

Bokslutskommuniké 1999

- Resultatet före skatt ökade med 180 procent till 288 Mkr (103) jämfört med 1998.
- Förvaltningsresultatet fördubblades till 115 Mkr (58).
- Styrelsen har beslutat om ny utdelningspolicy och föreslår återköp av högst 2.000.000 av utestående aktier (knappt 10 %).
- Styrelsen föreslår vidare att den ordinarie utdelningen höjs med 1 kr per aktie till 3,25 kr samt att en extra utdelning lämnas med 10 kr per aktie. Total föreslagen utdelning uppgår således till 13,25 kr per aktie.
- Mandamus fastighetsbestånd består idag till 63 procent av fastigheter som är köpta efter börsnoteringen i juni 1998. Därigenom har beståndets struktur och koncentration förbättrats radikalt. Denna förädlingsprocess fortsätter.
- Årets omstruktureringsarbete har inneburit att 141 fastigheter har avyttrats för 974 Mkr med en avyttringsvinst om 166 Mkr samtidigt som 53 fastigheter har förvärvats på utvalda orter för 1.291 Mkr.
- Genomförd fastighetsvärdering vid årsskiftet innebär ett substansvärde per aktie om 85 kr (78).

Mandamus Fastigheter AB (publ) Bokslutskommuniké

VERKSAMHETEN

Hyres- och resultatutveckling

Hyresintäkterna uppgick till 794 Mkr (547) innebärande en intäktsökning med 45 procent jämfört med föregående år. Hyresintäkterna från fastigheter ägda under hela året uppgick till 650 Mkr medan hyresintäkter från sålda fastigheter uppgick till 100 Mkr och hyresintäkter från fastigheter förvärvade under året uppgick till 44 Mkr. För att ge en uppfattning om nuvarande fastighetsbeståndets intjäningsförmåga, har en beräkning av dessa fastigheters hyresintäkter gjorts för 1999 (proforma), vilka uppgick till 829 Mkr. I tabellen ”Resultatsammandrag för koncernen 1999” erhålls en mera fullständig proformaredovisning.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under året uppgick till 95,5 procent, vilket är en förbättring med 1,8 procentenheter i jämförelse med föregående år. Vid årsskiftet 1999/2000 hade uthyrningsgraden förbättrats ytterligare och uppgick då till 96,7 procent.

Efter avdrag för fastighetskostnader återstod ett driftnetto om 398 Mkr (249). Driftkostnaderna under årets sista kvartal har påverkats av ökade reparations- och underhållskostnader, varav en del är en följd av höstens stormar i södra Sverige.

Avskrivningar på fastigheterna uppgick till 47 Mkr (30) och centrala administrationskostnader till 34 Mkr (32). De ökade kostnaderna för avskrivningar är en följd av den ökade volymen medan kostnaderna för central administration har belastats med kostnader för utveckling och införande av ett nytt affärsstödsystem under hösten.

Räntekostnaderna uppgick till 204 Mkr (133) inklusive engångskostnader om 4 Mkr för räntetak (cap) avseende nyupplåning om 210 Mkr. Resultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 115 Mkr (58). Detta resultat innebär en marginal på 14,5 procent, vilket är en förbättring jämfört med föregående år med 4 procentenheter.

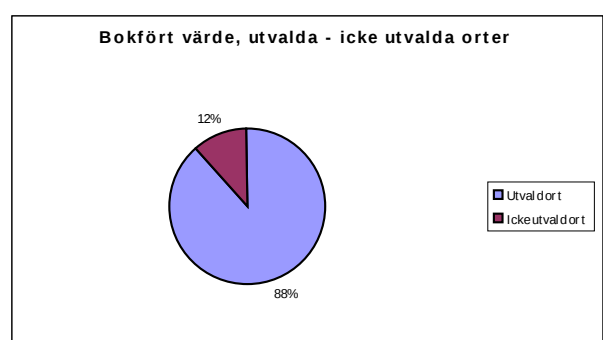
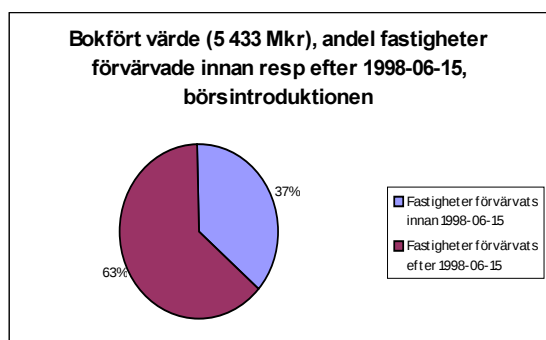
Resultatet före skatt, vilket inkluderar jämförelsestörande poster som avyttringsvinster, räntebidrag, noteringskostnader och nedskrivningar uppgick till 288 Mkr (103). Av resultatförbättringen på 185 Mkr jämfört med föregående år berodde 131 Mkr på ökade vinster från fastighetsförsäljningar, - 7 Mkr avsåg minskade räntebidrag. Övriga jämförelsestörande poster minskade med 4 Mkr och den löpande verksamheten uppvisade en resultatförbättring om 57 Mkr.

Resultatet efter beräknad skatt uppgick till 201 Mkr (76) vilket innebär 9,80 kr (4,23) per aktie.

Fastighetsbeståndet koncentreras ytterligare till utvalda orter

Koncernen hade per 31 december 1999 fastigheter till ett bokfört värde om 5.433 Mkr (4.926), vilket innebär en ökning under året med drygt 10 procent. Under året har sammanlagt 141 fastigheter med ett bokfört värde om 808 Mkr avyttrats. Avyttringarna har nästan enbart skett på icke utvalda orter, varvid koncernens utländska fastighetsbestånd nu i praktiken kan ses som avyttrat. Under året har 53 fastigheter med ett bokfört värde om 1.291 Mkr förvärvats. Totalt uppgick antalet fastigheter till 392 vid årsskiftet, vilket är en minskning med 88 fastigheter under året. Koncentrationen har vidare inneburit att Mandamus har lämnat 19 kommuner och nu äger bebyggda fastigheter i 47 kommuner.

Renodling och koncentration har varit en viktig del av årets arbete. Vid årets utgång fanns 88 procent (82) av fastighetsbeståndet på koncernens utvalda orter och andelen bostäder hade ökat till 81 procent (72).



Under året har 103 Mkr (96) investerats i befintligt fastighetsbestånd. Av dessa avser 49 Mkr tre större projekt, nämligen färdigställande av kontorsytor i fastigheten i Köpenhamn (24 Mkr), slutförandet av en större ombyggnad av en bostadsfastighet i Lund (17 Mkr) samt en större ombyggnad av en centralt belägen affärs- och bostadsfastighet i Kungsbacka (8 Mkr). Fastigheten i Köpenhamn såldes i slutet av 1999.

Förändring i fastighetsinnehav	Bokfört värde	Andel av total	Antal	Uthyrbar area, 1.000 m ²
Per 1998-12-31	4.926	-	480	1.220
Avyttrade fastigheter	- 808	-	- 141	- 222
Kvarvarande bestånd	4.118	76 %	339	998
Förvärvade fastigheter	1.291	24 %	53	262
Aktiverade investeringar	103	1 %	-	-
Avskrivningar/nedskrivningar	- 54	- 1 %	-	-
Valutakursförändringar	- 25	- 0 %	-	-
Per 1999-12-31	5.433	100 %	392	1.260

Finansiell ställning

Koncernen hade per 30 december 1999 räntebärande skulder om 3.547 Mkr (3.490), varav 25 Mkr (372) i utländsk valuta. Låneportföljen löper med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,0 år (2,7) och medelräntan vid årsskiftet uppgick till 5,43 procent (5,76). Nettolåneskulden vid årsskiftet uppgick till 3.520 Mkr, vilket är en ökning sedan föregående år med 87 Mkr. Per 31 december hade koncernen 437 Mkr i bekräftade outnyttjade kreditlöften.

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 1.414 Mkr (1.262), vilket ger en synlig soliditet om 25,4 procent (25,0). Den justerade soliditeten, som inkluderar övervärdet i koncernens fastighetsbestånd, uppgick vid samma tidpunkt till 29,1 procent (29,2).

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

Newsec Analys AB har i år liksom föregående år genomfört en bedömning av det svenska fastighetsbeståndets marknadsvärde vid årsskiftet. Fullständiga värderingar har genomförts av ett representativt urval av de svenska fastigheterna motsvarande cirka en tredjedel av fastighetsbeståndets bokförda värde. Övriga svenska fastigheter ingått i en så kallad desktop-värdering. Detta är en mer översiktlig typ av värdering där någon djupare analys av de enskilda fastigheterna ej görs. Det bedömda marknadsvärdet för koncernens totala fastighetsbestånd uppgick till cirka 5.900 Mkr (5.420 Mkr). Denna värdering indikerar ett övervärde på 467 Mkr eller knappt nio procent.

Extra utdelning och återköp av aktier

Mandamus ökade renodling mot bostäder tillsammans med en högre koncentration av fastighetsbeståndet till orter med god befolkningsutveckling, innebär en allt lägre rörelserisk. Denna strategi kommer inte att ändras, varför styrelsen anser att den synliga soliditeten kan sänkas från dagens nivå på 25 procent till lägst 20 procent. Vidare ändras Mandamus utdelningspolicy så att upp till 75 procent av resultatet efter skatt exklusive försäljningsvinster i fortsättningen lämnas som utdelning.

Med utgångspunkt från den lägre rörelserisken anser styrelsen att Mandamus kan lämna en extra utdelning för 1999 utöver ordinarie utdelning samt att den förväntade möjligheten att återköpa egna aktier bör utnyttjas. Styrelsen föreslår därför att bolagsstämman beslutar följande:

- att den ordinarie utdelningen för 1999 höjs med 1 kr per aktie till 3,25 kr
- att en extra utdelning lämnas för 1999 med 10 kr per aktie
- att styrelsen får mandat att återköpa högst 2.000.000 av bolagets utestående aktier (knappt 10 procent).

Under hösten genomförde Mandamus en kampanj riktad till bolagets mindre aktieägare. Med syfte att stimulera likviditeten i aktien erbjöds Mandamus aktieägare att köpa eller sälja högst 199 aktier, varvid Mandamus betalade kostnaden för courtage. Totalt genomfördes drygt 25.000 affärer inom ramen för denna kampanj. 8.500 aktieägare ökade sitt innehav i Mandamus med ett genomsnitt på 137 aktier per köp. Samtidigt sålde knappt 16.500 aktieägare sina aktier (genomsnittlig affärsstorlek 34 aktier). Sammantaget nettoköptes 600.000 aktier av de "mindre" aktieägarna och antalet aktieägare som nu äger minst 1 börspost (200 aktier) ökade högst väsentligt. Totalt minskade antalet aktieägare under året med drygt 19.200 till 26.080, varav 16.500 var en effekt av denna kampanj. Kostnaden för kampanjen uppgick till 4,3 Mkr, vilket med rubriceringen noteringskostnader och liknande kostnader har belastat koncernens resultat.

Utsikter för år 2000

För år 2000 bedöms resultatet före eventuella avyttringsvinster uppgå till cirka 130 Mkr. Prognosen har baserats på proformaresultatet för det fastighetsbestånd som ägdes vid årsskiftet 1999/2000 med hänsyn till minskade räntebidrag och ökade räntekostnader för finansieringen av den föreslagna extra utdelningen.

Stockholm 15 februari 2000
Mandamus Fastigheter AB (publ)

Anders Johansson
Verkställande direktör

Bokslutskommunikén har granskats av bolagets revisorer.

Frågor angående bokslutskommunikén kan riktas till VD Anders Johansson eller finansdirektör Bengt Evaldsson, 08-566 130 00.

Ekonomiska informationstillfällen

Årsredovisning för 1999	27 mars 2000
Ordinarie bolagsstämma 2000	26 april 2000
Delårsrapport januari-mars	26 april 2000
Delårsrapport januari-juni	10 augusti 2000
Delårsrapport januari-september	23 oktober 2000
Bokslutskommuniké år 2000	8 februari 2001

Adress (huvudkontor):

Mandamus Fastigheter AB, (Englundavägen 7), Box 12, 171 18 Solna,
Tel: 08-566 130 00 Fax: 08-566 130 99 E-post: mandamus@mandamus.se
Hemsida: www.mandamus.se

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	1999	1998	1997
Belopp i Mkr			proforma
Hysesintäkter	794	547	508
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	-276	-202	-181
Reparation och underhåll	-78	-66	-85
Tomträttsavgäld	-6	-2	-2
Fastighetsskatt	-36	-28	-19
<i>Summa fastighetskostnader</i>	-396	-298	-287
Driftnetto	398	249	221
Avskrivning på fastigheterna	-47	-30	-27
Bruttoresultat	351	219	194
Centrala administrationskostnader	-34	-32	-36
Avyttringsresultat	166	35	-
Noteringskostnader och liknande kostnader	-4	-15	-
Nedskrivning av fastighet	-7	-	-
Rörelseresultat	472	207	158
Räntebidrag	18	25	66
Finansiella intäkter	2	4	0
Finansiella kostnader	-204	-133	-121
Resultat före skatt	288	103	103
Skattekostnader	-87	-27	-29
Årets resultat	201	76	74

KONCERNENS BALANSRÄKNING	1999-12-31	1998-12-31	1997-12-31
Belopp i Mkr			
Tillgångar			
Fastigheter	5 433	4 926	2957
Finansiella anläggningstillgångar	16	12	
Övriga anläggningstillgångar	9	9	5
Övriga omsättningstillgångar	87	48	88
Likvida medel	11	45	36
Summa tillgångar	5 556	5 040	3 086
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	551	510	353
Fritt eget kapital	863	752	704
Summa eget kapital	1 414	1 262	1057
Avsättningar	137	68	0
Räntebärande skulder	3 547	3 490	1854
Ej räntebärande skulder	458	220	175
Summa eget kapital och skulder	5 556	5 040	3 086

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	1999	1998
Belopp i Mkr		
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	126	128
Noteringskostnader och liknande kostnader	-4	-15
Förändring av rörelsekapital	189	54
Kassaflöde från rörelsen	311	167
Löpande investeringar	-105	-102
Fastighetsförvärv	-1 291	-2 239
Fastighetsförsäljningar	974	399
Gjorda avsättningar	48	57
Kassaflöde från investeringar	-374	-1 885
Nyemissioner		128
Lämnad utdelning	-46	
Kassaflöde från/till aktieägarna	-46	128
Nettolåneskuld vid årets början	-3 433	-1 817
Summa kassaflöde	-109	-1 590
Valutakursförändring utlandslån	22	-26
Nettolåneskuld vid årets slut	-3 520	-3 433

NYCKELTAL	1999	1998	1997 (proforma)
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	5 900	5 420	2 957
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	5 433	4 926	2 957
Direktavkastning fastigheter %	7,9	7,6	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad %	95,5	93,7	91,3
Överskottsgrad %	50,1	45,5	43,5
Räntabilitet på totalt kapital, %	9,3	5,8	7,3
Räntabilitet på eget kapital efter skatt, %	15,0	6,6	7,0
Soliditet %	25,4	25,0	34,3
Justerad soliditet %	29,1	29,2	34,3
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	2,8	1,8
Belåningsgrad, %	65,3	70,8	62,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,65	1,62	1,85
Genomsnittlig låneränta, %	5,43	5,76	6,30
Medeltal anställda	152	88	76
Bokfört fastighetsvärde per kvm	4 311	4 038	2 957

NYCKELTAL PER AKTIE	1999	1998	1997
Börskurs vid årets utgång	53,00	45,50	e.t.
Eget kapital/aktie	68,83	61,44	60,08
Substansvärde/aktie	85,20	78,75	60,08
Vinst/aktie efter skatt *	9,80	4,23	4,21
Utdelning/aktie (1999 utgör styrelsens förslag)**	13,25	2,25	e.t.
Aktiens direktavkastning %	25,0	4,9	e.t.
Aktiens totalavkastning %	21,5	3,4	e.t.
P/E-tal	5,4	10,7	e.t.
Börskurs i relation till substansvärde %	62,2	57,8	e.t.
Antal aktier (1000-tal)	20 542	20 542	17 594

* Vinst per aktie är beräknat på genomsnittligt antal aktier under året, vilket för 1998 var 17.946.000

** Förslaget till utdelning avser 3,25 kr per aktie i ordinarie utdelning och 10 kr i extra utdelning.

Hyresintäkter och resultat per kvartal

Belopp i Mkr	1998:1	1998:2	1998:3	1998:4	1999:1	1999:2	1999:3	1999:4
Hyresintäkter	127	127	125	168	196	193	201	204
Resultat före jämförelsestörande poster	8	20	19	11	14	33	45	23
Bruttomarginal	6,3	15,7	15,2	6,5	7,1	17,1	22,4	11,3
<i>Jämförelsestörande poster:</i>								
Räntebidrag	7	6	5	7	5	4	4	5
Avyttringsresultat		23	3	9	10	24	14	118
Nedskrivningar och dylikt								-7
Noteringskostnader	-10	-5						-4
Resultat före skatt	5	44	27	27	29	61	63	135

Resultatsammandrag för koncernen 1999, belopp i Mkr

	Proforma 1999	Utfall 1999	Utfall 1998	Utfall ägda hela 1999	Utfall sålda 1999	Utfall köpta 1999	Proforma köpta 1999
Hyresintäkter	829	794	547	650	100	44	179
Driftkostnader	-400	-396	-298	-316	-57	-23	-84
Driftnetto	429	398	249	334	43	21	95
Avskrivningar	-49	-47	-30	-38	-6	-3	-11
Central administration	-34	-34	-32	-34			
Rörelseresultat	346	317	187	262	37	18	84
Finansnetto	-215	-202	-129				
Resultat före räntebidrag	131	115	58				
Räntebidrag	18	18	25				
Realisationsvinster	166	166	35				
Nedskrivning fastigheter	-7	-7					
Noteringskostnader	-4	-4	-15				
Resultat före skatt	304	288	103				
Bokfört värde fastigheter	5 433	5 433	4 926				
Avkastning bokf.värde (%)	7,9	7,7	6,3				
Uthyrningsgrad %	95,5	95,5	93,7				

Lånestruktur per 1999-12-31

Räntebindning, år	Lån i svenska kronor Mkr	Medelränta, %	Lån i utländsk valuta Mkr	Medelränta, %	Lån totalt Mkr	Medelränta, %	Andel lån, %
2000	1 389	4,37	25	4,15	1 414	4,37	40
2001	663	6,16			663	6,16	19
2002	486	6,40			486	6,40	14
2003	679	6,18			679	6,18	19
2004	91	5,50			91	5,50	2
2005	134	5,51			134	5,51	4
2006-	80	6,06			80	6,06	2
Totalt	3 522	5,44	25	4,15	3 547	5,43	100

Definitioner

Aktiens totalavkastning: Börskursens förändring under året + lämnad utdelning i procent av börskursen vid årets början.

Bruttomarginal: Periodens resultat före jämförelsestörande poster som räntebidrag, avyttringsresultat, noteringskostnader samt nedskrivningar.

Ekonomisk uthyrningsgrad: Periodens hyresintäkter och hyresförluster i förhållande till hyresvärdet.

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

Kassaflöde: Kassaflöde före förändring av rörelsekapital.

Nettolåneskuld: Räntebärande skulder minskade med långfristiga fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad: Resultat efter finansiella poster, exklusive jämförelsestörande poster och finansiella kostnader, i relation till finansiella kostnader.

Substansvärde: Eget kapital + skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och dess bokförda värde med avdrag för latent skatt.

Överskottsgrad: Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.