkr). Detta motsvarar en soliditet på 42 % (42 %).

Koncernens räntebärande låneskulder uppgick vid periodens utgång till 13 835 Mkr (14 984 Mkr). Den räntebärande skulden fördelades per kvartalsskiftet med 22 % i företagscertifikat, 53 % i MTN-lån och 25 % i säkerställda lån. Den säkerställda upplåningen motsvarar ca 12 % av fastigheternas marknadsvärde (exklusive Position Stockholm). Utöver nyttjade faciliteter finns bekräftade men outnyttjade lånelöften om 5 050 Mkr.

Fördelning räntebärande skulder per 2004-09-30



Ränte- och kapitalbindningsstrukturen följer en av styrelsen fastlagd normportfölj. Den genomsnittliga räntekostnaden för låneportföljen vid periodens utgång uppgick till 4,0 % (4,8 %) och den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekten av derivatinstrument, uppgick vid utgången av perioden till 21 månader (23 månader).

Räntebindning	Belopp i Mkr	Andel	Ränta %
Inom 1 år	6 866	50 %	3,06
Inom 2 år	1 639	12 %	5,34
Inom 3 år	1 353	10 %	3,74
Inom 4 år	1 400	10 %	4,54
Inom 5 år	1 461	10 %	5,47
Inom 6 år	1 116	8 %	5,04
	13 835	**100 %**	**3,96**

Räntetäckningsgraden (EBITDA netto) uppgick för årets tre första kvartal till 3,1 ggr (2,3 ggr). Förbättringen beror på sänkta fastighetskostnader och ett förbättrat finansnetto.

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid utgången av perioden till 1 400 Mkr (901 Mkr). Del av dessa medel kommer att användas till att amortera den räntebärande skulden under kvartal 4, 2004.

Medarbetare

Antalet medarbetare i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 302 personer (329 personer).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget AP Fastigheter AB (publ) består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterföretag.

Resultatet efter finansiella poster uppgick för årets första halvår till 614 Mkr (853 Mkr). De likvida medlen inklusive kortfristiga placeringar uppgick på balansdagen till 1 257 Mkr (552 Mkr).

Framtidsutsikter

Det prognostiserade helårsresultatet för koncernen år 2004, exklusive realisationsresultat, nedskrivningar och skatt bedöms uppgå till drygt 800 Mkr. Detta är en signifikant förbättring jämfört med resultatmålet för året och tidigare aviserad prognos som var att bibehålla 2003 års nivå för motsvarande resultat, det vill säga 700 Mkr. Prognosförbättringarna förklaras främst av sänkta fastighetskostnader och ett förbättrat finansnetto.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter periodens utgång.

Kommande informationstillfälle

11 februari 2005 delårsrapport januari - december 2004.

Stockholm den 16 november 2004

Per-Håkan Westin, verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Resultaträkning (belopp i Mkr)

Fastighetsrörelsen	Jan-sept 2004	Jan-sept 2003	Juli-sept 2004	Juli-sept 2003	Helår 2003
Hyresintäkter	2 493	2 503	780	814	3 378
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-428	-453	-122	-118	-636
Underhåll	-163	-266	-60	-66	-391
Förvaltningsadministration	-123	-146	-32	-39	-190
Fastighetsskatt	-129	-163	-33	-55	-217
Tomträttsavgäld	-39	-31	-12	-12	-45
Summa fastighetskostnader	**-882**	**-1 059**	**-259**	**-290**	**-1 479**
Driftnetto	**1 611**	**1 444**	**521**	**524**	**1 899**
Avskrivningar och nedskrivningar	-240	-276	-75	-74	-489
Resultat fastighetsrörelsen	**1 371**	**1 168**	**446**	**450**	**1 410**
Bruttoresultat	**1 371**	**1 168**	**446**	**450**	**1 410**
Centraladministration	-42	-45	-12	-11	-59
Försäljning av fastigheter och bolag	466	709	16	25	1 067
Resultat från andel i joint ventures	-9	-15	-5	-16	-15
Rörelseresultat	**1 786**	**1 817**	**445**	**448**	**2 403**
Finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	7	7	1	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	-520	-602	-176	-176	-845
Resultat från finansiella poster	-505	-595	-169	-175	-811
Resultat efter finansiella poster	**1 281**	**1 222**	**276**	**273**	**1 592**
Skatt	-396	-336	-93	-83	-513
Periodens resultat	**885**	**886**	**183**	**190**	**1 079**
Resultat per aktie	22,13	22,15	4,58	4,75	26,98
Antal aktier	40 000 000	40 000 000	40 000 000	40 000 000	40 000 000

Hyresintäkter per fastighetskategori

	Förvaltning Lokaler			Förvaltning Bostäder			Koncernen totalt		
	Jan-sept 2004	**Jan-sept 2003**	**Helår 2003**	**Jan-sept 2004**	**Jan-sept 2003**	**Helår 2003**	**Jan-sept 2004**	**Jan-sept 2003**	**Helår 2003**
Hyresintäkter	2 026	1 979	2 672	467	524	706	2 493	2 503	3 378
Fastighetskostnader	-644	-771	-1 070	-238	-288	-409	-882	-1 059	-1 479
Driftnetto	**1 382**	**1 208**	**1 602**	**229**	**236**	**297**	**1 611**	**1 444**	**1 899**

Balansräkning (belopp i Mkr)

	2004-09-30	2003-09-30	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	24 341	25 769	26 383
Pågående ny-, till eller ombyggnad	1 139	2 015	1 013
Maskiner och inventarier	31	35	35
Finansiella anläggningstillgångar	171	198	196
Summa anläggningstillgångar	**25 682**	**28 017**	**27 627**
Kortfristiga fordringar	186	284	306
Kassa och Bank	1 400	901	375
Summa omsättningstillgångar	**1 586**	**1 185**	**681**
Summa tillgångar	**27 268**	**29 202**	**28 308**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	8 537	8 326	8 543
Fritt eget kapital	2 848	3 981	3 957
Summa eget kapital	**11 385**	**12 307**	**12 500**
Avsättningar	908	685	784
Räntebärande skulder	13 835	14 984	13 761
Övriga skulder	1 140	1 226	1 263
Summa eget kapital och skulder	**27 268**	**29 202**	**28 308**
Ställda säkerheter	4 960	5 454	5 032
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

Kassaflödesanalys (belopp i Mkr)

Den löpande verksamheten	Jan-sept 2004	Jan-sept 2003	Juli-sept 2004	Juli-sept 2003	Helår 2003
Rörelseresultat	1 786	1 817	445	450	2 403
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-91	-431	188	66	-573
Finansiella poster	-512	-711	-172	-156	-899
Betald skatt	-282	-	-	-	-126
Förändring av rörelsekapital	-137	-51	84	26	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-764**	**624**	**545**	**386**	**754**
Investeringsverksamheten					
Investering fastigheter / pågående projekt	-244	-966	-64	-300	-1 274
Avyttring av fastigheter	2 501	2 238	1 852	-	2 193
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-4	-5	-	-3	-8
Avyttring av nettotillgångar i koncernbolag	-	-	-	-	933
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	16	-4	-	1	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**2 269**	**1 263**	**1 788**	**-302**	**1 841**
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**3 033**	**1 887**	**2 333**	**84**	**2 595**
Finansieringsverksamheten					
Utdelning	-2 000	-700	-	-	-700
Upptagna långfristiga lån	74	1 886	-1 250	-344	4 051
Amorteringar långfristiga lån	-	-2 358	26	-395	-2 517
Övrig förändring av räntebärande och övriga skulder	-	-	-	527	-3 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 926**	**-1 172**	**-1 224**	**-212**	**-2 406**
PERIODENS KASSAFLÖDE	**1 107**	**715**	**1 109**	**-128**	**189**
Likvida medel vid periodens början	**375**	**186**	**291**	**1 029**	**186**
Periodens förändring av likvida medel	1 025	715	1 109	-128	189
Likvida medel vid periodens slut	**1 400**	**901**	**1 400**	**901**	**375**

Förändring av eget kapital (belopp i Mkr)

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	2004-09-30	2003-09-30	2003-12-31
Vid periodens ingång	**12 500**	**12 121**	**12 121**
Utdelning	-2 000	-700	-700
Periodens resultat	885	886	1 079
Vid periodens utgång	**11 385**	**12 307**	**12 500**

Nyckeltal (belopp i Mkr)

	Jan-sept 2004	Jan-sept 2003	Helår 2003
Fastighetsrelaterade uppgifter			
Hyresintäkter	2 493	2 503	3 378
Uthyrningsgrad, ekonomisk, på balansdagen, %	92,0	93,2	93,2
Driftnetto	1 611	1 444	1 899
Driftsöverskottsmarginal, %	64,6	57,7	56,2
Periodens resultat före skatt	1 281	1 222	1 592
Area, Tkvm, på balansdagen	2 273	2 444	2 404
Nettoinvesteringar	-2 145	-1 321	-1 830
Marknadsvärde, på balansdagen	30 500	32 900	32 500
Bokfört värde fastigheter på balansdagen	25 480	27 784	27 396
Finansrelaterade uppgifter			
Eget kapital på balansdagen	11 385	12 307	12 500
Soliditet på balansdagen, %	41,8	42,1	44,2
Skuldsättningsgrad på balansdagen, ggr	1,2	1,2	1,1
Belåningsgrad på balansdagen, %	54,3	53,9	50,2
Räntabilitet på eget kapital, inkl reares, %	7,8	7,2	8,6
Räntetäckningsgrad, EBITDA netto, ggr	3,1	2,3	2,3

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 20 Delårsrapportering. I övrigt tillämpas samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i senaste årsredovisningen. De nya rekommendationernas övergångsregler tillämpas, vilket innebär att vissa jämförelsetal har korrigerats. Bytet av redovisningsprinciper har inte medfört någon väsentlig effekt på företagets resultat och ställning.

Definitioner

Area
Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad
Summa fastighetsrelaterade lån i procent av fastigheternas bokförda värde.

Driftnetto
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, regionernas administrationskostnader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Driftöverskottsmarginal
Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Hyresvärde
Kontrakterad hyra plus beräknad marknadshyra för outhyrda lokaler

Jämförbart bestånd
De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden.

Nettoinvesteringar
Summan av köp, inklusive stämpelskatt, och investeringar i projekt minus försäljningspris, justerat för försäljningsomkostnader, för sålda fastigheter.

Räntabilitet på eget kapital
Resultat, inklusive realisationsresultat, efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad (EBITDA netto)
Resultat före räntenetto justerat för avskrivningar och realisationsresultat (EBITDA) i procent av räntenettot.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital vid periodens slut.

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Uthyrningsgrad, ekonomisk
Hyresintäkter dividerat med hyresvärdet, uttryckt i procent.

PRODUKTION: AP FASTIGHETER. TRYCKERI: CM GRUPPEN NOV 2004

AP Fastigheter AB (publ)
Huvudkontor
Regeringsgatan 20 | Box 16292 | 103 25 Stockholm
Telefon 08-566 20 500 | Fax 08-566 20 501
Orgnr. 556061-4603
Styrelsens säte: Stockholm

Aktuell och ständigt uppdaterad information samt adresser och telefonnummer till regionkontoren återfinns på: www.apfastigheter.se

FASTIGHETER