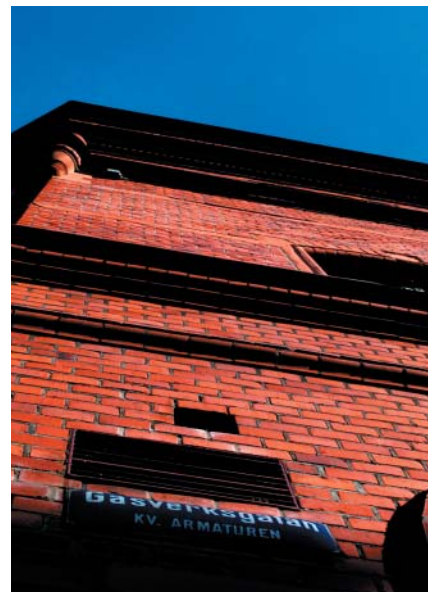


Delårsrapport

Januari–september 2005

- Periodens resultat uppgick till 314 mkr (219 mkr proforma motsvarande period 2004), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 16,52 kr (11,71 kr proforma)
- Periodens hyresintäkter uppgick till 546 mkr (531 mkr proforma)
- Periodens resultat från löpande förvaltning uppgick till 168 mkr (153 mkr proforma)
- Resultat före skatt uppgick till 435 mkr (304 mkr proforma), varav 7 mkr (0 mkr) avser realiserade värdeförändringar och 200 mkr (91 mkr) avser orealiserade värdeförändringar i fastigheter
- Soliditeten ökade till 33,5 % (29,5)



“Wihlborgs skall vara det ledande och mest lönsamma fastighetsbolaget på Öresundsmarknaden.”

	2005 jan-sep 9 mån	Proforma 2004 jan-sep 9 mån	Proforma 2004/2005 okt-sep 12 mån	Proforma 2004 jan-dec 12 mån
Mkr				
Periodens resultat löpande förvaltning	168	153	216	202
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	233	213	300	280
Periodens resultat	314	219	428	333
Periodens resultat före skatt	435	304	594	463
Per aktie, kr				
Periodens resultat löpande förvaltning	8,84	8,18	11,41	10,81
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	12,26	11,39	15,85	14,98
Periodens resultat	16,52	11,71	22,61	17,81
Periodens resultat före skatt	22,88	16,26	31,37	24,77
Eget kapital	140,00	117,52	140,00	123,62

KONCERNENS BILDANDE

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

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

AFFÄRSIDÉ

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med 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 visat en fortsatt ökad efterfrågan på moderna kontor och effektiva ytor för industri- och lagerlokaler.

För närvarande råder en stark byggkonjunktur i Öresundsregionen med bl.a. Citytunneln, Turning Torso - inflyttningsklart i november, Dockanområdet - Wihlborgs byggstart för nytt kontor till Teleca samt Malmös nya lärarhögskola i fastigheten Orkanen. I Köpenhamn är köpcentret Fields färdigt och byggandet av Danmarks Radio pågår liksom nya projekt i Sydhamnen. Bostadsbyggandet i Öresundsregionen ökar starkt till följd av befolkningsökningen, låga räntor och en bra konjunktur.

Ekonomi utvecklas positivt i regionen. Betydande ökning i sysselsättningen noteras inom handeln, transport och kommunikationer. Den regionala tillväxten beräknas till 2,7 procent. Detta kan jämföras med Stockholms 3,1 procent och Göteborgs 2,3 procent.

Hyresnivåerna för moderna kontorslokaler i centrala Malmö ligger oförändrat kring 1 500-1 800 per kvm. För

mindre kontorslokaler ligger hyresnivån kring 1 000-1 400 kronor per kvm. Hyresnivåer för industri- och lagerlokaler ligger fortsatt i nivå 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 rapportperioden uppgick till 546 mkr (531). Ökningen av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar samt nyuthyrningar. Uthyrningsgraden är förbättrad med en procentenhet mot tidigare period.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 65 mkr, varav 20 mkr avser nyproduktion. Periodens uppsägningar har uppgått till 26 mkr.

Fastighetskostnader

I syfte att åskådliggöra säsongvariationerna har proforma utfall per kvartal upprättats, se Vissa resultatposter proforma 2004 per kvartal.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 178 mkr (174).

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 368 mkr (357).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 20 mkr (18) för perioden. Periodens kostnader för central administration har ej belastats fullt ut med börsrelaterade kostnader såsom fristående bolag.

Realiserade- och orealiserade värdeförändringar

Åtta fastigheter har avyttrats under perioden, innebärande en realiserad värdeförändring om 7 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 direktavkastningskrav har enligt Wihlborgs bedömning inneburit att värdet ökat med 200 mkr utöver gjorda investeringar.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, mkr
Bokfört värde 1 januari 2005	7 312
Avyttrade fastigheter	-320
Investeringar	222
Fastighetsförvärv	220
Värderegleringar	200
Valutaomräkningar	29
Bokfört värde 30 september 2005	7 663



ovan - Beachvolleyturnering under Dockans hamnfest den 28-29 maj 2005.
t.h. - Fastighetsskötare John Nilsson ser över tekniken i Malmö Opera- och Musikteaters scendekorverkstad.



Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -115 mkr (-126), varav ränteintäkter uppgick till 13 mkr (12). En negativ värdeförändring för bolagets derivatportfölj har noterats med 5 mkr till följd av sänkta marknadsräntor. Periodens räntekostnader 128 mkr motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,32 procent.

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och realiserade värdeförändringar, uppgick till 233 mkr (213) för perioden. Belastat med 28 % skatt uppgick resultatet till 168 mkr (153).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 435 mkr (304).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 314 mkr (219).

FASTIGHETSBESTÅND

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Köpenhamn och Lund. Fastighetsbeståndet bestod per den 30 september 2005 av 194 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 981 000 kvm. 16 av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 7 663 mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Det totala hyresvärdet uppgick till 825 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 744 mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 86 procent av det totala hyresvärdet och 84 procent av fastigheternas bokförda värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 68 procent respektive 29 procent av totalt hyresvärde.

Förvärv och investeringar i fastigheter

Under perioden har tio fastigheter till ett värde av 220 mkr förvärvats. Dessutom har investeringar i befintligt bestånd skett med 222 mkr.

Fastighetsförsäljningar

Under perioden har åtta fastigheter avyttrats till en sammanlagd köpeskilling om 327 mkr. Bokfört värde för sålda fastigheter uppgick till 320 mkr.

Pågående projekt

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 380 mkr, varav 99 mkr var investerade per den 30 september 2005. De större pågående projekten är Teleca i Malmö, Svea 7 och Hästhagen 4 i Helsingborg.

FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september till 2 690 mkr (2 320) och soliditeten till 33,5 procent (29,5).

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 4 474 mkr (4 868) med en genomsnittsränta, inklusive löftesprovision, om 3,32 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 30 september 2005 till 16 månader (14). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften uppgick till 4,3 år (4,6).

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 160 mkr (114) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

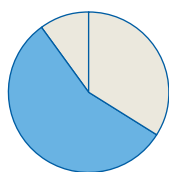


ovan - kv Töbebacken 7 i Lund förvärvades under september 2005
t.v. - kv Slagthuset 1 med sina 20 000 kvm innehåller både kontor, lager, bostäder, hotell, konferensanläggning och nöjescentrum..

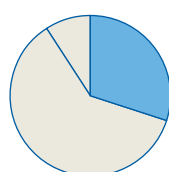
RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2005

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2005	3 398	2,51	911	911
2006	560	6,25	60	60
2007			129	129
2008	300	4,96	20	20
2009			3 935	3 138
>2009	193	4,71	193	193
Totalt	4 451	3,24	5 248	4 451
Derivat	23			
Totalt inkl. derivat	4 474			

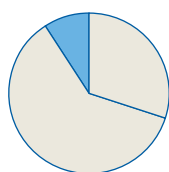
Finansiering per 30 september 2005



Räntebärande
skulder, 56%



Eget kapital, 34%



Ej räntebärande
skulder, 10%

MEDARBETARE

Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Wihlborgs till 68 (71) personer.

Fördelningen av medarbetare på respektive kontor är följande: Malmö 44, Helsingborg 19 och Köpenhamn 5. Medelåldern uppgick till 49 år och andelen kvinnor uppgick till 32 procent.

MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt i moderbolaget, som innehåller endast koncerngemensamma funktioner, uppgick till 77 mkr (0). Omsättningen, som i huvudsak utgörs av koncernin-ternas tjänster, uppgick till 43 mkr (0). Några investeringar i moderbolaget har ej skett.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 SEPTEMBER 2005

Nedanstående sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 september 2005. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 30 september 2005. Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 30 september 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	39	259 007	3 430	13 462	341	1 369	93	317	226	6,8	71
Industri/lager	30	148 807	559	3 509	90	565	86	77	43	7,6	55
Projekt/mark ³⁾	21	12 182	161	20 037	3	285	81	3	1	0,4	35
Totalt Malmö	90	419 996	4 150	9 881	434	1 033	92	397	270	6,5	68
Helsingborg											
Kontor/butik ²⁾	34	127 855	1 167	9 124	121	950	93	113	76	6,6	68
Industri/lager	31	235 737	950	4 030	135	571	90	121	80	8,4	66
Projekt/mark	6	49 054	138	2 812	15	301	74	11	3	1,9	23
Totalt Helsingborg	71	412 646	2 255	5 464	271	656	91	245	159	7,1	65
Övr Öresundsreg ¹⁾											
Kontor/butik	18	103 246	1 085	10 502	99	954	82	81	57	5,4	72
Industri/lager	7	43 182	144	3 340	18	425	94	17	10	6,9	58
Projekt/mark	8	2 374	30	12 619	3	1 404	100	3	2	7,9	71
Totalt Övriga Öresundsregionen ¹⁾	33	148 802	1 259	8 458	120	807	84	101	71	5,6	70
Totalt Wihlborgs	194	981 444	7 663	7 808	825	840	90	744	500	6,5	67

¹⁾ I Övriga Öresundsregionen redovisas även en fastighet belägen i Hamburg, Tyskland, med en uthyrbar yta om 8 090 kvm.

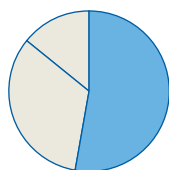
²⁾ I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 20 759 kvm.

³⁾ Enligt IFRS def. av projektfastigheter äger Wihlborgs en projektfastighet - markområdet Dockan i Malmö - med ett bokfört värde om 60 mkr.

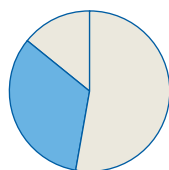
HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 30 SEPTEMBER 2005

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 sep 2005	
			mkr	andel, %
Lokalhyresavtal				
2005	166	74 142	46	6
2006	450	181 490	141	19
2007	320	151 048	135	19
2008	286	168 590	127	18
2009	109	99 740	87	12
2010	35	29 117	40	6
>2010	44	113 181	149	21
Totalt lokalhyresavtal	1 410	817 308	725	100
Bostadshyresavtal	126	7 603	8	
P-platser och övrigt	329	0	11	
Totalt	1 865	824 911	744	

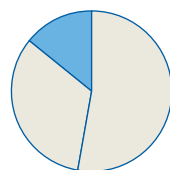
HYRESVÄRDE PER OMRÅDE



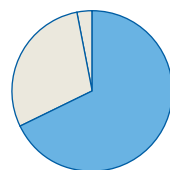
Malmö 53 %



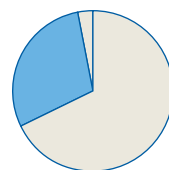
Helsingborg 33 %


 Övriga Öresunds-
regionen 14 %

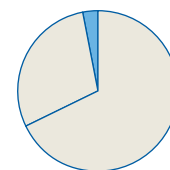
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



Kontor/butik, 68%



Industri/lager, 29%



Projekt/mark, 3%

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	218 801	20 947	153 925	2 193	3 478	18 982	1 670	419 996	42,8
Helsingborg	109 825	34 814	235 446	20 799	2 541	9 031	190	412 646	42,0
Övriga Öresundsregionen	77 272	4 601	64 025	-	1 884	1 020	-	148 802	15,2
Totalt	405 898	60 362	453 396	22 992	7 903	29 033	1 860	981 444	100,0
Andel, %	41,4	6,2	46,2	2,3	0,8	3,0	0,2	100,0	

REDOVISNINGSPRINCIPER

Wihlborgs redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med IFRS. Förändrade redovisningsprinciper har tillämpats för redovisningen av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34.

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 IFRS 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 ÄGARNA PER 30 SEPTEMBER 2005

Wihlborgs aktie är sedan den 23 maj 2005 noterad på Stockholmsbörsens O-lista. Antalet aktieägare uppgår till 32 670.

Aktieägare 2005-09-30	Antal aktier tusental	Andel röster & kapital %
Brinova Fastigheter AB	1 933	10,1
AMF Pension	1 100	5,7
Investment AB Öresund	1 000	5,2
SEB Fonder	808	4,2
Robur	600	3,1
HQ Fonder	579	3,0
LF Fastighetsfonden	499	2,6
Maths O Sundqvist, familj och bolag	433	2,3
Mats Qviberg med familj	284	1,5
Förvaltnings AB Färgax	241	1,3
Övriga aktieägare reg. i Sverige	6 930	36,0
Aktieägare reg. i utlandet	4 807	25,0
Totalt utestående aktier	19 214	100,0

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Till valberedning inför ordinarie bolagsstämma den 26 april 2006 i Malmö har utsetts:

Anders Silverbåge, Brinova Fastigheter AB
Magnus Wärn, AMF Pension
Erik Törnberg, Investment AB Öresund
Leif Franzon, Aktiespararna.

UTSIKTER FÖR 2005

För helåret 2005 bedöms resultatet efter finansiella poster exklusive orealiserade värdeförändringar, fastigheter och värdeförändringar derivat att överstiga 310 mkr. Per den 30 september 2005 uppgår orealiserade värdeförändringar fastigheter till 200 mkr och värdeförändringar derivat till -5 mkr.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Bokslutskommuniké 2005 10 februari 2006
- Årsredovisning 2005 april 2006
- Bolagsstämma i Malmö 26 april 2006
- Delårsrapport jan-mars 26 april 2006

Malmö den 2 november 2005

Anders Jarl
Verkställade direktör

Vi har översiktligt granskat denna delårsrapport enligt den rekommendation som FAR utfärdat.

En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision. Det har inte framkommit något som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Malmö den 2 november 2005

Deloitte AB
Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor

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 Plåtfördlingen 8, Strandbadsvägen 13 i Helsingborg.
Fastigheten innehåller 11 820 kvm kontor, lager och
industrilokaler.*

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI-SEPTEMBER 2005

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-sep, 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	2,4
Fastighetsförvärv kvartal 3						
Töebacken 7-8	Lund	Övr. Öresundsreg.	Kontor/butik	4 617		
Totalt fastighetsförvärv juli- september 2005				4 617	48	0
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 fastighetsförsälj- ningar jan-mars 2005				21 122	174	0
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 fastighetsförsälj- ningar april-juni 2005				4 297	33	1
Fastighetsförsäljningar kvartal 3						
Maria Park 34	Helsingborg	Helsingborg	Projekt & mark	2 430		
Bergedorf	Hamburg	Övr Öresundsreg.	Kontor/butik	5 610		
Totalt fastighetsförsälj- ningar juli-sept 2005				8 040	120	4,3

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
	juli-sep 3 mån	juli-sep 3 mån	jan-sep 9 mån	jan-sep 9 mån	okt-sep 12 mån	jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	185	178	546	531	724	709
Driftskostnader	-24	-20	-95	-88	-129	-122
Reparation och underhåll	-11	-14	-35	-37	-49	-51
Fastighetskatt	-7	-7	-20	-22	-26	-28
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-3	-4	-4
Fastighetsadministration	-9	-8	-25	-24	-33	-32
Driftöverskott	133	128	368	357	483	472
Central administration och marknadsföring	-7	-6	-20	-18	-26	-24
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	2	0	7	0	7	0
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	13	61	200	91	292	183
Rörelseresultat	141	183	555	430	756	631
Ränteintäkter	1	4	13	12	17	16
Räntekostnader	-38	-46	-128	-138	-174	-184
Värdeförändring derivat	1	0	-5	0	-5	0
Resultat efter finansiella poster	105	141	435	304	594	463
Aktuell skatt	-9	-15	-25	-37	-36	-48
Uppskjuten skatt	-25	-25	-96	-48	-130	-82
Periodens resultat	71	101	314	219	428	333
<i>Periodens resultat löpande förvaltning</i>	<i>64</i>	<i>58</i>	<i>168</i>	<i>153</i>	<i>216</i>	<i>202</i>
Resultat per aktie ¹⁾	3,70	5,40	16,52	11,71	22,61	17,81
Antal aktier vid periodens slut, tusental	19 214	18 695	19 214	18 695	19 214	18 695
Genomsnittligt antal aktier, tusental	19 214	18 695	19 012	18 695	18 933	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-sep		Helsingborg jan-sep		Övr Öresundsreg jan-sep		Koncerntotal jan-sep	
	2005	Proforma 2004	2005	Proforma 2004	2005	Proforma 2004	2005	Proforma 2004
Hysesintäkter	290	286	185	176	71	69	546	531
Fastighetskostnader	-91	-89	-65	-63	-22	-22	-178	-174
Driftöverskott	199	197	120	113	49	47	368	357
Central administration							-20	-18
Rörelseresultat 1)							348	339
Mkr	2005-09-30	2004-12-31	2005-09-30	2004-12-31	2005-09-30	2004-12-31	2005-09-30	2004-12-31
Bokfört värde fastigheter	4 150	3 891	2 255	2 118	1 259	1 140	7 663	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 Tillgångar	30 sep 2005	Proforma 30 sep 2004	31 dec 2004	Proforma 31 dec 2004	Proforma 31 dec 2003
Fastigheter	7 663	6 997	7 312	7 149	6 805
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	7	7	7	7
Finansiella anläggningstillgångar	128	527	483	527	527
Omsättningstillgångar	145	36	29	36	36
Likvida medel	79	97	36	97	97
Summa tillgångar	8 022	7 664	7 867	7 816	7 472
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	2 690	2 197	2 320	2 311	1 977
Avsättningar	611	489	526	522	440
Räntebärande skulder	4 474	4 773	4 868	4 778	4 850
Ej räntebärande skulder	247	205	153	205	205
Summa eget kapital och skulder	8 022	7 664	7 867	7 816	7 472

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	30 sep 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	9	-
Periodens resultat	314	-
Eget kapital vid periodens slut	2 690	2 320

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

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	2005 jan-sep 9 mån	Proforma 2004 jan-sep 9 mån	2004 jan-dec 12 mån	Proforma 2004/2005 okt-sep 12 mån	Proforma 2004 jan-dec 12 mån
Rörelseresultat exkl avskrivningar och värdeförändringar	349	340	-	457	448
Betalt finansnetto	-113	-126	-	-155	-168
Betald inkomstskatt	0	-37	-	-11	-48
Förändring övrigt rörelsekapital	-50	-	-	-50	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	186	177	0	241	232
Förvärv av koncernföretag	-121	-	-1 007	-121	-
Försäljning av koncernföretag	158	-	0	158	-
Investeringar och förvärv av fastigheter	-321	-101	-885	-381	-161
Försäljning av fastigheter	157	-	-	157	-
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	368	-	-2 684	368	-
Förändring övriga materiella anläggningstillgångar	-1	-	-4	-1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	240	-101	-4 580	180	-161
Nyemission	5	-	187	5	-
Aktieägartillskott	55	-	1 030	55	-
Koncernbidrag	-	-	6	-	-
Förändring räntebärande skulder	-443	-76	3 393	-438	-71
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-383	-76	4 616	-378	-71
Periodens kassaflöde	43	0	36	43	0
Likvida medel vid periodens början	36	97	0	36	97
Likvida medel vid periodens slut	79	97	36	79	97

NYCKELTAL

Mkr	2005 jan-sep 9 mån	Proforma 2004 jan-sep 9 mån	Proforma 04/05 okt-sep 12 mån	Proforma 2004 jan-dec 12 mån
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %			17,5	15,5
Avkastning på totalt kapital, %			9,9	8,5
Soliditet, %	33,5	28,7	33,5	29,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,2	4,3	3,5
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	2,8	2,5	2,7	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	58,4	68,2	58,4	66,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	2,2	1,7	2,1
Aktierelaterade				
Periodens resultat per aktie, kr	16,52	11,71	22,61	17,81
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	22,88	16,26	31,37	24,77
Periodens resultat löpande förvaltning per aktie, kr	8,84	8,18	11,41	10,81
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	12,26	11,39	15,85	14,98
Eget kapital per aktie, kr	140,00	117,52	140,00	123,62
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	10,99	9,47	14,00	12,41
Utdelning per aktie, kr	-	-	-	-
Antal aktier vid periodens slut, tusental	19 214	18 695	19 214	18 695
Genomsnittligt antal aktier, tusental	19 012	18 695	18 933	18 695
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	194	190	194	190
Fastigheternas bokförda värde, mkr	7 663	6 997	7 663	7 149
Direktavkastning, %	6,5	6,7	6,5	6,6
Uthyrbar yta, kvm	981 444	963 331	981 444	963 331
Hysesintäkter, kr per kvm	758	734	758	736
Driftsöverskott, kr per kvm	509	490	509	490
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	90	89
Överskottsgrad, %	67	67	67	67
Medarbetare				
Antal anställda vid periodens slut	68	71	68	71
Genomsnittligt antal anställda	70	71	70	71



t.v. - På Drottninggatan 7-11 i Helsingborg äger Wihlborgs kv Najaden 14.
nedan - Kv Svea 7 i Helsingborg (f.d. hotell Continental) renoveras f.n. Statyerna vid takåsarna bevakar hamninloppet.



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 genomsnittlig 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.

Belåningsgrad 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.

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 september 2005

Fastigheternas bokförda värde

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

Direktavkastning

Driftöverskott 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.

Driftöverskott per kvm

Driftöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

PRINCIPER FÖR PROFORMA

För att visa den ekonomiska utvecklingen för Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 september 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-sept 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-sep 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 Fabega till fullo reglerats genom kontant återbetalning. Räntekostnader jan-sep 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 september 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 september 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