

INDUSTRIFINANS BOLIGEIENDOM ASA

1.1.99 – 30.6.99

Industrifinans Boligeiendom ASA investerer i boligeiendom for utleie i attraktive områder i Skandinavia, og har boligeiendommer beliggende i Oslo, samt i Göteborg og Halmstad i Sverige. Selskapet ble etablert i mai 1995. I april 1999 ble fusjonen med Industrifinans Boligeiendom II ASA formelt gjennomført.

Resultatregnskapet 1. halvår 1999

Det ureviderte regnskapet for 1. halvår 1999 viser at konsernet hadde driftsinntekter på NOK 51,6 mill. Konsernets driftsresultat før avskrivninger ble NOK 34,8 mill. Resultat etter skattekostnad og minoritetsinteresser ble NOK 9,7 mill. Konsernets kontantstrøm var NOK 19,8 mill.

Selskapets driftsresultat i 2. kvartal ble NOK 16,9 mill, mot NOK 7,8 mill i 1. kvartal. Driften av de svenske eiendommene utviklet seg som forventet i 2. kvartal. Selskapets eiendomsportefølje i Norge er under oppbygging. Driftskostnadsprosenten for disse eiendommene var derfor også i 2. kvartal høyere enn det som forventes i ordinær drift. Selskapet bokførte salgsgevinster før skatt i 2. kvartal på NOK 7,9 mill. Salgsgevinsten inkluderer salget av Gibraltargatan 12 og ni av nitten leiligheter i Skovveien 49.

Kapitalforhold

Konsernet hadde pr 30.6.99 en totalbalanse på NOK 1.139,8 mill. Finansplasseringer utgjorde totalt NOK 78,4 mill, hvorav NOK 23,4 mill var plassert i SEK. Konsernets egenkapital var NOK 430,0 mill. Konsernets gjeldsandel var dermed 61,8%.

Konsernet hadde pr 30.6.99 en langsiktig pantegjeld på NOK 677 mill, fordelt med NOK 226 mill i Norge og NOK 451 mill i Sverige. Morselskapets fastrentelån utgjør pr 30.6.99 totalt ca. NOK 360 mill, og har en vektet løpetid på 3,06 år i Norge og 3,68 år i Sverige. Lånene har en gjennomsnittlig rentesats på 5,89% (Norge) og 5,61% (Sverige). I tillegg er det inngått renteswapper for NOK 90 mill i 5 år med start 1. halvår 2000 med rente 5,33% (ex. margin) som låser renten for en andel av fremtidige låneopptak.

Selskapet hadde pr 30.6.99 201 aksjonærer. Siste kjente omsetningskurs pr 26. august var

NOK 29. Pr 30.6.99 eide selskapet 291.545 egne aksjer. I august ervervet selskapet ytterligere 45.000 egne aksjer til gjennomsnittskurs 29,89.

Styret har fornyet administrasjonens fullmakt til å erverve egne aksjer i henhold til generalforsamlingsfullmakt av 15. januar 1999.

Driftsutvikling

Selskapet hadde pr 30.6.99 totalt 966 utleibare leiligheter, herav 390 leiligheter i Oslo og 576 leiligheter i Göteborg og Halmstad. Selskapets hadde pr. 30.6.99 5 ledige leiligheter. Disse leilighetene er alle i Sverige. Pr. 26.8.99 er 2 av disse ledige.

Konsernets investeringsaktivitet

Selskapet påbegynte salget av leiligheter i Skovveien 49 i mai. Pr 26.8.99 var 15 av eiendommens 19 leiligheter solgt.

Det har ikke vært foretatt nye investeringer i 2. kvartal. Selskapet forventer i nær fremtid å inngå entrepriseavtaler på Rådhusgaten 21, Johannes Bruns gate 12B og Glückstadgaten 5. Den totale entreprisekostnad forventes å være ca. NOK 80 mill, som er i samsvar med tidligere prognoser.

Videreutvikling av selskapet

Selskapet har inngått en samarbeidsavtale med Selmer Bolig AS og OBOS. I denne forplikter partene seg i fellesskap å utforme bud for hele eller deler av boligtomtene på tidligere Rikshospitalområdet, når disse blir lagt ut for salg.

Selskapet arbeider mot å oppnå fullinvestert status, og for å utvikle eiendomsmassen ytterligere med hensyn til sammensetting og bidrag til selskapets verdiskapning. Eiendomsmassen har siden årsskiftet hatt en positiv verdiutvikling.

Oslo, 26. august 1999

Styret i Industrifinans Boligeiendom ASA

INDUSTRIFINANS BOLIGEIENDOM ASA

Ureviderte tall, millioner NOK. Proformatall fra 1998 er for fusjonert selskap

01.04.99- 30.06.99	01.04.98- 30.06.98		1. halvår 1999	1. halvår 1998	1998
RESULTATREGNSKAP					
22,5	12,0	Driftsinntekter	43,6	24,7	56,7
7,9	0,9	Gevinst ved salg av driftsmidler	7,9	0,9	1,4
30,4	12,9	Sum driftsinntekter	51,6	25,6	58,1
8,3	5,7	Driftskostnader	16,8	11,1	25,3
5,2	2,9	Ordinære avskrivninger	10,1	5,6	13,2
13,5	8,6	Sum driftskostnader	26,9	16,7	38,5
16,9	4,3	Driftsresultat	24,7	8,9	19,7
-5,9	-0,5	Netto finansposter	-10,3	-0,8	-7,2
11,0	3,8	Res. før skattekostnad og min.interesser	14,4	8,1	12,5
3,1	1,1	Skattekostnad	4,0	2,2	3,0
7,9	2,7	Årsresultat før minoritetsinteresser	10,3	5,9	9,4
0,4	0,3	Minoritetsinteresser	0,7	0,4	0,7
7,6	2,4	Resultat etter minoritetsinteresser	9,7	5,5	8,6
BALANSE			30.6.99	30.6.98	31.12.98
EIENDELER					
Anleggsmidler			1 035,3	743,6	901,0
Omløpsmidler			104,5	229,6	167,5
SUM EIENDELER			1 139,8	973,2	1 068,5
GJELD OG EGENKAPITAL					
Aksjekapital			151,9	151,9	151,9
Egne aksjer til pålydende			-2,9	2,9	-2,9
Konsernets fonds			281,0	281,1	272,8
Sum egenkapital			430,0	430,1	421,8
Minoritetsinteresser			5,2	4,9	5,1
Kortsiktig gjeld			25,0	42,8	34,4
Langsiktig gjeld			679,5	495,4	607,2
SUM GJELD/EGENKAPITAL			1 139,8	973,2	1 068,5
KONTANTSTRØMANALYSE					
			1. halvår 1999	1. halvår 1998	1998
Netto K-strøm fra operasjonelle akt.			10,1	18,9	29,5
Netto K-strøm fra investerings aktiviteter			-155,6	-193,8	-374,5
Netto K-strøm fra finansiering aktiviteter			62,4	114,7	230,2
Netto endring			-83,1	-60,2	-114,7
NØKKELTALL (Tall i NOK)					
Gj.snittl. antall aksjer utestående			14 900 232	14 997 414	14 948 823
Bokført egenkapital pr aksje			28,86	28,68	28,22
Gjeldsandel			61,8 %	55,3 %	60,0 %
Resultat pr aksje			0,65	0,36	0,58
Kontantstrøm pr aksje			1,33	0,74	1,46