



Västerås



Gävle

Delårsrapport januari – september 2013

Provinsfastigheter I AB (publ)

- Obligationslån 8,5 % • Allokton I 2015

Januari – September 2013

- Nettoomsättningen för perioden uppgick till 61,6 (97,6) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 23,3 (36,6) MSEK
- Resultatet efter skatt för perioden uppgick till -5,0 (-10,8) MSEK
- Eget kapital vid periodens slut uppgick till -25,1 (-20,1) MSEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 729,6 (729,6) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick till -12 (-26) SEK

Kvartalet Juli – September 2013

- Nettoomsättningen för perioden uppgick till 19,6 (31,7) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 7,7 (16,7) MSEK
- Resultatet efter skatt för perioden uppgick till -11,6 (-6,9) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick till -27 (-16) SEK

NYCKELTAL I SAMMANDRAG (MSEK)

	Januari-september 2013	Januari-september 2012
Omsättning	61,6	97,6
Bruttoresultat	23,3	36,6
Rörelseresultat före värdeförändringar	19,6	30,8
Värdeförändring fastigheter	-	-
Finansnetto	-23,1	-41,7
Periodens resultat före skatt	-3,4	-10,9
Totala tillgångar	746,1	1 161,8
Eget kapital	-25,1	-35,9
Direktavkastning (bruttoresultat i förhållande till fastighetsportföljens värde, 12 mån)	3,6%	5,2 %
Soliditet	Neg	Neg

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 juni 2013 tagits över av Provinsfastigheter AM.

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 61,6 (97,6) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till 38,3 (61,0) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 23,3 (36,6) MSEK.

Centrala administrationskostnader uppgick till 3,6 (5,8) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 19,6 (30,8) MSEK. Resultatet efter finansnetto uppgick till -3,4 (-10,9) MSEK. Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -23,1 (-41,7) MSEK, varav värdeförändringar på upplåning uppgick till 11,5 (0,0) MSEK och valutakursförändring på upplåning uppgick till 0,0 (0,0) MSEK.

Koncernens skatt uppgick under perioden till -1,6 (0,0) MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -5,0 (-10,8) MSEK.

Tillgångar

Merparten av koncernens tillgångar består av fastighetsportföljen, med ett värde på 729,6 (729,6) MSEK.

Fastigheterna har värderats internt per den 30 september 2013.

Eget kapital

Per den 30 september 2013 uppgick det egna kapitalet till -25,1 (-20,1) 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 september 2013 till 729,6 (742,5) MSEK fördelat på bank- och obligationslån. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 704,3 (705,6) MSEK. Av denna skuld löper 75,6 (74,6) 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 september 2013 inga anställda.

Risker

Bolagets resultat och ställning kan komma att påverkas, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värde reglering 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. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Bolagens likviditet är mycket ansträngd och på grund av detta har det varit nödvändigt att skjuta på betalning till långivare från april 2013 fram till då en lösning har tagits fram. Det förväntas finnas en lösning innan 2014-01-15. Vid den händelse att det inte finns en lösning kommer bolagen inte vara kapabla att uppfylla sina åtaganden framöver.

Stockholm den 29 november 2013

Provinsfastigheter I AB (publ)
Styrelsen

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

Provinsfastigheter I AB (publ)
Delårsrapport januari – september 2013

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	Januari – september 2013	Januari – september 2012	Juli – september 2013	Juli – september 2012	Oktober 2012 –september 2013	Januari – december 2012
Nettoomsättning						
Fastighetsförvaltning	61 590	97 606	19 562	31 726	90 177	126 193
	61 590	97 606	19 562	31 726	90 177	126 193
Drift och underhåll	-38 282	-60 921	-11 829	-15 037	-63 609	-86 248
Avskrivningar	-39	-56	-2	-19	-39	-56
Verksamhetens kostnader	-38 321	-60 977	-11 831	-15 056	-63 648	-86 304
Bruttoresultat	23 269	36 629	7 731	16 670	26 529	39 889
Central administration	-3 634	-5 782	-2 134	-4 090	-6 451	-8 599
Rörelseresultat före värdeförändringar	19 635	30 847	5 597	12 580	20 078	31 290
Värdeförändringar, fastigheter	-	-	-	-	31 306	31 306
Rörelseresultat	19 635	30 847	5 597	12 580	51 384	62 596
Resultat från andelar i koncernföretag	-7 026	2 442	-2 001	2 442	-9 468	
Finansiella intäkter	-	1 726	-	1 722	5 943	7 669
Finansiella kostnader	-27 566	-45 838	-9 360	-17 675	-49 219	-67 491
Ej realiserad valutakursförändring	-3	6	-1	6	73	82
Värdeförändringar, upplåning	11 544	-39	-6 172	-8 053	16 105	4 522
Resultat efter finansnetto	-3 416	-10 856	-11 937	-8 978	14 818	7 378
Skatt	-1 551	11	324	2 118	-3 981	-2 419
Periodens resultat	-4 967	-10 845	-11 613	-6 860	10 837	4 959
Resultat per aktie SEK	-12	-26	-27	-16	26	12

Provinsfastigheter I AB (publ)
Delårsrapport januari - september 2013

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	30 september 2013	30 september 2012	31 december 2012
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	729 600	1 142 413	729 600
Övriga anläggningstillgångar	571	646	627
Summa anläggningstillgångar	730 171	1 143 059	730 227
Omsättningstillgångar	7 380	13 278	18 263
Likvida medel	8 584	5 494	5 296
Summa omsättningstillgångar	15 964	18 772	23 559
SUMMA TILLGÅNGAR	746 135	1 161 831	753 786
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	-25 066	-35 905	-20 101
Avsättningar	-	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	723 980	1 132 091	736 174
Summa långfristiga skulder	723 980	1 132 091	736 174
Kortfristiga räntebärande skulder	5 608	10 150	6 363
Övriga kortfristiga skulder	41 613	55 495	31 350
Summa kortfristiga skulder	47 221	65 645	37 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	746 135	1 161 831	753 786

Kommande information

Bokslutskommuniké 2013

28 februari 2014

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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