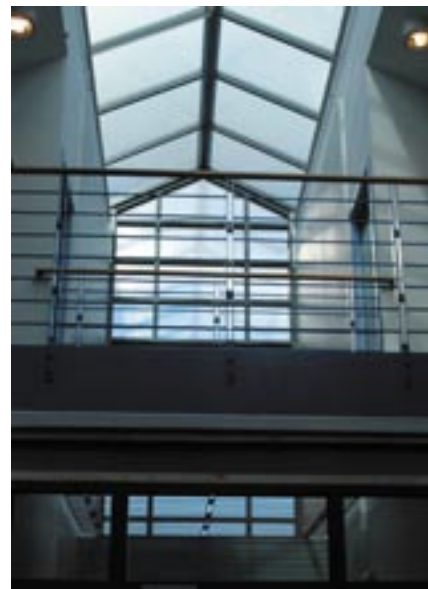


Delårsrapport

Januari–juni 2005

- Periodens resultat uppgick till 243 mkr (118 mkr proforma motsvarande period 2004), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 12,85 kr (6,31 kr proforma)
- Periodens hyresintäkter uppgick till 361 mkr (353 mkr proforma)
- Periodens resultat från löpande förvaltning uppgick till 104 mkr (96 mkr proforma)
- Resultat före skatt uppgick till 330 mkr (163 mkr proforma), varav 5 mkr (0 mkr) avser realiserade värdeförändringar och 187 mkr (30 mkr) avser orealiserade värdeförändringar i fastigheter
- Soliditeten ökade till 32,5 (29,6)



“Wihlborgs skall, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter.”

| | 2005 jan-jun 6 mån | Proforma 2004 jan-jun 6 mån | Proforma 2004/2005 juli-juni 12 mån | Proforma 2004 jan-dec 12 mån |
|---|--------------------------|-----------------------------------|---|------------------------------------|
| Mkr | | | | |
| Periodens resultat löpande förvaltning | 104 | 96 | 210 | 202 |
| Periodens resultat löpande förvaltning före skatt | 144 | 133 | 291 | 280 |
| Periodens resultat | 243 | 118 | 458 | 333 |
| Periodens resultat före skatt | 330 | 163 | 630 | 463 |
| Per aktie, kr | | | | |
| Periodens resultat löpande förvaltning | 5,50 | 5,14 | 11,17 | 10,81 |
| Periodens resultat löpande förvaltning före skatt | 7,61 | 7,11 | 15,48 | 14,98 |
| Periodens resultat | 12,85 | 6,31 | 24,36 | 17,81 |
| Periodens resultat före skatt | 17,45 | 8,72 | 33,51 | 24,77 |
| Eget kapital | 136,51 | 112,06 | 136,51 | 123,62 |

KONCERNENS BILDANDE

Bolagsstämman i Fabege AB beslutade den 9 maj 2005 att dela ut fastighetsinnehavet i Öresund under namn Wihlborgs Fastigheter AB.

Koncernen har utgjort en ekonomisk enhet från och med den 31 december 2004.

AFFÄRSIDÉ

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter på tillväxtorter i Öresundsregionen.

Bolagets affärsidé är att, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter.

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGI

Wihlborgs skall vara det ledande och mest lönsamma fastighetsbolaget på Öresundsmarknaden. För att uppnå detta mål skall Wihlborgs:

- Befästa och ytterligare stärka marknadspositionerna i Öresundsregionen genom koncentration till utvalda delmarknader.
- Aktivt förbättra fastighetsportföljen genom köp, förädling och försäljning av fastigheter. Realisering av värdeförändringar skall utgöra en central del av verksamheten.
- Aktivt och effektivt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på god kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad genom att vara marknadsledande inom respektive delmarknad.
- Stärka kundrelationerna genom ett aktivt engagemang och en hög servicegrad vilket skapar förutsättningar för långsiktiga hyresförhållanden.
- Aktivt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder samt stärka varumärket för att bli kundernas förstahandsval.

MARKNADSKOMMENTARER

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden i Malmö har uppvisat en viss ökad efterfrågan på moderna kontor samt effektiva ytor avseende industri- och lagerlokaler.

Flytten av huvudkontor till Malmö, som pågått under flera år sedan Öresundsbron invigdes, fortsätter. Under 2004 flyttade Thule, Hilding Anders och Findus sina huvudkontor till Malmö och i februari 2005 Duni. För Dunis del rörde det sig, förutom huvudkontoret, även om det nordiska huvudkontoret och etableringen av ett så kallat Commercial Center med sammanlagt 100 arbetsplatser. I maj 2005 flyttade Acadia Pharmaceuticals till Medeon i Malmö, där 50-60 personer kommer att arbeta. Duni och Acadia har Wihlborgs som hyresvärd.

Danska bolag som Ilva, Harald Nyborg, Netto, Cheapy, Matas och tyska Hornbach har dessutom etablerat sig i Malmö.

På logistiksidan kan noteras att Malmö blivit en viktig hamn för bilimport som Toyota använder för sin nordiska verksamhet och där Nordisk Motortransport i september börjar ta in bilar från GM, Mitsubishi, Honda och Peugeot

för vidare distribution till norra Europa.

Etableringarna av huvudkontor, marknads- och försäljningsavdelningar och lagercentraler är en av de mest påtagliga effekterna av Öresundsförbindelsen.

Hyresnivåerna för moderna kontorslokaler i centrala Malmö ligger oförändrat kring 1 500-1 800 kronor per kvm. För mindre moderna kontorslokaler ligger hyresnivån omkring 1 000-1 400 kronor per kvm. Hyresnivåerna för industri- och lagerlokaler ligger fortsatt i nivån 600-800 kronor per kvm.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period 2004 proforma fastighetsbeståndet per den 31 mars 2005, förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelsen avser ingången av 2005.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för första halvåret uppgick till 361 mkr (353). Ökningen av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar samt nyuthyrningar.

Fastighetskostnader

I syfte att åskådliggöra säsongvariationerna har proforma utfall per kvartal upprättats, se Vissa resultatposter proforma 2004 per kvartal. De totala fastighetskostnaderna uppgick till 126 mkr (124).

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 235 mkr (229).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 13 mkr (12) för första halvåret. Det första halvårets kostnader för central administration har ej fullt ut belastats med börsrelaterade kostnader såsom fristående bolag. Dock har under halvåret vissa kostnader, hänförliga till noteringsprocessen, belastat resultatet.

Realiserade- och orealiserade värdeförändringar

Fem fastigheter har avyttrats under perioden, innebärande en realiserad värdeförändring om 5 mkr (0).

Vid varje årsskifte görs en extern värdering på samtliga fastigheter. I samband med kvartalsboksluten görs en intern värdering. Det ökade hyresvärdet samt marknadens sänkta direktavkastningskrav har inneburit att värdet ökat med 187 mkr (30) utöver gjorda investeringar.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE

| Förändringspost | Koncernen totalt, mkr |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Bokfört värde 1 januari 2005 | 7 312 |
| Avyttrade fastigheter | -202 |
| Investeringar | 155 |
| Förvärv | 172 |
| Värdereglering | 187 |
| Valutaomräkningar | 40 |
| Bokfört värde 30 juni 2005 | 7 664 |



Exteriör och interiör från fastigheten Börshuset 1 med adress Skeppsbron 2 i Malmö.



Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -78 mkr (-84), varav ränteintäkter uppgick till 12 mkr (8). En negativ värdeförändring för bolagets derivatportfölj har noterats med 6 mkr till följd av sänkta marknadsräntor. Periodens räntekostnader, -90 mkr (-92), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,48 procent.

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar, uppgick till 144 mkr (133) för perioden. Belastat med 28 % skatt uppgick resultatet till 104 mkr (96).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 330 mkr (163).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 243 mkr (118).

FASTIGHETSBESTÅND

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Köpenhamn och Lund. Fastighetsbeståndet bestod per den 30 juni 2005 av 195 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 985 000 kvm. 16 av fastigheterna innehåller tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 7 664 mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Det totala hyresvärdet uppgick till 828 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 739 mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 85 procent av det totala hyresvärdet och 83 procent av fastigheternas bokförda värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 67 procent respektive 31 procent av totalt hyresvärde.

Förvärv och investeringar i fastigheter

Under perioden har investeringar skett med 155 mkr. Totalt har åtta fastigheter till ett värde av 172 mkr förvärvats.

Fastighetsförsäljningar

Under perioden har sex fastigheter avyttrats till en sammanlagd köpeskilling om 207 mkr. Bokfört värde för sålda fastigheter uppgick till 202 mkr.

Pågående projekt

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 257 mkr, varav 175 mkr var investerade per den 30 juni 2005. De större pågående projekten är Svea 7 och Hästhagen 4 i Helsingborg. Projekten Forskaren 1 och Kranen 6 har under perioden färdigställts.

FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 2 623 mkr (2 320) och soliditeten till 32,5 procent (29,6).

Det långsiktiga målet är att soliditeten ej skall understiga 25 procent och ej överstiga 35 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 4 614 mkr (4 868) med en genomsnittsränta, inklusive löftesprovision, om 3,48 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 30 juni 2005 till 17 månader (14). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften uppgick till 4,6 år (4,6).

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 144 mkr (114) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

nedan - Kranen 11, det s.k. Sigmahuset på Dockanområdet i Malmö
 t.h. ovan - Lars Brunmar berättar om ElektroSkandias sortiment för Jan Andersson på Wihlborgs.
 t.h. nedan - Kv Hindbygården 8 i Malmö, nytt kontor för ElektroSkandia.



RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2005

| Förfall, år | Ränteförfall | | Låneförfall | |
|-----------------------------|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | Lånebelopp mkr | Snittränta, % | Kreditavtal, mkr | Utnyttjat, mkr |
| 2005 | 3 533 | 2,74 | 1 101 | 1 101 |
| 2006 | 560 | 6,25 | 60 | 60 |
| 2007 | | | 58 | 58 |
| 2008 | 300 | 4,96 | 20 | 20 |
| 2009 | | | 3 935 | 3 154 |
| >2010 | 197 | 4,71 | 197 | 197 |
| Totalt | 4 590 | 3,40 | 5 371 | 4 590 |
| Derivat | 24 | | | |
| Totalt inkl. derivat | 4 614 | | | |

MEDARBETARE

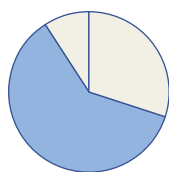
Medeltalet anställda uppgick till 71 personer med fördelningen 46 tjänstemän och 25 kollektivanställda.

Fördelningen av medarbetare på respektive kontor är följande: Malmö 47, Helsingborg 19 och Köpenhamn 5. Medelåldern uppgick till 48 år och andelen kvinnor uppgick till 34 procent.

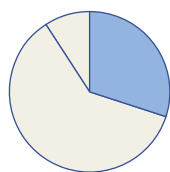
MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt i moderbolaget, som innehåller endast koncerngemensamma funktioner, uppgick till 28 mkr (0). Omsättningen, som i huvudsak utgörs av koncernin-ternas tjänster, uppgick till 30 mkr (0). Några investeringar i moderbolaget har ej skett.

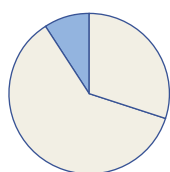
Finansiering per 30 juni 2005



Räntebärande
skulder, 57%



Eget kapital, 33%



Ej räntebärande
skulder, 10%

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 JUNI 2005

Nedanstående sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 juni 2005. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 30 juni 2005. Driftöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 30 juni 2005 utgående från kontrakterade hyresintäkter och faktiska kostnader rullande tolv månader.

FÖRDELNING AV FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE

| Område/ fastighetskategori | Antal fastigheter | Uthyrbar yta kvm | Bokfört värde/ marknadsvärde | | Hyresvärde | | Ek. uthyr- ningsgrad % | Hyresin- täkter mkr | Driftsöver- skott mkr | Direktav- kastning % | Över- skottsgrad % |
|---|----------------------|------------------------|---------------------------------|--------------|------------|--------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| | | | mkr | kr/kvm | mkr | kr/kvm | | | | | |
| Malmö | | | | | | | | | | | |
| Kontor/butik | 38 | 246 924 | 3 321 | 13 449 | 330 | 1 336 | 92 | 304 | 215 | 6,5 | 71 |
| Industri/lager | 31 | 162 504 | 640 | 3 939 | 101 | 620 | 86 | 87 | 51 | 7,9 | 59 |
| Projekt/mark ³⁾ | 21 | 12 203 | 170 | 13 890 | 3 | 282 | 80 | 3 | 1 | 0,3 | 19 |
| Totalt Malmö | 90 | 421 631 | 4 131 | 9 796 | 434 | 1 030 | 91 | 393 | 266 | 6,4 | 68 |
| Helsingborg | | | | | | | | | | | |
| Kontor/butik ²⁾ | 35 | 130 087 | 1 198 | 9 207 | 125 | 959 | 93 | 116 | 79 | 6,6 | 68 |
| Industri/lager | 31 | 236 759 | 948 | 4 002 | 134 | 566 | 91 | 122 | 81 | 8,5 | 66 |
| Projekt/mark | 7 | 46 347 | 102 | 2 204 | 11 | 231 | 58 | 6 | 0 | 0,0 | 0 |
| Totalt Helsingborg | 73 | 413 193 | 2 248 | 5 439 | 270 | 652 | 91 | 245 | 160 | 7,1 | 65 |
| Övr Öresundsreg ¹⁾ | | | | | | | | | | | |
| Kontor/butik | 17 | 104 239 | 1 130 | 10 837 | 103 | 990 | 79 | 82 | 58 | 5,1 | 70 |
| Industri/lager | 7 | 43 111 | 126 | 2 930 | 18 | 421 | 95 | 17 | 10 | 8,0 | 58 |
| Projekt/mark | 8 | 2 374 | 29 | 12 394 | 3 | 1 154 | 100 | 3 | 2 | 6,1 | 66 |
| Totalt Övriga Öresundsregionen ¹⁾ | 32 | 149 724 | 1 285 | 8 585 | 124 | 829 | 82 | 102 | 69 | 5,4 | 68 |
| Totalt Wihlborgs | 195 | 984 548 | 7 664 | 7 783 | 828 | 841 | 89 | 739 | 495 | 6,5 | 67 |

¹⁾ I Övriga Öresundsregionen redovisas även två fastigheter belägna i Hamburg, Tyskland, med en uthyrbar yta om 13 526 kvm.

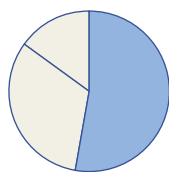
²⁾ I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 20 799 kvm.

³⁾ Enligt I

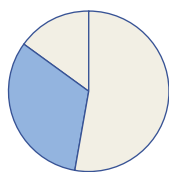
HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 30 JUNI 2005

| Förfalloår | Antal avtal | Uthyrbar yta, kvm | Kontrakterade hyresintäkter per 30 juni 2005 | |
|-------------------------------|--------------|-------------------|--|------------|
| | | | mkr | andel, % |
| Lokalhyresavtal | | | | |
| 2005 | 279 | 119 546 | 79 | 11 |
| 2006 | 397 | 178 562 | 145 | 20 |
| 2007 | 310 | 147 409 | 133 | 19 |
| 2008 | 247 | 152 742 | 110 | 15 |
| 2009 | 75 | 79 692 | 71 | 10 |
| 2010 | 28 | 22 434 | 32 | 4 |
| >2010 | 44 | 112 295 | 151 | 21 |
| Totalt lokalhyresavtal | 1 380 | 812 680 | 721 | 100 |
| Bostadshyresavtal | 127 | 7 698 | 8 | |
| P-platser och övrigt | 331 | 0 | 11 | |
| Totalt | 1 838 | 820 378 | 739 | |

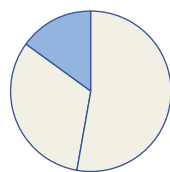
HYRESVÄRDE PER OMRÅDE



Malmö 52 %

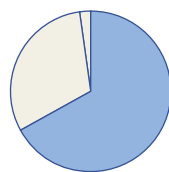


Helsingborg 33 %

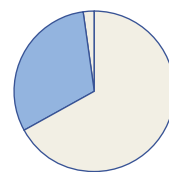


Övriga Öresunds-
regionen 15 %

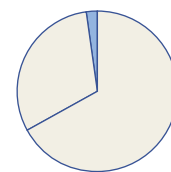
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



Kontor/butik, 67%



Industri/lager, 31%



Projekt/mark, 2%

FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

| Område | Uthyrbar yta per lokaltyp | | | | | | | Totalt kvm | Andel % |
|-------------------------|---------------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| | Kontor kvm | Butik kvm | Ind./lager kvm | Hotell kvm | Bostad kvm | Övrigt kvm | Garage kvm | | |
| Malmö | 216 137 | 21 523 | 153 189 | 2 193 | 3 478 | 23 432 | 1 670 | 421 622 | 42,8 |
| Helsingborg | 108 805 | 34 559 | 235 646 | 22 429 | 2 541 | 9 031 | 190 | 413 201 | 42,0 |
| Övriga Öresundsregionen | 78 767 | 3 734 | 64 320 | - | 1 884 | 1 020 | - | 149 725 | 15,2 |
| Totalt | 403 709 | 59 816 | 453 155 | 24 622 | 7 903 | 33 483 | 1 860 | 984 548 | 100,0 |
| Andel, % | 41,0 | 6,1 | 46,0 | 2,5 | 0,8 | 3,4 | 0,2 | 100,0 | |

REDOVISNINGSPRINCIPER

Wihlborgs redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med IFRS.

Förändrade redovisningsprinciper har tillämpats för redovisningen av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Förvaltningsfastigheter har enligt IAS 40 redovisats till verkligt värde, vilket har påverkat det ingående egna kapitalet jämfört med det utgående egna kapitalet i årsredovisningen för 2004. Förändringar därefter redovisas löpande i resultaträkningen.

Från och med den 1 januari 2005 tillämpas IAS 39, varför räntederivat redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Effekten av denna principändring, efter beaktande av skatt, har redovisats direkt mot eget kapital vid årets ingång.

Nedan visas avstämning över preliminära skillnader mellan redovisningsrådets principer (RR) och IFRS.

Avstämning av resultaträkning 2004 visas med proforma siffror, då koncernen saknar verklig resultaträkning för 2004.

EFFEKTER PÅ BALANSRÄKNING AV IRFS 31 DEC 2004 OCH 1 JAN 2005

| | 31 dec 04 RR | Effekter IFRS | | 1 jan 05 IFRS |
|---|-----------------|---------------|------------|------------------|
| | | 31 dec 2004 | 1 jan 2005 | |
| Fastigheter | 6 896 | 416 | | 7 312 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 7 | | | 7 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 483 | | | 483 |
| Omsättningstillgångar | 29 | | | 29 |
| Likvida medel | 36 | | | 36 |
| Summa tillgångar | 7 451 | 416 | 0 | 7 867 |
| Eget kapital | 2 020 | 300 | -13 | 2 307 |
| Avsättningar | 410 | 116 | -5 | 521 |
| Räntebärande skulder | 4 868 | 18 | | 4 886 |
| Ej räntebärande skulder | 153 | | | 153 |
| Summa eget kapital och skulder | 7 451 | 416 | 0 | 7 867 |

EFFEKTER PÅ RESULTATRÄKNING PROFORMA 1 JAN - 31 DEC 2004

| | Proforma 2004 RR | Effekter IFRS | | Proforma 2004 IFRS |
|---------------------------------------|------------------------|---------------|------------|--------------------------|
| | | | | |
| Hysesintäkter | 709 | | | 709 |
| Fastighetskostnader | -252 | 15 | | -237 |
| Driftsöverskott | 457 | 15 | | 472 |
| Avskrivningar | -60 | | 60 | 0 |
| Bruttoresultat | 397 | | 75 | 472 |
| Central administration | -24 | | | -24 |
| Värdeförändringar, orealiserade | - | | 183 | 183 |
| Rörelseresultat | 373 | | 258 | 631 |
| Finansnetto | -168 | | | -168 |
| Resultat efter finansnetto | 205 | | 258 | 463 |
| Skatt | -58 | | -72 | -130 |
| Periodens resultat efter skatt | 147 | | 186 | 333 |

STÖRSTA ÄGARE I WIHLBORGS FASTIGHETER PER 30 JUNI 2005

Wihlborgs aktie är sedan den 23 maj 2005 noterad på Stockholmsbörsens O-lista. Första veckans slutkurser låg i

intervallet 173,5-177 kronor. Antalet aktieägare uppgår till 34 256.

I samband med utdelningen av aktierna i Wihlborgs från Fabege, erbjöds de aktieägare som inte ägde hela börsposter i Wihlborgs, att courtagefritt köpa eller sälja behövt antal aktier för att uppnå ett innehav motsvarande hela börsposter. En börspost motsvarar 100 aktier. Erbjudandet resulterade i att bolaget minskade antalet aktieägare med ca 7 000. Anslutningen blev mycket stor, omkring hälften av Wihlborgs 41 000 aktieägare deltog i erbjudandet.

| Aktieägare 2005-06-30 | Antal aktier tusental | Andel röster & kapital % |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Erik Paulsson, familj och bolag | 1 969 | 10,2 |
| AMF Pension | 1 132 | 5,9 |
| Investment AB Öresund | 1 000 | 5,2 |
| SEB Fonder | 669 | 3,0 |
| Robur Fonder | 595 | 3,0 |
| Länsförsäkringar Fonder | 588 | 3,0 |
| HQ Fonder | 536 | 2,8 |
| Maths O Sundqvist, familj och bolag | 433 | 2,3 |
| Mats Qviberg med familj | 284 | 1,5 |
| Färgax AB | 241 | 1,3 |
| Övriga aktieägare reg. i Sverige | 6 525 | 34,0 |
| Aktieägare reg. i utlandet | 5 242 | 27,3 |
| Totalt utestående aktier | 19 214 | 100,0 |

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Brinova har förvärvat Erik Paulssons aktier och äger 1 933 482 aktier i Wihlborgs. Det motsvarar 10,1 procent av kapitalet och rösterna.

UTSIKTER FÖR 2005

Wihlborgs står starkt på sina huvudmarknader i Öresundsregionen som bedöms vara i fortsatt god tillväxt. Fastigheterna bedöms vara intressanta investeringsobjekt fortsatt även under 2005. Sammantaget finns goda förutsättningar för en fortsatt positiv och värdeskapande utveckling för bolaget.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Delårsrapport 1 jan-30 sept 2 november 2005
- Bokslutskommuniké 2005 10 februari 2006
- Årsredovisning 2005 april 2006

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

Malmö den 9 augusti 2005

Anders Jarl

Verkställade direktör

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Anders Jarl, VD

Tel. 040-690 57 10, Mobil 0733-71 17 10

Christer Johansson, Ekonomi- och finanschef

Tel. 040-690 57 06, Mobil 0733-71 17 06



Kv Terminalen 2 i Helsingborg med hotell Marina Plaza som hyresgäst

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI-JUNI 2005

| Fastighet | Kommun | Område | Kategori | Yta, kvm | Pris, mkr | Driftsöverskott jan-juni, mkr ¹⁾ |
|---|-------------|------------------|----------------|---------------|------------|---|
| Fastighetsförvärv kvartal 2 | | | | | | |
| Bronsspannen 5 | Malmö | Malmö | Industri/lager | 735 | | |
| Bronsspannen 13 | Malmö | Malmö | Industri/lager | 1 765 | | |
| Dubbelknappen 23 | Malmö | Malmö | Projekt & mark | | | |
| Kolga 4 | Malmö | Malmö | Kontor/butik | 2 236 | | |
| Minerva 19 | Helsingborg | Helsingborg | Kontor/butik | 1 200 | | |
| Olympiaden 8 | Helsingborg | Helsingborg | Industri/lager | 6 600 | | |
| Måsen 16 | Lund | Övr Öresundsreg. | Industri/lager | 8 128 | | |
| Måsen 17 | Lund | Övr Öresundsreg. | Kontor/butik | 4 233 | | |
| Totalt fastighetsförvärv april-juni 2005 | | | | 24 897 | 172 | 0,6 |
| Fastighetsförsäljningar kvartal 1 | | | | | | |
| Ledebur 15 | Malmö | Malmö | Kontor/butik | 7 507 | | |
| Württemberg 19 | Helsingborg | Helsingborg | Kontor/butik | 13 615 | | |
| Karlsvik 8 | Malmö | Malmö | Projekt & mark | - | | |
| Totalt fastighetsförsäljningar jan-mars 2005 | | | | 21 122 | 174 | 0,1 |
| Fastighetsförsäljningar kvartal 2 | | | | | | |
| Studsaren 5 | Helsingborg | Helsingborg | Industri/lager | 2 950 | | |
| Maria Park 32 | Helsingborg | Helsingborg | Projekt & mark | 1 169 | | |
| Åkarp 18:1 | Burlöv | Malmö | Kontor/butik | 178 | | |
| Totalt fastighetsförsäljningar april-juni 2005 | | | | 4 297 | 33 | 0,8 |

¹⁾ Driftsöverskott från förvärvade och avyttrade fastigheter som ingår i periodens resultat

RESULTATRÄKNINGAR

| Mkr | 2005 | Proforma 2004 | 2005 | Proforma 2004 | Proforma 2004/2005 | Proforma 2004 |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| | april-juni 3 mån | april-juni 3 mån | jan-juni 6 mån | jan-juni 6 mån | juli-juni 12 mån | jan-dec 12 mån |
| Hysesintäkter | 183 | 177 | 361 | 353 | 717 | 709 |
| Driftskostnader | -33 | -27 | -71 | -68 | -125 | -122 |
| Reparation och underhåll | -11 | -12 | -24 | -23 | -52 | -51 |
| Fastighetskatt | -6 | -8 | -13 | -15 | -26 | -28 |
| Tomträttsavgäld | -1 | -1 | -2 | -2 | -4 | -4 |
| Fastighetsadministration | -9 | -8 | -16 | -16 | -32 | -32 |
| Driftöverskott | 123 | 121 | 235 | 229 | 478 | 472 |
| Central administration och marknadsföring | -7 | -6 | -13 | -12 | -25 | -24 |
| Värdeförändringar fastigheter, realiserade | 3 | 0 | 5 | 0 | 5 | 0 |
| Värdeförändringar fastigheter, orealiserade | 178 | 20 | 187 | 30 | 340 | 183 |
| Rörelseresultat | 297 | 135 | 414 | 247 | 798 | 631 |
| Ränteintäkter | 5 | 4 | 12 | 8 | 20 | 16 |
| Räntekostnader | -43 | -42 | -90 | -92 | -182 | -184 |
| Värdeförändring derivat | -6 | 0 | -6 | 0 | -6 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 253 | 97 | 330 | 163 | 630 | 463 |
| Aktuell skatt | -9 | -14 | -16 | -22 | -42 | -48 |
| Uppskjuten skatt | -62 | -13 | -71 | -23 | -130 | -82 |
| Periodens resultat | 182 | 70 | 243 | 118 | 458 | 333 |
| <i>Periodens resultat löpande förvaltning</i> | <i>56</i> | <i>55</i> | <i>104</i> | <i>96</i> | <i>210</i> | <i>202</i> |
| Resultat per aktie ¹⁾ | 9,51 | 3,74 | 12,85 | 6,31 | 24,36 | 17,81 |
| Antal aktier vid periodens slut, tusental | 19 214 | 18 695 | 19 214 | 18 695 | 19 214 | 18 695 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 19 128 | 18 695 | 18 911 | 18 695 | 18 803 | 18 695 |

¹⁾ Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnittligt antal aktier under perioden. Vad avser nyckeltal per aktie proforma har antalet utestående aktier per den 31 mars 2005 använts. Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

RESULTAT PER REGION

| Mkr | Malmö jan-juni | | Helsingborg, jan-juni | | Övr Öresundsreg jan-juni | | Koncerntotal jan-juni | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| | 2005 | Proforma 2004 | 2005 | Proforma 2004 | 2005 | Proforma 2004 | 2005 | Proforma 2004 |
| Hysesintäkter | 191 | 188 | 124 | 119 | 46 | 46 | 361 | 353 |
| Fastighetskostnader | -63 | -63 | -47 | -45 | -16 | -16 | -126 | -124 |
| Driftöverskott | 128 | 125 | 77 | 74 | 30 | 30 | 235 | 229 |
| Central administration | | | | | | | -13 | -12 |
| Rörelseresultat ¹⁾ | | | | | | | 222 | 217 |
| Mkr | 2005-06-30 | 2004-12-31 | 2005-06-30 | 2004-12-31 | 2005-06-30 | 2004-12-31 | 2005-06-30 | 2004-12-31 |
| Bokfört värde fastigheter | 4 131 | 3 891 | 2 248 | 2 118 | 1 285 | 1 140 | 7 664 | 7 149 |

¹⁾ Exklusive värdeförändringar

VISSA RESULTATPOSTER PROFORMA 2004 PER KVARTAL

| Mkr | jan-mars | april-juni | juli-sep | okt-dec |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Hysesintäkter | 176 | 177 | 178 | 178 |
| Driftskostnader | -41 | -27 | -20 | -33 |
| Reparationer och underhåll | -11 | -12 | -14 | -14 |
| Fastighetskatt | -7 | -8 | -7 | -7 |
| Tomträttsavgäld | -1 | -1 | -1 | -1 |
| Fastighetsadministration | -8 | -8 | -8 | -8 |
| Driftöverskott | 108 | 121 | 128 | 115 |

BALANSRÄKNINGAR

| Mkr | 30 juni 2005 | Proforma 30 juni 2004 | 31 dec 2004 | Proforma 31 dec 2004 | Proforma 31 dec 2003 |
|---|--------------|--------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|
| Tillgångar | | | | | |
| Fastigheter | 7 664 | 6 897 | 7 312 | 7 149 | 6 805 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 130 | 527 | 483 | 527 | 527 |
| Omsättningstillgångar | 202 | 36 | 29 | 36 | 36 |
| Likvida medel | 66 | 97 | 36 | 97 | 97 |
| Summa tillgångar | 8 069 | 7 564 | 7 867 | 7 816 | 7 472 |
| Eget kapital och skulder | | | | | |
| Eget kapital | 2 623 | 2 095 | 2 320 | 2 311 | 1 977 |
| Avsättningar | 603 | 464 | 526 | 522 | 440 |
| Räntebärande skulder | 4 614 | 4 800 | 4 868 | 4 778 | 4 850 |
| Ej räntebärande skulder | 229 | 205 | 153 | 205 | 205 |
| Summa eget kapital och skulder | 8 069 | 7 564 | 7 867 | 7 816 | 7 472 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Mkr | 30 juni 2005 | 31 dec 2004 |
|--|--------------|--------------|
| Eget kapital vid periodens början | 2 320 | 0 |
| Ändring redovisningsprinciper | - 13 | - |
| Aktieägartillskott | 55 | 1 030 |
| Koncernbildning ¹⁾ | - | 1 099 |
| Nyemission | 5 | 187 |
| Koncernbidrag | - | 6 |
| Skatt på koncernbidrag | - | - 2 |
| Omräkningsdifferenser | 13 | - |
| Periodens resultat | 243 | - |
| Eget kapital vid periodens slut | 2 623 | 2 320 |

¹⁾ Koncernen övertog vid bildandet tillgångar och skulder i Öresundsregionen till de koncernbokförda värden dessa hade i Fabekkoncernen.

KASSAFLÖDESANALYSER

| Mkr | 2005 jan-juni 6 mån | Proforma 2004 jan-juni 6 mån | 2004 jan-dec 12 mån | Proforma 2004/2005 juli-juni 12 mån | Proforma 2004 jan-dec 12 mån |
|--|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--|---------------------------------------|
| Rörelseresultat exkl avskrivningar och värdeförändringar | 223 | 217 | - | 454 | 448 |
| Betalt finansnetto | -81 | -84 | - | -165 | -168 |
| Betald inkomstskatt | 0 | -22 | - | -26 | -48 |
| Förändring övrigt rörelsekapital | -108 | - | - | -108 | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 34 | 111 | - | 155 | 232 |
| Förvärv av koncernföretag | -121 | - | -1 007 | -121 | - |
| Försäljning av koncernföretag | 158 | - | 0 | 158 | - |
| Investeringar och förvärv av fastigheter | -199 | -62 | -885 | -298 | -161 |
| Försäljning av fastigheter | 37 | - | - | 37 | - |
| Förändring av finansiella anläggningstillgångar | 370 | - | -2 684 | 370 | - |
| Förändring övriga materiella anläggningstillgångar | -1 | - | -4 | -1 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 244 | -62 | -4 580 | 145 | -161 |
| Nyemission | 5 | - | 187 | 5 | - |
| Aktieägartillskott | 55 | - | 1 030 | 55 | - |
| Koncernbidrag | - | - | 6 | - | - |
| Förändring räntebärande skulder | -308 | -49 | 3 393 | -330 | -71 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -248 | -49 | 4 616 | -270 | -71 |
| Periodens kassaflöde | 30 | 0 | 36 | 30 | 0 |
| Likvida medel vid periodens början | 36 | 97 | 0 | 36 | 97 |
| Likvida medel vid periodens slut | 66 | 97 | 36 | 66 | 97 |

NYCKELTAL

| Mkr | 2005 jan-juni 6 mån | Proforma 2004 jan-juni 6 mån | Proforma 04/05 juli-juni 12 mån | Proforma 2004 jan-dec 12 mån |
|--|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Finansiella | | | | |
| Avkastning på eget kapital, % | | | 19,4 | 15,5 |
| Avkastning på totalt kapital, % | | | 10,5 | 8,5 |
| Soliditet, % | 32,5 | 27,7 | 32,5 | 29,6 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,4 | 2,8 | 4,4 | 3,5 |
| Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr | 2,6 | 2,4 | 2,6 | 2,5 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 60,2 | 69,6 | 60,2 | 66,8 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,8 | 2,3 | 1,8 | 2,1 |
| Aktierelaterade | | | | |
| Periodens resultat per aktie, kr | 12,85 | 6,31 | 24,36 | 17,81 |
| Periodens resultat före skatt per aktie, kr | 17,45 | 8,72 | 33,51 | 24,77 |
| Periodens resultat löpande förvaltning per aktie, kr | 5,50 | 5,14 | 11,17 | 10,81 |
| Periodens resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr | 7,61 | 7,11 | 15,48 | 14,98 |
| Eget kapital per aktie, kr | 136,51 | 112,06 | 136,51 | 123,62 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr | 6,82 | 5,94 | 13,30 | 12,41 |
| Utdelning per aktie, kr | - | - | - | - |
| Antal aktier vid periodens slut, tusental | 19 214 | 18 695 | 19 214 | 18 695 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 18 911 | 18 695 | 18 803 | 18 695 |
| Fastighetsrelaterade | | | | |
| Antal fastigheter | 195 | 190 | 195 | 190 |
| Fastigheternas bokförda värde, mkr | 7 664 | 6 897 | 7 664 | 7 149 |
| Direktavkastning, % | 6,5 | 6,8 | 6,5 | 6,6 |
| Uthyrbar yta, kvm | 984 548 | 963 331 | 984 548 | 963 331 |
| Hysesintäkter, kr per kvm | 751 | 732 | 751 | 736 |
| Driftsöverskott, kr per kvm | 503 | 490 | 503 | 490 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 89 | 90 | 89 | 89 |
| Överskottsgrad, % | 67 | 67 | 67 | 67 |
| Medarbetare | | | | |
| Antal anställda vid periodens slut | 71 | 71 | 71 | 71 |
| Genomsnittligt antal anställda | 71 | 71 | 71 | 71 |



t.v. - Kv. Blocket 1 ligger i Annetorps företagsområde, Limhamn.
nedan - Kv. Borupvang 5 beläget i Ballerup, nordväst om Köpenhamn.



DEFINITIONER

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittligt balansomslutning.

Soliditet
Eget kapital jämte minoritet i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad
Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

Räntetäckningsgrad löpande förvaltning
Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar, dividerat med räntekostnader.

Beläningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

AKTIERELATERADE

Periodens resultat per aktie
Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Periodens resultat före skatt per aktie
Periodens resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Periodens resultat löpande förvaltning per aktie
Periodens resultat efter finansnetto med återläggning av realiserade och orealiserade värdeförändringar belastat med 28 procent skatt, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Periodens resultat löpande förvaltning före skatt per aktie
Periodens resultat efter finansnetto med återläggning av realiserade och orealiserade värdeförändringar, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden. Skatt har ej beaktats.

Eget kapital per aktie
Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Utdelning per aktie
Faktisk utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal aktier vid årets slut.

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter
Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo per 30 juni 2005

Fastigheternas bokförda värde
Bokfört värde för byggnader, mark, pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier.

Direktavkastning
Driftsöverskott i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Uthyrbar yta
Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hyresintäkter per kvm
Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per kvm
Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

PRINCIPER FÖR PROFORMA

För att visa den ekonomiska utvecklingen för Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 juni 2005 lämnas en proformaredovisning för perioden 2004. I proformaredovisningen redovisas inte förvärv eller avyttringar under proformaperioden. Proformaredovisningen visar utfallet av de fastigheter som Wihlborgs ägde per 31 mars 2005 som om de hade ägts per 1 januari 2004. Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med principerna i International Financial Reporting Standards (IFRS).

Resultaträkningar

Proformaresultaträkningarna för 2004 och perioden jan-juni 2004 är baserade på historik för det fastighetsbestånd som ingick i koncernen per den 31 mars 2005. Härvid har hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld i allt väsentligt baserats på verkliga utfall. För fastigheter som nyproducerats eller förvärvats från andra än koncernbolag under 2004 kan tillgången till historiska uppgifter vara begränsad. I det fall helårsutfall saknas har justering skett utifrån bedömt utfall 2005 för hyresintäkter och fastighetskostnader.

Kostnader för central administration utgörs av kalkylerade kostnader för central administration för 2005 för den nya koncernen. Bedömda kostnader baserar sig på att bolaget kommer att verka som ett oberoende börsnoterat bolag. För perioden jan-juni 2004 har den kalkylerade helårskostnaden periodiserats jämt över kvartalen.

Orealiserad värdeförändringar utgörs av skillnaden i fastigheternas bokförda värde mellan åren 2003 och 2004, justerat för under 2004 genomförda investeringar. Underlaget för fastigheternas bokförda värde utgörs av bedömda marknadsvärden som gjorts per utgången av respektive år.

Räntekostnader har beräknats utifrån Wihlborgs aktuella ränteförfallsstruktur per den 31 mars 2005. Härvid har antagits att ränteförfallsstrukturen varit konstant under 2004 och att aktuell marknadsränta på kvartalsbasis för motsvarande räntebindningstid med tillägg för räntemarginal utgjort den årliga räntekostnaden på under året räntebärande skuld. Ränteintäkter har beräknats baserat på Wihlborgs räntebärande tillgångar per 31 mars 2005 med beaktande av att fordran på Fabège till fullo reglerats genom kontant återbetalning. Räntekostnader jan-juni 2004 avser räntekostnaden detta kvartal utifrån marknadsräntan den 1 januari 2004. Ränteintäkter proforma 2004 har periodiserats jämt över kvartalen.

Skatt har i proformaredovisningen delats upp på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån årets skattemässiga resultat, vilket belastats med skattemässiga avskrivningar om 2,5 procent på det skattemässiga avskrivningsunderlaget per 31 december 2004, vilket under proforma perioden justerats för gjorda investeringar. Uppskjuten skatt utgörs av skillnaden mellan 28 procent på det redovisade proforma resultatet efter finansiella poster och aktuella skatt. Den totala redovisade skattekostnaden proforma uppgår till 28 procent av resultatet efter finansiella poster.

Balansräkningar

Balansräkningen för Wihlborgs-koncernen per den 31 mars 2005 har utgjort utgångspunkten för beräkningen av proformabalansräkningarna för 31 dec 2003, 30 juni 2004 och 31 december 2004.

Härvid har balansräkningen 31 december 2004 justerats för bedömt fastighetsvärde per detta datum. Eget kapital har justerats med periodens resultat efter 28 procent redovisad skatt. Avsättningar har justerats för uppskjuten skatt under perioden. Räntebärande skulder har justerats för likviditetsöverskott. Övriga balansposter har antagits konstanta under proforma perioden. Motsvarande beräkningssätt har använts för balansräkningarna per 31 december 2003 samt 30 juni 2004.

Kassaflödesanalyser

I kassaflödesanalysen har inga antaganden om förändring av rörelsekapital eller utdelning gjorts. Det som i proforma redovisningens kassaflödesanalys redovisas som investeringar avser samtliga investeringar i fastighetsbeståndet exklusive investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv.



Helsingborg
Wihlborgs Fastigheter AB
Garnisonsgatan 25 A
254 66 Helsingborg
Tel: 042-490 46 00

Köpenhamn
Wihlborgs A/S
Hørkær 20
DK-2730 Herlev
Danmark
Tel: +45 39 61 61 57

Huvudkontor
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer: 556367-0230
Box 97, 201 20 Malmö
Besöksadress: S:t Johannesgatan 2
Tel: 040-690 57 00
Fax: 040-690 57 01
E-mail: info@wihlborgs.se
www.wihlborgs.se