



Västerås



Stockholm

Halvårsrapport januari – juni 2012

Provinsfastigheter I AB (publ)

- Obligationslån 8,5 % • Allokton I 2015

Januari – juni 2012

- Nettoomsättning för perioden uppgick till 65,9 (70,8) MSEK
- Bruttoresultat för perioden uppgick till 20,0 (30,5) MSEK
- Resultat efter skatt för perioden uppgick till -4,0 (2,8) MSEK
- Eget kapital vid periodens slut uppgick till -29,0 (-25,1) MSEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 1 205,5 (1 202,7) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -9 (7) SEK

April – juni 2012

- Nettoomsättning för perioden uppgick till 32,7 (35,4) MSEK
- Bruttoresultat för perioden uppgick till 10,4 (20,7) MSEK
- Resultat efter skatt för perioden uppgick till -8,2 (8,8) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -19 (21) SEK

NYCKELTAL I SAMMANDRAG (MSEK)

	Januari–juni 2012	Januari–juni 2011
Omsättning	65,9	70,8
Bruttoresultat	20,0	30,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	18,3	21,7
Värdeförändring fastigheter	-	0,3
Finansnetto	-20,1	-19,2
Periodens resultat före skatt	-1,9	2,8
Totala tillgångar	1224,5	1254,0
Eget kapital	-29,0	31,8
Direktavkastning (bruttoresultat i förhållande till fastighetsportföljens värde, 12 mån)	4,6 %	3,8 %
Soliditet	Neg	2,5 %

Affärsidé

Styrelsen arbetar med att revidera bolagets affärsidé. Den tidigare affärsidén fastställdes när villkoren på kreditmarknaden var väsentligt annorlunda än idag. Bolaget skall över tiden omvandlas till ett traditionellt fastighetsförvaltande bolag med fokus på förvaltning och utveckling av bolagets fastighetsbestånd.

Frivillig rekonstruktion

Under 2010 genomfördes en frivillig rekonstruktion. Bolagen i koncernen tecknade nya låneavtal med HSH Nordbank AG som seniorlånggivare och ett konsortium av danska banker som juniorlånggivare. Därtill har en kreditfacilitet tecknats, vilken möjliggör fortsatt utveckling och förädling av bolagens fastigheter. Juniorlånggivarna och tidigare obligationsägare erhöll genom konvertering preferensaktier i Provinsfastigheter I AB, vilket i korthet innebär att de över en tidsperiod har möjlighet att återfå hela det nominella beloppet på sina lån respektive obligationer. Styrelsen har idag ingen precis uppfattning om när detta kan tänkas ske då detta påverkas av den generella marknadsutvecklingen.

Den tekniska och administrativa förvaltningen av Bolagets fastigheter har från och med den 1 april 2011 tagits över av Aberdeen Asset Management.

Styrelsen i Provinsfastigheter I AB består av Jens Erik Gravengaard (styrelseordförande), Jakob Johansson, Claus Klostermann, Lars Kragh och Bertil Larsson.

Koncernens resultat

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 65,9 (70,8) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till 45,9 (40,3) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 20,0 (30,5) MSEK.

Centrala administrationskostnader uppgick till 1,7 (8,7) MSEK. Merparten av minskningen är hänförlig till slutförandet av den under 2010 genomförda rekonstruktionen.

Rörelseresultatet uppgick till 18,3 (22,0) MSEK. Resultatet efter finansnetto uppgick till -1,9 (2,8) MSEK. Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -20,1 (-19,2) MSEK, varav värdeförändringar på upplåning uppgick till 8,0 (5,4) MSEK och valutakursförändring på upplåning uppgick till 0,0 (0,1) MSEK.

Koncernens skatt uppgick under perioden till -2,1 (0,0) MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -4,0 (2,8) MSEK.

Tillgångar

Merparten av koncernens tillgångar består av fastighetsportföljen, med ett värde på 1205,5 (1 202,7) MSEK.

Fastigheterna har värderats internt per den 30 juni 2012.

Eget kapital

Per den 30 juni 2012 uppgick det egna kapitalet till -29,0 (-25,1) MSEK. Det negativa egna kapitalet återfinns på koncernnivå och är hänförligt till värdeförändringar på bolagens fastigheter samt räntebärande lån.

Skulder

Det bokförda värdet på koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2012 till 1 200,0 (1 199,4) MSEK fördelat på bank- och obligationslån. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 1 166,6 (1 158,0) MSEK. Av denna skuld löper 86,0 (87,0) procent med bunden ränta.

Investeringar

Under perioden har inga större investeringar i befintliga fastigheter gjorts.

Hyresmarknaden

Koncernens fastighetsbestånd kännetecknas av hög grad av diversifiering, både i form av geografisk spridning och med fördelning mellan kommersiella ytor och bostäder. Då det ingår i bolagets affärsidé att förvärva fastigheter med så hållbara och långsiktiga hyresflöden som möjligt har detta avspeglats i den befintliga fastighetsportföljen. De kommersiella ytorna har i allt väsentligt långa kontrakt med stabila hyresgäster.

Bostadsbestånden finns i attraktiva lägen runt om i Sverige. Koncernens hela fastighetsbestånd förvärvades under 2005.

Personal

Koncernen har per 30 juni 2012 inga anställda.

Risker

Bolagets resultat och ställning kan komma att påverkas, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet med redovisningsstandarderna IFRS. Påverkan kan vara avsevärd. Tillgångarnas värde är direkt relaterade till hyresintäkter och vakansgrad. Vidare påverkas koncernens resultat av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta förändras.

Redovisningsprinciper

Koncernen följer de av EU antagna internationella redovisningsstandarderna IFRS och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Denna bokslutskommuniké för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med den senaste årsredovisningen. Halvårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Efter 2012-07-01 har Provinsfastigheter I Holding AB sålt projektfastigheten Kranen 19 i Sundbyberg genom en aktieöverlåtelse till bokfört värde. Fastigheten har hög vakans och försäljningen har därför en positiv effekt på den framtida driften. Aktierna frånträdades den 11 juli 2012.

Stockholm den 31 Augusti 2012

Provinsfastigheter I AB
Styrelsen

Denna halvårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Provinsfastigheter I AB (publ)
Halvårsrapport januari – juni 2012

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	Januari – juni 2012	Januari – juni 2011	April – juni 2012	April– juni 2011	Juli 2011 – juni 2012	Jan – dec 2011
Nettoomsättning						
Fastighetsförvaltning	65 880	70 804	32 675	35 439	141 953	146 877
	65 880	70 804	32 675	35 439	141 953	146 877
Drift och underhåll	-45 884	-40 296	-22 233	-14 696	-86 743	-81 155
Avskrivningar	-37	-36	-18	-18	-76	-75
Verksamhetens kostnader	-45 921	-40 332	-22 251	-14 714	-86 819	-81 230
Bruttoresultat	19 959	30 472	10 424	20 725	55 134	65 647
Central administration	-1 692	-8 749	-924	-5 754	-4 045	-11 102
Rörelseresultat före värdeförändringar	18 267	21 723	9 500	14 971	51 089	54 545
Värdeförändringar fastigheter	-	306	-	215	-34 906	-34 600
Övrigt rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	18 267	22 029	9 500	15 186	16 183	19 945
Finansiella intäkter	4	16	4	7	44	56
Finansiella kostnader	-28 163	-24 663	-14 829	-10 485	-55 891	-52 391
Ej realiserad valutakursförändring	0	76	-2	61	38	114
Värdeförändringar, upplåning	8 014	5 384	-3 884	3 990	-26 891	-29 521
Resultat efter finansnetto	-1 878	2 842	-9 211	8 759	-66 517	-61 797
Skatt	-2 107	0	1 021	0	5 657	7 764
Periodens resultat	-3 985	2 842	-8 190	8 759	-60 860	-54 033
Resultat per aktie SEK	-9	7	-19	21	-144	-128

Provinsfastigheter I AB (publ)
Halvårsrapport januari – juni 2012

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	30 juni 2012	30 juni 2011	31 december 2011
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	1 205 549	1 229 990	1 202 700
Övriga anläggningstillgångar	665	2 097	1 273
Summa anläggningstillgångar	1 206 214	1 231 997	1 203 973
Omsättningstillgångar	8 691	4 010	10 892
Likvida medel	9 568	17 950	14 127
Summa omsättningstillgångar	18 259	21 960	25 019
SUMMA TILLGÅNGAR	1 224 473	1 253 957	1 228 992
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	-29 045	31 815	-25 060
Avsättningar	-	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	1 189 198	1 159 160	1 188 619
Summa långfristiga skulder	1 189 198	1 159 160	1 188 619
Kortfristiga räntebärande skulder	10 816	10 985	10 817
Övriga kortfristiga skulder	53 504	51 997	54 616
Summa kortfristiga skulder	64 320	62 982	65 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 224 473	1 253 957	1 228 992

Provinsfastigheter I AB (publ)
Halvårsrapport januari – juni 2012

Kommande information

Q3 Delårsrapport

30 November 2012

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Jens Erik Gravengaard, styrelsens ordförande
Tel +45 24 82 98 74