

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst	1 661 233 541
Årets resultat	8 574 012
Summa	1 669 807 553

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 1,70 kr/stamaktie	92 376 208
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	55 900 000
Balanseras i ny räkning	1 521 531 345
Summa	1 669 807 553

I bolaget finns per dagen för årsstämman 54 338 946 registrerade stamaktier samt 27 950 000 registrerade preferensaktier.

Eventuellt tillkommande utdelning på nya aktier

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning om 1,70 kr per stamaktie (totalt 92 376 208,20 kr) med utbetalning vid ett tillfälle samt om utdelning om 2,00 kr per preferensaktie (totalt 55 900 000 kr) med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kr. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslår styrelsen 17 juni 2020. Som avstämningsdag för utdelning på preferensaktier föreslår styrelsen, i enlighet med bolagsordningen, 31 juli 2020, 30 oktober 2020, 29 januari 2021 samt 30 april 2021. Utbetalning av utdelningen beräknas kunna ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg den tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag.

Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen enligt ovan till 148 276 208,20 kr.

Styrelsen har föreslagit att årsstämman ska bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 10 000 000 preferensaktier. Styrelsen föreslår därför att de nya preferensaktierna som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet ska medföra utdelning i enlighet med ovan från och med den dag de nya preferensaktierna blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Detta innebär att rätt till utdelning om 0,50 kr per avstämningsdag för utdelning på preferensaktier enligt ovan föreligger från och med den första avstämningsdag enligt ovan som infaller efter införandet av den nya preferensaktien i aktieboken. Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet före den första avstämningsdagen för utdelning på preferensaktier enligt ovan kommer utdelning på tillkommande preferensaktier att uppgå till högst 20 000 000 kr.

Inklusive samtliga eventuellt tillkommande preferensaktier enligt ovan, uppgår den sammanlagda föreslagna utdelningen enligt ovan till totalt 168 276 208,20 kr.

Styrelsen föreslår att resterande vinstmedel balanseras i ny räkning.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsnormer för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna utdelningen utgör 31 procent av koncernens förvaltningsresultat efter aktuell skatt vilket avviker från bolagets utdelningsmål som anger att cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell

skatt ska lämnas i utdelning till stam- och preferensaktieägare. På grund av den osäkerhet som covid-19 medfört är den föreslagna utdelningen per stamaktie justerad från det förslag som presenterades i bokslutskomuniké och årsredovisning för 2019. Det ursprungliga förslaget innebar en utdelning om 3,40 kr fördelat på två utbetalningstillfällen om 1,70 kr vardera. Det justerade förslaget från styrelsen är en försiktighetsåtgärd som vidtas för att, i denna turbulenta tid, på bästa sätt kunna tillvarata aktieägarnas intressen. Förslaget avseende utdelning på utgivna preferensaktier är oförändrat från det ursprungliga förslaget.

Koncernens resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till 789 mkr. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt räntederivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna utdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturen.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har gjort en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 7 procent av bolagets eget kapital och 3 procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2019 uppgick till 59 procent respektive 3,6 ggr. Det långsiktiga målet för belåningsgrad är 55-65 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 ggr vilka behålls efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna utdelningen.

Likviditet

Den föreslagna utdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditet och har likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Värdering till verkligt värde

Derivatinstrument och innehav i börsnoterade aktier har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Värderingen har gett ett undervärde om 26 mkr efter skatt på bokslutsdagen, vilket har minskat det egna kapitalet med samma belopp.

2020, Styrelsen