

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2000

- **Förvaltningsresultatet ökade med 64 procent till 23 Mkr (14).**
- **Resultatet före skatt uppgick till 31 Mkr (29), varav 6 Mkr (10) utgör vinster från fastighetsförsäljningar.**
- **Koncentrationen innebär att 89 procent (84) av fastighetsbeståndet nu är beläget på utvalda orter.**
- **Uthyrningsgraden har sedan årsskiftet förbättrats med 1,2 procentenheter till 96,7 procent.**
- **Samtliga bostadsfastigheter i Landskrona och Markaryd har avyttrats under april.**
- **Årsprognosen justeras upp med 15 Mkr till 145 Mkr före skatt.**

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.

VERKSAMHETEN FÖRSTA KVARTALET 2000

Fortsatt renodling

Renodlingen av fastighetsbeståndet har fortsatt även under år 2000. Strategin innebär att innehavet av kontors- och industrifastigheter successivt ersätts med bostadsfastigheter samt att fastigheter på orter med svag befolkningstillväxt säljs och att köp genomförs i starkare områden. Denna förädling av Mandamus fastighetsbestånd medför att rörelserisken kontinuerligt minskar, vilket i sin tur leder till att soliditeten kan sänkas. Detta i kombination med de starka kassaflödena gör att utdelningen till aktieägarna kan hållas på en hög nivå. Målet är att soliditeten skall vara minst 20 procent och att 75 procent av resultatet efter skatt exklusive avyttringsvinster skall lämnas i utdelning till aktieägarna, dock med beaktande av Mandamus finansiella ställning.

Laddat boende

För att uppnå visionen om att vara det självklara förstahandsvalet för hyresgäster har Mandamus fortsatt arbetet med att utveckla mervärde för de hyresgäster som bor i Mandamus lägenheter. Under perioden lanserades begreppet *Laddat Boende*, ett program som dels omfattar tillvalsprodukter och tjänster som hyresgästen kan skaffa från Mandamus och dels möjlighet att utnyttja olika avtalspaket från Mandamus samarbetspartners. Dessa avtalspaket täcker in de områden som hyresgästerna i olika enkätundersökningar sagt sig vara mest intresserade av. Några av dessa erbjudanden kommer att närmare presenteras i delårsrapporterna under detta år med början inom det hetaste området, nämligen Mandamus samarbete med Telia för att kunna erbjuda hyresgästerna bland annat bredbandsuppkoppling i lägenheterna.

Hyres- och resultatutveckling

Hyresintäkterna uppgick till 204 Mkr (196) vilket innebär en intäktsökning med 4 procent jämfört med föregående år. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden har sedan årsskiftet förbättrats med 1,2 procentenheter och uppgick till 96,7 procent (94,5) procent.

Efter avdrag för fastighetskostnader återstod ett driftnetto om 90 Mkr (85). Driftkostnaderna under första kvartalet är högre än under resten av året på grund av höga uppvärmningskostnader.

Avskrivningar på fastigheterna uppgick till 12 Mkr (12) och centrala administrationskostnader till 5 Mkr (9). Jämfört med föregående år har utfördelningen av administrationskostnader på driften ökat med ungefär 12 Mkr på årsbasis. Räntekostnaderna uppgick till 51 Mkr (50). Förvaltningsresultatet, d v s resultatet före jämförelsestörande poster, uppgick till 23 Mkr (14), motsvarande en bruttomarginal på 11,3 procent (7,1). Förvaltningsresultatet för den senaste 12-månadersperioden (rullande) uppgick till 124 Mkr, vilket är en förbättring med 9 Mkr i jämförelse med förvaltningsresultatet för 1999. Nedan diagram visar förvaltningsresultatet per kvartal samt rullande 12-månaders resultat.

Utfall per kvartal	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Helår
Hyresintäkter, Mkr					
2000	204				
1999	196	193	201	204	794
1998	127	127	125	168	547
Förvaltningsresultat, Mkr					
2000	23				
1999	14	33	45	23	115
1998	8	20	19	11	58
Bruttomarginal, %					
2000	11,3				
1999	7,1	17,1	22,4	11,3	14,5
1998	6,3	15,7	15,2	6,5	10,6

Diagram: Förvaltningsresultat, rullande 12-månader	98:1	98:2	98:3	98:4	99:1	99:2	99:3	99:4	00:1
Staplar: Kvartalsvis	8	20	19	11	14	33	45	23	23
Kurva: Rullande 12-månader	-	-	-	58	64	77	103	115	124

Jämförelse första kvartalet 1999 och 2000	Hysesintäkt, Mkr	Driftnetto, Mkr	Överskotts- grad, %
Resultaträkning kv 1 1999	196	85	43
Tillkommer för förvärvade fastigheter	+ 35	+ 16	46
Avgår för sålda fastigheter	- 32	- 13	40
Summa volymförändring	3	3	-
Förändring i oförändrat fastighetsbestånd	5	2	-
Resultaträkning kv 1 2000	204	90	44

Resultatet före skatt, vilket inkluderar jämförelsestörande poster som avyttringsvinster, räntebidrag, noteringskostnader och nedskrivningar uppgick till 31 Mkr (29). Av resultatförbättringen på 2 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år berodde 9 Mkr på resultatförbättring i den löpande verksamheten medan vinsten från fastighetsförsäljningar var 4 Mkr lägre och räntebidragen minskade med 3 Mkr.

Resultatet efter beräknad skatt uppgick till 23 Mkr (21) vilket innebär 1,12 kr (1,02) per aktie.

Fastighetsbeståndet koncentreras ytterligare

Koncernen hade per 31 mars i år fastigheter till ett bokfört värde om 5.427 Mkr att jämföra med 5.433 Mkr per 31 december 1999. Jämfört med 31 mars 1999 har fastighetsvolymen ökat med 524 Mkr eller 11 procent.

Under det första kvartalet 2000 har sammanlagt 10 fastigheter med ett bokfört värde om 24 Mkr avyttrats. I Partille har en fastighet förvärvats för 18 Mkr. Fastigheten kompletterar väl de förvärv i Partille, som gjordes i slutet av föregående år.

Antalet fastigheter har minskat med två genom fastighetsreglering, det vill säga att de har sammanslagits med andra fastigheter. Totalt uppgick antalet fastigheter till 381 vid kvartalsskiftet, jämfört med 392 fastigheter vid årsskiftet.

Periodens investeringar i befintligt fastighetsbestånd uppgick till 12 Mkr (24), vilket ligger i linje med periodens avskrivningar.

Förändring i fastighetsinnehav	Bokfört värde Mkr	Antal	Uthyrbar area, 1.000 m ²
Per 1999-12-31	5.433	392	1.260
Avyttrade fastigheter	-24	-10	-17
Kvarvarande bestånd	5.409	382	1.243
Förvärvade fastigheter	18	1	4
Investeringar/fastighetsreglering	12	-2	-
Avskrivningar/nedskrivningar	-12	-	-
Valutakursförändringar	0	-	-
Per 2000-03-31	5.427	381	1.247

Per 31 mars 2000 fanns 89 procent av fastighetsbeståndet på koncernens utvalda orter vilket är en ökning med en procentenhet sedan årsskiftet. Andelen bostäder hade ökat till 82 procent från 81 procent vid årsskiftet.

Finansiell ställning

Koncernen hade per 31 mars 2000 räntebärande skulder om 3.742 Mkr, jämfört med 3.547 Mkr vid årsskiftet. Av de räntebärande skulderna var 20 Mkr (25) i utländsk valuta. Låneportföljen löper med en genomsnittlig räntebindningstid på 1,9 år (2,0) och medelräntan uppgick till 5,55 procent (5,43). Nettolåneskulden per 31 mars 2000 uppgick till 3.714 Mkr (3.520). Per 31 mars hade koncernen 280 Mkr i bekräftade outnyttjade kreditlöften.

Lånestruktur, räntebindning till år	Lån, Mkr	Medel- ränta, %	Andel lån, %
2000	1.455	4,66	39
2001	659	6,15	18
2002	486	6,40	13
2003	839	6,10	22
2004	91	5,50	2
2005	134	5,51	4
2006-	78	6,06	2
Totalt	3.742	5,55	100

Den synliga soliditeten uppgick till 26,0 procent per 31 mars, vilket är en förbättring sedan årsskiftet med 0,6 procentenheter. Beslutar bolagsstämman om utdelning om 272 Mkr i enlighet med styrelsens förslag så kommer soliditeten momentant att sänkas till drygt 21 procent.

Händelser efter periodens utgång

Under april månad har överenskommelse träffats om försäljning av samtliga bostadsfastigheter i Landskrona och Markaryd. Totalt omfattar försäljningen cirka 51.000 kvm uthyrningsbar area och avser 32 fastigheter. Avyttring har också skett av koncernens återstående tomtmark i Kungälv kommun. Det totala försäljningsvärdet för dessa affärer uppgår till 157 Mkr och innebär en sammanlagd försäljningsvinst om 9 Mkr.

Prognos

Mot bakgrund av första kvartalets resultat och träffade avtal om försäljning av fastigheter under april månad bedöms årsresultatet före skatt att komma att uppgå till 145 Mkr. Denna prognos motsvarar en vinst efter skatt per aktie om 5,08 kronor (9,80). Resultatprognosen innebär en höjning mot tidigare lämnad prognos med 15 Mkr och kan komma att justeras till följd av avyttringsresultat från ytterligare fastighetsförsäljningar under året.

Stockholm den 26 april 2000

Anders Johansson
Verkställande direktör

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2000	1999	1999
Belopp i Mkr	3 mån	3 mån	helår
Hyresintäkter	204	196	794
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	-82	-81	-276
Reparation och underhåll	-21	-19	-78
Tomträttsavgäld	-2	-2	-6
Fastighetsskatt	-9	-9	-36
<i>Summa fastighetskostnader</i>	-114	-111	-396
Driftnetto	90	85	398
Avskrivning på fastigheter	-12	-12	-47
Bruttoresultat	78	73	351
Central administration	-5	-9	-34
Avyttringsresultat	6	10	166
Noteringskostnader m.m	-	-	-4
Nedskrivning av fastighet	-	-	-7
Rörelseresultat	79	74	472
Räntebidrag	2	5	18
Finansiella intäkter	1	0	2
Finansiella kostnader	-51	-50	-204
Finansnetto	-48	-45	-184
Resultat före skatt	31	29	288
Skattekostnader	-8	-8	-87
Periodens resultat	23	21	201
KONCERNENS BALANSRÄKNING	2000	1999	1999
Belopp i Mkr	31 mars	31 mars	31 december
Tillgångar			
Fastigheter	5.427	4.903	5 433
Övriga materiella anläggningstillgångar	9	9	9
Finansiella anläggningstillgångar	5	13	16
Övriga omsättningstillgångar	70	86	87
Likvida medel	23	12	11
Summa tillgångar	5.534	5.023	5 556
Eget kapital och skulder			
Summa eget kapital	1.437	1.282	1 414
Minoritetsintresse	0	0	0
Avsättningar	137	68	137
Räntebärande skulder	3.742	3.488	3 547
Ej räntebärande skulder	218	185	458
Summa eget kapital och skulder	5.534	5.023	5 556

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	2000	1999	1999
Belopp i Mkr	3 mån	3 mån	helår
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	29	23	126
Noteringskostnader m.m.	-	-	-4
Förändring av rörelsekapital	-223	-74	189
Kassaflöde från rörelsen	-194	-51	311
Löpande investeringar	-12	-24	-105
Fastighetsförvärv	-18	-47	-1 291
Fastighetsförsäljningar	30	73	974
Gjorda avsättningar	-	-	48
Kassaflöde från investeringar	0	2	-374
Lämnad utdelning	-	-	-46
Kassaflöde från/till aktieägarna	-	-	-46
Nettolåneskuld, periodstart	-3.520	-3.433	-3 433
Summa kassaflöde	-194	-49	-109
Valutakursförändring utlandslån	0	19	22
Nettolåneskuld, periodslut	-3.714	-3.463	-3 520

Fastighetsbestånd per region	Uthyrbar area, 1.000 kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr
Skåne	274	45	96,5	1.122
Småland / Halland	216	35	97,1	865
Väst	311	46	95,7	1.427
Öst	440	77	97,5	2.005
Summa Sverige	1.241	203	96,8	5.419
Utland	6	1	52,0	8
Totalt	1.247	204	96,7	5.427
Varav i utvalda orter, %	88	88	97,0	89,0
Varav i bostadsfastigheter, %	75	79	98,0	82,0

NYCKELTAL	2000	1999	1999
	3 mån /	3 mån /	helår /
	31 mars	31 mars	31 december
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	5.427	4.903	5.433
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	94,5	95,5
Ytmässig uthyrningsgrad, %	96,3	93,3	95,8
Överskottsgrad (rullande 12 månader), %	50,2	45,8	50,1
Bruttomarginal (rullande 12 månader), %	15,5	10,4	14,5
Soliditet, %	26,0	25,5	25,4
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	2,7	2,5
Belåningsgrad, %	69	71	65
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,6
Genomsnittlig låneränta, %	5,55	5,70	5,43
Bokfört fastighetsvärde per kvm, kr	4.352	4.106	4.311

Definitioner

Bruttomarginal: Förvaltningsresultat i förhållande till hyresintäkter.

Ekonomisk uthyrningsgrad: Hyresintäkter och hyresförluster i förhållande till hyresvärdet.

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

Förvaltningsresultat: Resultat före skatt exkl. poster av jämförelsestörande karaktär såsom avyttringsresultat, nedskrivningar, noteringskostnader och räntebidrag.

Kassaflöde: Kassaflöde före förändring av rörelsekapital.

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

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

Överskottsgrad: Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

Mandamus laddar boendet

Med cirka 13.000 hyreslägenheter i södra och mellersta Sverige är Mandamus en av bostadsmarknadens större aktörer. Som ett led i Mandamus förvaltningsfilosofi har servicekonceptet *Laddat Boende* utvecklats. Detta program vidgar och fördjupar innebörden av att bo i hyresrätt.

Laddat Boende bygger på noggranna kundundersökningar av vilka behov och önskemål hyresgästerna har av olika produkter och tjänster. Med utgångspunkt från dessa studier har Mandamus fördjupat sin service, skapat mervärden och ökat hyresgästernas inflytande över det egna boendet.

Genom sin storlek har Mandamus kunnat bygga ett nätverk av strategiska samarbetspartners som kan erbjuda hyresgästerna prisvärda och bra servicetjänster och produkterbjudanden.

- Mandamus vill höja statusen på hyresrätten och addera mervärden i boendet. Innehållet i *Laddat Boende* är i sig inga nyheter. Det viktiga är paketeringen under ett paraply. Det skall vara enkelt för våra hyresgäster att spara både tid och pengar, kommenterar Mandamus VD, Anders Johansson.
- Vi räknar med att införandet av *Laddat Boende* skall leda till såväl lägre vakanser som en lägre omflyttningstakt.

Satsning på bredband med Telia

Telia är ett av de rikstäckande företag som Mandamus tecknat samarbetsavtal med. Avtalet syftar till att snabbt och säkert implementera så kallad bredbandsteknik i Mandamus hyreshus. Ett första pilotprojekt har genomförts i Borås, där Mandamus äger 1.200 lägenheter. Målet är naturligtvis att göra denna teknik tillgänglig i flertalet hyresbostäder.

I bostadsområdet Kristineberg i Borås får hyresgästerna nu ta del av bland annat följande erbjudande:

- Prisvärt interneterbjudande med möjlighet att surfa på nätet dygnet runt till ett fast pris samt ett PC-paket.
- Särskilt utbildade PC-coacher som hjälper till med datakrångel och igångsättning.
- Datastuga där man kan prova på den nya tekniken med höghastighetsaccess, ADSL.
- En elektronisk mötesplats, mandamus@home, för att förbättra information och kommunikation inom bostadsområdet samt mellan hyresvärd och hyresgäster.

NYCKELTAL PER AKTIE	2000	1999	1999
	3 mån /	3 mån /	helår /
	31 mars	31 mars	31 december
Börskurs vid periodens utgång, kr	67,50	49,50	53,00
Eget kapital, kr	69,95	62,41	68,83
Vinst/aktie efter skatt, kr	1,12	1,02	9,80
P/E-tal*	6,8	4,8	5,4
Börskurs i relation till synligt eget kapital %	96	79	77
Antal aktier (1000-tal)	20.542	20.542	20 542
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	1.387	1.017	1.089
* Rullande 12 månader.			

Aktieägare per 2000-03-31	Andel av röster och kapital, %
LRF-gruppen	16,9
Nordico fonder	11,6
KPA Fond & Finans	5,4
Skandia	4,5
SPP	4,4
Fjärde AP-fonden	3,2
Fristående Sparbanker	2,9
Riddarhusdirektionen	2,4
Sparbanksstiftelser	1,7
Stiftelsen Volvoresultat	1,5
Summa (10 ägare)	54,5
Registrerade i utlandet	9,8
Övriga aktieägare	35,7
Totalt	100,0

Ekonomiska informationstillfällen

Delårsrapport januari-juni	10 augusti 2000
Delårsrapport januari-september	23 oktober 2000
Bokslutskommuniké år 2000	8 februari 2001

Frågor angående delårsrapporten kan riktas till VD Anders Johansson eller finansdirektör Bengt Evaldsson, 08-556 130 00.

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.