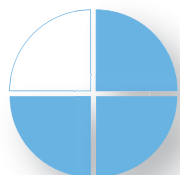


## Wihlborgs Fastigheter AB



# Delårsrapport

Januari – september 2007

- Periodens resultat ökade till 504 mkr (403), motsvarande 13,12 kr per aktie (10,49)
- Periodens hyresintäkter uppgick till 765 mkr (667)
- Resultat före skatt ökade till 681 mkr (527), varav 345 mkr (205) avser värdeförändring av fastigheter och derivat
- Nyuthyrningen har haft en fortsatt stark utveckling och uppgick till 97 mkr
- Soliditeten uppgick till 32,9 procent (32,7)

	2007 jan-sep 9 mån	2006 jan-sep 9 mån	Förändring procent
Hyresintäkter, mkr	765	667	+ 15 %
Resultat före skatt, mkr	681	527	+ 29 %
Resultat efter skatt, mkr	504	403	+ 25 %



## Affärsidé

Wihlborgs skall, 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.

## Marknadskommentarer

### Hyresmarknaden

I Öresundsregionen har Själland legat 12-24 månader före Skåne i konjunkturförloppet och där börjar man nu känna avmattningstendenser genom högre kapacitetsutnyttjande som begränsar ekonomins tillväxtförmåga. Sverige har haft svårt att få igång hjulen men under 2006 lossnade det ordentligt och BNP växte med 4,2 procent.

Sysselsättningen i Skåne förväntas öka i år med över två procent vilket tillsammans med löneökningarna bidrar till en kraftig ökning av hushållens disponibla inkomster med i storleksordningen fem procent. Nordea räknar med att Danmarks BNP-tillväxt avtar från 3,5 procent ifjol till 1,5 procent i år och till 1,4 procent 2008. För Sverige är motsvarande prognos 4,2 procent ifjol, 3,3 procent i år och 2,6 procent 2008.

Prognosen för Skånes BRP-tillväxt är att denna toppade 2006 med en ökning på 4,6 procent och växer med 3,7 i år och 2,7 procent 2008. Konjunkturavmattningen kommer således senare i Skåne än på Själland och innebär att sysselsättningstillväxten förblir hög en tid till. Sannolikheten för en mild lågkonjunktur 2009-2010 får bedömas som hög. Detta skriver Öresundsintitutet i en analys hösten 2007.

Sysselsättningsökningen medför ökad efterfrågan på kontorsytor. Från befintliga företag beräknas efterfrågan 2007-2009 motsvara 30 000 kvm/år.

Enligt Jones Lang LaSalle har vakansen för kontorsfastigheter i Malmö/Lund sjunkit ned till 7,5 procent av den totala marknaden under 2007, en nedgång på 1,7 procent mellan 4:e kvartalet 2006 och 2:a kvartalet 2007

Hyresnivåerna för moderna kontorslokaler i centrala Malmö har ökat med 100 kr/kvm under de senaste sex månaderna och har nått nivån 2 000 kr per kvm. I Västra hamnen ligger hyresnivån på 1 950 kr/kvm en ökning med 50 kr/kvm.

För kontorslokaler i det äldre beståndet i centrala Malmö ligger hyresintervallet mellan 1 200–1 500 kr per kvm. En fortsatt positiv tillväxt förväntas under resten av 2007.

## Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2006 och balansposter tidpunkten 2006-12-31.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 765 mkr (667). Ökningen av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från nettotillskottet av fastigheter som förvärvades under 2006. I summan ingår ett belopp om 9,0 mkr avseende en extraordinär ersättning för förtida inlösen av hyreskontrakt.

Uthyrningsgraden är 92 procent vilket är oförändrat mot 2007-06-30. Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 97 mkr. Av denna summa utgör 51 mkr nyproduktion samt uthyrning av lokaler som varit vakanta eller uppsagda i förvärvade fastigheter.

Periodens uppsägningar har uppgått till 34 mkr.

### Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 228 mkr (204).

### Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 537 mkr (463), vilket ger en överskottsgrad om 70,2 procent (69,4).

### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 23 mkr (21).

### Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar

Två fastigheter har avyttrats under perioden till en sammanlagd köpeskilling om 193 mkr, vilket är lika med redovisat värde vid försäljningstillfället och 81 mkr över totalt investerat kapital. En överenskommelse om försäljning av fastigheten Generalens Hage 49 har träffats med Riksbyggen. Fastigheten omfattar 4 200 kvm kontorsyta och skall av köparen byggas om till bostadsrätter. Tillträde beräknas ske i slutet av 2007.

Vid varje årsskifte görs en extern värdering på samtliga fastigheter. I samband med kvartalsboksluten görs en intern värdering. Värderingen av fastigheterna per 2007-09-30 har skett internt och har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 330 mkr (205). Direktavkastningskraven är oförändrade för samtliga fastigheter under perioden. Värdetillväxten har tillskapats genom projektutveckling och genom om- och nyförhandling av hyreskontrakt. Av värdetillväxten kan 80 mkr hänföras till fastigheten Dockplatsen i Malmö, som färdigställts under året.

### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -178 mkr (-120), varav ränteintäkter uppgick till 3 mkr (10). Periodens räntekostnader, -181 mkr (-130), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,63 procent. Vid periodens slut uppgår den genomsnittliga räntan till 3,97 procent inklusive effekter av utnyttjade derivatinstrument, exklusive till 4,33 procent.

### Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, dvs. resultat före skatt exklusive resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar uppgick till 336 mkr (322). Belastat med 28 % skatt uppgick resultatet till 242 mkr (232).

### Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 681 mkr (527).

### Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 504 mkr (403).

Mkr	2007 jan-sep 9 mån	2006 jan-sep 9 mån	2006/07 okt-sep 12 mån	2006 jan-dec 12 mån
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	336	322	443	429
Periodens resultat löpande förvaltning	242	232	319	309
Periodens resultat före skatt	681	527	1 218	1 064
Periodens resultat	504	403	951	850

### Per aktie, kr

Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	8,74	8,38	11,53	11,16
Periodens resultat löpande förvaltning	6,30	6,03	8,30	8,04
Periodens resultat före skatt	17,72	13,71	31,70	27,69
Periodens resultat	13,12	10,49	24,75	22,12
Eget kapital	100,03	80,85	100,03	92,30

### Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Den 30 sep. 2007 ingick 228 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 1 188 000 kvm. 16 av fastigheterna innehågs med tomträtt.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 11 715 mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 139 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 050 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad 92 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 86 procent av det totala hyresvärdet och 84 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 70 respektive 29 procent av totalt hyresvärde.



### Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, mkr
Redovisat värde 1 januari 2007	10 888
Förvärv	300
Investeringar	374
Avyttrade fastigheter	-193
Värdeförändring	330
Valutaomräkningar	16
Redovisat värde 30 september 2007	11 715

### Fastighetsförvärv

Totalt har förvärvats tio fastigheter till ett värde av 300 mkr under perioden. Under sommaren träffades avtal om förvärv av fastigheterna Marielundsvej 36 och Frederikskaj 4 i Köpenhamn med tillträde vid årsskiftet 2007/2008. Ett fastighetsbyte med Helsingborgs kommun, där Wihlborgs säljer Carnot 11 och förvärvar Polisen 2, har beslutats i augusti och tillträde sker i oktober 2007. Tillträdet till förvärvet av Studentkåren 5 och 6 från Ikano sker den 31 oktober 2007. Totalt omfattar dessa fastighetsköp 598 mkr.

### Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 374 mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 311 mkr, varav 214 mkr var investerade vid periodens slut.

### Finansiell ställning

#### Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september till 3 964 mkr (3 667) och soliditeten till 32,9 procent (32,7). Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten ej skall understiga 25 procent och ej överstiga 35 procent.

#### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september uppgick till 6 841 mkr (6 448) med en genomsnittsränta, inklusive löftesprovision, om 3,99 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivat-instrument uppgick den 30 september 2007 till 15 månader (17). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 3,6 år (4,4).

#### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 225 mkr (179) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

### Ränte- och lånefallostruktur per 30 september 2007

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
Förfall, år				
2007	5 162	3,87	122	122
2008	341	4,92	118	118
2009	25	4,04	1 259	1 259
2010	35	3,01	635	628
2011	1 000	3,98	4 600	4 229
>2011	289	4,83	496	496
<b>Totalt</b>	<b>6 852</b>	<b>3,97</b>	<b>7 230</b>	<b>6 852</b>
Derivat	-11			
<b>Totalt inkl. derivat</b>	<b>6 841</b>			

## Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 83 personer (77), varav 29 fastighetsskötare. 52 medarbetare finns i Malmö, 20 i Helsingborg, 5 i Lund och 6 i Köpenhamn. Medelålder 49 år, andel kvinnor 33 procent.

## Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning.

Moderbolaget har investerat 96 mkr (110) i främst dotterbolagsaktier. Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidan 11.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. De risker som har ett avgörande inflytande på bolagets resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter.

Under perioden har marknadsräntorna stigit vilket är en funktion av en hög ekonomisk tillväxt med ökad inflation. Den ekonomiska utvecklingen påverkar också uthyrningsgraden och hyresintäkterna. Ett höjt ränteläge, som kan ha en negativ effekt på fastighetspriserna, kan medföra förväntningar om ökad hyrestillväxt beroende på förbättrade tillväxtutsikter och stigande inflation. Förväntningarna om ökad hyrestillväxt kan därför helt eller delvis neutralisera effekter av ett stigande ränteläge.

## Fastighetsbeståndet per 30 september 2007

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 sep 2007.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 30 sep 2007. Driftöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 30 sep 2007, utgående från kontrakterade hyresintäkter och faktiska kostnader på rullande tolv månader.

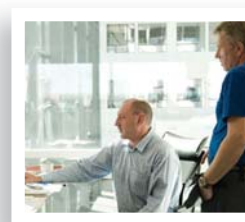
## Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningar av dessa (IFRIC).

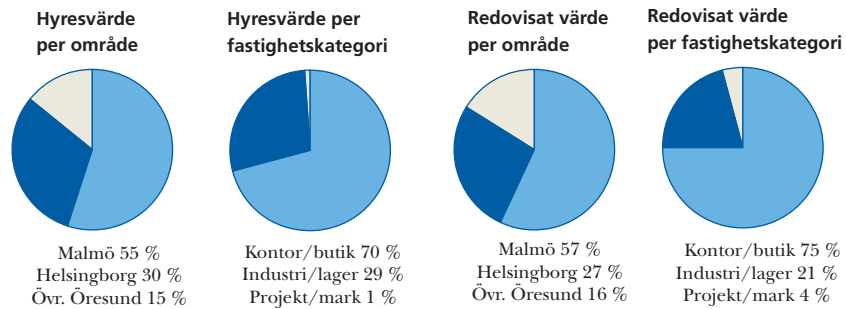
Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.

## Största ägare i Wihlborgs Fastigheter per 30 september 2007

De största ägarna i Wihlborgs är Maths O Sundqvist och Brinova Fastigheter AB som äger 10,7 respektive 10,1 procent av aktierna. De tio största ägarna ägde vid utgången av september 2007 41,7 procent och antalet aktieägare uppgick till 28 159. Andelen aktieägare i utlandet har sedan årsskiftet minskat med 6,7 procent till 24,6 procent.



Aktieägare 2007-09-30	Antal aktier tusental	Antal röster & kapital, %
Maths O Sundqvist	4 110	10,7
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,1
Investment AB Öresund	2 000	5,2
Länsförsäkringar Fonder	1 606	4,2
Handelsbanken Fonder	1 323	3,5
Robur Fonder	1 053	2,7
Mats Qviberg med familj	626	1,6
SEB Fonder	540	1,4
Förvaltnings AB Färgax	450	1,2
Catella Fondförvaltning	434	1,1
Övriga aktieägare reg. i Sverige	12 961	33,7
Aktieägare reg. i utlandet	9 458	24,6
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>38 428</b>	<b>100,0</b>



### Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor kvm	Butik kvm	Ind./lager kvm	Hotell kvm	Bostad kvm	Övrigt kvm	Garage kvm	Totalt kvm	Andel %
Malmö	289 307	36 228	232 963	2 947	8 561	3 582	1 822	575 410	48,4
Helsingborg	142 674	37 623	221 625	20 799	5 367	6 133	190	434 411	36,6
Övr. Öresundsregionen	105 466	4 680	68 298			208		178 652	15,0
<b>Totalt</b>	<b>537 447</b>	<b>78 531</b>	<b>522 886</b>	<b>23 746</b>	<b>13 928</b>	<b>9 923</b>	<b>2 012</b>	<b>1 188 473</b>	<b>100,0</b>
Andel, %	45,2	6,6	44,0	2,0	1,2	0,8	0,2		100,0

### Fördelning av fastighetskategori inom respektive område

Område/fastighets- kategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Redovisat värde/ marknadsvärde		Hyresvärde		Ek. uthyr- ningsgrad	Hyresin- täkter	Driftsöver- skott	Direktav- kastning	Över- skottsgrad
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	%	%
<b>Malmö</b>											
Kontor/butik	45	337 678	5 347	15 834	482	1 426	93	447	321	6,0	72
Industri/lager	49	221 778	1 051	4 738	142	638	90	128	82	7,8	64
Projekt/mark	23	15 953	255	16 004	5	302	86	4	1	0,3	19
<b>Totalt Malmö</b>	<b>117</b>	<b>575 409</b>	<b>6 653</b>	<b>11 562</b>	<b>628</b>	<b>1 091</b>	<b>92</b>	<b>579</b>	<b>404</b>	<b>6,1</b>	<b>70</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/butik <sup>2</sup>	34	149 308	1 853	12 412	175	1 173	96	169	120	6,5	71
Industri/lager	46	275 000	1 235	4 490	169	615	93	157	110	8,9	70
Projekt/mark	3	10 104	59	5 863	1	119	100	1	-1	-0,9	-43
<b>Totalt Helsing- borg</b>	<b>83</b>	<b>434 412</b>	<b>3 147</b>	<b>7 245</b>	<b>346</b>	<b>795</b>	<b>95</b>	<b>327</b>	<b>230</b>	<b>7,3</b>	<b>70</b>
<b>Övriga Öresundsregionen</b>											
Kontor/butik	12	123 199	1 561	12 673	139	1 126	86	119	87	5,6	73
Industri/lager	6	44 761	189	4 222	20	443	97	19	15	8,1	79
Projekt/mark	10	10 691	165	15 465	8	727	61	5	1	0,9	31
<b>Totalt övr. Öre- sundsregionen<sup>1</sup></b>	<b>28</b>	<b>178 651</b>	<b>1 915</b>	<b>10 722</b>	<b>166</b>	<b>931</b>	<b>86</b>	<b>143</b>	<b>104</b>	<b>5,4</b>	<b>73</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>228</b>	<b>1 188 472</b>	<b>11 715</b>	<b>9 858</b>	<b>1 140</b>	<b>959</b>	<b>92</b>	<b>1050</b>	<b>738</b>	<b>6,3</b>	<b>70</b>

1. I Övriga Öresundsregionen redovisas även en fastighet belägen i Hamburg, Tyskland, med en uthyrbar yta om 8 107 kvm.  
2. I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 262 kvm.

### Hyreskontraktens löptider 30 sep 2007

Kontrakterade hyresintäkter per 30 sep 2007

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
<b>Lokalhyresavtal</b>				
2007	154	74 427	62	6
2008	549	247 217	199	20
2009	406	206 588	189	19
2010	340	208 923	216	21
2011	131	128 222	114	11
2012	56	40 489	47	5
>2012	56	129 007	187	18
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>1 692</b>	<b>1 034 873</b>	<b>1 014</b>	<b>100</b>
Bostadshyresavtal	184	13 800	12	
P-platser och övrigt	404		24	
<b>Totalt</b>	<b>2 280</b>	<b>1 048 673</b>	<b>1 050</b>	

## Valberedning inför årsstämman 2008

Vid årsstämman den 26 april 2007 beslutades att Wihlborgs valberedning som bland annat skall lämna förslag till styrelseledamöter, skall bestå av företrädare för de tre största aktieägarna jämte en representant för de mindre aktieägarna, företrädare av Aktiespararna. Namnen på ledamöterna i valberedningen skall offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet. Följande valberedning har bildats, baserat på ägandet den 28 september 2007, och består av: Peter Lindh (Maths O. Sundqvist), Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB), Peter Lavesson (Investment AB Öresund) samt Leif Franzon (Aktiespararna).

Årsstämman kommer att hållas i Malmö onsdagen den 23 april 2008.

Aktieägare som vill kontakta valberedningen gör detta lämpligen med post eller e-mail till, valberedningen@wihlborgs.se eller med brev till Wihlborgs Fastigheter AB, Valberedningen, Box 97, 201 20 Malmö.



## Utsikter för 2007

För helåret 2007 bedöms resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat, att överstiga 435 mkr.

## Kommande rapporttillfällen

■ Bokslutskommuniké 2007	8 februari 2008
■ Årsredovisning 2007	april 2008
■ Delårsrapport januari-mars	23 april 2008
■ Årsstämma	23 april 2008

## För ytterligare information, vänligen kontakta:

Anders Jarl, VD  
Telefon 040-690 57 10, 0733-71 17 10  
Christer Johansson, Ek- och finanschef  
Telefon 040-690 57 06, 0733-71 17 06

Malmö den 1 november 2007

## Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl  
Verkställande direktör

## Granskningsrapport

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) per 30 september 2007 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisorer som är utgiven av FAR SRS. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 1 november 2007

Deloitte AB  
Torbjörn Svensson  
Auktoriserad revisor

## Resultaträkningar

Mkr	2007 jul-sep 3 mån	2006 jul-sep 3 mån	2007 jan-sep 9 mån	2006 jan-sep 9 mån	2006/07 okt-sep 12 mån	2006 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	255	253	765	667	1 007	909
Driftskostnader	-36	-37	-121	-113	-162	-154
Reparation och underhåll	-10	-15	-32	-33	-46	-47
Fastighetskatt	-13	-9	-37	-25	-45	-33
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-3	-5	-5
Fastighetsadministration	-12	-12	-35	-30	-48	-43
<b>Driftsöverskott</b>	<b>183</b>	<b>179</b>	<b>537</b>	<b>463</b>	<b>701</b>	<b>627</b>
Central administration och marknadsföring	-8	-7	-23	-21	-30	-28
Värdeförändring fastigheter	202	50	330	205	764	639
<b>Rörelseresultat</b>	<b>377</b>	<b>222</b>	<b>844</b>	<b>647</b>	<b>1 435</b>	<b>1 238</b>
Ränteintäkter	1	2	3	10	10	17
Räntekostnader	-66	-56	-181	-130	-238	-187
Värdeförändring derivat	1	0	15	0	11	-4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>313</b>	<b>168</b>	<b>681</b>	<b>527</b>	<b>1 218</b>	<b>1 064</b>
Aktuell skatt	-4	-5	-10	-10	-3	-3
Uppskjuten skatt	-88	-24	-167	-114	-264	-211
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>221</b>	<b>139</b>	<b>504</b>	<b>403</b>	<b>951</b>	<b>850</b>
Periodens resultat löpande förvaltning	79	85	242	232	319	309
Vinst per aktie <sup>2,3</sup>	5,75	3,62	13,12	10,49	24,75	22,12
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	38 428	38 428	38 428	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	<b>38 428</b>	<b>38 428</b>	<b>38 428</b>	<b>38 428</b>	<b>38 428</b>	<b>38 428</b>

1. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2. Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnittligt antal aktier under perioden. Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra potentiella stamaktier att beakta.

3. Omräkning har skett för under maj 2006 genomförd aktiesplit 2:1.



## Resultat per region jan-sep

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övr. Öresund		Totalt	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Hysesintäkter	425	390	239	191	101	86	765	667
Fastighetskostnader	-127	-118	-70	-61	-31	-25	-228	-204
Driftsöverskott	298	272	169	130	70	61	537	463
Central administr.							-23	-21
<b>Rörelseresultat<sup>1</sup></b>							<b>514</b>	<b>442</b>
Mkr	07-09-30	06-12-31	07-09-30	06-12-31	07-09-30	06-12-31	07-09-30	06-12-31
Bokfört värde fastigheter	6 653	6 197	3 147	2 978	1 915	1 713	11 715	10 888

1. Exklusive värdeförändringar fastigheter.

## Vissa resultatposter 2006 per kvartal

Mkr	jan-mars	april-juni	juli-sep	okt-dec
Hysesintäkter	190	224	253	242
Driftskostnader	-41	-35	-37	-41
Reparation och underhåll	-9	-9	-15	-14
Fastighetskatt	-7	-9	-9	-8
Tomträttsavgäld	-1	-1	-1	-2
Fastighetsadministration	-8	-10	-12	-13
<b>Driftsöverskott</b>	<b>124</b>	<b>160</b>	<b>179</b>	<b>164</b>



## Balansräkningar

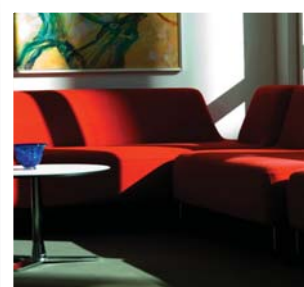
Mkr	30 sep 2007	30 sep 2006	31 dec 2006
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	11 715	10 349	10 888
Övriga anläggningstillgångar	140	198	130
Kortfristiga fordringar	48	167	117
Likvida medel	144	317	86
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 047</b>	<b>11 031</b>	<b>11 221</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	3 964	3 227	3 667
Uppskjuten skatteskuld	906	724	734
Övriga långfristiga skulder	6 877	6 782	6 486
Kortfristiga skulder	300	298	334
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 047</b>	<b>11 031</b>	<b>11 221</b>

## Förändringar i eget kapital

Mkr	30 sep 2007	30 sep 2006	31 dec 2006
<b>Totalt kapital vid periodens början</b>	<b>3 667</b>	<b>2 842</b>	<b>2 842</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	3 547	2 842	2 842
Lämnad utdelning	-211	-134	-134
Omräkningsdifferenser	4	-4	-11
Nettoresultat	504	403	850
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>3 844</b>	<b>3 107</b>	<b>3 547</b>
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>			
Belopp vid periodens början	120	0	0
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	-	120	120
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>3 964</b>	<b>3 227</b>	<b>3 667</b>

## Kassaflödesanalys

Mkr	2007 jan-sep 9 mån	2006 jan-sep 9 mån	2006 jan-dec 12 mån
<i>Löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat	844	647	1 238
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	-328	-204	-638
Betalt finansnetto	-174	-117	-188
Betald inkomstskatt	-15	-5	1
Förändring övrigt rörelsekapital	39	-107	-19
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>366</b>	<b>214</b>	<b>394</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av koncernföretag	-222	-2 532	-2 642
Försäljning av koncernföretag	185	1 276	1 374
Investeringar och förvärv av fastigheter	-438	-791	-1 028
Försäljning av fastigheter	3	115	164
Förändring övriga anläggningstillgångar	-12	14	93
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-484</b>	<b>-1 918</b>	<b>-2 039</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning	-211	-134	-134
Förändring långfristiga skulder	387	2 066	1 776
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>176</b>	<b>1 932</b>	<b>1 642</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>58</b>	<b>228</b>	<b>-3</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>86</b>	<b>89</b>	<b>89</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>144</b>	<b>317</b>	<b>86</b>





## Nyckeltal

Mkr	2007 jan-sep 9 mån	2006 jan-sep 9 mån	2006/07 okt-sep 12 mån	2006 jan-dec 12 mån
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	18,2	18,1	27,4	26,6
Avkastning på totalt kapital, %	9,7	9,1	12,5	12,5
Soliditet, %	32,9	29,3	32,9	32,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,1	6,4	6,6
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	2,9	3,5	2,9	3,3
Belåningsgrad fastigheter, %	58,4	65,2	58,4	59,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	2,1	1,7	1,8
<b>Aktierelaterade<sup>1</sup></b>				
Periodens resultat per aktie, kr	13,12	10,49	24,75	22,12
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	17,72	13,71	31,70	27,69
Periodens resultat löpande förvaltning per aktie, kr	6,30	6,03	8,30	8,04
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	8,74	8,38	11,53	11,16
Eget kapital per aktie, kr	100,03	80,85	100,03	92,30
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	8,54	8,01	11,45	10,93
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	5,50
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	38 428	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 428	38 428	38 428	38 428
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Antal fastigheter	228	214	228	219
Fastigheternas redovisade värde, mkr	11 715	10 349	11 715	10 888
Direktavkastning, %	6,3	6,6	6,3	6,4
Uthyrbar yta, kvm	1 188 472	1 164 052	1 188 472	1 159 852
Hysesintäkter, kr per kvm	883	827	883	851
Driftsöverskott, kr per kvm	621	582	621	597
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	92	92
Överskottsgrad, %	70	70	70	70
<b>Medarbetare</b>				
Antalet anställda vid periodens slut	83	84	83	77
Genomsnittligt antal anställda	80	75	81	78

1. Omräkning har skett för under maj 2006 genomförd aktiesplit 2:1.

## DEFINITIONER

### FINANSIELLA

<i>Avkastning på eget kapital</i>	Resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive minoritetens andel.
<i>Avkastning på totalt kapital</i>	Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomsättning.
<i>Soliditet</i>	Eget kapital i procent av balansomslutningen.
<i>Räntetäckningsgrad</i>	Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.
<i>Räntetäckningsgrad löpande förvaltning</i>	Resultat efter finansnetto med återläggning av såväl räntekostnader som värdeförändringar fastigheter och derivat, dividerat med räntekostnader.
<i>Belåningsgrad fastigheter</i>	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.
<i>Skuldsättningsgrad</i>	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### AKTIERELATERADE

<i>Resultat per aktie</i>	Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.
<i>Resultat före skatt per aktie</i>	Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.
<i>Resultat löpande förvaltning per aktie</i>	Resultat efter finansnetto med återläggning av värdeförändringar fastigheter och derivat, belastat med 28 procent skatt, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.
<i>Resultat löpande förvaltning före skatt per aktie</i>	Resultat efter finansnetto med återläggning av värdeförändringar fastigheter och derivat, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.
<i>Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet per aktie</i>	Kassaflöde från den löpande verksamheten efter avdrag för aktuell skatt före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
<i>Eget kapital per aktie</i>	Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid årets slut.

### FASTIGHETSRELATERADE

<i>Antal fastigheter</i>	Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid varje periods slut.
<i>Fastigheternas redovisade värde</i>	Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.
<i>Direktavkastning</i>	Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid årets slut.
<i>Uthyrbar yta</i>	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
<i>Hysesintäkter per kvm</i>	Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.
<i>Driftsöverskott per kvm</i>	Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.
<i>Ekonomisk uthyrningsgrad</i>	Hysesintäkter i procent av hyresvärde.
<i>Överskottsgrad</i>	Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

## Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar januari–september 2007

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-sep, mkr <sup>1</sup>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 1</b>						
Flygvärdinnan 5	Malmö	Malmö	Industri/lager	3 300		
<b>Förvärv jan-mars 2007</b>				<b>3 300</b>	<b>27</b>	<b>1,1</b>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 2</b>						
Ringspannet 3	Malmö	Malmö	Industri/lager	3 600		
Skevrodret 2	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 800		
Stenyxan 20	Malmö	Malmö	Kontor/butik	1 600		
<b>Förvärv april-juni 2007</b>				<b>7 000</b>	<b>42</b>	<b>1,2</b>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 3</b>						
Flundran 1	Malmö	Malmö	Kontor/butik	2 500		
Hundlokan 10	Malmö	Malmö	Industri/lager	6 000		
Persien 1	Helsingb	Helsingb	Industri/lager	3 500		
Ellekær 9	Herlev	Övr Öres	Kontor/butik	7 100		
Diabasen 1	Lund	Övr Öres	Industri/lager	3 400		
Flintan 3	Lund	Övr Öres	Industri/lager	6 000		
<b>Förvärv juli-september 2007</b>				<b>28 500</b>	<b>231</b>	<b>1,4</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 1</b>						
Nils 21	Malmö	Malmö	Kontor/butik	24 300		
<b>Försäljningar jan-mars 2007</b>				<b>24 300</b>	<b>190</b>	<b>0,2</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 2</b>						
Burlöv 3:2	Burlöv	Malmö	Industri/lager	700		
<b>Försäljningar april-juni 2007</b>				<b>700</b>	<b>3</b>	<b>0,1</b>

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

## Resultat- och balansräkningar moderbolaget

Resultaträkning Mkr	2007 jan-sep 9 mån	2006 jan-sep 9 mån	2006 jan-dec 12 mån
Intäkter	64	50	70
Kostnader	-67	-59	-84
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3</b>	<b>-9</b>	<b>-14</b>
Finansiella intäkter	435	299	702
Finansiella kostnader	-269	-134	-183
<b>Resultat före skatt</b>	<b>163</b>	<b>156</b>	<b>505</b>
Skatt	0	-1	-5
<b>Nettoresultat</b>	<b>163</b>	<b>155</b>	<b>500</b>

Balansräkning Mkr	30 sep 2007	30 sep 2006	31 dec 2006
Andelar i koncernföretag	1 733	1 082	1 690
Fordringar hos koncernföretag	9 116	8 852	8 614
Övriga tillgångar	76	68	1 386
Kassa och bank	131	279	67
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 056</b>	<b>10 281</b>	<b>11 757</b>
Eget kapital	1 652	1 370	1 701
Skulder till kreditinstitut	5 811	5 786	5 536
Skulder till koncernföretag	3 562	3 084	4 493
Övriga skulder	31	41	27
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 056</b>	<b>10 281</b>	<b>11 757</b>





---

**Helsingborg**  
**Wihlborgs Fastigheter AB**

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

**Köpenhamn**  
**Wihlborgs A/S**

Ellekær 6, opgang C  
DK-2730 Herlev  
Danmark  
Tel: +45 39 61 61 57

**Huvudkontor**  
**Wihlborgs Fastigheter AB (publ)**

Organisationsnummer: 556367-0230  
Box 97, 201 20 Malmö  
Besöksadress: Dockplatsen 16  
Tel: 040-690 57 00, Fax: 040-690 57 01  
E-mail: [info@wihlborgs.se](mailto:info@wihlborgs.se) [www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)