

Pressmeddelande

2002-08-08

Wihlborgs förbättrade resultatet med 12% till 418 Mkr

Delårsrapport januari-juni 2002

- Resultat efter finansiella poster ökade till 418 Mkr (373)
- Klara Zenit, totalt 65 000 kvm, fullt uthyrd

Wihlborgs resultat efter finansiella poster ökade med 12% till 418 Mkr. Vinst per aktie efter skatt steg till 4,75 kr (4,28). I resultatet ingår vinster från fastighetsförsäljningar med 225 Mkr (222).

– Vi har haft en stabil utveckling i vårt fastighetsbestånd, i linje med de planer vi lagt, konstaterar VD Erik Paulsson. Exempelvis är vår största projektfastighet, Klara Zenit i centrala Stockholm, nu fullt uthyrd.

– Trots en svagare uthyrningsmarknad inom vissa delmarknader var den samlade vakansgraden för Wihlborgs fastighetsbestånd oförändrad jämfört med föregående kvartal, fortsätter Erik Paulsson.

– Försäljningen av vårt bestånd på oprioriterade orter till Klövermarken innebär att koncentrationen till våra huvudmarknader Stockholm och Öresund nu är genomförd. Vi kan därför lägga all kraft på att förädla fastighetsbeståndet och ytterligare effektivisera förvaltningen på dessa prioriterade marknader.

Bilaga: Delårsrapport januari-juni 2002

För ytterligare information:

Erik Paulsson, VD, tel 08-555 148 18, 0733-87 18 18

Olle Knaust, vVD, tel 08-555 148 10, 0733-87 18 10

Mats Berg, Informationschef, tel 08-555 148 20, 0733-87 18 20

Delårsrapport januari – juni 2002

- **Resultat efter finansiella poster ökade med 12% till 418 Mkr**
- **Klara Zenit, totalt 65 000 kvm, fullt uthyrd**

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 418 Mkr (373)¹⁾. Vinst per aktie efter skatt²⁾ steg till 4,75 kr (4,28). Hyresintäkterna uppgick till 1 174 Mkr (1 055) och driftsöverskottet före avskrivningar till 707 Mkr (629). Rörelseresultatet ökade till 816 Mkr (742), inklusive resultat från fastighetsförsäljningar med 225 Mkr (222). Finansnettot uppgick till -398 Mkr (-369), varav räntebidrag 2 Mkr (4).

För jämförbara fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 40 Mkr och fastighetskostnaderna med 12 Mkr. Därmed förbättrades driftsöverskottet med 28 Mkr (5,5%) under första halvåret 2002 jämfört med motsvarande period 2001.

Verksamhet

Wihlborgs är ett av Sveriges största fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till tillväxtregionerna Stockholm och Öresund. Fastighetsbeståndet består av kommersiella lokaler och bostäder med hyresvärde om 2,3 miljarder kr, uthyrningsbar yta om 2,3 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter, på 20,7 miljarder kr.

Marknad och fastighetsinnehav

Av hyresvärdet³⁾ finns 55 % i Stockholmsregionen, 43 % i Öresundsregionen och 2 % på övriga orter. 52 % avser kontor/butik, 22 % industri/lager/hotell, 25 % bostäder och 1 % övrigt. Uthyrningsgraden uppgår till 94 %, varav Stockholmsregionen 95 % och Öresundsregionen 93 %.

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler

Trots en svagare uthyrningsmarknad inom vissa delmarknader har Wihlborgs fastighetsbestånd haft en stabil utveckling under perioden, bl a har de sista lediga ytorna i Klara Zenit nu hyrts ut. Den samlade vakansgraden för Wihlborgs fastighetsbestånd var vid utgången av det andra kvartalet oförändrad jämfört med det föregående kvartalet.

Hyresmarknaden för bostäder

Efterfrågan på bostäder är mycket stor i Stockholmsregionen och även i Malmö har bostadsmarknaden utvecklats mycket starkt. Det finns idag i princip inga lediga lägenheter i dessa områden. Även i Öresundsregionen utanför Malmö är efterfrågan på bostäder god.

Wihlborgs har fortsatt att sälja fastigheter till nybildade bostadsrättsföreningar, både i Stockholmsregionen och i Malmö. Under det andra kvartalet har fyra bostadsfastigheter i Bagarmossen och en i Malmö avyttrats till nybildade bostadsrättsföreningar.

1) Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-juni 2001, och för balansposter per 2001-12-31.
2) För definitioner se sid 11.

- 3) Avser hyresvärde på helårsbasis, vilket definieras som utgående hyra per 2002-06-30 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra på helårsbasis för vakanta ytor.

Fastighetsbestånd per 2002-06-30

Region ¹⁾	Antal fastigheter	Yta, Kvm	Bokfört värde, Mkr ²⁾³⁾	Hyresvärde, Mkr ⁴⁾	Ekonom. ut-hyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr ⁵⁾	Driftsöverskott, Mkr ⁵⁾
Stockholm	223	1 094 164	12 314	1 246	95	582	343
Öresund	312	1 201 070	7 973	989	93	469	289
Totalt	535	2 295 234	20 287	2 235	94	1 051	632

- 1) Efter försäljningen av 60 fastigheter till Klövern redovisas ej marknadsområdet Övriga orter i särskild tabell. Kvarvarande fastighetsbestånd inom Övriga orter omfattar 14 fastigheter med en sammanlagd yta om 57 062 kvm, ett bokfört värde om 409 Mkr och ett hyresvärde om 51 Mkr, motsvarande 2% av det totala hyresvärdet.
- 2) I bokfört värde ingår obebyggd mark och projektfastigheter till ett värde av 350 Mkr.
- 3) I bokfört värde ingår fastigheten Klara Zenit med totalt 1 998 Mkr, varav 1 620 Mkr ingår i bokfört värde för projekt och 378 Mkr ingår bokfört värde för förvaltningsfastigheter.
- 4) Hyresvärde definieras som utgående hyra per 2002-06-30 på helårsbasis med tillägg för bedömd hyra på helårsbasis för vakanta ytor.
- 5) Hyresintäkter och driftsöverskott avser perioden 2002-01-01 – 2002-06-30 för Wihlborgs fastighetsbestånd per 2002-06-30.

Investeringar och försäljningar

Investeringarna uppgick till 805 Mkr (975), varav förvärv av fastigheter 247 Mkr (236) och investeringar i befintliga fastigheter och projekt 558 Mkr (739).

Förvärv av fastigheter

3 fastigheter förvärvades för 247 Mkr.

Försäljning av fastigheter

95 fastigheter avyttrades för 2 159 Mkr med en vinst om 225 Mkr.

Fastighetsförvärv och försäljningar januari-juni 2002

Förvärv och försäljning	Mkr	Kvm	Antal fastigheter
Förvärv			
Förvärv kvartal 1, Öresundsregionen	7	1 350	1
Förvärv kvartal 2, Stockholmsregionen	236	-	1
Förvärv kvartal 2, Öresundsregionen	4	1 256	1
Försäljningar			
Försäljningar kvartal 1, Stockholmsregionen	169	16 803	3
Försäljningar kvartal 1, Öresundsregionen	80	11 810	2
Försäljningar kvartal 1, Övriga orter	41	13 507	2
Försäljningar kvartal 2, Stockholmsregionen	194	17 912	6
Försäljningar kvartal 2, Öresundsregionen	304	44 101	18
Försäljningar kvartal 2, Övriga orter	1 371	251 811	64

Se även förteckning sid 9-11.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Investeringar om totalt 558 Mkr i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. 457 Mkr investerades i Stockholmsregionen och 101 Mkr i Öresundsregionen. I Stockholmsregionen ingick Klara Zenit med 163 Mkr, Reykjavik med 75 Mkr och Järla Sjö med 106 Mkr. I Öresundsregionen ingick projekt i Västra

Hamnen i Malmö med 21 Mkr och fastigheten vid Borupvang i Ballerup med 13 Mkr. Dessutom har lagfarter till följd av interna överlåtelser inom Wihlborgskoncernen belastat fastighetsvärdet med 67 Mkr.

Projektportfölj per 2002-06-30

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Kommun	Beräknad inflyttning	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde 2002-06-30, Mkr	Tillkommande bygginvestering, Mkr	Total investering, Mkr	Beräknad årshyra, Mkr
Blåmannen 20/ Klara Zenit ¹⁾	Kontor/ butik/ bostad	Stockholm	Q3 2002	45 000	100	1 620	63	1 683	190
Järla Sjö	Kontor	Nacka							
-etapp 1 ²⁾	Kontor	Nacka	2003	12 000	70	130	-	130	21
-etapp 2 ³⁾	Kontor	Nacka		18 000	20	70	130	200	27
OM-huset	Kontor	Stockholm	Q4 2003	34 000	100	19	595	614	75
Övriga projekt och mark ⁴⁾						350	-	350	-
Summa				109 000		2 189	788	2 977	313

- 1) Fastigheten Klara Zenit/Blåmannen 20 kommer vid färdigställandet år 2002 att omfatta ca 65 000 kvm uthyrningsbar yta. Angivna värden i ovanstående sammanställning avser endast den del av Klara Zenit som definieras som projekt. Utöver projektdelen innehåller fastigheten ca 20 000 kvm yta som under projektiden utgör del av det förvaltade fastighetsbeståndet. Wihlborgs andel i Blåmannen 20/Klara Zenit är 75 procent; resterande 25 procent ägs av byggföretaget Peab. Uthyrningsgrad avser kontor och butik. Bostadsprojektets 100 lägenheter håller på att uppföras.
- 2) Turbinhallen är under produktion.
- 3) Ättiksfabriken mm har ej påbörjats.
- 4) I Hammarby Sjöstad äger Wihlborgs kontors- och industrifastigheter med en uthyrningsbar yta om 65 000 kvm. Området är under utveckling och en planprocess pågår.

Finansiell ställning

Wihlborgs egna kapital uppgick till 5 513 Mkr (5 210) och soliditeten till 23,5 % (23,3). Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick till 764 Mkr (580).

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 16 024 Mkr (15 753) med en medelränta om 5,68 % (5,57). I den totala lånevolymen per 30 juni ingår lånebelopp för pågående projekt med 1 484 Mkr, vars räntor om 18 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 juni till 18 månader (25).

Av den totala mängden lån med kort ränta, 10 546 Mkr, är 3 929 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar på ett till åtta år, medan 400 Mkr täcks av räntetak på 4%. De lån som förfaller under 2002 har en genomsnittlig räntebindningstid på 94 dagar.

Lånestruktur per 2002-06-30

	Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
2002	6 617	5,13	41
2003	3 836	5,53	24

2004	1 462	6,10	9
2005	1 310	6,28	8
2006	1 103	6,70	7
2007	225	6,20	1
2008	200	5,95	1
>2008	504	6,76	3
Checkräkning	25	5,75	0
Förlagslån	742	6,93	5
Totalt	16 024	5,68	100

Moderbolaget

Hyresintäkterna under första halvåret uppgick till 94 Mkr (101) och resultat efter finansiella poster till -43 Mkr (-56). Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till -106 Mkr (-15).

Klara Zenit fullt uthyrd

Fastigheten Klara Zenit, totalt ca 65 000 kvm uthyrningsbar yta vid Drottninggatan-Mäster Samuelsgatan i centrala Stockholm, är nu fullt uthyrd. I slutet av juni tecknades kontrakt på de sista lediga kontorsytorna i projektdelen.

Wihlborgs uppför nytt kontor åt Telia i Malmö

Wihlborgs och Telia har tecknat ett hyresavtal som innebär att Wihlborgs uppför en ny kontorsbyggnad åt Telia i Västra Hamnen i Malmö. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 13 500 kvm. Investeringen uppgår till 290 Mkr och det årliga hyresvärdet till ca 24,5 Mkr.

Omvänd split i Wihlborgs

Vid Wihlborgs ordinarie bolagsstämma den 4 april 2002 beslutades om en sammanläggning av aktier, s k omvänd split, 1:5. Den 10 juni 2002 var första dag för handel med den nya aktien.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Notering på Attract40

Wihlborgs noterades på Attract40 på Stockholmsbörsen den 1 juli 2002.

Förvärv och försäljning av köpcentrum i Lund

Förvärv och försäljning av köpcentret i Lund kommer att redovisas under det tredje kvartalet. Wihlborgs och Rodamco Sverige AB har tecknat en avsiktsförklaring om försäljning av köpcentret till Rodamco. Wihlborgs tillträder köpcentret den 12 september och Rodamco förvärvar det av Wihlborgs per den 13 september.

Klövern

Genom garantiåtagandet i nyemissionen i Klövern AB har Wihlborgs köpt 10 525 816 B-aktier som tillsammans representerar 35,2% av kapitalet och 20,8% av rösterna i Klövern efter full konvertering. Denna transaktion är ej ekonomiskt beaktad i halvårsrapporten.

Ekonomisk rapportering 2002

Delårsrapport januari-september	31 oktober 2002
Bokslutskommuniké för helåret 2002	4 februari 2003

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Malmö den 8 augusti 2002

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Erik Paulsson
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkningar (Mkr)

	Apr-jun 2002	Apr-jun 2001	Jan-jun 2002	Jan-jun 2001	Jan-dec 2001	Rullande 12-mån
Hysesintäkter	584	512	1 174	1 055	2 076	2 195
Fastighetskostnader	-228	-196	-467	-426	-815	-856
Driftsöverskott	356	316	707	629	1 261	1 339
Avskrivningar	-47	-42	-95	-87	-176	-184
Bruttoresultat	309	274	612	542	1 085	1 155
Central administration	-9	-11	-21	-22	-48	-47
Resultat fastighetsförsäljningar	180	157	225	222	386	389
Rörelseresultat	480	420	816	742	1 423	1 497
Ränteintäkter	5	2	9	6	20	23
Räntebidrag	1	2	2	4	6	4
Räntekostnader	-209	-185	-409	-379	-745	-775
Resultat efter finansiella poster	277	239	418	373	704	749
Aktuell skatt	-34	-47	-50	-61	-155	-144
Uppskjuten skatt	-45	-19	-68	-43	-20	-45
Resultat efter skatt	198	173	300	269	529	560
Minoritetens andel	-1	0	-3	-1	0	-2
Nettoresultat	197	173	297	268	529	558
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	3,16	2,77	4,76	4,29	8,47	8,94
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	3,15	2,76	4,75	4,28	8,46	8,93
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	62,4	62,4	62,4	62,4	62,4	62,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	62,5	62,6	62,5	62,6	62,5	62,5
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	62,4	62,4	62,4	62,4	62,4	62,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	62,5	62,6	62,5	62,6	62,5	62,5

Koncernens balansräkningar (Mkr)

	2002-06-30	2001-06-30	2001-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	20 696	19 146	21 894
Övriga materiella anläggningstillgångar	18	13	16
Finansiella anläggningstillgångar	531	399	606
Omsättningstillgångar	2 286	1 029	1 111
Summa tillgångar	23 531	20 587	23 627

Eget kapital och skulder

Eget kapital	5 513	5 210	5 478
Minoritetsintresse	24	22	21
Avsättningar	1 055	979	932
Räntebärande skulder	16 024	13 662	15 753
Ej räntebärande skulder	915	714	1 443
Summa eget kapital och skulder	23 531	20 587	23 627

Redogörelse över förändring eget kapital

	2002-06-30	2001-06-30	2001-12-31
Ingående balans rapportperioden	5 478	5 147	5 147
Utdelning till aktieägarna	-250	-218	-218
Återköp egna teckningsoptioner	-	-	-1
Omräkningsdifferenser	-12	13	21
Nettoresultat	297	268	529
Utgående balans rapportperioden	5 513	5 210	5 478

Koncernens kassaflödes- analyser (Mkr)

	2002-06-30	2001-06-30	2001-12-31
Rörelseresultat exkl. avskrivningar	914	829	1 603
Betalt finansnetto	-363	-324	-713
Betald inkomstskatt	-25	-75	-75
Förändring övrigt rörelsekapital	-1 459	-117	351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-933	313	1 166
Investeringar och förvärv av fastigheter	-872	-975	-4 486
Bokfört värde sålda fastigheter	1 934	1 635	2 336
Övriga investeringar (netto)	69	10	-203
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 131	670	-2 353
Summa kassaflöden från rörelsen	198	983	-1 187
Utdelning	-250	-218	-218
Förändring räntebärande skulder	301	-843	1 228
Förändring avsättningar, minoritetsandelar mm	56	-5	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	107	-1 066	980
Förändring likvida medel	305	-83	-207
Likvida medel vid periodens början	206	413	413
Likvida medel vid periodens slut	511	330	206

Koncernens nyckeltal

	2002-06-30	2001-06-30	2001-12-31
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,7	7,8	7,3
Avkastning på eget kapital, %	10,8	10,4	10,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	1,9
Soliditet, %	23,5	25,4	23,3
Vinst per aktie, kr	4,75	4,28	8,46
Kassaflöde per aktie, kr	7,46	6,37	11,66
Synligt eget kapital per aktie, kr	88,25	83,20	87,63

Nyckeltal för vinst per aktie samt uppgifter om antalet aktier redovisas direkt i anslutning till resultaträkningen på sid 6.

Redovisningsprinciper mm

Vid upprättande av delårsrapporten har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts som i senaste årsredovisningen.

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med redovisningsrådets rekommendation RR20 – Delårsrapportering.

Aktierelaterade nyckeltal har omräknats med hänsyn till genomförd split.

Aktieägare i Wihlborgs Fastigheter AB per 2002-06-30

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Investment AB Öresund	5 810 418	9,3
SEB-Trygg Försäkring	3 243 280	5,2
Erik Paulsson	3 053 523	4,9
Robur Fonder	2 880 421	4,6
Skandia	2 332 151	3,7
AMF Pension	2 250 800	3,6
SHB Fonder	1 607 549	2,6
Maths O Sundqvist	1 150 024	1,8
HQ Fonder	1 101 140	1,8
Sten K Johnsson	1 058 840	1,7
Utländska aktieägare	10 965 514	17,6
Övriga	26 970 026	43,2
Totalt	62 423 686	100

Förteckning över fastighetsförsäljningar och förvärv januari-juni 2002

Totalt fastighetsförvärv januari-mars 2002			1 350	
Fastighetsförvärv kvartal 1				
Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Lansen 3	Öresund	Helsingborg	1 350	Lager
Fastighetsförvärv kvartal 2				
Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Ladugårdsgärdet 1:48	Stockholm	Stockholm	-	Kont
Espergaerde, Bybjergvej 5	Öresund	Danmark	1 256	Ind/lager
Totalt fastighetsförvärv april-juni 2002			1 256	
Fastighetsförsäljningar kvartal 1				
Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Vaksamheten 1	Stockholm	Stockholm	10 221	Bostad
Veddesta 2:63	Stockholm	Järfälla	5 118	Ind/lager
Kungsängens kyrkby	Stockholm	Upplands-Bro	1 464	Kont/butik
Vale 5 (50%)	Övrigt	Umeå	9 517	Kont/butik
Ritaren 6	Öresund	Malmö	8 855	Bostad
Ritaren 7	Öresund	Malmö	2 955	Bostad
Tjädern 7	Övrigt	Visby	3 990	Kont/butik
Totalt fastighetsförsäljningar januari-mars 2002			42 120	
Fastighetsförsäljningar kvartal 2				
Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Nordstjärnan 1&4	Övrigt	Växjö	5 665	Kont/lager
Renströmmen 7	Övrigt	Norrköping	3 280	Bostad
Sjöstjerna 12	Övrigt	Karlskrona	2 384	Övrigt
Bröndby, Banemarksvej 50	Öresund	Danmark	19 626	Kont
Östrebro 30	Öresund	Trelleborg	3 790	Kont/butik
Frigga 7	Öresund	Ystad	1 701	Kont/butik
Tygvävarn 4	Övrigt	Alingsås	1 170	Kont
Gärdet 6:4	Övrigt	Bollnäs	2 248	Ind/lager
S:t Iljan 23:4	Övrigt	Enköping	1 692	Ind/lager
Eskilshem 1:8	Övrigt	Eskilstuna	3 540	Butik
Nötknäpparen 24	Övrigt	Eskilstuna	2 264	Kont
Valhalla 2:19	Övrigt	Eskilstuna	1 872	Kont
Vågskålen	Övrigt	Eskilstuna	3 437	Övrigt
Valpen 3	Övrigt	Eskilstuna	4 134	Ind/lager

Hattmakaren 15	Övrigt	Falun	2 704	Kont
Hattmakaren 16	Övrigt	Falun	4 064	Kont
Kardmakaren 21	Övrigt	Falun	6 278	Bost
Sparbanken 7	Övrigt	Falun	2 804	Kont
Brynäs 12:1	Övrigt	Gävle	5 934	Ind/lager

Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Kilot 1	Övrigt	Halmstad	6 959	Ind/lager
Kapellet 23	Övrigt	Heby	571	Butik

Tullen 10	Övrigt	Härnösand	4 607	Kont
Fredriksdal 1	Övrigt	Kalmar	3 498	Ind/lager
Guldfisken 2	Övrigt	Kalmar	3 029	Kont
Postijonen 1 & 2	Övrigt	Karlsborg	1 216	Butik
Ingenjören 7	Övrigt	Karlskrona	1 818	Ind/lager
Gångjärnet 2	Övrigt	Karlstad	3 536	Ind/lager
Tornadon 2	Övrigt	Karlstad	12 804	Ind/lager
Skepparen 15	Övrigt	Karlstad	22 371	Kont
Monitorn 9	Övrigt	Karlstad	3 409	Kont
Nejlilan 13	Övrigt	Katrineholm	2 524	Butik
Kristianstad 5:56	Övrigt	Övrigt	2 154	Ind/lager
Uroxen 14	Övrigt	Kristinehamn	3 262	Ind/lager
Drotten 2	Övrigt	Köping	3 601	Kont
Brevduvan 17	Övrigt	Linköping	7 753	Kont
Djuret 3	Övrigt	Luleå	6 739	Ind/lager
Råttan 18	Övrigt	Luleå	4 319	Kont
Stadshuset 7	Övrigt	Lycksele	2 075	Butik
Kyrkängen 9	Övrigt	Mark	653	Kont
Pelikanen 8	Övrigt	Norrtälje	5 712	Kont
Järnlodet 15	Övrigt	Norrtälje	3 552	Kont
Bagaren 20	Övrigt	Nyköping	1 932	Kont
Säven 4	Övrigt	Nyköping	1 853	Ind/lager
Björken 11	Övrigt	Oxelösund	3 510	Bostad
Brevet 1	Övrigt	Nässjö	4 561	Ind/lager
Posten 1	Övrigt	Nässjö	3 153	Kont
Säterjäsentan 3	Övrigt	Sandviken	933	Ind/lager
Borgmästaren 10	Övrigt	Sundsvall	5 161	Kont
Vasserud 3:13	Övrigt	Torsby	3 334	Ind/lager
Ran 6	Övrigt	Uddevalla	2 482	Ind/lager
Stigbygeln2	Övrigt	Umeå	3 829	Ind/lager
Vale 6	Övrigt	Umeå	4 420	Butik
Kvarngärdet 30:2	Övrigt	Uppsala	4 107	Butik
Boländerna 21:4	Övrigt	Uppsala	8 541	Kont
Boländerna 21:5	Övrigt	Uppsala	3 384	Butik
Kungsängen 10:1 &10:2	Övrigt	Uppsala	8 649	Kont
Lejonet 14	Övrigt	Vetlanda	1 880	Bostad
Bryggaren 18	Övrigt	Västervik	2 504	Butik
Tre Liljor 16	Övrigt	Värnamo	1 258	Kont
Kol 13	Övrigt	Västerås	4 434	Kont
Kitteln 11	Övrigt	Örebro	12 843	Butik
Snäckan 25	Övrigt	Östersund	3 425	Ind/lager
Samskolan 2	Öresund	Simrishamn	525	Ind/lager
Samskolan 5	Öresund	Ängelholm	2 446	Butik
Mejeriet 7	Öresund	Ystad	1 097	Ind/lager

Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Skölden 2	Övrigt	Nyköping	2 027	Kont
Gästfriheten 1-2, Sanningen 1, Stridbarheten	Stockholm	Stockholm	14 464	Bostad
Amerika Södra 9-11, 15, 27	Öresund	Helsingborg	0	P & M
Beritsholm 2	Öresund	Malmö	2 428	Bostad
Beritsholm 7	Öresund	Malmö	2 386	Bostad
Ängdala 1 & 2	Öresund	Malmö	3 976	Bostad
Skrattmåsen 4	Öresund	Malmö	2 443	Kont
Utklippan 1	Öresund	Malmö	1 755	Ind/lager
Kungsängens Kyrkby 2:76	Stockholm	Upplands-Bro	3 448	Kont
Kamelen 4	Öresund	Malmö	1 928	Bostad
Värdebrevet 1	Övrigt	Eskilstuna	3 961	Kont
Lundåkra 12:10, del av	Öresund	Landskrona	0	Mark
Totalt fastighetsförsäljningar april-juni 2002			313 824	

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 i relation till genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i relation till balansomslutningen.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt ökat med av- och nedskrivningar samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Synligt eget kapital per aktie

Eget kapital och minoritetsintresse enligt balansräkningen i relation till antal aktier vid periodens slut.