Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Pressmeddelande

2001-11-01

Delårsrapport januari – september 2001

- **Resultat efter finansiella poster ökade med 32% till 537 Mkr**
- **Vinst per aktie ökade till 1,22 kr (0,93)**
- **Soliditeten ökade till 26,2% (24,0)**
- **94 fastigheter såldes för 2 293 Mkr med en vinst om 286 Mkr**
- **Rörelsens likviditetstillskott ökade till 1 148 Mkr (286)**

Resultat

Resultatet efter finansiella poster ökade till 537 Mkr (406)[1)]. Vinst per aktie steg till 1,22 kr[2)] (0,93). Hyresintäkterna uppgick till 1 552 Mkr (1 665) och driftsöverskottet före avskrivningar till 956 Mkr (1 025). Rörelseresultatet ökade till 1 077 Mkr (976), inklusive resultat från fastighetsförsäljningar med 286 Mkr (101). Finansnettot uppgick till -540 Mkr (-570) varav räntebidrag 5 Mkr (11).

För jämförbara fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 57 Mkr och fastighetskostnaderna med 18 Mkr. Därmed förbättrades driftsöverskottet med 39 Mkr (5%) under de första nio månaderna 2001 jämfört med motsvarande period 2000.

Verksamhet

Wihlborgs är ett av Sveriges största fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till tillväxtregionerna Stockholm och Öresund. I dessa regioner finns 95 % av bolagets hyresvärde[3)]. Fastighetsbeståndet består av kommersiella lokaler och bostäder med hyresvärde om 2,1 miljarder kr, uthyrbar yta om 2,4 miljoner kvadratmeter, och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter, om 19,2 miljarder kr.

Marknad och fastighetsinnehav

Av hyresvärdet finns 47 % i Stockholmsregionen, 47 % i Öresundsregionen och 6 % på övriga orter. 30 % avser bostäder, 47 % kontor/butik och 23 % industri/lager/hotell. Uthyrningsgraden uppgår till 95 %, varav Stockholmsregionen 97 %, Öresundsregionen 94 % och övriga orter 89 %.

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler

Lokalhyresmarknaden är fortsatt stabil med god efterfrågan inom Wihlborgs huvudmarknader, Stockholm och Öresund, även om en viss avmattning kunnat märkas. För Wihlborgs totala fastighetsbestånd är vakansgraden oförändrad. Under det tredje kvartalet har omförhandlade och nya kontrakt överlag tecknats på samma nivåer som tidigare under året.

Hyresmarknaden för bostäder

Efterfrågan på bostäder är mycket stor i Stockholmsregionen och god i hela Öresundsregionen. Försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar i Stockholms förorter fortgår. Under tredje kvartalet såldes sex fastigheter i Nacka för 206 Mkr och med en vinst om 30 Mkr.

1) Jämförelsetalen för resultatposter avser värden perioden jan-september 2000, och för balansposter per 2000-12-31.
2) För definitioner, se sidan 12.
3) Avser hyresvärde på helårsbasis, vilket definieras som utgående hyra per 2001-09-30 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra på helårsbasis för vakanta ytor.

Sammanställning av fastighetsbeståndet per 2001-09-30

Fördelning per geografiskt område

Region	Antal fastig-heter	Yta, Kvm	Bokfört värde, Mkr [1) 2)]	Hyres-värde, Mkr [3)]	Ekon. ut-hyrnings-Grad, %	Hyres-intäkter, Mkr [4)]	Drifts-överskott, Mkr [4)]	Ränte-bidrag, Mkr [4)]
Stockholm	201	990 132	9 898	966	97	693	429	4
Öresund	328	1 281 999	8 216	975	94	699	449	1
Övrigt	33	151 108	1 059	127	89	85	43	-
Totalt	**562**	**2 423 239**	**19 173**	**2 068**	**95**	**1 477**	**921**	**5**

1) I bokfört värde ingår obebyggd mark och projektfastigheter till ett värde av 2 110 Mkr.
2) I bokfört värde ingår fastigheten Klara Zenit med totalt 1 693 Mkr, varav 1 315 Mkr ingår i bokfört värde för projekt och 378 Mkr ingår i bokfört värde för förvaltningsfastigheter.
3) Hyresvärde definieras som utgående hyra per 2001-09-30 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra på helårsbasis för vakanta ytor.
4) Hyresintäkter, driftsöverskott och räntebidrag avser perioden 2001-01-01 – 2001-09-30 för Wihlborgs fastighetsbestånd per 2001-09-30.

Investeringar och försäljningar

Investeringarna uppgick till 1 353 Mkr (1 372), varav förvärv av fastigheter 336 Mkr (648) och investeringar i befintliga fastigheter och projekt 1 017 Mkr (724). Efter fastighetsförsäljningar om 2 293 Mkr (1 164) erhölls ett likviditetstillskott om 940 Mkr.

Förvärv av fastigheter

7 fastigheter förvärvades för 336 Mkr, varav en centralt belägen fastighet i Stockholm för 100 Mkr.

Försäljning av fastigheter

94 fastigheter avyttrades för 2 293 Mkr med en vinst om 286 Mkr. De största försäljningstransaktionerna var köpcentrumfastigheterna Burlöv Center och Arninge Centrum för 432 Mkr respektive 220 Mkr, bostäder i Helsingborg för 295 Mkr, bostäder i Norrköping och Linköping för 160 Mkr samt försäljningar till bostadsrättsföreningar i Stockholm för 565 Mkr.

Sammanställning av fastighetsförvärv och försäljningar under januari-september 2001 [1)]

Förvärv/Försäljning	Mkr	Yta Kvm	Antal fastigheter
Förvärv			
Förvärv kvartal 1, Öresundsregionen	235	11 866	5
Förvärv kvartal 2, Övriga fastigheter	1	1 101	1
Förvärv kvartal 3, Stockholmsregionen	100	2 374	1
Summa fastighetsförvärv 2001	**336**	**15 341**	**7**
Försäljningar			
Försäljningar kvartal 1, Stockholmsregionen	287	33 313	7
Försäljningar kvartal 1, Öresundsregionen	361	70 050	31
Försäljningar kvartal 1, Övriga fastigheter	47	20 296	6
Försäljningar kvartal 2, Stockholmsregionen	359	31 891	10
Försäljningar kvartal 2, Öresundsregionen	552	44 964	7
Försäljningar kvartal 2, Övriga fastigheter	251	75 158	16
Försäljningar kvartal 3, Stockholmsregionen	206	21 611	6
Försäljningar kvartal 3, Öresundsregionen	75	13 918	6
Försäljningar kvartal 3, Övriga fastigheter	155	20 346	5
Summa fastighetsförsäljningar 2001	**2 293**	**331 547**	**94**

1)Förteckning över periodens fastighetsförvärv och försäljningar återfinns på sidan 9-11

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Investeringar om 1 017 Mkr i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. Klara Zenit i Stockholm ingick med 315 Mkr, Postiljonen i Stockholm med 15 Mkr, Reykjavik i Stockholm med 119 Mkr, Styckjunkaren 3 i Solna med 17 Mkr, Västra Hamnen i Malmö med 140 Mkr, Plåtförädlingen 13 i Helsingborg med 36 Mkr och bostäder i Fruängen med 37 Mkr.

Projektportfölj per 2001-09-30

Fastighets beteckning	Fastighets-typ	Kommun	Beräknad inflyttning	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde 2001-09-30, Mkr	Tillkommande byggnadsinvestering, Mkr	Total investering [1], Mkr	Ber årshyra, Mkr
Kranen 1, del av	Kontor	Malmö	Q4 2001	15 000	100	190	50	240	24
Kranen 1, del av	Kontor	Malmö	Q4 2001	4 000	100	26	39	65	6
Reykjavik 1	Kontor/lab	Stockholm	Q1 2002	15 000	100	137	127	264	29
Blåmannen 20/ Klara Zenit[2]	Kontor/ butik/ bostad	Stockholm	Q3 2002	39 500	96	1 315	85	1 400	150
Järla Sjö[3]	Kontor	Nacka							
-etapp 1[4]	Kontor	Nacka	Q2 2002	12 000	50	54	76	130	21
-etapp 2[5]	Kontor	Nacka		18 000	-	-	200	200	27
Övriga projekt och mark[6]						388	-	388	-
Summa				**103 500**		**2 110**	**577**	**2 687**	**257**

1)Exkl kostnader för respektive projekts aktiverade finansieringskostnader.
2) Fastigheten Klara Zenit/Blåmannen 20 kommer vid färdigställandet år 2002 att omfatta ca 64 000 kvm uthyrningsbar yta. Angivna värden i ovanstående sammanställning avser endast den del av Klara Zenit som definieras som projekt. Utöver projektdelen innehåller fastigheten ca 25 000 kvm yta som under merparten av projekttiden 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 är inte uthyrda.
3) Wihlborgs andel i Järla Sjö, uppgående till 54 Mkr per 2001-09-30, är redovisat som intressebolag.
4) Turbinhallen är under produktion.
5) Ättiksfabriken mm har ej påbörjats.
6) I Hammarby sjöstad äger Wihlborgs kontors- och industrifastigheter med en uthyrningsbar yta om 65 000 kvm. Området är under utveckling och en planprocess pågår som kan tillskapa 50 000 kvm byggrätt för bostad och kontor.

Finansiell ställning

Wihlborgs egna kapital uppgick per den 30 september till 5 347 Mkr (5 147). Soliditeten ökade till 26,2 % (24,0).

Likviditetstillskottet från rörelsen ökade till 1 148 Mkr (286). Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick till 504 Mkr (629).

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 13 456 Mkr (14 478) med en medelränta om 5,96 % (5,84). I den totala lånevolymen per 30 september ingår lånebelopp för pågående projekt med 2 021 Mkr, vars räntor aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick den 30 september till 3,5 år (3,3).

Av den totala mängden lån med kort ränta, 7 713 Mkr, är 7 509 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar på ett till tio år. De lån om 204 Mkr som är föremål för ränteomsättning under 2001 omfattas av ett räntetak på 4 % och har en genomsnittlig räntebindningstid på 37 dagar.

Koncernens lånestruktur hade per den 30 september 2001 följande fördelning:

	Mkr	Genomsnittlig ränta %	Procentuell andel %
2001	204	5,11	2
2002	4 137	5,19	31
2003	2 233	5,93	17
2004	1 178	6,04	9
2005	1 597	6,27	12
2006	537	7,73	4
2007	350	6,14	3
2008	401	5,96	3
>2008	2 062	6,49	15
Checkräkning	21	6,32	0
Förlagslån	736	6,98	5
Totalt	**13 456**	**5,96**	**100**

Händelser efter rapportperiodens utgång

Fastighetsförvärv

Wihlborg förvärvar Postfastigheter AB för 2 725 Mkr. Postfastigheter omfattar 73 fastigheter med en sammanlagd yta om ca 324 000 kvm. Fastigheterna har stor utvecklingspotential och Wihlborgs stärker genom förvärvet sin position betydligt på lokalhyresmarknaden. En stor del av det totala fastighetsvärdet utgörs av sju fastigheter i Stockholms innerstad med en uthyrningsbar yta om 60 000 kvm. Wihlborgs tillträder fastigheterna den 1 december 2001.

Utsikter för helåret 2001

För helåret 2001 bedöms resultatet efter finansiella poster överstiga resultatet för 2000 (652 Mkr). Därmed kvarstår bedömningen som gjordes i delårsrapporten för januari-juni 2001.

Ekonomisk rapportering 2001-2002

Bokslutskommuniké för helåret 2001	29 januari 2002
Årsredovisning	mars 2002
Ordinarie bolagsstämma	4 april 2002

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

Malmö den 1 november 2001

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Erik Paulsson
Verkställande direktör

För ytterligare information:
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 Mats Berg, tel. 08-623 67 45, 0709-18 75 84

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR
(Mkr)

	Juli-sep 2001	Juli-sep 2000	Jan-sep 2001	Jan-sep 2000	Jan-dec 2000	Rullande 12-mån
Hyresintäkter	497	559	1 552	1 665	2 239	2 126
Fastighetskostnader	-170	-192	-596	-640	-877	-833
Driftsöverskott	**327**	**367**	**956**	**1 025**	**1 362**	**1 293**
Avskrivningar	-46	-42	-133	-135	-182	-180
Bruttoresultat	**281**	**325**	**823**	**890**	**1 180**	**1 113**
Central administration	-10	-11	-32	-34	-43	-41
Resultat fastighetsförsäljningar	64	31	286	101	260	445
Övriga rörelseintäkter och kostnader	0	0	0	19	19[1)]	0
Rörelseresultat	**335**	**345**	**1 077**	**976**	**1 416**	**1 517**
Ränteintäkter	6	3	12	10	15	17
Räntebidrag	1	3	5	11	12	6
Räntekostnader	-178	-202	-557	-591	-791	-757
Resultat efter finansiella poster	**164**	**149**	**537**	**406**	**652**	**783**
Skatt	-48[2)]	-42[2)]	-152[2)]	-114[2)]	-183[3)]	-221
Resultat efter skatt	**116**	**107**	**385**	**292**	**469**	**562**
Minoritetens andel	-1	0	-2	0	-3	-5
Nettoresultat	**115**	**107**	**383**	**292**	**466**	**557**
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	0,37	0,35	1,23	0,94	1,49	1,78
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	0,36	0,34	1,22	0,93	1,48	1,75
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	312,1	312,0	312,1	312,0	312,1	312,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	312,7	315,5	312,7	315,5	314,0	312,7
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	312,1	312,0	312,1	312,0	312,0	312,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	312,7	315,5	312,7	315,5	313,9	312,7

1) I beloppet ingår återföring av SPP-medel med 25 Mkr
2) Avser full skatt om 28%
3) Av beloppet utgör uppskjuten skatt 108 Mkr och aktuell skatt 75 Mkr.

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

(Mkr)

	2001-09-30	2000-09-30	2000-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	19 173	20 560	19 850
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	17	15
Finansiella anläggningstillgångar	441	393	409
Omsättningstillgångar	882	409	1 259
Summa tillgångar	**20 508**	**21 379**	**21 533**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 347	4 961	5 147
Minoritetsintresse	23	18	21
Avsättningar	976	916	941
Räntebärande skulder	13 456	14 773	14 478
Ej räntebärande skulder	706	711	946
Summa eget kapital och skulder	**20 508**	**21 379**	**21 533**

Redogörelse över förändring eget kapital	**2001-09-30**	**2000-09-30**	**2000-12-31**
Ingående balans rapportperioden	5 147	4 841	4 841
Utdelning till aktieägarna	-218	-172	-172
Nyemission			2
Omräkningsdifferenser	35	0	10
Nettoresultat	383	292	466
Utgående balans rapportperioden	5 347	4 961	5 147

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER
(Mkr)

	2001-09-30	2000-09-30	2000-12-31
Rörelseresultat exkl. avskrivningar	**1 212**	**1 115**	**1 602**
Betalt finansnetto	-534	-549	-762
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	0	-8	0
Betald skatt	-75	-2	-4
Förändring övrigt rörelsekapital	-77	33	-364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**526**	**589**	**472**
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 353	-1 372	-1 946
Bokfört värde sålda fastigheter	2 007	1 063	2 340
Övriga investeringar (netto)	-32	6	-90
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**622**	**-303**	**304**
Summa kassaflöden från rörelsen	**1 148**	**286**	**776**
Utdelning	-218	-172	-172
Nyemissioner	-	-	2
Förändring räntebärande skulder	-1 093	-252	-576
Förvärvade avsättningar, minoritetsandelar mm	-4	33	130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 315**	**-391**	**-616**
Förändring likvida medel	-167	-105	160
Likvida medel vid periodens början	413	253	253
Likvida medel vid periodens slut	**246**	**148**	**413**

KONCERNENS NYCKELTAL

	2001-09-30	2000-09-30	2000-12-31
Avkastning på sysselsatt kapital,%	7,6	6,7	7,3
Avkastning på eget kapital,%	9,7	7,9	9,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,7	1,8
Soliditet, %	26,2	23,3	24,0
Vinst per aktie, kr	1,22	0,93	1,48
Kassaflöde per aktie, kr	1,79	1,71	2,43
Synligt eget kapital per aktie, kr	17,10	15,72	16,39

Nyckeltal för vinst per aktie samt uppgifter om antalet aktier redovisas direkt i anslutning till resultaträkningen på sid 5.

Redovisningsprinciper mm

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

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med redovisningsrådets rekommendation RR 20 - Delårsrapportering.

Förteckning över fastighetsförvärv och försäljningar januari - september 2001

Fastighetsförvärv kvartal 1

Fastighet	*Region*	*Kommun*	*Yta, Kvm*	*Kategori*
Svante 8, 19, 20	Öresund	Malmö	2 700	Mark
Terminalen 5	Öresund	Helsingborg	7 397	Kontor
Najaden 14	Öresund	Helsingborg	1 769	Kontor

Fastighetsförvärv kvartal 2

Fastighet	*Region*	*Kommun*	*Yta, Kvm*	*Kategori*
Lyran 18	Övrigt	Kristinehamn	1 101	Övrigt

Fastighetsförvärv kvartal 3

Fastighet	*Region*	*Kommun*	*Yta, Kvm*	*Kategori*
Adam och Eva 10	Stockholm	Stockholm	2 374	Kontor

Totalt fastighetsförvärv januari - september 2001 ***15 341***

Fastighetsförsäljningar kvartal 1

Fastighet	*Region*	*Kommun*	*Yta, Kvm*	*Kategori*
Varubalen 3	Stockholm	Stockholm	10 292	Ind./kontor
Verkstaden 3-4	Stockholm	Södertälje	3 287	Ind./Lager
Besmanet 7	Stockholm	Täby	7 599	Butik
Besmanet 8	Stockholm	Täby	12 135	Butik
Linjalen 64	Stockholm	Täby	-	Mark
Måttbandet 1	Stockholm	Täby	-	Mark
Amerika Norra 29	Öresund	Helsingborg	1 303	Bostad
Amerika Norra 41	Öresund	Helsingborg	2 496	Bostad
Amerika Norra 52	Öresund	Helsingborg	2 096	Bostad
Borret 15	Öresund	Helsingborg	3 601	Butik
Fyrkanten 8	Öresund	Helsingborg	1 181	Bostad
Granholmen 3	Öresund	Helsingborg	7 793	Bostad
Gräshoppan 4	Öresund	Helsingborg	450	Bostad
Gräshoppan 5	Öresund	Helsingborg	498	Bostad
Gräshoppan 6	Öresund	Helsingborg	476	Bostad
Gräshoppan 7	Öresund	Helsingborg	461	Bostad
Gräshoppan 20	Öresund	Helsingborg	2 029	Bostad
Gräshoppan 21	Öresund	Helsingborg	1 560	Bostad
Gräshoppan 22	Öresund	Helsingborg	1 007	Bostad
Gräshoppan 24	Öresund	Helsingborg	885	Bostad
Gräshoppan 28	Öresund	Helsingborg	2 451	Bostad

Fastighetsförsäljningar kvartal 1(forts.)

Fastighet	*Region*	*Kommun*	*Yta, Kvm*	*Kategori*
John Ericsson 7	Öresund	Helsingborg	850	Bostad
Krokodilen 11	Öresund	Helsingborg	1 602	Bostad
Kullen Västra 58	Öresund	Helsingborg	757	Bostad
Kullen Västra 60	Öresund	Helsingborg	1 744	Bostad
Kullen Östra 36	Öresund	Helsingborg	2 169	Bostad
Planeten 1	Öresund	Helsingborg	1 008	Bostad
Ruuth 48	Öresund	Helsingborg	1 344	Bostad
Rymden 13	Öresund	Helsingborg	2 108	Bostad
Vipan 11	Öresund	Helsingborg	928	Bostad
Bronsdolken 11	Öresund	Malmö	970	Ind./Kontor
Kalken 2	Öresund	Malmö	9 364	Industri
Västerbotten 11	Öresund	Malmö	15 407	Industri
Svedala 122:85, del av	Öresund	Svedala	-	Mark
Adolf 17	Öresund	Ystad	1 065	Bostad/Butik
Hildetorp 19	Öresund	Ystad	1 032	Bostad
Östen 5	Öresund	Ystad	1 415	Bostad
Linet 2	Övrigt	Alingsås	5 000	Industri
Sankt Ilian 9:1	Övrigt	Enköping	3 439	Kontor/Butik
Lyftkranen 1	Övrigt	Eskilstuna	3 540	Ind./Kontor
Ädelmetallen 14	Övrigt	Jönköping	1 758	Ind./Lager
Övergången 8	Övrigt	Jönköping	4 309	Ind./Lager
Överstycket 25	Övrigt	Jönköping	2 250	Ind./Lager

Totalt fastighetsförsäljningar januari-mars 2001 **123 659**

Fastighetsförsäljningar kvartal 2

Fastighet	*Region*	*Kommun*	*Yta, Kvm*	*Kategori*
Bastuträsk 1	Stockholm	Stockholm	1 878	Bostad
Hjälmaren 9-12	Stockholm	Stockholm	10 537	Bostad
Sköntorp 7-9	Stockholm	Stockholm	4 982	Bostad
Våmbsjön 1	Stockholm	Stockholm	8 095	Bostad
Immeln	Stockholm	Stockholm	6 399	Bostad
Ulla 3	Öresund	Malmö	2 051	Bostad
Onsjö 8	Öresund	Malmö	1 802	Bostad
Kranen, del av	Öresund	Malmö	-	Mark
Tågarp 15:4	Öresund	Burlöv	37 727	Butik
Östen 1	Öresund	Ystad	919	Bostad
Östen 2	Öresund	Ystad	804	Bostad
Östen 4	Öresund	Ystad	870	Bostad
Lundgren Södra 6	Öresund	Ystad	791	Bostad
Alnen 15	Övrigt	Linköping	3 291	Ind/Kontor
Glasberget 1	Övrigt	Linköping	9 172	Kontor
Guvernören 13	Övrigt	Linköping	2 793	Industri
Gymnasten 2	Övrigt	Linköping	1 916	Kontor
Bronsen 2	Övrigt	Norrköping	10 046	Ind/Kontor

Fastighetsförsäljningar kvartal 2 (forts.)

Fastighet	*Region*	*Kommun*	*Yta, Kvm*	*Kategori*
Järven 3	Övrigt	Norrköping	17 715	Ind/Lager
Rotfjärilen 1	Övrigt	Norrköping	5 267	Ind/Kontor
Stålet 3	Övrigt	Norrköping	9 888	Ind/Kontor
Svärdet 8	Övrigt	Norrköping	-	Projekt
Kronåsen 5:2	Övrigt	Uppsala	1 560	Bostad
Kronåsen 5:4	Övrigt	Uppsala	1 392	Bostad
Kronåsen 5:5	Övrigt	Uppsala	2 017	Bostad
Kronåsen 5:6	Övrigt	Uppsala	2 000	Övrigt
Kronåsen 5:8	Övrigt	Uppsala	1 720	Övrigt
Lyran 17-18	Övrigt	Kristinehamn	6 381	Kont/Butik

Totalt fastighetsförsäljningar april-juni 2001 **152 013**

Fastighetsförsäljningar kvartal 3

Fastighet	*Region*	*Kommun*	*Yta, Kvm*	*Kategori*
Sicklaön 44:3-5, 75:2, 201:1, 340:1	Stockholm	Nacka	21 611	Bostad
Falken 11	Öresund	Ystad	1 770	Bostad
Concordia 22-25	Öresund	Malmö	11 080	Parkering
Utanverket 4	Öresund	Malmö	1 068	Bostad
Bajonetten 3	Övrigt	Kristianstad	2 247	Butik
Bajonetten 4	Övrigt	Kristianstad	4 312	Kontor
Bajonetten 5	Övrigt	Kristianstad	4 748	Kontor
Fältmarskalken 3	Övrigt	Kristianstad	4 938	Bostad
Hans Kock 14	Övrigt	Kristianstad	4 101	Kontor

Totalt fastighetsförsäljningar juli-september 2001 **55 875**

Totalt fastighetsförsäljningar januari - september 2001 ***331 547***

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.

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 aktuell skatt