

Pressmeddelande

2001-02-01

Bokslutskommuniké 2000

- **Resultat efter finansiella poster ökade med 30 % till 652 Mkr (503)**
- **Vinst per aktie efter full skatt ökade till 1,48 kr (1,14)**
- **Fortsatt fokusering av verksamheten till och inom huvudregionerna genom försäljning av 146 fastigheter för 2,6 miljarder kr med en vinst om 260 Mkr och investeringar om 1,9 miljarder kr**
- **Styrelsen kommer att föreslå bolagsstämman en utdelning om 0,70 kr (0,55) per aktie för räkenskapsåret 2000**
- **Substansvärde per aktie 31 december 2000 19,10 Kr**
- **Resultat efter finansiella poster för helåret 2001 bedöms överstiga resultatet för 2000**

Resultat

Resultatet efter finansiella poster ökade till 652 Mkr (503)¹⁾. Vinst per aktie efter full skatt steg till 1,48 kr²⁾ (1,14). Resultatförbättringen beror främst på ett högre resultat från fastighetsförsäljningarna och förvaltningsverksamheten. Hyresintäkterna för perioden uppgick till 2 239 Mkr (2 194) och driftsöverskottet före avskrivningar blev 1 362 Mkr (1 337). Rörelseresultatet ökade till 1 416 Mkr (1 191), varav resultat från fastighetsförsäljningar 260 Mkr (83) och återbäring från SPP 25 Mkr. Finansnettot uppgick till -764 (-688) varav räntebidrag 12 Mkr (38). För jämförbara fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 77 Mkr och fastighetskostnaderna med 35 Mkr. Därmed förbättrades driftsöverskottet med 42 Mkr under helåret 2000 jämfört med 1999.

Verksamhet

Wihlborgs är ett av Sveriges största fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till tillväxtregionerna Stockholm och Öresund. Totalt återfinns i dessa regioner 92 % av bolagets totala hyresvärde³⁾. Fastighetsbeståndet består av kommersiella lokaler och bostäder med ett hyresvärde på årsbasis om 2,2 miljarder kr, en total uthyrbar yta om 2,7 miljoner kvadratmeter, och ett totalt bokfört värde, inklusive projektfastigheter om 1,6 miljarder kr, uppgående till 19,9 miljarder kr.

Marknad och fastighetsinnehav

Av fastighetsbeståndets hyresvärde återfinns 46 % i Stockholmsregionen, 46 % i Öresundsregionen och 8 % på övriga orter. Av hyresvärdet avser 32 % bostäder, 43 % kontor/butik och 25 % industri/hotell. Den totala uthyrningsgraden uppgår till 95 %. Fördelat på Wihlborgs marknadsområden är uthyrningsgraden i Stockholmsregionen 97 %, Öresundsregionen 94 % och övriga orter 87 %.

1) Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för helåret 1999, och för balansposter per 1999-12-31.

2) För definitioner, se sidan 15.

3) Avser hyresvärde på helårsbasis, vilket definieras som utgående hyra per 2000-12-31 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra på helårsbasis för vakanta ytor.

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler

Lokalhyresmarknaden är fortsatt stark inom Wihlborgs huvudregioner, Stockholms- och Öresundsregionerna. Båda marknaderna kännetecknas av hög efterfrågan, sjunkande vakansgrader och stigande hyresnivåer. Utvecklingen i Stockholmsregionen är starkare än i Öresundsregionen. Det föreligger emellertid betydande skillnader i hyresnivåer och efterfrågan mellan de olika delmarknaderna och lokaltyperna inom respektive region. De i vissa fall mycket höga kontorshyrorna i Stockholmsregionen förekommer i ett begränsat område i de mest centrala delarna av innerstaden. I Öresundsregionen är mönstret likartat och de högsta hyrorna återfinns inom de centrala och mest attraktiva delarna av respektive stad. Inom vissa områden i både Stockholms- och Öresundsregionen har nybyggnationer påbörjats, varav en del färdigställda under året, för att möta marknadens ökade behov.

Hyresmarknaden för bostäder

Efterfrågan på bostäder är extremt hög i Stockholmsregionen och god i Öresundsregionen. I Stockholmsregionen resulterade årets hyresförhandlingar i en höjning av hyrorna med 1,95 % från och med 1 juli 2000. I Malmö höjdes hyrorna med i genomsnitt 2,5 % från 1 januari 2000.

Sammanställning av fastighetsbeståndet per 2000-12-31

Fördelning per geografiskt område

Region	Antal fastigheter ⁶⁾	Yta, Kvm ⁷⁾	Bokfört värde, Mkr ^{1) 2)}	Hyresvärde, Mkr ³⁾	Ekon. ut-hyrnings-Grad, %	Hyres-intäkter, Mkr ⁴⁾	Drifts-överskott, Mkr ⁴⁾	Ränte-bidrag, Mkr ⁴⁾
Stockholm ⁵⁾	219	1 069 427	9 887	998	97	955	610	5
Öresund ⁵⁾	366	1 369 252	8 453	1 003	94	957	615	4
Övrigt	59	263 565	1 510	185	87	160	100	2
Totalt	644	2 702 244	19 850	2 186	95	2 072	1 325	11

- 1) I bokfört värde ingår obebyggd mark och projektfastigheter till ett värde av 1 632 mkr.
- 2) I bokfört värde ingår fastigheten Klara Zenit med totalt 1 381 mkr, varav 1 003 mkr ingår i bokfört värde för projekt och 378 mkr ingår i bokfört värde för förvaltningsfastigheter.
- 3) Hyresvärde definieras som utgående hyra per 2000-12-31 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra på helårsbasis för vakanta ytor.
- 4) Hyresintäkter, driftsöverskott och räntebidrag avser perioden 2000-01-01 – 2000-12-31 för Wihlborgs fastighetsbestånd per 2000-12-31.
- 5) Under första kvartalet togs fastigheterna Granen 21 i Stockholm och Söderbymalm 3:482 i Haninge i förvaltning, med en sammanlagd yta uppgående till 18 061 Kvm och ett totalt årligt hyresvärde om 29 Mkr. Under det tredje kvartalet togs Sigmahuset på fastigheten Kranen 1 i Malmö i förvaltning, med en yta om 11 000 kvm och ett årligt hyresvärde om 16 Mkr. Under kvartal fyra togs del av fastigheten Styckjunkaren 3 i Solna i förvaltning, med en yta om 11 283 Kvm och ett årligt hyresvärde uppgående till 18 Mkr. Fastigheten Kitteln 11 i Örebro utökade ytan med 2 258 kvm och det årliga hyresvärdet ökat med 2,5 Mkr.
- 6) Under året genomförda sammanläggningar, planförändringar och omklassificeringar i befintligt fastighetsbestånd, har netto ökat Wihlborgs totala antal fastigheter med 1 fastighet, där Stockholmsregionen ökat med 1 fastighet, Öresundsregionen minskat med 7 fastigheter och Övrigt ökat med 7 fastigheter.
- 7) Per 2000-12-31 har förvaltningsytan i fastigheten Klara Zenit reducerats med 3 325 kvm i och med att delar av de förvaltade ytorna övergått till ombyggnadsprojektet.

Investeringar och försäljningar

Årets genomförda investeringar och försäljningar har medfört ytterligare fokusering av verksamheten i enlighet med bolagets strategier. Under perioden uppgick investeringarna totalt till 1 946 Mkr (2 612), varav förvärv av fastigheter 770 Mkr (1 888) och investeringar i befintliga fastigheter och projekt 1 176 Mkr (724). Fastighetsförsäljningarna uppgick under samma period till 2 600 Mkr (1 691).

Förvärv av fastigheter

Under perioden har 35 fastigheter förvärvats för totalt 770 Mkr, varav förvärv av fastigheter i främst Södertälje från Activum Fastighetsutveckling 310 Mkr, förvärvet av Slagthuset i Malmö utgjorde 290 Mkr och bostadsfastigheter i Hökarängen i södra Stockholm 115 Mkr.

Försäljning av fastigheter

Under 2000 har totalt 146 fastigheter sålts till ett sammanlagt värde av 2 600 Mkr, med en vinst om 260 Mkr. De största enskilda försäljningstransaktionerna var bostäder och lokaler i Stockholm-Årsta 465 Mkr, bostäder i Stockholm och Karlskrona för 259 Mkr, bostäder i Malmö för 210 Mkr, bostäder i Nacka för 195 Mkr, bostäder i Nyköping för 166 Mkr, delägd fastighet i Stockholm-Marievik för 130 Mkr och två hotell i Göteborg och Huskvarna för 97 Mkr.

Sammanställning av fastighetsförvärv och försäljningar under januari-december 2000 ¹⁾

Förvärv/Försäljning	Mkr	Yta Kvm	Antal fastigheter
Förvärv			
Förvärv kvartal 1, Öresundsregionen	312	27 900	3
Förvärv kvartal 2, Öresundsregionen	26	19 000	1
Förvärv kvartal 3, Stockholmsregionen	292	32 591	6
Förvärv kvartal 3, Övriga Fastigheter	18	3 084	3
Förvärv kvartal 4, Stockholmsregionen	115	22 843	14
Förvärv kvartal 4, Öresundsregionen	7	-	8
Summa fastighetsförvärv 2000	770	105 418	35
Försäljningar			
Försäljningar kvartal 1, Stockholmsregionen	264	31 246	9
Försäljningar kvartal 1, Öresundsregionen	298	65 744	34
Försäljningar kvartal 1, Övriga fastigheter	10	1 913	6
Fastighetsförsäljningar kvartal 1	572	98 903	49
Försäljningar kvartal 2, Öresundsregionen	16	3 078	1
Försäljningar kvartal 2, Övriga fastigheter	239	42 001	10
Fastighetsförsäljningar kvartal 2	255	45 079	11
Försäljningar kvartal 3, Stockholmsregionen	256	22 232	6
Försäljningar kvartal 3, Öresundsregionen	81	12 611	9
Fastighetsförsäljningar kvartal 3	337	34 843	15
Försäljningar kvartal 4, Stockholmsregionen	875	90 439	27
Försäljningar kvartal 4, Öresundsregionen	336	71 639	21
Försäljningar kvartal 4, Övriga fastigheter	225	54 758	23
Fastighetsförsäljningar kvartal 4	1 436	216 836	71
Summa fastighetsförsäljningar 2000	2 600	395 661	146

1) Förteckning över periodens fastighetsförvärv och försäljningar återfinns på sidan 11-14.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Periodens investeringar i befintliga fastigheter och projekt, vilka avser både mark, ny-, till- och ombyggnader, uppgick till 1 176 Mkr. Av beloppet avser projekt Klara Zenit i Stockholm 215 Mkr, projekten Söderbymalm och Granen i Stockholm 85 Mkr, projekt Reykjavik i Stockholm 25 Mkr, projekt Styckjunkaren 3 i Solna 97 Mkr, projekt i Västra Hamnen i Malmö 234 Mkr, projekt i Helsingborg 70 Mkr och projekt Skeppet 13 i Norrköping 39 Mkr. Under perioden har fastigheterna Granen 21 i Stockholm, Söderbymalm 3:482 i Haninge, Sigmahuset på fastigheten Kranen 1 i Malmö och del av Styckjunkaren 3 i Solna tagits i förvaltning.

Finansiell ställning

Wihlborgs egna kapital uppgick per den 31 december till 5 147 Mkr (4 841). Soliditeten ökade till 24,0 % (22,7). Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick till 629 Mkr (453). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 14 478 Mkr (15 031) med en medelränta om 5,84 % (5,55). I den totala lånevolymen per 31 december ingår lånebelopp för pågående projekt med 1 219 Mkr, vars räntor aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 3,3 år (3,1). Av de lån om 3 840 Mkr som är föremål för ränteomsättning under 2001, omfattas 750 Mkr av räntetak med återstående löptider från 1 till 5 år. Av totala räntetak om 750 Mkr har 400 Mkr tecknats till nivån 4 % och 350 Mkr till nivån 6 %. Återstoden, 3 090 Mkr, av lånen som förfaller under 2001 har en genomsnittlig räntebindningstid på 189 dagar.

Koncernens lånestruktur hade per den 31 december 2000 följande fördelning:

	Mkr	Genomsnittlig ränta %	Procentuell andel %
2001	3 840	5,45	27
2002	2 665	5,20	18
2003	1 766	6,07	12
2004	1 153	5,70	8
2005	1 692	5,82	12
2006	503	7,54	3
2007	150	6,38	1
2008	203	5,95	1
>2008	1 743	6,47	12
Checkräkning	33	6,01	1
Förlagslån	730	7,04	5
Totalt	14 478	5,84	100

Återbäring från SPP

SPP har i information till bolag inom Wihlborgskoncernen tidigare meddelat att Wihlborgs andel av företagsanknutna medel uppgår till c:a 29 Mkr. Efter det att nuvärdesberäkning gjorts uppgår beloppet till 25 Mkr, vilket i sin helhet upptagits i resultat- och balansräkningarna per 31 december 2000.

Omvandling av A- till B-aktier

I juni genomfördes omvandlingen av Wihlborgs röststarka A-aktier till B-aktier. Detta innebär att Wihlborgs endast har ett aktieslag, Wihlborg B, där varje aktie berättigar till 1 röst. Bergaliden AB, som vid omvandlingstidpunkten var ensam ägare till samtliga 9,8 miljoner röststarka A-aktier, innehar efter omvandlingen 30,5 % av såväl röster som kapital i Wihlborgs.

Bildande av exploateringsbolag för Västra Hamnen i Malmö

I augusti 2000 ingick Wihlborgs ett avtal med byggbolagen JM och Peab om att bilda ett exploateringsbolag som avser att förvärva återstående markområden i "Kranenområdet" i Västra Hamnen i Malmö. Området kommer att innehålla 225 000 kvm byggrätter för bostäder och kommersiella lokaler. Bolaget avser att utveckla Kranenområdet som med sina unika förutsättningar med närhet till vatten, högskola och centrum är ett av Öresundsregionens mest attraktiva exploateringsområden för bostäder och kontor. Wihlborgs befintliga byggnader och pågående projekt med en sammanlagd yta om c:a 90 000 kvm ingår ej i försäljningen utan kvarstår i Wihlborgs ägo.

Projekt Klara Zenit i Stockholm City

Fastigheten Klara Zenit är belägen vid Drottninggatan och Mäster Samuelsgatan, som är ett av Stockholm citys mest attraktiva affärs- och kontorslägen. Den totala uthyrningsbara ytan kommer vid färdigställandet 2002 att uppgå till 64 000 kvm. Fram till dess genomförs en omfattande förnyelse av kvarteret med ny- och ombyggnationer av kontor, butiker och bostäder. Insatserna under år 2000 har dominerats av uthyrningsaktiviteter. Med successiv inflyttning från och med augusti 2001 har nya kontrakt om sammanlagt 31 400 kvm till en total årshyra uppgående till 129 Mkr tecknats med åtta hyresgäster. Vid årets utgång återstod endast 1 600 kvm kontor och 1 500 kvm detaljhandelsyta att hyra ut, vilka kommer att vara inflyttningsklara vid halvårsskiftet 2002. Mer information om projekt Klara Zenit finns på internetadressen www.zenit.nu.

Fastighetsvärdering och Svenskt FastighetsIndex

I samband med Wihlborgs inträde i Svenskt FastighetsIndex, har bolagets fastigheter marknadsvärderats. Vid den senaste värderingstidpunkten i december 2000, uppgick marknadsvärdet på Wihlborgs fastighetsbestånd till 21,2 miljarder kr, vilket ger ett substansvärde per aktie om 19,10 kr. Vid substansvärdesberäkningen har utspädningseffekten för utgivna teckningsoptioner beaktats varvid antalet aktier uppgår till 313,9 miljoner. Hänsyn har också tagits till uppskjuten skatt om 28 % på övervärden samt minoritetens andel av fastighetsvärdet.

Teckning av aktier via Teckningsoption I – pågående nyemission

Med anledning av att ägare till totalt 115 602 teckningsoptioner I valde att teckna aktier i december 2000, har antalet aktier ökat med 115 602 st till totalt 312 118 429 st. Aktiekapitalet har ökat med 1,2 Mkr och det egna kapitalet med 1,7 Mkr. Ökningen av aktiekapitalet kommer att registreras hos Patent och Registreringsverket (PRV) och de nytillkomna aktierna klassificeras som aktier under pågående nyemission per 31 december 2000.

Uppskjuten skatt – Redovisningsrådets rekommendation RR 09

Redovisningsrådets rekommendation RR 09, angående redovisning av inkomstskatter, har tillämpats i räkenskaperna per 2000-12-31. Rekommendationen innebär bl.a. att temporära skillnader mellan skattemässiga och bokförda värden på tillgångar, skulder och skattemässiga underskottsavdrag skatteberäknas. I samband med övergången till RR 09 har uppskjuten skatt beräknats på ingående temporära skillnader, i den mån dessa ej tidigare funnits medtagna i redovisningen. Effekten av ändrad redovisningsprincip vid beräkning av uppskjuten skatt på ingående värden uppgår netto till 13 Mkr, vilket redovisats som en minskning av eget kapital. Den totala uppskjutna skatten har beräknats till 28 % utan diskontering och i balansräkningen per 2000-12-31 utgör uppskjuten skatteskuld, efter avdrag för uppskjuten skattefordran, 862 Mkr.

Moderbolaget

Omsättningen under året uppgick till 207 Mkr (210) och nettoresultatet efter skatt till 590 Mkr (271). Bolagets likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick den 31 december till 252 Mkr (220).

Förslag till utdelning

Styrelsen kommer att föreslå bolagsstämman att besluta om en utdelning om 0,70 kr per aktie (0,55), vilket motsvarar 218 Mkr (172). Räknat på aktiekursen per den 31 januari 2001 innebär det en direktavkastning om 5,1 %.

Förändringar i koncernledningen

Informationschef Anders Lundquist slutar hos Wihlborgs den 6 april 2001 för att tillträda som vVD i detaljhandelsföretaget Synoptik Sverige AB. Tidigare finanschefen Olle Knaust har per 1 februari utsetts till vVD i Wihlborgs.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Med frånträde den 30 mars 2001 har Wihlborgs sålt samtliga 24 bostadsfastigheter i Helsingborg. Köpeskillingen uppgår till 295 Mkr och vinsten till 25 Mkr. Fastigheterna omfattar sammanlagt c:a 44 000 kvm uthyrningsbar yta, varav 35 000 kvm utgörs av bostäder och resterande del av 9 000 kvm butiker och kontor.

Utsikter för helåret 2001

Den starka utvecklingen på bolagets huvudmarknader förväntas fortsätta även under det kommande året. Förbättrad lönsamhet i fastighetsverksamheten samt ökade vinster från fastighetsförsäljningar gör att resultatet efter finansiella poster för helåret 2001 bedöms överstiga resultatet för 2000.

Årsredovisning och bolagsstämma

Årsredovisningen för 2000 kommer att utsändas till aktieägarna, och finnas tillgänglig på bolagets kontor i Malmö och Sollentuna, från mitten av mars. Ordinarie bolagsstämma kommer att hållas torsdagen den 5 april kl 17.00 i Slagthuset, Malmö.

Ekonomisk rapportering 2001

Årsredovisning 2000	mars
Ordinarie bolagsstämma 2001	5 april
Delårsrapport januari – mars 2001	2 maj
Halvårsrapport januari – juni 2001	9 augusti
Delårsrapport januari – september 2001	1 november

Malmö den 1 februari 2001

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Erik Paulsson

Verkställande direktör

För ytterligare information kontakta gärna:

VD Erik Paulsson, tel. 08-623 69 55, 070-595 02 00

vVD Olle Knaust, tel. 08-623 69 04, 070-557 58 01

Informationschef Anders Lundquist, tel. 08-623 67 45, 070-528 43 33

Detta är Wihlborgs

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett av Sveriges största fastighetsbolag med fastigheter till ett bokfört värde av 19,9 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholms- och Öresundsregionerna och har ett hyresvärde på helårsbasis uppgående till 2,2 miljarder kr och en uthyrningsbar yta på 2,7 miljoner kvadratmeter. Bolaget har kontor i Malmö, Stockholm, Köpenhamn, Helsingborg och Nyköping. Wihlborgsaktien är noterad på OM Stockholmsbörsens A-lista.

Wihlborgs Fastigheter AB (publ), Box 97, 201 20 Malmö, Tel 040-20 09 00, Fax 040-97 71 89
Org.nr. 556049-1523 E-post info@wihlborgs.se Hemsida: www.wihlborgs.se

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR
(Mkr)

	okt-dec 2000	okt-dec 1999	Helår 2000	Helår 1999
Hysesintäkter	574	559	2 239	2 194
Fastighetskostnader	-237	-228	-877	-857
Driftsöverskott	337	331	1 362	1 337
Avskrivningar	-47	-49	-182	-186
Bruttoresultat	290	282	1 180	1 151
Central administration	-9	-13	-43	-45
Resultat fastighetsförsäljningar	159	43	260	83
Övriga rörelseintäkter och kostnader	0	1	19 ¹⁾	2
Rörelseresultat	440	313	1 416	1 191
Ränteintäkter	5	6	15	25
Räntebidrag	1	3	12	38
Räntekostnader	-200	-183	-791	-751
Resultat efter finansiella poster	246	139	652	503
Skatt	-69	-39	-183 ²⁾	-141 ³⁾
Resultat efter skatt	177	100	469	362
Minoritetens andel	-3	-1	-3	-1
Nettoresultat	174	99	466	361

1) I beloppet ingår återföring av SPP-medel med 25,0 Mkr.

2) Av beloppet avser 108 Mkr uppskjuten skatt och 75 Mkr aktuell skatt.

3) Av beloppet utgör uppskjuten skatt 137 Mkr och aktuell skatt 4 Mkr.

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR
(Mkr)

	2000-12-31	1999-12-31
Tillgångar		
Fastigheter	19 850	20 391
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	20
Finansiella anläggningstillgångar	409	321
Omsättningstillgångar	1 259	627
Summa tillgångar	21 533	21 359
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 147	4 841
Minoritetsintresse	21	16
Avsättningar	941	706
Räntebärande skulder	14 478	15 031
Ej räntebärande skulder	946	765
Summa eget kapital och skulder	21 533	21 359

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER
(Mkr)

	2000-12-31	1999-12-31
Rörelseresultat exkl. avskrivningar	1 602	1 382
Betalt finansnetto	-762	-691
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	0	-29
Betald skatt	-4	-3
Förändring övrigt rörelsekapital	-364	-177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	472	482
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 946 ¹⁾	-2 612
Bokfört värde sålda fastigheter	2 340	1 608
Övriga investeringar (netto)	-90	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	304	-1 011
Utdelning	-172	-94
Nyemissioner	2	-
Förändring räntebärande skulder	-576	522
Förvärvade avsättningar, minoritetsandelar mm	130	114
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-616	542
Förändring likvida medel	160	13
Likvida medel vid periodens början	253	240
Likvida medel vid periodens slut	413	253

1) Värdet redovisat exkl. valutaeffekter om 35 Mkr.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2000-12-31	1999-12-31
Avkastning på sysselsatt kapital inklusive resultat fastighetsförsäljningar, %	7,3	6,5
Avkastning på sysselsatt kapital exklusive resultat fastighetsförsäljningar, %	6,0	6,1
Avkastning på eget kapital inklusive resultat fastighetsförsäljningar, %	9,3	7,6
Avkastning på eget kapital exklusive resultat fastighetsförsäljningar, %	5,6	6,4
Resultat per aktie, efter full skatt, inklusive resultat fastighetsförsäljningar, kr	1,48	1,14
Resultat per aktie, efter full skatt, exklusive resultat fastighetsförsäljningar, kr	0,89	0,95
Soliditet, %	24,0	22,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7
Kassaflöde per aktie inklusive resultat fastighetsförsäljningar, kr	2,43	2,19
Kassaflöde per aktie exklusive resultat fastighetsförsäljningar, kr	1,70	1,92
Synligt eget kapital per aktie, kr	16,39	15,31
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning och konvertering, milj	313,9	316,1

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital har beräknats utifrån vägda genomsnitt.

För nyckeltal per aktie har utspädningseffekten för utgivna teckningsoptioner beaktats.

Förteckning över fastighetsförvärv och försäljningar januari - december 2000

Fastighetsförvärv kvartal 1 ¹⁾

	Region	Yta, Kvm	Kategori
Slagthuset 1, Sirius 3, Malmö	Öresund	20 200	Kontor/Restaurang
Bybjergvej 13, Helsingör	Öresund	7 700	Kontor/Lager
		27 900	

Fastighetsförvärv kvartal 2

Gymnasten 9, Helsingborg	Öresund	19 000	Lager/Kontor
--------------------------	---------	---------------	--------------

Fastighetsförvärv kvartal 3 ²⁾

Asken 2, Södertälje	Stockholm	6 006	Kontor
Brynjan 13, Södertälje	Stockholm	1 606	Industri/lager
Fjärilen 22, Södertälje	Stockholm	5 608	Kontor
Lejonet 6, Södertälje	Stockholm	11 283	Kontor/Industri
Luna 1, Södertälje	Stockholm	4 390	Kontor/Butik
Neptunus 7, Södertälje	Stockholm	3 698	Bostad/Butik
Tygvävaren 4, Alingsås	Övrigt	1 164	Kontor
Kyrkängen 9, Kinna	Övrigt	662	Kontor
Tre liljor 16, Värnamo	Övrigt	1 258	Kontor
		35 675	

Fastighetsförvärv kvartal 4 ³⁾

Svante 1-5, 16, 23, 28, Malmö	Öresund	0	Projekt
Bittermandeln 1, Stockholm	Stockholm	1 101	Bostad
Kaffebalen 1, Stockholm	Stockholm	7 397	Bostad
Kardemumman 1, Stockholm	Stockholm	1 769	Bostad
Kardemumman 2, Stockholm	Stockholm	960	Bostad
Kardemumman 3, Stockholm	Stockholm	1 643	Bostad
Kardemumman 4, Stockholm	Stockholm	1 180	Bostad
Kardemumman 5, Stockholm	Stockholm	1 166	Bostad
Korinten 1, Stockholm	Stockholm	807	Bostad
Krakmandeln 1, Stockholm	Stockholm	1 189	Bostad
Muskotblomman 1, Stockholm	Stockholm	836	Bostad
Muskotblomman 2, Stockholm	Stockholm	803	Bostad
Peppardosan 1, Stockholm	Stockholm	801	Bostad
Peppardosan 2, Stockholm	Stockholm	1 597	Bostad
Russinet 1, Stockholm	Stockholm	1 594	Bostad

22 843

Totalt fastighetsförvärv januari - december 2000

105 418

1) Under kvartal 1 togs projekten Granen 21 i Stockholm och Söderbymalm 3:482 i Hanninge i förvaltning, med en sammanlagd yta uppgående till 18 061 kvm.

2) Under kvartal 3 togs Sigmahuset ipå Kranen 1 i Malmö i förvaltning, med en yta om 11 000 Kvm.

3) Under kvartal 4 togs projekt Styckjunkaren 3 i Solna i förvaltning, med en yta om 11 283 Kvm.

Fastighetsförsäljningar kvartal 1

	Region	Yta, Kvm	Kategori
Kallhäll 9:37, Järfälla	Stockholm	644	Butik
Barsebäck 1, Stockholm	Stockholm	27 149	Bostad
Rönnskär 1, Stockholm	Stockholm	Se Barsebäck 1	Bostad
Falsterbo 1, Stockholm	Stockholm	Se Barsebäck 1	Bostad
Heligholm1, Stockholm	Stockholm	Se Barsebäck 1	Bostad
Hoburg 2, Stockholm	Stockholm	Se Barsebäck 1	Bostad
Stenshuvud 4, Stockholm	Stockholm	1 682	Bostad
Kolonisten 12 & 13, Sundbyberg	Stockholm	1 771	Bostad
Lerberget 49:710, Höganäs	Öresund	2 964	Kontor
Lerberget 63:4, Höganäs	Öresund	6 044	Industri/Kontor
Möllan 31, Höganäs	Öresund	1 280	Bostad
Pålstorp 1, Höganäs	Öresund	5 214	Industri
Viken 135:27, Höganäs	Öresund	1 230	Butik
Bardisanen 6, Malmö	Öresund	1 286	Bostad
Blenda 13, Malmö	Öresund	2 098	Bostad
Blenda 6, Malmö	Öresund	1 258	Bostad
Blenda 7, Malmö	Öresund	1 553	Bostad
Fosie 80:123, Malmö	Öresund	-	Projekt
Frukten 4, Malmö	Öresund	1 237	Bostad
Grunden 3, Malmö	Öresund	616	Bostad
Grunden 5, Malmö	Öresund	1 329	Bostad
Grunden 9, Malmö	Öresund	1 812	Bostad
Grunden 10, Malmö	Öresund	1 291	Bostad
Härjedalen 3, Malmö	Öresund	4 964	Bostad
Intagan 42, Malmö	Öresund	1 266	Bostad
Intagan 43, Malmö	Öresund	2 268	Bostad
Jordlotten 1, Malmö	Öresund	1 216	Bostad
Jordlotten 8, Malmö	Öresund	1 482	Bostad
Jämtland 34, Malmö	Öresund	2 951	Bostad
Kirsebergstornet 3, Malmö	Öresund	724	Bostad
Kogret 6, Malmö	Öresund	1 227	Bostad
Kogret 10, Malmö	Öresund	3 423	Bostad
Plantan 17, Malmö	Öresund	407	Bostad
Ryggen 20, Malmö	Öresund	5 429	Bostad
Skjutstallslyckan 14, Malmö	Öresund	2 411	Bostad
Skjutstallslyckan 15, Malmö	Öresund	-	Projekt
Södermanland 3, Malmö	Öresund	1 933	Bostad
Hägern 5, Ängelholm	Öresund	1 395	Bostad
Strömslund 5, Ängelholm	Öresund	877	Bostad
Vråken 13, Ängelholm	Öresund	553	Bostad
Vråken 19, Ängelholm	Öresund	2 803	Kontor/Bostad
Vråken 20, Ängelholm	Öresund	1 203	Bostad
Dahlberg 3 & 4, Karlskrona	Övrigt	841	Kontor/Butik
Mo 1:95, Karlskrona	Övrigt	333	Bostad
Mursleven 2, Karlskrona	Övrigt	406	Industri
Stora Vörta 1:62 & 63, Karlskrona	Övrigt	333	Bostad

98 903

Fastighetsförsäljningar kvartal 2

Värby 61:15, Svedala	Öresund	3 078	Butik/Övrigt
Strandbaden 3, Falkenberg	Övrigt	8 173	Hotell
Backa 149:1, 866:397, Göteborg	Övrigt	7 186	Hotell
Hagstensgården 5:1, Huskvarna	Övrigt	5 850	Hotell
Kol 15, Västerås	Övrigt	10 521	Kontor/Butik
Omformaren 5 & 6, Västerås	Övrigt	9 319	Industri/Kontor
Regulatorn 7, Västerås	Övrigt	292	Industri
Rotorn 13, Västerås	Övrigt	660	Industri

45 079

Fastighetsförsäljningar kvartal 3

Sicklaön 73:94, Nacka	Stockholm	17 280	Bostad
Sicklaön 386:1, Nacka	Stockholm	Se Sicklaön 73:94	Bostad
Bergslagen 5, Stockholm	Stockholm	1 554	Kontor
Fabrikören 6, Stockholm	Stockholm	1 325	Industri/kontor
Vingrån 26, Stockholm	Stockholm	1 693	Kontor
Strömmingen 3, Täby	Stockholm	380	Industri/kontor
Fridhem 1, 3, 4, Båstad	Öresund	3 072	Butik/Kontor
Skagen 14, Båstad	Öresund	521	Butik/Bostad
Bryggmästaren 4, 5, 6, Ängelholm	Öresund	1 927	Butik/lager
Industrimannen 2, Ängelholm	Öresund	4 252	Industri/Kontor
Taktäckaren 3, Ängelholm	Öresund	2 839	Kontor

34 843

Fastighetsförsäljningar kvartal 4

Slänten 17, Huddinge	Stockholm	4 162	Industri/kontor
Sicklaön 117:1, Nacka	Stockholm	3 672	Industri/kontor
Märsta 21:33, Sigtuna	Stockholm	625	Industri/kontor
Biblioteket 1, Stockholm	Stockholm	495	Butik/Lager
Dragan 1, Stockholm	Stockholm	1 361	Bostad
Flåsjön 1, Stockholm	Stockholm	1 304	Bostad
Gesunden 1, Stockholm	Stockholm	5 022	Bostad
Hallaren 1, Stockholm	Stockholm	3 532	Bostad
Handkvarnen 2, Stockholm	Stockholm	0	Garage
Kallsjön 1, Stockholm	Stockholm	6 582	Bostad
Konsumenten 3, Stockholm	Stockholm	10 245	Industri/kontor
Landningsbanan 16, Stockholm	Stockholm	1 464	Industri/kontor
Marievik 23, Stockholm	Stockholm	5 930	Kontor
Marman 2, Stockholm	Stockholm	705	Övrigt
Myntkabinettet 1, Stockholm	Stockholm	1 634	Butik/Lager
Mårtensdal 3, Stockholm	Stockholm	5 746	Industri/Kontor
Mörtö 9, Stockholm	Stockholm	2 987	Industri/kontor
Nattskiftet 4, Stockholm	Stockholm	1 126	Industri/kontor
Pedestalen 1, Stockholm	Stockholm	1 450	Butik/Lager/kontor
Skarven 1, Stockholm	Stockholm	14 211	Kontor/Bostad/Butik
Vingeln 1, Stockholm	Stockholm	1 373	Bostad
Vinjetten 6, Stockholm	Stockholm	4 391	Bostad/Butik

Fastighetsförsäljningar kvartal 4 (forts.)

Värmeln 2, Stockholm	Stockholm	3 869	Bostad
Ånimmen 1, Stockholm	Stockholm	8 553	Bostad
Årsjön 1, Stockholm	Stockholm	Se Skarven 1	Kontor/Bostad/Butik
Årstalund 3, Stockholm	Stockholm	Se Skarven 1	Kontor/Bostad/Butik
Örsbaken 7, Stockholm	Stockholm	Se Skarven 1	Kontor/Bostad/Butik
Arlöv 19:132, Burlöv	Öresund	515	Kontor
Tågarp 19:164, Burlöv	Öresund	3 296	Bostad
Lomma 25:4, Lomma	Öresund	13 555	Industri/Lager
Lomma 25:5, Lomma	Öresund	19 929	Industri/Lager/Kontor
Balder 7, Malmö	Öresund	1 755	Industri/Lager
Länken 5, Malmö	Öresund	964	Bostad
Rektangeln 8, Malmö	Öresund	2 075	Ind/Butik/Kontor
Skjutstallslyckan 24, Malmö	Öresund	254	Ind./lager
Spindeln 13, Malmö	Öresund	4 499	Industri/Kontor
Tavlan 7, Malmö	Öresund	1 196	Bostad/Butik
Uret 7, Malmö	Öresund	1 178	Bostad
Walter 3, Malmö	Öresund	0	Projekt
Boken 1, Ystad	Öresund	1 576	Bostad
Falken 3, Ystad	Öresund	807	Bostad
Gylfe 4, Ystad	Öresund	971	Bostad
Schultz 4 och 5, Ystad	Öresund	4 190	Bostad
Nässlan 4, Åstorp	Öresund	677	Bostad
Duvan 25, 26, Ängelholm	Öresund	11 111	Bostad/Butik
Eldfågeln 3, Ängelholm	Öresund	3 091	Bostad/Butik
Ledet 1:5, Ale	Övrigt	605	Kontor
Bur 134:1, Göteborg	Övrigt	1 402	Bostad
Torslanda 153:1, Göteborg	Övrigt	Se Bur 134:1	Bostad
Torslanda 155:3, Göteborg	Övrigt	Se Bur 134:1	Bostad
Utby 39:11, Göteborg	Övrigt	Se Bur 134:1	Bostad
Sjövinden 4, Karlstad	Övrigt	1 365	Industri/Lager
Våmmedal 2:123, Kålleröd	Övrigt	0	Projekt
Slottshagen 1:5, Norrköping	Övrigt	7 300	Industri/kontor
Vågskålen 8, Norrköping	Övrigt	5 280	Bostad/kontor
Hotellet 23, 24, Nyköping	Övrigt	1 971	Bostad/lager
Hästskon 1-2, Nyköping	Övrigt	3 665	Kontor
Komministern 10, Nyköping	Övrigt	1 318	Bostad
Liljeholmen 13, Nyköping	Övrigt	620	Bostad
Skytteln 11, Nyköping	Övrigt	2 143	Bostad
Stoet 1, 2, Hästen 1-3, Nyköping	Övrigt	18 732	Bostad
Tyget 2, Nyköping	Övrigt	969	Bostad
Vävstolen 6, Nyköping	Övrigt	4 401	Bostad
Vävstolen 7, Nyköping	Övrigt	4 987	Bostad

216 836**Totalt fastighetsförsäljningar januari - december 2000 395 661**

DEFINITIONER

Beräkning av nyckeltal per aktie

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital har beräknats utifrån vägda genomsnitt.

För nyckeltal per aktie har utspädningseffekten för utgivna teckningsoptioner beaktats.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Resultat inklusive resultat från fastighetsförsäljningar

Periodens resultat efter full skatt.

Resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar

Periodens resultat efter full skatt exklusive resultat från fastighetsförsäljningar och därtill hänförlig skatt.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i relation till balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Kassaflöde

Resultat före skatt ökat med av- och nedskrivningar samt minskat med betald skatt