



DILIGENTIA

PRESSMEDDELANDE

Diligentia AB Delårsrapport januari – mars 2000

Resultat av verksamheten

- Driftöverskottet för den svenska verksamheten ökade under perioden med 8 procent till 192 Mkr (178). Det totala driftöverskottet ökade under perioden med 9 procent och uppgick till 195 Mkr (179).
- Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader exklusive resultatet från fastighetsförsäljningar ökade med 19 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 69 Mkr (58).
- Resultatet av periodens fastighetsförsäljningar uppgick till 4 Mkr (91), varav försäljningar i Sverige svarade för 4 Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 54 Mkr (58), vilket motsvarar en vinst per aktie om 0,86 kr (0,92).
- Kassaflödet per aktie från den löpande verksamheten uppgick till 1,26 kr (1,21).

Resultat av verksamheten

Hyresintäkterna för perioden uppgick totalt till 327 Mkr (314) varav 323 Mkr (307) avsåg det svenska fastighetsbeståndet och 4 Mkr (7) det utländska beståndet.

Kostnader för drift, förvaltning, underhåll, kundanpassningar, skatt och avgäld utgjorde totalt 132 Mkr (135) där det svenska fastighetsbeståndet svarade för 131 Mkr (129) och det utländska för 1 Mkr (6). Koncernens administrativa kostnader uppgick till 20 Mkr (18), varav 5 mkr avser kostnader i samband med uppköpserbjudandet.

Driftöverskottet under perioden var i koncernen 195 Mkr (179), en ökning med

9 procent. I den svenska portföljen ökade driftöverskottet med 8 procent jämfört med motsvarande period 1999 från 178 Mkr till 192 Mkr.

Resultatet av fastighetsförsäljningar under perioden var 4 Mkr (91).

Periodens rörelseresultat uppgick till 156 Mkr (231).

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader uppgick till 73 Mkr (149).
För den svenska verksamheten uppgick resultatet till 77 Mkr (95).

Periodens redovisade resultat efter skatt och minoritet uppgick till 54 Mkr (58).

Tabell 1

Resultaträkning för perioden jan-mars 2000 jämfört med motsvarande kvartal 1999 fördelad Sverige och Utland

Mkr	Sverige 2000	Sverige 1999	Utland 2000	Utland 1999	Totalt 2000	Totalt 1999
Hysesintäkter	323	307	4	7	327	314
Drift, underhåll, skatt,	-131	-129	-1	-6	-132	-135
Driftöverskott	192	178	3	1	195	179
Avskrivningar	-23	-21	0	0	-23	-21
Försäljningsresultat	4	25	0	66	4	91
Administrativa kostnader	-19 ¹⁾	-17	-1	-1	-20 ¹⁾	-18
Rörelseresultat	154	165	2	66	156	231
Finansnetto	-77	-70	-6	-12	-83	-82
Resultat efter finansnetto	77	95	-4	54	73	149
Minoritetsandelar och skatt	-19	-24	0	-67	-19	-91
Resultat	58	71	-4	-13	54	58

1) varav 5 mkr avser kostnader i samband med uppköpserbjudande.

Resultatet, uttryckt i direktavkastning på fastighetsbeståndet jämfört med första kvartalet 1999, förbättrades från 7,1 procent till 7,2 procent för förvaltningsfastigheterna.

Finansiering och likviditet

Den räntebärande finansieringen i Diligentiakoncernen på huvuddelen av de svenska fastigheterna består av konsortiehypotekslån.

Diligentias kvarvarande utländska fastighetsbestånd samt utländska fastighetsfordringar är i det närmaste helt finansierat, direkt eller indirekt, i respektive utländsk valuta.

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick till 6 842 Mkr (6 717). Koncernens genomsnittliga upplåningsränta uppgick den 31 mars 2000 till 5,7 procent. Den svenska låneportföljen om 5 505 Mkr (5 290) hade en genomsnittsränta på 5,9 procent och den utländska om 1 337 Mkr (1 427) på 5,1 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den svenska låneportföljen var

vid periodens slut 1,8 år.

Koncernens likvida medel uppgick per den 31 mars 2000 till 167 Mkr (127). Outnyttjade beviljade krediter inklusive konsortiehypotekslåneramen uppgick per 31 mars till drygt 1 100 Mkr (800).

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden var 79 Mkr (76).

Per den 31 mars 2000 uppgick det egna kapitalet till 5 173 Mkr (5 086).

Fastighetsportföljen

Av det bokförda värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2000 om totalt 11 730 Mkr (11 305) var 11 325 Mkr (10 455) hänförligt till Sverige och 405 Mkr (850) till utlandet. Det totala antalet fastigheter i koncernen uppgick till 276 (303), varav 269 (285) i Sverige och 7 (18) utomlands.

På de svenska fastigheterna har avskrivningar gjorts med 23 Mkr (21) under första kvartalet. Som en följd av att de utländska fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar görs inga avskrivningar. Eventuella upp- och nedskrivningar av de utländska fastigheterna görs vid årsskiftet.

Diligentia har under perioden nytecknat och aktivt omförhandlat hyresavtal i Sverige med en årshyra uppgående till 71 Mkr och uthyrningsbar yta av 67 780 kvm.

Förändringar i fastighetsportföljen

Diligentia sålde under perioden 8 fastigheter (7) till ett sammanlagt försäljningsvärde av 74 Mkr (479). Resultatet av fastighetsförsäljningarna under perioden uppgick till 4 Mkr (91).

Diligentia avslutade den tidigare aviserade affären genom förvärv av en fastighet belägen i Köpenhamn, Österbro, till ett värde av 71 Mkr. Fastighetens uthyrningsbara yta uppgår till 5 721 kvm.

Driftöverskottet för de under perioden sålda fastigheterna uppgick till 1 Mkr (1).

Totalt såldes 6 (4) fastigheter i Sverige till ett försäljningsvärde av 30 Mkr (137) och 2 (3) fastigheter i utlandet för 44 Mkr (342).

Diligentias kvarvarande utlandsbestånd uppgår till cirka 405 Mkr (850).

Avvecklingsreserven för utlandsverksamheten uppgick per den 31 mars 2000 till 43 Mkr. Under perioden har upplösning av reserven gjorts med 15 Mkr i samband med försäljning av fastigheter i Tyskland och Portugal.

Investeringar

Diligentia genomför löpande investeringar i fastighetsportföljen. Under perioden uppgick investeringarna totalt till 112 Mkr (38).

Moderbolaget

Diligentia AB är koncernens moderbolag till vilket koncernens egna kapital är koncentrerat. Upplåningen i koncernen sker till största del via moderbolaget. Moderbolaget bedriver sedvanlig koncernövergripande verksamhet vars kostnader för perioden uppgick till 16 Mkr (13), varav 5 mkr avser kostnader i samband med uppköpserbjudande. Per den sista mars 2000 var 9 personer (11) anställda i moderbolaget.

Sammanfattning av Skandia Livs bud på Diligentia

Den 20 mars 2000 lämnade Livförsäkringsbolaget Skandia (Skandia Liv) ett offentligt erbjudande till Diligentias aktieägare innebärande att för varje aktie i Diligentia erhålla 90 kronor kontant inkluderande eventuell utdelning för räkenskapsåret 1999.

Styrelsen i Diligentia har påbörjat en utvärdering av Skandia Livs offentliga erbjudande till aktieägarna i Diligentia. Styrelsen kommer att offentliggöra ett uttalande i anledning av erbjudandet inom skälig tid före anmälningstidens slut.

Bolagsstämma och utdelningsförslag

Med hänsyn till att Skandia Livs offentliga erbjudande kan leda till väsentliga förändringar i ägandet av Diligentia har Diligentias styrelse beslutat att avvakta med förslag till utdelning samt att senarelägga ordinarie bolagsstämma till tidpunkt som kan bestämmas först när förhållandena klarlagts.

Ekonomisk rapportering under 2000

(angivna datum kan komma att ändras)

Halvårsrapport	torsdag 17 augusti
Delårsrapport jan-sep	torsdag 26 oktober

Uppgifterna i delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Diligentia är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Det bokförda värdet av koncernens svenska fastighetstillgångar uppgick den 31 mars 2000 till 11 325 Mkr.

Utlandsfastigheternas bokförda värde uppgick till 405 Mkr. Diligentias övergripande

strategi är att koncentrera och utveckla sin verksamhet på utvalda delmarknader i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Diligentia är noterat på A-listan vid Stockholms Fondbörs.

Stockholm den 27 april 2000

Mats Cederholm
Verkställande direktör och koncernchef

För ytterligare information kontakta:

Mats Cederholm, tel: 08-5875 8110, 070-426 8110

e-post: mats.cederholm@diligentia.se

Göran O. Westerberg, Informationsdirektör/Investor Relations

tel: 08-5875 8120, 070-426 8120

e-post: goran.westerberg@diligentia.se

Internetadress: www.diligentia.se

e-post: diligentia@diligentia.se

Resultaträkning i sammandrag

	1/1-31/03 2000	1/1-31/03 1999	1/1-31/12 1999
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	327	314	1 253
Drift- och förvaltningskostnader	-85	-90	-291
Kostnader för underhåll och hyresgästanpassningar	-24	-24	-117
Tomträttsavgälder	-3	-3	-10
Fastighetsskatt	-20	-18	-70
Driftöverskott fastighetsförvaltningen	195	179	765
Avskrivningar fastigheter	-23	-21	-84
Resultat fastighetsförvaltningen	172	158	681
Fastighetsförsäljningar			
Försäljningsintäkter	74	479	1 212
Försäljningsomkostnader	-2	-12	-90
Bokfört värde sålda fastigheter	-68	-376	-991
Resultat fastighetsförsäljningar	4	91	131
Resultat efter fastighetsförsäljningar	176	249	812
Administrativa kostnader	-20	-18	-70
Rörelseresultat	156	231	742
Räntebidrag	2	3	12
Räntenetto och övriga finansiella intäkter och	-85	-85	-333
Summa finansiella intäkter och kostnader	-83	-82	-321
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	73	149	421
Betald skatt	-15	-67 ¹⁾	-76 ¹⁾
Latent skatt	-	-18	-40
Minoritetens andel av resultatet	-4	-6	-20
Årets resultat	54	58	285

1) varav Japan -62 Mkr.

Balansräkning i sammandrag

	Diligentia koncernen 2000-03-31	Diligentia koncernen 1999-03-31	Diligentia koncernen 1999-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Fastigheter	11 325	10 455	11 203
Andelar i intresseföretag	379	369	380
Övriga anläggningstillgångar	9	13	10
Fordran på minoritet	-	67	-
Summa anläggningstillgångar	11 713	10 904	11 593
Omsättningstillgångar			
Fastigheter	405	850	466
Kortfristiga fordringar	489	733	475
Kassa och bank	167	127	137
Summa omsättningstillgångar	1 061	1 710	1 078
SUMMA TILLGÅNGAR	12 774	12 614	12 671
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	5 173	5 086	5 119
Skuld till minoritet	4	-	7
Latent skatt	52	32	53
Räntebärande skulder	6 842	6 717	6 711
Ej räntebärande skulder	703	779	781
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	12 774	12 614	12 671

Kassaflödesanalys

Mkr	Koncernen	
	1/1-31/3 2000	1/1-31/3 1999
Resultat fastighetsförvaltning	195	179
Administrativa kostnader exkl avskrivningar	-19	-18
Finansnetto	-83	-82
Skattebetalningar (exkl vid fastighetsförsäljningar)	-14	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79	76
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) respektive minskning (+) av rörelsefordringar	-14	-20
Ökning (+) respektive minskning (-) av rörelseskulder	-79	-185
Förändring av rörelsekapital	-93	-205
Rörelsens kassaflöde före investeringar och	-14	-129
Investeringar och förvärv	-183	-4
Försäljningar netto efter betald skatt	71	412
Kassaflöde före finansiering	-126	279
Finansiering		
Lånefinansiering	156	-302
Nettoförändring av finansiering	156	-302
Förändring av likvida medel	30	-23
Likvida medel vid periodens början	137	150
Förändring av likvida medel	30	-23
Likvida medel vid periodens slut	167	127

Fastighetsbeståndet 2000-03-31

	Bokfört värde		Area ¹⁾		kr/kvm fastigheter	Antal
	Mkr	%	'000 kvm	%		
Sverige	11 325	97	1 575	98	7 192	269
Utland	405	3	30	2	13 669	7
Summa	11 730	100	1 604	100	7 311	276

Svenska

	Mkr	%	'000 kvm	%	kr/kvm	Antal
Stockholm	5 972	53	603	38	9 904	110
Göteborg	3 202	28	594	38	5 391	96
Öresundsregionen ^{*)}	2 151	19	378	24	5 691	63
Sverige totalt	11 325	100	1 575	100	7 191	269

Fastighetstyp	Mkr	%	'000 kvm	%	kr/kvm	Antal
Flerbostadshus	2 862	25	451	29	6 346	101
Kontorsfastigheter	7 906	70	869	55	9 098	114
Industri- och	548	5	255	16	2 149	49
Tomtmark	9	0	0	0	0	5
Sverige totalt	11 325	100	1 575	100	7 191	269

Utländska

Diligentia Real Estate	Mkr	%	'000 kvm	%		Antal
Tyskland	325	80	23	77		5
Portugal (tomtmark)	33	8	0	0		1
USA	47	12	7	23		1
Totalt	405	100	30	100		7

1) Arean för pågående projekt avser dels arean efter färdigställande, dels arean för garageplatser

*) Inklusive Köpenhamn

Ekonomiska nyckeltal

	31/03 2000	31/03 1999
Direktavkastning, %¹⁾		
Sverige, exklusive räntebidrag	7,2	7,1

Ekonomisk uthyrningsgrad, %¹⁾

Sverige	95	94
---------	----	----

Bokfört fastighetsvärde per aktie, kr

Totalt	187	181
Sverige	181	167
Utland	6	14

Övriga nyckeltal

Belåningsgrad, % ²⁾	58	59
Soliditet, % ³⁾	40	40
Eget kapital per aktie, kr	83	81
Substansvärde per aktie (NAV), kr ⁴⁾	115	96
Driftöverskott, Mkr	195	179
Börskurs, kr	88,50	65,00
Resultat per aktie efter skatt, kr	0,86	0,92
Kassaflöde per aktie, kr ⁵⁾	1,26	1,21
Antal aktier	62 709 163	62 709 163

1) Förvaltningsfastigheter

2) Räntebärande skulder/fastigheternas bokförda värde

3) Eget kapital/balansomslutningen

4) Eget kapital plus övervärden per 31/12 efter avdrag för latent skatt (28 procent)

5) Avser kassaflödet från den löpande verksamheten