

NÄCKE BRO



S T O C K H O L M



M A L M Ö



G Ö T E B O R G



L O N D O N

- Näcke Bros resultat före skatt för första halvåret uppgick till 231 (51) mkr.
- Rörelseresultatet steg till 501 (165) mkr.
- Kassaflödet ökade till 92 (89) mkr.
- Efter periodens utgång har fastigheten Southside i London avyttrats för 1 080 mkr med en reavinst om 40 mkr.

HALVÅRSRAPPORT
JANUARI - JUNI 1998

Koncernens verksamhet januari – juni 1998

Sammanfattning

Näckebros resultat före skatt för första halvåret uppgick till 231 (51) mkr. I resultatet ingår resultat av fastighetsförsäljningar samt resultat från försäljningen av dotterbolaget CarPark med totalt 200 mkr. Kassaflödet ökade till 92 (89) mkr.

Rörelseresultatet före nämnda försäljningar steg med 128 mkr till 301 (173) mkr.

Vinsten per aktie var 9,63 (1,95) kr. Eget kapital per aktie den 30 juni var 153 (145) kr.

Driftöverskottet ökade med 140 mkr till 369 (229) mkr.

Kostnader för central administration sjönk med 3 mkr till 18 (21) mkr.

Finansnettot försämrades med 156 mkr till -270 (-114) mkr. För jämförbar låneportfölj, justerat för valutaeffekter, är finansnettot i stort oförändrat. En högre upplåningskostnad i pund har kompensrats av en lägre i svenska kronor.

Sverige, mkr	januari–juni 1998	januari–juni 1997
Fastighetsintäkter	451	255
Fastighetskostnader	-192	-115
Driftöverskott	259	140

Driftöverskottet från Näckebros bestånd i Sverige ökade med 119 mkr i huvudsak genom förvärvet av Fabege, men även genom ökade intäkter från Näckebros tidigare bestånd. Uthyrningssituationen har fortsatt att förbättras, framför allt på Stockholmsmarknaden.

Utlandet, mkr	januari–juni 1998	januari–juni 1997
Fastighetsintäkter	138	107
Fastighetskostnader	-28	-18
Driftöverskott	110	89

Driftöverskottet i utlandet förbättrades med 21 mkr, dels till följd av förändringar i fastighetsbeståndet, och dels till följd av en gynnsam hyresutveckling i Storbritannien och Norge. Effekten av valutakursförändringar förbättrade driftöverskottet med 3 mkr.

Resultatet för övriga rörelsegränar blev 10 mkr vilket till största delen, 7 mkr, kan hänföras till det i april sålda dotterbolaget CarPark.

Fastighetsbeståndet

Under andra kvartalet har Näckebro sålt elva fastigheter i Sverige. I april såldes Villa Pauli i Djursholm utanför Stockholm samt Mercurius 15 i Karlstad. I maj såldes åtta mindre fastigheter, Linjalen 45–50, 52–53, i Täby utanför Stockholm. I juni såldes Gärdet 3 i Sjöflä. Dessutom har en intresseandel om 35 % i en fastighet i New York sålts. Den sammanlagda försäljningssumman för dessa fastigheter uppgick till 174 mkr och medförde ett resultat om -0,4 mkr.

Under perioden har Näckebro förvärvat Stigbygeln 3 i Solna och Pireus 1 i Värtan i Stockholm för sammanlagt 63 mkr.

Den 30 juni uppgick den uthyrningsbara arean till cirka 1 344 000 (866 000) kvm och det bokförda värdet till totalt 12 313 (7 504) mkr. Totalt ingick 207 (193) fastigheter i Näckebros bestånd.

Försäljning av CarPark

I april såldes samtliga aktier i det helägda parkeringsbolaget CarPark AB till UBS Private Equity, vilket gav en reavinst om 201 mkr. Näckebro blev ägare till CarPark genom förvärvet av Fabege 1997.

Finansiering och soliditet

Den genomsnittliga räntesatsen för samtliga räntebärande lån den 30 juni var 6,4 %.

De räntebärande lånen uppgick till 8 624 (4 223) mkr varav 3 551 (1 295) mkr hade en räntebindningstid över ett år. Näckebro hade därutöver vid periodens utgång långfristiga räntetak dels i SEK på ett underliggande värde om 1 000 mkr med en genomsnittlig lösenränta om 5,75 % och dels i NLG på ett underliggande värde motsvarande 195 mkr med en lösenränta om 4,25 %. Den genomsnittliga räntebindningstiden för samtliga lån, inklusive långfristiga räntetak, var 1,5 (1,3) år.

Koncernens synliga soliditet uppgick till 28 (44) %.

Räntebindning lån, mkr						
År	Lån svenska kronor	Medel- ränta, %	Lån utländsk valuta	Medel- ränta, %	Totalt	Medel- ränta, %
1998	2 097	5,5	1 539	6,4	3 636	5,9
1999	939	6,9	665	6,1	1 604	6,6
2000	1 197	6,8	739	7,6	1 936	7,1
2001	137	10,4			137	10,4
2002–	1 302	6,1	9	4,8	1 311	6,1
Totalt	5 672	6,3	2 952	6,6	8 624	6,4

Uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden för koncernen, mätt som den kontrakterade hyrans andel av hyresvärdet, uppgick den 30 juni till 90,8 (91,4) %. I Sverige ökade uthyrningsgraden till 90,7 (90,0) %. Uthyrningsgraden i utlandet sjönk till 91,2 (95,2) %, vilket i sin helhet beror på förvärvet av Fabeges fastighet World Fashion Centre i Amsterdam.

Moderbolaget

Fastighetsintäkterna uppgick till 304 (312) mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -32 (52) mkr. Kassaflödet uppgick till 17 (90) mkr.

Moderbolagets synliga soliditet var 29 (47) %.

Händelser efter periodens utgång

I juli avyttrades Näckebros största fastighet i Storbritannien, Southside vid Victoria Street i London. Köpeskillingen var 83,1 miljoner GBP motsvarande 1 080 mkr och reavinsten beräknas uppgå till 40 mkr.

Näckebro har under juli även avyttrat resterande delar av en bostadsrättsfastighet i Bryssel i Belgien, varefter inga fastighetstillgångar återstår på denna marknad.

Därutöver har Näckebro efter periodens utgång avyttrat tre industrifastigheter i Bromma i Stockholm, Valsverket 5 och Elementet 4 och 8, samt en tomt i Täby utanför Stockholm, Måttbandet 8. Total försäljningssumma var 27 mkr och resultatet uppgår till -8 mkr.

Näckebros styrelse har beslutat att lämna London och koncentrera verksamheten till Stockholm, Malmö och Göteborg.

Koncernens resultaträkning

mkkr	januari–juni 1998	januari–juni 1997	juli 1997– juni 1998	Helår 1997
<i>Fastighetsrörelsen</i>				
Fastighetsintäkter				
Hyresintäkter	578,2	357,9	1 176,0	1 200,8
Övriga intäkter	10,8	4,2	15,8	12,9
Summa fastighetsintäkter	589,0	362,1	1 191,8	1 213,7
Fastighetskostnader				
Underhåll	–50,3	–27,9	–119,3	–112,3
Driftkostnader	–86,3	–63,8	–171,0	–176,4
Administration	–33,0	–20,2	–64,4	–65,2
Tomträttsavgäld	–16,5	–4,6	–33,6	–34,3
Fastighetsskatt	–34,1	–17,1	–66,6	–66,3
Summa fastighetskostnader	–220,2	–133,6	–454,9	–454,5
Driftöverskott	368,8	228,5	736,9	759,2
Avskrivningar	–59,7	–35,2	–121,2	–124,2
Resultat fastighetsrörelsen	309,1	193,3	615,7	635,0
<i>Övriga rörelsegränar</i>				
Rörelseintäkter	97,4		287,9	371,6
Rörelsekostnader	–87,5		–255,5	–340,7
Resultat övriga rörelsegränar	9,9		32,4	30,9
Bruttoresultat	319,0	193,3	648,1	665,9
Central administration	–18,1	–20,7	–40,0	–49,5
Omstruktureringskostnader			–43,9	–43,9
Resultat av försäljning CarPark	200,6		200,6	
Resultat av fastighetsförsäljningar	–0,4	–8,0	0,0	–6,8
Rörelseresultat	501,1	164,6	764,8	565,7
Räntebidrag	8,0	14,9	19,8	27,2
Ränteintäkter	4,3	1,6	9,1	6,9
Räntekostnader	–282,9	–130,5	–561,9	–524,9
Övriga finansiella poster	0,7		–1,2	–2,9
Summa finansiella poster	–269,9	–114,0	–534,2	–493,7
Förvärvat resultat				–21,9
Resultat före skatt	231,2	50,6	230,6	50,1
Skatt	–1,7	–4,1	–10,1	–12,6
Resultat efter skatt	229,5	46,5	220,5	37,5

Koncernens balansräkning

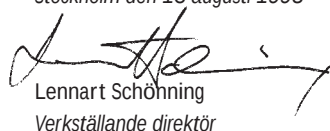
mkkr	1998-06-30	1997-06-30	1997-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Fastigheter ¹⁾	12 312,6	7 503,7	12 438,1
Pågående investeringar	150,4	58,9	85,3
Inventarier	10,0	2,9	38,1
Aktier och andelar	0,4	190,0	28,6
Långfristiga fordringar	19,8		20,8
Kortfristiga fordringar	194,8	50,5	333,4
Likvida medel	216,0	89,4	69,3
Summa tillgångar	12 904,0	7 895,4	13 013,6
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	3 655,0	3 461,1	3 456,6
Avsättningar	74,5	1,7	74,4
Långfristiga räntebärande lån ²⁾	3 550,5	1 295,4	4 119,5
Övriga långfristiga skulder	1,4	0,0	1,1
Kortfristiga räntebärande lån ³⁾	5 073,2	2 927,5	4 740,3
Övriga kortfristiga skulder	549,4	209,7	621,7
Summa eget kapital och skulder	12 904,0	7 895,4	13 013,6
¹⁾ varav fastigheter i utlandet	3 065,8	2 455,0	3 072,2
²⁾ varav långfristiga lån i utländsk valuta	848,5	1 193,8	1 412,0
³⁾ varav kortfristiga lån i utländsk valuta	2 102,9	1 285,9	1 738,7

Granskningsrapport

Vi har översiktligt granskat denna delårsrapport och därvid följt rekommendation utfärdad av Föreningen Auktoriserade Revisorer FAR. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad i förhållande till en revision. Det har inte framkommit något som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm den 13 augusti 1998
Öhrlings Coopers & Lybrand AB
Eva Riben
Auktoriserad revisor

Stockholm den 13 augusti 1998


Lennart Schönning
Verkställande direktör



Nyckeltal

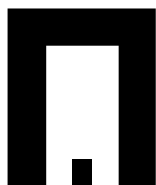
	juli 1997– juni 1998	Helår 1997
Fastighetsintäkter, mkr	1 192	1 214
Driftöverskott, mkr	737	759
Resultat före skatt, mkr	231	50
Kassaflöde, mkr	147	142
Fastigheternas bokförda värde, mkr	12 313	12 438
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,1
Räntabilitet på eget kapital, %	6,2	1,1
Synlig soliditet, %	28	27
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	2,4	2,6
Fastigheternas belåningsgrad, %	70	71
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,8	90,3
Vinst efter skatt per aktie, kr	9,25	1,57
Eget kapital per aktie, kr	153	145

Ovanstående nyckeltal är beräknade enligt definitioner som presenterades i årsredovisningen 1997.

I nyckeltalen för 1997 ingår Fabege under hela året med avdrag för förvärvat resultat före skatt t o m den 30 juni.

Ekonomisk information under 1998/1999

Kvartalsrapport januari–september 1998	4 november 1998
Bokslutskommuniké för 1998	15 februari 1999
Ordinarie bolagsstämma 1999	15 april 1999



NÄCKE BRO

Box 7114, 103 87 Stockholm
www.nackebro.se