

DK Syd AB (publ)

PRESSMEDDELANDE

2006-02-28

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2006

DK Syd AB (publ) i sammandrag	Oktober-December 2006	Helår 2006
Hysesintäkter, kr	19 712 990	39 224 266
Driftöverskott, kr	14 877 558	27 902 597
Resultat efter finansiella poster, kr	19 286 202	25 029 652
Resultat efter skatt, kr	13 871 900	18 007 185
Vinst per aktie, kr	1 387	1 801
Soliditet, %	4,5	4,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8

- Hysesintäkterna uppgick till 39 224 266 kr (-)
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 25 029 652 kr (-)
- Resultat efter skatt uppgick till 18 007 185 kr (-)

Stockholm 2007-02-28

DK Syd AB (publ)

Ytterligare upplysningar lämnas av:

Joachim Kuylenstierna Tel: 08-24 85 85 eller 070-515 51 51

Peter Strähle, Tel: 08-24 85 85 eller 0708-286 286

Lars Diös, Tel: 08-24 85 85 eller 0708-900 985

DK Syd AB (publ)
Bokslutskommuniké
28 februari – 31 december

DK Syd AB (publ) i sammandrag	Kvartal 4 2006	Helår 2006
Hyresintäkter, kr	19 712 990	39 224 266
Driftöverskott, kr	14 877 558	27 902 597
Resultat efter finansiella poster, kr	19 286 202	25 029 652
Resultat efter skatt, kr	13 871 900	18 007 185
Vinst per aktie, kr	1 387	1 801
Soliditet %	4,5	4,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8

Bakgrund

DK Syd AB (publ) är ett fastighetsbolag med säte i Stockholm. Bolaget är helägt av DK Holding AB. Föremålet för bolagets verksamhet är att förvalta, hyra ut och förädla kommersiella lokaler. Detta är bolagets första verksamhetsår.

Bolaget har per 2006 06 30 via förvärv av två bolag, Siöd AB och Laurus AB, förvärvat ett fastighetsbestånd bestående av 22 kommersiella fastigheter, belägna i södra Stockholm.

Siöd AB och Laurus AB har fusionerats med DK Syd AB (publ) per 2006 12 07. I samband med genomförandet av denna fusion övertog DK Syd AB (publ) samtliga Siöd AB:s och Laurus AB:s förpliktelser.

DK Syd AB (publ) har ett Obligationslån om 135 MSEK inregistrerat på Stockholmsbörsen sedan 2006 10 07.

Resultat

DK SydAB (publ) uppvisar för perioden februari – december ett rörelseresultat exklusive orealiserade värdeförändringar i fastigheter, om 25 766 420 kr (-).

Resultateffekter av orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 15 642 318 kr (-) och inga fastighetsförsäljningar har skett för perioden.

Fastighetsvärden

DK Syd AB (publ) värderar sedan 2006 06 30 samtliga förvaltningsfastigheter vid varje kvartalsbokslut. Per helårsskifte görs värderingarna även externt av oberoende part. Vid förvärvstidpunkten värderades fastigheterna till 700 MSEK. Fastighetsbeståndet har värderats per 2006 12 31 till 727 MSEK och är i redovisningen upptagna till 701 MSEK.

Intäkter och resultat

Hyresintäkterna uppgick för juli-december till 39 224 266 kr (-). Hyresintäkterna motsvarar på årsbasis hyresintäkter om 78 448 532 kr (-).

Driftöverskottet från fastighetsförvaltning , exklusive värdeförändringar var 27 902 597 kr (-).

Den kommersiella hyresmarknaden i Stockholm har präglats av ökad efterfrågan på kommersiella lokaler och vakansnivåerna ligger stabilt. Vakansgraden för fastighetsbeståndet uppgår per 2006 12 31 till 6,4 procent.

Investeringar

Bolagets investeringar var under februari-december 9 151 683 (0) kr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 9 596 183 kr (-).

Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 4,37 % (-).

Medellöptiden för räntebindningen är 3 år för obligationslånet (-). Obligationslånet löper med 8 % ränta och återbetalningsdag av obligationslånet är den 29 juni 2012.

Bottenlånet om 519 750 000 kr löper med rörlig ränta baserad på 3 månaders Stibor.

Räntekostnaderna för bottenlånet har säkrats med räntederivat täckande hela lånebeloppet.

Räntederivatet är utformat genom ett sk räntetak som initialt är 4,25 % och som stiger till 4,75 % efter 3 år. Under det sjätte och sista året av Obligationslånets löptid är räntetaket 8%. Räntetaket fungerar som skydd mot att räntan under en viss period överstiger vad Bolaget kan hantera utifrån prognostiserad resultatutveckling.

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 4,5 % (-).

Fastighetsbestånd och förvaltning

DK Syd: s fastighetsbestånd bestod den 31 december av lokaler med ett hyresvärde om 84,9 Mkr, uthyrningsbar yta om 115 391 kvm och ett bokfört

värde om 701 MSEK. Av hyresvärdet är 100% kommersiella lokaler. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94 procent (-).

	Fastighetsbestånd 2006-12-31			Februari-december	
	Antal fastigheter	Yta kvm	Bokfört värde kr	Hyresvärde kr	Ekonomisk uthyrningsgrad
Vårby gård	1	5 194	39 535 714	5 337 066	79%
Hägersten/Aspudden	2	4 065	35 678 571	4 213 958	83%
Högdalen	6	27 930	141 750 000	18 470 046	97%
Kungens Kurva	2	4 948	49 178 571	5 018 496	98%
Skarpnäck	1	10 057	77 142 857	8 404 077	90%
Skärholmen/Sätra	2	17 424	99 321 429	13 777 707	97%
Västberga	5	12 971	74 250 000	8 580 150	100%
Årsta	3	32 802	184 178 571	21 150 790	92%
Summa	22	115 391	701 035 714	84 952 290	94%

Fastighetsförvärv

Bolaget har per 2006 06 30 via förvärv av två bolag, Siöd AB och Laurus AB, förvärvat ett fastighetsbestånd bestående av 22 kommersiella fastigheter, belägna i södra Stockholm.

Beståndet består till mesta delen av kontorsfastigheter med läge i södra Stockholm. Under perioden har inga fastigheter sålts.(-).

Riggen 2 i Vårby gård



Fastighetsförvärv		
Fastighetsbeteckning	Område	Yta, kvm
Örnsberg 2	Hägersten/Aspudden	2 042
Förskottet 2	Hägersten/Aspudden	2 023
Fotocellen 5	Högdalen	3 150
Stillbilden 6	Högdalen	3 619
Blixtlampan 1	Högdalen	5 806
Filmremsan 9	Högdalen	7 606
Filmremsan 2	Högdalen	3 847
Filmremsan 1	Högdalen	3 902
Linjen 2	Kungens Kurva	2 759
Linjen 1	Kungens Kurva	2 189
Hangaren 1	Skarpnäck	10 057
Hällsättra 4	Skärholmen/Sättra	13 476
Lillsättra 1	Skärholmen/Sättra	3 948
Riggen 2	Vårby gård	5 194
Nattskiftet 6	Västberga	5 719
Arbetsbasen 2	Västberga	1 794
Dikesreinen 11	Västberga	2 010
Vreten 24	Västberga	1 859
Vreten 23	Västberga	1 589
Åsnen 2	Årsta	13 974
Lagret 1	Årsta	8 992
Lagerhuset 3	Årsta	9 836
Totalt fastighetsförvärv feb-dec 2006		115 391

Skatt

Årets skatt (aktuell och uppskjuten) för februari-december blev -7 022 467 (-0) kr, varav 4 736 888 är uppskjuten skatt. Aktuell skatt påverkas även av möjligheten av att göra skattemässiga avskrivningar.

Prognos

Resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar väntas för 2007 överstiga 14 000 000 kr.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen. Förvärven av dotterbolagen Siöd AB och Laurus AB, har i koncernredovisningen redovisats som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärven som om fastigheterna förvärvas direkt av moderbolaget, vilket innebär att anskaffningsvärdet för tillgångarna redovisas till verkligt värde utan beaktande av uppskjuten skatt på övervärden hänförliga till de förvärvade

fastigheterna. I denna rapport är fastigheterna upptagna till 701 MSEK.

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för revisorns granskning.

Stockholm den 28 februari 2007

Joachim Kuylenstierna
Ledamot

Årsstämma äger rum den 15 juni i Stockholm. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig i slutet av maj på bolagets kontor samt publicerad på bolagets hemsida.

För ytterligare information kontakta gärna:
Joachim Kuylenstierna, Ledamot, tel 08-24 85 85, 070-515 51 51
Peter Strähle, Ledamot, tel 08-24 85 85, 0708-286 286
Lars Diös, Ledamot, tel 08-24 85 85, 0708-900 985

DK Syd AB (publ)
Bokslutskommuniké februari-december 2006

Resultaträkningar, kr	Kvartal 4-06	Helår 2006
Hysesintäkter	19 712 990	39 224 266
Fastighetskostnader	-4 835 432	-11 321 668
Driftsöverskott	14 877 558	27 902 598
Central administration	-1 088 569	-2 136 178
Orealiserad värdeförändring fastigheter	11 642 318	15 642 318
Rörelseresultat	25 431 307	41 408 738
Ränteintäkter	92 711	92 901
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1 300 299	-1 866 514
Räntekostnader	-7 538 115	-14 605 473
Resultat efter finansiella poster	19 286 202	25 029 652
Aktuell skatt	-883 707	-2 258 580
Uppskjuten skatt	-4 530 595	-4 763 887
Periodens resultat	13 871 900	18 007 185
Resultat per aktie	1 387	1 801

Balansräkningar, kr	31-dec-06	30-sep-06
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	701 035 715	682 492 385
Finansiella anläggningstillgångar	4 736 154	3 802 521
Omsättningstillgångar		
Omsättningstillgångar	13 695 721	24 874 182
Likvida medel	9 596 183	13 576 461
Summa Tillgångar	729 063 773	724 745 549
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	33 007 185	19 135 282
Avsättningar	4 763 888	233 292
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder	644 250 000	662 933 521
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder	47 042 700	42 443 454
Summa Eget kapital och skulder	729 063 773	724 745 549

Förändring i eget kapital

Belopp i kr	Aktiekapital	Fria reserver	Årets-Resultat	Totalt Eget kapital
Ingående balans per 28 februari 2006	100 000			100 000
Nyemission	900 000			900 000
Villkorat aktieägartillskott		14 000 000		14 000 000
Årets Resultat			18 007 185	18 007 185
Utgående balans	1 000 000	14 000 000	18 007 185	33 007 185

Kassaflödesanalyser, kr

31-dec-06

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	41 408 738
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	-15 642 318
Erhållen ränta	92 901
Betalt finansnetto	-14 605 473

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

11 253 848

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital m m

Ökning av fordringar	-13 695 721
Ökning av skulder	36 481 451

Kassaflöde från den löpande verksamheten

34 039 578

Investeringsverksamheten

Förvärv av anläggningstillgångar	-685 393 393
Förvärv av räntederivat	-8 800 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-694 193 393

Finansieringsverksamheten

Nyemission	1 000 000
Upptagna lån	660 000 000
Amorteringar	-5 250 000
Villkorat aktieägartillskott	14 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

669 750 000

Periodens kassaflöde

9 596 185

Likvida medel vid periodens början

0

Likvida medel vid periodens slut

9 596 183

Ränteförfallostruktur

	Lånebelopp kr	Snittränta %	Andel %
2007	10 500 000	3,425	1,6
2008	10 500 000	3,425	1,6
2009	10 500 000	3,425	1,6
2010	10 500 000	3,425	1,6
2011	10 500 000	3,425	1,6
2012	145 500 000	7,670	22,2
2013 och framåt	456 750 000	3,425	69,8
Totalt	654 750 000	4,368	100

Totalt

654 750 000

Lånefördelning 2006-12-31

	Belopp i kr	Snittränta %	Andel %
Banklån	519 750 000	3,425	79
Obligationslån	135 000 000	8,000	21
Totalt	654 750 000	4,368	

DK Syd AB (publ)
Bokslutskommuniké februari-december 2006

Nyckeltal	2006
	jan-dec
Finansiella	
Avkastning på eget kapital, %	109
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8
Soliditet, %	4,5
Belåningsgrad fastigheter, %	92
Skuldsättningsgrad, ggr	20
Aktierelaterade	
Periodens resultat per aktie, kr	1 801
Eget kapital per aktie, kr	3 301
Kassaflöde per aktie, kr	960
Antal utestående aktier, st	10 000
Fastighetsrelaterade	
Antal fastigheter, st	22
Fastigheternas bokförda värde, kr	701 035 714
Uthyrningsbar yta, kvm	115 391
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94
Överskottsgrad, %	71

Nyckeltalsförklaring

Finansiella

Avkastning på eget kapital %	Resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader samt plus/minus realiserade värdeförändringar fastigheter och räntederivat dividerat med räntekostnader
Soliditet %	Eget kapital dividerat med balansomslutning
Belåningsgrad fastigheter, %	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital

Aktierelaterade

Periodens resultat per aktie, kr	Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.
Eget kapital per aktie, kr	Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital dividerat med antal aktier vid periodens slut
Kassaflöde per aktie, kr	Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus realiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier
Antal utestående aktier, st	Antalet utestående aktier per 2006-12-31

Fastighetsrelaterade

Antal fastigheter, st	Antalet fastigheter per 2006-12-31
Fastigheternas bokförda värde, kr	Fastigheternas bokförda värde per 2006-12-31
Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsbar yta per 2006-12-31
Ekonomisk uthyrningsgrad %	Kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärde vid periodens slut
Överskottsgrad %	Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter