



Sundsvall 13 oktober 2000

Pressmeddelande

Norrporten 1 januari - 30 september 2000

Fastighetsaktiebolaget Norrporten redovisar ett resultat efter finansnetto för perioden på 67,6 (80,6) Mkr. För motsvarande period 1999 ingick vinster från avyttring av fastigheter och ränteswappar med 10,0 Mkr.

Resultat per aktie för perioden, efter avdrag för schablonskatt 28%, uppgick till 5,77 (6,88) kr. Justerat för poster av engångskaraktär var resultatet 6,04 (6,02) kr per aktie.

Hyresintäkterna för perioden steg med 28,7 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Denna ökning härrör från utökningen av fastighetsbeståndet i Umeå, stigande hyresnivåer samt ett antal genomförda förädlingsprojekt. Driftnettot förbättrades med 16,3 Mkr eller 9,6%.

Prognos 2000

Resultat efter finansnetto för 2000, exklusive resultat av eventuella fastighetsförsäljningar under sista kvartalet, förväntas uppgå till ca 100 Mkr.

Resultat per aktie efter 28% schablonskatt beräknas uppgå till 8:33 kr.

Bilaga: Delårsrapport 1 januari - 30 september 2000 (4 sidor)

Ytterligare information: VD Anders Wiklander, tel 060-64 12 00
eller 070-554 70 40

Delårsrapport I januari – 30 september 2000

Fastighetsaktiebolaget Norrporten redovisar ett resultat efter finansnetto för perioden på 67,6 (80,6) Mkr. För motsvarande period 1999 ingick vinster från avyttring av fastigheter och ränteswappar med 10,0 Mkr.

Resultat per aktie för perioden, efter avdrag för schablonskatt 28%, uppgick till 5,77 (6,88) kr. Justerat för poster av engångskaraktär var resultatet 6,04 (6,02) kr per aktie.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 85,2 (87,3) Mkr. Justerat för poster av engångskaraktär var kassaflödet 88,3 (77,3) Mkr.

Under perioden har marknadsförutsättningarna där Norrporten är verksam varit god med såväl stigande hyresnivåer som sjunkande vakanser. Ett antal större hyreskontrakt har nytecknats – exempelvis Folksam, Manpower, Nordbanken, Samhall och Trygg Hansa. Vidare har kvarteret Hälsan vid Stora Torget i Sundsvall genomgått en omfattande förädling med ett flertal nyetableringar.



Den 24 augusti invigdes det nya shoppinghuset "1891" med ca 15.000 personer samlade på Stora Torget i Sundsvall.

Norrporten har dessutom fått förtroendet att i Sundsvall bygga Sveriges första internationella kasino för Casino Cosmopol, helägt av Svenska Spel AB.

Hyresintäkterna för perioden steg med 28,7 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Denna ökning härrör från ökningen av fastighetsbeståndet i Umeå, stigande hyresnivåer samt ett antal genomförda förädlingsprojekt. Driftnettot förbättrades med 16,3 Mkr eller 9,6%.

Rörelseresultatet steg med 6,4 Mkr. Centrala administrationskostnader och marknadsföring ökade med 3,1 Mkr p g a engångskostnader i samband med datainstallationer och uppbyggnad av förvaltningskontor i Umeå.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndets bokförda värde uppgick per 30 september 2000 till 3.139 Mkr. Under perioden har 298 Mkr nettoinvesterats i fastighetsbeståndet varav 170 Mkr avser förvärv av ett antal centralt belägna fastigheter i Umeå.

Fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta är ca 510.000 kvm, med centrala lägen i respektive ort, och till drygt 90% av bokförda värden belägna i Sundsvall, Luleå, Umeå och Östersund (se diagram sid 4).

Finansiering, likviditet och soliditet

Norrportens likviditetsreserv uppgick till 82 Mkr, varav likvida medel 13 Mkr och outnyttjade checkräkningskrediter 69 Mkr.

Bolagets räntebärande skulder uppgick till 2.057 Mkr. Den genomsnittliga upplåningsräntan per 30 september var 5,3% med en genomsnittlig räntebindingstid på drygt ett år. Lånestrukturen framgår av tabell sid 3.

Norrportens soliditet per 30 september uppgick till 32%.

Under perioden har beslutad aktieutdelning om 6,50 kr per aktie utbetalats, totalt 54,9 Mkr.



Fastigheten Järnvägsstationen 1 i Sundsvall byggs om till Sveriges första internationella kasino.

Prognos för 2000

Resultat efter finansnetto för 2000, exklusive resultat av eventuella fastighetsförsäljningar under sista kvartalet, förväntas uppgå till ca 100 Mkr.

Resultat per aktie efter 28% schablonskatt beräknas uppgå till 8:33 kr.

Erbjudande till Norrportens aktieägare

Den 21 augusti presenterades ett erbjudande till samtliga aktieägare i Norrporten. Erbjudandet innebär att ett nybildat bolag, NS Holding AB, där bl a Sjätte AP-fonden och Ingemar Peterssons dödsbo ingår, erbjuder 140 kr kontant för varje aktie i Norrporten. Anmälningssperioden är 18 september t o m 19 oktober 2000 och beräknad likviddag 1 november 2000.

Erbjudandet gäller med förbehåll för att det accepteras i sådan utsträckning att NS Holding blir ägare till mer än 90% av det totala antalet aktier i Norrporten. NS Holding förbehåller sig dock rätten att fullfölja erbjudandet även vid lägre anslutning.

Sundsvall den 13 oktober 2000

Styrelsen

Ekonomiska rapporter m m

Bokslutskommuniké för 2000: 12 jan 2001

Årsredovisning för 2000: februari 2001

Ytterligare information kan erhållas av VD Anders Wiklander, tel 060 - 64 12 00.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	00-01-01 00-09-30	99-01-01 99-09-30	99-01-01 99-12-31
Hyresintäkter	290,2	261,5	354,3
Fastighetskostnader			
Drift- och underhållskostnader	- 88,7	- 79,3	- 106,2
Fastighetsskatt	- 13,9	- 11,0	- 14,2
Tomträttsavgälder	- 0,7	- 0,6	- 0,9
Driftnetto	186,9	170,6	233,0
Avskrivningar	- 30,2	- 27,4	- 37,3
Bruttoresultat	156,7	143,2	195,7
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	- 16,9	- 13,8	- 18,5
Resultat av fastighetsförsäljningar	0,0	4,0	48,3
Rörelseresultat	139,8	133,4	225,5
Ränteintäkter	1,1	2,1	2,5
Räntebidrag	3,1	4,8	6,1
Räntekostnader	- 76,4	- 59,7	- 83,9
Resultat efter finansiella poster	67,6	80,6	150,2
Skatt	- 14,9	- 18,7	- 42,1
Periodens resultat	52,7	61,9	108,1

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	00-09-30	99-09-30	99-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3.138,7	2.791,0	2.871,9
Övriga anläggningstillgångar	36,9	48,2	34,6
Omsättningstillgångar	79,5	54,8	81,0
Summa tillgångar	3.255,1	2.894,0	2.987,5
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	694,1	672,3	694,1
Fritt eget kapital	350,8	328,4	352,9
Summa eget kapital	1.044,9	1.000,7	1.047,0
Avsättningar	28,3	19,8	28,3
Räntebärande skulder	2.057,3	1.794,3	1.784,4
Ej räntebärande skulder	124,6	79,2	127,8
Summa skulder och eget kapital	3.255,1	2.894,0	2.987,5

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	00-01-01 00-09-30	99-01-01 99-09-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	67,6	80,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	32,5	25,4
Betald skatt	- 14,9	- 18,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	85,2	87,3
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	- 2,3	- 70,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82,9	17,0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-	- 2,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 353,8	- 171,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	55,5	15,0
Försäljning/förvärv av finansiella tillgångar	- 3,2	- 7,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 301,5	- 166,4
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	410,8	229,8
Amortering av låneskulder	- 137,9	- 42,6
Utbetald utdelning	- 54,8	- 50,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	218,1	136,6
Årets kassaflöde	- 0,5	- 12,8

NYCKELTAL

Nyckeltal	Prognos 2000	1999	1998
Fastigheternas bokförda värden, Mkr	3.149	2.872	2.597
Soliditet, %	32,8	35,0	36,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,8	2,0
Fastigheternas belåningsgrad, %	64,9	62,1	61,9
Justerat driftnetto, Mkr	275	252	234
Fastigheternas direktavkastning, %	8,7	8,8	9,0
Avkastning på eget kapital, %	6,8	10,9	6,8
Avkastning på totalt kapital, %	6,3	8,3	7,3

LÅNESTRUKTUR PER 2000-09-30

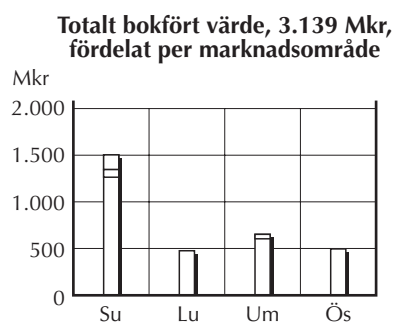
Omförhandling av ränta, år	Lånebelopp Mkr	Andel av lån, %	Ackumulerad andel, %	Genomsnittlig ränta, %
2000	408	19,8	19,8	4,9
2001	1.018	49,5	69,3	5,0
2002	306	14,9	84,2	5,3
2003	275	13,4	97,6	5,9
2004	50	2,4	100,0	9,8
Summa	2.057	100,0	100,0	5,3

Genomsnittlig räntebindningstid är 14 månader.
Samtliga lån är i svenska kronor.

Största aktieägare	Antal aktier	%	Aktiedata	Prognos 2000	1999	1998
Petersson Ingemar dödsbo	3.917.200	46,4	Utdelning per aktie, kr		6,50	6,00
Skanska	2.113.300	25,0	Resultat per aktie, kr	8,33	12,81	7,87
KPA Fond & Finans	201.700	2,4	Eget kapital per aktie, kr	127	124	117
Industritjänstemannaförbundet	168.800	2,0	Antal aktier	8.439.700	8.439.700	8.439.700
Larona AB	155.000	1,8				
Summa 5 största	6.556.000	77,7				

NORRPORTENS FASTIGHETSBESTÅND PER 30 SEPTEMBER 2000

Fastigheterna är till drygt 90% av bokförda värden belägna i centralorterna Sundsvall, Luleå, Umeå och Östersund.



DEFINITIONER

Hyresvärde

Hyresvärdet är beräknat som kontrakterad hyra på årsbasis plus bedömd marknads-hyra för outhyrda lokaler.

Driftnetto

Summa hyresintäkter exkl räntebidrag reducerat med drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomt-rättsavgäld.

Justerat driftnetto

Driftnetto enligt ovan där dessa poster justeras på så sätt att beloppen exkluderas för sålda fastigheter och inkluderas, på årsbasis, för köpta fastigheter.

Soliditet

Eget kapital, i förhållande till balans-omslutning.

Fastigheternas direktavkastning

Justerat driftnetto i förhållande till bokfört värde på fastigheter.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder, i förhållande till eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Fastigheternas belåningsgrad

Räntebärande skulder, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto med avdrag för 28% schablonskatt, i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Resultat per aktie

Resultat efter finansnetto med avdrag för 28% schablonskatt, dividerat med det vägda genomsnittet av antal utestående aktier.

Eget kapital per aktie

Eget kapital, i förhållande till totalt antal aktier på balansdagen.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, innefattar periodens resultat efter betald skatt med tillägg för avskrivningar och avdrag för realisationsvinster som påverkat resultatet.

Kassaflöde per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, innefattar periodens resultat efter betald skatt med tillägg för avskrivningar och avdrag för realisationsvinster som påverkat resultatet, dividerat med antal utestående aktier.