



Bokslutskommuniké 2013

Provinsfastigheter I AB (publ)

- Obligationslån 8,5 % • Alloktion I 2015

Januari – December 2013

- Nettoomsättningen för perioden uppgick till 78,8 (126,2) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 27,0 (39,9) MSEK
- Resultatet efter skatt för perioden uppgick till 43,7 (5,0) MSEK
- Eget kapital vid periodens slut uppgick till 23,6 (-20,1) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick till 103 (12) SEK

Kvartalet Oktober – December 2013

- Nettoomsättningen för perioden uppgick till 17,2 (28,6) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 3,7 (3,3) MSEK
- Resultatet efter skatt för perioden uppgick till 48,7 (15,8) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick till 115 (37) SEK

NYCKELTAL I SAMMANDRAG (MSEK)

	Januari–december 2013	Januari–december 2012
Omsättning	78,8	126,2
Bruttoresultat	27,0	39,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	18,4	31,3
Värdeförändring fastigheter	-	31,3
Finansnetto	-22,5	-55,2
Periodens resultat före skatt	43,5	7,4
Totala tillgångar	26,9	753,8
Eget kapital	23,6	-20,1
Direktavkastning (bruttoresultat i förhållande till fastighetsportföljens värde, 12 mån)	-	5,5 %
Soliditet	88,0%	Neg

Affärsidé

Styrelsen arbetar med att revidera bolagets affärsidé. Den tidigare affärsidén fastställdes när villkoren på kreditmarknaden var väsentligt annorlunda än idag.

Frivillig rekonstruktion 2010

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 tecknades en kreditfacilitet, vilken möjliggjorde 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 gavs 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.

Förvaltning

Den tekniska och administrativa förvaltningen av Bolagets fastigheter har från och med den 1 juni 2013 tagits över av Provinsfastigheter AM.

Frivillig rekonstruktion 2013

Under 2013 genomfördes ytterligare en frivillig rekonstruktion. Bolagens likviditet har varit mycket ansträngd och på grund av detta har det varit nödvändigt att skjuta på betalningar till långgivare från april 2013 fram till då en lösning har tagits fram. Samtidigt har den finansiella ställningen varit mycket svag, där koncernens egna kapital varit förbrukat.

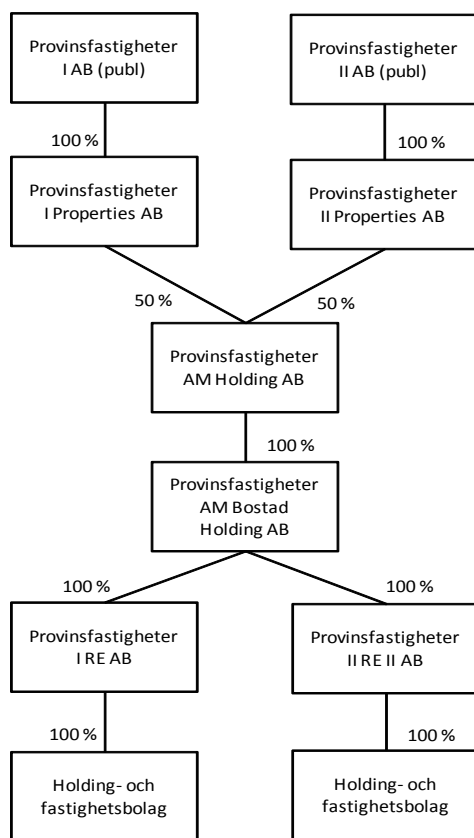
Som ett led i det arbete som bolagens styrelser genomfört i samråd med bolagets seniorlånggivare, och som syftat till att stärka bolagets likviditet och finansiella ställning, genomfördes den 18 december 2013 en transaktion där Provinsfastigheter I AB och Provinsfastigheter II AB avyttrade 28 fastigheter, med en uthyrbar area om cirka 142 000 kvm och ett hyresvärde om cirka 155 MSEK, till ett joint venture-bolag ägt av Hemfosa Fastigheter och Crown Nordic Management.

Avyttringarna gjordes till värden understigande bokfört värde. Styrelserna i Provinsfastigheter I AB och Provinsfastigheter II AB beslutade med anledning av detta att upprätta kontrollbalansräkningar för bolagen. Kontrollbalansräkningar har upprättats för samtliga aktiebolag inom koncernerna. För ett antal av bolagen utvisade de upprättade kontrollbalansräkningarna att bolagens aktiekapital var förbrukat till mer än hälften. För dessa bolag har kallats till extra bolagsstämma ("första kontrollstämma") där bolagens aktieägare beslutat att driva verksamheterna vidare. En andra kontrollstämma ska därefter hållas inom åtta månader.

Provinsfastigheter I AB (publ)
Bokslutskommuniké 2013

De tidigare huvudägarna, bolagens juniorlånggivare, har avyttrat sina aktier och fordringar mot bolagen. De styrelseledamöter som var tillsatta av juniorbankerna beslutade med anledning av avyttringarna av aktier och fordringar att begära utträde ur styrelserna.

Sedan april 2013 har bolaget inte betalat räntor och amorteringar till seniorlånggivaren. Som en del i transaktionen har en ny seniorlånefinansiering erhållits. För att erhålla denna nya finansiering har Provinsfastigheter I AB och Provinsfastigheter II AB strukturerat om sina koncerner, vilket bland annat syftat till att tillfredsställa långgivarens krav på att erhålla tillräckliga säkerheter för en förnyad utlåning. Efter genomförd omstrukturering har organisationsstrukturen följande utseende:



Provinsfastigheter I AB har således inte längre ett bestämmande inflytande i de fastighetsägande och låntagande bolagen, varför dessa bolag inte längre konsolideras i koncernräkenskaperna. Istället erhålls en andel, motsvarande ägarandelen, av bolagens värde.

Per den 31 december 2013 var det egna kapitalet i Provinsfastigheter I RE AB och Provinsfastigheter II RE II AB negativt enligt upprättade kontrollbalansräkningar.

Som en del i den genomförda transaktionen, och i enlighet med krav från seniorlånggivaren, ska samtliga övriga långgivare omvandla sina fordringar mot och eventuella innehav i de tidigare dotterbolagen till eget kapital i de låntagande bolagen (Provinsfastigheter I RE AB och Provinsfastigheter II RE II AB). Detta ska vara genomfört senast under maj 2014. Genom dessa konverteringar bedöms aktiekapitalen komma att återställas i samtliga bolag.

Koncernens resultat

Koncernens resultaträkning innehåller resultat fram till den 18 december för det tidigare dotterbolaget Provinsfastigheter I RE AB och detta bolags dotterbolag. Provinsfastigheter I RE AB avyttrades per den 18 december, och koncernen består herefter av moderbolaget Provinsfastigheter I AB och det helägda Provinsfastigheter I Properties AB, samt intressebolaget Provinsfastigheter AM Holding AB. Resultaträkningens jämförelsesiffror blir med anledning av detta och avyttringar under föregående år inte helt jämförbara.

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 78,8 (126,2) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till 51,8 (86,3) MSEK vilket ger ett bruttoreultat på 27,0 (39,9) MSEK.

Centrala administrationskostnader uppgick till 8,6 (8,6) MSEK, och resultat från andelar i koncernföretag uppgick till 47,6 (-) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 18,4 (62,6) MSEK.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 43,5 (7,4) MSEK. Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -22,5 (-55,2) MSEK, varav värdeförändringar på upplåning uppgick till 14,5 (4,5) MSEK och valutakursförändring på upplåning uppgick till 0,0 (0,1) MSEK.

Koncernens skatt uppgick under perioden till 0,2 (-2,4) MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 43,7 (5,0) MSEK.

Tillgångar

Merparten av koncernens tillgångar består efter genomförandet av den frivilliga rekonstruktionen av innehav i intressebolag.

Eget kapital

Per den 31 december 2013 uppgick det egna kapitalet till 23,6 (-20,1) MSEK.

Skulder

Det bokförda värdet på koncernens räntebärande skulder, bestående av obligationslån, uppgick per den 31 december 2013 till 2,0 (742,5) MSEK.

Investeringar

Under perioden fram till den 18 december har inga större investeringar i befintliga fastigheter gjorts.

Personal

Koncernen har per 31 december 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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Stockholm den 28 februari 2014

Provinsfastigheter I AB (publ)
Styrelsen

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	Oktober – december 2013	Oktober – december 2012	Januari – december 2013	Januari – december 2012
Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning	17 186	28 587	78 776	126 193
	17 186	28 587	78 776	126 193
Drift och underhåll	-13 463	-25 327	-51 745	-86 248
Avskrivningar	-33	-	-72	-56
Verksamhetens kostnader	-13 496	-25 327	-51 817	-86 304
Bruttoresultat	3 690	3 260	26 959	39 889
Central administration	-4 940	-2 817	-8 574	-8 599
Rörelseresultat före värdeförändringar	-1 250	443	18 385	31 290
Värdeförändringar, fastigheter	-	28 864	-	31 306
Rörelseresultat	-1 250	29 307	18 385	62 596
Resultat från andelar i koncernföretag	54 672	-	47 646	-
Finansiella intäkter	125	5 943	125	7 669
Finansiella kostnader	-9 583	-21 653	-37 149	-67 491
Ej realiserad valutakursförändring	0	76	0	82
Värdeförändringar, upplåning	2 980	4 561	14 521	4 522
Resultat efter finansnetto	46 944	18 234	43 528	7 378
Skatt/Minoritet	1 752	-2 430	202	-2 419
Periodens resultat	48 696	15 804	43 730	4 959
Resultat per aktie SEK	115	37	103	12

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	31 december 2013	31 december 2012
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	-	729 600
Övriga anläggningstillgångar	26 421	627
Summa anläggningstillgångar	26 421	730 227
Omsättningstillgångar	376	18 263
Likvida medel	60	5 296
Summa omsättningstillgångar	436	23 559
SUMMA TILLGÅNGAR	26 857	753 786
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	23 628	-20 101
Långfristiga räntebärande skulder	1 956	736 174
Summa långfristiga skulder	1 956	736 174
Kortfristiga räntebärande skulder	-	6 363
Övriga kortfristiga skulder	1 273	31 350
Summa kortfristiga skulder	1 273	37 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 857	753 786

Kommande information

Januari – mars 2014

27 maj 2014

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Jakob Johansson, VD
Tel +46 8 522 172 00