

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2000

- **Fortsatt positiv utveckling av det löpande förvaltningsresultatet, vilket uppgick till 113 Mkr (92) och var 23 procent bättre än föregående år.**
- **Tredje kvartalet visar det klart bästa förvaltningsresultatet hittills för ett enskilt kvartal med 53 Mkr (45).**
- **Resultatet före skatt uppgick till 180 Mkr (153), varav 62 Mkr (48) utgjordes av vinster från fastighetsförsäljningar.**
- **Resultatet per aktie efter schablonskatt uppgick till 6,40 kr (5,35).**
- **Arbetet med att koncentrera och renodla fastighetsbeståndet har fortsatt och under perioden har 69 fastigheter avyttrats för totalt 351 Mkr med en genomsnittlig avyttringsvinst på drygt 21 procent.**
- **Inriktningen av verksamheten mot tillväxtområden fortsätter och den 1 juli tillträdde Mandamus fyra bostadsfastigheter med 590 lägenheter i Åkersberga i Storstockholmsområdet. Andelen fastigheter inom tillväxtområden uppgår nu till 65 procent av fastighetsbeståndets bokförda värde.**
- **Årsprognosen höjs med 45 Mkr till cirka 200 Mkr före skatt. Prognostiserat resultat efter schablonskatt uppgår till 7,10 kr per aktie (9,80).**

Mandamus är ett fastighetsbolag som skall äga, utveckla och förvalta fastigheter med god direktavkastning och låg risk. Fastighetsbeståndet skall huvudsakligen finnas inom tillväxtområden i södra och mellersta Sverige. Andelen bostäder skall vara lägst 80 %.

VERKSAMHETEN JANUARI –SEPTEMBER 2000

Fortsatt renodling mot bostäder och ökad inriktning mot tillväxtområden

Mandamus fortsätter att inrikta verksamheten mot bostadsfastigheter med tyngdpunkt inom starka tillväxtområden. Vid utgången av september fanns 65 procent av Mandamus fastighetsbestånd inom tillväxtområdena Stockholm, Göteborg, Malmö/Lund och Halmstad. Denna koncentration och förädling av verksamheten minskar concernens rörelserisk, vilket möjliggör en relativt låg soliditet. Målet är att soliditeten skall vara lägst 20 procent.

Laddat Boende

Samarbetet med Mandamus allianspartners fortsätter att utvecklas till gagn för hyresgäster, Mandamus och respektive allianspartner. Samarbetet med Telia innebär bland annat att bredbandslösningen ADSL tillförs Mandamus fastigheter och installation pågår på flera orter. Samarbetet med Birka Energi syftar bland annat till att sänka energikostnaderna för såväl hyresgäster som för Mandamus och samarbetsprojekt har startats upp kring effektivare temperaturreglering. Mandamus har totalt åtta allianspartners och i denna delårsrapport presenteras samarbetet med SEB lite närmare.

Hyres- och resultatutveckling

Hyresintäkterna uppgick till 619 Mkr (590) vilket innebär en intäktsökning med knappt 5 procent jämfört med föregående år. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för perioden uppgick till 97 procent, vilket är en förbättring sedan årsskiftet med 1,5 procentenheter och med 2,3 procentenheter i jämförelse med motsvarande period föregående år. Vakansen inom beståndet är främst hänförlig till kommersiella fastigheter.

Efter avdrag för fastighetskostnader återstod ett driftnetto om 323 Mkr (305). Avskrivningar på fastigheterna uppgick till 36 Mkr (35) och centrala administrationskostnader till drygt 13 Mkr (25). Jämfört med föregående år har utfördelningen av administrationskostnader på driften ökat med ungefär 12 Mkr på årsbasis. Periodens centrala administrationskostnader har påverkats positivt med 1 Mkr avseende återbetalning från SPP. Räntekostnaderna uppgick till 163 Mkr (154) och har främst ökat som en följd av ökad upplåning. Förvaltningsresultatet, d v s resultatet före jämförelsestörande poster, uppgick till 113 Mkr (92), motsvarande en bruttomarginal på 18,3 procent (15,6).

Det tredje kvartalet är normalt det bästa kvartalet för fastighetsbolag inriktade på bostäder främst beroende på låga uppvärmningskostnader. Detta år har inte varit något undantag och bruttomarginalen för tredje kvartalet uppgick till drygt 25 procent, vilket är den bästa bruttomarginalen för ett enskilt kvartal någonsin för Mandamus. Förvaltningsresultatet för den senaste 12-månadersperioden (rullande) uppgick till 136 Mkr, vilket är en förbättring med 21 Mkr i jämförelse med förvaltningsresultatet för verksamhetsåret 1999. Diagram "Förvaltningsresultatet" visar förvaltningsresultat per kvartal samt rullande 12-månadersresultat.

Utfall per kvartal	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Helår
Hyresintäkter, Mkr					
2000	204	204	211		
1999	196	193	201	204	794
1998	127	127	125	168	547
Förvaltningsresultat, Mkr					
2000	23	37	53		
1999	14	33	45	23	115
1998	8	20	19	11	58
Bruttomarginal, %					
2000	11,3	18,1	25,1		
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	98:2	98:3	98:4	99:1	99:2	99:3	99:4	00:1	00:2	00:3
Staplar: Kvartalsvis	20	19	11	14	33	45	23	23	37	53
Kurva: Rullande 12-månader	-	-	58	64	77	103	115	124	128	136

Jämförelse nio månader 1999 och 2000	Hysesintäkt, Mkr	Driftnetto, Mkr	Överskotts- grad, %
Resultaträkning 9 månader 1999	590	305	51,6
Nettovolymökning från förvärvade fastigheter sedan 1999-01-01	+120	+66	55,0
Nettovolymminskning från sålda fastigheter sedan 1999-01-01	- 100	- 48	48,0
<i>Summa nettovolymförändring från köpta och sålda fastigheter</i>	<i>+ 20</i>	<i>+ 18</i>	<i>-</i>
Förändring i oförändrat fastighetsbestånd sedan 1999-01-01	9	0*	-
Resultaträkning 9 månader 2000	619	323*	52,2

* Förändrad princip för utfördelning av central administration har påverkat periodens driftnetto negativt med cirka 9 Mkr.

Tabellen "Jämförelse nio månader 1999 och 2000" visar fördelningen av hyresintäkter och driftnetto uppdelad med hänsyn till den successiva omstruktureringen av fastighetsbeståndet. "Oförändrat fastighetsbestånd" är det fastighetsbestånd, som har ägts hela perioden januari-september både i år och under föregående år. "Nettovolymökning från förvärvade fastigheter" visar skillnaden i hyresintäkter respektive driftnetto mellan åren för fastigheter, som har förvärvats sedan 1999-01-01. På motsvarande sätt visar "nettovolymminskning" skillnaden i hyresintäkter och driftnetto för fastigheter, som har avyttrats under motsvarande period.

Koncentrationen av fastighetsbeståndet leder till en successivt effektivare och mera lönsam förvaltning. Under den senaste 12-månadersperioden har överskottsgraden kunnat höjas till 52,2 procent. Beaktas den förändrade principen för utfördelning av centrala administrationskostnader, vilken påverkat periodens driftnetto negativt med cirka 9 Mkr i jämförelse med föregående, är den faktiska förbättringen av överskottsgraden 2 procentenheter. Den ökade utfördelningen av centrala administrationskostnader har främst påverkat driftnettot negativt för vad som i tabellen benämns "oförändrat fastighetsbestånd".

Resultatet före skatt, vilket inkluderar jämförelsestörande poster som avyttringsvinster, räntebidrag, noteringskostnader och nedskrivningar, uppgick till 180 Mkr (153). Av resultatförbättringen på 27 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år berodde 21 Mkr på förbättrat förvaltningsresultat. Högre vinster från fastighetsförsäljningar har påverkat resultatet positivt med 14 Mkr och minskade räntebidrag har påverkat resultatet negativt med 8 Mkr.

Resultatet efter beräknad skatt uppgick till 130 Mkr (110) vilket innebär 6,40 kr (5,35) per aktie baserat på genomsnittligt antal aktier under perioden.

Fortsatt koncentration och renodling

Koncernen hade per 30 september i år fastigheter till ett bokfört värde om 5.484 Mkr, vilket innebär ett relativt oförändrat fastighetsbestånd ur värdesynpunkt sedan årsskiftet. I jämförelse med 30 september föregående år har fastighetsbeståndets bokförda värde ökat med drygt 300 Mkr eller knappt 6 procent.

Under perioden har sammanlagt 69 fastigheter med ett bokfört värde om 289 Mkr avyttrats samtidigt som sex fastigheter har förvärvats för 331 Mkr. Förvärven avser fyra bostadsfastigheter innehållande 590 bostadslägenheter i Åkersberga i Storstockholmsområdet samt en kompletterande bostadsfastighet i Göteborgsförorten Partille med 62 bostadslägenheter. Vidare har en tomt förvärvats i Borås för byggande av 50 studentlägenheter, ett projekt som beräknas vara slutfört under slutet av innevarande år. Periodens investeringar i befintligt fastighetsbestånd uppgick till 45 Mkr (76).

Vid kvartalsskiftet uppgick antalet fastigheter till 327, vilket är en minskning sedan årsskiftet med 65 fastigheter. Sedan årsskiftet har Mandamus genom försäljningar lämnat ytterligare åtta kommuner och äger vid periodens slut bebyggda fastigheter i 43 kommuner. Per 30 september fanns 90 procent av fastighetsbeståndet inom koncernens utvalda orter, vilket är en ökning med 2 procentenheter sedan årsskiftet. Andelen bostadsfastigheter uppgick vid sammat tidpunkt till 82 procent jämfört med 81 procent vid årsskiftet.

Förändring i fastighetsinnehav	Bokfört värde Mkr	Antal	Uthyrbar area, 1.000 m2
Per 1999-12-31	5.433	392	1.260
Avyttrade fastigheter	-289	-69	-103
Kvarvarande bestånd	5.144	323	1.157
Förvärvade fastigheter	331	6	47
Investeringar/fastighetsreglering	45	-2	-
Avskrivningar	-36	-	-
Per 2000-09-30	5.484	327	1.204

Finansiell ställning

Koncernens räntebärande skulder har sedan årsskiftet ökat med 390 Mkr och uppgick per 30 september till 3.937 Mkr (3.688). Av de räntebärande skulderna var 10 Mkr (305) lån i utländsk valuta. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,03 år (2,1) och medelräntan uppgick till 5,68 procent (5,38). Nettolåneskulden vid kvartalsskiftet uppgick till 3.919 Mkr (3.649) och har sedan årsskiftet ökat med nära 400 Mkr. Per 30 september hade koncernen 377 Mkr i bekräftade outnyttjade kreditlöften.

Lånestruktur, räntebindning till år	Lån, Mkr	Medel-ränta, %	Andel lån, %
2000	1.074	4,48	27
2001	660	6,15	17
2002	486	6,40	12
2003	1.086	6,10	28
2004	281	5,80	7
2005	273	6,07	7
2006-	77	6,06	2
Totalt	3.937	5,68	100

Den synliga soliditeten uppgick till 22,3 procent per 30 september, vilket är en minskning sedan årsskiftet med 3,1 procentenheter. Det egna kapitalet och soliditeten har under perioden påverkats negativt med 301 Mkr beroende på utbetalning av utdelning med drygt 272 Mkr, samt återköp av egna aktier för knappt 29 Mkr.

I linje med bolagsstämman beslut i april har återköp av egna aktier genomförts. Totalt har 624.400 aktier till en genomsnittskurs av 45,24 kr per aktie återköpts, vilket motsvarar 3,04 procent av utgivna aktier. Utestående aktier på marknaden har därför minskat till 19.917.562 per 30 september 2000.

Prognos

Mot bakgrund av resultatet hitintills i år bedöms årsresultatet före skatt komma att uppgå till cirka 200 Mkr. Denna prognos motsvarar en vinst efter skatt per aktie om 7,10 kronor (9,80). Resultatprognosen innebär en höjning mot tidigare lämnad prognos med 45 Mkr och kan komma att justeras till följd av avyttringsresultat från ytterligare fastighetsförsäljningar under året.

Stockholm den 24 oktober 2000

Anders Johansson
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING			
Belopp i Mkr	2000 9 mån	1999 9 mån	1999 helår
Hyresintäkter	619	590	794
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	-209	-197	-276
Reparation och underhåll	-58	-57	-78
Tomträttsavgäld	-4	-4	-6
Fastighetsskatt	-25	-27	-36
<i>Summa fastighetskostnader</i>	-296	-285	-396
Driftnetto	323	305	398
Avskrivning på fastigheter	-36	-35	-47
Bruttoresultat	287	270	351
Central administration	-13	-25	-34
Avyttringsresultat	62	48	166
Noteringskostnader m m	-	-	-4
Nedskrivning av fastighet	-	-	-7
Rörelseresultat	336	293	472
Räntebidrag	5	13	18
Finansiella intäkter	2	1	2
Finansiella kostnader	-163	-154	-204
Finansnetto	-156	-140	-184
Resultat före skatt	180	153	288
Skattekostnader	-50	-43	-87
Periodens resultat	130	110	201
KONCERNENS BALANSRÄKNING			
Belopp i Mkr	2000 30 september	1999 30 september	1999 31 december
Tillgångar			
Fastigheter	5.484	5.182	5.433
Övriga materiella anläggningstillgångar	9	10	9
Finansiella anläggningstillgångar	7	16	16
Övriga omsättningstillgångar	61	60	87
Likvida medel	11	23	11
Summa tillgångar	5.572	5.291	5.556
Eget kapital och skulder			
Summa eget kapital	1.243	1.325	1.414
Minoritetsintresse	0	0	0
Avsättningar	136	66	137
Räntebärande skulder	3.937	3.688	3.547
Ej räntebärande skulder	256	212	458
Summa eget kapital och skulder	5.572	5.291	5.556

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	2000	1999	1999
Belopp i Mkr	9 mån	9 mån	helår
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	105	97	126
Noteringskostnader m m	-	-	-4
Förändring av rörelsekapital	-176	-20	189
Kassaflöde från rörelsen	-71	77	311
Löpande investeringar	-46	-76	-105
Fastighetsförvärv	-331	-604	-1.291
Fastighetsförsäljningar	351	413	974
Gjorda avsättningar m m	-1	-3	48
Kassaflöde från investeringar	-27	-270	-374
Lämnad utdelning	-272	-46	-46
Återköp av egna aktier	-29	-	-
Kassaflöde från/till aktieägarna	-301	-46	-46
Nettolåneskuld, periodstart	-3.520	-3.433	-3.433
Summa kassaflöde	-399	-239	-109
Valutakursförändring utlandslån	0	23	22
Nettolåneskuld, periodslut	-3.919	-3.649	-3.520

Fastighetsbestånd per region	Uthyrbar area, 1.000 kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr
Skåne	234	125	97,0	1.008
Småland / Halland	183	101	97,2	754
Väst	304	154	96,2	1.423
Öst	477	238	97,8	2.290
Summa Sverige	1.198	618	97,2	5.475
Utland	6	1	66,0	9
Totalt	1.204	619	97,0	5.484
Varav i utvalda orter, %	90	88	97	90
Varav i bostadsfastigheter, %	76	80	98	82

NYCKELTAL	2000	1999	1999
	9 mån / 30 september	9 mån / 30 september	helår / 31 december
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	5.484	5.182	5.433
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	94,7	95,5
Ytmässig uthyrningsgrad, %	96,5	95,1	95,8
Överskottsgrad (rullande 12 månader), %	50,7	49,6	50,1
Bruttomarginal (rullande 12 månader), %	16,5	13,6	14,5
Soliditet, %	22,3	25,0	25,4
Skuldsättningsgrad, ggr	3,2	2,8	2,5
Belåningsgrad, %	72	71	65
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,6
Genomsnittlig låneränta, %	5,68	5,38	5,43
Bokfört fastighetsvärde per kvm, kr	4.555	4.245	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

Satsning på e-banking tillsammans med SEB

SEB är en av Sveriges största affärsbanker och började tidigt satsa på att använda Internet för att skapa ett virtuellt bankkontor.

Sverige är den mest välutvecklade marknaden för Internet banking och e-banking i världen. Redan idag använder 25 procent av SEB:s kunder Internetbanken, vilket gör SEB till en världsledande aktör inom det här området. SEB:s mål är att ge sina kunder i Sverige och Europa den bästa e-banken för hantering av personlig ekonomi och finansiella placeringar, samtidigt som den erbjuder en portal för elektronisk handel.

Mandamus hyresgäster kan nu få tillgång till ett antal olika e-tjänster från SEB med förmånliga villkor. Bland annat erbjuder SEB ett attraktivt billån. Man kan också få hjälp med det nu aktuella PPM-valet. Bankaffärer och en hel del annat kan med andra ord skötas hemifrån, från köksbordet eller soffhörnet. Det skall vara bekvämt att bo hos Mandamus!

Plats för aktiediagram för perioden 15 juni 1998-16 oktober 2000.

NYCKELTAL PER AKTIE	2000 9 mån / 30 september	1999 9 mån / 30 september	1999 helår / 31 december
Börskurs vid periodens utgång, kr	60,50	43,00	53,00
Eget kapital, kr	62,41	64,50	68,83
Vinst efter skatt, kr	6,40	5,35	9,80
P/E-tal*	9,4	8,0	5,4
Börskurs i relation till synligt eget kapital %	97	67	77
Antal aktier (1000-tal) vid periodens utgång	19.918	20.542	20.542
Genomsnittligt antal aktier under perioden (1000-tal)	20.297	20.542	20.542
Innehav av återköpta aktier (1000-tal)	624	-	-
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	1.205	883	1.089

* Rullande 12 månader.

Aktieägare per 2000-09-30	Andel av röster och kapital, %
LRF-gruppen	17,4
Nordico fonder	10,3
Skandia	4,3
SPP	4,2
KPA Fond & Finans	4,1
Akademiinvest	3,8
Fristående Sparbanker	3,0
Volvestiftelser	2,5
Sparbanksstiftelser	1,4
Mandamus företagsledning	1,2
Summa (10 ägare)	52,2
Registrerade i utlandet	6,2
Övriga aktieägare	41,6
Totalt	100,0

Ekonomiska informationstillfällen

Bokslutskommuniké år 2000 8 februari 2001
Bolagsstämma år 2001 26 april 2001

Frågor angående delårsrapporten kan riktas till VD Anders Johansson eller finansdirektör Bengt Evaldsson, telefon 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.