

Årsredovisning 1999

Piren, som från och med den 1 februari 2000 är dotterbolag till Rodamco Continental Europe N.V.

äger **11** köpcentrumanläggningar i Sverige och **1** köpcentrumprojekt i Danmark.

Pirens köpcentrum har en total omsättning om **7,7** miljarder kronor.

Köpcentrumanläggningarna har årligen **48** miljoner besökare.

Hyresvärde **651** miljoner kronor (exkl. intressebolag).

Bokfört värde på fastigheter uppgår till **6,6** miljarder kronor (exkl. intressebolag).

INNEHÅLL

Bolagsstämma	2
1999 i sammandrag	3
VD har ordet	4
Piren i korthet	7
Organisation och verksamhet	8
Marknad	10
Pirens köpcentrum	12
Piren i siffror	25
Värderingsunderlag	26
Fem år i sammandrag	28
Aktiedata och nyckeltal	29
Finansiering	30
Aktiekapital och ägarförhållanden	31
Förvaltningsberättelse	33
Resultaträkningar	35
Balansräkningar	36
Kassaflödesanalyser	38
Redovisningsprinciper och noter	39
Revisionsberättelse	43
Styrelse	44
Bolagsledning, revisorer	45
Historik	46
Definitioner	47

Omslagsbild: Maria Berger och Joseph Wetterud, ekonom resp. projektledare i Piren. Foto: Conny Ekström

INFORMATION OM ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA

ANMÄLAN

Ordinarie bolagsstämma hålls onsdagen den 12 april 2000 kl 17.00 i Nordbankssalen, Smålandsgatan 24, Stockholm. Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall dels vara införd i den av VPC AB (VPC) förda aktieboken fredagen den 31 mars 2000, dels anmäla sitt deltagande till bolaget under adress Piren AB, Box 1333, 183 13 TÄBY eller per telefon 08-638 33 00, senast torsdagen den 6 april 2000, kl 12.00, varvid antalet biträden skall uppges. Vid anmälan skall uppges namn, personnummer eller organisationsnummer, adress, telefonnummer och aktieinnehav.

REGISTRERING HOS VPC

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att äga rätt att delta i bolagsstämman, begära att tillfälligt föras in i aktieboken hos VPC. Aktieägare måste underrätta förvaltaren härom i god tid före fredagen den 31 mars 2000.

De aktieägare som ej är registrerade hos VPC, uppmanas att snarast ombesörja sådan registrering. Adressändringar bör meddelas till kontoförande institut för säkerställande av att årsredovisning m m utsänds till rätt adress. Blankett för ändringsanmälan kan erhållas vid flertalet bankkontor.

ÄRENDE

Ärenden som enligt bolagsordningen skall förekomma på ordinarie bolagsstämma.

UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,75 kr/aktie och som avstämningsdag för utdelning föreslår styrelsen måndagen den 17 april 2000. Om bolagsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utdelningen att utsändas genom VPC torsdagen den 20 april 2000.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2000

Bolagsstämma 12 april 2000
Kvartalsrapport 1:a kv 27 april 2000

Ännu en bro till kontinenten

Rodamco CE – ny huvudägare i Piren

Vi kan konstatera att 1999 blev ett framgångsrikt år för Piren. Hyresintäkterna ökade med 5 procent och resultatet från den löpande verksamheten överträffade fjolårsresultatet med 48 procent. Vi genomförde en fullteknad nyemission som inbringade 346 miljoner kronor avsedda för Fisketorvet Shopping Center i Köpenhamn, ett projekt som utvecklats mycket positivt under året. Därtill har vi haft stora framgångar med handeln i våra köpcentrum. Den totala försäljningen har ökat med i genomsnitt 10 procent jämfört med föregående år.

Rodamco Continental Europe N.V. blev den 1 februari 2000 ny huvudägare i Piren. Det holländska bolaget har lagt ett bud på samtliga aktier i bolaget.

1999 var det år då Piren i handling befäste visionen att bli ett ledande köpcentrumbolag i Norden. I februari togs första spadtaget för bygget av Fisketorvet Shopping Center i Köpenhamn och redan några månader senare hade hyresavtal tecknats med de viktigaste ankarbutikerna. När detta skrivs återstår drygt ett halvår till invigningen av Danmarks nyaste köpcentrum och hyresavtal har tecknats för 63 procent av den uthyrbara ytan.

Kombinationen av ett utsökt läge i Köpenhamn – i Stockholm kan det närmast jämföras med att få bygga ett köpcentrum på Stadsgårdskajen – och vårt marknadskunnande kommer att göra Fisketorvet Shopping Center till en stor attraktion i den danska huvudstadens hamn. Inte minst kommer centrumet att sticka ut med sin nyhet och fräschör i ett land där myndigheterna för närvarande inte utfärdar byggtillstånd för köpcentrumanläggningar.

ÖRESUNDSREGIONEN

Sverige har den stora förmånen att ha två huvudstadsområden. Att Malmö ingår i ett huvudstadsområde är ett faktum som ytterligare kommer att understrykas när Öresundsbron öppnas för trafik den 1 juli i år. Det är en händelse som ser ut som en tanke att samma år som Sverige på ett påtagligt sätt länkas till kontinenten får också Piren sin bro till Europa. Flera svenska kedjeföretag – bland dem JC, Hemtex och The Stadium – prövar för första gången sina vingar utanför Sveriges gränser i och med etableringen i Fisketorvet Shopping Center. Eftersom de är stora och viktiga samarbetspartners för oss i flera av våra köpcentrumanläggningar är det extra roligt att kunna vara med och ge dem en bra start på utlands-etableringen.

I storlek är det bara Solna Centrum och Täby Centrum som kommer att kunna mäta sig med Fisketorvet Shopping Center. Det synliga resultatet lovar att bli mycket gott och kommer att stärka vår vinst per aktie. Direktavkastningen på investeringen i Danmark beräknas till cirka 9 procent, vilket är avsevärt bättre än gällande marknadsnivå.

Men det är ändå i funktionen som bro till kontinenten som den danska satsningen kommer att få den största betydelsen för Piren på längre sikt. Vi vet att flera av de internationella kedjor som öppnar butik i Fisketorvet Shopping Center siktar mot den övriga nordiska marknaden och ser oss som en naturlig partner och hyresvärd i framför allt Sverige. Redan nu har vi tecknat avtal med internationella butikskedjor i våra svenska anläggningar tack vare satsningen i Köpenhamn. Handeln rör sig alltmer fritt över gränserna och Sverige är en mycket intressant marknad för många av de större kedjeföretagen på kontinenten.

HANDELN BLIR INTERNATIONELL

Europa håller på att bli ett gemensamt handelsområde. Pirens företagsledning har under det senaste året träffat många olika aktörer på den nordiska och europeiska köpcentrummarknaden, möten som har tydliggjort att snabba förändringar är på gång. I takt med att de internationella butikskedjeföretagen har vuxit och numera arbetar över gränserna har många framsynta köpcentrumbolag insett vikten av att konsolidera sig och bilda gränsöverskridande allianser. Att inleda samarbete eller gå samman med något av de paneuropeiska köpcentrumbolagen har sedan en tid ingått i vår strategi.

Men internationalisering och storskalighet får inte göra våra handelsplatser utslätade och stereotypa. Det är bara att gå till sig själv; vem vill gå omkring i ett köpcentrum som helt saknar det oväntade – en exklusiv boutique, en juvelerare,

Lars Söderblom, VD



Ett annat viktigt nyckeltal att följa är hyresutvecklingen i våra anläggningar. Snitthyror 1999 ökade för våra butiksytor med 7 procent och för kontorsytorna med 5 procent, samtidigt som inflationen var cirka en procent. Och då är ändå tre av fyra hyresavtal oförändrade eftersom genomsnittslängden för hyresavtal hos oss är cirka fyra år. För de omförhandlade kontrakten, tillsammans med nya avtal som beror på tillbyggnader och förtätningar, ökade hyrorna för butiksytor i genomsnitt med hela 16 procent jämfört med motsvarande hyror året innan, och för kontorsytorna ökade de med 10 procent. Det visar att det finns en trend med fortsatt stark hyresutveckling i köpcentrumen.

En del av hyresutvecklingen förklaras också av att många av våra kunder utöver bashyran har en rörlig hyresdel som är baserad på omsättning. Vi erbjuder alla kunder ett sådant avtal. Vid omförhandlingar strävar vi dock efter att bashyran ska vara på

marknadsmässig nivå och därför faller den rörliga delen sällan ut förrän mot slutet av hyresperioden. För Pirens del är den omsättningsbaserade delen av hyran ett sätt att få betalt för våra ansträngningar under hyresavtalsperioden.

INTERNETHANDELN KOMPLETTERAR

Nya försäljningsformer, framför allt handeln över Internet, kommer att förändra våra köpcentrum. Under 1999 har vi startat hemsidor för de flesta av våra köpcentrum och vi ser möjligheter att på sikt utveckla hemsidorna till virtuella handelsplatser tillsammans med våra hyresgäster. E-handeln kommer att bli ett viktigt komplement. Vi tror att en stor del av e-handeln kommer att vara lokal därför att man vill känna sin handlare, kunna byta sina varor och så vidare. Trots att e-handeln har ökat med cirka hundra procent under 1999 så står den bara för en procent av den totala detaljhandeln, och än så länge verkar det i stort sett vara en förskjutning från postorderhandeln.

UTSIKTER FÖR 2000

Sammantaget var 1999 ett expansivt och spännande år för Piren. Resultatet från den löpande verksamheten uppgick till 125 miljoner kronor. För 2000 kommer den positiva utvecklingen att fortsätta och vi förväntar oss att resultatet från den löpande verksamheten kommer att bli bättre än 1999 års resultat.

Rodamco Continental Europe, som är ny huvudägare i Piren sedan den 1 februari 2000, är ett av Europas ledande fastighetsbolag med fastigheter, före förvärvet av Piren, till ett värde av ca 16 miljarder kronor, varav ca 75 procent utgörs av köpcentrum och butiksfastigheter. Rodamco och Piren har kompletterande marknadsområden utan överlappningar och kommer sammantaget att vara en stark aktör på den paneuropeiska fastighetsmarknaden med starkt fokus på köpcentrum. Därigenom kommer både Piren och Rodamco att kunna tillgodogöra sig synergieffekter, vilket gör Rodamcos köp av Piren till en industriellt riktig affär.

Täby den 7 mars 2000

Lars Söderblom, VD



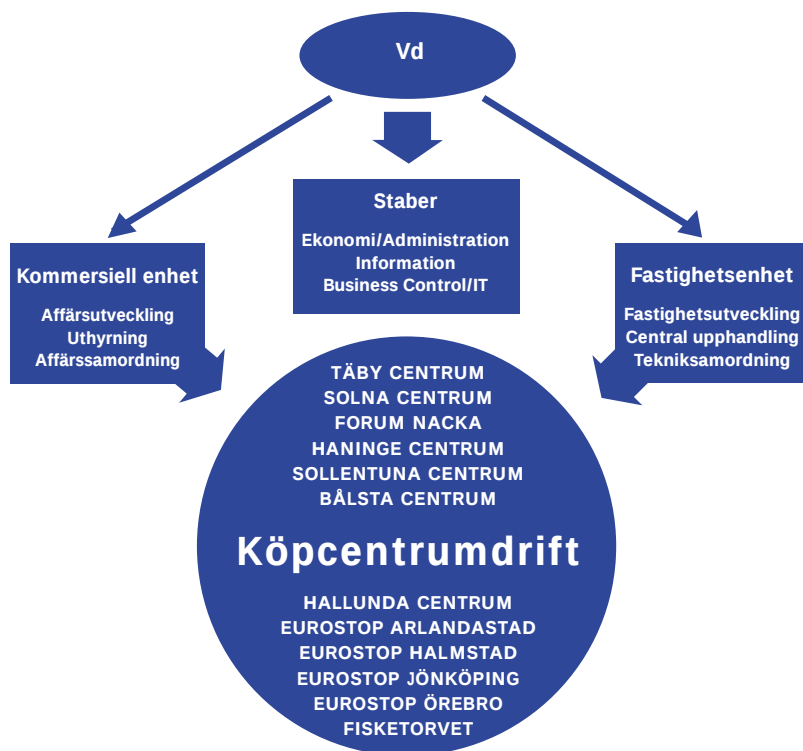
Organisation och verksamhet

Piren driver tillsammans med sina hyresgäster några av Sveriges mest attraktiva köpcentrum, och för att kunna göra det har Piren en organisation för ständig kommersiell utveckling av anläggningarna. Organisationen bygger på ett nära samarbete och långsiktiga relationer med hyresgästerna.

Pirens operativa organisation är uppdelad i en kommersiell enhet och en fastighetsenhet. Dessa enheter har som uppgift att på ett övergripande plan utveckla verksamheterna i köpcentrumen och aktivt driva frågor som affärsutveckling, uthyrning, hyresförhandlingar, upphandlingar, om- och tillbyggnader samt investeringsbedömningar.

På våra större köpcentrum finns en lokal organisation bestående av en centrumchef och en marknadsansvarig samt tekniskt och kommersiellt driftansvariga. Organisationerna på de mindre köpcentrumen har samma funktioner men något färre personer. Marknadschefen är centralt placerad med ansvar för Pirens alla anläggningar.

Pirens organisation består dessutom av centralt placerade avdelningar för ekonomi, business control och information. Organisationen understöds av bolagets intranät som samtliga anställda använder för att kommunicera internt och mellan anläggningarna.



AFFÄRSUTVECKLING

Centrumchefen ansvarar för att all information förs vidare i den egna organisationen och ska vara aktiv i kontakterna med handlare och företagareföreningar. Pirens centrumchefer har ett forum med månadsvisa möten för att finna synergier, utbyta erfarenheter, jämföra nyckeltal m m. I detta forum diskuteras också förhållandet till konkurrerande köpcentrum. För att ytterligare stimulera utvecklingen av anläggningarna har centrumchefen på varje köpcentrum bildat team med centralt placerade projektledare från affärsutveckling, uthyrning och fastighetsutveckling.

Tack vare de täta kontakterna och möjligheten att jämföra nyckeltal inom bolaget kan Piren snabbt identifiera var handeln är mest framgångsrik, vilka grepp och åtgärder som är mest lönsamma respektive vilka faktorer som inte uppfyller konsumenternas krav och därför behöver förbättras.

BEREDSKAP

Köpcentrum är tekniskt mycket avancerade och komplicerade anläggningar. Avbrott i form av stillastående rulltrappor och hissar, trasig belysning eller problem

Marknad

Köpcentrumhandeln växer fortfarande kraftigt, både i Sverige och internationellt. I dag svarar den för cirka 25 procent av den totala detaljhandeln i Sverige, men bedömare från olika branschorgan förutser att svenska köpcentrum inom några år kommer att stå för en tredjedel av all handel. Expansionen är störst i storstadsområdena.

Under de senaste tio åren har takten för nyetableringar i både Sverige och Europa varit låg och trenden talar för att det är de redan etablerade och stora köpcentrum som kommer att utvecklas ytterligare och växa sig ännu starkare.

I takt med att bilanvändandet har ökat har Sverige följt USA med att placera de stora anläggningarna i storstädernas växande förorter med generösa parkeringsytor och närhet till stora trafikleder. Biltätheten förutspås växa från cirka 3,7 miljoner i dag till cirka 4,4 miljoner om 15 år, vilket ytterligare talar för att köpcentrum kommer att ta ytterligare andelar av den totala handeln.

Köpcentrum konkurrerar hårt med city, men också med varandra. Den lokala förankring som köpcentrum har medför en stor köptrohet i närområdet. Ungefär åtta av tio som besöker ett köpcentrum är stamkunder med lokal förankring men köptroheten minskar och rörligheten ökar. För att hålla konsumenternas köptrohet och intresse vid liv har marknadsföringen blivit mer relationsinriktad med olika medlemsförmåner och liknande, och vi har också fått rena kundklubbar där enbart medlemmar har rätt att handla.

EUROPA ETT MARKNADSOMRÅDE

Trenden går mot alltmer internationella butikskedjor och köpcentrumbolag med fria rörelser över gränserna vilket sätter ytterligare fokus på stora volymer och tätbefolkade områden. Många köpcentrumbolag har insett vikten av att konsolidera sig och bilda gränsöverskridande allianser. Aktiva samarbeten i Norden blir också viktiga för att Piren ska stå starkt.

Även om USA är shoppingens hemland har Pirens intresse för internationella förebilder alltmer sträckt sig mot Europa, framför allt Storbritannien, Frankrike och Tyskland. Trenden visar att trafikskapande butiker blir allt viktigare, till exempel välkända mat- eller klädkedjor. Men det är också viktigt för ett köpcentrum att komplettera dessa ankarbutiker med en intressant och gärna lokalt färgad blandning av butiker. För att attrahera besökare blir det allt viktigare att skapa möjlighet till positiva upplevelser i ett köpcentrum, till exempel multinemaanläggningar som i Täby Centrum och Fisketorvet Shopping Center. Andra upplevelsebetonade inslag är restauranger med exotiska menyer samt motions- och rekreationscentrum.

En annan sida av upplevelsen är den miljö som inramar butikerna och möter besökaren. Vissa av de stora europeiska butikskedjorna har börjat skapa spännande inomhusmiljöer med rinnande vatten, levande fåglar och frodig växtlighet.

NYA KONSUMTIONSFORMER

Ett relativt nytt inslag i den svenska detaljhandeln är så kallade "factory outlets" med lågpris på märkesvaror. Etableringen har dock inte påverkat handeln i de etablerade köpcentrum i någon nämnvärd omfattning. Ett annat fenomen som växer i Sverige kallas med en amerikansk term "category killers", ett tidigt exempel på det är IKEA. Hittills har etableringen av en category killer visat sig vara mer gynnsam än skadlig för ett närliggande köpcentrum eftersom fler kunder dras till området.

Vad gäller den så kallade e-handeln över Internet är det för tidigt att bedöma dess plats i den framtida detaljhandeln och dess betydelse för köpcentrum. Trots en tillväxt förra året på cirka hundra procent svarar e-handeln bara för cirka en procent av den totala detaljhandeln och hittills har den främst tagit över en del av postorderhandeln. Vi kan redan nu se en vilja bland nätkonsumenter att ha kvar den lokala kopplingen och det mesta tyder på att e-handeln kommer att komplettera och integreras med handeln i köpcentrum.

Under 2000 kommer Täby Centrum, Sollentuna Centrum, Solna Centrum, Hallunda Centrum, Haninge Centrum och Forum Nacka att ha lördagsöppna Systembolag på prov och det återstår att se vilken betydelse det får för besöksströmmar och köpbeteenden.



Pirens köpcentrum



FAKTA PIREN TOTALT (exkl Fisketorget Shopping Center och Sollentuna Centrum)

	1997	1998	1999	Prognos 2000
Hysesintäkter (Mkr)	383*	568	597	630
Försäljning (Mkr)	6 047	6 386	7 020	7 484
Besökare (milj)	40,1	41,6	43,3	44,7
Ekonomisk vakans (%)				3,3

* Hallunda och Täby ej helår

UTHYRBAR YTA m² (99-12-31)

	1999	2000
Butiker/restauranger (583 st)	183 745	185 280
Kontor (312 st)	94 109	96 690
Hotell	30 150	30 150
Bostäder	19 932	19 932
Bensinstation	4 417	4 417
Lager/övrigt	35 102	37 023
Totalt	367 455	373 492
Garage och parkering	101 399	101 399

* exkl köp av Medborgarhuset i Solna

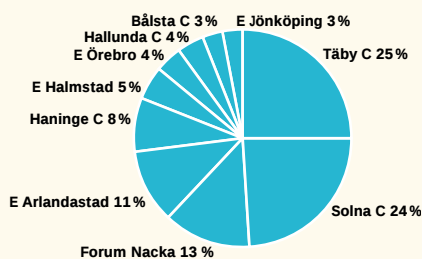
** inkl köp av Medborgarhuset i Solna

Försäljningsyta 215 079

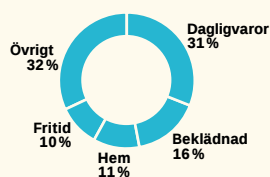
VAKANSGRAD (99-12-31)

Ekonomisk	3%
Ytmässig	5%

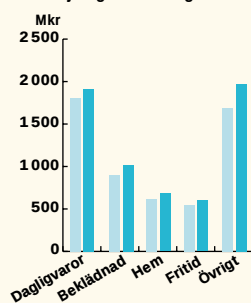
Fördelning av hyresintäkter 1999



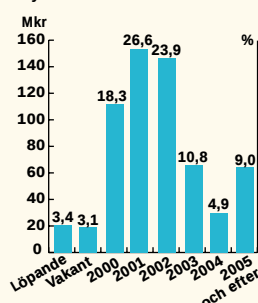
Försäljning per bransch 1999



Försäljningsutveckling 98/99



Förfallostruktur för hyreskontrakt 1999-12-31^{*)}



^{*)} Genomsnittlig återstående hyrestid: 31 månader.

Täby Centrum

BAKGRUND

Täby Centrum är Sveriges största köpcentrumanläggning. Köpcentrumet uppfördes 1968 och byggdes till 1991. Anläggningen utgör en naturlig centrumkärna och har blivit Täbybornas handelsplats. Täby Centrums besökare kommer från hela Storstockholm. I direkt anslutning till köpcentrumet är stora bostadsområden belägna. Centrumet satsar medvetet på att ha en hög profil på sin butiksmix och efterfrågan på lokaler är mycket stor.

Centrumet tillhandahåller förutom sitt stora detaljhandelsutbud även ett stort serviceutbud med bl a vårdcentral, post, banker, apotek och en biograf med fyra salonger samt närhet till bibliotek. Information Täby erbjuder såväl riktad kundservice som kommunal information.

HÄNDELSE UNDER 1999

Förutom förtätningar och etablering av ett flertal nya butiker under 1999 har butiksfasader uppfräschats och ombyggnationer skett av restaurangerna Tegelbruket, Geoffreys' och Melanders Fisk. Handelsbanken har lämnat butiksytta som övertagits av Duka där man byggt upp en "flagship store". Handelsbanken har flyttat till annan ny bankanpassad lokal.

Under hösten har utbildningar genomförts för butiksägarna samt deras personal tillsammans med Svensk Handel. Utbildningen handlade om framtidens krav på detaljhandeln och kundservice.

PLANERAT UNDER 2000

Under år 2000 kommer det att satsas på ett utökat öppethållande i centrumet.

Från och med den 1 februari börjar Systembolaget med att på prov hålla öppet på lördagar.



Centrumchef Per Johansson

Per Johansson är 34 år, född och uppvuxen i Skövde, har en marknadssekonomutbildning från RMI Berghs. Han har arbetat inom Piren sedan 1990 där han började som marknadschef i Solna Centrum. Han gick sedan vidare och blev centrumchef i Hanninge Centrum under två år.

FAKTA TÄBY CENTRUM

	1997	1998	1999	Prognos 2000
Hysesintäkter (Mkr)	140*	144	155	162
Försäljning (Mkr)	1 505	1 623	1 848	2 000
Besökare (milj)	7,0	7,2	7,3	7,7
Ekonomisk vakans (%)				2,5

* Ej helår i Piren

UTHYRBAR YTA m² (99-12-31)

Butiker/restauranger (150 st)	46 444
Kontor (52 st)	23 052
Hotell	0
Bostäder	0
Bensinstation	0
Lager/övrigt	7 310
Totalt	76 806
Garage och parkering	23 900
Försäljningsyta	46 017

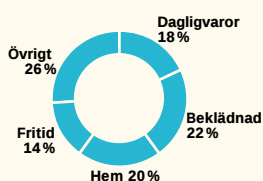
VAKANSGRAD (99-12-31)

Ekonomisk	1 %
Ytmässig	3 %

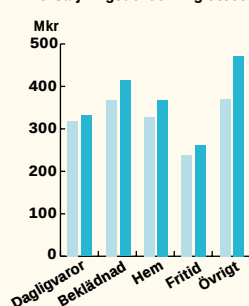
HYRESGÄSTER

Största	Parsons Bags & Trunks	Ving
Polisen	Travel House	McDonald's
Metro	Tournee	The Stadium
Skattemyndigheten		Team Sportia
Vivo		Hemtex
Konsum		Stor & Liten
Systembolaget		Guldfynd
H & M		Hallbergs
Försäkringskassan		Body Shop
Ählens		Bang & Olufsen
Nya -99		Nilson Sko
Duka (flagship store)		Europolitan
Polarn & Pyret		
Twilitt		
Din Sko		
Lindex		
Gant		

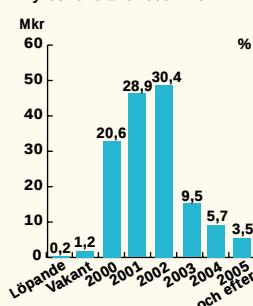
Försäljning per bransch 1999



Försäljningsutveckling 98/99



Förfallostruktur för hyreskontrakt 1999-12-31¹⁾



¹⁾ Genomsnittlig återstående hyrestid: 28 månader

Forum Nacka

BAKGRUND

Forum Nacka invigdes 1989. Köpcentrumet består av butiker, kontor, kontorshotell och parkeringsanläggningar. Forum Nacka är ett bostadsnära centrum med stort upptagningsområde. Den primära målgruppen består av permanent- och fritidsboende i Nacka och Värmdö. Därtill kommer arbetande i närområdet, t ex i det intilliggande Nacka Strand. Forum Nacka är det största köpcentrumet i området.

Forum Nacka erbjuder sina kunder ett brett utbud av butiker och restauranger samt övrig service såsom apotek, postkontor, systembolag och banker. Den allmänna servicen omfattar bibliotek, vårdcentral, försäkringskassa, samt arbets- och bostadsförmedling.

HÄNDELSER UNDER 1999

Om- och tillbyggnad av butiker och kontor har skett under året. Bland annat har flera kontorshotell skapats för att möta efterfrågan från mindre företag att få tillgång till kostnadseffektiva arbetsplatser. Under året har en utbildning genomförts med inriktning på att skapa ökad försäljning i de enskilda butikerna.

PLANERAT UNDER 2000

Under 2000 projekteras centrumets framtida utbyggnad som bl a kommer att innebära fler p-platser och ytterligare butiksytor. Kurser planeras för butikspersonalen i bl a kundservice, försäljning och marknadsfrågor.

Från och med den 1 februari börjar Systembolaget att på prov hålla öppet på lördagar.



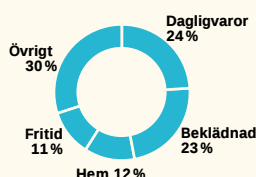
Centrumchef Bengt Johansson

Bengt Johansson är 49 år och anställd inom Piren sedan 1997. Han har tidigare arbetat inom Domus och H & M samt varit centrumchef för Jakobsbergs Centrum och Söderhallarna.

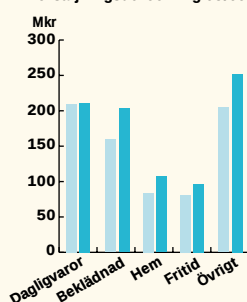
FAKTA FORUM NACKA

	1997	1998	1999	Prognos 2000	HYRESGÄSTER	
Hysesintäkter (Mkr)	75	76	80	87	Största	Övriga
Försäljning (Mkr)	704	738	870	925	Konsum	större hyresgäster
Besökare (milj)	4,2	4,4	4,6	4,7	Kommunen	Twilfit
Ekonomisk vakans (%)				3,7	ICA	JC
UTHYRBAR YTA m² (99-12-31)					Försäkringskassan	Din Sko
Butiker/restauranger (73 st)			23 034		KappAhl	Ticket Resebyrå
Kontor (13 st)			14 723		Systembolaget	EGO
Hotell			0		H & M	Dressmann
Bostäder			0		Nordbanken	Ving
Bensinstation			0		S-E-Banken	Game
Lager/övrigt			2 202		Nya -99	Nanso
Totalt			39 959		Bang Olufsen	Expert
Garage och parkering			25 000		Bik Bok	Saks
Försäljningsyta			19 048		Lindex	
VAKANSGRAD (99-12-31)					Guldfynd	
Ekonomisk			3 %		MQ	
Ytmässig			7 %		Body Shop	
					Duka	
					Hemtex	
					Kellerman	
					Europolitian	
					Subway	
					Asian Station	

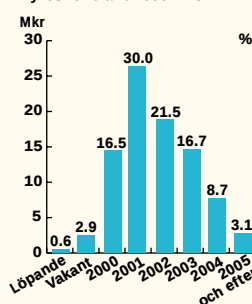
Försäljning per bransch 1999



Försäljningsutveckling 98/99



Förfallostruktur för hyreskontrakt 1999-12-31¹⁾



¹⁾ Genomsnittlig återstående hyrestid: 30 månader



Bålsta Centrum

BAKGRUND

Bålsta Centrum genomgick under 1991 en total om- och tillbyggnad. Centrumet innehåller förutom butiker både kontor och bostäder. Den primära målgruppen är de boende i Håbo kommun. Sekundär målgrupp är de boende i området mellan Enköping, Kungsängen och Märsta. Tillsammans med intelligenta fastighet och kommunhuset utgör centrumet ett komplett kommuncentrum.

HÄNDELSE UNDER 1999

ICA-Traktören har under året byggts om till en ICA-Kvantum-butik med utökade ytor och utökat öppethållande och i början av året flyttade Lekplaneten in.

PLANERAT UNDER 2000

Utredning om konverteringen av kontor till butiker kommer att fortsätta. Pendeltåget till Stockholm börjar under 2000 att köra ett antal dagliga turer till Bålsta.



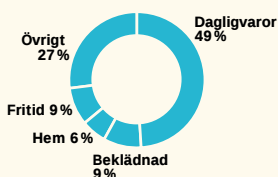
Centrumchef Per Johansson

Per Johansson är 34 år, född och uppvuxen i Skövde, har en marknadsekonomutbildning från RMI Berghs. Han har arbetat inom Piren sedan 1990 där han började som marknadschef i Solna Centrum. Han gick sedan vidare och blev centrumchef i Haninge Centrum under två år.

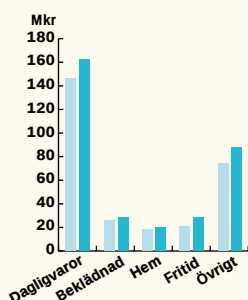
FAKTA BÅLSTA CENTRUM

	1997	1998	1999	Prognos 2000	HYRESGÄSTER	
Hysesintäkter (Mkr)	19	19	20	20	Största	Övriga större hyresgäster
Försäljning (Mkr)	259	285	327	360	ICA	Index
Besökare (milj)	2,3	2,6	3,0	3,2	FöreningsSparbanken	Intersport
Ekonomisk vakans (%)				1,7	Systembolaget	Go West
UTHYRBAR YTA m² (99-12-31)					Nya -99	
Butiker /restauranger (34 st)			10 039		Lekplaneten	
Kontor (12 st)			2 249		Poly Resebyrå	
Hotell			0			
Bostäder			3 558			
Bensinstation			0			
Lager/övrigt			1 518			
Totalt			17 364			
Garage och parkering			200			
Försäljningsyta			10 039			
VAKANSGRAD (99-12-31)						
Ekonomisk			2 %			
Ytmässig			2 %			

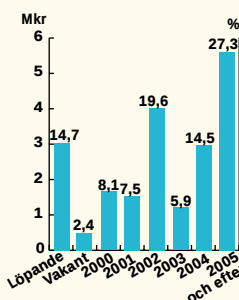
Försäljning per bransch 1999



Försäljningsutveckling 98/99



Förfallostruktur för hyreskontrakt 1999-12-31^{*)}



^{*)} Genomsnittlig återstående hyrestid: 55 månader



Sollentuna Centrum

BAKGRUND

Sollentuna Centrum Fastighets AB äger de båda fastigheterna Centrum 14 och Centrum 4. Fastigheterna utgör Sollentuna handelscentrum. Köpcentrumet uppfördes 1975. Hela anläggningen förvaltas av Piren och ägs till lika delar av Piren och NCC. Tillsammans med intilliggande hotell, pendeltågs- och busstation, kommunhuset och Sollentunamässan bildar Sollentuna Centrum en naturlig träffpunkt för dem som bor eller arbetar i Sollentuna eller bara besöker kommunen. Den primära målgruppen är de boende i närområdet, en annan viktig grupp är besökare och utställare på Sollentunamässan. Utanför Sollentuna är det de boende i Kista, Husby, Akalla och Upplands Väsby som utgör kundunderlaget.

Förutom butiker och restauranger innehåller centrumet en rad serviceinrättningar såsom post, bank och apotek.

HÄNDELSE UNDER 1999

Under 1999 har anläggningen genomgått en omfattande renovering och uppfräschning. En förtätning har ökat butiksytan med ca 300 kvm och omflyttning av en banklokal har frigjort ytterligare butiksyta. Butiksmixen och restaurang- och serveringsutbudet har förändrats. Över 100 nya p-platser har tillkommit.

PLANERAT UNDER 2000

Under 2000 kommer bl a Stens ICA att utöka sina ytor med ca 1 700 kvm. Det finns vidare planer på nybyggnation av bostäder invid centrumet, vilket kommer att ge ett större kundunderlag.

Från och med den 1 februari börjar Systembolaget att på prov hålla öppet på lördagar.



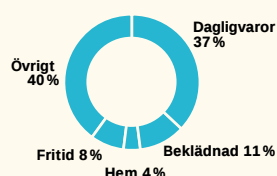
Centrumchef Johansson

Bengt Johansson är 49 år och anställd inom Piren sedan 1997. Han har tidigare arbetat inom Domus och H & M samt varit centrumchef för Jakobsbergs Centrum och Söderhallarna.

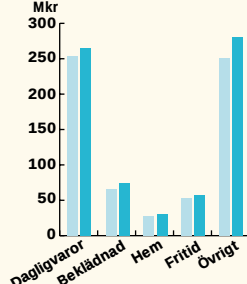
FAKTA SOLLENTUNA CENTRUM

	1997	1998	1999	Prognos 2000		
Hysesintäkter (Mkr)	33	33	31	33	Största	Övriga
Försäljning (Mkr)	603	650	708	750	ICA	större hyresgäster
Besökare (milj)	4,9	4,9	4,8	4,9	Systembolaget	Perssons Bokhandel
Ekonomisk vakans (%)				2,0	Lindex	Ekströms Foto
					Posten	Wedins
					H & M	Duka
					Gejers Bar	Expert
UTHYRBAR YTA m² (99-12-31)					Nya -99	McDonald's
Butiker /restauranger (60 st)			17 146		Team Sportia	Synsam
Kontor (4 st)			207		Guppi	Balders
Hotell			0		Game	Lekplaneten
Bostäder			101		Mobilkompaniet	Twilfit
Bensinstation			0		Mäklarhuset	Kick's
Lager/övrigt			488		Resia	Dressmann
Totalt			17 942		Forno Romano	Gallerix
Garage och parkering			10 875		(vedpizza)	Guldfynd
Försäljningsyta			16 545			Verner & Verner
						S-E-Banken
VAKANSGRAD (99-12-31)						
Ekonomisk			2 %			
Ytmässig			1 %			

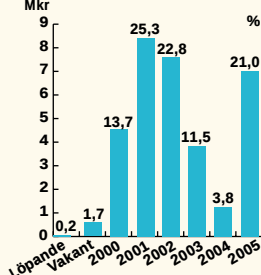
Försäljning per bransch 1999



Försäljningsutveckling 98/99



Förfallostruktur för hyreskontrakt 1999-12-31¹⁾



¹⁾ Genomsnittlig återstående hyrestid: 32 månader



Eurostop Halmstad

BAKGRUND

Eurostop Halmstad, som färdigställdes 1991, är beläget vid E6:ans södra avfart till Halmstad. I centrumets närhet ligger två av stadens större bostadsområden, vilka räknar anläggningen som sitt närcentrum.

Halmstad med omnejd är det primära upptagningsområdet. Under helgerna har centrumet även en regional dragningskraft på sydvästra Småland och Falkenberg.

HÄNDELSE UNDER 1999

Ett nära samarbete med hyresgästerna kring säkerhet har resulterat i ett avtal med Falck Security som bildat en säkerhetsring i anläggningen för att öka tryggheten bland kunder och anställda.

Anläggningen ligger i direkt anslutning till ett Obs!-varuhus på ca 11 000 kvm, som under hösten byggts om till en Robin Hood-enhet. En utbyggnad inom Robin Hood-enheten har dessutom påbörjats för att bereda plats åt en ny växtmarknad som skall stå klar till våren 2000.

PLANERAT UNDER 2000

En ny butik för JC om ca 400 kvm är klar för öppning under februari.



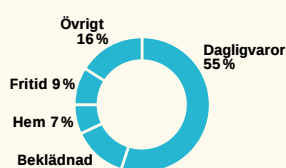
**Centrumchef
Mats Carlo**

Mats Carlo är 45 år och har arbetat inom Eurostop sedan 1991 och Piren sedan 1997. Han har ett förflutet inom detaljhandeln och kommer närmast från H & M.

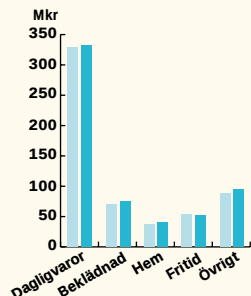
FAKTA EUROSTOP HALMSTAD

	1997	1998	1999	Prognos 2000	HYRESGÄSTER	
Hyresintäkter (Mkr)	25	27	28	27	Största	Övriga
Försäljning (Mkr)	529	579	596	610	Statoil	större hyresgäster
Besökare (mili)	2,6	2,7	2,8	2,9	Quality Hotel	Sportex
Ekonomisk vakans (%)				8,0	Matex	OnOff
					Blomsterlandet	Cervera
UTHYRBAR YTA m² (99-12-31)					Leksaksmagasinet	Dressmann
Butiker/restauranger (28 st)			11 613		KappAhl	Gallerix
Kontor (29 st)			1 325		Lindex	Albrekts Guld
Hotell			4 174		McDonald's	
Bostäder			0			
Bensinstation			1 012			
Lager/övrigt			115			
Totalt			18 239			
Garage och parkering			0			
Försäljningsyta			16 449			
VAKANSGRAD (99-12-31)						
Ekonomisk			3%			
Ytmässig			5%			

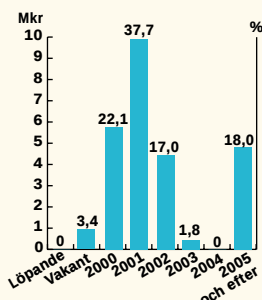
Försäljning per bransch 1999



Försäljningsutveckling 98/99



Förfallostruktur för hyreskontrakt 1999-12-31¹⁾



¹⁾ Genomsnittlig återstående hyrestid: 35 månader

Eurostop Örebro

BAKGRUND

Eurostop Örebro är strategiskt beläget direkt vid E20 ca 3,5 km från Örebro centrum. Anläggningen färdigställdes 1991. I närområdet, bestående av fyra bostadsområden, bor ca 20 000 människor. Örebro med omnejd är det huvudsakliga upptagningsområdet. Även förbiresande och turister är en viktig målgrupp. Eurostop Örebro är det enda halvexterna köpcentrumet i Örebro och erbjuder överlägsna parkeringsmöjligheter samt den bästa tillgängligheten för bilburna kunder. Under 1996 byggdes anläggningen till och ett systembolag etablerades.

HÄNDELSE UNDER 1999

Under 1999 har Posten etablerat sig i anläggningen.

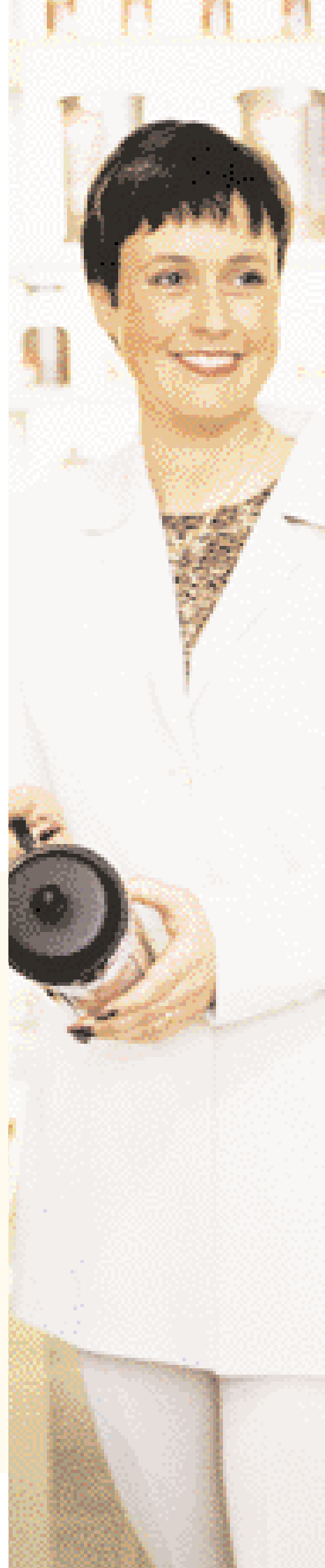
PLANERAT UNDER 2000

För att möta en ökande efterfrågan på kommersiella ytor pågår ett arbete med att förtäta och utöka centrumet, vilket kommer att skapa ett ännu större intresse för Eurostop som handelsplats i Örebro.



**Centrumchef
Mats Carlo**

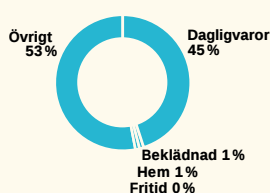
Mats Carlo är 45 år och har arbetat inom Eurostop sedan 1991 och Piren sedan 1997. Han har ett förflutet inom detaljhandeln och kommer närmast från H & M.



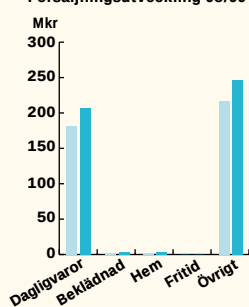
FAKTA EUROSTOP ÖREBRO

	1997	1998	1999	Prognos 2000	HYRESGÄSTER	
Hysesintäkter (Mkr)	23	24	24	24	Största	Övriga
Försäljning (Mkr)	392	403	460	485	ICA	större hyresgäster
Besökare (milj)	2,6	2,6	2,8	2,9	Statoil	Allt i Tele
Ekonomisk vakans (%)				1,0	Quality Hotel	
					Systembolaget	
					Max	
UTHYRBAR YTA m² (99-12-31)					Nya -99	
Butiker/restauranger (8 st)			7 482		Posten	
Kontor (25 st)			953			
Hotell			4 882			
Bostäder			0			
Bensinstation			1 011			
Lager/övrigt			70			
Totalt			14 398			
Garage och parkering			0			
Försäljningsyta			13 375			
VAKANSGRAD (99-12-31)						
Ekonomisk			1 %			
Ytmässig			2 %			

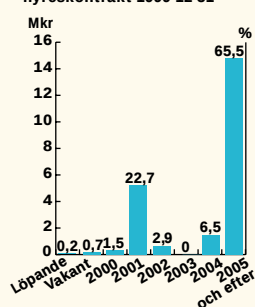
Försäljning per bransch 1999



Försäljningsutveckling 98/99



Förfallostruktur för hyreskontrakt 1999-12-31^{*)}



^{*)} Genomsnittlig återstående hyrestid: 47 månader

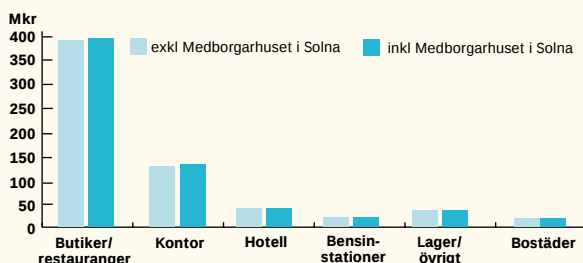
PIRENS VÄRDERINGSUNDERLAG

Prognos 2000

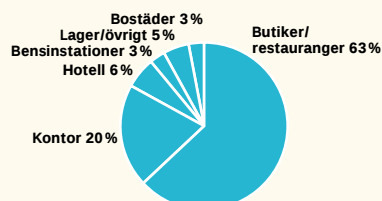
Köpcentrum	Hyresvärde Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakans %	Hyresintäkter Mkr	Drifts- och under- hållskostnader, Mkr ²⁾	Fastighets- skatt Mkr ³⁾	Drifts- överskott Mkr	Bokfört värde 99-12-31 Mkr	Direktav- kastning %
Täby Centrum	166	2,5	162	24,4	5,9	131,7	1 732	7,6
Solna Centrum	162	2,9	157	28,0	9,8	119,2	1 363	8,7
Forum Nacka	90	3,7	87	13,7	5,3	68,0	825	8,2
Haninge Centrum	54	5,1	51	10,3	1,9	38,8	475	8,2
Hallunda Centrum	29	8,1	27	7,9	1,3	17,8	267	6,7
Bålsta Centrum	20	1,7	20	5,2	1,1	13,7	166	8,3
Eurostop Arlandastad	63	2,3	61	8,8	2,7	49,5	433	11,4
Eurostop Halmstad	29	8,0	27	7,4	1,2	18,4	156	11,8
Eurostop Jönköping	14	1,5	14	5,5	0,7	7,8	103	7,6
Eurostop Örebro	24	1,0	24	5,1	0,9	18,0	132	13,6
Totalt koncernen	651	3,3	630	116,3	30,8	482,9	5 652	8,5
Kostnader för fastighetsadministration och centrumledning						-45,5		-0,8
Driftsöverskott och direktavkastning⁴⁾						437,4		7,7
Intressebolag								
Sollentuna Centrum ⁴⁾	34	2,1	33	9,6	1,0	22,4	516	4,3
Kostnader för fastighetsadministration och centrumledning						-2,4		-0,4
Driftsöverskott och direktavkastning⁵⁾						20,0		3,9
Fisketorvet Shopping Center – Prognos 2001								
Fisketorvet Shopping Center (pågående projekt år 2000)	176	2,0	173	21	13,0	139,0	1 500 ⁵⁾	9,3
Kostnader för fastighetsadministration och centrumledning						-7,0		-0,5
Driftsöverskott och direktavkastning⁶⁾						132,0		8,8

- 1) Med hyresvärde avses den årshyra som uppnås då samtliga lokaler är fullt uthyrd.
 Eventuella hyrestillägg ingår i hyresvärdet. För hyreskontrakt med omsättningshyra ingår hyra som motsvarar 1999 års omsättningsnivå.
 2) I driftskostnaderna ingår ej kostnader för fastighetsadministration och centrumledning.
 3) Av Pirenskoncernens kostnader för fastighetsskatt om 30,8 Mkr debiteras f.n. 26,8 Mkr (ca 87 %) ut på hyresgästerna.
 4) I Sollentuna Centrums bokförda värde ingår nedlagda kostnader för ännu ej utnyttjade byggrätter (ca 20 000 kvm). Sollentuna Centrum ägs till 50% av Piren.
 5) Beräknat bokfört värde per 2000-12-31.
 6) Efter kostnader för fastighetsadministration och centrumledning.

Hyresvärde per lokaltyp 1999-12-31



Fördelning av hyresvärde 1999-12-31



Genomsnittshyror

	dec -98 kr/kvm	Antal avtal	dec -99 kr/kvm	Antal avtal	För- ändring %
Butiker/restauranger	1 931	481	2 067	490	7,0 %
Kontor	1 328	231	1 389	244	4,6 %

Omförhandlade och nya avtal 99-01-01 -- 99-12-31

	Hyra tkr	Yta kvm	Antal avtal	Snitthyra kr/kvm	Föränd- ring jmf snitthyra dec 98
Butiker/restauranger	75 942	33 941	125	2 237	15,9 %
Kontor	22 712	15 526	75	1 463	10,2 %

Fastighetsförteckning

Köpcentrum	Fastighets- beteckning	Byggnads-/ ombyggnadsår	Tax.värde ¹⁾ 2000, Tkr	Tomtareal, kvm	Uthyrbar yta, kvm			
					Butiker/ restauranger biografer	Kontor	Hotell	Bensin- stationer
Täby Centrum	Marknaden 5	1968/75/92	597 792	59 096	46 444	23 052		
Solna Centrum	Banken 9 och 11	1962/87/91	857 619	41 190	27 637	27 654	5 518	208
Forum Nacka	Sicklaön 151:1, 382:1	1989	534 619	32 034	23 034	14 723		
Haninge Centrum	Söderbymalm 3:380, 3:381, 3:382, 3:397, 3:474, 3:479	1968/87	192 932	34 422	21 950	11 726		
Hallunda Centrum	Körnet 6	1960	127 435	21 639	15 037	7 494		
Bålsta Centrum	Eneby 1:42	1991	129 974	38 579	10 039	2 249		
Eurostop Arlandastad	Norslunda 1:6	1992	270 771	106 572	18 481	5 541	10 918	1 130
Eurostop Halmstad	Stormarknaden 2	1991	126 939	73 128	11 613	1 325	4 174	1 012
Eurostop Jönköping	Älvringen 1	1990	73 637	67 479	3 563	1 973	4 658	1 056
Eurostop Örebro	Argonet 2	1991	99 172	62 625	7 482	953	4 882	1 011
Fisketorvet Shopping Center	Udenbys Vester kvarter Matrikel nr 1589 m fl	2000		51 000	49 256			
Totalt koncernen			3 010 890	587 764	234 536	96 690	30 150	4 417
Intressebolag								
Sollentuna Centrum ²⁾	Centrum 4 och 14	1975/93	102 269	29 152	17 146	207		
Totalt inkl intressebolag			3 113 159	616 916	251 682	96 897	30 150	4 417

- 1) Taxeringsvärdet för 2000 har beräknats med omräkningsfaktorer för 2000 på taxeringsvärdet per 991231. Vid fastighetstaxeringen under år 2000 kommer sannolikt dessa värden att förändras.
 2) Sollentuna Centrum ägs till 50 procent av Piren.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

RESULTATRÄKNINGAR (Mkr)	1999	1998	1997	1996	1995
Hysesintäkter	596,8	568,9	480,5	477,7	201,2
Övriga rörelseintäkter	5,7	6,9	8,6	9,1	5,1
Nettoomsättning	602,5	575,8	489,1	486,8	206,3
FASTIGHETSKOSTNADER					
Drift- och underhållskostnader	-119,5	-112,4	-108,0	-110,1	-39,6
Fastighetsadministration och centrumledning	-45,2	-47,0	-33,6	-27,4	-10,7
Fastighetsskatt	-30,3	-29,4	-24,4	-18,6	-
Övriga rörelsekostnader	-5,6	-6,6	-5,2	-5,0	-4,7
Avskrivningar på fastigheter och goodwill	-51,5	-49,6	-40,6	-38,0	-20,7
Summa fastighetskostnader	-252,1	-245,0	-211,8	-199,1	-75,7
Bruttoresultat	350,4	330,8	277,3	287,7	130,6
Centrala kostnader för administration och marknadsföring	-24,2	-20,6	-21,7	-20,1	-11,3
Resultat av fastighets- och andelsförsäljningar	-	18,2	139,5	-	1,1
Andel i intresseföretag	0,1	0,0	-0,6	-4,6	-3,3
Rörelseresultat	326,3	328,4	394,5	263,0	117,1
FINANSIELLA POSTER					
Ränteintäkter	3,3	5,1	8,3	5,8	5,2
Räntebidrag	1,6	1,8	3,1	11,7	10,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-206,6	-233,0	-211,8	-223,4	-125,0
Finansiellt netto	-201,7	-226,1	-200,4	-205,9	-109,6
Resultat före skatt	124,6	102,3	194,1	57,1	7,5
Skatt	-	0,3	-3,7	-13,7	-0,2
Minoritetens andel	-	-	-	-0,2	-0,6
ÅRETS VINST	124,6	102,6	190,4	43,2	6,7

FINANSIELL STÄLLNING (Mkr)

Anläggningsfastigheter	6 571,0	5 440,2	5 377,6	4 239,7	1 863,4
Övriga anläggningstillgångar	118,8	114,9	102,7	115,9	116,2
Omsättningstillgångar	113,3	267,0	158,4	171,8	74,4
Eget kapital	2 195,7	1 780,2	1 710,6	1 263,0	281,5
Minoritetsintressen	-	-	-	4,3	4,6
Latent skatt	83,9	83,9	84,2	84,7	1,1
Räntebärande skulder	4 201,3	3 749,1	3 658,1	2 995,5	1 695,1
Icke räntebärande skulder	322,2	208,9	185,8	179,9	71,7
Balansomslutning	6 803,1	5 822,1	5 638,7	4 527,4	2 054,0
Medelantalet anställda	88	83	64	57	27
– varav kvinnor	36	31	20	21	14

FINANSIERING

Enligt den av Pirens styrelse fastställda finanspolicyn skall den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån vara 30 månader +/- 12 månader. Vid årsskiftet 1999/2000 var den genomsnittliga räntebindningstiden 22 månader. Detta har uppnåtts genom att Piren träffat avtal om ränteväxling (ränteswapavtal) på nominellt 2 471,6 Mkr. Enligt ränteswapavtalen har Piren att årsvis erlägga en fast ränta och erhåller var tredje månad en rörlig ränta med 3 månaders STIBOR som räntesats.

Swapavtalen har löptider och fasta räntor enligt nedanstående sammanställning.

Lånestruktur (exkl swapavtal)

Räntebindning till	Lånebelopp Mkr	Andel %	Medelränta %
Januari 2000	1 905,1	45,3	4,25
Februari 2000	328,0	7,8	4,06
Mars 2000	491,6	11,7	3,99
April 2000	580,0	13,8	4,12
Maj 2000	616,5	14,7	6,72
Juni 2000	50,0	1,2	3,25
Oktober 2002	230,1	5,5	6,05
Total	4 201,3¹⁾	100,0	4,64²⁾

1) DKK 650,0 miljoner ingår till motvärdet av SEK 747,8 miljoner vid en omräkningskurs av 1,1505 SEK/DKK.

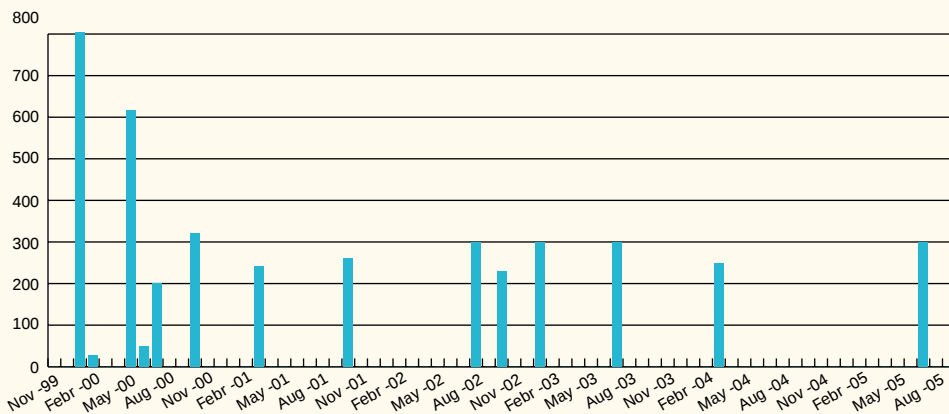
2) Med hänsyn tagen till löpande swapavtal uppgick medelräntan per 1999-12-31 till 5,8 %.

Ränteswapavtal

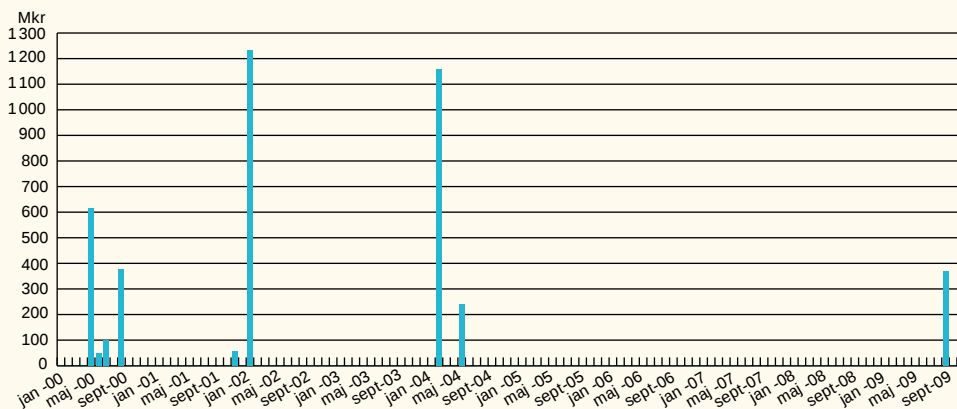
Nominellt belopp, Mkr	Slutdag	Fast räntesats %
260	2001-10-01	6,17
320	2001-10-02	5,93
200	2000-07-31	6,17
300	2003-07-30	6,56
300	2005-07-29	6,36
300	2003-01-30	5,84
100	2004-03-15	4,29
150	2004-03-16	4,25
300	2002-08-23	5,52
241,6*	2001-03-30	4,28
2 471,6		5,71

* Motvärdet av DKK 210 miljoner till en omräkningskurs om 1,1505 SEK/DKK

Räntebindningsstruktur 1999-12-31 inkl swapavtal



Lånestruktur – löptider



Kapitalstruktur

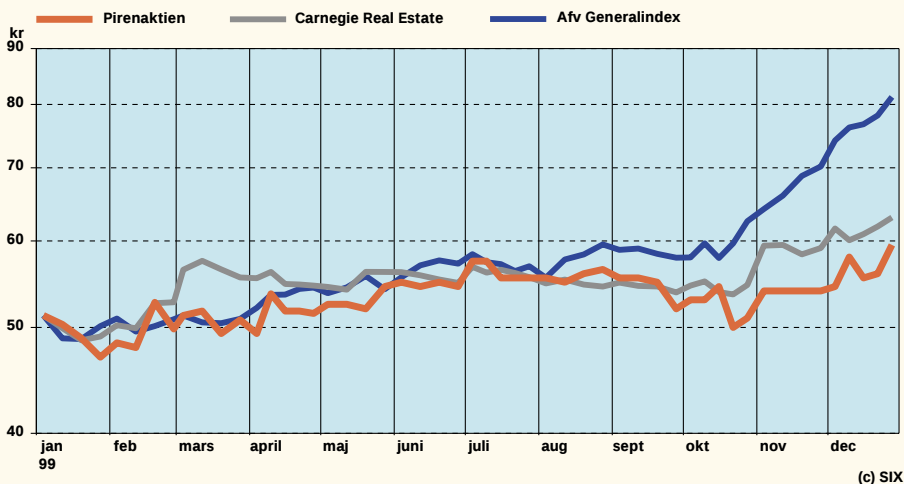
	1999-12-31		1998-12-31	
	Mkr	%	Mkr	%
Icke räntebärande skulder	406,1	6	292,8	5
Räntebärande skulder	4 201,3	62	3 749,1	64
Ägarkapital	2 195,7	32	1 780,2	31
Summa skulder och eget kapital	6 803,1	100	5 822,1	100

FÖRTECKNING ÖVER STÖRRE AKTIEÄGARE PER 2000-02-08

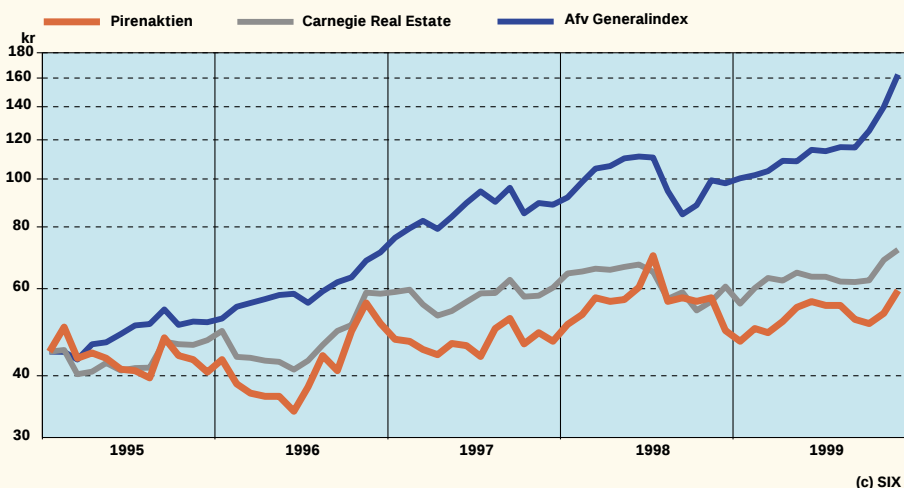
Ägare	Antal aktier	Kapital- och röstandel, %
Rodamco Continental Europe N.V.	33 497 741	81,3
Styrelse och ledning i Piren	56 281	0,1
Övriga aktieägare (ca 12 000)	7 652 649	18,6
Summa	41 206 671	100,0

Institutionella aktieägare innehar ca 86 (78) % av aktiekapitalet och antalet röster.

PIRENS AKTIEKURS 1999



AKTIEKURSUTVECKLING 1995-1999



nomförandet av utbetalningen på grund av Konkurrensverkets ställningstagande. De uppgivna överskottsmedlen har därför inte medtagits i bokslutet per 1999-12-31.

HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRETS UTGÅNG

Den 24 januari 2000 meddelade Pirens två största aktieägare, Skanska och Latour, att de träffat överenskommelse med Rodamco Continental Europe N.V. (RCE) om försäljning av samtliga sina aktier i Piren AB, vilket motsvarar ca 65 % av det totala antalet aktier i Piren. Försäljningspriset uppgår till 69,60 kronor per aktie. Därtill har avtalats att den utdelning som kommer att beslutas för 1999 skall tillfalla säljarna. RCE har meddelat att de kommer att lämna ett bud på samtliga aktier i Piren till samma villkor som avtalats med Skanska och Latour. RCE har offentliggjort ett prospekt i samband med budet på övriga aktier.

Rodamco Continental Europe N.V. är ett av Europas ledande fastighetsbolag med säte i Rotterdam, Holland. RCE äger fastigheter i flera europeiska länder till ett sammanlagt marknadsvärde på ca 16 miljarder SEK före förvärvet av aktierna i Piren. Därav utgör ca 75 % köpcentrum och butiksfastigheter.

PROGNOS FÖR 2000

Hyresintäkterna 2000 exkl. Fisketorget Shopping Center beräknas öka med 5 % jämfört med 1999. Resultatet från den löpande verksamheten förväntas bli bättre än 1999 års resultat.

Intressebolag

I koncernredovisningen tillämpar Piren den s k kapitalandelsmetoden för redovisningen av intressebolagsandelar.

SOLLENTUNA CENTRUM FASTIGHETS AB

Sollentuna Centrum Fastighets AB (SCFAB) ägs till 50 % av varandra Piren och NCC.

SCFAB redovisar för räkenskapsåret 1999 ett resultat på 0,1 (0,1) Mkr.

Aktieinnehavet i SCFAB är i Piren bokfört till 92,5 Mkr. Därtill kommer Pirens lånefordran på SCFAB uppgående till 14,5 Mkr.

Vid årsskiftet 1999/2000 uppgick bolagets likvida medel till 6 (7) Mkr.

1999-12-31 var bolagets synliga soliditet 35,3 (36,2) % och det synliga egna kapitalet uppgick till 185 (185) Mkr.

På uppdrag från SCFAB förvaltar Piren köpcentrumanläggningen Sollentuna Centrum samt ombesörjer SCFAB:s hela administration.

Moderbolaget

Piren AB tillhandahåller koncerngemensamma tjänster till övriga bolag i Pirenkonglomeraten.

Piren AB:s fakturering på dotterföretag uppgick 1999 till 39,3 (33,3) Mkr. Inköp av tjänster från dotterföretag uppgick till 1,9 (1,9) Mkr.

Mottagna utdelningar från dotterföretag utgjorde 54,3 (52,1) Mkr.

ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA 1999

Vid Pirens ordinarie bolagsstämma den 27 april 1999 omvaldes styrelseledamöterna Lars Öberg (ordförande), Eric Douglas, Andreas Falkenmark, Elisabeth Ström och Lars Söderblom samt nyvaldes Mikael Aru, verkställande direktör i Kraft Freia Marabou, Norge, samt Mats Wäppling, affärsområdeschef för Skanska Projektutveckling och Fastigheter.

Till revisorer omvaldes auktoriserade revisorerna Leif Lundfors och Ingemar Nilsson. Auktoriserade revisorerna Bengt Arnedal och Lars Bauman omvaldes till revisorssuppleanter.

I enlighet med styrelsens förslag beslöt bolagsstämman att utdelningen skulle uppgå till 1,50 kronor per aktie.

Vid bolagsstämman godkändes också styrelsens förslag till nyemission enligt nedan.

PIRENS NYEMISSION 1999

Piren genomförde under våren 1999 en nyemission. 99 % av emissionen tecknades med företrädesrätt av aktieägarna. Resterande del tecknades av emissionsgaranterna Investment AB Latour och Handelsbanken.

Genom nyemissionen ökade antalet aktier med 8 241 334 till 41 206 671 aktier. Emissionskursen var 42 kronor per aktie. Efter emissionskostnader på totalt 6 Mkr ökade det egna kapitalet med 340 Mkr, vilket har utnyttjats för investeringen i Fisketorget Shopping Center.

STYRELSEARBETE UNDER ÅRET 1999

Under 1999 har styrelsen haft nio sammanträden, varav ett per capsulam. Styrelsen har inga utskott. Vid styrelsemötet 1999-04-27 fastställdes en ny arbetsordning för styrelsen. Bolagets revisorer rapporterar minst en gång per år personligen sina synpunkter till styrelsen.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Konglomeratets egna kapital uppgick 1999-12-31 till 252,6 Mkr. Avsättning till bundet eget kapital i konglomeraten föreslås uppgå till 10,6 Mkr.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till bolagsstämmans i moderbolaget förfogande stående vinstmedel:

	Kronor
Balanserade vinstmedel	96 974 335
Årets vinst	106 323 419
SUMMA	203 297 754
disponeras så	
att till reservfonden avsättes	10 633 000
att till bolagets aktieägare utbetalas	
utdelning med 1,75 kronor per aktie	72 111 674
att till balanserade vinstmedel överförs	120 553 080
SUMMA	203 297 754

BALANSRÄKNINGAR

TILLGÅNGAR, Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		1999	1998	1999	1998
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	7	5,8	6,2	–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar		5,8	6,2	–	–
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	8	5 559,6	5 404,5	–	–
Inventarier	9	14,5	11,3	3,1	3,4
Pågående nyanläggningar		1 002,4	30,1	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		6 576,5	5 445,9	3,1	3,4
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	10	–	–	897,5	897,5
Fordringar hos koncernföretag		–	–	3 292,0	3 107,4
Andelar i intresseföretag	11	92,4	92,3	92,5	92,5
Andra långfristiga fordringar		15,2	10,7	14,5	10,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		107,6	103,0	4 296,5	4 107,4
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		5,9	17,4	0,1	0,3
Fordringar hos koncernföretag		–	–	41,5	58,8
Skattefordran		–	–	–	0,1
Övriga fordringar		15,1	11,8	–	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12,9	11,8	0,7	1,6
Summa kortfristiga fordringar		33,9	41,0	42,3	60,9
Kortfristiga placeringar		–	120,0	–	120,0
Kassa och bank		79,3	106,0	3,0	11,8
SUMMA TILLGÅNGAR		6 803,1	5 822,1	4 344,9	4 303,5
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Fastighetsinteckningar		3 834,9	3 819,9	–	–
Andelar i koncernföretag		234,7	0,0	164,3	164,3
Fordringar hos koncernföretag		–	–	1 728,0	1 217,3

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		1999	1998	1999	1998
KASSAFLÖDE FRÅN ÅRETS VERKSAMHET					
Rörelseresultat		326,3	328,4	0,3	0,0
Avskrivningar som belastat detta resultat		53,5	51,1	1,3	1,0
Resultat av fastighets- och andelsförsäljningar		–	–18,2	–	–
Resultatandel i intresseföretag		–0,1	0,0	–	–
Erhållen ränta		3,3	5,1	138,1	126,2
Erlagd ränta		–175,2	–217,1	–40,3	–52,9
Betald skatt		–	–4,6	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		207,8	144,7	99,4	74,3
Förändring av rörelsekapital					
Ökning (–)/minskning (+)					
av kortfristiga fordringar		7,0	–2,2	–1,3	–47,1
Ökning (+)/minskning (–) av icke räntebärande skulder		83,5	13,5	6,7	17,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		298,3	156,0	104,8	45,0
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i goodwill		– 0,5	–0,1	–	–
Investering i byggnader, markanläggning och mark		–1 177,2	–114,8	–	–
Investering i inventarier		– 8,5	–7,5	–1,0	–3,4
Avlyft investeringsmoms		2,6	6,9	–	–
Försäljning av fastigheter		–	18,2	–	–
Försäljning av inventarier		–	0,2	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–1 183,6	–97,1	–1,0	–3,4
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission (netto efter avdrag för emissionskostnader)		340,3	–	340,3	–
Ökning av långfristiga fordringar		–4,5	–10,5	–189,1	–1 447,5
Minskning av räntebärande skulder		–	–	–388,7	–
Ökning av räntebärande skulder		452,2	91,0	–	1 511,5
Lämnad aktieutdelning		– 49,4	–33,0	–49,4	–33,0
Erhållen utdelning från dotterföretag		–	–	54,3	52,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		738,6	47,5	–232,6	83,1
Förändring av likvida medel		–146,7	106,4	–128,8	124,7
Likvida medel vid årets början	18	226,0	119,6	131,8	7,1
Likvida medel vid årets slut	18	79,3	226,0	3,0	131,8



Not 8 Byggnader och mark

Byggnader	Koncernen	
	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde	4 578,0	4 499,5
Årets anskaffningar	163,9	85,4
Omklassificeringar	30,1	–
Avlyft investeringsmoms	–2,6	–6,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 769,4	4 578,0
Ingående avskrivningar	–173,3	–129,2
Årets avskrivningar	–45,4	–44,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	–218,7	–173,3
Ingående uppskrivningar	163,5	163,5
Ingående ackumulerade avskrivningar	–3,2	–1,6
Årets avskrivningar	–1,6	–1,6
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	158,7	160,3
Utgående planenligt restvärde	4 709,4	4 565,0
Markanläggningar	Koncernen	
	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde	7,6	6,2
Årets anskaffningar	0,6	1,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8,2	7,6
Ingående avskrivningar	–1,0	–0,7
Årets avskrivningar	–0,4	–0,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	–1,4	–1,0
Utgående planenligt restvärde	6,8	6,6
Mark	Koncernen	
	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde	794,5	794,5
Årets anskaffningar	10,5	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	805,0	794,5
Ingående uppskrivningar	38,4	38,4
Utgående ackumulerade uppskrivningar	38,4	38,4
Utgående planenligt restvärde	843,4	832,9
Summa planenligt restvärde på byggnader och mark	5 559,6	5 404,5

Taxeringsvärden	Koncernen	
	1999	1998
Byggnader	2 885,9	2 857,4
Mark	239,7	234,4
Summa	3 125,6	3 091,8

Skattemässigt restvärde för fastigheter inklusive pågående nyanläggningar uppgår i de enskilda bolagen till sammanlagt 5 023,9 (3 972,1) Mkr. Skillnaden mellan bokfört värde i koncernen och skattemässigt restvärde på fastigheterna per 1999-12-31, uppgår till 1 538,1 (1 462,5) Mkr.

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 354,7 Mkr.

Bokförd uppskjuten skatt enligt förvärvskalkyl uppgår till 80,7 Mkr och redovisas under rubriken avsättningar i balansräkningen (se not 14).

Not 9 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde	35,7	29,1	10,3	6,9
Årets anskaffningar	8,5	7,5	1,0	3,4
Försäljningar/utrangeringar	–0,5	–0,9	–0,1	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43,7	35,7	11,2	10,3
Ingående avskrivningar	–24,4	–20,9	–6,9	–5,9
Försäljningar/utrangeringar	0,4	0,7	0,1	–
Årets avskrivningar	–5,2	–4,2	–1,3	–1,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	–29,2	–24,4	–8,1	–6,9
Utgående planenligt restvärde	14,5	11,3	3,1	3,4

Not 13 Aktiekapital

	1999	1998
Antal aktier à nom. 40:00 kr	41 206 671	32 965 337

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

Koncernen	1999	1998
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	3,2	3,2
Uppskjuten skatt på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde på fastigheter enligt förvärvskalkyl	80,7	80,7
Summa	83,9	83,9

Not 15 Konvertibelt lån

Piren har utgivit konvertibla skuldebrev på ett sammanlagt nominellt belopp om 100,0 Mkr med en löptid t o m den 31 juli 2000. Skuldebreven löper med en rörlig ränta, som är lika med SEB:s basränta eller motsvarande plus två procentenheter. Per 1999-12-31 uppgick SEB:s basränta till 3,25 % och från och med den 9 februari 2000 uppgår den till 3,75 %. Årsräntan för de konvertibla skuldebrev har 1999 uppgått till 5,1 Mkr. Konvertering till aktier kan ske under tiden t o m 2000-07-31. Efter omräkning för genomförda nyemissioner och sammanläggning av aktier uppgår konverteringskursen till 56,52 kronor/aktie, vilket medger konvertering till högst 1 769 311 aktier vid full konvertering. Detta motsvarar 4,1 procent av totala antalet aktier, som efter full konvertering kommer att uppgå till 42 975 982. Konvertibellånet är ej börsnoterat. De konvertibla skuldebrev ägs i sin helhet av SEB-Invest.

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Skulder som förfaller inom ett år	1 102,5	3 023,0	436,0	2 275,3
Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år	2 630,6	626,1	1 399,6	–
Skulder som förfaller efter 5 år	368,2	–	–	–
Summa	4 101,3	3 649,1	1 835,6	2 275,3

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Upplupna räntekostnader	87,7	57,7	71,1	44,9
Förskottsbetalda hyror	95,8	65,1	–	–
Övriga poster	22,5	40,9	19,3	16,1
Summa	206,0	163,7	90,4	61,0

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Kassa och bank	79,3	106,0	3,0	11,8
Kortfristiga placeringar	0,0	120,0	00	120,0
Belopp vid årets slut	79,3	226,0	3,0	131,8

Not 19 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
Anställda	1999	1998	1999	1998
Medelantalet anställda under året	88	83	33	26
– varav kvinnor	36	31	23	20
Antal anställda 31/12	91	84	30	27
– varav kvinnor	37	34	23	21

Redovisade löner och ersättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Styrelse och verkställande direktör	2,9	2,5	2,9	2,5
Övriga anställda	25,9	25,0	8,1	7,0
Summa	28,8	27,5	11,0	9,5

Sociala kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Arbetsgivaravgifter och löneskatt	11,2	9,9	5,0	3,4
Pensionskostnader	7,4	2,6	5,8	0,9
Summa	18,6	12,5	10,8	4,3

Villkor för styrelse, VD och ledande befattningshavare

Ordinarie bolagsstämma 1999 beslöt att arvudet till styrelsen skulle uppgå till 875 000 kronor. Av detta skall enligt styrelsens beslut till styrelsens ordförande utgå ett arvode om 250 000 kronor.

Under 1999 utgick till verkställande direktören en lön på 2 058 640 kronor. Därtill kommer förmån av fri bil med 59 182 kronor. För verkställande direktörens räkning har premier för pensions- och sjukförsäkring under räkenskapsåret 1999 erlagts med 433 530 kronor.

Anställningsvillkoren för verkställande direktören har omförhandlats beträffande uppsägningstid, avgångsvederlag och pensionsvillkor innebärande att för verkställande direktören gäller en uppsägningstid om 6 månader utan avgångsvederlag både vid egen uppsägning och vid uppsägning från företagets sida. Anställningen kan dock tidigast genom uppsägning bringas att upphöra den 30 april 2001. Som reservation för eventuell förtida pensionering av verkställande direktören har i bokslutet för 1999 avsatts 3,75 Mkr inkl beräknad löneskatt.

Övriga ledande befattningshavare har villkor enligt gängse principer.

Arvode till revisorer

Koncernens kostnad under räkenskapsåret 1999 för arvode till bolagets revisorer uppgår till 0,8 Mkr, varav kostnaden för revision utgör 0,5 Mkr.

Täby den 7 mars 2000

Lars G. Öberg
Ordförande

Mikael Aru

Eric Douglas

Mats Wäppling

Andreas Falkenmark

Elisabeth Ström

Lars Söderblom
Verkställande direktör

Styrelse

LARS G ÖBERG

född 1936

Civilingenjör.

Styrelsens ordförande.

Uppdrag: Styrelseordförande i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor och Firefly AB. Styrelseledamot i Asticus AB.

Styrelseledamot i Piren AB sedan 1996.

Aktieinnehav i Piren AB: 25 000.

MIKAEL ARU

född 1953

Verkställande direktör i Kraft Freia Marabou, Norge.

Uppdrag: Styrelseledamot i Byggprodukter AB, AB Stenströms Skjortfabrik och Oscar Jacobson AB.

Styrelseledamot i Piren AB sedan 1999.

Aktieinnehav i Piren AB: 500.

LARS SÖDERBLOM

född 1946

Verkställande direktör och koncernchef i Piren AB.

Uppdrag: Styrelseledamot i Försäkringsaktiebolaget Svenska Brand

Styrelseledamot i Piren AB sedan 1987.

Aktieinnehav i Piren AB: 16 250.

Antal köpoptioner i Piren AB: 26 000.

ANDREAS FALKENMARK

född 1955

Verkställande direktör i Guldfynd AB.

Uppdrag: Styrelseledamot i Parkaden AB och Portwear AB.

Styrelseledamot i Piren AB sedan 1994.

Aktieinnehav i Piren AB: 2 031.

MATS WÄPPLING

född 1956

Affärsområdeschef i Skanska Projektutveckling och Fastigheter

Uppdrag: Styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Norrporten.

Styrelseledamot i Piren AB sedan 1999.

Aktieinnehav i Piren AB: 0.

ELISABETH STRÖM

född 1962

Vice verkställande direktör i FöreningsSparbanken AB.

Uppdrag: Styrelseledamot i Guldfynd AB och FöreningsSparbanken Juristbyrå AB

Styrelseledamot i Piren AB sedan 1998.

Aktieinnehav i Piren AB: 0.

ERIC DOUGLAS

född 1968

Verkställande direktör i Slottstornet AB.

Uppdrag: Styrelseledamot i Almedahls AB, AB Fagerhult och Boxholms Skogar AB.

Styrelseledamot i Piren AB sedan 1998.

Aktieinnehav i Piren AB: 12 500.



Kort historik

- 1982 Piren bildas** av VBB (numera SWECO).
- 1983 VBB avyttrar 1/3 av aktierna** i Piren till ca 900 anställda i VBB-koncernen.
- 1985 Inför en kommande börsintroduktion genomför Piren en nyemission** varvid Pirens aktieägare och allmänheten erbjuds att teckna aktier. Genom nyemissionen och genom att företag och institutioner med förlagslånereverser erbjuds delta i nyemissionen med motsvarande belopp tillförs Piren 148 Mkr i nytt eget kapital. Piren förvärvar Solna Centrum, vilket således blir Pirens första köpcentrum.
- 1986 Piren noteras på Stockholms Fondbörs A2-lista.** Piren koncentrerar sin verksamhet på fastigheter och affärsidén blir att äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i norra Storstockholm.
- 1988 Piren noteras på Stockholms Fondbörs A1-lista.**
- 1990 Piren förvärvar sitt andra köpcentrum** genom ägarandelen i Sollen-tuna Centrum, vars förvaltning ombesörjes av Piren.
- 1993 Piren genomför en nyemission** på 246 Mkr och emitterar konvertibla skuldebrev om totalt 100 Mkr. Nya låneavtal tecknas med S-E-Banken och Stadshypotek, vilket ger Piren fasta räntor och amorteringsfrihet t o m 1998-07-31. Antalet aktieägare i Piren ökar från 3 000 till 11 000 och likviditeten i aktien förbättras avsevärt.
- 1994 Antalet aktieägare i Piren ökar** från 11 000 till 18 000. Riktad nyemission till Merchant Holding AB på 13,5 Mkr.
- 1996 Piren fokuserar sin verksamhet på köpcentrumanläggningar.** Pirens affärsidé blir att äga, utveckla och driva köpcentrumanläggningar i kommersiellt attraktiva lägen på den nordiska marknaden. Piren förvärvar köpcentrumanläggningar från Skanska Fastigheter AB för 2 452 Mkr. Förutom genom lånefinansiering finansieras förvärvet dels genom en riktad nyemission till Skanska på 713 Mkr, dels genom en företrädesemission till Pirens aktieägare om 225 Mkr. Skanska blir ny huvudägare i Piren med 49 procent av samtliga aktier i Piren.
- 1997 Piren förvärvar Täby Centrum och Hallunda Centrum** från JM Byggnads- och Fastighets AB för 1 514 Mkr resp. 190 Mkr och avyttrar samtidigt till JM tolv kontorsfastigheter för en sammanlagd köpeskilling av 741,5 Mkr. Affären finansieras dels genom en nyemission om 262 Mkr, dels genom upptagande av nya lån. Piren har därmed fullföljt renodlingen till ett köpcentrumbolag.
- 1998 Piren träffar avtal med Skanska** om samarbete i Fisketorvet Shopping Center i Köpenhamn med option att senare förvärva projektet.



Piren AB

Bolaget är publikt (publ)

Org.nr 556201-8654 • Telefon: 08-638 33 00 • Telefax: 08-792 25 70 • www.piren.se

Täby Centrum

Telefon: 08-638 59 59

Telefax: 08-638 03 44

www.taebycentrum.com

Solna Centrum

Telefon: 08-735 62 82

Telefax: 08-730 18 05

www.solnacentrum.se

Forum Nacka

Telefon: 08-718 37 40

Telefax: 08-716 34 11

www.forumnacka.se

Haninge Centrum

Telefon: 08-777 88 88

Telefax: 08-741 14 91

www.haningecentrum.se

Sollentuna Centrum

Telefon: 08-35 93 50

Telefax: 08-96 91 76

www.sollentunacentrum.com

Bålsta Centrum

Telefon: 0171-46 77 77

Telefax: 0171-46 74 01

Hallunda Centrum

Telefon: 08-531 707 77

Telefax: 08-531 707 88

www.hallundacentrum.com

Eurostop Arlandastad

Telefon: 08-595 110 04

Telefax: 08-595 110 12

www.eurostop.se

Eurostop Halmstad

Telefon: 035-18 36 00

Telefax: 035-18 36 28

www.eurostop.se

Eurostop Örebro

Telefon: 019-205 005

Telefax: 019-205 005

www.eurostop.se

Eurostop Jönköping

Telefon: 036-18 36 51

Telefax: 036-18 00 20

www.eurostop.se

Fisketorvet Shopping Center

Telefon: +45 339 103 09

Telefax: +45 339 103 81

www.fisketorvet.dk

PIRENS MODERBOLAG

Rodamco Continental Europe N.V.

P.O. Box 973, NL 3000 AZ Rotterdam, NEDERLÄNDERNA

Telefon: +31 (0)10-224 12 24 • Telefax: + 31 (0)10-224 21 11 • www.rodamco-ce.com



Box 1333, 183 13 Täby

Besöksadress: Attundafältet 6, Täby Centrum

Telefon: 08-638 33 00, Telefax: 08-792 25 70

www.piren.se