Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Pressmeddelande

2002-10-31

Wihlborgs förbättrade resultatet med 31% till 705 Mkr

Delårsrapport januari-september 2002

- **Resultat efter finansiella poster ökade till 705 Mkr (537)**
- **Soliditeten förbättrades till 25,2%**
- **Fortsatt stabil utveckling och oförändrad vakansgrad**

Wihlborgs resultat efter finansiella poster ökade med 31% till 705 Mkr. Vinst per aktie efter skatt steg till 8,01 kr (6,12). I resultatet ingår vinster från fastighetsförsäljningar med 390 Mkr (286).

– Vår utveckling har varit fortsatt stabil med oförändrad vakansgrad, ett gott resultat från fastighetsförsäljningar och en förstärkt soliditet, kommenterar Erik Paulsson, VD, Wihlborgs Fastigheter AB.

Bilaga: Delårsrapport januari-september 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

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett av Sveriges största fastighetsbolag med fastigheter till ett bokfört värde av 20,5 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet, som är koncentrerat till Stockholms- och Öresundsregionerna, har ett hyresvärde på helårsbasis uppgående till 2,3 miljarder kronor och en uthyrningsbar yta på 2,3 miljoner kvadratmeter. Bolaget har kontor i Stockholm, Malmö, Köpenhamn och Helsingborg. Wihlborgsaktien är noterad på Attract40 på Stockholmsbörsen.

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Delårsrapport januari – september 2002

- **Resultat efter finansiella poster ökade med 31% till 705 Mkr (537)**
- **Soliditeten förbättrades till 25,2%**
- **Fortsatt stabil utveckling och oförändrad vakansgrad**

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 705 Mkr (537)[1)]. Vinst per aktie efter skatt[2)] steg till 8,01 kr (6,12). Hyresintäkterna uppgick till 1 751 Mkr (1 552) och driftsöverskottet före avskrivningar till 1 077 Mkr (956). Rörelseresultatet ökade till 1 292 Mkr (1 077), inklusive resultat från fastighetsförsäljningar med 390 Mkr (286). Finansnettot uppgick till -587 Mkr (-540), varav räntebidrag 3 Mkr (5).

För jämförbara fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 64 Mkr och fastighetskostnaderna med 24 Mkr. Därmed förbättrades driftsöverskottet med 40 Mkr (5,8%) under de första nio månaderna 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 20,5 miljarder kr.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Av hyresvärdet[3)] finns 55 % i Stockholmsregionen, 43 % i Öresundsregionen och 2 % på övriga orter. 53 % avser kontor/butik, 21 % industri/lager/hotell , 23 % bostäder och 3 % övrigt. Uthyrningsgraden uppgår till 94 %, varav Stockholmsregionen 95 % och Öresundsregionen 93 %. Den samlade uthyrningsgraden är oförändrad jämfört med föregående kvartal.

För omförhandlade kontrakt avseende kommersiella lokaler under det tredje kvartalet höjdes hyresvärdet med i genomsnitt 13%.

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler

Vissa delmarknader i Stockholmsregionen har försvagats under året, men uthyrningsmarknaderna för Wihlborgs bestånd norr och söder om centrala Stockholm är i stort sett stabila. I Stockholm city har Wihlborgs en bra position, med ett balanserat utbud av lokaler i goda kommunikationslägen. Wihlborgs fastighet Klara Zenit, 65 000 kvm vid Drottninggatan-Mäster Samuelsgatan, är sedan sommaren 2002 fullt uthyrd. I Öresundsregionen är marknaden fortsatt god med stabila hyresnivåer. Antalet förfrågningar om lokaler har efter en lugnare period under sommaren åter ökat under hösten, särskilt i Malmö.

Hyresmarknaden för bostäder

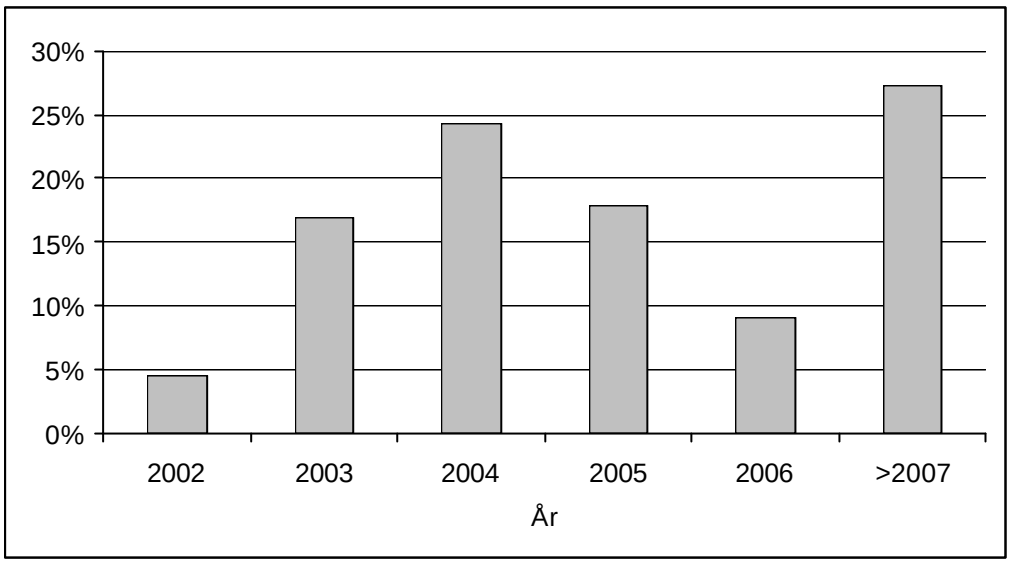
Efterfrågan är fortsatt stark i såväl Stockholmsregionen som Malmö. Wihlborgs har obefintliga vakanser i dessa områden. I Öresundsregionen utanför Malmö är efterfrågan också stor. I Åstorp har utvecklingen i Wihlborgs fastighetsbestånd varit mycket positiv, och sammantaget beräknas uthyrningen i området öka med netto 80 lägenheter under 2002. Wihlborgs har i linje med den fastlagda strategin fortsatt att sälja bostadsfastigheter under det tredje kvartalet. Sammanlagt avyttrades elva bostadsfastigheter, varav tre – bl a den kvarvarande fastigheten i Bagarmossen – såldes till nybildade bostadsrättsföreningar.

---

1) Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-sept 2001, och för balansposter per 2001-12-31.
2) För definitioner se sid 13.

3) Avser hyresvärde på helårsbasis, vilket definieras som utgående hyra per 2002-09-30 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra på helårsbasis för vakanta ytor.

Hyreskontraktens löptider
(kommersiella lokaler)



Den genomsnittliga kontraktstiden för kommersiella lokaler, viktad efter hyresvärde, uppgår till 37 månader. Totalt kontraktsvärde för de ca 3 000 kontrakten uppgår till 1,6 miljarder kr.

Fastighetsbestånd per 2002-09-30

Region[1)]	Antal fastig-heter	Yta, Kvm	Bokfört värde, Mkr [2) 3)]	Hyres-värde, Mkr [4)]	Ekon. ut-hyrnings-grad, %	Hyres-intäkter, Mkr[5)]	Drifts-överskott, Mkr[5)]
Stockholm	220	1 081 191	12 228	1 259	95	897	553
Öresund	300	1 180 968	7 907	977	93	679	441
Totalt	**520**	**2 262 159**	**20 135**	**2 236**	**94**	**1 576**	**994**

1) Efter försäljningen av 60 fastigheter till Klövern redovisas ej marknadsområdet Övriga orter i särskild tabell.
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 2 061 Mkr.
4) Hyresvärde definieras som utgående hyra per 2002-09-30 på helårsbasis med tillägg för bedömd hyra på helårsbasis för vakanta ytor.
5) Hyresintäkter och driftsöverskott avser perioden 2002-01-01 – 2002-09-30 för Wihlborgs fastighetsbestånd per 2002-09-30.

Investeringar och försäljningar
Investeringarna uppgick till 1 706 Mkr (1 353), varav förvärv av fastigheter 783 Mkr (336) och investeringar i befintliga fastigheter och projekt 923 Mkr (1 017).

Förvärv av fastigheter
5 fastigheter förvärvades för 783 Mkr (336).

Försäljning av fastigheter
111 fastigheter avyttrades för 3 320 Mkr (2 293) med en vinst om 390 Mkr (286).

Fastighetsförvärv och försäljningar januari-september 2002

Förvärv och försäljning	Mkr	Kvm	Antal fastigheter
Förvärv			
kvartal 1, Öresundsregionen	7	1 350	1
kvartal 2, Stockholmsregionen	236	-	1
kvartal 2, Öresundsregionen	4	1 256	1
kvartal 3, Öresundsregionen	536	32 944	2
Försäljningar			
kvartal 1, Stockholmsregionen	169	16 803	3
kvartal 1, Öresundsregionen	80	11 810	2
kvartal 1, Övriga orter	41	13 507	2
kvartal 2, Stockholmsregionen	194	17 912	6
kvartal 2, Öresundsregionen	304	44 101	18
kvartal 2, Övriga orter	1 371	251 811	64
kvartal 3, Stockholmsregionen	394	40 022	3
kvartal 3, Öresundsregionen	767	52 029	13

Se även förteckning sid 10-12.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Investeringar om totalt 923 Mkr i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. 729 Mkr investerades i Stockholmsregionen och 194 Mkr i Öresundsregionen. I Stockholmsregionen ingick Klara Zenit med 225 Mkr, Ladugårdsgärdet (OM-huset) med 106 Mkr, Reykjavik med 86 Mkr och Järla Sjö med 136 Mkr. I Öresundsregionen ingick projekt i Västra Hamnen i Malmö med 24 Mkr och fastigheten vid Borupvang i Ballerup med 26 Mkr. Dessutom har lagfarter till följd av interna överlåtelser inom Wihlborgskoncernen belastat fastighetsvärdet med 75 Mkr.

Projektportfölj per 2002-09-30

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Kommun	Beräknad inflyttning	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde 2002-09-30, Mkr	Tillkommande byggnadsinvestering, Mkr	Total investering, Mkr	Ber årshyra, Mkr
Blåmannen 20/ Klara Zenit[1)]	Kontor/ butik/ bostad	Stockholm	Q1 2003	45 000	100	1 711	70	1 781	190
Järla Sjö[2)]	Kontor	Nacka	2002-2004	30 000	40	250	80	330	48
OM-huset	Kontor	Stockholm	Q4 2003	34 000	100	106	508	614	75
Telia-huset	Kontor	Malmö	Q2 2004	13 500	100	2	288	290	24
Övriga projekt och mark[3)]						350	-	350	-
Summa				**122 500**		**2 419**	**946**	**3 365**	**337**

1) Fastigheten Klara Zenit/Blåmannen 20 kommer vid färdigställandet 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 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 håller på att färdigställas.

2) Turbinhallen och Gjuteriet är under produktion. Ättiksfabriken har ej påbörjats.

3) I Hammarby Sjöstad äger Wihlborgs kontors- och industrifastigheter med en uthyrningsbar yta om 65 000 kvm. Området är under utveckling och en planprocess pågår.

Kassaflöde och finansiell ställning

Wihlborgs egna kapital ökade till 5 719 Mkr (5 478) och soliditeten till 25,2 % (23,3).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 796 Mkr (603). Efter ökning av rörelsekapitalet med 1 011 Mkr (77), främst till följd av att fordringarna ökade i samband med genomförda försäljningar, gav den löpande verksamheten en likviditetsminskning om 215 Mkr (526). Försäljningarna, exklusive reavinster, översteg investeringarna med 1 075 Mkr (622). Sammantaget gav rörelsen ett likviditetstillskott om 860 Mkr (1 148). Efter utdelning om 250 Mkr (218) blev likviditetstillskottet 610 Mkr (930). Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick till 372 Mkr (462).

Lånestruktur per 2002-09-30

	Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
2002	3 224	4,87	21
2003	5 802	5,46	38
2004	1 443	5,94	9
2005	1 509	6,19	10
2006	1 304	6,54	9
2007	399	6,09	3
2008	200	5,95	1
>2008	504	6,75	3
Checkräkning	72	5,06	0
Förlagslån	744	6,91	5
Totalt	15 201	5,63	100

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 15 201 Mkr (15 753) med en medelränta om 5,63 % (5,57). I den totala lånevolymen per 30 september ingår lånebelopp för pågående projekt med 1 666 Mkr, vars räntor om 24 Mkr aktiverats.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 september till 17 månader (25). Av den totala mängden lån med kort ränta, 7 153 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 35 dagar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,3 år (4,4)

Klövern

Genom garantiåtagandet i nyemissionen i Klövern AB har Wihlborgs köpt 10 525 816 B-aktier för 115,8 Mkr. Efter Klöverns förvärv av Strand- och Strömfastigheter kommer Wihlborgs ägarandel i Klövern att uppgå till 28,7% av kapitalet och 19,7% av rösterna efter full konvertering.

Bolagsförvärv

Wihlborgs har förvärvat ett skuldfritt dotterbolag av Song Networks för 150 Mkr. Som en effekt av detta bedöms en skattefordran om ca 400 Mkr uppkomma framöver. Eftersom skattefordran i delårsrapporten värderats motsvarande köpeskillingen kommer det framtida resultatet och kassaflödet att påverkas positivt med 400 Mkr vid en omvärdering och utnyttjande.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Fastighetsförsäljning

Wihlborgs har sålt fyra fastigheter, varav tre bostadsfastigheter i Malmö och en fastighet i Trelleborg, för sammanlagt 113 Mkr. Vinsten om 32 Mkr kommer att ingå i resultatet för det fjärde kvartalet 2002.

Utsikter för helåret 2002

För helåret 2002 bedöms resultatet efter finansiella poster överstiga 900 Mkr.

Ekonomisk rapportering

Bokslutskommuniké för helåret 2002	4 februari 2003
Årsredovisning	mars 2003
Bolagsstämma	2 april 2003

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

Malmö den 31 oktober 2002

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Erik Paulsson
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkningar (Mkr)

	Juli-sept 2002	Juli-sept 2001	Jan-sept 2002	Jan-sept 2001	Jan-dec 2001	Rullande 12-mån
Hyresintäkter	577	497	1 751	1 552	2 076	2 275
Fastighetskostnader	-207	-170	-674	-596	-815	-893
Driftsöverskott	**370**	**327**	**1 077**	**956**	**1 261**	**1 382**
Avskrivningar	-46	-46	-141	-133	-176	-184
Bruttoresultat	**324**	**281**	**936**	**823**	**1 085**	**1 198**
Central administration	-13	-10	-34	-32	-48	-50
Resultat fastighetsförsäljningar	165	64	390	286	386	490
Rörelseresultat	**476**	**335**	**1 292**	**1 077**	**1 423**	**1 638**
Ränteintäkter	23	6	32	12	20	40
Räntebidrag	1	1	3	5	6	4
Räntekostnader	-213	-178	-622	-557	-745	-810
Resultat efter finansiella poster	**287**	**164**	**705**	**537**	**704**	**872**
Aktuell skatt	-54	-52	-104	-113	-155	-146
Uppskjuten skatt	-28	4	-96	-39	-20	-77
Resultat efter skatt	**205**	**116**	**505**	**385**	**529**	**649**
Minoritetens andel	-2	-1	-5	-2	0	-3
Nettoresultat	**203**	**115**	**500**	**383**	**529**	**646**
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	3,25	1,84	8,01	6,14	8,47	10,35
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	3,25	1,84	8,01	6,12	8,46	10,35
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	62,5	62,5	62,5	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	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5

Koncernens balansräkningar (Mkr)

	2002-09-30	2001-09-30	2001-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	20 571	19 173	21 894
Övriga materiella anläggningstillgångar	17	12	16
Finansiella anläggningstillgångar	674	441	606
Omsättningstillgångar	1 555	882	1 111
Summa tillgångar	**22 817**	**20 508**	**23 627**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 719	5 347	5 478
Minoritetsintresse	26	23	21
Avsättningar	915	976	932
Räntebärande skulder	15 201	13 456	15 753
Ej räntebärande skulder	956	706	1 443
Summa eget kapital och skulder	**22 817**	**20 508**	**23 627**

Redogörelse över förändring eget kapital

	2002-09-30	2001-09-30	2001-12-31
Ingående balans rapportperioden	5 478	5 147	5 147
Utdelning till aktieägarna	-250	-218	-218
Återköp egna teckningsoptioner	-	-	-1
Omräkningsdifferenser	-9	35	21
Nettoresultat	500	383	529
Utgående balans rapportperioden	5 719	5 347	5 478

Koncernens kassaflödes-analyser (Mkr)

	2002-09-30	2001-09-30	2001-12-31
Rörelseresultat exkl. avskrivningar	1 437	1 212	1 603
Betalt finansnetto	-547	-534	-713
Betald inkomstskatt	-94	-75	-75
Förändring övrigt rörelsekapital	-1 011	-77	351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-215**	**526**	**1 166**
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 781	-1 353	-4 486
Bokfört värde sålda fastigheter	2 930	2 007	2 336
Övriga investeringar (netto)	-74	-32	-203
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**1 075**	**622**	**-2 353**
Summa kassaflöden från rörelsen	**860**	**1 148**	**-1 187**
Utdelning	-250	-218	-218
Förändring räntebärande skulder	-527	-1 093	1 228
Förändring avsättningar, minoritetsandelar mm	-113	-4	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-890**	**-1 315**	**980**
Förändring likvida medel	-30	-167	-207
Likvida medel vid periodens början	206	413	413
Likvida medel vid periodens slut	**176**	**246**	**206**

Koncernens nyckeltal

	2002-09-30	2001-09-30	2001-12-31
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,4	7,6	7,3
Avkastning på eget kapital, %	11,9	9,7	10,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	1,9
Soliditet, %	25,2	26,2	23,3
Vinst per aktie, kr	8,01	6,12	8,46
Kassaflöde per aktie, kr	11,95	8,94	11,66
Synligt eget kapital per aktie, kr	91,58	85,49	87,63

Nyckeltal för vinst per aktie samt uppgifter om antalet aktier redovisas direkt i anslutning till resultaträkningen på sid 7.

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 2002-09-30

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Investment AB Öresund	6 036 518	9,7
SEB-Trygg Försäkring	3 378 780	5,4
Erik Paulsson	3 053 523	4,9
Robur Fonder	2 702 471	4,3
AMF Pension	2 250 800	3,6
Skandia	2 011 251	3,2
SHB Fonder	1 731 679	2,8
HQ Fonder	1 657 540	2,7
Sten K Johnsson	1 484 240	2,4
SEB Fonder	1 255 092	2,0
Utländska aktieägare	11 747 553	18,8
Övriga	25 114 239	40,2
Totalt	62 423 686	100

Förteckning över fastighetsförsäljningar och förvärv januari-september 2002

Fastighetsförvärv kvartal 1				
Fastighet	**Region**	**Kommun**	**Yta, kvm**	**Kategori**
Lansen 3	Öresund	Helsingborg	1 350	Lager
Totalt fastighetsförvärv januari-mars 2002			1 350	
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	
Fastighetsförvärv kvartal 3				
Fastighet	**Region**	**Kommun**	**Yta, kvm**	**Kategori**
Företaget 1 (Nova Lund)	Öresund	Lund	19 200	Butik
Boplatsen 3/Hällristningen (50%)	Öresund	Malmö	13 744	Kont
Totalt fastighetsförvärv juli-sept 2002			32 944	
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
Tygvävaren 4	Övrigt	Alingsås	1 170	Kont
Gärdet 6:4	Övrigt	Bollnäs	2 248	Ind/lager
S:t Ilian 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

Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
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
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
Nejlikan 13	Övrigt	Katrineholm	2 524	Butik
Kristianstad 5:56	Övrigt	Övrigt	2 154	Ind/lager
Uroxen 14	Övrigt	Kristine-hamn	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
Säterjäntan 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

Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Samskolan 2	Öresund	Simrishamn	525	Ind/lager
Samskolan 5	Öresund	Ängelholm	2 446	Butik
Mejeriet 7	Öresund	Ystad	1 097	Ind/lager
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	
Fastighetsförsäljningar kvartal 3				
Fastighet	**Region**	**Kommun**	**Yta, kvm**	**Kategori**
Landstingsmannen 1	Stockholm	Stockholm	22 447	Bostad
Jordbromalm 6:13	Stockholm	Haninge	11 000	Ind/lager
Sjöboden 1	Stockholm	Sollentuna	6 575	Kont/Ind
Ingelstad 4	Öresund	Malmö	1 113	Bostad
Oscarstorp 3	Öresund	Malmö	859	Bostad
Oscarstorp 4	Öresund	Malmö	878	Bostad
Christinelund 4	Öresund	Malmö	1 083	Bostad
Christinelund 5	Öresund	Malmö	1 173	Bostad
Ljungbyhus 10	Öresund	Malmö	7 239	Bostad
Vätet 11	Öresund	Malmö	2 523	Ind/lager
Hälleflundran 2	Öresund	Trelleborg	5 189	Bostad
Myran 31	Öresund	Trelleborg	5 267	Bostad
Myran 32	Öresund	Trelleborg	3 968	Bostad
Oden 34-35	Öresund	Trelleborg	3 537	Bostad
Företaget 1 (Nova Lund)	Öresund	Lund	19 200	Butik
Totalt fastighetsförsäljningar juli-sept 2002			92 051	

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.