

Pressmeddelande

2003-10-30

Delårsrapport januari-september 2003

- Hyresintäkterna uppgick till 1 526 Mkr (1 751)
- Resultat efter skatt uppgick till 409 Mkr (505), motsvarande 6,63 kr (8,01) per aktie
- För helåret 2003 kommer resultatet efter finansiella poster att överstiga föregående års resultat (1 010 Mkr)
- Wihlborgs äger 28 000 A-aktier och 10 633 200 B-aktier i Drott AB (publ), motsvarande 12,0 procent av kapitalet och 11,7 procent av röstetalet. Aktierna har förvärvats till en snittkurs om 96,50 kr

Wihlborgs resultat efter finansiella poster uppgick till 573 Mkr (705). I resultatet ingår vinster från fastighetsförsäljningar med 300 Mkr (390).

– Vår fastighetsportfölj har minskat genom försäljningar vilket påverkat vårt förvaltningsresultat. Samtidigt har vi gjort stora förädlingsvinster. Under årets första nio månader avyttrade vi 59 fastigheter för 2 miljarder kr och efter periodens utgång har vi sålt Klara Zenit för 3,2 miljarder kr. Den sammanlagda vinsten från hittills genomförda fastighetsförsäljningar uppgår till 800 Mkr, varav 700 Mkr redovisas under 2003, säger Erik Paulsson, VD, Wihlborgs Fastigheter AB.

Bilaga: Delårsrapport januari-september 2003

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 19,4 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet, som är koncentrerat till Stockholms- och Öresundsregionerna, har ett hyresvärde på helårsbasis uppgående till 2,1 miljarder kronor och en uthyrningsbar yta på 2 miljoner kvadratmeter. Bolaget har kontor i Stockholm, Malmö, Köpenhamn och Helsingborg. Wihlborgsaktien är noterad på Attract40 på Stockholmsbörsen.

Delårsrapport januari – september 2003

- Hyresintäkterna uppgick till 1 526 Mkr (1 751)
- Resultat efter skatt uppgick till 409 Mkr (505), motsvarande 6,63 kr (8,01) per aktie
- För helåret 2003 kommer resultatet efter finansiella poster att överstiga föregående års resultat (1 010 Mkr)
- Wihlborgs äger 28 000 A-aktier och 10 633 200 B-aktier i Drott AB (publ), motsvarande 12,0 procent av kapitalet och 11,7 procent av röstetalet. Aktierna har förvärvats till en snittkurs om 96,50 kr

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 573 Mkr (705)¹⁾ och vinsten per aktie efter skatt²⁾ till 6,63 kr (8,01). Hyresintäkterna minskade till 1 526 Mkr (1 751) och driftsöverskottet före avskrivningar minskade till 941 Mkr (1 077) till följd av reduktion av fastighetsbeståndet. Rörelseresultatet uppgick till 1 077 Mkr (1 292), inklusive resultat från fastighetsförsäljningar med 300 Mkr (390). Finansnettot uppgick till -504 Mkr (-587), varav utdelning på aktier i Drott AB (publ) 35 Mkr (-).

Verksamhet och strategi

Wihlborgs är ett av Sveriges största fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till tillväxtregionerna Stockholm och Öresund. Bolaget ska på ett effektivt sätt förvalta befintliga fastighetsbestånd och utveckla lönsamma fastighetsprojekt. Fastighetsportföljen ska ständigt förbättras genom främst försäljning, därefter köp och förädling av fastigheter. Fastighetsbeståndet består av kommersiella lokaler och bostäder med hyresvärde om 2,1 miljarder kr, uthyrningsbar yta om 2,0 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter, på 19,4 miljarder kr.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Av hyresvärdet³⁾ finns 61 % i Stockholmsregionen, 37 % i Öresundsregionen och 2 % på övriga orter. 69 % avser kontor/butik, 18 % industri/lager/hotell, 11 % bostäder och 2 % övrigt. Uthyrningsgraden uppgår till 92 %, varav Stockholmsregionen 93 % och Öresundsregionen 91 %. Den samlade vakansgraden för Wihlborgs fastighetsbestånd hade vid utgången av det tredje kvartalet ökat med en procentenhet jämfört med det föregående kvartalet.

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler

Stockholmsregionen präglas av hög aktivitet och ett stort utbud av lediga lokaler. Den försvagade konjunkturen påverkar främst efterfrågan på mindre effektiva lokaler i sämre lägen. Hyresmarknaderna är dock mycket lokala och marknadsbilden uppvisar därför stor variation. I Öresundsregionen är marknaden fortsatt stabil med i huvudsak oförändrade hyresnivåer.

Hyresmarknaden för bostäder

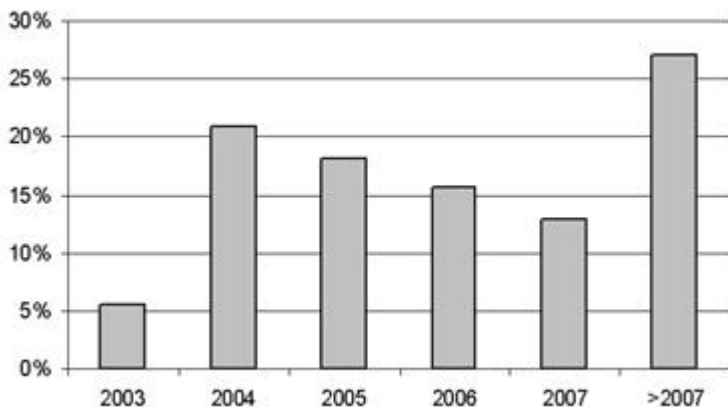
Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket stor och i stort sett samtliga lägenheter i Wihlborgs bestånd, såväl i Stockholms- som i Öresundsregionen, är uthyrda.

1) Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-september 2002, och för balansposter per 2002-12-31.
2) För definitioner se sid 10.
3) Avser hyresvärde på helårsbasis, vilket definieras som utgående hyra per 2003-09-30 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra på helårsbasis för vakanta ytor.

Fastighetsmarknaden

Intresset för fastighetsrelaterade affärer fortsätter att vara starkt från såväl svenska som utländska investerare. Bostadsrättsombildningar fortskrider i snabb takt. Wihlborgs har under årets första nio månader sålt 15 fastigheter till nybildade bostadsrättsföreningar i Stockholm och i Malmö.

Hyreskontraktens löptider (kommersiella lokaler)



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

Fastighetsbestånd per 2003-09-30

Region ¹⁾	Antal fastigheter	Yta, Kvm	Bokfört värde, Mkr ²⁾	Hyresvärde, Mkr ³⁾	Ekon. ut-hyrnings-grad, %	Hyres-intäkter, Mkr ⁴⁾	Drifts-överskott, Mkr ⁴⁾
Stockholm	190	1 001 926	12 573	1 253	93	887	545
Öresund	196	902 731	6 401	752	91	511	336
Totalt	386	1 904 657	18 974	2 005	92	1 398	881

1) Wihlborgs har 8 fastigheter med totalt hyresvärde om 47 Mkr utanför huvudmarknaderna Stockholm och Öresund. Dessa fastigheter redovisas ej i denna tabell.

2) I bokfört värde ingår projektportföljen om 1 412 Mkr.

3) Hyresvärde definieras som utgående hyra per 2003-09-30 på helårsbasis med tillägg för bedömd hyra på helårsbasis för vakanta ytor.

4) Hyresintäkter och driftsöverskott avser perioden 2003-01-01 – 2003-09-30 för Wihlborgs fastighetsbestånd per 2003-09-30.

Investeringar

Investeringar om totalt 1 064 Mkr (923) i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. 722 Mkr investerades i Stockholmsregionen och 342 Mkr i Öresundsregionen. I Stockholmsregionen ingick Ladugårdsgärdet (OM-huset) med 388 Mkr, Klara Zenit med 108 Mkr och Järla Sjö med 93 Mkr. I Öresundsregionen ingick projekt i Västra Hamnen i Malmö med 189 Mkr.

Fastighetsförvärv

3 fastigheter förvärvades för 203 Mkr (783). (Se även förteckning sid 9).

Fastighetsförsäljningar

59 fastigheter avyttrades för 2 004 Mkr (3 320) med en vinst om 300 Mkr (390). (Se även förteckning sid 9-10.)

Projektportfölj per 2003-09-30

Fastig- hets- beteck- ning	Fastig- hetstyp	Kommun	Beräk- nad inflytt- ning	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, %	Bokfört värde 2003- 09-30, Mkr ⁴⁾	Tillkomman- de bygg- investering, Mkr	Total inve- stering, Mkr	Ber års- hyra, Mkr
Järla Sjö, etapp2 ¹⁾	Kontor	Nacka	2004- 2005	15 000	50	247	73	320	30
OM- huset ²⁾	Kontor	Stock- holm	Q4 2003	34 000	100	570	44	614	75
Telia- huset	Kontor	Malmö	Q2 2004	13 500	100	128	162	290	24
Övriga projekt och mark ³⁾						231	-	231	-
Summa				62 500		1 176	279	1 455	129

1) Ättiksfabriken har ej påbörjats.

2) Förvärv av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 för 236 Mkr ingår ej.

3) I Hammarby Sjöstad äger Wihlborgs kontors- och industrifastigheter. Området är under utveckling och en planprocess pågår.

4) Wihlborgs projektportfölj uppgår till totalt 1 412 Mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Wihlborgs egna kapital uppgick till 6 098 Mkr (6 182) och soliditeten till 27,8 % (27,3).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 594 Mkr (796). Efter minskning av rörelsekapitalet med 485 Mkr, främst till följd av att fordringar för genomförda försäljningar realiserades, gav den löpande verksamheten en likviditetsökning om 1 079 Mkr (-215). Investeringar och förvärv, inklusive köp av aktier i Drott AB (publ), översteg fastighetsförsäljningarna med 474 Mkr.

Sammantaget gav rörelsen en likviditetsökning om 605 Mkr (860). Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick till 673 Mkr (372).

Lånestruktur per 2003-09-30

	Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
2003	2 189	4,28	15
2004	5 292	4,78	37
2005	2 394	6,04	17
2006	1 159	6,69	8
2007	1 180	6,04	8
2008	1 493	5,43	10
>2008	500	6,77	4
Checkräkning	26	4,05	0
Totalt	14 234	5,31	100

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 14 234 Mkr (14 738) med en medelränta om 5,31 % (5,61). I den totala lånevolymen per 30 september ingår lånebelopp för pågående projekt med 1 988 Mkr, vars räntor om 48 Mkr aktiverats.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 september till 20 månader (20). Av den totala mängden lån med kort ränta, 4 579 Mkr, är 2 390 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider om tre månader till sju år, medan 400 Mkr täcks av räntetak på 4%. De lån som förfaller under 2003 har en genomsnittlig räntebindningstid på 63 dagar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften uppgick till 6,0 år (3,5).

Återköp av egna aktier

Wihlborgs återköpte under det tredje kvartalet 680 000 aktier. Innehavet av egna aktier uppgick per den 30 september till 1 400 400 (-), motsvarande 2,2 procent av antalet registrerade aktier. Genomsnittligt antal egna aktier under perioden uppgick till 700 200 (-). Återköpen har skett till en snittkurs om 74 kr per aktie.

Förvärv av aktier i Drott AB (publ)

Wihlborgs förvärvade under det tredje kvartalet 28 000 A-aktier och 1 742 700 B-aktier i Drott AB (publ). Det totala innehavet i Drott uppgår per den 30 oktober till 28 000 A-aktier och 10 633 200 B-aktier, motsvarande 12,0 procent av kapitalet och 11,7 procent av rösterna. Aktieinnehavet i Drott har förvärvats till en snittkurs om 96,50 kr per aktie.

Försäljning av aktier i Klövern AB (publ)

Den 7 augusti avyttrade Wihlborgs 1 727 135 B-aktier i Klövern AB (publ) och äger därefter inga aktier i Klövern. Aktierna såldes till en kurs om 13,20 kr per aktie vilket medförde en vinst om 5,5 Mkr.

Fastigheter i Skärholmen åter till Wihlborgs

Fem fastigheter i Skärholmen, som sålts tidigare under året, har återgått till Wihlborgs då affären ej kunnat slutföras. Vinsten från försäljningen skulle ha uppgått till 25 Mkr, som också upptogs i resultatet för det andra kvartalet. Wihlborgs resultat för januari-september har korrigerats för den uteblivna vinsten.

Personal

Vid periodens slut uppgick det totala antalet anställda till 146 (160). Minskningen är en följd av fastighetsförsäljningar och effektivisering av administrativa funktioner.

Redovisningsprinciper

Wihlborgs redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med föregående år. Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess Akutgrupp.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Försäljning av Klara Zenit för 3,2 miljarder kr

Wihlborgs har avyttrat fastigheten Klara Zenit (Blåmannen 20) för 3 200 Mkr. Vinsten uppgår till 500 Mkr, varav 400 Mkr kommer att ingå i resultatet för det fjärde kvartalet 2003. Resterande 100 Mkr kommer att redovisas när entreprenaden (se nedan) regleras. Köpare är Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft som tillträder fastigheten den 1 december 2003. Affären är uppdelad i två delar: fastighetsförsäljning om 2 950 Mkr och tecknande av ett entreprenadkontrakt om 250 Mkr. Klara Zenit, som ligger vid Drottninggatan-Mäster Samuelsgatan i centrala Stockholm, omfattar totalt 65 000 kvm uthyrningsbar yta. Entreprenadkontraktet avser den äldre delen av fastigheten, det s k Postgirohuset, som Wihlborgs kommer att bygga om och förbinder sig att hyra ut. Postgirohuset omfattar ca 12 000 kvm och inflyttning kommer att ske vid årsskiftet 2005/2006. Affären ger Wihlborgs ett likviditetstillskott om 950 Mkr per den 1 december 2003. Med hänsyn tagen till minskade räntekostnader och ökade ränteintäkter beräknas försäljningen påverka Wihlborgs löpande förvaltningsresultat med netto -40 Mkr på årsbasis.

Utsikter för helåret 2003

För helåret 2003 kommer resultatet efter finansiella poster att överstiga föregående års resultat om 1 010 Mkr.

Ekonomisk rapportering 2003

Bokslutskommuniké för helåret 2003	5 februari 2004
Årsredovisning	mars 2004
Bolagsstämma	31mars 2004

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

Malmö den 30 oktober 2003

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Erik Paulsson
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkningar (Mkr)

	Juli-sept	Juli-sept	Jan-sept	Jan-sept	Jan-dec	Rullande
	2003	2002	2003	2002	2002	12-mån
Hysesintäkter	496	577	1 526	1 751	2 282	2 057
Fastighetskostnader	-187	-207	-585	-674	-870	-781
Driftsöverskott	309	370	941	1 077	1 412	1 276
Avskrivningar	-41	-46	-126	-141	-184	-169
Bruttoresultat	268	324	815	936	1 228	1 107
Central administration	-13	-13	-38	-34	-49	-53
Resultat fastighetsförsäljningar	15	165	300	390	606	516
Rörelseresultat	270	476	1 077	1 292	1 785	1 570
Ränteintäkter och erhållna utdelningar	16	23	73	32	39	80
Räntebidrag	1	1	2	3	3	2
Räntekostnader	-177	-213	-579	-622	-817	-774
Resultat efter finansiella poster	110	287	573	705	1 010	878
Aktuell skatt	-4	-54	-7	-104	-54	43
Uppskjuten skatt	-30	-28	-157	-96	23	-38
Resultat efter skatt	76	205	409	505	979	883
Minoritetens andel	-	-2	-	-5	-8	-3
Nettoresultat	76	203	409	500	971	880
Vinst per aktie, kr	1,24	3,25	6,63	8,01	15,55	14,22
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	61,0	62,4	61,0	62,4	62,4	61,0
Genomsnittligt antal, miljoner	61,4	62,4	61,7	62,4	62,4	61,9

Det finns inga utspädnings effekter från potentiella stamaktier, exempelvis teckningsoptioner, att beakta.

Koncernens balansräkningar (Mkr)

	2003-09-30	2002-09-30	2002-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	19 360	20 571	19 940
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	17	17
Finansiella anläggningstillgångar	1 831	674	924
Omsättningstillgångar	329	1 379	996
Likvida medel	400	176	780
Summa tillgångar	21 934	22 817	22 657
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 098	5 719	6 182
Minoritetsintresse	-	26	-
Avsättningar	928	915	781
Räntebärande skulder	14 234	15 201	14 738
Ej räntebärande skulder	674	956	956
Summa eget kapital och skulder	21 934	22 817	22 657

Redogörelse över förändring eget kapital

	2003-09-30	2002-09-30	2002-12-31
Ingående balans rapportperioden	6 182	5 478	5 478
Kontantutdelning till aktieägarna	-278	-250	-250
Utdelning Klövern-aktier till aktieägarna	-102	-	-
Återköp egna aktier	-104	-	-
Omräkningsdifferenser	-9	-9	-17
Nettoresultat	409	500	971
Utgående balans rapportperioden	6 098	5 719	6 182

Koncernens kassaflödes- analyser (Mkr)

	Jan-sept 2003	Jan-sept 2002	Jan-dec 2002
Rörelseresultat exkl avskrivningar	1 206	1 437	1 974
Betalt finansnetto	-537	-547	-742
Betald inkomstskatt	-75	-94	-137
Förändring övrigt rörelsekapital	485	-1 011	-528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 079	-215	567
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 267	-1 781	-2 317
Bokfört värde sålda fastigheter	1 704	2 930	4 059
Övriga investeringar (netto)	-911	-74	-325
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-474	1 075	1 417
Summa kassaflöden från rörelsen	605	860	1 984
Kontantutdelning	-278	-250	-250
Extrautdelning av Klöveraktier	-102	-	-
Återköp egna aktier	-104	-	-
Förändring räntebärande skulder	-491	-527	-1 003
Förändring avsättningar, minoritetsandelar mm	-10	-113	-157
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-985	-890	-1 410
Förändring likvida medel	-380	-30	574
Likvida medel vid periodens början	780	206	206
Likvida medel vid periodens slut	400	176	780

Koncernens nyckeltal

	2003-09-30	2002-09-30	2002-12-31
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,4	8,4	8,7
Avkastning på eget kapital, %	8,9	11,9	16,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	2,2
Soliditet, %	27,8	25,2	27,3
Vinst per aktie, kr	6,63	8,01	15,55
Kassaflöde per aktie, kr	11,26	11,95	18,34
Synligt eget kapital per aktie, kr	99,94	91,58	99,03

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

Aktieägare i Wihlborgs Fastigheter AB per 2003-09-30

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Investment AB Öresund	7 751 200	12,4
Erik Paulsson	3 687 915	5,9
AMF Pension	3 345 000	5,4
HQ Fonder	2 194 240	3,5
Robur Fonder	2 135 009	3,4
Sten K Johnson	2 128 300	3,4
Skandia	1 446 551	2,3
SEB Fonder	1 324 646	2,1
Mats Qviberg	1 196 343	1,9
Maths O Sundqvist	1 151 822	1,8
Utländska aktieägare	12 385 132	19,8
Övriga	23 677 656	37,9
Totalt antal registrerade aktier	62 423 814	100*

Den 30 september uppgick antalet aktieägare till 26 308.

*Pga avrundningar blir summan ej 100.

Förteckning över fastighetsförvärv och försäljningar januari-september 2003

Fastighetsförvärv kvartal 2				
Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Katsan 1	Stockholm	Stockholm	5 093	Kontor
Linjalen 1	Stockholm	Täby	1 757	Lager/kontor
Plåtförädlingen 9	Öresund	Helsingborg	7 351	Lager/kontor
Totalt fastighetsförvärv januari-mars 2003			14 201	
Fastighetsförsäljningar kvartal 1				
Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Östbanegade 117-133	Öresund	Köpenhamn	28 954	Kontor
Bybjergvej 5	Öresund	Helsingör	7 672	Ind/lager
Bybjergvej 13	Öresund	Helsingör	1 256	Ind/lager
Maribo 1	Öresund	Malmö	4 038	Bostad
Malmen 13	Öresund	Malmö	4 781	Bostad
Eskilstorp 14:105	Öresund	Vellinge	1 363	Ind/lager
Arlöv 19:142	Öresund	Burlöv	-	Mark
Totalt fastighetsförsäljningar januari-mars 2003			48 064	
Fastighetsförsäljningar kvartal 2				
Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Dörrhaken 1 (BRF)	Stockholm	Stockholm	11 755	Bostad
Askim 1 (BRF)	Öresund	Malmö	1 242	Bostad
Dimman 12	Öresund	Malmö	23 047	Bostad
Duvan 25	Öresund	Malmö	4 215	Bostad
Concordia 27	Öresund	Malmö	4 857	Bostad/butik
Hising 6 (BRF)	Öresund	Malmö	2 345	Bostad
Svante 5	Öresund	Malmö	-	Byggrätt
Svante 8	Öresund	Malmö	802	Bost/kont
Svante 17	Öresund	Malmö	2 589	Bostad
Svante 19	Öresund	Malmö	1 061	Bost/kont
Svante 20	Öresund	Malmö	543	Kontor
Svante 24	Öresund	Malmö	2 702	Bost/kont
Russinet 1	Stockholm	Stockholm	1 594	Bostad
Peppardosan 1	Stockholm	Stockholm	801	Bostad
Peppardosan 2	Stockholm	Stockholm	1 597	Bostad
Muskotblomman 1	Stockholm	Stockholm	836	Bostad
Muskotblomman 2	Stockholm	Stockholm	803	Bostad
Korinten 1	Stockholm	Stockholm	807	Bostad
Krakmandeln 1	Stockholm	Stockholm	1 189	Bostad
Kardemumman 1	Stockholm	Stockholm	1 769	Bostad
Kardemumman 2	Stockholm	Stockholm	960	Bostad
Kardemumman 3	Stockholm	Stockholm	1 653	Bostad
Kardemumman 4	Stockholm	Stockholm	1 180	Bostad
Kardemumman 5	Stockholm	Stockholm	1 166	Bostad

Fastighetsförsäljningar kvartal 2				
Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Bittermandeln 1	Stockholm	Stockholm	1 101	Bostad
Kaffebalen 1	Stockholm	Stockholm	7 457	Bostad
Hårnätet 1 (BRF)	Stockholm	Stockholm	3 597	Bostad
Nackspegeln 1 (BRF)	Stockholm	Stockholm	12 852	Bostad
Solfjädern 1 (BRF)	Stockholm	Stockholm	11 353	Bostad
Brynjan 13	Stockholm	Södertälje	936	Kont
Mandarin 66	Stockholm	Täby	460	Övrigt
Skeppsbyggnad 11	Öresund	Helsingborg	634	Butik
Berga 6:547	Stockholm	Österåker	-	Mark
Sicklaön 145:16, 145:18, 145:21-23	Stockholm	Nacka	-	Projekt
Banken 1,15	Öresund	Lund	3 787	Butik
Kannan 13	Öresund	Lund	217	Kontor
Reval 4 (BRF)	Öresund	Malmö	1 172	Bostad
Ingelstad 3 (BRF)	Öresund	Malmö	1 418	Bostad
Inland 2 (BRF)	Öresund	Malmö	2 116	Bostad
Lundåkra 12:10, del av	Öresund	Landskrona	-	Mark
Totalt fastighetsförsäljningar april-juni 2003			116 613	
Fastighetsförsäljningar kvartal 3				
Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Låskolven 1 (BRF)	Stockholm	Stockholm	5 054	Bostad
Låsregeln 1 (BRF)	Stockholm	Stockholm	3 126	Bostad
Dörrvredet 2 (BRF)	Stockholm	Stockholm	3 391	Bostad
Järnlotet 23	Stockholm	Stockholm	5 939	Bost/butik
Beritsholm 11 (BRF)	Öresund	Malmö	1 546	Bostad
Olga 1 (BRF)	Öresund	Malmö	1 847	Bostad
Gasklockan 4 (BRF)	Öresund	Malmö	2 501	Bostad
Smörbollen 13	Öresund	Malmö	1 000	Ind/lager
Totalt fastighetsförsäljningar juli-sept 2003			24 404	

Definitioner

Beräkning av nyckeltal per aktie

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital har beräknats utifrån vägda genomsnitt. Det finns inga utspädningseffekter från potentiella stamaktier, exempelvis teckningsoptioner, att beakta.

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.