

## Wihlborgs Fastigheter AB

# Delårsrapport

Januari – mars 2008

- Periodens resultat ökade till 117 mkr (114), motsvarande 3,13 kr per aktie (2,97)
- Periodens hyresintäkter ökade till 287 mkr (248)
- Resultat före skatt ökade till 147 mkr (132), varav 39 mkr (28) avser värdeförändring av fastigheter och derivat
- Soliditeten uppgick till 33,5 procent (32,6)

	2008 jan-mar 3 mån	2007 jan-mar 3 mån	Förändring procent
Hysesintäkter, mkr	287	248	+ 16 %
Resultat före skatt, mkr	147	132	+ 11 %
Resultat efter skatt, mkr	117	114	+ 3 %



### 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

#### Öresundsregionen

För Öresundsregionen kan man konstatera att konjunkturen i Skåne fortfarande är generellt god. Läget för världsekonomin har dock försämrats under det senaste halvåret och vi får räkna med nedjusteringar av tillväxtprognoserna under 2008. I Sverige sänkte regeringen sin BNP-prognos från 3,2 till 2,1 procent för 2008 och Danske Bank sänkte sin prognos för Danmark från 1,7 till 1,5 procent. Den regionala ekonomiska tillväxten i Öresundsregionen var mycket stark under 2007 och Nordea uppskattar denna till 4,5 procent. BRP förväntas sjunka till 2,8 procent 2008 och 2,3 procent för 2009 (Nordea).

Under 2007 växte sysselsättningen i Malmöregionen med 2,5 procent och under 2008 förväntas sysselsättningen öka med 2,2 procent (Arbetsförmedlingen). Sysselsättningen förväntas bli störst i konsult- och servicesektorn. Den totala arbetslösheten förväntas sjunka från 2,7 procent 2007 till 2,3 i regionen under 2008 (Arbetsförmedlingen). Integrationen i Öresundsregionen har ökat mer än man prognostiserat och över 20 000 människor åker över Öresundsbron varje dag.

Även om Öresundsregionen går in i en lågkonjunktur skall de negativa konsekvenserna inte överdrivas. En tillväxtpaus kan vara bra efter en tid med mycket stark ekonomisk utveckling, med en överhettad bostads- och fastighetsmarknad och med bristsituationer inom ett växande antal yrkesgrupper. Ekonomin i regionen står stark men det är dock ofrånkomligt att marknaden blir påverkad av kreditsystemet, aktiemarknaden och bostadsmarknaden.

Efterfrågan på kontor i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn ligger kvar på förra årets höga nivå. Små och medelstora företag expanderar och kontor är en bristvara. Vakanserna i centrala Malmö är nu under 5 procent. I regionen byggs väldigt lite på spekulation. Efterfrågan på kontorslokaler medför att hyrorna varit stigande. De mest högbelånade spekulativa investeringarna är kraftigt reducerade och i högre grad ser vi de traditionella investeringarna på marknaden, vilket inneburit ett stigande avkastningskrav på några av de mindre attraktiva fastigheterna och lägena.

Hyresnivåerna för moderna kontorslokaler i centrala Malmö har under andra halvåret 2007 ökat och ligger mellan 1 800 - 2 100 kronor per kvm. Under 2008 förväntas hyresnivån i centrala Malmö och Västra Hamnen öka med 50 kronor per kvm vilket motsvarar 2,5 procent.

För kontor utanför A-läge ligger nivån mellan 800 - 1 200 kronor per kvm. Hyresnivåer för industri- och lagerlokaler ligger i nivån 400 - 900 kronor per kvm beroende på placering och verksamhetsinnehåll.

### Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för 2007-03-31 och balansposter tidpunkten 2007-12-31.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 287 mkr (248). Ökningen av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från nettotillskottet av fastigheter som förvärvades under fjärde kvartalet 2007. Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 16 procent jämfört med 2007.

Uthyrningsgraden är 93 procent, oförändrat mot 2007-12-31.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 31 mkr (26).

Periodens uppsägningar har uppgått till 16 mkr (17).

#### Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 90 mkr (83).

### Driftsöverskott

Driftsöverskottet utgör 197 mkr (165), med en överskottsgrad om 69 procent (67).

### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 8 mkr (7).

### Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar

Tre fastigheter har avyttrats under perioden till en sammanlagd köpeskilling om 147 mkr, vilket är 38 mkr över totalt investerat kapital. I och med försäljningen av fastigheten i Hamburg har Wihlborgs nu helt lämnat Tyskland.

Värderingen av fastigheterna per 2008-03-31 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 40 mkr (15). Värdetillväxten har skapats genom projektutveckling samt om- och nyförhandling av hyreskontrakt. Direktavkastningen på hela fastighetsportföljen har sedan årsskiftet ökat från 6,0 till 6,1 procent.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -82 mkr (-41), varav ränteintäkter 1 mkr (1).

Periodens räntekostnader, -82 mkr (-55), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,28 procent. Vid periodens slut uppgår den genomsnittliga räntan till 4,53 procent inklusive effekter av utnyttjade derivatinstrument, exklusive till 4,85 procent.

### Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, dvs. resultat före skatt exklusive värdeförändringar uppgick till 108 mkr (104). Belastat med 28 procent skatt uppgick resultatet till 78 mkr (75).

### Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 147 mkr (132).

### Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 117 mkr (114).

Mkr	2008 jan-mar 3 mån	2007 jan-mar 3 mån	2007/08 apr-mar 12 mån	2007 jan-dec 12 mån
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	108	104	448	444
Periodens resultat löpande förvaltning	78	75	323	320
Periodens resultat före skatt	147	132	1 517	1 502
Periodens resultat	117	114	1 117	1 114

### Per aktie, kr

Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	2,89	2,71	11,77	11,59
Periodens resultat löpande förvaltning	2,08	1,95	8,49	8,35
Periodens resultat före skatt	3,93	3,43	39,86	39,21
Periodens resultat	3,13	2,97	29,35	29,08
Eget kapital I	119,42	95,50	119,42	116,29
Eget kapital II	138,64	108,03	138,64	135,07

### Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 mars 2008 av 243 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 235 000 kvm.

Femton av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 13 421 mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 236 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 145 mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 83 procent av det totala hyresvärdet och 80 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 70 respektive 28 procent av totalt hyresvärde.



### Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, mkr
Redovisat värde 1 januari 2008	13 397
Förvärv	27
Investeringar	105
Avyttrade fastigheter	-147
Värdeförändring	40
Valutaomräkningar	-1
Redovisat värde 31 mars 2008	13 421

### Fastighetsförvärv

Totalt har två fastigheter till ett värde av 27 mkr förvärvats.

### Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 105 mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 606 mkr, varav 259 mkr var investerade vid periodens slut. De större pågående projekten är ÅF-huset och Brygghuset åt Mercedes på Dockan i Malmö samt ombyggnaden av fastigheten Polisen 3 i Helsingborg och en nybyggnad på Musköten 9 i Helsingborg.

### Finansiell ställning

#### Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 4 590 mkr (4 473) och soliditeten till 33,5 procent (32,6). 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 31 mars uppgick till 7 546 mkr (7 796) med en genomsnittsränta, inklusive löftesprovision, om 4,55 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 mars 2008 till nio månader (16). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 3,6 år (3,5).

Wihlborgs innehar tre derivatinstrument. En nioårig tröskelswap om 1 miljard kronor som startade i december 2007 och innehåller en ränteröskel på 4,75 procent. Så länge den korta räntan, 3 mån Stibor, ej överstiger 4,75 betalar Wihlborgs 3,48 procent mot att man erhåller 3 mån Stibor. Vidare har Wihlborgs under augusti 2007 tecknat en stängningsbar swap om 1 miljard kronor där Wihlborgs erlagt en kupongränta som under 2008 uppgått till i snitt 3,40 procent och erhållit en ränta motsvarande 3 månaders Stibor. I januari 2008 tecknades ytterligare en stängningsbar swap om 1 miljard kronor där Wihlborgs erlägger 3,32 procent och erhåller 3 månaders Stibor.

Totalt har effekterna av swaparna under perioden medfört att Wihlborgs räntekostnader sänkts med 6 mkr under perioden.

### Ränte- och lånefallostruktur per 31 mars 2008

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
Förfall, år				
2008	7 191	4,53	317	317
2009	25	4,04	1 621	1 071
2010	35	3,01	635	628
2011			1 800	1 793
2012			3 353	3 130
>2012	295	4,63	607	607
<b>Totalt</b>	<b>7 546</b>	<b>4,53</b>	<b>8 333</b>	<b>7 546</b>

### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 202 mkr (226) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

### Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 81 personer (84), varav 28 fastighetsskötare. 52 medarbetare finns i Malmö, 19 i Helsingborg, 4 i Lund och 6 i Köpenhamn. Medelålder 49 år, andel kvinnor 31 procent.

### Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Moderbolaget har investerat 4 mkr (1 390) 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.

I bolagets årsredovisning 2007 sid 48-49 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker. Några väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har inte uppstått därefter.

### Fastighetsbeståndet per 31 mars 2008

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 mars 2008.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 31 mars 2008.

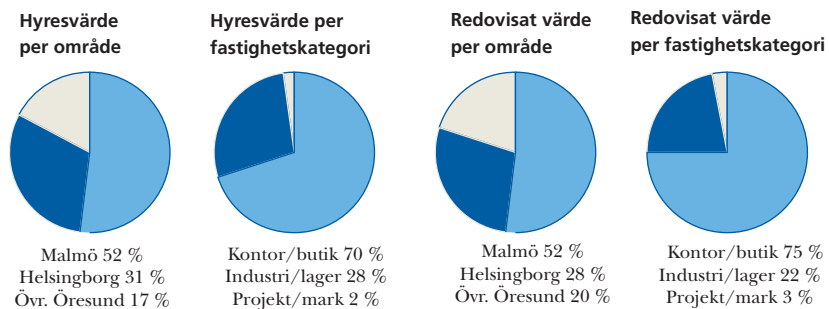
Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 31 mars 2008, utgående från kontrakterade hyresintäkter och faktiska kostnader på rullande tolv månader.

### 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. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.





### Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor kvm	Butik kvm	Ind./lager kvm	Hotell kvm	Bostad kvm	Övrigt kvm	Totalt kvm	Andel %
Malmö	288 241	37 294	230 081	2 947	6 023	4 874	569 460	46,1
Helsingborg	153 337	42 917	228 088	20 799	5 322	8 078	458 541	37,1
Övr. Öresundsregionen	125 201	4 529	77 235			253	207 217	16,8
<b>Totalt</b>	<b>566 778</b>	<b>84 740</b>	<b>535 404</b>	<b>23 746</b>	<b>11 345</b>	<b>13 205</b>	<b>1 235 217</b>	<b>100,0</b>
Andel, %	45,9	6,9	43,3	1,9	0,9	1,1		100,0

### Fördelning av fastighetskategori inom respektive område

Område/fastighets- kategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Redovisat värde/ marknadsvärde mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ek. uthyr- ningsgrad %	Hyresin- täkter mkr	Driftsöver- skott mkr	Direktav- kastning %	Över- skottsgrad %		
<b>Malmö</b>											
Kontor/butik	43	324 126	5 571	17 188	488	1 507	95	463	338	6,1	73
Industri/lager	50	219 859	1 132	5 147	145	657	87	125	81	7,2	65
Projekt/mark	28	25 475	328	12 891	10	402	47	5	1	0,1	7
<b>Totalt Malmö</b>	<b>121</b>	<b>569 460</b>	<b>7 031</b>	<b>12 347</b>	<b>643</b>	<b>1 129</b>	<b>92</b>	<b>593</b>	<b>419</b>	<b>6,0</b>	<b>71</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/butik <sup>1</sup>	36	164 237	2 188	13 322	195	1 189	96	188	134	6,1	71
Industri/lager	48	284 200	1 478	5 202	180	634	93	167	117	7,9	70
Projekt/mark	3	10 104	80	7 903	8	774	100	8	6	7,4	75
<b>Totalt Helsing- borg</b>	<b>87</b>	<b>458 541</b>	<b>3 746</b>	<b>8 170</b>	<b>383</b>	<b>836</b>	<b>95</b>	<b>363</b>	<b>257</b>	<b>6,9</b>	<b>71</b>
<b>Övriga Öresundsregionen</b>											
Kontor/butik	15	145 572	2 294	15 756	181	1 240	89	160	122	5,3	76
Industri/lager	12	59 911	289	4 816	27	448	95	25	18	6,4	73
Projekt/mark	8	1 734	61	35 354	2	1 315	100	2	2	2,5	68
<b>Totalt Övriga Öresund</b>	<b>35</b>	<b>207 217</b>	<b>2 643</b>	<b>12 757</b>	<b>210</b>	<b>1 012</b>	<b>87</b>	<b>188</b>	<b>142</b>	<b>5,4</b>	<b>76</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>243</b>	<b>1 235 217</b>	<b>13 421</b>	<b>10 865</b>	<b>1 236</b>	<b>1 001</b>	<b>93</b>	<b>1 145</b>	<b>818</b>	<b>6,1</b>	<b>71</b>

1. I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 262 kvm.

### Hyreskontraktens löptider 31 mar 2008

Kontrakterade hyresintäkter per 31 mars 2008

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
<b>Lokalhyresavtal</b>				
2008	398	177 596	147	13
2009	482	225 206	208	19
2010	403	236 678	256	23
2011	258	204 502	189	17
2012	65	70 937	83	8
2013	20	34 772	34	3
>2013	48	124 246	193	17
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>1 674</b>	<b>1 073 937</b>	<b>1 109</b>	<b>100</b>
Bostadshyresavtal	161	11 325	11	
P-platser och övrigt	443		25	
<b>Totalt</b>	<b>2 278</b>	<b>1 085 262</b>	<b>1 145</b>	

Aktieägare 2008-03-31	Antal aktier tusental	Antal röster & kapital, %
Maths O Sundqvist	4 110	11,0
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,3
Investment AB Öresund	2 290	6,1
Robur Fonder	1 147	3,1
Länsförsäkringar Fonder	1 017	2,7
SEB Fonder	809	2,2
Handelsbanken Fonder	738	2,0
Mats Qviberg med familj	661	1,8
Förvaltnings AB Färgax	450	1,2
Skandia Fonder	414	1,1
Övriga aktieägare reg. i Sverige	11 892	31,8
Aktieägare reg. i utlandet	10 036	26,8
Totalt utestående aktier	37 431	100,0
Återköpta egna aktier	997	
<b>Summa registrerade aktier</b>	<b>38 428</b>	

### Största ägare i Wihlborgs Fastigheter per 31 mars 2008

De största ägarna i Wihlborgs är Maths O Sundqvist och Brinova Fastigheter AB som äger 11,0 respektive 10,3 procent av de utestående aktierna.

De tio största ägarna ägde vid periodens slut 41,4 procent och antalet aktieägare uppgick till 27 104, en minskning med ca 400 aktieägare sedan årsskiftet.

Andelen aktieägare i utlandet har ökat från årsskiftet med 1,6 procent till 26,8 procent.

### Händelser efter rapportperioden

Wihlborgs har genomfört en bytesaffär i Köpenhamn där tre fastigheter i Herlevs kommun förvärvats för 122 miljoner DKK samtidigt som fastigheten Frederikskaj i Köpenhamn försålts. Affären genomförs under kvartal 2, 2008 och medför ingen resultateffekt.

### Kommande rapporttillfällen

■ Årsstämma	23 april 2008
■ Delårsrapport januari-juni	8 juli 2008
■ Delårsrapport januari-september	30 oktober 2008

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

Malmö den 23 april 2008

**Wihlborgs Fastigheter AB (publ)**

Anders Jarl

Verkställande direktör



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

## Resultaträkningar

Mkr	2008 jan-mar 3 mån	2007 jan-mar 3 mån	2007/08 apr-mar 12 mån	2007 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	287	248	1 074	1 035
Driftskostnader	-51	-46	-168	-163
Reparation och underhåll	-12	-12	-47	-47
Fastighetskatt	-14	-13	-49	-48
Tomträttsavgäld	-1	-1	-4	-4
Fastighetsadministration	-12	-11	-51	-50
<b>Driftsöverskott</b>	<b>197</b>	<b>165</b>	<b>755</b>	<b>723</b>
Central administration och marknadsföring	-8	-7	-31	-30
Värdeförändring fastigheter	40	15	1 068	1 043
<b>Rörelseresultat</b>	<b>229</b>	<b>173</b>	<b>1 792</b>	<b>1 736</b>
Ränteintäkter	1	1	7	7
Räntekostnader	-82	-55	-283	-256
Värdeförändring derivat	-1	13	1	15
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>147</b>	<b>132</b>	<b>1 517</b>	<b>1 502</b>
Aktuell skatt	-2	-2	-11	-11
Uppskjuten skatt	-28	-16	-389	-377
<b>Nettoresultat<sup>1</sup></b>	<b>117</b>	<b>114</b>	<b>1 117</b>	<b>1 114</b>
Periodens resultat löpande förvaltning	78	75	323	320
Vinst per aktie <sup>2</sup>	3,13	2,97	29,35	29,08
Antal aktier vid periodens slut, tusental	37 431	38 428	37 431	37 431
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 431	38 428	38 054	38 304

1. Hela resultatet är hänförbart 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.



## Resultat per region jan-mar

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övr. Öresund		Totalt	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Hysesintäkter	149	137	90	78	48	33	287	248
Fastighetskostnader	-48	-46	-29	-27	-13	-10	-90	-83
Driftsöverskott	101	91	61	51	35	23	197	165
Central administr.							-8	-7
<b>Rörelseresultat<sup>1</sup></b>							<b>189</b>	<b>158</b>
Mkr	08-03-31	07-12-31	08-03-31	07-12-31	08-03-31	07-12-31	08-03-31	07-12-31
Bokfört värde fastigheter	7 031	6 990	3 746	3 687	2 644	2 720	13 421	13 397

1. Exklusive värdeförändringar fastigheter.

## Vissa resultatposter 2007 per kvartal

Mkr	jan-mars	april-juni	juli-sep	okt-dec
Hysesintäkter	248	262	255	270
Driftskostnader	-46	-39	-36	-42
Reparation och underhåll	-12	-10	-10	-15
Fastighetskatt	-13	-11	-13	-11
Tomträttsavgäld	-1	-1	-1	-1
Fastighetsadministration	-11	-12	-12	-15
<b>Driftsöverskott</b>	<b>165</b>	<b>189</b>	<b>183</b>	<b>186</b>



## Balansräkningar

Mkr	31 mar 2008	31 mar 2007	31 dec 2007
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	13 421	10 884	13 397
Övriga anläggningstillgångar	112	145	115
Kortfristiga fordringar	62	51	63
Likvida medel	110	107	147
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 705</b>	<b>11 187</b>	<b>13 722</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	4 590	3 790	4 473
Uppskjuten skatteskuld	1 119	749	1 093
Övriga långfristiga skulder	7 578	6 316	7 829
Kortfristiga skulder	418	332	327
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>13 705</b>	<b>11 187</b>	<b>13 722</b>

## Förändringar i eget kapital

Mkr	31 mar 2008	31 mar 2007	31 dec 2007
<b>Totalt kapital vid periodens början</b>	<b>4 473</b>	<b>3 667</b>	<b>3 667</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	4 353	3 547	3 547
Lämnad utdelning	-	-	-211
Återköp egna aktier	-	-	-110
Omräkningsdifferenser	0	9	13
Nettoresultat	117	114	1 114
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>4 470</b>	<b>3 670</b>	<b>4 353</b>
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>			
Belopp vid periodens början	120	120	120
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	-	-	-
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>4 590</b>	<b>3 790</b>	<b>4 473</b>

## Kassaflödesanalyser

Mkr	2008 jan-mar 3 mån	2007 jan-mar 3 mån	2007 jan-dec 12 mån
<i>Löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat	229	173	1 736
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	-39	-15	-1 041
Betalt finansnetto	-81	-53	-246
Betald inkomstskatt	-11	-12	-15
Förändring övrigt rörelsekapital	101	78	44
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>199</b>	<b>171</b>	<b>478</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av koncernföretag	-16	-27	-628
Försäljning av koncernföretag	84	185	345
Investeringar och förvärv av fastigheter	-116	-113	-957
Försäljning av fastigheter	63	-	48
Förändring övriga anläggningstillgångar	1	-5	-3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>16</b>	<b>40</b>	<b>-1 195</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning	-	-	-211
Återköp egna aktier	-	-	-110
Förändring långfristiga skulder	-252	-190	1 099
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-252</b>	<b>-190</b>	<b>778</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-37</b>	<b>21</b>	<b>61</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>147</b>	<b>86</b>	<b>86</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>110</b>	<b>107</b>	<b>147</b>



## Nyckeltal

Mkr	2008 jan-mar 3 mån	2007 jan-mar 3 mån	2007/08 apr-mar 12 mån	2007 jan-dec 12 mån
-----	--------------------------	--------------------------	------------------------------	---------------------------

### Finansiella

Avkastning på eget kapital, %	10,6	12,6	27,4	27,9
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	6,2	14,5	14,0
Soliditet, %	33,5	33,9	33,5	32,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	4,1	6,4	7,2
Räntetäckningsgrad löpande förvaltn, ggr	2,3	2,9	2,6	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	56,2	57,6	56,2	58,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6	1,7

### Aktierelaterade

Periodens resultat per aktie, kr	3,13	2,97	29,35	29,08
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	3,93	3,43	39,86	39,21
Periodens resultat löpande förvaltning per aktie, kr	2,08	1,95	8,49	8,35
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	2,89	2,71	11,77	11,59
Eget kapital per aktie I, kr	119,42	95,50	119,42	116,29
Eget kapital per aktie II, kr	138,64	108,03	138,64	135,07
Börskurs per aktie, kr	135,75	150,00	135,75	115,75
P/E-tal, ggr	10,8	12,6	4,6	4,0
P/E-tal löpande förvaltning, ggr	16,3	19,2	16,0	13,9
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	2,86	2,65	11,54	11,36
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	6,25
Antal aktier vid periodens slut, tusental	37 431	38 428	37 431	37 431
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 431	38 428	38 054	38 304

### Fastighetsrelaterade

Antal fastigheter	243	219	243	245
Fastigheternas redovisade värde, mkr	13 421	10 884	13 421	13 397
Direktavkastning, %	6,1	6,4	6,1	6,0
Uthyrbar yta, kvm	1 235 217	1 142 358	1 235 217	1 241 445
Hysesintäkter, kr per kvm	927	872	927	914
Driftsöverskott, kr per kvm	662	609	662	650
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	93	93
Överskottsgrad, %	71	70	71	71

### Medarbetare

Antalet anställda vid periodens slut	81	79	81	84
Genomsnittligt antal anställda	82	78	82	82

## Definitioner

För definitioner se Wihlborgs årsredovisning 2007 sidan 80.



## Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar januari-mars 2008

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott 2008, mkr <sup>1</sup>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 1</b>						
Värjan 9	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 647		
Lejrvej 1	Furesö	Övr Öresund	Industri/lager	1 228		
<b>Totalt förvärv jan-mars 2008</b>				<b>3 875</b>	<b>28</b>	<b>0,4</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 1</b>						
S:t Georg Söd	Hamburg	Övr Öresund	Kontor/butik	8 107		
Måsen 16	Lund	Övr Öresund	Projekt/mark	-		
Lugudde 7	Malmö	Malmö	Kontor/butik	2 087		
<b>Totalt försäljningar jan-mars 2008</b>				<b>10 194</b>	<b>147</b>	<b>1,0</b>

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



## Resultat- och balansräkningar moderbolaget

Resultaträkning Mkr	2008 jan-mar 3 mån	2007 jan-mar 3 mån	2007 jan-dec 12 mån
Intäkter	17	20	79
Kostnader	-23	-23	-95
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>	<b>-16</b>
Finansiella intäkter	125	146	849
Finansiella kostnader	-100	-68	-311
<b>Resultat före skatt</b>	<b>19</b>	<b>75</b>	<b>522</b>
Skatt	5	0	2
<b>Nettoresultat</b>	<b>24</b>	<b>75</b>	<b>524</b>

Balansräkning Mkr	31 mar 2008	31 mar 2007	31 dec 2007
Andelar i koncernföretag	3 002	1 656	2 998
Fordringar hos koncernföretag	7 280	7 253	7 360
Övriga tillgångar	364	1 399	360
Kassa och bank	101	96	124
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 747</b>	<b>10 404</b>	<b>10 842</b>
Eget kapital	1 931	1 776	1 908
Skulder till kreditinstitut	6 189	5 347	6 468
Skulder till koncernföretag	2 557	3 255	2 436
Övriga skulder	70	26	30
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 747</b>	<b>10 404</b>	<b>10 842</b>



---

**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)**Helsingborg**

Garnisonsgatan 25 A

254 66 Helsingborg

Tel: 042-490 46 00

**Lund**

Ideon Science Park

Scheelevägen 17

223 70 Lund

Tel: 046-286 85 00

**Köpenhamn**

Ellekær 6, opgang C

DK-2730 Herlev

Danmark

Tel: +45 39 61 61 57