



EVIDENTIA

Årsredovisning 1996

Bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma i Evidentia Fastigheter AB (publ) hålls torsdagen den 17 april 1997, kl. 16.00 på Operaterrassen, Kungsträdgården, Stockholm.

Rätt att delta i bolagsstämman

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall dels vara registrerad i den av Värdepapperscentralen VPC AB förda aktieboken måndagen den 7 april 1997, dels anmäla sitt deltagande till bolagets huvudkontor senast kl. 16.00 måndagen den 14 april 1997. Vid anmälan bör uppges namn, person- eller organisationsnummer, aktieinnehav med fördelning på aktieslag samt adress och telefonnummer.

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste för att äga rätt att delta i stämman, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast måndagen den 7 april 1997.

Anmälan

Anmälan om deltagande i bolagsstämman kan ske skriftligen till Evidentia Fastigheter AB (publ), Box 6459, 113 82 Stockholm eller per telefon 08-441 55 00.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 1996.

Stockholm i mars 1997

Evidentia Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Kommande rapporter

Delårsrapport januari - mars 1997	21 maj 1997
Delårsrapport januari - juni 1997	28 augusti 1997
Delårsrapport januari - september 1997	12 november 1997
Bokslutskommuniké för verksamhetsåret 1997	mars 1998

Innehåll

1996 i sammandrag	3	Förvaltningsberättelse	34	Definitioner	52
VD har ordet	4	Resultaträkningar	37	Femårsöversikt	53
Från Arcona till Evidentia	6	Balansräkningar	38	Evidentiaaktien	55
Detta är Evidentia	8	Finansieringsanalyser	40	Styrelse, revisorer och ledande befattningshavare	57
Fastighetsrörelsen	11	Redovisningsprinciper och noter	41	Kort historik	59
Bilrörelsen	25	Förslag till resultatdisposition	50	Fastighetsinnehav	60
Övrigt	31	Revisionsberättelse	51	Adresser	62
Finansiell översikt	33				

1996 i sammandrag

- Resultatet före skatt i koncernen uppgick till -174 (52) Mkr. Här ingår poster av engångsnatur med -124 (39) Mkr.
- Nedskrivning av fastigheter har gjorts med -125 (0) Mkr.
- Resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till -21 (24) Mkr.
- Ny företagsledning tillträdde 30 augusti.
- Byggrörelsen avyttrades under oktober då också moderbolaget bytte namn till Evidentia Fastigheter AB.
- Bilrörelsen koncentreras till regionstäder.

Efter 1996 års utgång:

- Ny verkställande direktör i Philipson Bil AB tillträdde i januari.
- Nytt finansieringsavtal klart i januari. Efter amorteringar ökar soliditeten pro forma med cirka tre procent.

Nyckeltal	1996	1995
Försäljning, Mkr	2 102	2 158
Resultat efter finansnetto, Mkr	-174	52
Resultat per aktie ¹⁾ , Kr	-1:90	0:45
Eget kapital per aktie ¹⁾ , Kr	5:10	7:00
Soliditet, %	18	20
Bokfört värde fastigheter ²⁾ , Mkr	1 609	1 965
Bokfört värde fastigheter per aktie, kr ^{1) 2)}	17:80	21:70
Utdelning per aktie ³⁾ , Kr	-	-

¹⁾ Vid omräkning av jämförelsetal har Sveriges Finansanalytikers Förenings rekommendationer tillämpats.

²⁾ Inklusiv andel i intressebolags fastigheter.

³⁾ Styrelsens förslag.

	Omsättning		Resultat före skatt	
	1996	1995	1996	1995
Fastighetsrörelsen				
Löpande verksamhet	154 ¹⁾	131 ¹⁾	-13	-24
Fastighetsförsäljning	22 ²⁾	24 ²⁾	7	23
Fastighetsnedskrivningar			-104	
Summa engångsposter	22	24	-97	23
	176	155	-110	-1
Bilrörelsen				
Löpande verksamhet	1 642	1 659	-41	-4
Fastighetsförsäljning			-28	1
Fastighetsnedskrivningar			-21	
Övriga engångsposter			22	15
Summa engångsposter			-27	16
	1 642	1 659	-68	12
Byggrörelsen				
Löpande verksamhet	284	344	4	41
Koncernen				
Löpande verksamhet	2 080	2 134	-50	13
Fastighetsförsäljning	22 ²⁾	24 ²⁾	-21	24
Fastighetsnedskrivningar			-125	
Övriga engångsposter			22	15
Summa engångsposter	22	24	-124	39
	2 102	2 158	-174	52

¹⁾ Exklusive Evidentias andel av hyresintäkter i delägda fastigheter i HB Härden samt SBS Madrid SA, 34 (24) Mkr.

²⁾ Totala försäljningsintäkter uppgick till 205 respektive 228 Mkr.

VD har ordet



*Dag Klerfelt, VD
och koncernchef*

Historik

Evidentias rötter sträcker sig till början av 1900-talet, då den legendariske Gunnar V Philipson började bygga upp en framgångsrik bilverksamhet. Under senare hälften av 1980-talet skapades ett internationellt fastighetsimperium genom hög belåning. Åren 1990-93 kollapsade både fastighetsmarknaden och Evidentia (företvarande Arcona), trots framgångsrika försäljningar. Finansiell rekonstruktion genomfördes 1994.

Paradigmskiften

Den under året sänkta räntenivån med tre till fyra procent och en realränta som närmat sig internationella nivåer har varit av stor positiv betydelse för den svenska fastighetsmarknaden. Dagens låneränta innebär vid marknadsmässiga direktavkastningskrav att de flesta förvaltningsobjekt ger ett positivt kassaflöde. Under 1980-talet accepterades negativa kassaflöden och under fastighetskrisen fanns det små möjligheter att undvika denna situation för högt belånade fastighetsbestånd. En fortsatt låg inflation, och periodvis deflation, innebär ett paradigmskifte för fastighetsbranschen (och för övrigt även för bilhandeln). Den generella värdetillväxten för fastigheter, under lång tid i hög grad driven av konsumtionspris- och byggkostnadsutveckling, har sannolikt upphört. Avskrivning kommer framgent inte bara att framstå som ett redovisningsmässigt krav, utan spegla en verklig förslitning av byggnaden. Hyrestillväxt, värdestegring och reavinster skapas nu i huvudsak på delmarknader med ekonomisk tillväxt. Fastigheterna måste vara väl belägna och som i Evidentias fall uppfylla ett fundamentalt behov som arbetsplats, handelsplats eller bilanläggning.

Hyresgäster och kunder måste kunna erbjudas efterfrågade lokaler, tjänster och varor. Hyresgäst Anpassningar och ombyggnationer måste utföras löpande för att klara tidens krav med allt snabbare utveckling för IT, arbetsmiljö, arbetssätt och försäljningsmetoder. Intervallen för åtgärder kommer att bli allt tätare och ställa krav både på lyhördhet, kompetens och finansiella resurser. Fastighetsägaren får i gengäld framgång i hyresförhandlingar och låg vakans.

Årets strukturaffärer och avyttringar

Under hösten genomfördes strukturaffärer vad avser bilrörelsen, som nu koncentreras mot regionstäder och Göteborg. Bygg- och konsultrörelsen har avyttrats, vilket har renodlat verksamheten och väsentligt sänkt risknivån med bibehållen möjlighet till del i framtida värdetillväxt. Försäljning har skett av totalt tio fastigheter och projekt. Fastighetsinnehavet har koncentrerats mot kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen.

Finansiell ställning och refinansiering

Strukturaffärerna och avyttringarna har möjliggjort amorteringar i januari 1997. En analys har visat att det långsiktiga kassaflödet bör kunna bära en marknadsmässig ränta, vilket utgjorde en hörnsten i uppgörelsen med S-E-Banken om ny finansiering. Den innebär att Philipson kommer att få en platt-

form för utveckling av bilrörelsen. Under ordnade former kommer Evidentia att delta i strukturaffärer och försäljningar av fastigheter. Målet är att fokusera på substansvärde och eget kapital, samt att höja soliditeten.

Philipson Bil AB

Under hösten 1996 initierades en åtgärdsplan för att vända resultatutvecklingen. Philipson förväntas ge vinst genom ökad effektivitet, bättre kapacitetsutnyttjande, högre bruttomarginaler och kompetent personal.

Bedömningen är vidare att marknaden för bilförsäljning och verkstadstjänster skall kunna förbättras under år 1997. Ökande reallöner och sänkt räntenivå medger högre konsumtion. Den svenska vagnparken tillhör Europas äldsta och det finns ett uppdämt behov av att byta ut gamla bilar, som dessutom i många fall inte uppfyller moderna miljö- och säkerhetskrav. Priserna på både nya och begagnade bilar har sänkts. Starka bilmärken som Mercedes-Benz, Nissan, Peugeot och Citroën, med attraktiva modellprogram, ger utrymme för ökade marknadsandelar.

En realistisk målsättning är att, baserat på dagens omsättning om drygt en miljard, nå en vinstnivå på 15-30 Mkr. När resultatutvecklingen vänder och Philipson Bil AB åter blir ett välskött bolag är ambitionen att företaget skall vidareutvecklas som självständigt bolag. Som ett led i detta utvärderas möjligheterna till en framtida marknadsnotering.

Fastighetsförvaltningen

Redan i halvårsrapporten påtalades att hyres- och fastighetsmarknaden avseende bilanläggningar var pressad. Mot slutet av året gjordes en analys av fastighetsinnehavet och för kategorin Övriga kommersiella fastigheter konstaterades ett nedskrivningsbehov. Hyres- och fastighetsmarknaden har stärkts generellt, men det har inte varit fallet för alla regioner och fastighetstyper. Fastighetsmarknaden är inte homogen och trenden är att skillnaderna ökar vad avser hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav mellan olika delmarknader. Min uppfattning är att även börsens värdering av fastighetsbolag kommer att i högre utsträckning ta hänsyn till underliggande skillnader mellan olika delbestånd.

För kontorsfastigheterna i det starka marknadsområdet Stockholm - Norra Innerstaden räknar Evidentia med att den omfattande upprustning och de stora uthyrningsinsatser som pågått i flera år på sikt skall ge tillväxt i resultat, kassaflöde och värde. För köpcentrumprojektet Stinsen, beläget mitt i norra Storstockholm, utgör 1997-98 en inkörningsperiod. Utbyggnad av infrastrukturen ger väsentligt bättre tillgänglighet. Under de närmaste åren finns en förväntan om en positiv omsättnings- och driftnettoutveckling för en fundamentalt attraktiv köpcentrumanläggning.

Framtid

Med engagerade och kompetenta medarbetare kommer resultat och kassaflöde att förbättras både för fastighets- och bilrörelsen. År 1997 präglas dock fastighetsrörelsen av hyresgästanpassningar, omförhandling av hyreskontrakt, nyuthyrning och kostnadsanpassningar. För bilrörelsen ger åtgärdsplanen förhoppning om en resultatvändning under hösten och ett positivt resultat för helåret 1997. Evidentia kommer att ta aktiv del i fortsatta strukturaffärer inom svensk och utländsk fastighetsmarknad, med målsättning att stärka bolagets finansiella ställning.

Stockholm i mars 1997

Dag Klerfelt

Verkställande direktör

Ps. "Evidentia" är sprunget ur "evidens" och "evident", vilket är latin och betyder visshet, klarhet, påtaglighet, uppenbar - och speglar väl den inställning vi har till verksamheten. Ds.

Från Arcona till Evidentia

Finansiell rekonstruktion genomfördes år 1993/94

I juli 1993 träffade bolaget en överenskommelse med koncernens huvudbanker som innebar likviditetstillskott och ränteeftergifter. Efter insikten årsskiftet 1993/94 om att bolagets fortsatta överlevnad krävde ytterligare insatser från aktieägare och banker, genomfördes en genomgripande finansiell rekonstruktion under våren 1994. Bolaget tillfördes 407 Mkr genom en nyemission. Lån om 300 Mkr omvandlades till ett konvertibelt lån. Vidare tillförsäkrades bolaget lån och byggnadskreditiv om 1 590 Mkr med subventionerad ränta. Uppgörelsen med huvudbankerna löpte till 31 december 1996.

Genom rekonstruktionen erhöll bolaget finansiella resurser för att i lämplig takt och under ordnade former avyttra fastigheter. Under perioden 1993 till 1996 såldes ett antal utlandsobjekt, bilanläggningar samt delar av Philipsons verksamhet.

Vidare innebar rekonstruktionen att projektet Stinsen kunde genomföras och möjlighet till att ytterligare projekt kunde utvärderas. Bolagets verksamhet avseende fastighetsutveckling skulle koncentreras till Stockholm och London. Sedan våren 1994 har detta inneburit ombyggnation av Philipsons gamla huvudanläggning i Häggvik till köpcentrum Stinsen samt två om-/nybyggnationer i West End, London. Omfattande ombyggnadsarbeten och hyresgäst Anpassningar har genomförts tillsammans med Diligentia i det delägda kv Härden 16 och 17, S:t Eriksgatan. Projektering har skett avseende ett till 50 procent ägt bostadsprojekt, inom området S:t Erik på Kungsholmen i Stockholm. Ytterligare projekt har av styrelsen ej bedömts vara möjliga att genomföra av lönsamhetsmässiga och finansiella skäl.

Rekonstruktionen innebar vidare att arbetet kunde fortsätta med att koncentrera bilrörelsen till återförsäljarverksamhet och verkstad. Förväntningarna om en god utveckling för Philipson var höga. Strategin var att anpassa och utveckla företaget efter försäljning av grossistrelserna under 1994-95, och samtidigt förbereda en försäljning eller separat börsnotering. Långvariga förhandlingar om försäljning under 1995-96, ledde inte till något avslut. Resultatutvecklingen har fram till slutet av 1996 varit en besvikelse.

Ny företagsledning

Vid bolagsstämman i april 1996 meddelades att koncernen skulle delas i ett fastighetsbolag och ett byggnadsbolag. Den dåvarande koncernchefen Håkan Birke skulle leda bygg- och konsultverksamheten, som skulle finna en ny ägarstruktur. Vidare meddelades att fastigheter skulle avvecklas successivt, att arbetet med att finna ny ägarstruktur för Philipson pågick samt att frigjorda medel skulle tillföras aktieägarna om det fanns legala och finansiella förutsättningar. Den 30 augusti 1996 tillträdde en ny företagsledning.

Bygg- och konsultdelen avyttras i oktober 1996

Projektverksamheten har bedrivits av bygglednings- och konsultbolagen Arcona Project Ab, Energo Ab och BSK Arkitekter Ab. Trots en relativt ringa omsättning har lönsamheten varit hög under 1993-95, främst beroende på omfattande projektledningsverksamhet i Nacka Strand.

Styrelsen bedömde under våren 1996 att förutsättningarna för den framtida lönsamheten försämrats och att risken i verksamheten därmed ökat. Extra bolagsstämman den 14 oktober godkände, på styrelsens förslag, att byggerörelsen skulle avyttras. Köpare var Arcona Holding med bland andra Arconas ledningsgrupp som ägare. I samband med försäljningen av byggerörelsen, vilken innefattande namnet Arcona, bytte moderbolaget namn till Evidentia Fastigheter AB. Evidentia kvarstår under en femårsperiod med ett konvertibelt lån, genom vilket Evidentia efter fem år tillförsäkras rätt till 49 procent av Arcona Holdings värde, efter att tillgångarna marknadsvärderats.

Omfattande strukturaffärer och fortsatt renodling under hösten 1996

Under hösten genomfördes vidare två strukturaffärer vad avser bilrörelsen samt försäljning av ett flertal fastigheter och projekt.

Representation och verkstadsrörelser avseende Mercedes-Benz och Nissan i södra Stockholm samt Södertälje såldes.

I oktober avyttrades tre större anläggningar i storstadsregionerna, i norra Stockholm, Hisings-Kärra i Göteborg och i Malmö direkt till leverantören Mercedes-Benz. Strategin bakom affären kan kort sammanfattas med att Philipson Bil AB koncentrerar sin Mercedes-verksamhet med tyngdpunkten på de större regionstäderna samt Göteborg, medan Mercedes-Benz framdeles kommer att vara representerad med egna märkesexklusiva anläggningar i Sveriges tre största städer.

Totalt nio bilanläggningar, mark i Stockholm och ett förvaltningsobjekt i utlandet såldes under hösten. Vidare erhöles ett incitamentsbaserat arvode avseende försäljning av ett projekt i London. För att ytterligare renodla bil- och fastighetsrörelserna sålde Evidentia ytterligare tre bilanläggningar, vilka används i bilrörelsen till Philipson. Evidentia köpte i sin tur två stycken bilanläggningar från Philipson som hyrs ut till externa nyttjare. Vidare har den svenska fastighetsrörelsen organisatoriskt renodlats under hösten genom att svenska fastigheter samlats i en underkoncern, Evidentia Fastigheter Stockholm AB.

Refinansiering avseende perioden 1997 till 1999

Avtalet rörande lån med subventionerad ränta med de banker som deltog i den finansiella rekonstruktionen av bolaget 1994 upphörde att gälla den 31 december 1996. Nytt avtal rörande bolagets lånefinansiering till och med maj 1999 träffades med S-E-Banken i januari 1997. Avtalet innebär nya fastighetslån om 858 Mkr, med löptid till maj 1999. S-E-Banken tecknar vidare ett förlagslån om 100 Mkr, med löptid till december 1999 och med ränta som kapitaliseras till och med juni 1999. Det under 1994 utgivna konvertibla lånet om 300 Mkr löper som tidigare till maj 2001, och är räntefritt till och med maj 1999. Genom refinansieringsavtalet nettoamorterar Evidentia lån med 336 Mkr.

Såväl Evidentia Fastigheter AB, som dotterbolaget Philipson Bil AB, har genom refinansieringen fått en plattform för framtida utveckling. Fokus är fortsatt på strukturaffärer och avyttring av fastigheter.

Detta är Evidentia

Evidentia är efter höstens omfattande strukturaffärer fortfarande en i hög grad diversifierad koncern. Verksamheten kan indelas i tre huvudområden, fastighetsrörelse, bilrörelse (Philipson) och övrigt.

Fastighetsrörelse

Fastighetsbeståndet består av fem delar eller marknadsområden

- Kommersiella fastigheter, Stockholm - Norra Innerstaden.
- Köpcentrumprojekt Stinsen, Sollentuna.
- Övriga kommersiella fastigheter, Sverige.
- Rörelsefastigheter (Philipson Bil AB).
- Utlandsfastigheter, Spanien och Holland.

Kommersiella fastigheter, Stockholm - Norra Innerstaden

Evidentia Fastigheter AB innehar, helt eller genom deläggande, 44 000 kvm varav 33 000 kvm attraktiv kontors- och hotellyta. Totalhyran för år 1996 uppgick till 49,6 Mkr och driftnettot till 25,8 Mkr. Vakansgraden per årsskiftet 1996/97 var fem procent, i förhållande till bruttohyra. Bruttohyra (möjlig totalhyra, fullt uthyrt) i januari 1997 är 54 Mkr.

Fastighetsbeståndet är beläget inom ett marknadsområde med långsiktigt stark hyrestillväxt. Evidentia har god inblick i den lokala hyresmarknaden och en effektiv förvaltningsorganisation.

Köpcentrumprojekt Stinsen, Sollentuna

I Sollentuna äger Evidentia ett köpcentrum- och kontorsprojekt om totalt 39 000 kvm, varav 26 000 kvm är butiks- och kontorsyta. Stinsen befinner sig fortfarande i ett inkörningsstadium. Omfattningen för butikerna 1996 (exklusive moms) uppgick till 342 Mkr. En jämförelse mellan fjärde kvartalen 1996 och 1995 uppvisar en omsättningsökning på 25 procent och en ökad besöksfrekvens med 23 procent. Totalhyra för år 1996 var 29 Mkr och driftnettot var otillfredsställande. Vakansgraden uppgick till elva procent, i första hand beroende på att kontorsdelen var outhyrd.

Evidentia förväntar sig en fortsatt stark utveckling för omsättning och handel i Stinsen köpcentrum, samt att kontorshuset hyrs ut under 1997, vilket sammantaget kommer att förbättra det fastighetsekonomiska utfallet.

Övriga kommersiella fastigheter, Sverige

I denna grupp ingår bilanläggningar, fastigheter för lätt industri, kontorsfastigheter och mark i Stockholmsregionen och Mellansverige. Fastigheterna är väl belägna i attraktiva industriområden, exponerade mot trafikleder och har potential för såväl olika typer av handel som lätt industri. Totalt finns vid årsskiftet 13 objekt (19) om totalt 55 000 kvm.

Marknadsområdet är inte prioriterat och flertalet objekt avses bli föremål för avyttring eller ingå i strukturaffärer.

Rörelsefastigheter (Philipson Bil AB)

Samtliga fastigheter i koncernen som långsiktigt skall användas i bilrörelsen ägs från årsskiftet av Philipson Bil AB. Dessa betraktas som rörelsefastigheter och inte som förvaltningsobjekt. En mindre del av lokalytorna är externt uthyrda till annan handel, specialverkstäder m m. Fastigheterna är fullt uthyrda. De bilanläggningar Philipson äger omfattar fyra fastigheter om totalt 28 000 kvm.

Utlandsfastigheter

Evidentia äger helt eller delvis tre förvaltningsobjekt i Spanien och ett i Holland om totalt 37 000 kvm med en totalhyra om 40 Mkr. Vakansgraden är obetydlig. Fastigheterna är belägna vid randen av innerstadslägen i Madrid, Barcelona och Amsterdam. Dessa, i huvudsak kontorsfastigheter, är ny- eller ombyggda i början 1990-talet och av hög standard.

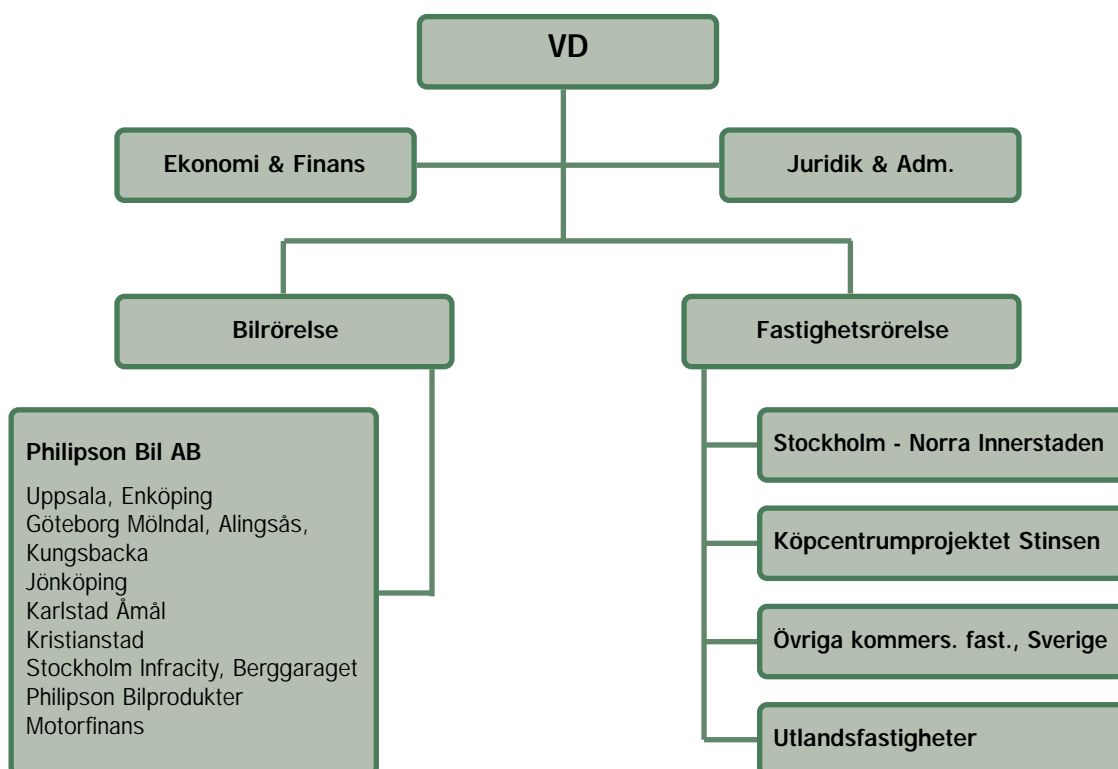
Bilrörelse

Philipson Bil AB

Evidentiakoncernens bilrörelse bedrivs av det helägda dotterbolaget Philipson Bil AB. Verksamheten omfattar handel med person- och lastbilar och verkstadsrörelse och är efter höstens strukturaffärer koncentrerad till regionstäder och Göteborg. Omsättningen 1997 förväntas uppgå till drygt 1 000 Mkr. Utvecklingen för Philipson har hittills under 1990-talet inneburit stora förluster.

I början av 1997 har en åtgärdsplan för effektivisering och höjda marginaler initierats. Nya koncept för provision, marknadsbearbetning och försäljning m m utvärderas för närvarande. Verksamheten förväntas ge ett positivt resultat under året. Utvärdering kommer att ske av en framtida marknadsnotering av bilrörelsen.

Organisation



Övrigt

Här ingår i huvudsak aktier i ACC-Gruppen AB, ett fastighetsprojekt i London och ett konvertibelt lån i Arcona Holding Ab.

Evidentias uppdrag och övergripande mål

Evidentia skall i fastighets- respektive bilrörelse:

- Fokusera på substansvärde och eget kapital, med målsättning att höja soliditeten till 25 procent och på sikt kunna ge utdelning.
- Med kunskap, servicekänsla och affärsmässighet erbjuda kommersiella lokaler på prioriterade marknadsområden anpassade till hyresgästers behov och efterfrågan.
- Med kunskap, nära kund och med servicekänsla bedriva handel med bilar och erbjuda ett omfattande sortiment av verkstadstjänster.
- Ha kompetent personal och arbetsplatser som präglas av arbetsglädje, trivsel och harmoni. Detta skall vidmakthållas genom engagemang, förtroende, information och kompetensutveckling.
- I syfte att öka kännedomen om Evidentia och Philipson ge god information till aktieägare, hyresgäster, kunder i bilrörelsen och övrig omvärld.

Fastighetsrörelsen

Verksamhetsinriktning

Evidentia bedriver fastighetsförvaltning med kontor- och hotellfastigheter, köpcentrum, bilanläggningar och fastigheter för lätt industri i Sverige, Spanien och Holland. Fokus är fortsatt på strukturfärer och avyttring under ordnade former.

Operativa mål

- En avgörande faktor för en god värdetillväxt är en positiv utveckling av driftnettot. Hyresnivån skall vara marknadsmässig, i kombination med en vakansgrad under fem procent. Nivån för periodiskt underhåll kommer under 1997 och 1998 att präglas av nödvändiga hyresgäst Anpassningar. Drift- och underhållskostnadsnivån skall långsiktigt sänkas med bibehållen service-nivå mot kunderna.
- Kundernas behov och önskemål skall styra hyresgäst Anpassningar och ombyggnadsåtgärder. Löpande kontakt skall hållas med samtliga hyresgäster. Kontinuerlig marknadsbearbetning skall ske avseende presumtiva hyresgäster.
- Miljö- och kretsloppssyn skall prägla fastighetsförvaltningen, med beaktande av hyresgästers behov av sunda och trivsamma lokaler. Historiska, arkitektoniska och konstnärliga kvalitéer skall värdas.
- Kvalitetsnivå skall säkerställas genom program för kvalitetssäkring.
- Fastighetsportföljen skall ha en marknadsmässig direktavkastningsnivå. Detta säkerställs genom aktiv hyresförvaltning och hög kostnadseffektivitet med särskilda förvaltningsplaner för varje enskild fastighet, enkla och effektiva kontrollsystem och rationella förvaltningsenheter inom respektive marknadsområde.

Försäljningar år 1996

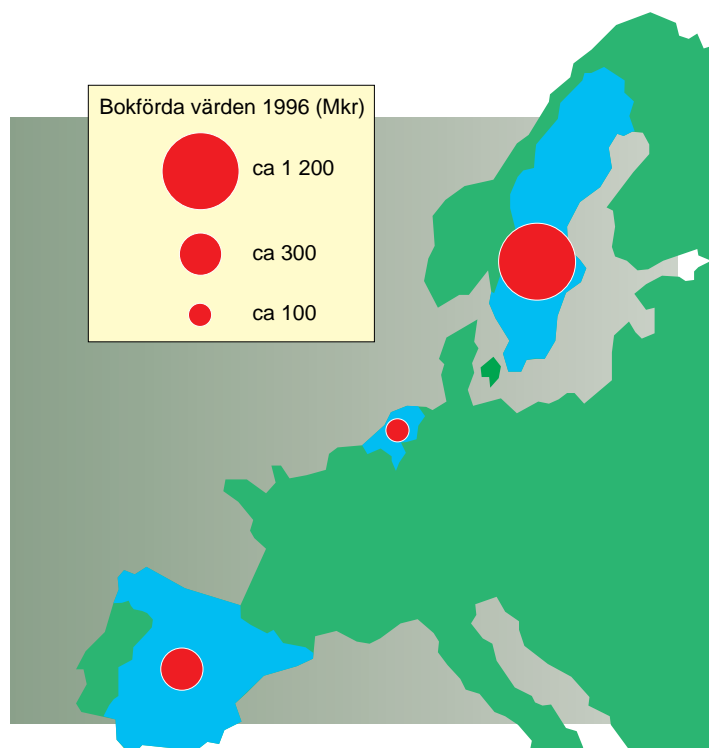
Under året försälldes fastigheter till ett bokfört värde av 226 Mkr. Tre av objekten ingick vid försäljning av bilrörelser i storstadsregioner. I samband med försäljningarna löstes tre fastigheter från rentingkonstruktioner. En av dessa fastigheter finns kvar i koncernen efter årsskiftet. Försäljningarna innebar en geografisk koncentration av fastighetsinnehavet och förbättrade den finansiella stabiliteten.

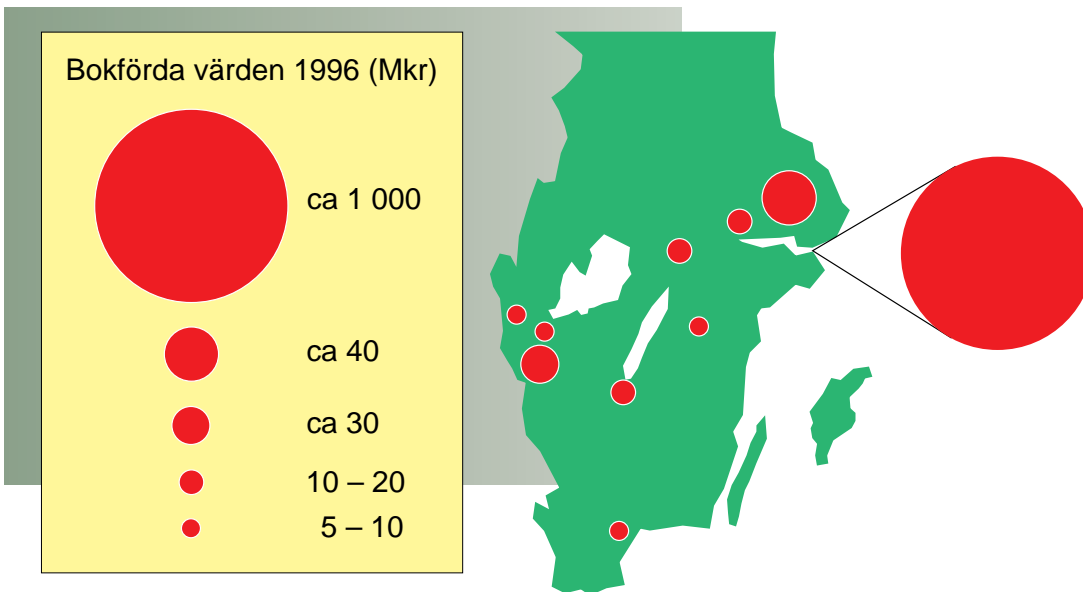
Totalt innehav

Evidentiakoncernen hel- eller del- äger totalt 23 förvaltningsobjekt i tre länder; Sverige, Spanien och Holland.

Det bokförda värdet på Evidentias fastighetsinnehav uppgick den 31 december 1996 till totalt 1 609 Mkr; varav 301 Mkr i delägda fastigheter.

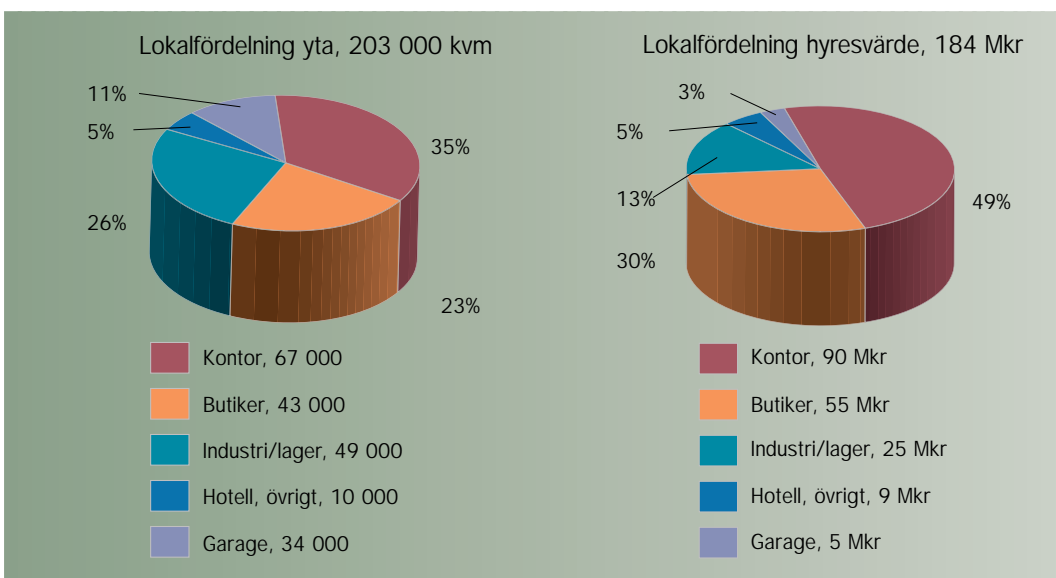
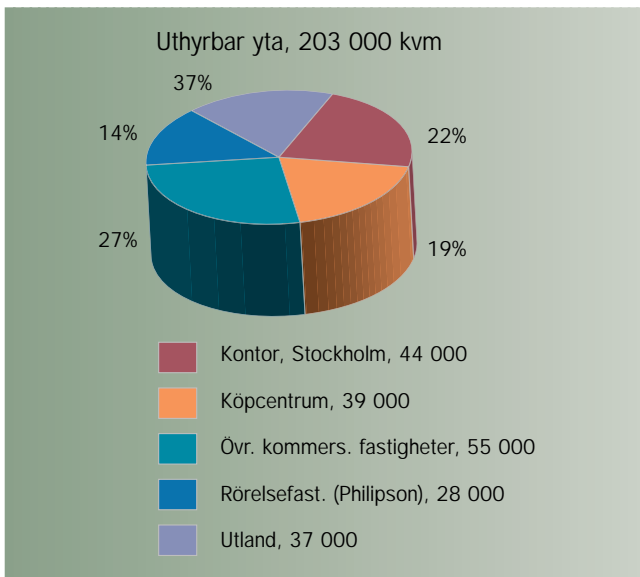
Den totala ytan uppgår till cirka 203 000 kvm inkl garage och till cirka 169 000 kvm exkl garage med ett hyresvärde i januari 1997 (möjlig bruttohyra, fullt uthyrd) om totalt 184 Mkr.





Lokalfördelning

Under 1996 har innehavet av bilfastigheter och fastigheter i utlandet minskats. Som framgår av fastighetsförteckningen på sid 60 och nedan är beståndets fördelning på lokaltyper koncentrerad till kontorsanvändning (35 procent). I relation till hyresvärde utgör närmare hälften av innehavet kontorsytor.



Kontor

Merparten av kontoren om totalt 67 000 kvm avser marknadsområdena Stockholm - Norra Innerstaden, Madrid och Amsterdam. Lokalerna återfinns i närområde till citykärnor och är genomgående av hög standard.

Butiker

Drygt hälften av butikerna om totalt 43 000 kvm avser köpcentrumprojekt Stinsen i Sollentuna, medan resterande del i huvudsak avser välbelägna bilhallar i regionstäder i Mellansverige.

Industri/lager

Denna grupp lokaler om totalt 49 000 kvm är i huvudsak anpassade till och utrustade som verkstäder för personbilar och lastbilar.

Hotell/övrigt

Drygt hälften avser Hotel Palace i kv Härden, S:t Eriksgatan 115. Hotellet är nyligen renoverat och innehåller 216 rum, konferensavdelning och restauranger.

Uthyrningsaktiviteter

Under 1996 kontrakterades nya hyresgäster för 22 484 kvm med fördelning enligt nedan.

Fastighet	Uthyrd lokalarea (kvm, exkl garage)
Blästern 14	2 487 kontor
Härden 16, 17 (49,94%)	4 450 kontor
Vreten 12	8 565 bilanläggning
Avesta 1	4 074 kontor/bilanläggning
Löjan 13	1 882 bilanläggning
Stinsen 1	1 026 butik/kontor
Summa	22 484

Vakansgrad

Vakansgraden uttryckt som andel av hyra har sjunkit till sex (sju) procent. Vakansgraden som andel av yta var sju (sex) procent, men till skillnad från föregående räkenskapsår räknas de outhyrda kontorsytorna i projekt Stinsen med i vakansgraden 1996. Målsättningen för 1997 är att nå en vakansgrad på under fem procent av hyran.

Vakansgrad	% av hyresvärde	% av uthyrbar yta
Kommersiella fastigheter, Stockholm - Norra Innerstaden	5	5
Köpcentrum Stinsen	11	11
Övriga kommersiella fastigheter, Sverige	8	10
Rörelsefastigheter (Phillipson Bil AB)	<1	<1
Utlandsfastigheter	<1	<1
Totalt	6	7

Periodiskt underhåll, hyresgästanpassningar och investeringar 1996

Året har kännetecknats av relativt omfattande insatser avseende hyresgästanpassningar, totalt elva Mkr, periodiskt underhåll uppgår till tolv Mkr och investeringar till tio Mkr. Kostnaderna för hyresgästanpassningar har till största delen samband med uthyrning av vakanta ytor i kv Härden och utgifterna för investeringar och underhåll är i första hand hänförliga till Stinsenprojektet.

Hyresgäststruktur

Evidentia har totalt 165 kommersiella hyreskontrakt, exklusive garage, fördelade enligt nedan.

Fördelning lokalhyreskontrakt	Årshyra <0,5 Mkr	Årshyra 0,5-2 Mkr	Årshyra >2 Mkr
Kommersiella fastigheter, Stockholm - Norra Innerstaden	33	14	4
Köpcentrum Stinsen	48	7	1
Övriga kommersiella fastigheter, Sverige	24	7	4
Rörelsefastigheter (Philipson Bil AB)	3	1	4
Utlandsfastigheter	6	6	3
Totalt	114	35	16

Merparten av hyreskontrakten avser relativt små belopp och ytor, och hänför sig i första hand till butiker.

Hyreskontrakt, löptider

Fördelningen av kontraktens löptider redovisas nedan.

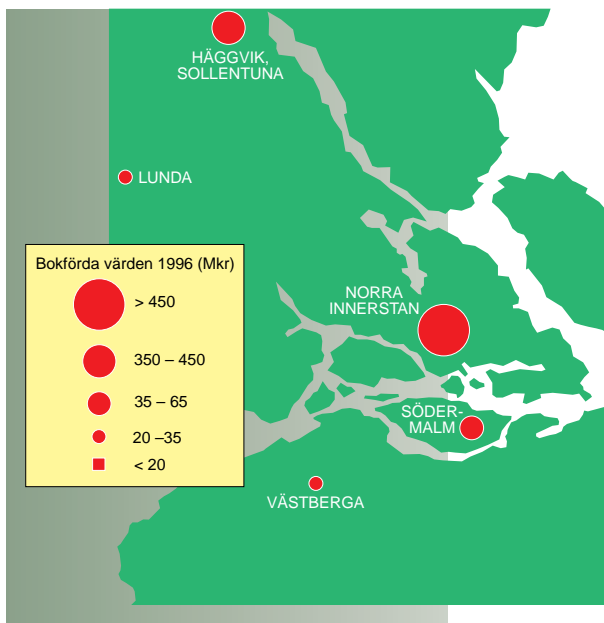
Löptider hyresavtal andel av yta, %	1997	1998	1999	2000-
Kontorsfastigheter				
Stockholm - Norra innerstaden	21	34	8	37
Köpcentrum Stinsen	17	13	16	54
Övriga kommersiella fastigheter	39	25	20	16
Rörelsefastigheter (Philipson Bil AB)	1	1	1	97
Summa Sverige	23	21	12	44
Utland	6	55	7	32
Totalt	20	26	11	43

Knappt hälften av samtliga ytor kommer att omförhandlas inom en tvåårsperiod. För kontorsfastigheter är andelen 55 procent, övriga kommersiella fastigheter 64 procent och för utlandsfastigheter 61 procent. Marknadshyrespotentialen på 2-3 års sikt bedöms vara betydande. För några kontrakt med kort återstående löptid, överstiger dock utgående hyror aktuell marknadsmässig hyra.

Större hyresgäster

De tio största hyresgästerna svarar för 51 procent av ytan och cirka 40 procent av totalhyran.

Större hyresgäster	Uthyrbar yta exkl garage, kvm	Andel % av totala fastighetsbeståndet
Philipson Bil AB	24 219	14,3
Bernats Bil AB	15 384	9,1
Spanska Postverket	11 832	7,0
Mercedes-Benz Sverige AB	7 085	4,2
Telemedia Netherlands AB	5 662	3,3
SSRS Holding AB (Palace Hotell)	5 510	3,3
D-gruppen Stockholm AB (Vivo)	4 178	2,5
Wadköping Bil AB	4 071	2,4
Bilforum i Uddevalla AB	3 950	2,3
Ericsson Radio System AB	3 650	2,2
Totalt		50,6



Kommersiella fastigheter, Stockholm - Norra Innerstaden

Marknadsområdet omfattar kommersiella fastigheter belägna i stadsdelen Vasastaden och i Norrtullsområdet invid Stockholms norra infart. Avståndet till Stockholms city är knappt två km. Stockholm - Norra Innerstaden är dels ett attraktivt bostadsområde och dels ett område med stora kommersiella ytor, vilka fördelar sig enligt nedan:

Kontor, privat sektor	650 000 kvm
Offentliga lokaler	1 000 000 kvm
Butiker	400 000 kvm
Produktion/lager	350 000 kvm
Totalt	2 400 000 kvm

Av Stockholms totala lokalyta om ca 11 000 000 kvm återfinns ca 2 400 000 kvm motsvarande 22 procent i marknadsområdet Stockholm - Norra Innerstaden. Mer renodlade kontorsfastigheter, av den typ som Evidentia äger, uppgår till 300 000 kvm. Området innehåller således en betydande andel av Stockholmsregionens kontors- och butiksytor liksom arbetsplatser. På flera sätt kan detta definieras som ett avgränsat marknadsområde, med sin egen struktur och särart.

Förutom ett par stora komplex uppförda under 1920-30-talen, däribland Automobilpalatset, exploaterades området i snabb takt under 1950-60-talen. Ägandet i området är koncentrerat till ett fåtal stora privata och offentliga fastighetsägare. Vid sidan av Evidentia märks Diligentia, LjungbergGruppen, SPP, HIBY och AMF. SJ Fastigheter äger Norra Stationsområdet.

Området har ett bra kommunikationsläge med direkta påfarter till E4, E20 och E18. Med bil nås city på ett par minuter och Arlanda på mindre än en halvtimme. Tunnelbana och pendeltåg finns på 5-10 minuters avstånd. Bussarnas innerstadslinjer och flygbussen har hållplatser i området. Kommersiell service finns i stor omfattning kring Odenplan, S:t Eriksplan och det nya köpcentrumet på det gamla Norra stationsområdet. Bland de största arbetsplatserna kan nämnas Liber, Arthur Andersen, OK, IVL, GE-Capital och Scandic Hotel.

Bland kommande förändringar märks:

- Diligentia färdigställer en omfattande ombyggnad av det s k Siemenshuset.
- SPP slutför upprustning av en före detta industrifastighet om 27 000 kvm.
- Ett av alternativen för placeringen av Arlandabanans innerstadsstation är vid Karlberg.
- Den s k nationalstadsparken (Djurgården och Hagaparken), kommer att utvidgas in i området.
- Köpcentrumet i de kulturminnesmärkta stationsbyggnaderna utvidgas.
- Den före detta godsterminalen och spårområdet kommer att bli ett stort innerstadsprojekt med en byggrätt på 200 000 - 250 000 kvm, lika fördelat på kommersiella lokaler och bostäder.



Kvarteret Härden

Stockholm

Evidentias fastighetsinnehav

Fastigheten Blästern 14, Gävlegatan 16 - 18, uppfördes ursprungligen på 1930-40-talen och byggdes om 1990-91. Fastigheten utgörs i sin helhet av kontorslokaler med god standard, men med visst behov av hyresgäst Anpassningar.

Fastigheterna Härden 16 och 17, S:t Eriksgatan 115 - 117 ägs av Evidentia till 49,94 procent, med Diligentia som ägare till resterande del. På fastigheterna finns två byggnader, dels före detta Automobilpalatset uppförd under 1920-talet, dels en hotell- och kontorsbyggnad uppförd på 1950-talet. Ombyggnation av båda byggnaderna har skett löpande sedan 1986 med stora insatser under de senaste åren. Lokalerna är nu i gott skick. Byggnaderna innehåller kontorslokaler, hotell, konferensutrymmen och restauranger.

Lokal hyresmarknad

Hyresmarknaden har varit under hård press hela 1990-talet. Stora ytor har varit outhyrda. Under 1996 har dock situationen förbättrats väsentligt. NewSec Analys har följt utvecklingen sedan oktober 1993 till juli 1996 och konstaterat att vakansgraden har sjunkit från cirka 35 procent till cirka 13 procent. Evidentia har nyuthyrat cirka 7 000 kvm till bl a Preseco/SAAB, Svensk Byggtjänst och SIS Certifiering medan andra fastighetsägare hyrt ut stora ytor till bl a Texas Instruments och LRF Media.

Evidentia bedömer att vakansgraden i området i januari 1997 uppgår till ca 7-9 procent, och förväntas sjunka ner mot fem procent. Hyresmarknaden i Stockholm - Norra Innerstaden har kommit nära ett läge med bristsituation och med mycket goda möjligheter till marknadshyreshöjningar. För den som dessutom kan tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och arbetsplatser, finns goda möjligheter att erhålla en väsentlig hyrestillväxt.

Evidentia gör sammantaget bedömningen att läget, utvecklingen inom marknadsområdet och det attraktiva fastighetsinnehavet utgör en god bas för en positiv utveckling på sikt. För några större hyreskontrakt med kort återstående löptid överstiger dock utgående hyror aktuell marknadsmässig hyra.

Stinsen

Sollentuna



Köpcentrumprojekt Stinsen, Sollentuna

Köpcentrum

Under de sista decennierna har en förändring i köpbeteende skett. Bättre kommunikationsmöjligheter, högre grad av pendling med bil mellan bostad, arbete, daghem, skolor m m har medfört att de lokala butikerna har minskat i betydelse. Utglesning av boendet, sämre tillgänglighet och försämrad miljö har sänkt attraktiviteten för innerstadskärnorna och medfört att en högre andel av konsumtionen sker utanför dessa. Kunden kräver en marknadsplats som är lättillgänglig, attraktiv och har ett samlat utbud. Ett köpcentrum uppfyller denna funktion, som ett konstlat men effektivt torg för handel, service, social kontakt och nöjen.

Häggvik, Sollentuna

Köpcentrumprojektet med parkeringsanläggning, ett fristående kontorshus, samt markparkering (med ytterligare byggrätt) är beläget i Häggvik ca 1,5 km norr om Sollentuna Centrum. Avståndet till centrala Stockholm i söder samt Sigtuna i norr är ca 15 km, vilket också är radien i Stinsens primärområde. Med bil nås Häggvik inom primärområdet på 10-15 min. Översiktlig planläggning ger utrymme för en ny infrastruktur med leder, ny pendeltägsstation, omstigning för ett flertal busslinjer och en station för Arlandapendeln i kombination med nyproduktion av flerbostadshus.

Områdesbeskrivning

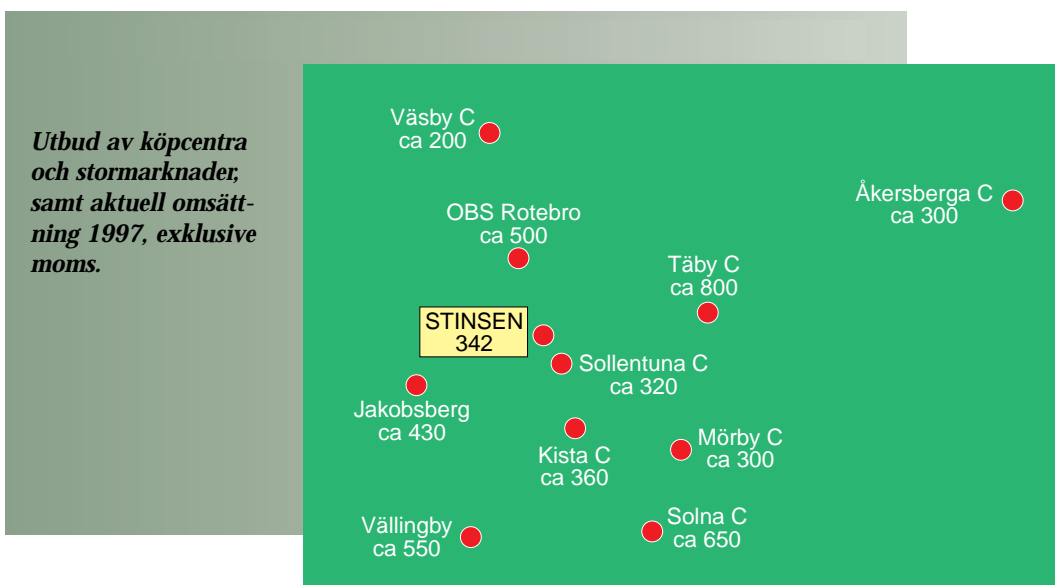
Primärområdet för Stinsen omfattar kommunerna Sollentuna, Upplands Väsby, Solna, Sundbyberg, Danderyd, Sigtuna, Täby, Järfälla, Kista och Spånga. Inom detta område finns drygt 400 000 invånare fördelade på 180 000 hushåll. I ett vidare område inom norrort finns totalt cirka 600 000 konsumenter.

Upptagningsområdet för Stinsens presumtiva kunder tillhör den del av Sverige som har haft störst befolkningsökning de senaste tio åren. Tillväxten bedöms fortsätta och kring år 2000 bor det ytterligare cirka 30 000 möjliga kunder kring Stinsen. Fyra av de 15 kommuner som haft positiv sysselsättningsutveckling i Sverige under perioden återfinns också inom marknadsområdet. De kommuner där flest nya arbetsplatser skapats under 1985-1995 är Sollentuna, Täby och Upplands Väsby.

De disponibla löneinkomsterna i marknadsområdet ligger bland de högsta i landet. Tillsammans med Öresundsregionen förväntas området, enligt enad expertis, att ha starkast tillväxt inom landet för såväl befolkningsutveckling, företagsbestånd som sysselsättning.

Stinsen är centralt beläget inom upptagningsområdet samtidigt som den pågående utbyggnaden av infrastrukturen påtagligt bedöms förbättra Stinsens relativa läge. Inom marknadsområdet finns ett s k marknadsunderlag på cirka 20 Mdr. Stinsens omsättning uppgår för 1996 till 342 Mkr motsvarande en marknadsandel på 1,7 procent.

Under överskådlig framtid är det nedanstående anläggningar som i kombination med Stockholms city kommer att konkurrera om konsumenterna. Det som tillkommer är ett antal mindre *factory outlets* som har ambitionen att ta 1-2 procents marknadsandel. Evidentia gör bedömningen att tillkomsten av *factory outlets* snarast kommer att förstärka externa köpcentra som helhet. Cityhandeln, som omsätter ca tolv Mdr årligen kan växa om innerstaden och särskilt Sergels torg rustas upp. Mycket talar dock för att miljöavgifter och biltullar kommer att införas, vilket sannolikt leder till minskad handel i innerstaden.



Omsättningsutveckling

Konsultfirman Nordplan gör följande antaganden om hur priser och efterfrågan för s k sällanköpsvaror (kläder, skor, sport, hushåll o s v) generellt kommer att förändras inom Stinsens upptagningsområde under perioden 1997 till 2006:

- Efterfrågan ökar i fasta priser med 1,5 procent per år beroende på befolkningsökning, allmän konsumtionsökning och ökad efterfrågan per capita, utöver detta kommer inflation med 1-3 procent per år.
- Pågående marknadsförskjutning inom Stockholmsregionen gynnar handeln i förortscentra med en procent per år. En fortsatt trend mot decentraliserat boende och arbetande samt sjunkande tillgänglighet för innerstaden talar för denna ökning.

Konjunkturuppgång

En annalkande konjunkturuppgång med ökande reallöner, omläggning av bolån för 300 Mdr till väsentligt lägre ränta, minskad sparkvot m m kan likväl ge en årlig ökningstakt på fem till tio procent. Det psykologiska momentet av en marginell förskjutning från sparande till konsumtion kan ge en kraftigt ökad efterfrågan redan under innevarande år.

Infrastruktursatsningar

För närvarande är cirka 85 procent av all konsumtion i Stinsen bilburen och tillgängligheten med bil är viktig. Detta understryker betydelsen av pågående infrastruktursatsningar för Stinsen. Hägg-

viksleden, med cirka 30 000 fordon per dygn, cirka 400 meter norr om Stinsen med direkta avfarter blir klar hösten 1998. Förlängningen mot Täby och Åkersberga planeras bli klar år 2002. Ytterligare förlängning mot Vällingby, Bromma och Jakobsberg planeras bli klar år 2006.

Tillgängligheten för konsumenter som färdas med kollektivtrafik kommer att förbättras. Den nya pendeltågsstationen med omstigning för flera lokala busslinjer väntas få stor betydelse. Under januari 1997 förändrades förutsättningarna för "Dennispaketet" (numera "Inespaketet"). Det är nu tveksamt om den genomgående tvärleden i norra Storstockholm förlängs ytterligare över Mälaröarna ner mot södra Stockholm. Dock bedöms detta få marginell påverkan för Stinsen.

Evidentias fastighetsinnehav

Stinsen omfattar butiker, restauranger och kontor fördelat på två byggnader. Ursprungligen var detta Philipson Bil AB:s huvudanläggning med huvudkontor, försäljningshallar, verkstad och grossistlager för bilar, främst Mercedes-Benz. I början av 1990-talet väcktes tanken på att omvandla den då tomma och nedslitna bilanläggningen till köpcentrum. Analyser visade att omvandling till köpcentrum gav ett ekonomiskt mervärde. Arcona Project Ab utförde under åren 1993-95 en genomgripande ombyggnation och i mars 1995 invigdes Stinsen.

Stinsen är utformad efter internationell förebild i huvudsakligen tre plan. I källaren finns ett garage med direkt förbindelse via rullband till ett gatuplan med bl a en av regionens största dagligvaruhallar, restauranger och stora butiker för sport och leksaker. Förutom detta finns en mängd specialbutiker t ex optiker, blommor, porslin och foto. I det unika "FöräldraFritt" ges barn sysselsättning och får tillsyn medan föräldrarna besöker centrumet. På det övre planet är inriktningen konfektion och mode. Totalt finns det cirka 60 butiker inom dagligvaru- och detaljhandel i Stinsen. I samklang med kundernas efterfrågan kommer sammansättningen av framgångsrika kedjeföretag och skickliga lokala detaljister löpande att anpassas och kompletteras.

Hittills har vare sig omsättning, hyresnivå, driftnetto eller direktavkastning varit tillfredsställande. Detta förklaras av omfattande initialt stöd till kommersiell och teknisk utveckling av köpcentrumet t ex marknadsföring, omfattande rabatter till hyresgäster, hyresgäst Anpassning samt en hög driftskostnadsnivå.

Det är Evidentias bedömning att pågående färdigställande och inkörningsstadium kommer att fortgå under 1997-98. Det ekonomiska utfallet för såväl handlare som fastighetsägare bedöms förbättras i snabb takt redan under 1997 och förbättringen av infrastrukturen förväntas ge en klart positiv påverkan från och med hösten 1998. Utvecklingstakten är lovande och en jämförelse av omsättningen för fjärde kvartalet 1996 och motsvarande år 1995 visade en ökning om 25 procent. Besöksfrekvensen ökade 23 procent. För januari-februari 1997 visar omsättningen en fortsatt ökningstakt om 15 procent.

Åtgärdsplan

Tillsammans med omvärldsförbättringar vad avser marknadsunderlag, efterfrågan och infrastruktur avser Evidentia att under 1997:

- Hyra ut kontorshuset och resterande butikslokaler med målsättningen att sänka vakansgraden till under tre procent.
- Förbättra skyltning och tillfart samt utvidga parkeringsmöjligheterna.
- Inrymma bilvård och biltvättanläggning i garaget.
- Åter sätta in en privat busslinje.
- Löpande anpassa hyresgästsammansättning och service efter konsumenternas önskemål.
- Komplettera med visning av Philipsons sortiment på innerorget.
- Marknadsföra Stinsen inom regionen.
- Tillsammans med Sollentuna kommun, ägarna till fastigheter i området, Vägverket och SJ ta aktiv del i planeringen av närområde, lokalgator och busslinjenät.
- Utvärdera den i stadsplanen medgivna ytterligare byggrätten om 11 500 kvm kommersiell yta.

Ett attraktivare och mer känt köpcentrum attraherar fler kunder vilka i genomsnitt konsumerar för en högre köpesumma. Högre omsättning utgör grund för lönsamhet för handlarna och för hyresbetalningsviljan. Målet är att öka omsättningen med 15 procent per år samt att effektivisera förvaltningen och sänka kostnaderna.



Point West

Amsterdam

Utlandsfastigheter

Hyses- och fastighetsmarknad - Spanien

Spansk ekonomi har nu åter visat en viss styrka efter en djup recession sedan 1992/93. Förväntad årlig ökning av BNP ligger för närvarande på nivån 2-3 procent och den höga arbetslösheten förväntas sjunka. Den numera fristående spanska Riksbanken anses ha fått bukt både med inflations-takten och räntenivån, vilka förväntas ligga under 3,5 procent respektive 7-8 procent.

Lokalhyresmarknaden för kontor försämrades påtagligt 1991 och förhoppningar om en återhämtning under 1994-96 infriades inte. Inflationstakten har uppgått till i genomsnitt fem procent per år under 1990-talet och den reala hyresminskningen har varit betydlig, närmare 60 procent. Vakansgraden i innerstaden uppgår till 6-7 procent och förväntas sjunka under 1997. Vissa bedömare anser att en utplaning nu har skett, och att det finns potential för en stark hyresutveckling på 12-18 månaders sikt (se t ex Jones Lang Wottons Winter-report 1996/97).

Fastighetsmarknaden har kännetecknats av avvaktan och endast ett fåtal större fastighetsaffärer har noterats. Trenden är att det internationella fastighetskapitalet lämnar Spanien.

Madrid - områdesbeskrivning

Madrid delas upp i olika distrikt vad avser hyresmarknad. Det mest attraktiva läget är utefter huvudgatan Paseo de la Castellana i centrum, det s k A1 strax norr därom och det s k A2, vilket är det centralt belägna äldre och mer traditionella affärs- och kontorsdistriktet. A2 inrymmer i huvudsak offentlig förvaltning och banker. Evidentias hel- och delägda fastigheter, Aduana respektive San Bernardo ligger båda i det sistnämnda området.

Evidentias fastighetsinnehav i Spanien, Madrid och Barcelona

Fastigheten Aduana omfattar 11 800 kvm kontor och 7 500 kvm garage. Om- och nybyggnation skedde 1992-93 och fastigheten är av hög standard. Den förhys i sin helhet av spanska Postverket. Hyresavtalet gäller till år 2002, men ger möjlighet till omförhandling och möjlighet för hyresgästen att flytta redan år 1998. I dagsläget understiger marknadsmässig hyra den utgående hyran.

Fastigheten San Bernardo är hälftenägd tillsammans med en spansk partner. I Barcelona innehar Evidentia två mindre kontorsfastigheter i Villa Olympica.



Aduana

Madrid

Hyres- och fastighetsmarknad - Holland

Hollands ekonomi tillhörde under 1996 de starkare i Europa med en BNP-ökning kring tre procent, inflation under tre procent, arbetslöshet under sex procent och obligationsräntor under fyra procent.

Hyresmarknaden har kännetecknats av en viss nedgång fram till 1995, men visat styrka under 1996. Allmänt förväntas 1997 en stabil nivå, med vissa möjligheter till generell hyresökning. Nybyggnationen har genom åren tillgodosett marknaden med ytor och vakansgraden har historiskt legat inom intervallet 5-10 procent.

Hyresmarknaden kan grovt uppdelas i den äldre innerstadsdelen och mer moderna kontorsparker kring staden. Evidentia sålde sitt innehav i centrum, Singelfastigheten, i december 1996.

Evidentias fastighetsinnehav i Amsterdam

Tomträkten Point West är enda innehavet. Denna nybyggda kontorsfastighet har ett bra läge i Amsterdam South West och omfattar cirka 8 000 kvm samt garage om cirka 3 900 kvm. Byggnaden är fullt uthyrd. Största hyresgäst är Telemedia.

Analysunderlag

För att möjliggöra en individuell analys av Evidentias fastighetsinnehav lämnas i detta avsnitt en redogörelse för Evidentias syn på principer för fastighetsvärdering, tilläggsinformation avseende väsentliga parametrar och känslighetsanalyser.

Fastighetsvärdering

Utgångspunkt för fastighetsvärderingen har varit att bedöma ett marknadsvärde respektive ett avkastningsvärde för varje enskild fastighet.

Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en viss tidpunkt. Denna bedömning har gjorts av fristående värderingsföretag. Värdebedömningen görs dels med utgångspunkt från jämförelse av köp (ortsprismetod), dels utifrån en marknadssimulering som baseras på värderingsföretagens bedömning av investorernas uppfattning om hyresutveckling och aktuella avkastningskrav på fastighetsinvesteringar.

Avkastningsvärdet är mer beroende av individuella förhållanden och väger ofta in förväntningar av mer långsiktig karaktär. Evidentias interna värdeuppskattning baseras framför allt på bolagets bedömning och förväntan avseende bl a den långsiktiga hyres- och driftnettoutvecklingen och ränteutvecklingen.

Båda värdebedömningarna baseras på en omfattande fastighetsanalys innefattande genomgångar av samtliga kontrakt, teknisk status, behov av ombyggnationer och hyresgästanpassningar, samt bedömning av löpande och periodiskt underhåll. I bedömningen ingår en skattning av en normal långsiktig vakans samt anpassning till marknadshyror över en tidshorisont om fem år.

För marknadsvärdering av det svenska beståndet anlitas DTZ VärderingsHuset AB. Deras noteringar om utgående hyror, uppskattningar av marknadshyror, vakansutveckling och normaliserade kostnader samt aktuella avkastningskrav, ligger till grund för externt bedömda marknadsvärden.

Evidentias styrelse och företagsledning har uppskattat avkastningsvärden som legat till grund för beslut om nedskrivningar.

Kommersiella fastigheter, Stockholm - Norra Innerstaden

För kontorsfastigheterna i Stockholm, Norra Innerstaden, gör Evidentia bedömningen att avkastningsvärdet överstiger marknadsvärdet. Ingen nedskrivning aktualiseras.

Köpcentrumprojekt Stinsen, Sollentuna

För Stinsen är det ännu svårt att bedöma fastighetsvärdet. Stinsen befinner sig i ett inkörningsstadium. Kontorshuset är under färdigställande och uthyrning pågår. Stinsenprojektet är i hög grad beroende av att Häggviksleden färdigställs (klart hösten 1998), liksom pendeltägsstationen och bussomstigning vid Station Nord i Häggvik. Aktuell marknadsvärde bedöms understiga bokfört värde.

Övriga kommersiella fastigheter samt rörelsefastigheter Philipson Bil AB

För bilanläggningar, fastigheter för lätt industri och kontorsfastigheter har extern marknadsvärdering, som väl överensstämmer med bolagets avkastningsvärdering, uppvisat ett undervärde jämfört med bokfört värde. Nedskrivning har skett med totalt 125 (0) Mkr.

Utland

För Evidentias utlandsfastigheter är såväl marknads- som avkastningsvärdet svarbedömt.

Känslighetsanalys

Nedanstående resonemang avser ett antal nyckelfaktorer med stark påverkan på resultat- och värdeutveckling.

Ränteutveckling

Räntenivån har sjunkit nästan fyra procentenheter under 1996. Genom Evidentias soliditet på 18 procent (pro forma 21 procent) och relativt höga belåningsgrad är bolaget känsligt vad avser ränteförändringar. Under år 1997 är dock räntan för merparten av bolagets lånestock bunden. När hela lånestocken kan bli föremål för räntereglering (1999) erhålls:

Förändring låneränta	+/- 1 procent
Resultateffekt	13 Mkr per år

Fastighetsbestånd; hyresnivå, driftnetto och direktavkastning

Till hjälp för framtida prognoser ges nedanstående information angående utgående hyra, driftnetto och direktavkastning baserat på bokfört värde för det fastighetsbestånd som Evidentia hel- och delägar den 31 december 1996:

Hyresintäkt	168 Mkr
Driftnetto	95 Mkr
Direktavkastning	5,9 procent

Hyresvärde

Det totala hyresvärdet, möjlig bruttohyra, fullt uthyrt, per januari 1997 är cirka 184 Mkr. Närmare hälften av samtliga hyreskontrakt kommer att bli föremål för omförhandling inom en tvåårsperiod. Evidentias resultatutveckling de närmaste åren är starkt avhängig utfallet av om- och nyförhandlingar. Om förenklingen görs, att effekten av en hyresförändring omfattar hela hyresstocken omgående erhålls:

Hyresutfall	+/- 5 procent
Resultateffekt	9 Mkr

För närvarande pågår ett antal hyresförhandlingar avseende kontrakt med utgående hyror överstigande aktuell marknadsmässig hyra. På 2-3 års sikt gör dock Evidentia bedömningen att hyrespotentialen är betydande.

Vakans- och uthyrningsgrad

Vakans-/uthyrningsgrad	+/- 1 procent
Resultateffekt	1,8 Mkr

Driftskostnader

Driftskostnader 1996 (exklusive periodiskt underhåll, hyresgästanpassningar, fastighetsskatt och central administration) uppgår till 44 Mkr eller 232 kr/kvm (uthyrbar yta).

Kostnadsbesparing	- 10 procent
Resultateffekt	4,4 Mkr

Investeringar och periodiskt underhåll

Sedan rekonstruktionen 1994 har ett omfattande program för ombyggnationer och hyresgästpassningar genomförts. Under hösten 1996 påvisades behov av ytterligare åtgärder i förvaltningsobjekt i samband med omförhandling av hyreskontrakt och byte av hyresgäster 1997-98. Under år 1999 förväntas kostnaderna sjunka till mer normala nivåer.

Administrativa kostnader

Nivån på dessa kostnader är totalt sett för hög i koncernen. Målsättningen är att minska kostnaderna som, till delar, är historiskt betingade samt regleras av avtal och genom koncernstrukturer som endast på sikt kan avvecklas.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för år 1996 uppgick till totalt cirka fem Mkr. Med kända förändringar i taxeringsvärden och regler uppskattas denna öka till cirka sex Mkr. Merparten utgör tillägg på hyra.

Tomträttsavgäld

Av bolagets förvaltningsobjekt och projekt innehas fem med tomträtt. Den nuvarande avgäldsnivån uppgår till cirka 0,9 Mkr. Med de avgäldsregleringar som är aktuella innan år 1999 förväntas yrkat belopp tillsammans med löpande kontrakt att uppgå till maximalt cirka 1,8 Mkr. Evidentias bedömning är att avgälden under de närmaste åren endast marginellt kommer att öka.

Bilrörelsen

Philipson Bil



Philipson Bil AB har under 1990-talet haft sjunkande omsättning och svagt resultat. Under senare år har avyttringar skett och strukturen har förändrats till att idag vara en renodlad bildetaljist. Verksamheten omfattar försäljning av nya och begagnade person- och lastbilar, verkstadstjänster, reservdelar, tillbehör och finansiering. Under 1996 levererade Philipson totalt 8 678 (9 659) fordon, av dessa var 1 551 (1 117) lastbilar. Philipsonkoncernen redovisar ett resultat för 1996 på -99 (12) Mkr. I koncernen redovisas som bilrörelsens resultat före skatt, -68 (12) Mkr, vilket förklaras av lägre bokförda värden på koncernnivå på vissa fastigheter, som sålts under året. Omsättningen var 1 642 (1 659) Mkr. Effekterna av utförsäljning av verksamheter och fastigheter, nedskrivning av fastigheter samt strukturella kostnadsanpassningar uppgår till -27 Mkr. Det underliggande resultatet under 1996 var -41 (-3) Mkr. Då en stor del av den avyttring av verksamheter som gjordes under 1996 skedde mot slutet av året, påverkades såväl omsättning som det underliggande resultatet endast i begränsad omfattning. Av den totala omsättningen 1996 svarade personbilsförsäljningen för 57 procent, lastbilar för 25 procent och service och reservdelar för 18 procent.

Personbilsmarknaden var i början på 1996 mycket svag och påverkades negativt av den allmänt avvaktande inställningen till konsumtion. Osäkerheten kring de framtida tjänstebilsreglerna medförde i princip ett stopp för försäljningen av nya bilar till företaget. Under våren påverkades nybilsmarknaden positivt av borttagandet av accisen och därmed lägre försäljningspriser, men detta gav också en lägre prisnivå på begagnade bilar och påverkade lagervärdena för begagnade bilar negativt. Privatimporten av bilar ökade markant under våren och sommaren vilket starkt bidrog till att ytterligare sänka prisnivån, framför allt inom segmentet nya och begagnade tyska bilar.

Försäljningen av nya lastbilar 1996 ökade med 44 procent. Marknaden för begagnade lastbilar var under året mycket svag. Branschen ökade totalt sett lagren av begagnade bilar under 1996, i kombination med prissänkningar på 15-30 procent. Philipsons lager var under hela året stort, relativt sett. Bolaget arbetade under hösten målmedvetet med att minska lagren. Stora förluster realiserades löpande under året vid försäljningen av begagnade bilar.

Strukturaffärer under hösten 1996

Under 1996 gjordes ett antal större affärer som innebar att Philipson koncentrerade sin verksamhet till regionstäder, Göteborg samt viss verksamhet i Stockholm.

- I södra Stockholm såldes rörelserna i Västberga, Länna och Södertälje.
- Till Mercedes-Benz Sverige såldes rörelser och bilanläggningar i norra Stockholm (Akalla), Malmö (Jägersro) och norra Göteborg (Hisings-Kärra).
- I Malmö överläts Nissanagenturen till Nissan Sverige.

Sedan årsskiftet 1996/97 bedriver Philipson återförsäljarverksamhet på elva orter med försäljning, service och reservdelar för person- och lastbilar enligt nedan:

Ort	Representation 961231	Egen fastighet	Hyrd lokal
Stockholm Infracity	Nissan, Peugeot		X
Göteborg Mölndal	Mercedes, Nissan	X	
Kungsbacka	Mercedes, Nissan		X
Alingsås	Mercedes, Nissan		X
Jönköping	Mercedes, Nissan	X	
Karlstad	Mercedes, Nissan och Citroën	X ¹⁾	
Åmål	Mercedes, Nissan och Citroën		X
Malmö	Peugeot		X
Uppsala	Mercedes, Nissan	X	
Enköping	Mercedes, Nissan		X
Kristianstad	Mercedes lastbilar, Nissan och Peugeot	X	X

¹⁾ Rentingkontrakt



Mercedes-Benz

V-Klasse/Fashion

Förutom de lokala bilhandelsrörelserna bedrivs verksamhet inom Bilprodukter (reservdelar och tillbehör) och Motorfinans (finansiering vid bilköp). Antalet anställda i Philipsonkoncernen uppgick i slutet av 1996 till 325 (561). Minskningen av personalstyrkan hänför sig i första hand till sålda verksamheter.

Under 1996 förvärvade Philipson tre bilanläggningar som hittills legat som förvaltningsobjekt i Evidentia. Anläggningar som bilrörelsen själv inte avser att långsiktigt använda i verksamheten såldes externt eller till Evidentia. Transaktionerna gjordes som en del i renodlingen av verksamheterna inom Evidentiakoncernen.

Bilmarknaden - nuläge och tendenser, hot och möjligheter

Försäljningen av nya personbilar ökade med åtta procent under 1996. 183 820 bilar registrerades under året. I nybilsregistreringen ingår direktimporterade bilar med 3 740 (1 240). Den totala direktimporten ökade dramatiskt till 19 128 (5 187). Försäljningen av begagnade bilar inom MRF-företagen uppgick till cirka 250 000 fordon. Tendensen under inledningen av 1997 är att såväl nybils- som begagnatförsäljningen ökar, men dessa påverkas fortfarande av hushållens låga konsumtionsvilja. Dock har nya tjänstebilsvillkor fastställts vilket torde medföra ökad försäljning av tjänstebilar. Det låga ränteläget har ännu inte slagit igenom i konsumenternas köpbägenhet. Bilindustriföreningen gör ändå prognosen att marknaden skall öka med 8,8 procent till 200 000 sålda nya bilar. Branschen gör bedömningen att raset för begagnatmarknaden är över och att omsättningen skall öka något. Marknaden för tyngre lastbilar beräknas bli oförändrad under 1997 medan marknaden för lätta lastbilar beräknas öka med cirka 20 procent.



Nissan

Primera

Konsumtionsutveckling

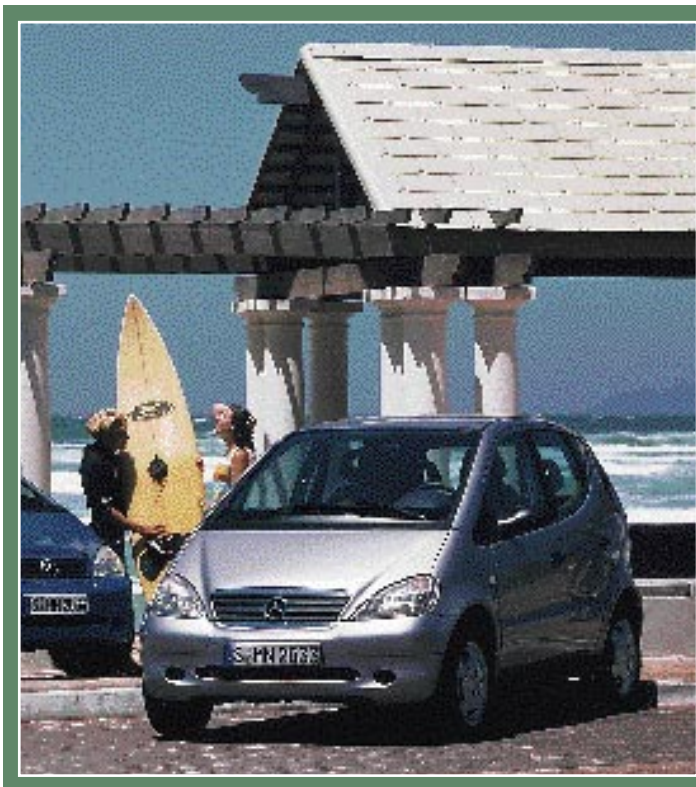
De faktorer som fortfarande kan dämpa utvecklingen för bilhandel och verkstadsrörelse är övergripande främst fortsatt svag konsumtion, bestående hög arbetslöshet och prioritering av sparande i olika former. Det finns dock många faktorer som talar för en ökad privatkonsumtion:

- Ökande reallöner under 1996 och 1997.
- Förbättrade statsfinanser medger lättat skattetryck och ökade transfereringar.
- Kraftig räntenedgång, den korta räntan har fallit med nästan fyra procent under 1996.
- Under år 1997-98 kommer bolån för närmare 300 Mdr att läggas om till väsentligt lägre räntor.
- En begynnande prisuppgång på egna hem ger förmögenhetsökning.
- Lösen av privatobligationer.
- Börsuppgången om 38 procent under år 1996.
- Nybilspriser har generellt sänkts med 5-20 procent och priserna för begagnade bilar med 10-30 procent sedan slutet av 1995.

Åldersstigen bilpark

Bilparken i Sverige blir allt äldre. I början av 1990-talet var genomsnittsåldern på den svenska personbilsparken åtta år, och under 1996 passerade denna 10-årsstrecket. Nästan varannan bil (47 procent) är äldre än tio år. I jämförbara industriländer som Frankrike och Tyskland understiger andelen 30 procent, i USA ca 35 procent. Inom EU är det bara Grekland som har en mer åldersstigen vagnpark än Sverige.

Efter sju mgra år finns ett uppdämt behov av utbyte av kapitalvaror - däribland behov av modernare bilar. Skärpta regler för utskrotning, miljöhänsyn m m kommer förr eller senare att forcera bilbyte.



Mercedes-Benz

A-Klasse

Registreringar av nya personbilar 1974 - 1996

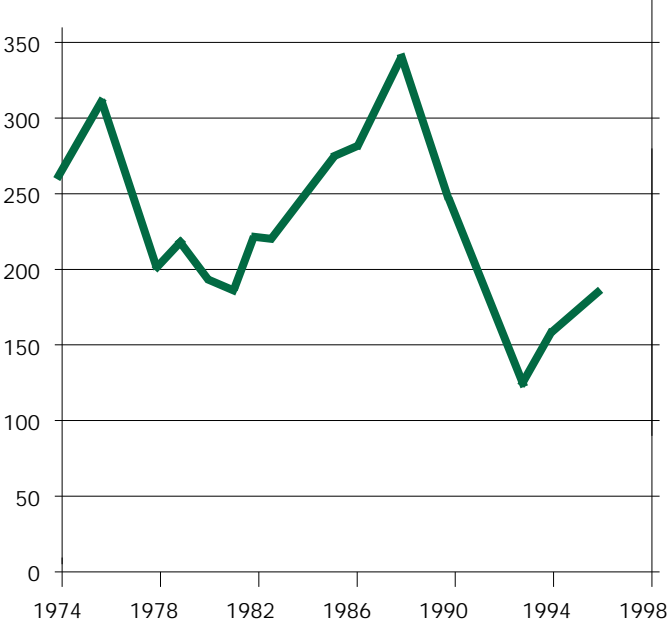
Personbilsförsäljningen i Sverige ligger i ett längre tidsperspektiv på en mycket låg nivå, cirka 200 000 bilar vilket motsvarar 1950-talets nivå. Under 1980-talet såldes i genomsnitt 225 000 nya bilar (med rekordår 1988 då det såldes 344 000 bilar). Om Sverige hade haft en nybilsförsäljning per invånare 1996 motsvarande genomsnittet i Europa, skulle det ha sålts 260 000 nya bilar. Mycket talar för att en nivå kring 250 000 nya bilar bör uppnås i Sverige på några års sikt.

Nyregistrerade personbilar per 1000 invånare 1995

Land	Antal
Tyskland	41
Japan	35
Storbritannien	33
Frankrike	33
USA	30
Danmark	26
Norge	21
Sverige	19
Finland	16

Källa: AB Svensk Bilstatistik

Antal nyregistrerade bilar i Sverige i 1000-tal



Källa AB Svensk Bilstatistik



Nissan

Maxima QX

Starkt sortiment med nya attraktiva modeller

Philipson säljer i de flesta anläggningar Mercedes-Benz och Nissan och på vissa orter även Peugeot och Citroën. Samtliga bilmärken har marknadsfört nya attraktiva modeller under 1995/96. Mercedes har lanserat C- och E-Klasse. På transport och lastbilssidan har Mercedes-Benz lanserat Vito, Vario och Actros. Nissan har ett starkt program små- och mellanklassbilar med Micra, Almera, Primera och Maxima QX. Peugeot har lanserat en ny mellanklassbil, 406, både som sedan och kombi. Mercedes har sänkt nybilspriserna med nästan sex procent och Nissan med upp emot 20 procent för vissa modeller. I slutet av 1997 kommer Mercedes att börja sälja en av de största nyheterna inom bilindustrin på länge, den funktionella och trafiksäkra småbilen A-Klasse.

Andelar av den totala bilparken i Sverige 1995 (procent)

Volvo	27,1
VAG	15,5
Ford	10,0
Mercedes-Benz	3,3
Nissan	3,5
Peugeot	1,9
Citroën	1,1

Källa: AB Svensk Bilstatistik



Mercedes-Benz

E-Klasse

Philipson 1997

Evidentia utvärderade under hösten bilverksamheten och föreslog olika åtgärder för att vända utvecklingen inom Philipson. Målet är att uppnå resultatförbättringar och acceptabel lönsamhet genom höjd effektivitet och högre marginaler. Under början av år 1997 tillträdde en ny företagsledning med ny verkställande direktör, Lennart Nylander. Bruttomarginaler, vinst per bil, beläggning i verkstäder, kapacitetsutnyttjande, nivån på omkostnader, förbättrad målstyrning av säljresurser m m utgör nyckelfaktorer för en framtida acceptabel vinst.

Verksamheten skall utvecklas till ett starkt kedjeföretag. Rörelsen kommer att bedrivas i en sammanhållen företagsgrupp med starkt lokalt engagemang och kompetens, tydlig märkesprofilering samt med gemensam ledning och kapitalförsörjning. Philipson beräknas omsätta drygt 1 000 Mkr under 1997. Målsättningen är att under året nå ett positivt resultat och på sikt nå en uthållig vinstnivå inom intervallet 15-30 Mkr.

Övrigt

Under detta avsnitt lämnas en översiktlig redogörelse för vissa tillgångar som ej ingår i fastighets- eller bilrörelsen samt för vissa hyresåtaganden, för pågående tvister och för Evidentias skattesituation.

ACC-Gruppen AB

Evidentia äger cirka 2,6 miljoner aktier (4,3 procent av röster, 11,7 procent av kapital) i ACC-Gruppen AB. Bolaget består av en industrigrupp, med SMZ-koncernen som dominerande verksamhet samt ett aktieinnehav i Bilspedition (BTL) motsvarande elva procent av röstetalet och sex procent av kapitalet. SMZ är världens ledande tillverkare av bakgavellyftar, med 25 procent av världsmarknaden. Vid sidan av detta tillverkar bolaget släpvagnar.

Innehavet i ACC är bokfört till 30 (30) Mkr och Evidentia gör bedömningen att det finns ett övervärde i aktieposten. Målsättningen är att innehavet skall säljas under 1997.

Fastighetsprojekt i London

Evidentias engelska dotterbolag, Arcona Properties plc, uppför ett kontorshus i West End som beräknas vara färdigställt i juni 1997. Projektet är *forward funded* d v s sålt i ett tidigt stadium, med ett projektlednings- och uthyrningsuppdrag. Förutom ett fast löpande arvode kan ett incitamentsbaserat belopp erhållas. Känsligheten i incitamentsavtalet är betydande, men innebär inte någon förlustrisk.

Hyresmarknaden i London har förbättrats betydligt. Vad avser ny- eller ombyggda fastigheter i West End uppgår vakansen endast till 1,4 procent. Hyresnivån för lokaler av hög standard i West End passerade 40 GBP per kvadratfot och månad för något år sedan och ligger nu på cirka 45 GBP. En förutsättning för incitamentsdelen är en hyresuppgörelse överstigande marknadshyra, att kontraktstecknande sker under en normal uthyrningsperiod samt att ett antal förbehåll om hyresgästen uppfylls.

Konvertibelt lån i Arcona Holding Ab

Konsult- och byggledningsverksamheten, Arcona Project Ab med dotterbolagen Energo Ab och BSK Arkitekter Ab, såldes i mitten av oktober till ett nybildat bolag, Arcona Holding Ab. Verksamheten påverkades kraftigt under året av lägre beläggning och omsättning. Ett antal större, tidigare planerade, uppdrag har skjutits framåt i tiden av beställare och marknaden för bygg- och installationskonsulter har generellt försvagats.

Evidentias bedömning är att i Arcona kan Energo förväntas ge ett stabilt resultat. För projektledning och arkitekter är bedömningen svårare att göra. Arcona har en hög ambition att arbeta enligt konceptet *Lean construction*.

Som en del i överlåtelsen av de tre bolagen tecknade Evidentia ett konvertibelt lån om 4,9 Mkr i det köpande bolaget Arcona Holding Ab, vilket fem år efter tecknandet ger rätt till 49 procent av Arcona Holdings värde, efter att bolagets tillgångar marknadsvärderats.

Hyresåtaganden

Nacka Strand

I samband med att Arcona sålde del av Nacka Strand 1992 till AP-fonden, tecknades ett långtidskontrakt angående förhyrning av framför allt kontorsytor för Arconas och Philipson Bil:s behov. Vid försäljningen av konsult- och byggverksamheten övertogs del av hyresåtagandet av köparsidan. Evidentia har fortfarande ett åtagande som omfattar cirka 9 200 (14 400) kvm. Andrahandsuthyrning täcker inte helt den garanterade hyresnivån men medel är reserverade för att täcka de åtaganden som löper t o m år 2000.

Kontorslokaler, London

Evidentias dotterbolag Arcona Properties plc har sedan 1988 ett hyreskontrakt med löptid till år 2011 avseende kontorslokaler i London. Den garanterade hyresnivån och andra villkor innebär att medel reserverats inför en framtida avveckling av hyresåtagandet.

Tvister

Skattekrav som tidigare framställt mot Evidentias dotterbolag, Evidentia Fastigheter Sverige AB, har under 1996 avgjorts av kammarrätten till företagets nackdel. Prövningstillstånd har begärts. Beräknad kostnad för tillkommande skatt belastar årets resultat. Krav har riktats mot samma bolag för transaktioner som gjorts av tidigare ägare under 1987. Regressanspråk kommer att riktas mot tredje part och någon reservering bedöms ej vara erforderlig.

Skattesituation

För de svenska bolagen inom koncernen beräknas samlade förlustavdrag per den 31 december 1996 uppgå till cirka 855 (cirka 115) Mkr.

Finansiell översikt

Det löpande kassaflödet i koncernen, exklusive investeringar och försäljningar uppgick till -83 (74) Mkr. Motsvarande flöde inklusive investeringar och försäljningar uppgick till 155 (258) Mkr. Soliditeten uppgick vid årets utgång till 18 (20) procent och likvida medel, exklusive pantsatta medel, uppgick till 350 (479) Mkr. Outnyttjade checkkrediter uppgick till 32 (41) Mkr.

Nedan beskrivna finansieringsavtal, som träffades i januari 1997, påverkar koncernens kapitalstruktur, soliditet och likvida medel. Med beaktande av detta finansieringsavtal uppgår per den 31 december 1996 soliditeten, pro forma, till cirka 21 procent.

Nytt finansieringsavtal - januari 1997

Evidentia träffade i mars 1994 en överenskommelse med S-E-Banken och Handelsbanken om finansiell rekonstruktion. Den del som omfattade lån med subventionerad ränta upphörde att gälla 31 december 1996. Nytt avtal har träffats med S-E-Banken omfattande tidsperioden till den 31 maj 1999.

Uppgörelsen innebär att Evidentia till S-E-Banken emitterar ett förlagslån om 100 Mkr. Lånet löper till den 30 december 1999. För tiden fram till den 30 juni 1999 kapitaliseras räntan, motsvarande en nivå STIBOR 6 mån med ett tillägg av 3,85 procent (f n 8,06).

Nettoamortering har skett med 336 Mkr. Övriga nya lån fördelas på 400 Mkr med räntebindning till 31 maj 1999, samt 458 Mkr med kortfristig räntebindning. Räntenivån på dessa lån är för närvarande 5,66 procent.

Utöver ovan beskrivna lån i S-E-banken om 958 Mkr finns ett lån i annan bank om 89 Mkr. Vid ränteläget per den 31 januari 1997 innebär den nya finansieringen, jämfört med de villkor som gällde t o m den 31 december 1996 att finansnettot endast marginellt påverkas negativt, medan kassaflödet 1997 stärks.

Koncernens kapitalstruktur

	961231		Pro forma ¹⁾		951231	
	Mkr	Andel%	Mkr	Andel %	Mkr	Andel%
Icke räntebärande skulder	366,1	14,4	366	16,3	585,1	18,7
Räntebärande pensionsskuld	85,0	3,3	85	3,8	135,9	4,3
Räntebärande skulder	1 341,1	52,9	947	42,2	1 499,2	47,9
Konvertibelt lån	283,1	11,2	283	12,6	277,2	8,9
Förlagslån	-	-	100	4,5	-	-
Eget kapital	460,9	18,2	461	20,6	633,0	20,2
Summa skulder och eget kapital	2 536,2	100,0	2 242	100,0	3 130,4	100,0

¹⁾ Utgående balans 96-12-31 justerat för effekter av finansieringsavtal januari 1997.

Länestruktur inklusive förlagslån (100 Mkr) per 970130

Räntebindningstid	Lån i SEK	Genomsnittlig räntesats	Lån i utländska valutor	Genomsnittlig räntesats	Totalt lån i motvärde SEK	Andel av totala lån	Genomsnittlig räntesats
Max. 12 mån	362	6,3%	285	6,3%	647	62%	6,3%
Tom 99-05-31	400	5,5%	-	-	400	38%	5,5%
	762	5,9%	285	6,3%	1 047	100%	6,0%

Utländsk valuta

Lån och termsavtal i utländsk valuta uppgick per den 31 december 1996 till 405 (556) Mkr.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari 1996 - 31 december 1996.

Verksamheten

Koncernen består av moderbolaget Evidentia Fastigheter AB, fastighetsägande dotterbolag, underkoncernen Arcona Holland B.V. samt underkoncernen Philipson Bil AB.

Evidentiakoncernen äger och förvaltar egna fastigheter samt bedriver bilhandel genom Philipson Bil AB.

Omsättning och resultat

Koncernens omsättning uppgick till 2 102 (2 158) Mkr, en minskning med 2,6 (12,5) procent. Koncernens resultat före skatt uppgick till -174 (52) Mkr. Omsättning och resultat före skatt fördelar sig per verksamhet enligt nedan:

Mkr	Omsättning		Resultat före skatt	
	1996	1995	1996	1995
Fastighetsrörelsen	154	131	-13	-24
Engångsposter fastighetsrörelsen	22	24	·97 ¹⁾	23
	176	155	-110	-1
Bilrörelsen (Philipson)	1 642	1 659	-41	-4
Engångsposter bilrörelsen	-	-	·27 ¹⁾	16
	1 642	1 659	-68	12
Byggrörelsen (såld under året)	284	344	4	41
Koncernen	2 102	2 158	-174	52

¹⁾ Här ingår bland annat fastighetsnedskrivningar om totalt -125 (0) Mkr, som fördelar sig med -104 på fastighetsrörelsen och med -21 på bilrörelsen samt realisationsförluster vid fastighetsförsäljningar om totalt -21 (24) Mkr, som fördelar sig med 7 på fastighetsrörelsen och med -28 på bilrörelsen.

Moderbolagets omsättning uppgick till 38 (29) Mkr och resultat efter finansiella poster till -282 (47) Mkr. Moderbolagets inköp från andra koncernföretag uppgick till 20 (14) procent av det totala inköpsvärdet. Moderbolagets försäljning till andra koncernföretag uppgick till 38 (92) procent av omsättningen.

Fastighetsrörelsen

Omsättningen under året uppgick till 176 (155) Mkr, varav hyresintäkter 123 (118) Mkr. Evidentias andel i hyror från delägda fastigheter uppgår härutöver till 34 (24) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till -110 (-1) Mkr, varav nedskrivningar på fastigheter, realisationsresultat vid fastighetsförsäljningar samt övriga poster av engångskaraktär sammantaget utgör -97 (23) Mkr. Vakansgraden uppgick per årsskiftet till sex procent av bruttohyra och till sju procent av ytorna.

Fastighetsförsäljningar

Fastigheter med ett bokfört värde om 226 (199) Mkr har under året avyttrats med en realisationsförlust på -21 (24) Mkr.

Fastighetsvärden

För varje enskild fastighet har ett marknadsvärde respektive ett avkastningsvärde uppskattats. Marknadsvärdebedömningarna har gjorts av externa värderingsföretag. Det internt bedömda avkastningsvärdet är mer beroende av individuella förhållanden och väger ofta in förväntningar ur

ett mer långsiktigt perspektiv. Båda värdebedömningarna baseras på en omfattande fastighetsanalys innefattande genomgångar av samtliga kontrakt, teknisk status, behov av ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar, samt bedömning av löpande och periodiskt underhåll. De individuellt uppskattade avkastningsvärdena har legat till grund för beslut om nedskrivning av bokförda värden.

För kontorsfastigheterna i Stockholm - Norra Innerstaden, bedömer företaget att avkastningsvärdet överstiger det externt bedömda marknadsvärdet. Ingen nedskrivning aktualiseras.

För Stinsen i Häggvik, Sollentuna, är det ännu för tidigt att bedöma ett avkastningsvärde. Stinsenprojektet redovisas därför till nedlagda kostnader. Aktuellt marknadsvärde bedöms understiga bokfört värde.

För övriga kommersiella fastigheter och rörelsefastigheter visar avkastningsvärderingarna ett undervärde jämfört med bokfört värde. Nedskrivning har skett med totalt 125 Mkr.

För fastigheter i Spanien är såväl marknads- som avkastningsvärdet svårbedömt.

Fastighetsorganisation

För att ytterligare renodla bil- och fastighetsrörelserna sålde Evidentia tre bilanläggningar, vilka används i bilrörelsen, till Philipson. Evidentia köpte i sin tur två stycken bilanläggningar från Philipson vilka hyrs ut till externa nyttjare. Den svenska fastighetsrörelsen har tidigare varit organisatoriskt spridd på flera underkoncerner. För att effektivisera fastighetsförvaltningen och reducera administrativa kostnader har en renodling skett under hösten genom att svenska fastigheter samlats i en underkoncern. I den utländska fastighetsrelaterade bolagsorganisationen likviderades Arcona Holding B.V.

Bilrörelse, Philipson

Rörelsens fakturering uppgick till 1 642 (1 659) Mkr, en minskning med 1 (17) procent. Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader uppgick till -68 (12) Mkr. Här ingår resultatet från fastighetsförsäljningar -28 (1) Mkr, poster av engångskaraktär 22 (15) Mkr, samt nedskrivningar och reserveringar avseende fastighetsvärden -21 (0) Mkr.

Bilrörelsen och dess resultat har påverkats negativt av de förändrade marknadsförutsättningar som påverkat branschen under året, med bl a förändrade accis-, privatimport- och tjänstebilsregler och svag privatkonsumtion med följande stark prispress på lager av begagnade bilar. Philipsons verksamhet har, framförallt under fjärde kvartalet 1996, påtagligt ändrat struktur och omfattning. Faktureringen påverkades därför endast marginellt. En fokusering på regionstäder har genomförts. Bland annat har anläggningar och bilrörelser i Malmö- och delar av Stockholms- och Göteborgsregionerna avyttrats. Resultatet för 1996 belastas med kostnader för nedskrivning av lager av begagnade bilar. Lennart Nylander tillträdde som VD för Philipson i januari 1997.

Byggrörelsen

Byggrörelsen, som sålts med tillträde i mitten av oktober 1996 och som ingår i koncernens resultat till och med denna tidpunkt, har påverkats kraftigt av lägre omsättning och beläggning. Totalt omsatte byggrörelsen 284 (344) Mkr respektive 313 (431) Mkr inklusive internfakturering med ett resultat före skatt på 4 (41) Mkr.

Styrelsen bedömde under våren 1996 att förutsättningarna för den framtida lönsamheten försämrats och att risken i verksamheten därmed ökat. Extra bolagsstämma den 14 oktober godkände, på styrelsens förslag, att byggrörelsen skulle avyttras. Köpare var bland andra Arconas ledningsgrupp. Evidentia erhöll vid försäljningen en köpeskilling om 21 Mkr och har tecknat ett konvertibelt lån om 4,9 Mkr, som ger rätt till 49 procent av värdet på bolaget. Evidentias försäljning gav en reavinst på 13,2 Mkr.

Finansiering

Soliditeten, beräknad som synligt eget kapital av balansslutningen, uppgick vid årets utgång till 18 (20) procent. Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid årets utgång till 459 (516) Mkr, varav 109 (37) Mkr är pantsatta. Räntebärande skulder, inklusive pensionsskulder och konvertibelt lån, uppgick i koncernen till 1 709 (1 912) Mkr.

Evidentia träffade i mars 1994 en överenskommelse med S-E-Banken och Handelsbanken om finansiell rekonstruktion. Den del som omfattar lån med subventionerad ränta upphörde att gälla 31 december 1996. Nytt avtal har träffats med S-E-Banken t o m 31 maj 1999.

Uppgårelsen innebär att Evidentia emitterar ett förlagslån om 100 Mkr. Lånet löper till den 30 december 1999. För tiden fram till den 30 juni 1999 kapitaliseras räntan, motsvarande en nivå om STIBOR 6 mån med ett tillägg av 3,85 procent.

Nettoamortering har i januari 1997 skett med 336 Mkr. Övriga nya lån fördelas på 400 Mkr med räntebindning till 31 maj 1999, samt 458 Mkr med kortfristig räntebindning.

Evidentia säkrar regelmässigt koncernens nettotillgångar i utländsk valuta. Vid årets utgång var valutakursförändringarnas påverkan på eget kapital försumbar.

Investeringar

Koncernen desinvesterade netto 242 (80) Mkr, fördelat på fastigheter 194 (77) Mkr, aktier och andelar 30 (10) Mkr samt maskiner och inventarier 18 (-7) Mkr.

Tvister

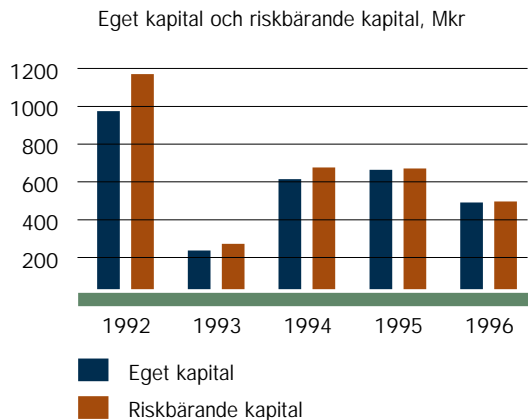
Se vidare under Övrigt sidan 32.

Anställda och löner

Medelantalet anställda har under 1996 varit 683 (867). Vid räkenskapsårets utgång uppgick antalet anställda till 365. Arbetsställen, lönesummor samt ersättningar och villkor för ledande befattningshavare framgår av not 1.

Resultatdisposition

Styrelsens förslag till resultatdisposition återfinns på sidan 50.



Resultaträkningar

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		1996	1995	1996	1995
Omsättning	2	2 101,9	2 158,7	37,9	28,9
Resultatandel i intressebolag	3	14,4	-3,4	-	-
Rörelsens kostnader		-2 188,5	-2 001,2	-385,9	-167,0
Rörelseresultat före avskrivningar	4	-72,2	154,1	-348,0	-138,1
Avskrivningar enligt plan	5	-59,0	-64,9	-0,2	-0,2
Rörelseresultat efter avskrivningar		-131,2	89,2	-348,2	-138,1
Finansiella intäkter	6	54,1	62,8	92,8	210,5
Finansiella kostnader	6	-96,5	-99,7	-26,2	-25,4
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		-173,6	52,3	-281,6	46,8
Koncernbidrag		-	-	19,9	-22,2
Aktieägartillskott		-	-	-37,0	-57,8
Resultat före skatt		-173,6	52,3	-298,7	-33,2
Skatt	7	1,5	-11,3	0	0
Årets resultat		-172,1	41,0	-298,7	-33,2

Balansräkningar

Tillgångar

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		96-12-31	95-12-31	96-12-31	95-12-31
Omsättningstillgångar					
Kassa och bank	8	42,8	64,9	0,2	3,5
Kortfristiga placeringar	8	307,0	414,2	307,0	287,1
Kortfristiga fordringar hos dotterbolag		-	-	-	79,9
Kundfordringar		111,1	158,8	0,6	0,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47,9	57,8	10,4	10,9
Skattefordran	7	10,5	4,2	0,5	0,1
Varulager	9	174,2	269,8	-	-
Övriga kortfristiga fordringar		177,7	100,6	109,3	52,1
Summa omsättningstillgångar		871,2	1 070,3	428,0	434,5
Anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	10	-	-	205,2	191,4
Andra aktier och andelar	10	319,0	335,3	30,0	32,0
Långfristiga fordringar hos dotterbolag		-	-	462,8	541,8
Andra långfristiga fordringar		22,0	18,4	13,4	10,1
Maskiner och inventarier	12	16,5	50,6	1,1	0,6
Fastigheter	13	1 307,5	1 655,8	1,3	1,3
Summa anläggningstillgångar		1 665,0	2 060,1	713,8	777,2
Summa tillgångar		2 536,2	3 130,4	1 141,8	1 211,7
Ställda pantar	17	2 005,6	2 634,5	544,7	537,4

Skulder och eget kapital

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		96-12-31	95-12-31	96-12-31	95-12-31
Kortfristiga skulder					
Skulder till dotterbolag		-	-	-	0,9
Leverantörsskulder		117,8	256,6	3,8	2,1
Kortfristig upplåning		520,7	16,2	55,6	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186,6	239,4	40,1	62,8
Övriga kortfristiga skulder		61,7	59,9	9,7	0,5
Summa kortfristiga skulder		886,8	572,1	109,2	66,3
Pågående arbeten	14	-	17,9	-	-
Långfristiga skulder					
Skulder till dotterbolag		-	-	371,9	146,7
Latent skatteskuld	7	-	8,0	-	-
Övriga långfristiga skulder		-	3,3	0,2	-
Långfristig upplåning		820,4	1 483,0	-	51,6
Konvertibelt lån	15	283,1	277,2	283,1	277,2
Avsatt till pensioner	16	85,0	135,9	14,7	8,5
Summa långfristiga skulder		1 188,5	1 907,4	669,9	484,0
Eget kapital					
	19				
Aktiekapital		362,0	362,0	362,0	362,0
Bundna reserver		326,4	394,1	299,4	332,6
Ansamlad förlust		-55,4	-164,1	-	-
Årets resultat		-172,1	41,0	-298,7	-33,2
Summa eget kapital		460,9	633,0	362,7	661,4
Summa skulder och eget kapital		2 536,2	3 130,4	1 141,8	1 211,7
Ansvarsförbindelser	18	508,2	580,1	1 264,1	1 497,6

Finansieringsanalyser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Kassaflöde från verksamheten				
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-173,6	52,3	-281,6	46,8
Återläggning av resultatandel i intressebolag	-14,4	3,4	-	-
Återläggning av avskrivningar	59,0	64,9	0,2	0,2
Återläggning av nedskrivningar	125,9	-	340,7	61,0
Återläggning av ränta konvertibellån	5,9	5,4	5,9	5,4
Koncernbidrag/Aktieägartillskott	-	-	-17,1	-80,0
Rörelsekapitalförändringar exkl likvida medel och kortfristiga lån	-86,2	-52,3	82,7	-31,3
Summa	-83,4	73,7	130,4	2,1
Investeringar (-) och desinvesteringar (+)				
Aktier och andelar ¹⁾	29,4	9,7	-13,8	392,7
Fastigheter	194,3	77,4	-	-
Maskiner och inventarier	18,2	-6,6	-0,7	-0,3
Övriga anläggningstillgångar	-3,6	103,8	-263,4	199,4
Summa nettoinvesteringar	238,3	184,3	-277,5	591,8
Summa kassaflöde	154,9	258,0	-147,1	593,9
Kassaflödets finansiering/användning				
Likvida medel (- ökning)	129,3	-131,7	-16,6	-253,7
Pantsatta likvida medel (- ökning)	-71,9	-37,3	-71,9	-37,3
Kortfristig upplåning (+ ökning)	504,5	-5,0	55,6	-
Långfristig upplåning (+ ökning)	-665,9	-45,6	173,8	-303,3
Övriga räntebärande skulder (+ ökning)	-50,9	-38,4	6,2	0,4
Summa	-154,9	-258,0	147,1	-593,9

¹⁾ Moderbolaget har under 1995 avyttrat dotterbolag till andra koncernbolag.

Redovisningsprinciper och noter

Gemensamma för moderbolaget och koncernen. Belopp i Mkr där ej annat anges.

Koncernredovisning

Koncernens bokslut omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag där Evidentia äger mer än 50 procent av aktiernas röstvärde. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden och i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation. Uppkommande goodwill avseende förvärvade bolag har till och med år 1990 skrivits av mot fritt eget kapital (se not 11). Vid upprättande av koncernbalansräkning har obeskattade reserver delats upp i två delar, dels en del som redovisas som latent skatteskuld, 28 procent, under långfristiga skulder, dels återstående del som redovisas under bundet eget kapital.

Vid konsolideringen av utländska dotterbolag har dagskursmetoden tillämpats, varvid balans- och resultaträkning omräknats till balansdagskurs. Evidentia säkrar regelmässigt koncernens nettotillgångar i utländsk valuta. Valutakursförändringarnas påverkan på koncernens egna kapital under året har till följd av detta endast varit marginell. Evidentia tillämpar så kallad hedgeredovisning, varvid uppkommande omräkningsdifferenser nettoredovisas mot kursdifferenser.

Intressebolagsredovisning

Intressebolagsandelar har redovisats enligt kapitalandelsmetoden innebärande att Evidentias andel i intressebolagens resultat redovisats i separat post i koncernresultaträkningen. Det bokförda värdet av andel i intressebolagen har höjts respektive sänkts med Evidentias andel i respektive intressebolags vinst eller förlust efter finansiella poster. Avskrivningar görs i förekommande fall på övervärden i fastigheter som definierats som skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktierna i respektive fastighetsförvaltande intressebolag och förvärvat eget kapital vid anskaffningstidpunkten. Icke utdelad andel av intressebolagens resultat har överförts till bundet eget kapital.

Värdering av tillgångar och skulder

Fordringar och skulder har värderats enligt lägsta värdets princip. Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagskurs. Osäkra kundfordringar har tagits upp till det belopp som efter försiktig bedömning beräknas bli betalt. Lagret har värderats till det lägsta av anskaffningskostnad och verkligt värde. Bokförda värdet av andelarna i handelsbolag har förändrats från 1993 med resultatandelen av handelsbolagens nettoresultat. Om bokförda värdet har blivit negativt redovisas detta som en skuld till handelsbolaget. Leasingbilar har i koncernen värderats till det lägsta av anskaffningskostnaden och lösenvärde per balansdagen (garanterat i avtal).

Avkastningsvärdering

Ett avkastningsvärde av mer långsiktig karaktär har beräknats på koncernens fastigheter baserat på individuellt bedömda avkastningskrav för respektive fastighet. Se vidare under Fastighetsvärdering, sidan 22.

Principer för avskrivningar

Avskrivningar på maskiner och inventarier har skett enligt plan och beräknats på anskaffningsvärdet med beaktande av varje tillgångs ekonomiska livslängd. Härtill tillämpas avskrivningssatser som varierar mellan 10 och 25 procent. Avskrivningar på fastigheter har skett med två procent på kontor och med tre procent på bilanläggningar och köpcentrum.

Aktivering av räntekostnader

Räntekostnader för lån avseende fastigheter under uppförande aktiveras fram till dess fastigheten tagits i drift.

Resultatavräkning av projekt

Byggverksamheten såldes i oktober 1996. I balansräkningen 1995 ingår pågående arbeten till fast pris med nettot av fakturering och nedlagda kostnader.

Noter

Not 1 Personal och löner

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Medelantal anställda				
Män	584	744	7	18
Kvinnor	99	123	10	11
Totalt	683	867	17	29
Medelantal anställda/land				
Sverige	681	859	17	29
Holland	-	1	-	-
England	1	4	-	-
Spanien	1	3	-	-
Totalt	683	867	17	29
Löner och ersättningar				
Till styrelse och verkställande direktörer	12,0	13,7	2,5	2,0
Övriga	163,3	204,8	6,6	11,2
Totalt	175,3	218,5	9,1	13,2
Löner och ersättningar/land				
Sverige	174,4	212,9	9,1	13,2
Holland	-	1,3	-	-
England	0,6	2,0	-	-
Spanien	0,3	2,3	-	-
Totalt	175,3	218,5	9,1	13,2

I löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktörer ingår även lön till vice verkställande direktör i överensstämmelse med BFN R4. Fullständig specifikation över medelantal anställda i koncernen fördelade på kommuner har insänts till Patent-& Registreringsverket och kan erhållas från Evidentia.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsens ordförande erhåller i enlighet med bolagsstämmbeslut 200 tkr i arvode för tiden från ordinarie bolagsstämma 1996 till ordinarie bolagsstämma 1997. Övriga ledamöter, förutom de styrelseledamöter som är fast anställda i bolaget, har erhållit 80 tkr vardera. Håkan Birke, verkställande direktör till och med augusti 1996, har i lön och ersättningar under 1996 erhållit 1 125 tkr.

Dag Klerfelt, verkställande direktör från och med september 1996 har i arvode under 1996 erhållit 780 tkr. Till ledande befattningshavare/koncernledning har utgått löner och ersättningar med 3,7 (4,3). I årets löner ingår resultatbonus till vissa dotterbolagschefer med 0 (0,8).

Pensionsavtal

Förutom verkställande direktören omfattas samtliga ledande befattningshavare i moderbolaget samt verkställande direktörer i dotterbolag av pensionsutfästelser med inträdande pensionsålder som varierar mellan 60 och 65 års ålder.

Avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller vid uppsägning från bolagets sida en uppsägningstid på tre månader. Fullt arvode utgår under hela uppsägningstiden och om verkställande direktören skiljs från sin befattning är den arbetsfri. För övriga ledande befattningshavare i moderbolaget respektive dotterbolag utgår, vid uppsägning från bolagets sida, lön under uppsägningstiden, vilken varierar från sex till 24 månader.

Not 2 Omsättning

I koncernens omsättning ingår resultatavräknad fakturering för färdigställda projekt för de dotterbolag som bedriver byggverksamhet och som under del av året ingått i koncernen.

Not 3 Resultatandel i intressebolag

Till Intressebolag hänförs företag där Evidentia äger en andel mellan 20 och 50 procent av rösterna. Intressebolagsandelar redovisas enligt kapitalandelsmetoden; se vidare under Redovisningsprinciper sidan 41.

Resultatandelar i intressebolag	Evidentias resultatandel 1996	Evidentias resultatandel 1995
Intressebolag		
Härden	13,0	-5,3
SBS Madrid SA	1,7	2,1
Enköpings Företagspark	-0,3	-0,1
Marlborough West End Ltd ¹⁾	-	-0,1
Summa resultatandelar	14,4	-3,4

¹⁾ Avser rörelseresultat för perioden januari - mars 1995

Fastigheterna Härden 16 och 17 ägs av Fastighetsbolaget Härden HB. Evidentia äger genom ett helägt aktiebolag 49,94 procent av Fastighetsbolaget Härden HB. Övriga andelar i Härden ägs av Dilligentia.

SBS Madrid SA ägs av Evidentia och en lokal partner med 50 procent vardera.

Enköpings Företagspark AB ägs av Evidentia till 24,5 procent, Exploateringsbolaget LF Helenelund HB till 24,5 procent och Enköpings kommun till 51 procent. Bolaget har en tillgänglig tomtyta om cirka 193 000 m².

För de två största intressebolagen framgår nedan resultat samt koncernmässiga värden i sammandrag. Tabellerna avser 100 procent av respektive bolag.

Resultat 1996	Härden	SBS Madrid
Hysesintäkter	57,4	9,6
Övriga intäkter	13,0	1,2
Resultat fastighetsförvaltning	32,9	8,3
Avskrivningar enligt plan	-0,2	-2,0
Finansiellt netto	2,9	-2,9
Resultat efter finansnetto	35,6	3,4
Evidentias andel	17,8	1,7
Koncernmässig avskrivning	-4,8	-
Summa resultatandel	13,0	1,7
Koncernmässiga värden 1996-12-31		
Tillgångar		
Övriga tillgångar	26,6	2,2
Anläggningsfastigheter ¹⁾	493,0	110,0
Summa tillgångar	519,6	112,2
Skulder och eget kapital		
Banklån	-	26,5
Övriga skulder	26,6	43,5
Eget kapital ²⁾	493,0	42,2
Summa skulder och eget kapital	519,6	112,2

¹⁾ De koncernmässigt bokförda värdena för Evidentias andel i bolagens fastigheter uppgår till 301 (309).

²⁾ I Härden HB redovisas eget kapital som skuld till delägarna.

Not 4 Rörelseresultat före avskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
I rörelseresultatet ingår följande engångsposter:				
Resultat från försäljningar av fastigheter alternativt aktier och andelar i fastighets- förvaltande bolag eller andra aktier	-7,5	24,3	19,1	-32,8
Nedskrivning av tillgångar	-125,9	-	-340,7	-61,0
Övriga engångsposter	9,4	15,0	-	-
Totalt	124,0	39,3	-321,6	-93,8

Not 5 Avskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Avskrivningar enligt plan				
Leasingbilar	-2,8	-4,8	-	-
Maskiner och inventarier	-13,1	-18,7	-0,2	-0,2
Byggnader	-43,0	-41,3	-	-
Markanläggningar	-0,1	-0,1	-	-
Totalt	-59,0	-64,9	-0,2	-0,2

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Intäkter				
Räntor, utomstående	54,1	62,8	33,6	32,7
Räntor, dotterbolag	-	-	59,2	107,8
Utdelning, dotterbolag	-	-	-	70,0 ¹⁾
Totalt	54,1	62,8	92,8	210,5
Kostnader				
Räntor, utomstående	-81,5	-76,3	-	-
Räntor, koncernbolag	-	-	-3,3	-4,5
Ränta på avsättning till pensioner	-6,8	-8,8	-0,5	-0,5
Ränta, konvertibellån (not 15)	-5,9	-5,4	-5,9	-5,4
Övriga finansiella kostnader	-2,3	-9,2	-16,5	-15,0
Totalt	-96,5	-99,7	-26,2	-25,4

Erhållna ränteeftergifter från koncernens huvudbanker har reducerat räntekostnader till utomstående.

¹⁾ Avser anteciperad utdelning från Philipson.

Not 7 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Inkomstskatt	-15,2	-0,6	0	0
Latent skatt	16,7	-10,7	-	-
Skatt totalt	1,5	-11,3	0	0

Inkomstskatt avser den skatt som redovisats i respektive koncernbolags resultaträkning. Latent skatt motsvarar 28 procent av förändring av obeskattade reserver i dotterbolag och koncernmässiga reserver. Av redovisad skattefordran i koncernen, 10,5, utgörs 9,5 av latent skattefordran (föregående år latent skatteskuld, netto 8,0), fördelat på latent skatteskuld avseende obeskattade reserver 3,9 (10,0) och latent skattefordran på koncernmässiga reserver, 13,4 (2,0).

För de svenska bolagen inom koncernen beräknas samlade förlustavdrag per den 31 december 1996 uppgå till cirka 855 (cirka 115).

Skillnaden mellan det skattemässiga och bokföringsmässiga värdet på fastigheter uppgick per den 31 december 1996 till 33 (31).

Not 8 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Kassa, Bank	42,8	64,9	0,2	3,5
Övriga kortfristiga placeringar	307,0	414,2	307,0	287,1
Summa likvida medel	349,8	479,1	307,2	290,6
Beviljad checkkredit	40,0	40,5	40,0	40,0
Utnyttjad del av checkkredit	-8,4	-	-8,4	-
Summa disponibla likvida medel	381,4	519,6	338,8	330,6
Pantsatta likvida medel	109,2	37,3	109,2	37,3
Disponibla likvida medel inkl pantsatta d:o	490,6	556,9	448,0	367,9

Not 9 Varulager

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Fordon	153,5	233,2	-	-
Reservdelar och däck	18,4	33,2	-	-
Övrigt varulager	2,3	3,4	-	-
Totalt	174,2	269,8	-	-

Not 10 Aktier och andelar

	Antal	Ägarandel %	Nomvärde	Bokfört värde 1996	Bokfört värde 1995
Aktier och andelar i dotterbolag					
Moderbolagets innehav					
Evidentia Consult AB	37 500	100,0	3,8	20,1	-
Arcona Project Ab	-	-	-	-	5,9
Evidentia Fastigheter Stockholm AB	10 000	100,0	10,0	21,8	21,8
Arcona Holland BV	1 070	100,0	MNLG1,1	1,0	0
HB Blästern 14	500	50,0	0,5	0 ¹⁾	0 ¹⁾
Hus i Miljö i Halmstad Ab	-	-	-	-	1,4
Evidentia Fastigheter Sverige AB	100	100,0	0,1	0	0
Philipson Bil AB	100 000	100,0	100,0	100,0	100,0
Övriga dotterbolagsaktier, vilande bolag	-	-	54,6	62,3	62,3
Totalt				205,2	191,4
Dotterbolagens innehav ²⁾					
Evidentia Consult AB	-	-	-	-	20,1
Arcona Iberica SA	-	100,0	MESP200,0	0	0
Arcona Investment NV	953 000	100,0	MNLG95,3	0	0
Fastighets AB Cessio	500	100,0	0,1	0,1	0,1
HB Blästern 14	500	50,0	0,5	0	0
Philipson Fastigheter i Norr AB	854 874	100,0	4,3	52,3	58,7
Motorfinans AB	100	100,0	0,1	4,5	13,8
Kottby Bil- och Fastighets AB	12 260	100,0	6,1	6,6	15,8
Andra aktier och andelar					
Moderbolagets innehav					
Enköpings Företagspark AB ^{3) 5)}	19 600	24,5	2,0	-	2,0
ACC-Gruppen AB ³⁾	2 604 000	11,7 ⁴⁾	26,0	30,0	30,0
Totalt				30,0	32,0

	Antal	Ägar andel %	Nom värde	Bokfört värde 1996	Bokfört värde 1995
Dotterbolagens innehav					
Fastighetsbolaget Härden HB ¹⁾	-	49,94	-	271,8	297,8
SBS Madrid SA ²⁾	-	50,0	MESP400,0	52,4	54,6
Övriga	-	-	-	-	1,7
Koncernens andel av intressebolagens ackumulerade resultat				32,5	17,4
Nedskrivning av andelar i intressebolag				-67,7	-68,2
Totalt				289,0	303,3
Koncernens innehav av andra aktier och andelar				319,0	335,3

¹⁾ Andelsvärde i HB Blästern 14, som redovisas i det ägande dotterbolaget, är negativt och redovisas som långfristig skuld -11,7 (-11,7). Tillsammans med moderbolagets innehav redovisas Blästern som helägt dotterbolag.

²⁾ I specifikationen ingår viktigare innehav av aktier och andelar i bolag som bedriver rörelse. Härutöver finns ett antal fastighetsförvaltande kommanditbolag m m vars bokförda värde uppgår till 514 (731).

³⁾ Intressebolag.

⁴⁾ Röstandelen uppgår till 4,3 procent.

⁵⁾ Ackumulerad nedskrivning av andelar i intressebolag 54,3 (52,3).

Fullständig specifikation över aktier och andelar har insänts till Patent- & Registreringsverket och kan erhållas från Evidentia.

Not 11 Goodwill

År	Goodwill som nedskrivits tidigare år	Goodwill avskrivning om direkt nedskrivning inte skett
1990	2,4	0,2
1989	24,5	2,5
1988	22,8	2,3
1987	9,9	1,0
Totalt	59,6	6,0

Vid avskrivning av goodwill på 10 år skulle således 1996 uppkomma en avskrivning på ytterligare 6,0 (6,0).

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Årets investeringar (desinvestering = -)				
Leasingbilar	-7,5	-2,2	-	-
Maskiner och inventarier	-10,7	8,8	0,7	0,3
	-18,2	6,6	0,7	0,3
Anskaffningsvärde				
Leasingbilar	10,1	20,9	-	-
Maskiner och inventarier	65,3	195,3	1,7	1,2
	75,4	216,2	1,7	1,2
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Leasingbilar	-5,0	-5,5	-	-
Maskiner och inventarier	-53,9	-160,1	-0,6	-0,6
	-58,9	-165,6	-0,6	-0,6
Planenligt restvärde	16,5	50,6	1,1	0,6

Not 13 Fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Årets investeringar (desinvestering = -)	-194,3	-77,4	-	-
Anskaffningsvärde				
Mark	89,0	91,5	1,3	1,3
Markanläggningar	0,7	3,5	-	-
Byggnader	1 612,7	1 945,8	-	-
Byggnader under uppförande	1,0	5,0	-	-
	1 703,4	2 045,8	1,3	1,3
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Markanläggningar	-0,2	-1,3	-	-
Byggnader	-159,4	-150,7	-	-
	-159,6	-152,0	-	-
Nedskrivning fastigheter	-236,3	-238,0	-	-
Bokfört värde	1 307,5	1 655,8	1,3	1,3
Taxeringsvärde				
Mark	71,0	78,7	0,9	0,9
Byggnader	334,1	363,8	-	-
Totalt	405,1	442,5	0,9	0,9

Utländska fastigheter till ett anskaffningsvärde av 474,2 (625,8) saknar taxeringsvärde och ingår således inte i ovan angivna belopp.

I årets investeringar i koncernen ingår minskning av bokfört värde på utländska fastigheter orsakade av valutakursförändringar med 16,4 (15,9)).

Not 14 Pågående arbeten

Under pågående arbeten redovisas ej färdigställda projekt för de dotterbolag som bedriver byggverksamhet. Byggverksamheten såldes i oktober 1996.

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Fakturering	-	105,7	-	-
Nedlagda kostnader	-	-87,8	-	-
Totalt	-	17,9	-	-

Not 15 Konvertibla lån

Genom den uppgörelse som träffades med Evidentias huvudbanker i mars 1994 omvandlades 300 i befintliga lån till konvertibla skuldförbindelser. Lånet löper från och med den 1 juni 1994 till och med den 31 maj 2001. För tiden fram till den 31 maj 1999 löper lånet utan ränta och därefter med en rörlig ränta motsvarande 12 månaders STI-BOR, dock högst 10 procent per år. Konvertering kan ske från och med den 1 juni 1999 till och med den 1 maj 2001, varvid konvertering sker till aktier av serie A. Konverteringskursen uppgår till 12 kronor per aktie. Vid full konvertering ökar antalet aktier med 25.000.000 av serie A, envar aktie på nominellt 4 kronor, motsvarande 21,6 procent av kapitalet och 24,2 procent av rösterna.

Redovisningsrådets rekommendation nr 3 har tillämpats, vilket medfört att av det konvertibla lånet på nominellt 300 har 31,1 hänförs till Eget kapital. Beloppet motsvarar det diskonterade värdet av skillnaden mellan en, vid avtalstidpunkten, bedömd marknadsmässig låneränta (9,5 procent) och motsvarande bedömd marknadsränta på konvertibel lånet (6,8 procent). Detta belopp kostnadsförs som ränta under perioden fram till den 31 maj 1999. Räntan belastar resultaträkningen med nedanstående belopp. Samtidigt sker en successiv ökning av det konvertibla lånet till nominellt belopp.

	Räntekostnad	Konvertibel låneskuld 31 december
1994	2,9	271,8
1995	5,4	277,2
1996	5,9	283,1
1997	6,5	289,6
1998	7,1	296,7
1999	3,3	300,0
Totalt	31,1	

Not 16 Avsatt till pensioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
PRI-pensioner	77,0	133,9	8,6	8,5
Övriga	8,0	2,0	6,1	-
Totalt	85,0	135,9	14,7	8,5

I posten Avsatt till pensioner ingår pensionsåtagande med 6,1. Tidigare år har motsvarande åtagande redovisats bland ansvarsförbindelser. Kapitalvärdet av ej skuldfört pensionsåtagande 1995 var 6,4.

Not 17 Ställda panter

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Fastighetsinteckningar ¹⁾	1 335,2	1 829,4	-	-
Företagsinteckningar	112,0	202,0	-	-
Övriga säkerheter	558,4	603,1	544,7	537,4
Totalt	2 005,6	2 634,5	544,7	537,4

¹⁾ Ställda panter i form av fastighetsinteckningar svarar mot en låneskuld uppgående till 1 270,4 (1 436,7) i koncernen.

Not 18 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Borgensförbindelser				
Dotterbolag	6,2	12,4	981,6	1 174,0
Övriga	478,8	535,7	49,1	73,0
Kapitalvärde av ej skuldförda pensionsåtaganden	-	6,4	-	6,4
Åtaganden såsom bolagsman i handelsbolag	23,2	25,6	233,4	244,2
Totalt	508,2	580,1	1 264,1	1 497,6

I borgensförbindelser ingår åtaganden uppkomna i och med avtal mellan Philipsons dotterbolag Motorfinans och Trygg-Finans. Motorfinans står kreditrisken för överlätna leasing- och avbetalningsstockar samt för förmedlade avtal. Per balansdagen uppgår det sammanlagda värdet av överlätna/förmedlade leasingavtal och avbetalningskontrakt till 428,4 (458,1).

Endast handelsbolagens skulder till andra än delägarna upptas som ansvarsförbindelser.

Philipson hyr en (fyra) fastighet av Skandinavisk Fastighetsrenting AB. Under året har tre fastighetsrentingkonstruktioner upplösts genom att Philipson i förtid återköpt fastigheterna. Två av dessa har sålts vidare. En fastighet har övertagits av Evidentias fastighetsrörelse. Evidentia Fastigheter AB och Philipson Bil AB är vid avtalstidens utgång i augusti 1999 skyldiga att för 32,1 förvärva den fastighet som fortfarande hyrs. I linje med den genomgång som i övrigt gjorts av koncernens fastighetsvärden har ett avkastningsvärde beräknats för denna fastighet. Mot bakgrund av att avkastningsvärdet befunnits vara lägre än återköpsvärdet har en avsättning för skillnaden mellan dessa värden gjorts i årets bokslut och därvid upptagits som fastighetsnedskrivning. I borgensförbindelser ovan har den hyrda fastigheten upptagits till avkastningsvärdet.

Not 19 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Ansamlad förlust
Koncernen			
Värde vid årets ingång	362,0	394,1	-123,1
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-67,7	67,7
Redovisat nettoresultat			-172,1
Värde vid årets utgång	362,0	326,4	-227,5
Moderbolaget			
Värde vid årets ingång	362,0	332,6	-33,2
Avräkning mot bundna reserver		-33,2	33,2
Redovisat nettoresultat			-298,7
Värde vid årets utgång	362,0	299,4	-298,7
Antal aktier			
A-aktier			76 800 000
B-aktier			13 703 550
Totalt			90 503 550

Nominellt belopp 4 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Efter årets resultat om -172,1 Mkr är koncernens ansamlade förlust 227,5 Mkr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

För behandling av bolagsstämman står den ansamlade förlusten i moderbolaget om kronor 298 692 265:61. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade förlusten avräknas mot reservfonden.

Utdelning till aktieägarna föreslås ej.

Stockholm den 7 mars 1997

Johan Claesson

Björn Edgren
Ordförande

Gunnar Ekdahl

Hans Engblom

Dag Klerfelt
Verkställande direktör

Jan-Erik Wedin

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 mars 1997.

Per Bergman

Ingvar Pramhäll

Auktoriserade revisorer

Revisionsberättelse

för Evidentia Fastigheter AB (publ), org.nr 556012-8497

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för år 1996.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Moderbolaget

Årsredovisningen har upprättats enligt aktiebolagslagen.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för år 1996.

Koncernen

Koncernredovisningen har upprättats enligt aktiebolagslagen.

Vi tillstyrker att koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställs.

Stockholm den 12 mars 1997

Per Bergman

Auktoriserade revisorer

Ingvar Pramhäll

Definitioner

Fastighetsekonomiska termer

Direktavkastning	Driftnetto (driftsöverskott) i procent av fastigheternas bokförda värde vid utgången av året.
Driftnetto	(Driftsöverskott). Totala fastighetsintäkter minus drifts-, underhålls- och förvaltningskostnader samt fastighetsskatt exkl central administration.
Hyresvärde	Möjlig bruttohyra, dvs utgående hyror i kombination med marknadsmässiga hyror för nytecknade alternativt omförhandlade kontrakt, fullt uthyrt.
Kassaflöde	Nettobetalingar före finansiella kostnader.
Vakansgrad	Uteblivna hyresintäkter respektive outhyrd yta i relation till hyresvärdet respektive total yta.

Kapitalmätt

Eget kapital	Beskattat eget kapital vari ingår 72 procent av obeskattade reserver.
Dold reserv	Skillnaden mellan bokförda värden på och värderingar av fastigheter (= övervärden).
Substansvärde	Eget kapital med tillägg av 72 procent av dolda reserver.
Riskbärande kapital	Summan av substansvärde samt latent skatt på obeskattade och dolda reserver.
Soliditet	Eget kapital i procent av balansslutningen.
Eget kapital per aktie ¹⁾	Eget kapital enligt definition ovan dividerat med antalet aktier vid årets utgång.
Riskbärande kapital per aktie ¹⁾	Riskbärande kapital enligt definition ovan, dividerat med antalet aktier vid årets utgång.
Sysselsatt kapital	Balansslutningen minskad med icke räntebärande skulder.
Bokfört värde fastigheter per aktie	Bokfört värde fastigheter, inklusive andel i intressebolags fastigheter dividerat med antalet aktier vid årets utgång.

Resultatmätt

Resultat per aktie efter full skatt ¹⁾	Årets resultat (i förekommande fall före bokslutsdispositioner belastat med full skatt) dividerat med genomsnittligt antal aktier.
Resultat per aktie efter schablonskatt ¹⁾	Resultat efter finansnetto med avdrag för 28 procent schablonskatt, dividerat med genomsnittligt antal aktier.
Räntabilitet på eget kapital	Resultat efter full skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.
Räntabilitet på totalt kapital	Resultat efter finansnetto med tillägg för årets räntekostnader och minoritetens andel av resultatet i procent av genomsnittlig balansslutning.

Kassaflödesbaserade mått²⁾

Kassaflöde/Sysselsatt kapital	Kassaflödet från verksamheten före kostnadsräntor, minoritetens andel av resultatet och betald skatt i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.
-------------------------------	--

Övrigt

Direktavkastning	Utdelning i procent av börskursen den 31 december.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansnetto med tillägg för minoritetens andel av årets resultat och räntekostnader, dividerat med räntekostnader.
Investeringar	Årets nettoinvesteringar, dvs årets bruttoinvestering med avdrag för bokfört värde på avyttrade tillgångar.
Full skatt	Betald skatt med tillägg för 28 procent av årets bokslutsdispositioner.

¹⁾ Justering av historiska nyckeltal per aktie för utspädningseffekten av föregående års nyemission har skett i enlighet med rekommendationer från Sveriges Finansanalytikers Förening.

²⁾ För kassaflödesdefinition se även finansieringsanalysen sid 40.

Femårsöversikt

Mkr	1996	1995	1994	1993	1992
Försäljning	2 102	2 158	2 466	2 827	2 965
Resultat					
Resultat efter finansnetto	-174	52	-69	-849	-1 048
Årets resultat	-172	41	-53	-736	-962
Balansdata					
Balansomslutning	2 536	3 130	3 258	3 325	4 478
Eget kapital	461	633	592	206	943
Fastigheter					
Hel -och delägda, bokfört värde	1 609	1 965	2 180	2 262	3 101
Dolda reserver / övervärden	0	0	48	13	50
Nyckeltal					
Riskbärande kapital	465	641	655	241	1 138
Soliditet %	18,2	20,2	18,2	6,2	21,3
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,8	1,5	0,4	-1,8	-1,3
Kassaflöde/Sysselsatt kapital, %	-1,8	5,3	21,0	7,2	14,5
Räntabilitet på eget kapital, %	-31,5	6,7	-13,2	-127,1	-65,6
Räntabilitet på totalt kapital, %	-2,7	4,8	1,7	-14,1	-11,2
Investeringar (desinvestering = -)					
Fastigheter	-194	-77	22	953	505
Aktier	-30	-10	29	-1 107	-139
Maskiner och inventarier	-11	9	-45	18	16
Inventarier i leasingrörelsen	-7	-2	-21	-60	-423
Personal					
Antal anställda (årsgenomsnitt)	683	867	1 022	1 197	1 422
Löner	175	219	240	270	323
Sociala kostnader	69	85	93	107	132

Resultaträkning, balansräkning och finansieringsanalys i sammandrag 1992-1996

Koncernens Resultaträkning, Mkr

	1996	1995	1994	1993	1992
Omsättning	2 102	2 158	2 466	2 827	2 965
Resultatandel i intressebolag	14	-3	11	63	-313
Rörelsens kostnader	-2 188	-2 001	-2 394	-3 384	-3 159
Rörelseresultat före avskrivningar	-72	154	83	-494	-507
Avskrivningar enligt plan	-59	-65	-80	-101	-196
Rörelseresultat efter avskrivning	-131	89	3	-595	-703
Finansiella intäkter	54	63	52	46	111
Finansiella kostnader	-97	-100	-124	-300	-460
Minoritetens andel	0	0	0	0	4
Resultat efter finansnetto	-174	52	-69	-849	-1 048
Skatt	2	-11	16	113	86
Årets resultat	-172	41	-53	-736	-962

Koncernens Balansräkning, Mkr

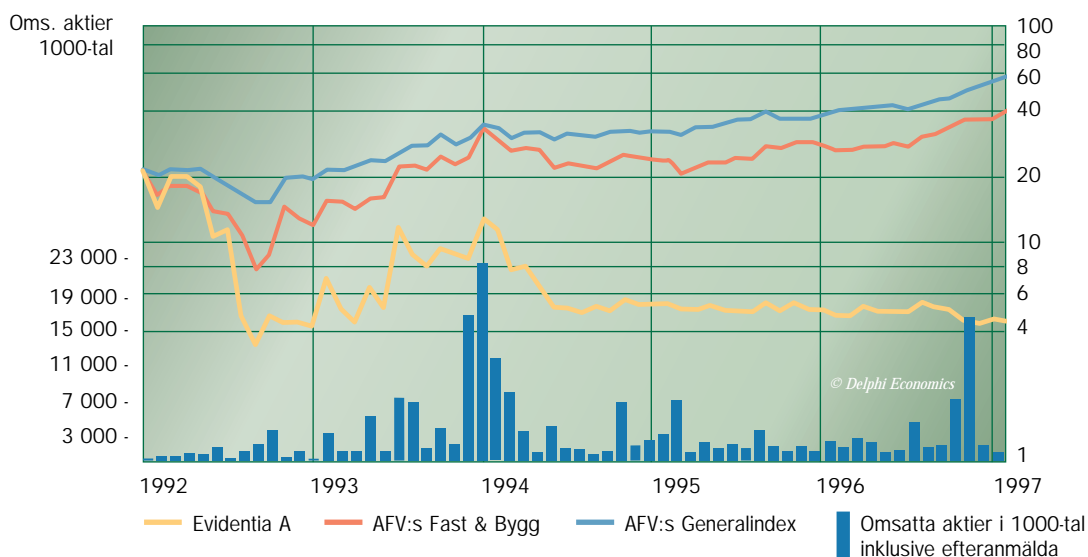
Tillgångar	961231	951231	941231	931231	921231
Varulager	174	270	246	448	643
Övriga omsättningstillgångar	697	800	698	724	857
Aktier och andelar	319	335	348	88	1 274
Fastigheter	1 308	1 656	1 776	1 837	1 299
Övriga anläggningstillgångar	38	69	190	228	405
Summa tillgångar	2 536	3 130	3 258	3 325	4 478
Skulder och eget kapital					
Kortfristig upplåning	521	16	21	1 699	1 693
Övriga kortfristiga skulder	366	573	667	766	953
Långfristiga skulder	1 188	1 908	1 978	654	889
Eget kapital	461	633	592	206	943
Summa skulder och eget kapital	2 536	3 130	3 258	3 325	4 478

Koncernens Finansieringsanalys

	1996	1995	1994	1993	1992
Kassaflöde från verksamheten	-83	37	418	-98	135
Nettoinvesteringar (investering = -)	238	184	-349	255	313
Netto kassaflöde	155	221	69	157	448
Lämnad utdelning	-	-	-	-	-54
Nyemissioner	-	-	438	-	-
Annan extern finansiering	-155	-221	-507	-157	-394
Summa	-155	-221	-69	-157	-448

Evidentiaaktien

Börskursens utveckling



Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid årets utgång till 362,0 (362,0) Mkr fördelat på 90 503 550 aktier, varav 76 800 000 av serie A (10 röster) och 13 703 550 av serie B (1 röst), envar å nominellt fyra kr.

I samband med den finansiella rekonstruktionen 1994 genomfördes emission av ett konvertibelt lån riktat till Skandinaviska Enskilda Banken och Handelsbanken uppgående till nominellt 300 Mkr. Lånet har en löptid till 2001-05-31 och är räntefritt fram till 1999-06-01. Det löper därefter med en ränta motsvarande STIBOR (360 dagar) dock högst 10 procent. Konverteringskursen uppgår till 12 kronor per aktie och konvertering kan ske till aktier av serie A under tiden 1999-06-01 - 2001-05-01. Vid full konvertering skulle antalet aktier öka med 25 000 000 st motsvarande 21,6 procent av kapitalet och 24,2 procent av rösterna i Evidentia Fastigheter AB (publ).

Omsättning

Omsättningen i Evidentias A- och B-aktier på Stockholms Fondbörs under 1996, inklusive efteranmälda affärer, uppgick till 57 708 760 (42 754 000) aktier till ett totalt värde om 277,5 (228,0) Mkr. Av denna utgjordes 43 800 177 (28 495 000) av A-aktier motsvarande ett värde om 210,0 (152,0) Mkr.

Utdelningspolicy

Någon utdelning till aktieägare föreslås ej för verksamhetsåret 1996. Utdelningen kommer att återupptas när bolagets resultat och ställning så medger.

Ägarstruktur 1996-12-30

Ägare	Antal aktier	Procent av	
		kapital	röster
SEB Invest AB	34 787 000	38,4	44,3
Johan Claesson med familj och via bolag	8 368 250	9,2	8,4
Gabrielsson Invest AB	3 088 200	3,4	4,0
Förvaltnings AB Browallia	2 035 000	2,2	2,6
Silversläggan AB	1 721 300	1,9	2,1
Nils Bernhard	1 651 000	1,8	1,9
Familjen Hasselström	1 500 000	1,7	1,9
Sven Westerdahl	1 540 000	1,7	1,8
Övriga	35 812 800	39,7	33,0
	90 503 550	100,0	100,0

Aktiekapitalets utveckling

År	Ökning genom	Antal nya aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital Mkr
1986	Riktade nyemissioner	1 180 955	8 860 955	221,5
1988/91	Konvertering av förlagsbevis	189 400	9 050 355	226,3
1994	Nedsättning av aktiekapital genom minskning av aktiens nominella belopp från 25 till 4 kronor			36,2
	Nyemission	81 453 195	90 503 550	362,0

Data per aktie¹⁾, kr

	1996	1995	1994	1993	1992
Börskurs den 31/12 (A-aktien)	4:55	5:20	5:30	8:40	3:70
Eget kapital/aktie	5:10	7:00	6:55	7:65	35:45
Riskbärande kapital/aktie	5:15	7:10	7:25	8:95	42:35
Resultat/aktie efter schablonskatt	-1:40	0:45	-0:75	-22:75	-28:10
Resultat/aktie efter full skatt	-1:90	0:45	-0:80	-27:40	-35:80
Föreslagen utdelning	0:00	0:00	0:00	0:00	0:00
Direktavkastning, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

¹⁾ Data per aktie är justerade för utspädningseffekten av 1994 års nyemission i enlighet med Sveriges Finansanalytikers Förenings rekommendationer. I analogi med dessa har ingen justering skett med hänsyn till den riktade emissionen av det konvertibla lånet.

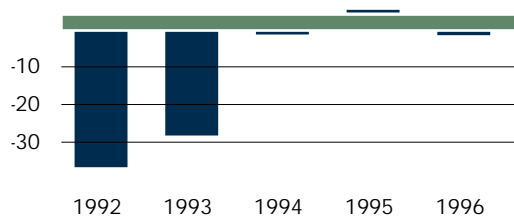
Förslag till beslut om sammanläggning av aktier

Styrelsen har beslutat föreslå ordinarie bolagsstämman att besluta om en sammanläggning av aktier, varvid 10 gamla aktier av serie A respektive serie B ersätts av en ny aktie av respektive serie.

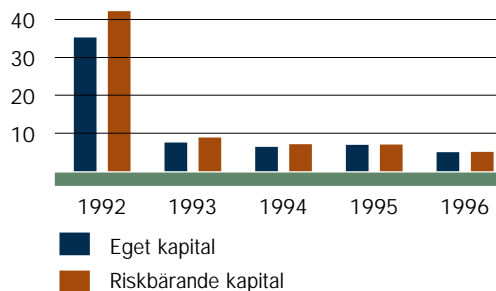
Aktiefördelning 1996-12-30

Aktieinnehav	Aktieägare		Aktier	
	Antal	%	Antal	%
1-500	2 323	36,8	437 013	0,5
501-1 000	1 201	19,0	1 083 748	1,2
1 001-2 000	947	15,0	1 721 087	1,9
2 001-5 000	798	12,6	3 067 645	3,4
5 001-10 000	527	8,3	4 641 196	5,1
10 001-20 000	256	4,1	4 306 048	4,8
20 001-50 000	158	2,5	5 310 917	5,8
50 001-100 000	55	0,9	4 058 974	4,5
>100 000	53	0,8	65 876 922	72,8
	6 318	100,0	90 503 550	100,0

Resultat per aktie efter full skatt, kr



Eget kapital och riskbärande kapital per aktie, kr



Styrelse, revisorer och ledande befattningshavare



Styrelsen stående fr. v. Hans Engblom, Dag Klerfelt. Sittande fr. v. Gunnar Ekdahl, Björn Edgren och Jan-Erik Wedin. (Johan Claesson saknas på bilden.)

Styrelse

Björn Edgren

Ordförande,

Advokat (Advokatfirman Vinge)

Styrelseledamot i bl a ATG, Diligentia, Fabege och Solitair

Född: 1938, Aktieinnehav: 0, Styrelseledamot sedan 1994

Gunnar Ekdahl

Ordförande i G&L Beijer AB, AB Anders Löfberg och Skandigen AB. Styrelseledamot i bl a Malmö Aviation AB, Hagströmer & Qviberg AB, Ljungberggruppen AB, Svedala Industri AB

Född: 1943, Aktieinnehav: 40.000 A-aktier, Styrelseledamot sedan 1994

Johan Claesson

VD CA Bygg och Fastigheter AB. Styrelseledamot i bl a Folkebolagen AB, Skandigen AB och SydOstpress AB

Född: 1951, Aktieinnehav inkl familj och via bolag: 6 350 800 A-aktier och 2 017 450 B-aktier
Styrelseledamot sedan 1996

Hans Engblom

VD SEB Invest AB, Styrelseledamot i Infracity AB

Född: 1953, Aktieinnehav: 0, Styrelseledamot sedan 1996

Dag Klerfelt

Verkställande direktör, koncernchef

Styrelseledamot i bl a Investment AB Havstruten och Samfundet för Fastighetsekonomi

Född: 1954, Aktieinnehav: 0, Styrelseledamot sedan 1994

Jan-Erik Wedin

Arbetsgämladamat

Född: 1936, Aktieinnehav: 0, Styrelseledamot sedan 1996

Sven-Erik Holmkvist

Suppleant, Arbetsgämladamat

Född: 1933, Aktieinnehav: 2 400 A-aktier, Styrelseledamot 1982-1994, Suppleant sedan 1994

Revisorer

Per Bergman
Auktoriserad revisor

Ingvar Pramhäll
Auktoriserad revisor

Suppleanter

Peter Clemedtson
Auktoriserad revisor

Caj Nackstad
Auktoriserad revisor

Ledande befattningshavare



Dag Klerfelt
Verkställande direktör fr o m 1996-08-30
Aktieinnehav: 0

Tomas Nygren
vVD, Ekonomi- och Finansdirektör
Anställd sedan 1996-04-01
Aktieinnehav: 0

Thomas Ahlzén
Fastighetschef fr o m 1996-08-30
Aktieinnehav: 0

Bengt Simonsson
Controller fr o m 1997-01-31
Aktieinnehav: 0

Juanita Thorwid
Bolagsjurist
Anställd sedan 1981
Aktieinnehav: 400 A-aktier

Lennart Nylander
VD i Philipson Bil AB fr o m 1997-01-16
Aktieinnehav: 0

*Ledande befattningshavare fr. v.
Bengt Simonsson, Dag Klerfelt,
Thomas Ahlzén, Juanita Thorwid,
Tomas Nygren och Lennart
Nylander*

Kort historik

1908	Automobilfirman Gunnar V Philipson bildas.
1910-30-talen	Importerar bilar som Chrysler, Dodge, Plymouth och Stutz samt DKW; egen hamn och anläggning för montering i Augustendal, Nacka. Automobilpalatset byggs på S:t Eriksgatan 117 och blir Europas största bilanläggning.
1940-talet	Generalagent först för SAAB, senare Mercedes-Benz och Simca
1950-60-talen	Expansion och Philipsons blir en av världens största försäljare av Mercedes i ett 60-tal försäljningshallar och verkstäder, huvudsakligen i egna fastigheter.
1970-talet	Efter "Gunnar V":s bortgång inträder hans maka, fru Märtha Philipson, som ordförande. Nissan ingår nu i sortimentet.
1983-84	Börsnotering. Kort därefter förvärvar sjökaptens J.Christer Ericsson 60 % av aktierna från familjen Philipson och inträder som ordförande.
1985-86	Familjen Birke köper merparten av aktierna. Komplettering med bygg-, konsult och fastighetsverksamhet. Arconametoden utvecklas.
1987	Håkan Birke tillträder som VD. Namnändring sker till Arcona Fastighetsutveckling AB. Fastighets AB Coronado bildas tillsammans med Bilspedition.
1988	Rekordår för bilmärknaderna med över 340 000 registrerade personbilar. Omfattande renoveringar och nyinvesteringar i bilanläggningar. Philipson omsätter 4 800 Mkr, resultat 213 Mkr och har 2 200 anställda i över 50 anläggningar. Arcona förvärvar konsultföretag. Byggnadsarbeten startar i Nacka Strand. Förvärv sker av holländska fastigheter för cirka två Mdr.
1989	Philipson Bils resultat rasar till 41 Mkr. Arconas börsvärde uppgår till nästan 3 Mdr. Fastighetsprojekt i utlandet påbörjas.
1990	Philipson säljer anläggningar och uppvisar förlust med -156 Mkr. Arcona säljer del av Nacka Strand till AP-fonden.
1991	Televerket förvärvar del av Nacka Strand. Arcona säljer aktier i Coronado; förvärvar samtidigt fastigheter i Sverige och Holland.
1992	Nacka Strand säljs helt till AP-fonden. Den finansiella situation försämras dramatiskt trots att fastighetsbeståndet minskas från 9,3 till cirka 4 Mdr.
1993	Ombyggnad av Philipsons gamla huvudanläggning i Häggvik, Sollentuna till köpcentrum påbörjas. Philipson inleder förhandling om försäljning av grossistverksamheterna.
1994	Rekonstruktion genomföres innebärande bl a nyemission, ränteeftergifter och räntesubventioner. Familjen Birkes aktiepost överläts till Diligentia Invest AB. Arcona Projekt utvecklar konceptet "Lean Construction".
1995	Utlandsfastigheter avyttras. Stinsens Köpcentrum i Häggvik öppnar den 23 mars. Philipson avyttrar reservdelsverksamheten i Enköping.

Fastighetsinnehav

Fastighets- beteckning	Ort	Adress	Uthyrbar yta, kvm				Garage	Totalt	Taxtvärde 1996, Tkr	Bygg/ ombygg år	Tomt- areal, kvm	Tomt- rätt	Ågar- andel, %
			Kontor	Butik	Industri lager	Övrigt garage							
Kontorsfastigheter, Stockholm - Norra Innerstaden													
Blåstern 14	Stockholm	Gävleg. 16-18	13 584 (29 075)		1 084 (3 720)	355 (12 745)	15 023 (46 411)	1 900 (8 330)	16 923	1930/47,1991	3 214		100
Härden 16, 17	Stockholm	S:t Eriksg. 115-117	14 520	435	1 858	6 365	23 178	4 160	27 338	1920/50,1988	(8 154) 4 072		49,94
Rörelsefastigheter (Philipson)													
Boländerna 35:1	Uppsala	Bolandsg. 18	1 176	3 526	4 164	434	9 300		9 300	1972	24 227		100
Presenten 1	Möln dal	Flöjelbergsg. 24	800	1 400	8 050	10 250	10 250		10 250	1959/80	24 754		100
Överkastet 5	Jönköping	Porfyrv. 2	190	1 600	3 551	220	5 561		5 561	1972	25 016		100
Engels 4	Kristianstad	Estrids v. 23	200	1 700	1 100	3 000	3 000		3 000	1977	16 969		100
Köpcentrum													
Stinsen 1 m fl	Sollentuna	Glimmerv. 10	2 890	22 387	752	26 029	13 140		39 169	1966/95	49 533		100
Övriga kommersiella fastigheter													
Hemsta 9:6	Gävle	Rynningsg. 2	450		3 200	3 650	3 650		3 650	1984/1987	10 027		100
Gurkan 1	Stockholm	Barnangsvägr. 1	3 242	900	91	4 233	910		5 143	1991	1 300		100
Sandhamn 2	Stockholm	Edagr. 2:10	300	1 100	3 377	4 777	4 777		4 777	1963/1989	6 220	X	100
Vreten 12	Stockholm	Västberga Allé 3	400	3 400	3 665	1 100	8 565		8 565	1955/75	3 976	X	100
Avesta 1	Stockholm	Avestag. 61	3 000		5 062	8 062	8 062		8 062	1976/1992	20 595	X	100
Ankarstrum 1	Stockholm	Avestag. 46	400		1 600	2 000	2 000		2 000	1978	11 117	X	100
Löjan 13	Södertälje	Järnag. 52	60	575	1 247	160	2 042		2 042	1947/1989	3 662		100
Paletten 2	Linköping	Åsbjörnsgr. 2	582	1 185	2 304	387	4 458		4 458	1972	28 000		100
Gasugnen 11	Örebro	Tingslagsg. 5	340	1 251	2 030	450	4 071		4 071	1963/88	20 282		100
Ångsgårdet 5	Västerås	Malmbergsg. 23-25	1 241	280	2 347	86	3 954	1 410	5 364	1959/95	8 687		100
Frolandsgårdet 2	Uddevalla	Brunevärdsv. 5	300	1 700	1 950	3 950	3 950		3 950	1989	24 465		100
Fullriggaren 1	Trollhattan	Sandviksv. 2	215	960	1 025	2 200	2 200		2 200	1990	9 195		100
Övrigt													
Brynas 18:6	Gävle	S Skeppsbr. 20-24							1 176		11 767		100 ²
Trumman 3 & 8	Sollentuna	Malmv. 60							762		4 634		100 ²

Fastighets- beteckning	Ort	Address	Uthyrbar yta kvm				Totalt	Taxv. 1996, Tkr	Bygg/- ombygg år	Tomt- areal, m ²	Tomt- rätt	Ågar- andel, %
			Kontor	Butik	Industri lager	Övrigt garage						
Sicklaön 393:3 m fl	Nacka						1 779		7 317		100 ^{a)}	
Salen V 5:396 m fl	Salen			630	630	630	4 940	1989	6 247		100 ^{a)}	
Totalt Sverige			43 890	42 399	48 457	10 187	144 933	21 520	166 453	572 719	325 276	
Avgår delägda bolag												
Härden 16, 17	Stockholm	S:t Eriksg. 115-117	(29 075)	(871)	(3 720)	(12 745)	(46 411)	(8 330)	(335 664)	1920/-50,1988	(8 154)	49,94 ¹⁾
			14 520	435	1 858	6 365	23 178	4 160	27 338		167 631	4 072
Totalt Sverige enligt konsolidering			29 370	41 964	46 599	3 822	121 755	17 360	139 115	405 088	321 204	100
Utländ												
Point West	Amsterdam	Delflandlaan 15	7 546		297		7 843	3 850	11 693	1992	3 744	X 100
Aduana	Madrid	Aduana 29-31	11 832				11 832	7 516	19 348	1992-93	2 715	100
San Bernardo	Madrid	San Bernardo 2	(3 569)	(1 762)			(5 331)	(881)	(6 212)	1991	(883)	50
			1 785	881			2 666	441	3 106		442	
Olympic Moll	Barcelona	C Salvador Esp 59,63	1 796				1 796	813	2 609	1992	369	100
Totalt utländ			22 959	881	297	24 137	12 620	36 757	7 270			
Avgår delägda fastigheter												
San Bernardo	Madrid	San Bernardo 2	(3 569)	(1 762)			(5 331)	(881)	(6 212)	1991	(883)	50
			1 785	881			2 666	441	3 106		442	
Totalt utländ enligt konsolidering			21 174	0	297	0	21 471	12 179	33 651	203 558	6 828	100
Totalt Sverige			43 890	42 399	48 457	10 187	144 933	21 520	166 453	572 719	325 276	
Totalt utländ			22 959	881	297	24 137	12 620	36 757	7 270			
Summa			66 849	43 280	48 754	10 187	169 070	34 140	203 210	572 719	332 546	
Avgår delägda fastigheter												
Härden 16, 17	Stockholm	S:t Eriksg. 115-117	(29 075)	(871)	(3 720)	(12 745)	(46 411)	(8 330)	(335 664)	1920/-50,1988	(8 154)	49,94
			14 520	435	1 858	6 365	23 178	4 160	27 338		167 631	4 072
San Bernardo	Madrid	San Bernardo 2	(3 569)	(1 762)			(5 331)	(881)	(6 212)	1991	(883)	50
			1 785	881			2 666	441	3 106		442	
Summa enligt konsolidering		50 544	41 964	46 896	3 822	143 226	29 539	172 766	405 088	328 032	100	

¹⁾ Hotell ingår med 11 019 m²

²⁾ Obebyggd

³⁾ fritidshus

Adresser

Evidentia Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer 556012-8497
Styrelsens säte: Stockholm
Gävlegatan 18 C, Box 6459, 113 82 STOCKHOLM
Telefon 08-441 55 00,
Telefax 08-31 45 65
E-mail: info@evidentia.se
VD och koncernchef, Dag Klerfelt

Fastigheter
Fastighetschef: Thomas Ahlzén
Telefon 08-441 55 00

Härden HB
Prokurist: Björn Lindahl
Fastighetsbolaget Härden HB
Telefon 08-441 55 00

Stinsen köpcentrum, Häggvik
Centrumchef: Lars-Gunnar Garvö
KB Stinsen 1 Sollentuna
Box 101, 191 31 Sollentuna
Telefon 08-35 35 60
Telefax 08- 35 37 80
Hemsida: <http://www.stinsen.se>

Arcona Iberica S.A.
Calle Nuñez de Balboa, 125
28006 MADRID, Spanien

Arcona Holland B.V.
Hendrik Stafweg 4
6712 EA EDE, Holland

Arcona Properties plc
20/22 Queen Street
LONDON W1X 8NE, England

Philipson Bil AB
Gävlegatan 18 C
Box 6460
113 82 STOCKHOLM
Telefon 08-728 44 00
Telefax 08-728 44 01
Hemsida: <http://www.philipson.se>
VD Lennart Nylander

Philipson bedriver verksamhet vid följande anläggningar:

			Märkesrepresentation ¹⁾
Stockholm Infra City	Stockholmsv. 35, Upplands Väsby	08-590 989 00	Nissan, Peugeot
Stockholm City	Regeringsgatan 109 (verkstad)	08-23 32 75	
Göteborg Mölndal	Mölndalsvägen	031-40 04 20	Mercedes-Benz, Nissan
Alingsås	Malmgatan 6	0322-142 70	Mercedes-Benz, Nissan
Kungsbacka	Hantverksgatan 5 B	0300-180 50	Mercedes-Benz, Nissan
Kristianstad	Estridsväg 5	044-24 57 00	Nissan, Peugeot, Mercedes-Benz lastbilar
Karlstad	Körkarlsvägen Bergvik	054-57 02 00	Mercedes-Benz, Nissan, Citroën
Åmål	Vänersborgsvägen 45	0532-122 75	Mercedes-Benz, Nissan, Citroën
Jönköping	Porfyrvägen 2	036-71 98 80	Mercedes-Benz, Nissan
Uppsala	Bolandsgatan 18	018-12 01 60	Mercedes-Benz, Nissan
Enköping	Gesällgatan 3	0171-331 50	Mercedes-Benz, Nissan

¹⁾ Person- och lastbilar



Evidentia Fastigheter AB
Box 6459, 113 82 Stockholm
Telefon 08-441 55 00, telefax 08-31 45 65