

A P Fastigheter gjorde för 2000 en vinst efter skatt på 469 Mkr. Det är mycket bra med tanke på att bolagets vinst för 1999 endast var 59 Mkr. Visserligen ingick 373 Mkr (105) som reavinster i resultatet men driftsnettot ökade med 13,4 procent eller till 1.458 Mkr (1.288 Mkr).

Det intressanta med A P Fastigheter är att bolaget nu är finansiellt starkt sedan de nya ägarna Första till Fjärde AP-fonderna, tillskjutit kapital. Det största tillskottet var en s k kvittningsemission på hela 6.138 Mkr men bolaget har även fått ett ovillkorligt aktieägartillskott på 2.062 Mkr. Tillskott som har medfört att bolagets egna kapital ökat förtroendegivande till 11.120 Mkr (2.415).

Pengarna för kvittningsemissionen täckte nära förra årets förvärv om totalt 6.393 Mkr, varav uppköpet av noterade Diös stod för lejonparten eller 5 .225 Mkr följt av köpet av Telefonfabriken för 791 Mkr av Ericsson.

Under året såldes fastigheter för totalt 1.331(331) Mkr där bland annat AMF Pension samt Positionen AB (samägt med Drott) var stora köpare.

Det egna kapitalet har inte bara ökat av ägartillskotten utan också genom att de räntebärande skulderna minskat till 16.152 Mkr (18.532). Dessa ting har i sin tur medfört att den synliga soliditeten höjts från svaga 11 procent till starka 39 procent. A P Fastigheter säger i sin bokslutskommuniké att den justerade soliditeten är modiga 65 procent (22). Således finns det kraftiga övertvärden i det bokade beståndet om 26.631 Mkr exklusive projekt om 800 Mkr. A P Fastigheter anser att marknadsvärdet är 36,4 Mdr kr och hyresintäkter för 2001 beräknas bli 3,2 Mdr kr.

Skulle A P Fastigheter ligga på börsen skulle bolaget troligen få positiva omdömen eftersom positioneringen är stark med 73 procent av fastighetsvärdena koncentrerade till Stockholm, Uppsala, Göteborg och Umeå. Bra marknader där AP Fastigheter till övervägande del har kontorsfastigheter, eller 68 procent räknat på det totala fastighetsbeståndet.

Visserligen försämrades den ekonomiska vakansen till 96,2 procent (97,1). Men kontraktportföljen har vid fortsatt högkonjunktur stabiliserat sig vid denna låga vakans.

Under året investerades 641 Mkr i fastigheter och den totala projektvolymen anges till 1,9 Mdr kr. En storlek som kan växa med tanke på att bolaget är både finansiellt och positionellt starkare.

Ett fortsatt förbättrat resultat för A P Fastigheter kan förväntas om bolaget fortsätter att ha hög och aktiv omsättningshastighet i portföljen samt fullföljer och gärna utökar projektutvecklingen på den starka marknaden i framförallt Stockholm. (SF).