

REALIA AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2002

Sammanslagningen av Columna och Realia har genomförts !

- **Rörelseresultatet proforma för helåret blev 308 Mkr (295).**
- **Årets resultat efter skatt uppgick till 110,7 Mkr (-5,8) motsvarande 6,39 kr per aktie (-0,59) huvudsakligen beroende på värdet av bolagets underskottsavdrag.**
- **Synligt eget kapital per aktie uppgick till 51,67 kr.**
- **Styrelsen föreslår en utdelning om 2 kr per aktie (0).**

VERKSAMHET

Realia AB är ett fastighetsbolag med koncentration till Storstockholm, Lund, Norrköping, Karlstad, Gävle och Sundsvall. Bolaget äger vidare sju fastigheter i utlandet, sex i Belgien och en i Holland. Fastighetsbeståndet uppgår totalt till cirka 1,2 miljon kvadratmeter och utgörs till 52 procent av kommersiella lokaler och till 48 procent av bostäder. Bolaget är noterat på NGM (Nordic Growth Market) och har 103 anställda.

KONCERNEN - PROFORMA RESULTATRÄKNING JANUARI – DECEMBER 2002

Från och med den 19 juni 2002 är Realia Fastighets AB (tidigare Realia AB) ett dotterbolag till Realia AB (tidigare Columna Fastigheter AB). För att ge en bild av de sammanslagna bolagen redovisas nedan verksamheten proforma som om sammanslagningen hade skett från årets början med jämförelsesiffror för föregående år. Realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar, nedskrivningar och andra jämförelsestörande poster har tagits bort för att öka jämförbarheten mellan åren.

Hyresintäkter

Jämfört med samma period föregående år ökade hyresintäkterna under året med 2,6 procent från 802,3 Mkr till 823,1 Mkr. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter för jämförbart bestånd, 31,4 Mkr, och av förändringar i fastighetsbeståndet som minskade hyresintäkterna med 10,6 Mkr.

Hyresvärdet ökade med 1,7 procent för det jämförbara beståndet. Vakansgraden räknat i hyresvärde minskade till 7,9 procent (9,8). Kostnaden för vakanser minskade därmed med 16,5 Mkr varav 12,5 Mkr avser ett jämförbart bestånd.

Driftöverskott

De direkta fastighetskostnaderna ökade med 21,7 Mkr till 411,0 Mkr (389,3). För jämförbart fastighetsbestånd ökade kostnaderna med 32,4 Mkr vilket förklaras av högre el-, värme- och underhållskostnader samt en engångspost som påverkade de direkta fastighetskostnaderna positivt med 7,7 Mkr föregående år. För jämförbart fastighetsbestånd minskade driftöverskottet med 1,0 Mkr. Effekter av att fastigheter förvärvades och avyttrades förbättrade driftöverskottet med 0,1 Mkr jämfört med samma period föregående år, vilket medförde att driftöverskottet totalt sett minskade med 0,9 Mkr till 412,1 Mkr (413,0).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet exklusive jämförelsestörande poster ökade till 308,1 Mkr (295,1). De centrala administrationskostnaderna minskade till 48,9 Mkr (66,1), huvudsakligen till följd av minskade kostnader i Realia AB (f d Columna Fastigheter AB) och samordningsvinster vid sammanslagningen av verksamheterna.

Resultat före jämförelsestörande poster

Resultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 66,9 Mkr (53,4). Räntekostnaderna sjönk till 249,7 Mkr (264,8) till följd av en minskad genomsnittlig låneskuld.

Resultatet före jämförelsestörande poster för fjärde kvartalet enligt proformaredovisningen minskade till 4,6 Mkr (16,8). De ökade driftkostnaderna förklaras av högre värmekostnader till följd av ett kallare kvartal än normalt samt engångshändelser under år 2001 med bland annat en retroaktiv fastighetsskattesänkning som förbättrade resultatet sista kvartalet.

Proforma resultaträkning

Mkr	2002-10-01- 2002-12-31	2001-10-01- 2001-12-31	2002-01-01- 2002-12-31	2001-01-01- 2001-12-31
Hysesintäkter	208,1	203,5	823,1	802,3
Direkta fastighetskostnader				
Driftkostnader	-85,6	-68,4	-291,7	-273,9
Underhåll och hyresgästanpassningar	-24,4	-18,3	-82,2	-78,0
Fastighetsskatt	-7,0	-5,0	-31,1	-30,9
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,4	-1,8	-6,0	-6,5
Driftöverskott	89,7	110,0	412,1	413,0
Avskrivningar	-14,8	-14,6	-59,7	-58,1
Bruttoresultat	74,9	95,4	352,4	354,9
Centrala administrationskostnader	-13,8	-21,5	-48,9	-66,1
Resultat från andelar i intresseföretag	0,4	1,3	-0,7	-1,3
Övriga rörelseintäkter	3,5	6,3	12,1	13,0
Övriga rörelsekostnader	-0,7	-3,1	-6,8	-5,4
Rörelseresultat	64,3	78,4	308,1	295,1
Ränteintäkter	2,6	3,1	10,0	11,2
Räntebidrag	0,2	0,3	1,2	2,5
Valutakursförändringar	-0,5	-0,5	-2,7	9,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-62,0	-64,5	-249,7	-264,8
Resultat före jämförelsestörande poster	4,6	16,8	66,9	53,4

Proforma resultatanalys, januari-december

Mkr	2002-01-01- 2002-12-31	Förändrat bestånd	Förändringar i jämförbart bestånd	2001-01-01- 2001-12-31
Hysesvärde	849,4	-15,8	14,1	851,1
Vakanser	-67,3	4,0	12,5	-83,8
Hyrestillägg och rabatter	41,0	1,2	4,8	35,0
Hysesintäkter	823,1	-10,6	31,4	802,3
Direkta fastighetskostnader	-411,0	10,7	-32,4	-389,3
Driftöverskott	412,1	0,1	-1,0	413,0

Vakanser värderas till bedömd marknadshyra. Förändrat bestånd avser både förvärvade och avyttrade fastigheter.

REALIA AB (DÅR REALIA FASTIGHETS AB INGÅR FR O M DEN 19 JUNI 2002)

KONCERNEN - JANUARI – DECEMBER 2002

Hyresintäkterna och driftöverskottet uppgick till 473,9 Mkr (76,1) respektive 241,3 Mkr (48,2). Under året avyttrades en fastighet (2) och en bostadsrätt (0) med en realisationsvinst om 0,5 Mkr (4,6). Resultatet efter skatt uppgick till 110,7 Mkr (-5,8). Ökningen av såväl hyresintäkter som driftöverskott förklaras av förvärvet av Realia Fastighets AB den 19 juni 2002 och att bolaget från och med samma datum konsoliderades i koncernen.

Fastigheten i Slagsta Strand skrevs ned med 41,7 Mkr. Efter förvärvet uppkom förutsättningar för att i redovisningen uppta ett värde av uppskjuten skattefordran. Utifrån en försiktig bedömning uppgick värdet till 150 Mkr och intäktsfördes med samma belopp.

Resultatet per aktie uppgick till 6,39 kr (-0,59). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital var 58,7 Mkr (6,7) vilket motsvarade 3,40 kr per aktie (0,69).

Realia Fastighets AB bidrog under året, dvs från och med den 19 juni 2002, med hyresintäkter på 399,6 Mkr, driftöverskott på 195,1 Mkr, bruttoresultat på 169,4 Mkr, rörelseresultat på 156,8 Mkr och ett resultat efter skatt på 37,8 Mkr.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kronor per aktie (0) vartill utgår 47,6 Mkr. Till avstämningsdag för utdelning föreslås den 2 maj 2003.

MARKNADSVÄRDERING

En extern värdering genomfördes avseende 2/3 av Realias samtliga fastigheter i Sverige. Övriga 1/3 av beståndet värderades internt. Extern värdering har föranlett nedskrivning av värdet på Slagsta Strand med 41,7 Mkr.

Bedömt marknadsvärde för Realias helägda fastigheter uppgick per den 31 december 2002 till 6 522 Mkr. Under året förvärvades Realia Fastighets AB samt sex bostadsfastigheter i Södertälje. Förvärvade fastigheter ingick i koncernens bestånd per den 19 juni 2002 respektive per den 16 december 2002.

Marknadsvärdet för Realias helägda fastigheter översteg bokfört värde med 904 Mkr. Redovisat eget kapital uppgick till 51,67 per aktie vid årsskiftet. Eget kapital justerat med övervärdena på fastigheterna uppgick till 89,00 kr per aktie.

Fastigheten i intressebolaget Manhattan Center värderades i april 2002. Värderingen baserades på en långsiktig vakans på 10 procent. Vid årsskiftet flyttade den största hyresgästen ut och vakansgraden uppgick då till 50 procent. Realias exponering mot Manhattan Center uppgick till 72 Mkr medan värdet i intressebolaget, för Realia, uppgick till 94 Mkr. För övriga utlandsfastigheter motsvarade bokförda värdet det externt bedömda marknadsvärdet.

KONCERNEN – RAPPORTPERIODEN OKTOBER – DECEMBER 2002

Hyresintäkter

Jämfört med samma period föregående år ökade hyresintäkterna under fjärde kvartalet från 19,5 Mkr till 208,0 Mkr. Ökningen förklaras nästan i sin helhet av att Realia Fastighets AB ingick i koncernen under hela rapportperioden. Vakansgraden räknat i hyresvärde uppgick till 7,4 procent (20,3).

Driftöverskott

De direkta fastighetskostnaderna uppgick till 118,2 Mkr (8,8) och driftöverskottet ökade till 89,8 Mkr (10,7). Ökningen av såväl kostnaderna som resultatet var en följd av förvärvet av Realia Fastighets AB. Direktavkastningen, räknat på rullande tolv månader, uppgick till 7,7 procent på bokfört värde.

Säsongsvariationer

Värme- och underhållskostnader är de poster i driftöverskottet som normalt varierar mest under året. Värmekostnaderna är säsongsbundna och drygt 30 procent av årets värmekostnader belastar det fjärde kvartalet under ett normalår. Värmekostnaderna svarar för drygt en femtedel av de direkta fastighetskostnaderna. Kostnaderna för underhåll och hyresgäst Anpassningar varierar beroende på när under året som större åtgärder genomförs, vilket kan skifta från år till år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade till 22,6 Mkr (11,2). De centrala administrationskostnaderna ökade till 13,8 Mkr (11,5) varvid kostnaden 2002 även inkluderade Realia Fastighets AB. Fastigheten i Slagsta Strand skrevs ned med 41,7 Mkr. Resultat från andelar i intressebolag minskade med 12,3 Mkr till 0,3 Mkr (12,6) och förklaras av att intressebolagsandelen i Realia Fastighets AB föregående år bidrog med 11,3 Mkr.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till 4,6 Mkr (0,0). De ackumulerade underskottsavdragen i Realia AB uppgår till drygt 2 800 Mkr. Förvärvet av Realia Fastighets AB innebar att 150 Mkr har upptagits som en uppskjuten skattefordran. Skattesatsen för bolaget uppgår till 28 procent i Sverige, 35 procent i Holland och 40 procent i Belgien.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till -41,6 Mkr (4,3). Räntekostnaderna ökade till 62,0 Mkr (11,7) till följd av förvärvet av Realia Fastighets AB. De lån som löpte vid periodens slut hade en genomsnittlig ränta på 5,7 procent (6,1) och en räntebindningstid på 2,6 år (2,1).

Eget kapital

Synligt eget kapital per aktie uppgick till 51,67 kr (64,34). Justerat eget kapital per aktie beräknades till 89,00 kr baserat på de övervärden i fastigheterna som framgick av fastighetsvärderingarna. Någon hänsyn togs inte till uppskjuten skatt med anledning av de stora, icke bokförda, underskottsavdragen. Om uppskjuten skatt beräknades med 28 procent på övervärdet uppgick skatten till 11 kr per aktie.

Försäljningar och förvärv

Den 16 december förvärvades sex bostadsfastigheter i Södertälje för 339,3 Mkr. Fastigheterna omfattar 57 500 kvm fördelat på 750 lägenheter samt 1 000 kvm lokaler och ligger i anslutning till sedan tidigare ägda fastigheter.

Övriga investeringar

Investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under perioden, totalt 7,7 Mkr (-6,0), bestod huvudsakligen av fortsatt modernisering av tvättstugor i södra Stockholm.

Finansiering och likviditet

Eget kapital uppgick till 1 230,9 Mkr (627,3), vilket motsvarade en soliditet om 20,2 procent (44,0). Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 4 480,6 Mkr (745,3) inklusive konvertibla skuldebrev om 58,8 Mkr. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid för de räntebärande skulderna uppgick till 2,6 år (2,1). Den genomsnittliga låneräntan inklusive kostnader för derivatinstrument uppgick till 5,7 procent (6,1).

Förfallostrukturen för kapital och räntebindning framgår av efterföljande tabell. Den visar även förfallotid för räntebindning jämfört med den normportfölj som anges i finanspolicyn för Realia AB.

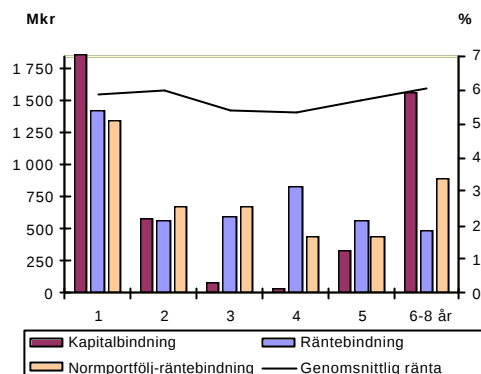
De utländska helägda fastigheterna är belägna i Bryssel och Amsterdam och är finansierade i euro, vilket omräknat till svenska kronor vid årets slut motsvarade 197,6 Mkr. Ingen valutanettoexponering föreligger.

LÅNESTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2002

Konvertering inom antal år	Räntebindning					Genom- snittlig ränta %
	Kapital- bindning	Belopp inkl räntecap	Norm- portfölj i %	Utfall %	Ack utfall %	
1	1 861	1 424	30	32	32	5,9
2	582	561	15	13	44	6,0
3	85	602	15	13	58	5,4
4	38	834	10	20	76	5,3
5	340	570	10	12	89	5,7
6-8 år	1 575	490	20	11	100	6,1
SUMMA	4 481	4 481	100	100		5,7

Bindningstid är i genomsnitt 2,6 år.

Räntecapen omfattar 225 Mkr med förfall oktober 2003



Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 81,2 Mkr (24,3) inklusive checkkredit om 80,0 Mkr (0,0). Checkkrediten var utnyttjad med 36,7 Mkr. I likviditeten ingick spärrade medel med 22,3 Mkr (0,0). Huvuddelen avsåg säkerhet för finansiella instrument.

Tvister

Som tidigare redovisats är bolaget inblandat i några tvister. Under rapportperioden har inget inträffat som påverkar tidigare lämnad information.

MODERBOLAGET – JANUARI – DECEMBER 2002

Moderbolagets intäkter för året uppgick till 2,9 Mkr (3,3) och resultatet före skatt uppgick till -32,7 Mkr (-5,2). Investeringar genomfördes i form av förvärv av aktier i Realia Fastighets AB. Sedan tidigare ägdes 25,8 procent av aktierna. Förvärvet av 72,9 procent av aktierna innebar att ägarandelen numera uppgår till 98,7 procent av kapitalet. Förvärvet genomfördes dels genom en nyemission av 14 073 090 aktier och dels kontant. Den totala investeringen uppgick till 520,7 Mkr. Moderbolagets likvida medel uppgick vid årets slut till 0,2 Mkr (5,8).

Resultaträkning

	2002-10-01- 2002-12-31	2001-10-01- 2001-12-31	2002-01-01- 2002-12-31	2001-01-01- 2001-12-31
Mkr				
Hysesintäkter	208,0	19,5	473,9	76,1
Direkta fastighetskostnader				
Driftkostnader	-85,5	-5,5	-158,5	-17,9
Underhåll och hyresgästanpassningar	-24,4	-0,4	-51,6	-2,2
Fastighetsskatt	-6,9	-2,9	-19,4	-7,8
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,4	-	-3,1	-
Driftöverskott	89,8	10,7	241,3	48,2
Avskrivningar	-14,8	-2,5	-36,9	-9,5
Bruttoresultat	75,0	8,2	204,4	38,7
Centrala administrationskostnader	-13,8	-11,5	-32,6	-36,1
Försäljning av fastigheter	-	0,9	0,5	4,6
Nedskrivning av fastigheter	-41,7	-	-41,7	-
Resultat av avveckling dotterföretag	-	-0,1	-	-12,7
Resultat från andelar i intresseföretag	0,3	12,6	-20,3	28,0
Övriga rörelseintäkter	3,5	1,1	6,1	3,6
Övriga rörelsekostnader	-0,7	-	-1,7	-
Rörelseresultat	22,6	11,2	114,7	26,1
Nedskrivning av aktier	-	-0,4	-	-14,7
Ränteintäkter	2,6	5,7	15,2	21,4
Räntebidrag	0,3	-	0,6	-
Valutakursförändringar	-0,5	-0,5	-2,7	9,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-62,0	-11,7	-153,3	-48,0
Resultat efter finansiella poster	-37,0	4,3	-25,5	-5,8
Skatt	-4,6	-	136,2	-
Resultat efter skatt	-41,6	4,3	110,7	-5,8
Minoritetens andel	0,0	-	-0,4	-
Periodens resultat	-41,6	4,3	110,3	-5,8

Data per aktie

	2002-10-01- 2002-12-31	2001-10-01- 2001-12-31	2002-01-01- 2002-12-31	2001-01-01- 2001-12-31
Resultat, kr	-1,75	0,45	6,39	-0,59
Kassaflöde, kr	0,72	-1,55	3,40	0,69
Föreslagen utdelning, kr	-	-	2,00	-
Synligt eget kapital, kr	51,67	64,34	51,67	64,34
Justerat eget kapital, kr *	89,00	-	89,00	-
Fastigheternas bokförda värde, kr	237,74	87,41	237,74	87,41
Börskurs, kr	30,70	28,00	30,70	28,00
Direktavkastning, %	-	-	6,5	-
P/E-tal, ggr	-	-	4,8	-47,5
P/CE-tal, ggr	-	-	9,0	40,6

* Justerat eget kapital är beräknat utan avdrag för uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde då det föreligger underskottsavdrag, vars värde ej har bokförts, som överstiger fastigheternas övervärde.

Antal aktier

	2002-10-01- 2002-12-31	2001-10-01- 2001-12-31	2002-01-01- 2002-12-31	2001-01-01- 2001-12-31
Vid periodens slut	23 822 375	9 749 290	23 822 375	9 749 290
I genomsnitt under perioden	23 822 375	9 749 290	17 254 935	9 749 286

Antalet aktier har omräknats med hänsyn till den omvända split 1:100 som genomfördes den 4 juni 2002. Nyemissionen i samband med förvärvet av Realia Fastighets AB har påverkat beräkningen av antalet aktier från och med den 19 juni 2002, dvs den dag från vilken Realia Fastighets AB konsolideras i koncernen. En konvertering av de konvertibla skuldebrevens skulle öka antalet aktier med 465 295 st. Konvertering kan ske senast i september 2007. Konverteringskursen är 135 kr. Någon omräkning av nyckeltalen med hänsyn till utspädningseffekter har inte gjorts då sannolikheten för konvertering är mycket liten.

Balansräkning

Tillgångar, Mkr	2002-12-31	2001-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	5 654,1	851,4
Inventarier	4,4	1,1
Pågående nyanläggningar	9,4	0,8
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	9,4	262,7
Fordringar hos intresseföretag	83,1	89,6
Konvertibla vinstandelsbevis hos intresseföretag	-	158,7
Uppskjutna skattefordringar	313,5	-
Andra långfristiga fordringar	2,4	-
Summa anläggningstillgångar	6 076,3	1 364,3
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga omsättningstillgångar	41,2	35,9
Kassa och bank	37,9	24,3
Summa omsättningstillgångar	79,1	60,2
Summa tillgångar	6 155,4	1 424,5
Eget kapital och skulder, Mkr		
Eget kapital	1 230,9	627,3
Minoritetsandelar	15,4	-
Uppskjutna skatteskulder	100,8	-
Övriga avsättningar	150,9	-
Räntebärande skulder	4 480,6	745,3
Ej räntebärande skulder	176,8	51,9
Summa eget kapital och skulder	6 155,4	1 424,5

Eget kapital

	2002-01-01-	2001-01-01-
Mkr	2002-12-31	2001-12-31
Ingående eget kapital	627,3	628,0
Nyemission	499,6	-
Omräkningsdifferens	-6,3	5,1
Periodens resultat	110,3	-5,8
Utgående eget kapital	1 230,9	627,3

Kassaflödesanalys

Mkr	2002-10-01- 2002-12-31	2001-10-01- 2001-12-31	2002-01-01- 2002-12-31	2001-01-01- 2001-12-31
Resultat efter finansiella poster	-37,0	4,3	-25,5	-5,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	54,1	-19,4	84,2	12,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17,1	-15,1	58,7	6,7
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-22,2	43,5	-17,1	0,0
Kassaflöde före investeringar	-5,1	28,4	41,6	6,7
Investeringar	-71,0	-4,7	-76,2	-39,1
Försäljningar	0,6	25,2	11,7	71,3
Kassaflöde efter investeringar	-75,5	48,9	-22,9	38,9
Utbetald utdelning	-	-	-	-
Upptagna lån, amorteringar mm	61,2	-53,3	36,6	-42,2
Periodens kassaflöde	-14,3	-4,4	13,7	-3,3
Likvida medel vid periodens början	52,2	28,6	24,3	26,7
Kursdifferens i likvida medel	0,0	0,1	-0,1	0,9
Likvida medel vid periodens slut	37,9	24,3	37,9	24,3

Nyckeltal

	2002-10-01- 2002-12-31	2001-10-01- 2001-12-31	2002-01-01- 2002-12-31	2001-01-01- 2001-12-31
Fastighetsrelaterade				
Överskottsgrad, %	43,2	54,9	50,9	63,3
Direktavkastning, %	1,7	1,2	7,8	5,3
Vakansgrad hyresvärde, %	7,4	20,3	8,1	18,5
Finansiella				
Räntetäckningsgrad, ggr	0,4	1,4	0,8	0,9
Avkastning på totalt kapital, %	0,4	1,1	3,4	2,9
Avkastning på eget kapital, %	-3,3	0,7	11,9	-0,9
Soliditet, %	20,2	44,0	20,2	44,0
Skuldsättningsgrad, ggr	3,6	1,2	3,6	1,2
Belåningsgrad, %	78,1	74,8	78,1	74,8

Redovisningsprinciper

Bolaget har använt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för att Redovisningsrådets rekommendationer avseende koncernredovisning (RR 1:00) respektive nedskrivningar (RR 17) har börjat tillämpas 2002.

Rekommendationen om koncernredovisning innebär bland annat att vid förvärv som genomförs med emission av egna värdepapper ska köpeskillingen beräknas utifrån börskursen vid transaktionstidpunkten. Detta är en förändring från tidigare rekommendation som innebar att genomsnittskursen 10 dagar före offentliggörandet av affären skulle användas. Omräkning av tidigare förvärv kommer inte att ske då påverkan på redovisningen är marginell.

Rekommendationen om nedskrivningar innebär att en tillgång ska skrivas ned när det redovisade värdet överstiger det s k återvinningsvärdet. Bedömningen ska göras för varje enskild tillgång. En nedskrivning ska återföras när det skett en förändring i de antaganden som ledde fram till beslutet om nedskrivning efter det att nedskrivningen gjordes. Rekommendationen gäller och tillämpas inte retroaktivt.

Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer.

REALIAS FASTIGHETER

Realia ägde vid årsskiftet 331 fastigheter i Sverige, sex i Belgien och en i Holland. Den totala uthyrningsbara ytan var 1 165 000 kvadratmeter. Ytan fördelade sig mellan bostäder 48 procent och kommersiella lokaler 52 procent. Fastigheterna i Sverige finns huvudsakligen på sex marknader, Storstockholm, Lund, Norrköping, Karlstad, Gävle och Sundsvall.

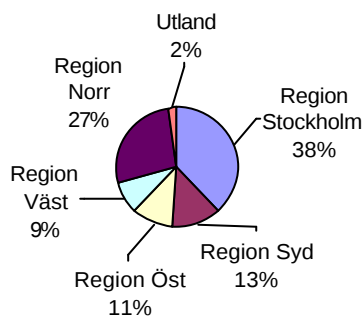
Fastighetsbeståndet fördelat per region 2002-12-31

	<i>Storstockholm</i>	<i>Region Syd</i>	<i>Region Öst</i>	<i>Region Väst</i>	<i>Region Norr</i>	<i>Utländ</i>	<i>Summa</i>
Hyresvärde inkl hyrestillägg, Mkr	358,2	125,9	95,7	84,9	225,1	36,3	926
Uthyrbar yta, tkvm	443,4	152,8	127,2	99,7	317,2	25,3	1165
Hyra, kr/kvm	808	824	752	852	710	1 440	795
Ekonomisk vakansgrad, %	4%	5%	8%	6%	11%	15%	7%
Antal fastigheter	42	21	35	41	185	7	331

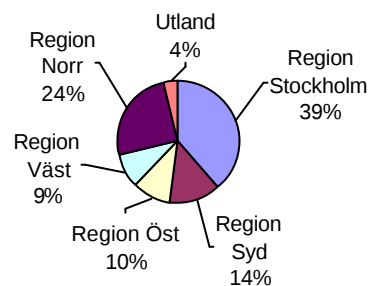
Fastighetsbeståndet fördelat på lokaltyp 2002-12-31

	<i>Bostäder</i>	<i>Kontor</i>	<i>Butiker</i>	<i>Industri/Lager</i>	<i>Utbildn/Omsorg</i>	<i>Övrigt</i>	<i>Summa</i>
Hyresvärde inkl hyrestillägg, Mkr	421,1	265,8	69,6	38,3	75,8	55,6	926
Uthyrbar yta, tkvm	551,8	233,7	110,5	116,4	102,6	50,5	1165
Hyra, kr/kvm	763	1137	630	329	738	1100	795
Ekonomisk vakansgrad, %	4%	14%	8%	18%	3%	5%	7%

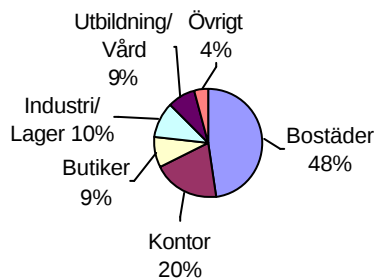
Uthyrbar yta fördelat per region



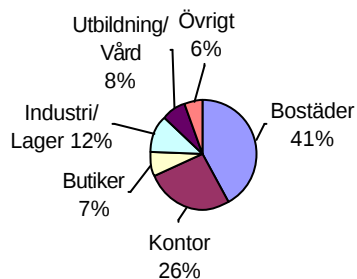
Hyresvärde fördelat per region

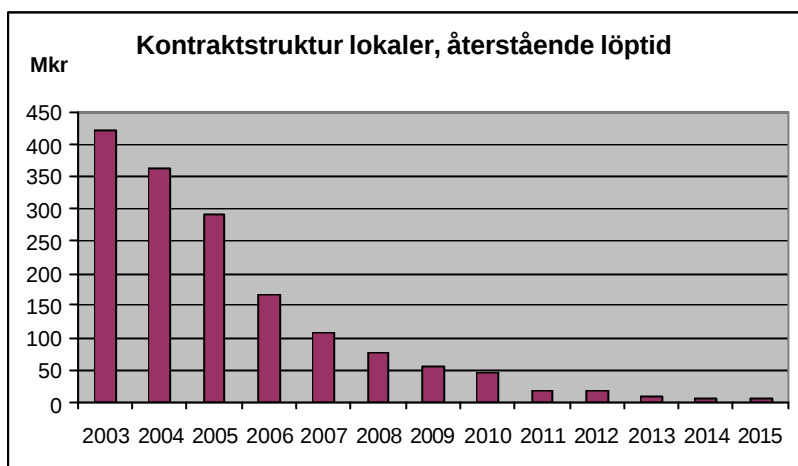


Uthyrbar yta fördelat per lokaltyp



Hyresvärde fördelat per lokaltyp





Tio största kommersiella hyresgästerna

Hyresgäster	Andel av totala hyresintäkter	Andel av totala kommersiella hyresintäkter
Alfa Laval m dotterbolag	4,0%	7,4%
Botkyrka kommun	2,9%	5,4%
Stadsdelsförvaltningen Rosengård	2,8%	5,2%
Regionfastigheter (Skåne läns landsting)	2,7%	5,0%
ICA/ICA Fastigheter	1,8%	3,3%
Norrköpings kommun	1,0%	1,8%
Sundsvalls kommun	0,9%	1,7%
Kunskapskolan i Sverige AB	0,8%	1,5%
Lunds Kommun, Lundafastigheter	0,8%	1,5%
Novozymes Biopharma AB	0,7%	1,3%
Summa:	18,5%	34,1%

REALIA-AKTIE

Aktien är noterad på NGM Equity sedan december 2001 och har ett aktieslag. Röstvärdet är en röst per aktie och det nominella värdet per aktie är 10 kronor. Handel sker under beteckning REAL.

Aktiens utveckling

I jämförelsesiffrorna har hänsyn tagits till den omvända split som verkställdes den 4 juni 2002 där hundra gamla aktier blev en ny.

Vid årets utgång var börskursen för Realias aktie 30 (28) kronor och börsvärdet 719 (273) Mkr. Under 2002 omsattes cirka 1,48 (4,89) miljoner aktier motsvarande i genomsnitt 4 054 (13 397) aktier per dag, vilket motsvarar en omsättningshastighet om 6,2 (50,2) procent.

Under 2002 ökade aktien med 7,9 (-9,7) procent samtidigt som Affärsvärldens general- och fastighetsindex förändrades med -37,3 (-16,8) respektive 4,3 (6,4) procent.

Aktiens totalavkastning ökade under 2002 med 7,9 (-9,7) procent medan Findatas avkastningsindex förändrades med -35,9 (-15,0) procent.

Återköp av aktier

Inga återköp av aktier har förekommit i Realia.

Ägarstruktur

Den 30 december uppgick aktiekapitalet till 238,2 (97,5) Mkr fördelat på 23 822 375 (9 749 290) aktier. Antalet aktieägare var 82 472 (83 487), varav 1,79 procent var juridiska personer och 0,97 procent var utländska aktieägare. Den enskilt största ägaren var Weland Fastigheter AB med 24,9 procent av aktiekapitalet och rösterna.

Aktiernas fördelning per den 30 december 2002

Storleksklass	Antal ägare	Procent av antal aktieägare	Procent av antal aktier
1 - 500	80 789	97,94	11,94
501 - 1 000	835	1,03	2,76
1 001 - 2 000	388	0,47	2,38
2 001 - 5 000	270	0,33	3,85
5 001 - 10 000	86	0,10	2,68
10 001 - 15 000	27	0,04	1,44
15 001 - 20 000	10	0,01	0,76
20 001 - 50 000	32	0,04	4,08
50 001 - 100 000	13	0,01	3,96
100 001 -	22	0,03	66,14
Totalt	82 472	100,00	100,00

Ägarstruktur den 30 december 2002 enligt uppgifter från VPC

Ägare	Antal aktier	Aktie- och röst- andel %	Ändr i %- enheter jmfr 31-okt-02
Weland Fastigheter AB och närstående	5 934 307,0	24,9	0,0
Thomas Hopkins m bolag	4 988 375,0	20,9	0,0
Svenska Handelsbanken S.A.	1 019 538,0	4,3	0,0
Credit Suisse eqt	750 000,0	3,1	0,0
Staffan Gunnarsson	727 870,0	3,1	0,6
Wasa Fastighetsfond	483 625,0	2,0	0,1
Leif A R Eriksson och bolag	280 820,0	1,2	0,0
Bertil Åberg	257 000,0	1,1	0,1
Göran Larsson	247 000,0	1,0	0,0
Keith Olsson	247 000,0	1,0	0,0
Johan Rapp		0,0	
Pär Arvidsson		0,0	
Anders Bergholtz	164 600,0	0,7	0,0
Melins Fastighetsförvaltning AB	149 300,0	0,6	-0,2
Övriga	8 572 940,0	36,0	-0,6
Totalt	23 822 375,0	100,0	0,0

Ägarstruktur efter konvertering

Antal aktier	Aktie- och röst- andel %
5 934 307,0	24,4
4 988 375,0	20,5
1 019 538,0	4,2
750 000,0	3,1
727 870,0	3,0
483 625,0	2,0
280 820,0	1,2
257 000,0	1,1
247 000,0	1,0
247 000,0	1,0
232 647,5	1,0
232 647,5	1,0
164 600,0	0,7
149 300,0	0,6
8 572 940,0	35,3
24 287 670,0	100,0

Konvertibla skuldebrev

I Realia finns utestående konvertibla skuldebrev till ett nominellt belopp om 62,8 Mkr (62,8). Skuldebreven löper med 5 procents ränta och kan senast i september 2007 konverteras till 465 295 aktier i bolaget. Vid full konvertering ökar aktiekapitalet med cirka 4,6 (4,6) Mkr.

BOLAGSSTÄMMA

Ordinarie bolagsstämma kommer att hållas torsdagen den 24 april 2003 klockan 17.00 på Wenner-Gren Center i Stockholm.

Styrelsens förslag till dagordning för bolagsstämman kommer att publiceras i kallelsen till bolagsstämman, vilken annonseras i press och på bolagets hemsida. Den kommer också, tillsammans med årsredovisningen och styrelsens förslag till beslut med mera, att finnas tillgänglig på bolagets kontor, Bergsgatan 5 B, Stockholm, senast från onsdagen den 9 april 2003.

Stockholm den 17 februari 2003

Realia AB (publ)

Styrelsen

GRANSKNINGSRAPPORT

Jag har översiktligt granskat denna bokslutskommuniké enligt den rekommendation som FAR utfärdat för granskning av delårsrapporter. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision. Det har inte kommit fram något som tyder på att rapporten inte uppfyller kraven för delårsrapporter enligt årsredovisningslagen.

Stockholm den 17 februari 2003

Bo Ribers

Auktoriserad revisor

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

Sven-Ane Friberg, verkställande direktör 08-441 12 01 eller Erik Turai, ekonomichef 08-441 12 05.

KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning avseende verksamhetsåret 2002	april 2003
Ordinarie bolagsstämma hålls	24 april 2003
Delårsrapport per den 31 mars 2003	15 maj 2003
Delårsrapport per den 30 juni 2003	28 augusti 2003
Delårsrapport per den 30 september 2003	13 november 2003

DEFINITIONER

Fastighetsrelaterade

Direktavkastning

Justerat driftöverskott dividerat med justerat bokfört värde på fastigheter.

Driftöverskott

Hysesintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsrelaterad administration (exklusive centrala administrationskostnader).

Hysesintäkter

Hysesvärde minus outhyr och hyresrabatter.

Hyresvärde

Total hyra, allt uthyrt. För vakanta ytor ingår bedömd marknadshyra.

Justerat bokfört värde på fastigheter

Bokfört värde på fastigheterna vid periodens utgång med avdrag för värde på obebyggd tomtmark.

Justerat driftöverskott

Driftöverskott enligt ovan där dessa poster justeras på så sätt att beloppen exkluderas för sålda fastigheter och inkluderas, på årsbasis, för köpta fastigheter.

Vakansgrad hyror

Bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler i procent av hyresvärdet.

Vakansgrad ytor

Total yta för outhyrda lokaler i procent av total uthyrningsbar yta.

Överskottsgrad

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Räkenskapsrelaterade

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt och minoritetsandelar i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader minus räntebidrag i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad

Summa fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde.

Börskurs

Börskurs per balansdagen.

Central administration

Kostnader för börsnotering, bolagsstämma, revision, styrelse, VD samt centrala marknads-, finans- och ekonomifunktioner inklusive IT-kostnader.

Eget kapital per aktie

Eget kapital dividerat med antal aktier på balansdagen.

Justerad balansomslutning

Balansomslutningen justerad med skillnaden mellan fastigheternas bedömda verkliga värde och bokförda värde.

Justerat eget kapital

Eget kapital justerat med skillnaden mellan fastigheternas bedömda verkliga värde och bokförda värde.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.

Kassaflöde per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

P/E-tal

Börskurs i förhållande till resultat per aktie.

P/CE-tal

Börskurs i förhållande till kassaflöde per aktie.

Resultat per aktie

Resultat efter skatt och minoritetsandelar dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerade med eget kapital inklusive minoritetsintresse.

Soliditet (justerad)

Justerat eget kapital inklusive minoritetsintresse i procent av justerad balansomslutning.

Soliditet (synlig)

Eget kapital inklusive minoritet i procent av balansomslutningen.