

Delårsrapport januari – mars 2000

**Anders Diös AB (publ)
Koncernen**

♦ **Resultat exklusive realisationsvinster**

Periodens resultat exklusive realisationsvinster ökade med 4,2 Mkr till 24,4 Mkr (20,2).

♦ **Periodens resultat**

Periodens resultat uppgick till 25,0 Mkr (40,8). I resultatet ingår resultat från fastighetsförsäljningar med 0,6 Mkr (20,6).

♦ **Prognos för helåret 2000**

Prognosen om ett förväntat resultat före realisationsvinster i storleksordningen 100 Mkr för helåret 2000 kvarstår.

(Inom parentes anges jämförelsevärden för motsvarande period föregående år).

PRESSMEDDELANDE 2000-04-27

Antal sidor: 6

Från Anders Diös AB (publ), Box 116, 751 04 Uppsala. Tel. 018-18 40 00.

Fax 018-10 87 47. För information, kontakta koncernchef Per Uhlén.

Koncernen

Verksamheten

Anders Diös AB (publ) är moderbolag till fastighetsbolag med ett fastighetsinnehav koncentrerat till Uppsala, Stockholm och Gävle/Dala samt serviceföretag verksamma framförallt inom teknisk och ekonomisk fastighetsförvaltning.

Diös fastighetsbestånd har en total uthyrbar yta om cirka 830 000 kvm varav 45 procent utgör lokaler och 55 procent bostäder.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 25,0 Mkr (40,8). Periodens resultat exklusive realisationsvinster ökade med 4,2 Mkr till 24,4 Mkr (20,2). Ingen försäljning av fastigheter har genomförts men ett resultat redovisas från fastighetsförsäljningar på 0,6 Mkr (20,6). Periodens resultat från fastighetsförsäljningar avser nedsättning av tidigare betald fastighetsskatt för en fastighet som såldes under 1999.

Omsättning

Nettoomsättningen uppgick till 188,2 Mkr (200,0). Hyresintäkterna minskade med 17,0 Mkr till 167,4 Mkr (184,4). De minskade hyresintäkterna beror på de fastighetsförsäljningar som skedde under 1999.

Investeringar

Investeringar i fastigheter avseende om- och nybyggnader uppgick totalt till 29,1 Mkr (9,9). Inga fastighetsförvärv har skett under perioden. Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 4,1 Mkr (2,1).

Koncernens fakturering och resultat per verksamhetsområde

Mkr	Nettoomsättning			Resultat		
	2000 Jan–mars	1999 Jan–mars	1999 Helår	2000 Jan–mars	1999 Jan–mars	1999 Helår
Verksamhetsområde						
Fastigheter, lokaler i Sverige	77,1	87,2	344,2	43,4	50,0	199,6
Fastigheter, bostäder i Sverige	90,3	88,8	341,9	38,4	36,9	157,7
Fastigheter, lokaler i utlandet		8,4	12,0		5,9	11,9
Serviceföretag	20,8	15,6	67,6	3,4	2,2	12,4
Centraladministration				–3,4	–2,8	–19,0
	188,2	200,0	765,7	81,8	92,2	362,6
Avskrivningar och nedskrivningar				–11,6	–11,8	–97,7 *
Finansiella poster				–45,8	–60,2	–156,0 *
Resultat exklusive realisationsvinster				24,4	20,2	108,9
Resultat försäljning av fastigheter och aktier				0,6	20,6	34,5
Skatt						
Resultat efter skatt				25,0	40,8	143,4

Koncernens resultat kvartalsvis per verksamhetsområde

Mkr	2000 Kv 1	1999 Kv 4	1999 Kv 3	1999 Kv 2	1999 Kv 1
Verksamhetsområde					
Fastigheter, lokaler i Sverige	43,4	41,7	55,7	52,2	50,0
Fastigheter, bostäder i Sverige	38,4	43,5	39,0	38,3	36,9
Fastigheter, lokaler i utlandet		4,4	0,0	1,6	5,9
Serviceföretag	3,4	3,8	3,5	2,9	2,2
Centraladministration	-3,4	-6,5	-4,6	-5,1	-2,8
	81,8	86,9	93,6	89,9	92,2
Avskrivningar och nedskrivningar	-11,6	-53,3 *	-20,4 *	-12,2	-11,8
Finansiella poster	-45,8	8,7 *	-50,7	-53,8	-60,2
Resultat exklusive realisationsvinster	24,4	42,3	22,5	23,9	20,2
Resultat försäljning av fastigheter och aktier	0,6	-0,9	9,6	5,2	20,6
Skatt					
Resultat efter skatt	25,0	41,4	32,1	29,1	40,8

* Nedskrivning av fastigheter har skett med -6,5 Mkr kvartal 3 och -40,5 Mkr kvartal 4 1999. I finansiella poster kvartal 4 1999 ingår valutakursvinst hänförlig till avyttring av utlandsverksamhet med 55,9 Mkr.

Fastigheter, lokaler i Sverige

Uthyrningsgraden, baserad på hyresintäkter, uppgår till 92,7 procent (92,8). Direktavkastningen beräknad på bokförda värden uppgår till 6,9 procent (7,7).

Fastigheter, bostäder i Sverige

Uthyrningsgraden, baserad på hyresintäkter, uppgår till 99,1 procent (98,9). Direktavkastningen beräknad på bokförda värden uppgår till 9,3 procent (9,2). Första och fjärde kvartalen har förhållandevis högre hyresintäkter då ingen hyra debiteras för studentrum i juni och juli. Månadsdebiteringen under första kvartalet på dessa var 6,7 Mkr (6,4).

Avskrivningar

Avskrivning av fastigheter har skett med -9,6 Mkr (-9,8) och av maskiner och inventarier med -2,0 Mkr (-1,9) varav serviceföretagens avskrivningar uppgick till -1,2 Mkr (-1,0). Goodwillposten blev fullt avskriven under 1999 och inga goodwillavskrivningar belastar således resultatet under perioden (-0,1 Mkr).

Finansiella poster

Finansiella poster har jämfört med motsvarande period föregående år förbättrats med 14,4 Mkr till -45,8 Mkr (-60,2). Förbättringen förklaras främst av de fastighetsförsäljningar som skedde under 1999. I finansiella poster ingår räntebidrag med 1,0 Mkr (1,3).

Finansiell ställning

Synligt eget kapital uppgår till 832,6 Mkr (785,3). Soliditeten, beräknad som andel synligt eget kapital av balansomslutningen, uppgår till 18,6 procent (16,7). Justerat eget kapital, baserat på fastighetsvärden per 1999-12-31 med tillägg för gjorda investeringar och med undervärde i lån beräknade på samma sätt som i årsredovisningen, uppgår per 2000-03-31 till 1 885 Mkr (1 497) vilket motsvarar 80 kronor per aktie (64). Justerad soliditet uppgår per 2000-03-31 till 34,0 procent (27,6). Koncernens disponibla likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjade checkkrediter uppgår till 503,5 Mkr (524,2).

Lånestruktur och medelräntor

Medelräntan för den svenska lånestocken uppgår till 5,7 procent (6,4) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 18 månader (21).

Räntebindningstider för lån i Sverige (2000-03-31)

Förfall	Kreditbelopp Mkr	Andel %	Medelränta %
Löpande krediter*	937,8	28,1	4,2
2000 (april-juni)	253,0	7,6	5,0
2000 (juli-december)	362,1	10,9	9,5
2001	464,2	13,9	6,4
2002	457,2	13,7	5,9
2003	585,9	17,6	5,7
2004	135,7	4,1	4,8
2005 och framåt	137,6	4,1	4,5
Totalt	3 333,5	100,0	5,7

* Varav klientmedel placerade i bank 47,1 Mkr.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2000 Jan – mars	1999 Jan – mars	1999 Helår
Nettoomsättning	188,2	200,0	765,7
Rörelsekostnader	–103,0	–105,0	–384,1
Avskrivningar och nedskrivningar	–11,4	–11,7	–97,2
Bruttoresultat	73,8	83,3	284,4
Centraladministration	–3,4	–2,8	–19,0
Avskrivning centraladministration	–0,2	–0,1	–0,5
Resultat försäljning av fastigheter och aktier	0,6	20,6	34,5
Rörelseresultat	70,8	101,0	299,4
Finansiella poster	–45,8	–60,2	–156,0
Resultat efter finansiella poster	25,0	40,8	143,4
Skatt			
Periodens resultat	25,0	40,8	143,4

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2000 31 mars	1999 31 mars	1999 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter i Sverige	4 178,0	4 205,3	4 158,5
Fastigheter i utlandet		121,2	
Övriga anläggningstillgångar	17,1	19,4	15,2
Övriga omsättningstillgångar	153,4	62,7	156,2
Kassa och bank	134,7	305,6	231,8
Summa tillgångar	4 483,2	4 714,2	4 561,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	832,6	785,3	807,6
Räntebärande skulder	3 429,7	3 656,4	3 526,8
Icke räntebärande skulder	220,9	272,5	227,3
Summa eget kapital och skulder	4 483,2	4 714,2	4 561,7

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2000 Jan – mars	1999 Jan – mars	1999 Helår
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändring av rörelsekapital	36,0	39,1	150,7
Förändring av rörelsekapital	–3,6	–31,1	–125,4
Kassaflöde från löpande verksamheten (A)	32,4	8,0	25,3
Investeringar i anläggningstillgångar	–33,2	–12,0	–457,2
Försäljning av anläggningstillgångar	0,6	1 211,1	1 693,2
Omräkningsdifferens utländska fastigheter		69,7	90,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten (B)	–32,6	1 268,8	1 326,7
Kassaflöde efter investeringar (A+B)	–0,2	1 276,8	1 352,0
Förändring av räntebärande skulder	–97,1	–1 158,8	–1 288,4
Lämnad utdelning			–23,5
Övriga förändringar	0,2	–15,9	–11,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten (C)	–96,9	–1 174,7	–1 323,7
Förändring av likvida medel (A+B+C)	–97,1	102,1	28,3
Likvida medel vid periodens början	231,8	203,5	203,5
Periodens förändring av likvida medel	–97,1	102,1	28,3
Likvida medel vid periodens slut	134,7	305,6	231,8
varav klientmedel	–47,1	–104,3	–136,8
Outnyttjad del av checkräkningskredit	415,9	322,9	394,2
Tillgängliga medel vid periodens slut	503,5	524,2	489,2

Nyckeltal

	2000 Jan – mars	1999 Jan – mars	1999 Helår
Fastigheternas direktavkastning, %	7,8	8,3	8,4
Räntebärande nettoskuld, Mkr	3 177,7	3 350,8	3 173,8
Soliditet, %	18,6	16,7	17,7
Skuldsättningsgrad, ggr	4,1	4,7	4,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,6

Data per aktie

Resultat per aktie, kr	1,06	1,73	6,10
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	35,39	33,38	34,33
Börskurs vid periodens utgång, kr	57,50	52,50	51,00
Antal aktier i tusental vid periodens utgång	23 527	23 527	23 527

För begrepp och definitioner se årsredovisningen 1999.

Ägarbilden

De största aktieägarna och deras procentuella andel av det totala antalet röster och aktier enligt VPC

10 största aktieägarna 2000-03-31	Antal aktier och röster	% röster och kapital
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia	2 182 200	9,3
Länsförsäkringar Liv	1 458 600	6,2
Nordico Aktiebolag	1 162 900	4,9
Försäkringsbolaget SPP, ömsesidigt	1 126 900	4,8
SEB fonder småbolagsfond	1 117 800	4,8
Akademitryck AB	1 026 200	4,3
Thomas Hopkins	826 300	3,5
FPG Försäkringsbolaget Pensionsgaranti, ömsesidigt	773 100	3,3
SEB Fonder Sverige Offensivfond	612 100	2,6
Stiftelsen för strategisk forskning	609 700	2,6
Summa	10 895 800	46,3
Övriga aktieägare	12 631 007	53,7
Totalt 6 087 aktieägare	23 526 807	100,0

Moderbolaget

Moderbolagets resultat blev -9,7 Mkr (-1,8). Nettoomsättningen har under perioden uppgått till 3,5 Mkr (4,0). Moderbolagets disponibla likvida medel uppgår till 229,5 Mkr (203,0). Investeringar har gjorts med 0,9 Mkr (0,3).

Redovisning av allokerade medel från SPP

Ingen del av de 56,0 Mkr som allokats till Diös av SPP:s överskott har redovisats i resultaträkningen eller som en tillgång i balansräkningen.

Framtiden**Prognos för helåret 2000**

Prognosen om ett förväntat resultat, före realisationsvinster och SPP-medel, i storleksordningen 100 Mkr för helåret 2000 kvarstår.

Delårsrapport januari-juni 2000

Delårsrapport för perioden januari-juni 2000 publiceras den 24 augusti 2000.

Uppsala den 27 april 2000

Per Uhlén
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.