

REALIA

PRESSMEDDELANDE

3 maj 2000

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2000

- Periodens vinst före skatt uppgår till 11,7 Mkr (10,0), en ökning med 17 procent.
- Hyresintäkterna uppgår till 177,0 Mkr (141,6), en ökning med 25 procent.
- Driftnettot uppgår till 80,7 Mkr (67,0), vilket är en ökning med 20 procent.
- Fortsatta satsningar sker i Stockholm, Lund och Landskrona.
- Årets resultat efter finansiella poster men före skatt beräknas överstiga föregående års resultat.

Realia AB är ett fastighetsbolag som sedan 11 år är noterat på Stockholms Fondbörs O-lista. Vårt fastighetsbestånd är idag ca 1,1 miljon kvadratmeter. Drygt hälften är bostäder. Realias affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter i Sverige med stark inriktning på resultat- och värdetillväxt samt att tillgodose våra hyresgästers önskemål och behov av attraktiva bostäder och lokaler.

För ytterligare information kontakta Sven-Ane Friberg, VD, tel 08-441 12 01 eller Erik Turai, ekonomichef, tel 08-441 12 05

Resultat

Periodens vinst före skatt uppgår till 11,7 Mkr (föregående år: 10,0). Skattekostnaden uppgår till 0,8 Mkr (0,2) och består av förändring av uppskjuten skatt. Ingen aktuell skatt beräknas uppkomma under året som en följd av de omstruktureringar som sker i syfte att minska antalet bolag i koncernen.

Hyesintäkterna ökade till 177,0 Mkr (141,6) och driftnettot till 80,7 Mkr (67,0). Driftnettot har påverkats av att vissa bostadshyresförhandlingar i Stockholmsområdet ännu inte är färdiga, vilket bedöms medföra retroaktiva hyresintäkter senare under året. Som vanligt medför de säsongsbundna svängningarna i framför allt värmeförbrukningen att det första kvartalet på året är det resultatmässigt sämsta. De centrala administrationskostnaderna har ökat beroende på bolagets tillväxt och höga transaktionstakt men beräknas för helåret bli lägre än föregående år. Fastighetsförsäljningen avser slutlig avräkning på de affärer som genomfördes i december 1999. Finansnettot försämrades på grund av en ökad låneskuld, minskande räntebidrag och stigande räntenivåer.

Fastighetsbeståndet

Fastigheterna Fliten 10 och 11 i centrala Sundsvall förvärvades med tillträde den 4 januari. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta på 6 700 kvm som är jämnt fördelad mellan bostäder och kontor. Köpeskillingen uppgick till 45 Mkr.

Tillbyggnaden av fastigheten Tomtebodan 1 i Stockholm startades i mars. Projektet omfattar 60 nya lägenheter med en total yta på drygt 2 000 kvm som byggs ovanpå befintliga byggnader. I samband med tillbyggnaden förses fastigheterna med hissar och platta tak ersätts av brutna. Lägenheterna beräknas kunna hyras ut från och med augusti 2000.

Inom S:t Larsområdet i Lund slutfördes ombyggnaden och hyresgäst Anpassningen av en byggnad på 2 400 kvm vid årsskiftet. Byggnaden är idag uthyrd till 85 procent. I mars startades nybyggnationen av ett hus på 4 750 kvm. Byggnaden uppförs i en äldre stil som passar in i området och kontrakt är tecknade för 75 procent av ytan. Planeringen för ytterligare nybyggnation av totalt 45 000 kvm inom området fortskrider. Målet är att byggstart ska kunna ske under år 2001.

Realias IT-satsning i Landskrona har väckt stort intresse hos såväl potentiella hyresgäster som hos massmedia. Satsningen innebär att hyresgästen delvis betalar sin hyra med aktier i det egna bolaget samt att Realia såsom hyresvärd ska kunna förse hyresgästerna med en utökad servicegrad i form av exempelvis receptionsservice. Faller projektet väl ut finns planer på att sprida satsningen till fler orter.

Finansiering och likviditet

Likvida medel uppgick till 96 Mkr (59) inklusive checkkredit, 50 Mkr (0), och spärrade medel, 18 Mkr (5).

Förvärvet av Fliten 10 och 11 skedde genom upptagande av nya lån och en säljarrevers.

Räntebärande skulder uppgick till 3 841 Mkr (3 153) exklusive konvertibla vinstandelsbevis. Av lånestocken har ca 360 Mkr lagts om med längre löptid. Därför har en swap om 400 Mkr avyttrats i april med en vinst om 15 Mkr vilket innebär ett likviditetstillskott med samma belopp.

Utsikter för år 2000

Årets resultat efter finansiella poster men före skatt beräknas överstiga föregående års resultat.

Stockholm den 3 maj 2000

Sven-Ane Friberg
Verkställande direktör

Delårsrapporten har inte granskats av bolagets revisorer.

Koncernens resultaträkning

Mkr	2000-01-01- 2000-03-31	1999-01-01- 1999-03-31	1999 Helår
Hysesintäkter	177,0	141,6	661,6
Direkta fastighetskostnader			
Driftkostnader	-71,7	-56,3	-221,7
Underhåll och hyresgästanpassning	-15,4	-11,1	-65,4
Fastighetsskatt	-7,7	-6,0	-28,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,5	-1,2	-5,0
Driftnetto	80,7	67,0	340,9
Avskrivningar	-12,5	-10,8	-49,7
Bruttoresultat	68,2	56,2	291,2
Centrala administrationskostnader	-7,4	-4,8	-35,8
Jämförelsestörande poster			
- försäljning av fastigheter	4,1	-	58,0
Övriga rörelsekostnader	-	-0,9	-1,0
Rörelseresultat	64,9	50,5	312,4
Resultat från andelar i intresseföretag	0,8	0,1	5,4
Resultat från övriga värdepapper	-	-	8,1
Ränteintäkter	0,3	0,2	2,7
Räntebidrag	2,7	5,2	19,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-57,0	-46,0	-205,9
Resultat efter finansiella poster	11,7	10,0	141,8
Skatt	-0,8	-0,2	-8,7
Periodens vinst före ränta på konvertibla vinstandelsbevis	10,9	9,8	133,1
Ränta på konvertibla vinstandelsbevis	-2,3	-1,8	-7,8
Periodens vinst	8,6	8,0	125,3

Koncernens balansräkning

Tillgångar, Mkr	2000-03-31	1999-03-31	1999-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4 996,9	3 996,5	4 934,8
Inventarier	4,8	10,1	5,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	11,5	15,4	12,9
Summa anläggningstillgångar	5 013,2	4 022,0	4 952,8
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga omsättningstillgångar	105,1	70,7	92,7
Kassa och bank	46,8	58,5	74,2
Summa omsättningstillgångar	151,9	129,2	166,9
Summa tillgångar	5 165,1	4 151,2	5 119,7
Eget kapital och skulder, Mkr			
Eget kapital	795,7	567,1	813,2
Konvertibla vinstandelsbevis	230,6	230,6	230,6
Avsättningar	20,4	26,7	19,6
Räntebärande skulder	3 841,0	3 152,9	3 803,1
Ej räntebärande skulder	277,4	173,9	253,2
Summa eget kapital och skulder	5 165,1	4 151,2	5 119,7

Kassaflödesanalys

Mkr	2000-01-01- 2000-03-31	1999-01-01- 1999-03-31	1999 Helår
Resultat efter finansiella poster	11,7	10,0	141,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	6,1	6,1	-36,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17,8	16,1	105,0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-67,8	-46,3	2,6
Kassaflöde före investeringar	-50,0	-30,2	107,6
Investeringar	-75,5	-0,5	-1 680,7
Försäljningar	1,6	-	604,0
Kassaflöde efter investeringar	-123,9	-30,7	-969,1
Nyemission	-	-	112,1
Utbetald utdelning och ränta på konv vinstandelsbevis	-	-	-21,0
Upptagna lån, amorteringar mm	96,5	7,7	870,7
Periodens kassaflöde	-27,4	-23,0	-7,3
Likvida medel vid periodens början	74,2	81,5	81,5
Likvida medel vid periodens slut	46,8	58,5	74,2

Nyckeltal, (exkl delägda fastigheter)

Definitioner: se årsredovisningen.	2000-03-31	1999-03-31	1999-12-31
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	4 996,9	3 996,5	4 934,8
Eget kapital, Mkr	1 026,3	797,7	1 043,8
Soliditet, %	19,9	19,2	20,4
Skuldsättningsgrad, ggr	3,7	4,0	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,7
varav jämförelsestörande poster	0,1	0,0	0,3
Belåningsgrad, %	76,9	78,9	76,5
Data per aktie			
Resultat, kr	0,11	0,12	1,50
Eget kapital, kr	10,18	9,78	10,36

Konvertibla vinstandelsbevis har inräknats i eget kapital. Antalet aktier har beräknats som om konvertering har skett till B-aktier. Enligt skriftlig utfästelse kommer samtliga konvertibla vinstandelsbevis att konverteras till aktier senast 2003-12-31.

Lånestruktur per 2000-04-18 (Mkr)

Ränte- bindningstid	Lånebelopp inkl räntecap	Andel av lån i %	Ack andel lån %	Snitt- ränta %
2000	605	16	16	5,6
2001	776	20	36	5,1
2002	719	19	55	6,8
2003	702	18	73	5,5
2004	318	8	82	6,0
2007--10	699	18	100	6,1
	3 819	100		5,8

Bindningstid i genomsnitt 3,5 år

Räntecapen omfattar 625 Mkr fördelade på år 2001--2003

Fastighetsbestånd per region per 2000-03-31 (exkl delägda fastigheter)

Region	Uthyrbar yta, kvm	Varav bostäder, kvm	Varav lokaler, kvm	Bruttohyra årsbasis, Mkr	Bruttohyra kr/kvm	Antal bostäder	Bokfört värde, Mkr
Storstockholm	305 359	213 418	91 941	242	793	3 171	1 439
Öst	196 496	126 635	69 861	136	692	1 692	784
Öresund	148 941	38 769	110 172	110	739	399	708
Väst	131 295	72 780	58 515	101	769	987	701
Norr	292 712	143 148	149 564	198	676	2 096	1 322
Utland	2 863	0	2 863	3	1 048	0	27
Totalt	1 077 666	594 750	482 916	790	733	8 345	4 981

Bolaget äger 33 procent av fastigheterna Tullvaken 2 och Arken 8, Östersund, vilka totalt omfattar 4.855 kvm.

Ägarstruktur 2000-03-31

Ägare	Antal aktier	A-aktier	B-aktier	Aktie- andel %	Röst- andel %
Columna Fastigheter AB	23 913 663	2 903 212	21 010 451	32,3	45,6
Tallard B.V.	9 076 189		9 076 189	12,2	8,3
Weland-koncernen	6 086 680	3 482	6 083 198	8,2	5,6
NCC Fastigheter AB	4 990 670		4 990 670	6,7	4,5
Bank of Montreal Corp	2 800 000		2 800 000	3,8	2,6
AP Fastigheter	1 682 086		1 682 086	2,3	1,5
Leif A R Eriksson och bolag	976 710	886 710	90 000	1,3	8,2
Rolf L Nordström	880 000		880 000	1,2	0,8
Wasa Fastighetsfond	705 500		705 500	1,0	0,6
Övriga	22 981 395	168 411	22 812 984	31,0	22,3
Totalt	74 092 893	3 961 815	70 131 078	100,0	100,0

Konvertibla vinstandelsbevis

Innehavare	Nominellt belopp	Bokfört värde
Columna Fastigheter AB	290,8 Mkr	230,6 Mkr

Efter nyemission 1999-05-11 kan konvertering ske till B-aktier till kursen 10,90 kronor eller till A-aktier till kursen 13,10 kronor. Vid full konvertering till B-aktier resp A-aktier ökar antalet B-aktier med 26.676.972 eller A-aktier med 22.196.870. Konvertering till A-aktier får endast ske i sådan omfattning att antalet A-aktier i bolaget efter konvertering ej överstiger tio procent av det totala antalet aktier i bolaget. Vinstandelsbevisen löper t o m den 31/12 2003 och räntan motsvarar den årliga utdelningen för Realias aktie t o m 31/12 2003 som om konvertering skett till B-aktie.

Enligt skriftlig utfästelse kommer samtliga konvertibla vinstandelsbevis att konverteras till aktier senast 31/12 2003.

Informationstillfällen 2000

23 augusti 2000	Delårsrapport per 30 juni 2000
1 november 2000	Delårsrapport per 30 september 2000
14 februari 2001	Bokslutskommuniké för 2000