



# Delårsrapport januari - september 2014

## Provinsfastigheter II AB (publ)

• Stående obligationslån 8,0 % • Alloktion II 2016

### Januari – September 2014

- Nettoomsättningen för perioden uppgick till  
- (131,5) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till  
- (68,9) MSEK
- Resultatet efter skatt för perioden uppgick till  
19,8 (39,6) MSEK
- Eget kapital vid periodens slut uppgick till  
22,3 (2,5) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick till 460 (922) SEK

### Kvartalet Juli - September 2014

- Nettoomsättningen för perioden uppgick till  
- (43,0) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till  
- (24,8) MSEK
- Resultatet efter skatt för perioden uppgick till  
-0,2 (12,4) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick till -4 (290) SEK

## NYCKELTAL I SAMMANDRAG (MSEK)

	Januari–september 2014	Januari–september 2013
Omsättning	-	131,5
Bruttoresultat	-	68,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	-1,0	65,7
Värdeförändring fastigheter	-	-
Finansnetto	20,8	-21,2
Periodens resultat före skatt	19,8	44,5
Totala tillgångar	27,2	1 596,7
Eget kapital	22,3	28,7
Direktavkastning (bruttoresultat i förhållande till fastighetsportföljens värde, 12 mån)	-	5,6 %
Soliditet	81,9 %	1,8 %

### Affärsidé

Styrelsen arbetar med att revidera bolagets affärsidé.

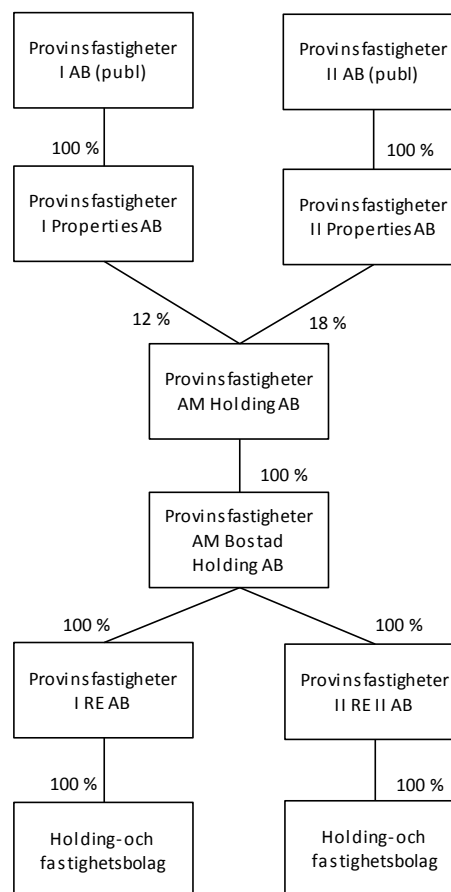
### Frivillig rekonstruktion 2013

Under 2013 genomfördes en frivillig rekonstruktion.

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

Som en del i den frivilliga rekonstruktionen, och i enlighet med krav från seniorlånggivaren, har samtliga övriga långivare omvandlat 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). På årsstämmor den 12 maj 2014 togs beslut i enlighet med detta.

Efter genomförd omstrukturering och de på årsstämmorna tagna besluten har organisationsstrukturen utseende enligt figur till höger. Provinsfastigheter II AB har således inte ett direkt inflytande i de fastighetsägande och låntagande bolagen, varför dessa bolag inte längre konsolideras i koncernräkenskaperna.



## Koncernens resultat

Koncernens resultaträkning innehåller resultat fram till den 18 december 2013 för det tidigare dotterbolaget Provinsfastigheter II RE II AB och detta bolags dotterbolag. Provinsfastigheter II RE II AB avyttrades per den 18 december 2013, och koncernen består härefter av moderbolaget Provinsfastigheter II AB och det helägda Provinsfastigheter II Properties AB, samt andel i Provinsfastigheter AM Holding AB.

Resultaträkningens jämförelsesiffror blir med anledning av detta inte helt jämförbara.

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till - (131,5) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till - (62,6) MSEK vilket ger ett bruttoreultat på - (68,9) MSEK.

Centrala administrationskostnader uppgick till 1,0 (3,2) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till -1,0 (65,7) MSEK.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 19,8 (44,5) MSEK. Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till 20,8 (-21,2) MSEK, varav resultat från andelar i koncern- och intressebolag uppgick till 20,2 (-) MSEK, värdeförändring på upplåning uppgick till - (38,9) MSEK och valutakursförändring på upplåning uppgick till -0,1 (0,0) MSEK.

Koncernens skatt uppgick under perioden till 0,0 (-5,0) MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 19,8 (39,6) MSEK.

## Tillgångar

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

## Eget kapital

Per den 30 september 2014 uppgick det egna kapitalet till 22,3 (2,5) MSEK.

## Skulder

Det bokförda värdet på koncernens räntebärande skulder, bestående av obligationslån, uppgick per den 30 september 2014 till 3,0 (3,0) MSEK.

## Investeringar

Som en del i den frivilliga rekonstruktionen har Bolaget omvandlat sina fordringar mot tidigare dotterbolag till aktieinnehav i Provinsfastigheter AM Holding AB. Ägarandelen i detta bolag uppgår per den 30 september 2014 till cirka 18 procent.

## Personal

Koncernen har per den 30 september 2014 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 redovisningsstandarden IFRS. Påverkan kan vara avsevärd. Tillgångarnas värde är direkt relaterade till hyresintäkter och vakansgrad.

## 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

Efter rapportperiodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Stockholm den 28 november 2014

Provinsfastigheter II AB (publ)  
Styrelsen

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

## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	Januari – september 2014	Januari – september 2013	Juli – september 2014	Juli – september 2013	Oktober 2013 – september 2014	Januari – december 2013
<b>Nettoomsättning</b>						
Fastighetsförvaltning	-	131 500	-	43 003	37 442	168 942
	-	<b>131 500</b>	-	<b>43 003</b>	<b>37 442</b>	<b>168 942</b>
Drift och underhåll	-	-62 628	-	-18 208	-21 585	-84 213
Avskrivningar	-	-4	-	-1	-1	-5
<b>Verksamhetens kostnader</b>	-	<b>-62 632</b>	-	<b>-18 209</b>	<b>-21 586</b>	<b>-84 218</b>
<b>Bruttoresultat</b>	-	<b>68 868</b>	-	<b>24 794</b>	<b>15 856</b>	<b>84 724</b>
Central administration	-1 029	-3 162	-152	-1 450	-6 200	-8 333
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>-1 029</b>	<b>65 706</b>	<b>-152</b>	<b>23 344</b>	<b>9 656</b>	<b>76 391</b>
Värdeförändringar, fastigheter	-	-	-	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 029</b>	<b>65 706</b>	<b>-152</b>	<b>23 344</b>	<b>9 656</b>	<b>76 391</b>
Resultat från andelar i koncern- och intressebolag	20 222	0	0	0	65 450	45 228
Finansiella intäkter	844	0	0	0	907	63
Finansiella kostnader	-192	-60 038	-9	-20 342	-81 092	-140 938
Ej realiserad valutakursförändring	-86	-2	0	-2	-84	-
Värdeförändringar, upplåning	0	38 878	0	6 780	-1 495	37 383
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>19 759</b>	<b>44 544</b>	<b>-161</b>	<b>9 780</b>	<b>-6 658</b>	<b>18 127</b>
Skatt	0	-4 991	0	2 657	199	-4 792
<b>Periodens resultat</b>	<b>19 759</b>	<b>39 553</b>	<b>-161</b>	<b>12 437</b>	<b>-6 459</b>	<b>13 335</b>
<b>Resultat per aktie SEK</b>	<b>460</b>	<b>922</b>	<b>-4</b>	<b>290</b>	<b>-150</b>	<b>311</b>

Provinsfastigheter II AB (publ)  
Delårsrapport januari - september 2014

**KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR**

<b>TSEK</b>	<b>30 september 2014</b>	<b>30 september 2013</b>	<b>31 december 2013</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	-	1 534 727	-
Övriga anläggningstillgångar	21 867	1 379	1 145
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>21 867</b>	<b>1 536 106</b>	<b>1 145</b>
Omsättningstillgångar	5 266	27 502	7 076
Likvida medel	42	33 116	73
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 308</b>	<b>60 618</b>	<b>7 149</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>27 175</b>	<b>1 596 724</b>	<b>8 294</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>22 255</b>	<b>28 714</b>	<b>2 496</b>
Långfristiga räntebärande skulder	3 047	1 398 794	2 961
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 047</b>	<b>1 398 794</b>	<b>2 961</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	-	15 841	-
Övriga kortfristiga skulder	1 873	153 375	2 837
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 873</b>	<b>169 216</b>	<b>2 837</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>27 175</b>	<b>1 596 724</b>	<b>8 294</b>

## **Kommande information**

Bokslutskommuniké 2014

20 februari 2015

### **För ytterligare information, vänligen kontakta:**

Jakob Johansson, VD  
Tel +46 8 522 172 00