



# Delårsrapport januari - september 2014

## Provinsfastigheter I AB (publ)

• Obligationslån 8,5 % • Allokton I 2015

### Januari – September 2014

- Nettoomsättningen för perioden uppgick till  
- (61,6) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till  
- (23,3) MSEK
- Resultatet efter skatt för perioden uppgick till  
-12,8 (-5,0) MSEK
- Eget kapital vid periodens slut uppgick till  
10,8 (23,6) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick till -30 (-12) SEK

### Kvartalet Juli – September 2014

- Nettoomsättningen för perioden uppgick till  
- (19,6) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till  
- (7,7) MSEK
- Resultatet efter skatt för perioden uppgick till  
-0,1 (-11,6) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick till -0 (-27) SEK

## NYCKELTAL I SAMMANDRAG (MSEK)

	Januari–september 2014	Januari–september 2013
Omsättning	-	61,6
Bruttoresultat	-	23,3
Rörelseresultat före värdeförändringar	-0,8	19,6
Värdeförändring fastigheter	-	-
Finansnetto	-12,0	-23,1
Periodens resultat före skatt	-12,8	-3,4
Totala tillgångar	14,6	746,1
Eget kapital	10,8	-25,1
Direktavkastning (bruttoresultat i förhållande till fastighetsportföljens värde, 12 mån)	-	3,6 %
Soliditet	73,9 %	Neg

### Affärsidé

Styrelsen arbetar med att revidera bolagets affärsidé.

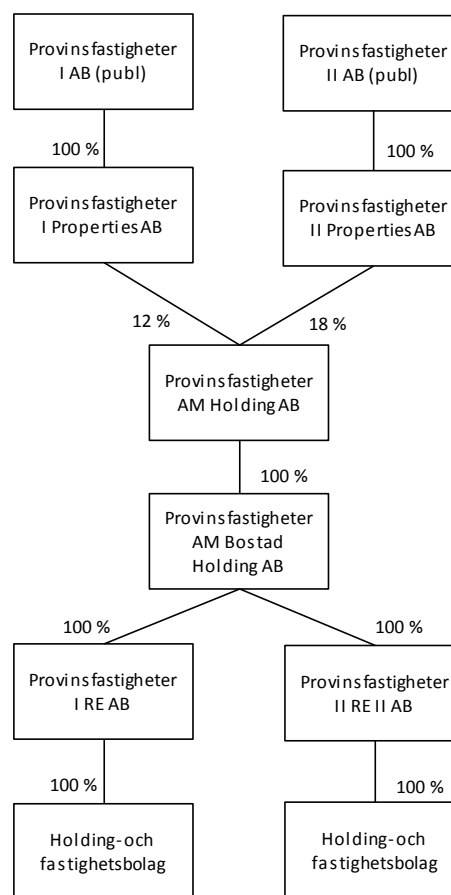
### Frivillig rekonstruktion 2013

Under 2013 genomfördes en frivillig rekonstruktion.

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

Som en del i den frivilliga rekonstruktionen, och i enlighet med krav från seniorlånggivaren, har samtliga övriga långgivare omvandlat sina fordringar mot och eventuella innehav i de tidigare dotterbolagen till eget kapital i de låntagande bolagen (Provinsfastigheter I RE AB och Provinsfastigheter II RE II AB). På årsstämmor den 12 maj 2014 togs beslut i enlighet med detta.

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



## Koncernens resultat

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

Resultaträkningens jämförelsesiffror blir med anledning av detta och avyttringar under föregående år inte helt jämförbara.

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till - (61,6) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till - (38,3) MSEK vilket ger ett bruttoreultat på - (23,3) MSEK.

Centrala administrationskostnader uppgick till 0,8 (3,6) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till -0,8 (19,6) MSEK.

Resultatet efter finansnetto uppgick till -12,8 (-3,4) MSEK. Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -12,0 (-23,1) MSEK, varav resultat från andelar i koncern- och intressebolag uppgick till -12,3 (-7,0) MSEK, värdeförändringar på upplåning uppgick till - (11,5) MSEK och valutakursförändring på upplåning uppgick till -0,1 (0,0) MSEK.

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

Periodens resultat efter skatt uppgick till -12,8 (-5,0) MSEK.

## Tillgångar

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

## Eget kapital

Per den 30 september 2014 uppgick det egna kapitalet till 10,8 (23,6) MSEK.

## Skulder

Det bokförda värdet på koncernens räntebärande skulder, bestående av obligationslån, uppgick per den 30 september 2014 till 2,0 (2,0) MSEK.

## Investeringar

Som en del i den frivilliga rekonstruktionen har Bolaget omvandlat sina fordringar mot och innehav i tidigare dotterbolag till aktieinnehav i Provinsfastigheter AM Holding AB. Ägarandelen i detta bolag uppgår per den 30 september 2014 till cirka 12 procent.

## Personal

Koncernen hade per den 30 september 2014 inga anställda.

## Risker

Bolagets resultat och ställning kan komma att påverkas, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet med redovisningsstandarden IFRS. Påverkan kan vara avsevärd. Tillgångarnas värde är direkt relaterade till hyresintäkter och vakansgrad. Vidare påverkas koncernens resultat av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta förändras.

## Redovisningsprinciper

Koncernen följer de av EU antagna internationella redovisningsstandarderna IFRS och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Denna bokslutskommuniké för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med den senaste årsredovisningen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel.

## Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Efter rapportperiodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Stockholm den 28 november 2014

Provinsfastigheter I AB (publ)  
Styrelsen

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

## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	Januari – september 2014	Januari – september 2013	Juli – september 2014	Juli – september 2013	Oktober 2013 – september 2014	Januari – december 2013
<b>Nettoomsättning</b>						
Fastighetsförvaltning	-	61 590	-	19 562	17 186	78 776
	-	<b>61 590</b>	-	<b>19 562</b>	<b>17 186</b>	<b>78 776</b>
Drift och underhåll	-	-38 282	-	-11 829	-12 731	-51 013
Avskrivningar	-	-39	-	-2	-33	-72
<b>Verksamhetens kostnader</b>	-	<b>-38 321</b>	-	<b>-11 831</b>	<b>-12 764</b>	<b>-51 085</b>
<b>Bruttoresultat</b>	-	<b>23 269</b>	-	<b>7 731</b>	<b>4 422</b>	<b>27 691</b>
Central administration	-788	-3 634	-117	-2 134	-5 722	-8 568
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>-788</b>	<b>19 635</b>	<b>-117</b>	<b>5 597</b>	<b>-1 300</b>	<b>19 123</b>
Värdeförändringar, fastigheter	-	-	-	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-788</b>	<b>19 635</b>	<b>-117</b>	<b>5 597</b>	<b>-1 300</b>	<b>19 123</b>
Resultat från andelar i koncern- och intressebolag	-12 258	-7 026	0	-2 001	63 652	68 884
Finansiella intäkter	448	-	0	-	561	113
Finansiella kostnader	-182	-27 566	-27	-9 360	-31 730	-59 114
Ej realiserad valutakursförändring	-57	-3	0	-1	-54	0
Värdeförändringar, upplåning	0	11 544	0	-6 172	2 977	14 521
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-12 837</b>	<b>-3 416</b>	<b>-144</b>	<b>-11 937</b>	<b>34 106</b>	<b>43 527</b>
Skatt	0	-1 551	0	324	1 753	202
<b>Periodens resultat</b>	<b>-12 837</b>	<b>-4 967</b>	<b>-144</b>	<b>-11 613</b>	<b>35 859</b>	<b>43 729</b>
<b>Resultat per aktie SEK</b>	<b>-30</b>	<b>-12</b>	<b>-0</b>	<b>-27</b>	<b>85</b>	<b>103</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	30 september 2014	30 september 2013	31 december 2013
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	-	729 600	-
Övriga anläggningstillgångar	14 504	571	26 421
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>14 504</b>	<b>730 171</b>	<b>26 421</b>
Omsättningstillgångar	88	7 380	391
Likvida medel	0	8 584	60
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>88</b>	<b>15 964</b>	<b>451</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 592</b>	<b>746 135</b>	<b>26 872</b>
 <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 790</b>	<b>-25 066</b>	<b>23 628</b>
Långfristiga räntebärande skulder	2 013	723 980	1 956
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 013</b>	<b>723 980</b>	<b>1 956</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	-	5 608	-
Övriga kortfristiga skulder	1 789	41 613	1 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 789</b>	<b>47 221</b>	<b>1 288</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 592</b>	<b>746 135</b>	<b>26 872</b>

**Kommande information**

Bokslutskommuniké 2014

20 februari 2015

**För ytterligare information, vänligen kontakta:**

Jakob Johansson, VD  
Tel +46 8 522 172 00