

Delårsrapport

1 januari – 30 september 1999

- Mandamus redovisar ett fördubblat resultat och höjer resultatprognosen kraftigt för helåret.
- Styrelsen föreslår att utdelningen höjs med 1,00 kr till 3,25 kr per aktie.
- Resultatet före skatt uppgick till 153 Mkr (76).
- Koncentrationen av fastighetsbeståndet har fortsatt och under de nio första månaderna har 106 fastigheter med en uthyrningsbar area om 130.000 m² avyttrats för totalt cirka 413 Mkr med en avyttringsvinst på 48 Mkr.
- Under samma period har 29 fastigheter med en uthyrningsbar area om 130.000 m² förvärvats för 604 Mkr.
- Under oktober månad har Köpstaden i Skara och samtliga fastigheter i Ulricehamn avyttrats med en avyttringsvinst om 14 Mkr. Vidare har en principöverenskommelse träffats om försäljning av Köpenhamnsfastigheten för 264 Mkr med en avyttringsvinst om cirka 75 Mkr.
- Under oktober månad har en principöverenskommelse träffats om förvärv av fastigheter i Lund, Ljungby och Borås för sammanlagt 238 Mkr.
- Resultatet för hela 1999 beräknas uppgå till lägst 260 Mkr (103) före skatt. Resultatprognosen innebär en uppjustering med 100 Mkr mot tidigare lämnad resultatprognos i samband med halvårsbokslutet.
- Med syfte att underlätta handeln i bolagets aktier, främst för aktieägare med små aktieposter, har styrelsen fattat beslut om att handel i aktien upp till poster om 199 aktier får ske utan courtage under begränsad tid.

Alla hyresgäster är medlemmar i Mandamus BoKlubb och erhåller regelbundet en klubbfolder tillsammans med hyresavin. Denna innehåller central och regional information och olika rabatterbjudanden. Allt i syfte att skapa ett positivt mervärde för dem som är kunder hos Mandamus.



Mandamus skall äga, utveckla och förvalta fastigheter med hög direktavkastning. Fastighetsbeståndet skall koncentreras till ett begränsat antal utvalda orter i södra och mellersta Sverige. Andelen bostäder skall vara hög.

Delårsbokslut 1999-09-30

Hyres- och resultatutveckling

Hyresintäkterna under årets nio första månader uppgick till 590 Mkr (379) innebärande en intäktsökning med 211 Mkr eller 56 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Tillkommande hyresintäkter från fastigheter som har förvärvats under den senaste 12-månadersperioden uppgick till 231 Mkr och bortfall av hyresintäkter från fastigheter som har avyttrats under samma period uppgick till 40 Mkr. Resterande intäktsökning om 20 Mkr avser oförändrat befintligt fastighetsbestånd och beror på förbättrad uthyrningsgrad och ökade intäkter från förädlade fastigheter.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under perioden uppgick till 94,7 procent, vilket är en förbättring med 2,9 procentenheter i jämförelse med motsvarande period föregående år och med 1 procentenhet i jämförelse med året 1998.

Efter avdrag för fastighetskostnader återstod ett driftnetto om 305 Mkr (178), varav 285 Mkr (161) avser den svenska verksamheten. Det tredje kvartalets taxebundna kostnader – uppvärmning, el, vatten etc – har varit lägre än beräknat till följd av en mycket varm och lång sommar. Under tredje kvartalet uppgick de taxebundna kostnaderna endast till 46 procent av motsvarande kostnader under årets första kvartal, vilket ganska påtagligt visar årstidens påverkan på resultatet.

Avskrivningar på fastigheterna uppgick till 35 Mkr (21) och centrala administrationskostnader till 25 Mkr (22). Såväl de ökade kostnaderna för avskrivningar som ökade kostnader för central administration är en följd av den ökade volymen. Räntekostnaderna uppgick till 154 Mkr (92) inklusive engångskostnader om 4 Mkr för räntetak (cap) avseende nyupplåning om 210 Mkr.

Resultatet före poster av jämförelsestörande natur uppgick till 92 Mkr (47). Detta resultat ger en marginal på 15,6 procent, vilket är en förbättring jämfört med motsvarande period föregående år med 3,2 procentenheter.

Resultatet före skatt, vilket inkluderar jämförelsestörande poster som avyttringsvinster och räntebidrag, uppgick till 153 Mkr (76). Av resultatförbättringen på 77 Mkr jämfört med föregående år beror 22 Mkr på ökade vinster från fastighetsförsäljningar, 15 Mkr på bortfall av noteringskostnader, 5 Mkr avser minskade räntebidrag samt 45 Mkr avser förbättrat resultat från den löpande verksamheten.

Resultatet efter schablonskatt uppgick till 110 Mkr (55), motsvarande 5,35 kr (3,13) per aktie.

Fastighetsbeståndet koncentreras ytterligare till utvalda orter

Koncernen hade per 30 september fastigheter till ett bokfört värde om 5.182 Mkr (3.237), vilket innebär en ökning under den senaste 12-månadersperioden med cirka 60 procent. Under årets första nio månader har fastigheter med ett bokfört värde om 365 Mkr avyttrats samtidigt som fastigheter förvärvats för 604 Mkr. Per 30 september bestod fastighets-

Förändring i fastighetsinnehav

	Bokfört värde Mkr	Andel %	Uthyrbar area Antal 1.000 m ²
Per 1998-12-31	4.926	–	480
Avyttrade fastigheter	– 365	–	– 106
Kvarvarande bestånd	4.561	88	374
Förvärvade fastigheter	604	12	29
Aktiverade investeringar	76	1	–
Avskrivningar	– 35	– 1	–
Valutakursförändringar	– 24	– 0	–
Per 1999-09-30	5.182	100	403

beståndet av 403 fastigheter, varav tre fastigheter i utlandet. De svenska fastigheterna finns inom 50 kommuner, vilket är 16 kommuner färre än vid årsskiftet. Per 30 september återfanns 83 procent av fastighetsbeståndet, mätt som bokfört värde, inom utvalda orter. Av det svenska fastighetsbeståndet återfanns 88 procent inom utvalda orter. Andelen bostäder, mätt som andel av bokfört värde, har ökat med 17 procentenheter under den senaste 12-månadersperioden och uppgick till 76 procent per 30 september. I det svenska fastighetsbeståndet utgjorde andelen bostäder 81 procent per 30 september.

Under de första nio månaderna har 76 Mkr (62) investerats i befintligt fastighetsbestånd. Av dessa avser 40 Mkr tre större projekt; färdigställande av kontorsytor i fastigheten i Köpenhamn (17 Mkr), slutförandet av en större ombyggnad av en bostadsfastighet i Lund (16 Mkr) samt en större ombyggnad av en centralt belägen affärs- och bostadsfastighet i Kungälv (7 Mkr).

Koncentrationens effekter på resultatet

Jämförelse, nio månader 1998 och 1999	Hyresintäkt Mkr	Andel %	Drift- netto	Överskotts- grad, %
Resultaträkning, nio månader 1998	379	–	178	47
Avyttrade fastigheter	– 40	–	– 17	43
Kvarvarande bestånd, nio månader 1998	339	58	161	47
Förändring av kvarvarande bestånd	20	3	16	–
Kvarvarande bestånd, nio månader 1999	359	61	177	49
Förvärvade fastigheter	231	39	128	55
Resultaträkning, nio månader 1999	590	100	305	52

Finansiell ställning

Koncernen hade per 30 september 1999 räntebärande skulder om 3.688 Mkr, varav 305 Mkr i utländsk valuta. Låneportföljen löper med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,1 år och medelräntan vid kvartalsskiftet uppgick till 5,38 procent, vilket är en sänkning med 0,38 procentenheter sedan årsskiftet. Det utländska fastighetsbeståndet, som är under försäljning, finansieras huvudsakligen genom kortfristiga lån i respektive lands valuta.

Nettolåneskulden per 30 september uppgick till 3.649 Mkr, vilket är en ökning sedan årsskiftet med 216 Mkr. Per 30 september hade koncernen 336 Mkr i bekräftade outnyttjade kreditlöften.

Eget kapital uppgick per 30 september till 1.325 Mkr, vilket är en ökning från årsskiftet med 63 Mkr. Förändringen består av tre delposter; periodens vinst 110 Mkr, lämnad utdelning – 46 Mkr samt omräkningsdifferens – 1 Mkr. Den synliga soliditeten uppgick vid samma tidpunkt till 25,0 procent, vilket är en oförändrad nivå jämfört med årsskiftet.

Avgiftsfri handel i Mandamus-aktier

Under perioden 1 - 19 november har Mandamus aktieägare möjlighet att köpa och sälja högst 199 aktier, varvid Mandamus betalar kostnaden för courtage. Aktiviteten syftar främst till att ge bolagets aktieägare med ett fåtal aktier möjlighet att sälja dessa utan kostnad eller köpa till aktier så att man kan uppnå en börspost, 200 aktier, i Mandamus. Mandamus förhoppning är att antalet aktieägare, som äger en eller flera börsposter skall öka, vilket stimulerar handeln och ökar likviditeten i aktien.

Händelser efter periodens utgång

Under oktober har en principöverenskommelse träffats mellan Mandamus och Diligentia, innebärande att Diligentia avser att förvärva Mandamus fastighet i Köpenhamn samtidigt som Mandamus förvärvar fastigheter från Diligentia i Lund, Ljungby och Borås. Mandamus förvärv omfattar drygt 56.000 m², varav 38.700 m² i Lund, 8.200 m² i Ljungby och 9.500 m² i Borås.

Genom denna planerade affär, vilken är avsedd att genomföras efter ekonomisk och teknisk analys med tillträde den 1 december, kommer Mandamus ytterligare att stärka sin bostadsprofil och öka sin marknadsnärvaro i Lund, som är en av Sveriges mest intressanta bostadsfastighetsmarknader. Bostadsandelen i förvärvet uppgår till 42.000 m², varav 34.000 m² avser Lund. Försäljningen av Köpenhamnsfastigheten beräknas ge en avyttringsvinst om cirka 75 Mkr.

Under oktober har fastigheten Köpstaden i Skara och samtliga fastigheter i Ulricehamn sålts för 100 Mkr. Försäljningarna innebär en avyttringsvinst på 14 Mkr. Mandamus har samtidigt förvärvat tre fastigheter om totalt 25.000 m² i Lysekil för 160 Mkr.

Resultaträkning

Belopp i Mkr	1999 9 mån	1998 9 mån	1998 12 mån
Hyresintäkter	590	379	547
Driftkostnader	– 197	– 138	– 202
Underhåll	– 57	– 43	– 66
Tomträttsavgäld	– 4	– 1	– 2
Fastighetsskatt	– 27	– 19	– 28
Summa fastighetskostnader	– 285	– 201	– 298
Driftnetto	305	178	249
Avskrivningar på fastigheterna	– 35	– 21	– 30
Bruttoresultat	270	157	219
Central administration	– 25	– 22	– 32
Avyttringsresultat	48	26	35
Noteringskostnader	–	– 15	– 15
Rörelseresultat	293	146	207
Räntebidrag	13	18	25
Finansiella intäkter	1	4	4
Finansiella kostnader	– 154	– 92	– 133
Finansnetto	– 140	– 70	– 104
Resultat före skatt	153	76	103
Skattekostnader	– 43	– 21	– 27
Periodens resultat	110	55	76

Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	1999 9 mån	1998 9 mån	1998 12 mån
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	97	62	98
Noteringskostnad börsintroduktion	–	– 15	– 15
Förändring av rörelsekapital	– 20	282	84
Kassaflöde från rörelsen	77	329	167
Löpande fastighetsinvesteringar	– 76	– 62	– 102
Fastighetsförvärv	– 604	– 498	– 2.239
Fastighetsförsäljningar	413	304	399
Övriga investeringar m m	– 3	12	57
Kassaflöde från investeringar	– 270	– 244	– 1.885
Nyemissioner	–	–	128
Utdelning till aktieägarna	– 46	–	–
Kassaflöde från aktieägarna	– 46	–	128
Nettolåneskuld, periodens början	– 3.433	– 1.817	– 1.817
Summa kassaflöde	– 239	85	– 1.590
Valutakursförändring utlandslån	23	– 15	– 26
Nettolåneskuld, periodens slut	– 3.649	– 1.747	– 3.433

Prognos

Mot bakgrund av de första nio månadernas resultat och hittills genomförda affärer under fjärde kvartalet, bedöms resultatet före skatt för hela 1999 komma att uppgå till lägst 260 Mkr, motsvarande 12,65 kr per aktie. Denna resultatprognos innebär en höjning med 100 Mkr i jämförelse med den resultatprognos som lämnades i delårsrapporten för första halvåret.

Nu lämnad resultatprognos kan påverkas av eventuella ytterligare fastighetsförsäljningar.

Mot bakgrund av nu lämnad prognos avser styrelsen föreslå stämman en höjning av utdelningen med 1,00 kr per aktie till 3,25 kr per aktie för verksamhetsåret 1999.

Stockholm den 29 oktober 1999

Mandamus Fastigheter AB (publ)



Anders Johansson
Verkställande direktör

Balansräkning

Belopp i Mkr	1999 30 sept	1998 30 sept	1998 31 dec
Fastigheter	5.182	3.237	4.926
Finansiella anläggningstillgångar	16	1	12
Övriga anläggningstillgångar	10	5	9
Övriga omsättningstillgångar	60	49	48
Likvida medel	23	175	45
Summa tillgångar	5.291	3.467	5.040
Eget kapital	1.325	1.113	1.262
Minoritetsandel	0	0	0
Avsättningar	66	12	68
Räntebärande skulder	3.688	1.923	3.490
Icke räntebärande skulder	212	419	220
Summa eget kapital och skulder	5.291	3.467	5.040

Nyckeltal

	1999 30 sept	1998 30 sept	1998 31 dec
Löpande investeringar, Mkr	76	62	102
Kassaflöde, Mkr	97	62	98
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	91,8	93,7
Ytmässig uthyrningsgrad, %	95,1	92,4	93,9
Fastigheternas belåningsgrad, %	71,2	59,4	70,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,8	1,7	2,8
Överskottsgrad, %	51,7	47,0	45,5
Soliditet, %	25,0	32,1	25,0
Bokfört värde per m ² , kr	4.245	3.201	4.038

Definitioner

Bruttomarginal

Periodens resultat före jämförelsestörande poster som räntebidrag, resultat från fastighetsförsäljningar och noteringskostnader i relation till periodens hyresintäkter.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter samt hyresföruster i förhållande till hyresvärde, vilket definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Fastigheternas belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Kassaflöde

Med kassaflöde avses kassaflöde före förändring av rörelsekapital.

Nettoläneskuld

Räntebärande skulder minskade med långfristiga fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster, exklusive noteringskostnader och resultat från fastighetsförsäljningar samt finansiella kostnader, i relation till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintresse vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i förhållande till total uthyrbar area vid periodens utgång.

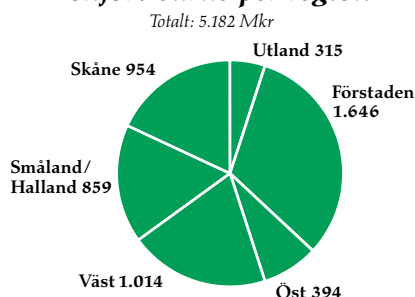
Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

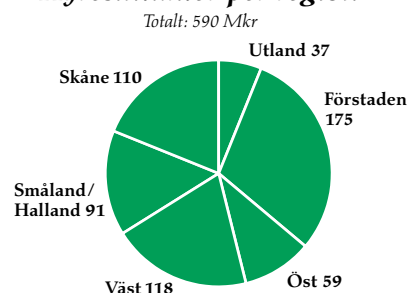
Fastighetsbestånd

1999-09-30	Uthyrbar area 1.000 m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad,%
• per region		
Skåne	239	93,8
Småland/Halland	212	97,5
Väst	270	90,9
Öst	138	89,8
Förstaden	320	98,6
Summa Sverige	1.179	94,9
Utland	41	92,0
Totalt	1.220	94,7

Bokfört värde per region



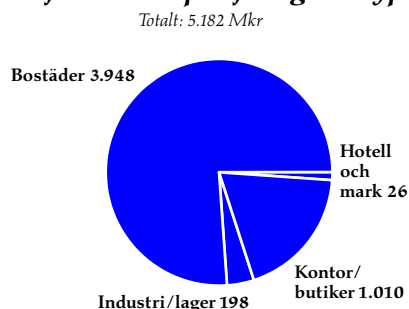
Hyresintäkter per region



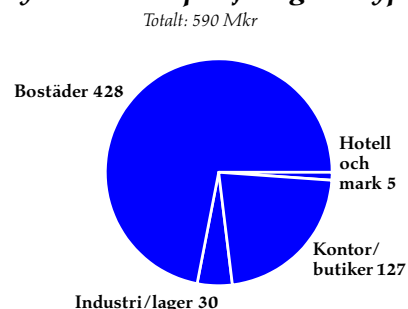
• per fastighetstyp

Bostäder	875	96,5
Kontor/butiker	229	89,4
Industri/lager	109	92,2
Hotell	7	100,0
Mark	—	—
Totalt	1.220	94,7

Bokfört värde per fastighetstyp



Hyresintäkter per fastighetstyp



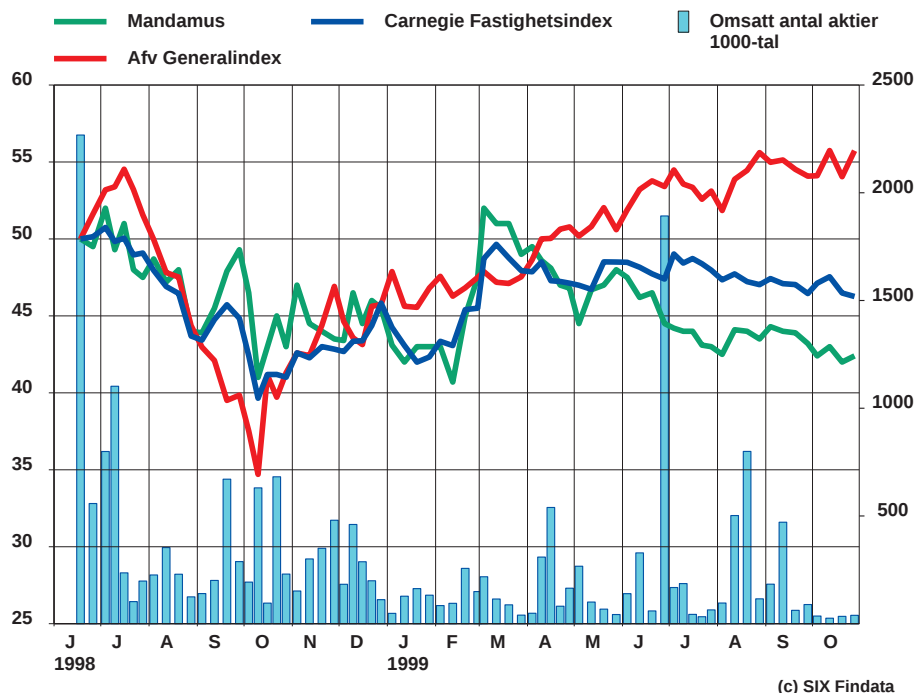
Hyresintäkter och resultat per kvartal

Belopp i Mkr	1998/I	1998/II	1998/III	1998/IV	1999/I	1999/II	1999/III
Hyresintäkter	127	127	125	168	196	193	201
Resultat före jämförelse- störande poster	8	20	19	11	14	33	45
Bruttomarginal (%)	6,3	15,7	15,2	6,5	7,1	17,1	22,4
Jämförelsestörande poster:							
Räntebidrag	7	6	5	7	5	4	4
Avyttringsresultat	—	23	3	9	10	24	14
Noteringskostnader	— 10	— 5	—	—	—	—	—
Resultat före skatt	5	44	27	27	29	61	63

Lånestruktur per 1999-09-30

Räntebindning till år	Lån i Mkr	Medelränta %	Lån i utländsk valuta, Mkr	Medelränta %	Lån totalt Mkr	Medelränta %	Andel %
1999	1.078	4,03	199	3,20	1.277	3,90	35
2000	238	6,18	53	6,25	291	6,19	8
2001	666	6,15	—	—	666	6,15	18
2002	486	6,40	53	6,69	539	6,42	15
2003	690	6,17	—	—	690	6,17	19
2004	91	5,50	—	—	91	5,50	2
2005 —	134	5,51	—	—	134	5,51	3
Summa	3.383	5,74	305	4,33	3.688	5,38*	100

* Medelränta inkl limitavgifter uppgår till 5,44 procent. Genomsnittlig räntebindningstid 2,1 år.



Data per aktie

Belopp i kr där inte annat anges	1999 30 sept	1998 30 sept	1998 31 dec
Börskurs vid periodens utgång	43,00	46,60	45,50
Eget kapital	65	63	61
Börskurs i relation till eget kapital (%)	67	74	74
Resultat efter skatt	5,35	3,13	4,23
Fastigheternas bokförda värde	252	184	240
Antal aktier i genomsnitt (tusental)	20.542	17.594	17.946
Börsvärde vid periodens utgång (Mkr)	883	820	935

Aktieägare

Större aktieägare per 1999-09-30	Andel av röster och kapital, %
Lantbrukskooperationen	17,8
KF Invest AB	12,3
KPA Fond & Finans	6,2
Skandia	5,8
SPP	5,0
Praktikertjänst Pensionsstiftelser	4,8
Fristående sparbanker	4,1
Fjärde AP-fonden	3,2
Sparbanksstiftelser	2,2
FPG/AMFK	2,0
Summa (10 ägare)	63,4
Registrerade i utlandet	12,3
Övriga aktieägare	24,3
Totalt	100,0

Bokslutskommuniké för verksamhetsåret 1999 (12 månader) publiceras den 15 februari 2000 och årsredovisning för 1999 distribueras i mars.
Ordinarie bolagsstämma hålles den 26 april 2000.

Denna kvartalsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



Mandamus Fastigheter AB (publ)

Box 12, 171 18 Solna. Telefon 08-566 130 00. Telefax 08-566 130 99. E-post mandamus@mandamus.se

Region Skåne: Möllevångsvägen 16, 222 40 Lund. Telefon 046-19 85 50. Telefax 046-15 06 14. E-post skane@mandamus.se

Region Småland/Halland: Norra Torgg. 8, Box 222, 341 24 Ljungby. Telefon 0372-124 00. Telefax 0372-124 04. E-post smaland@mandamus.se

Region Väst: Torggatan 5, Box 316, 461 27 Trollhättan. Telefon 0520-890 30. Telefax 0520-890 39. E-post vast@mandamus.se

Region Öst: Adress, telefon och telefaxnummer, se huvudkontor ovan. E-post ost@mandamus.se

Region Förstaden: Adress, telefon och telefaxnummer, se huvudkontor ovan. E-post mandamusforstaden@mandamus.se

www.mandamus.se

Mandamus Fastigheter AB (publ). Organisationsnummer 556549-6360. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.