

Bokslutskommuniké

Januari–december 2005

- Årets resultat uppgick till 470 mkr (333 mkr proforma 2004), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 24,66 kr (17,81 kr proforma)
- Hyresintäkterna 2005 uppgick till 736 mkr (709 mkr proforma)
- Årets resultat från löpande förvaltning uppgick till 229 mkr (202 mkr proforma)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 7,00 kr (0) per aktie samt en aktiesplit med villkor 2:1, vilket innebär att en gammal aktie ersätts med två nya
- Soliditeten ökade till 34,8 % (29,5)



Wihlborgs befäster och stärker marknadspositionerna i Öresundsregionen genom koncentration till utvalda delmarknader.

	2005 jan-dec 12 mån	Proforma 2004 jan-dec 12 mån
Mkr		
Resultat löpande förvaltning före skatt	318	280
Resultat löpande förvaltning	229	202
Resultat före skatt	649	463
Resultat	470	333
Per aktie, kr		
Resultat löpande förvaltning före skatt	16,68	14,98
Resultat löpande förvaltning	12,01	10,81
Resultat före skatt	34,05	24,77
Resultat	24,66	17,81
Eget kapital	147,91	123,62

VD'S KOMMENTARER

2005 blev ett starkt år för Wihlborgs som aktör i den expansiva Öresundsregionen. I regionen råder en högkonjunktur över stora delar av näringslivet. Uppgången är bred och berör så gott som samtliga branscher. Vi har märkt av detta och vår uthyrning under 2005 har varit stark.

Under året har vi tecknat 184 nya kontrakt motsvarande en yta på 82 000 kvm, till en årshyra av 74 mkr. Uppsägningarna har uppgått till 104 kontrakt med en yta om 55 000 kvm och en årshyra om 35 mkr. Den positiva förhyrningen har lett till att vi snart saknar objekt att hyra ut.

Den viktigaste nyteckningen är hyresavtalet med Teleca som innebär att Wihlborgs uppför en ny kontorsbyggnad på Dockanområdet i Malmö. Avtalet omfattar 9 000 kvm av byggnadens yta på 10 200 kvm. Investeringen uppgår till 230 mkr och det årliga hyresvärdet till 19 mkr.

Genom förvärv och ytterligare koncentration till våra utvalda delmarknader har vi stärkt vår position och det har också visat resultat. Vi har genomgående bättre uthyrningsgrad än marknadsnittet på respektive delmarknad.

Resultatet efter skatt uppgick till 470 mkr och soliditeten ökade från 29,5 till 34,8 procent. Ett finansiellt starkt Wihlborgs kan därför när affärsmöjligheterna uppstår, utnyttja ett förvärvsutrymme i balansräkningen.

Sedan länge har Wihlborgs haft ett fastighetsbestånd i Hamburg. Efter försäljningen av fastigheten Bergedorf finns nu endast en fastighet kvar. Förstärkning av delmarknaden i Lund har skett genom förvärven av tre fastigheter på 17 000 kvm.

Framöver räknar vi med att Dockanområdet i Malmö, det hetaste området i hela södra Sverige, fortsätter att dra till sig kunder. Vi ser också en stor potential i Helsingborg och tittar hela tiden över sundet för att hitta bra affärer i Köpenhamn.

MARKNADSKOMMENTARER

Hyresmarknaden

Öresundsregionen är en viktig tillväxtmotor för Danmark och Sverige, regionen svarar för 26 procent av Danmarks och Sveriges BNP. I Östersjöområdet är Öresundsregionen en av de starkaste tillväxtregionerna. Företagen nordiseras och den nationella nivån är inte längre lika intressant. En koncentration till några få regioner inom Norden är en utveckling som Öresundsinstitutet förutser. I denna utveckling kommer Öresundsregionen att bli väldigt konkurrenskraftig.

Som etableringsort för högteknologiska företag har Malmö blivit alltmer intressant. Hyresmarknaden i Malmö har visat en fortsatt ökad efterfrågan på moderna kontor samt effektiva ytor avseende industri- och lagerlokaler.

Hyresnivåerna för moderna kontorslokaler i centrala Malmö ligger 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 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 uppgick till 736 mkr (709). Ökningen av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar samt nyuthyrningar. Uthyrningsgraden är 90 procent, vilket är oförändrat mot tidigare period.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 74 mkr, varav 20 mkr avser nyproduktion. Årets uppsägningar har uppgått till 35 mkr.

Fastighetskostnader

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

Totala fastighetskostnader uppgick till 239 mkr (237).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 497 mkr (472).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 26 mkr (24).

Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar

Åtta fastigheter har avyttrats under året med en vinst på 9 mkr (0).

Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, mkr
Bokfört värde 1 januari 2005	7 312
Avyttrade fastigheter	-328
Investeringar	286
Fastighetsförvärv	264
Värdeförändringar	318
Valutaomräkningar	38
Bokfört värde 31 december 2005	7 890

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -153 mkr (-168), varav ränteintäkter uppgick till 15 mkr (16). En positiv värdeförändring för bolagets derivatportfölj har noterats med 4 mkr till följd av höjda marknadsräntor.

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, dvs. resultat före skatt exklusive resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar uppgick till 318 mkr (280). Belastat med 28 % skatt uppgick resultatet till 229 mkr (202).



Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 649 mkr (463).

Skatter

Genom en omfördelning av skattemässiga avskrivningsunderlag, gällande fastighetsinvesteringar, från byggnader till byggnadsinventarier har en senareläggning kunnat ske av aktuell skatt, samtidigt som underskottsavdrag uppstått i enskilda bolag. Yrkande om rättelse av tidigare års deklamationer kommer att inlämnas till Skatteverket.

Utöver skattemässiga avskrivningar har bolaget utnyttjat möjligheten att göra direktavdrag för vissa investeringar på fastigheter. Sammantaget har detta inneburit att aktuell skattekostnad reducerats till 5 mkr. Outnyttjade underskottsavdrag i de svenska bolagen beräknas till 141 mkr (24).

Enligt IFRS skall bolaget redovisa skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden till nominell skattesats utan diskontering, vilket inneburit en uppskjuten skattekostnad om 174 mkr. Vid årets slut uppgick den uppskjutna skatteskulden till 633 mkr (489).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 470 mkr (333).

FASTIGHETSBESTÅND

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Köpenhamn och Lund. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2005 av 197 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 995 000 kvm. 17 av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 7 890 mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Det totala hyresvärdet uppgick till 839 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 758 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 86 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 30 procent av totalt hyresvärde.

Förvärv och investeringar i fastigheter

Under året har investeringar i befintligt bestånd skett med 286 mkr. Totalt har 13 fastigheter till ett värde av 264 mkr förvärvats.

Fastighetsförsäljningar

Under året har åtta fastigheter avyttrats till en sammanlagd köpeskilling om 337 mkr. Bokfört värde för sålda fastigheter uppgick till 328 mkr.

Pågående projekt

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 427 mkr, varav 146 mkr var investerade per den 31 december 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 31 december till 2 842 mkr (2 320) och soliditeten till 34,8 procent (29,6).

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 december uppgick till 4 388 mkr (4 868) med en genomsnittsränta, inklusive löftesprovision, om 3,30 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 31 december 2005 till 15 månader (14). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 4,8 år (4,6).

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 164 mkr (114) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



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 61 mkr (0). Några investeringar i moderbolaget har ej skett.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER 2005

Vidstående sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2005. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 31 december 2005. Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2005, utgående från kontrakterade hyresintäkter och faktiska kostnader på rullande tolv månader.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Wihlborgs redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med av EU antagna IFRS vilka även inkluderar gällande IAS samt tolkningar enligt IFRIC/SIC. Inom två områden finns väsentliga skillnader jämfört med de rekommendationer som gällde t.o.m. år 2004 - förvaltningsfastigheter (IAS 40) och finansiella instrument (IAS 39).

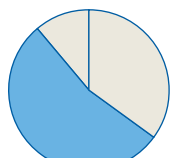
Förvaltningsfastigheter har enligt IAS 40 redovisats till verkligt värde, vilket har påverkat det ingående egna kapitalet jämfört med det utgående egna kapitalet i årsredovisningen för 2004. Förändringar därefter redovisas löpande i resultaträkningen. Som en följd av detta redovisningssätt redovisas inga av- och nedskrivningar på fastighetsbeståndet.

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.

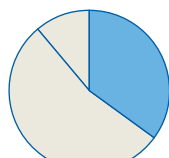
RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2005

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2006	3 881	3,03	434	434
2007				
2008	300	4,96	20	20
2009			1 135	1 120
2010			3 474	2 598
>2010	193	4,71	202	202
Totalt	4 374	3,23	5 265	4 374
Derivat	14			
Totalt inkl. derivat	4 388			

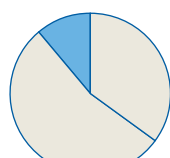
Finansiering per 31 december 2005



Räntebärande
skulder, 54%



Eget kapital, 35%



Ej räntebärande
skulder, 11%

MEDARBETARE

Vid årets 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.

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	259 444	3 469	13 371	343	1 320	93	320	239	6,9	75
Industri/lager	32	158 034	570	3 605	97	616	85	82	47	8,2	57
Projekt/mark ³⁾	20	12 193	168	13 812	4	292	82	3	1	0,3	20
Totalt Malmö	91	429 671	4 207	9 791	443	1 032	92	405	286	6,8	71
Helsingborg											
Kontor/butik ²⁾	34	128 201	1 212	9 454	123	962	93	115	81	6,7	70
Industri/lager	33	239 661	912	3 804	136	567	89	121	79	8,7	65
Projekt/mark	6	49 054	199	4 063	15	313	80	12	4	2,1	34
Totalt Helsingborg	73	416 916	2 323	5 572	275	659	91	249	164	7,1	66
Övr Öresundsreg ¹⁾											
Kontor/butik	18	102 550	1 196	11 661	100	972	85	85	62	5,2	73
Industri/lager	7	43 182	127	2 948	17	405	96	17	10	7,8	59
Projekt/mark	8	2 374	37	15 674	3	1 410	100	3	2	6,5	73
Totalt Övriga Öresundsregionen ¹⁾	33	148 106	1 360	9 185	121	814	87	105	74	5,5	71
Totalt Wihlborgs	197	994 693	7 890	7 932	839	843	90	758	524	6,6	69

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

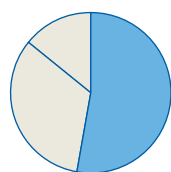
²⁾ I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 20 759 kvm.

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

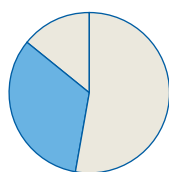
HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 31 DECEMBER 2005

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 dec 2005	
			mkr	andel, %
Lokalhyresavtal				
2006	503	162 590	132	18
2007	354	166 272	141	19
2008	317	195 346	146	20
2009	159	142 494	129	17
2010	40	33 386	44	6
2011	13	35 154	39	5
>2011	33	82 011	108	15
Totalt lokalhyresavtal	1 419	817 253	739	100
Bostadshyresavtal	128	7 747	8	
P-platser och övrigt	329	0	11	
Totalt	1 876	825 000	758	

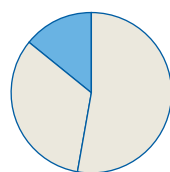
HYRESVÄRDE PER OMRÅDE



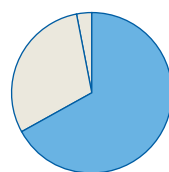
Malmö 53 %



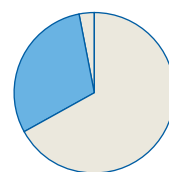
Helsingborg 33 %


 Övriga Öresunds-
regionen 14 %

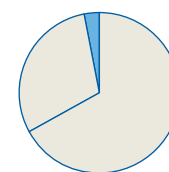
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



Kontor/butik, 67%



Industri/lager, 30%



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	219 884	20 947	162 517	2 193	3 478	18 982	1 670	429 671	43,2
Helsingborg	110 900	34 794	238 421	20 799	2 541	9 031	430	416 916	41,9
Övriga Öresundsregionen	77 629	5 010	62 866	-	1 773	168	660	148 106	14,9
Totalt	408 413	60 751	463 804	22 992	7 792	28 181	2 760	994 693	100,0
Andel, %	41,4	5,1	46,6	2,3	0,8	2,8	0,3	100,0	

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

Avstämning av resultaträkning 2004 visas med proforma siffror, då koncernen bildades först vid årsskiftet 2004/2005.

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

	31 dec 04	Effekter IFRS		1 jan 05
	RR	31 dec 2004	1 jan 2005	IFRS
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
Uppskjuten skatteskuld	373	116	-5	484
Övriga långfristiga skulder	4 905		18	4 923
Kortfristiga 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	Effekter IFRS		Proforma 2004
	RR			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, fastigheter	-		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

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS34 Delårsrapportering.

FÖRSLAG TILL UTDELNING, SPLIT, ÅTERKÖP OCH INDRAGNING AV ÅTERKÖPTA AKTIER

Styrelsen kommer att föreslå ordinarie bolagsstämma att besluta om:

- Utdelning om 7,00 kr (0) per aktie, vilket motsvarar 135 mkr,
- En split med villkor 2:1,
- Att ge styrelsen bemyndigande att till nästa bolagsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier,
- Att ge styrelsen bemyndigande att till nästa bolagsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier,
- Ändra bolagsordningen i enlighet med nya aktiebolagslagen.

STÖRSTA ÄGARNA PER 31 DECEMBER 2005

Aktieägare 2005-12-31	Antal aktier tusental	Andel röster & kapital %
Brinova Fastigheter AB	1 933	10,1
Maths O Sundqvist, familj och bolag	1 150	6,0
AMF Pensionsförsäkrings AB	1 100	5,7
Investment AB Öresund	1 000	5,2
SEB Fonder	792	4,1
Länsförsäkringar Fastighetsfond	621	3,2
Robur Fonder	593	3,1
Mats Qviberg med familj	284	1,5
Förvaltnings AB Färgax	241	1,3
HQ Fonder	218	1,1
Övriga aktieägare reg. i Sverige	6 816	35,5
Aktieägare reg. i utlandet	4 466	23,2
Totalt utestående aktier	19 214	100,0

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

I januari har Wihlborgs genomfört en lösen av ränteswap om 300 mkr med förfallodag den 30 juni 2008. Lösenbeloppet uppgick till 14 mkr, vilket var marknadsvärdet vid årsskiftet 05/06. Samtidigt har Wihlborgs övergått till en kort räntebindning för ett lån om 500 mkr, som tidigare löpt med en räntesats om 6,25 procent.

Beräknat per den 31 januari 2006 redovisar Wihlborgs en genomsnittlig ränta om 2,66 % efter Riksbankens höjning i januari, lösen av ränteswap och en ny räntebindning av lån om 500 mkr.

Wihlborgs har sålt fyra fastigheter under 2006. Fastigheterna är belägna i Malmö; Dimman 11, i Lund; Kvartsen 7, i Vellinge; Eskilstorp 14:99 och i Trelleborg; Spelmanshejdan 5. Total uthyrningsyta 32 300 kvm. Försäljningssumman uppgick totalt till 190 mkr, vilket var lika med marknadsvärdet vid årsskiftet.

I Malmö har Wihlborgs förvärvat två fastigheter i Fosie för ett belopp om 11 mkr. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 2 300 kvm.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Årsredovisning 2005 april 2006
- Bolagsstämma i Malmö 26 april 2006
- Delårsrapport jan-mars 26 april 2006
- Delårsrapport jan-juni 10 augusti 2006
- Delårsrapport jan-september 2 november 2006

Malmö den 10 februari 2006
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

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

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

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI-DECEMBER 2005

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-dec, 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	4,9
Fastighetsförvärv kvartal 3						
Töebacken 7-8	Lund	Övr. Öresundsreg.	Kontor/butik	4 617		
Totalt fastighetsförvärv juli- september 2005				4 617	48	1,1
Fastighetsförvärv kvartal 4						
Förbygelin 1	Malmö	Malmö	Industri/lager	5 146		
Musköten 11	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 920		
Mörsaren Västra 5	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	1 890		
Totalt fastighetsförvärv okt-dec 2005				9 956	44	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
Fastighetsförsäljningar kvartal 4						
Del av Läsidan 2	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	7 463		
Totalt fastighetsförsälj- ningar okt-dec 2005				7 463	10	0,8

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

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2005 okt-dec 3 mån	Proforma 2004 okt-dec 3 mån	2005 jan-dec 12 mån	Proforma 2004 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	190	178	736	709
Driftskostnader	-31	-33	-126	-122
Reparation och underhåll	-13	-14	-48	-51
Fastighetskatt	-5	-7	-25	-28
Tomträttsavgäld	-1	-1	-4	-4
Fastighetsadministration	-11	-8	-36	-32
Driftöverskott	129	115	497	472
Central administration och marknadsföring	-6	-6	-26	-24
Resultat fastighetsförsäljningar	2	0	9	0
Värdeförändring fastigheter	118	92	318	183
Rörelseresultat	243	201	798	631
Ränteintäkter	2	4	15	16
Räntekostnader	-40	-46	-168	-184
Värdeförändring derivat	9	0	4	o
Resultat efter finansiella poster	214	159	649	463
Aktuell skatt	20	-11	-5	-48
Uppskjuten skatt	-78	-34	-174	-82
Periodens resultat	156	114	470	333
<i>Periodens resultat löpande förvaltning</i>	<i>61</i>	<i>48</i>	<i>229</i>	<i>202</i>
Vinst per aktie ¹⁾	6,12	6,10	24,66	17,81
Utdelning			7,00 ²⁾	-
Antal aktier vid periodens slut, tusental	19 214	18 695	19 214	18 695
Genomsnittligt antal aktier, tusental	19 214	18 695	19 063	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.
²⁾ Föreslagen utdelning

RESULTAT PER REGION

Mkr	Malmö jan-dec		Helsingborg jan-dec		Övr Öresundsreg jan-dec		Koncerntotal jan-dec	
	2005	Proforma 2004	2005	Proforma 2004	2005	Proforma 2004	2005	Proforma 2004
Hysesintäkter	390	380	248	237	98	92	736	709
Fastighetskostnader	-124	-121	-84	-86	-31	-30	-239	-237
Driftöverskott	266	259	164	151	67	62	497	472
Central administration							-26	-24
Rörelseresultat ¹⁾							471	448
Mkr	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Bokfört värde fastigheter	4 207	3 891	2 323	2 118	1 360	1 140	7 890	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	31 dec 2005	31 dec 2004	Proforma 31 dec 2004	Proforma 31 dec 2003
Fastigheter	7 890	7 312	7 149	6 805
Övriga anläggningstillgångar	148	490	534	534
Kortfristiga fordringar	46	29	36	36
Likvida medel	89	36	97	97
Summa tillgångar	8 173	7 867	7 816	7 472
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	2 842	2 320	2 311	1 977
Uppskjuten skatteskuld	633	489	522	440
Övriga långfristiga skulder	4 428	4 905	4 778	4 850
Kortfristiga skulder	270	153	205	205
Summa eget kapital och skulder	8 173	7 867	7 816	7 472

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	31 dec 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	5	-
Periodens resultat	470	-
Eget kapital vid periodens slut	2 842	2 320

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

KASSAFLÖDEANALYSER

Mkr	2005 jan-dec 12 mån	2004 jan-dec 12 mån	Proforma 2004 jan-dec 12 mån
Rörelseresultat exkl avskrivningar och värdeförändringar	472	-	448
Betalt finansnetto	-145	-	-168
Betald inkomstskatt	-2	-	-48
Förändring övrigt rörelsekapital	89	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414	0	232
Förvärv av koncernföretag	-122	-1 007	-
Försäljning av koncernföretag	158	0	-
Investeringar och förvärv av fastigheter	-425	-885	-161
Försäljning av fastigheter	160	-	-
Förändring övriga materiella anläggningstillgångar	335	-2 688	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	106	-4 580	-161
Nyemission	5	187	-
Aktieägartillskott	55	1 030	-
Koncernbidrag	-	6	-
Förändring långfristiga skulder	-527	3 393	-71
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-467	4 616	-71
Periodens kassaflöde	53	36	0
Likvida medel vid periodens början	36	0	97
Likvida medel vid periodens slut	89	36	97

NYCKELTAL

Mkr	2005 jan-dec 12 mån	Proforma 2004 jan-dec 12 mån
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	18,2	15,5
Avkastning på totalt kapital, %	10,2	8,5
Soliditet, %	34,8	29,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	3,5
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	3,5	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	55,6	66,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	2,1
Aktierelaterade ¹⁾		
Resultat före skatt per aktie, kr	34,05	24,77
Resultat per aktie, kr	24,66	17,81
Resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	16,68	14,98
Resultat löpande förvaltning per aktie, kr	12,01	10,81
Eget kapital per aktie, kr	147,91	123,62
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	16,73	12,41
Utdelning per aktie, kr	7,00 ²⁾	-
Antal aktier vid årets slut, tusental	19 214	18 695
Genomsnittligt antal aktier, tusental	19 063	18 695
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	197	190
Fastigheternas bokförda värde, mkr	7 890	7 149
Direktavkastning, %	6,6	6,6
Uthyrbar yta, kvm	994 693	963 331
Hysesintäkter, kr per kvm	762	736
Driftsöverskott, kr per kvm	524	490
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89
Överskottsgrad, %	69	67
Medarbetare		
Antal anställda vid årets slut	68	71
Genomsnittligt antal anställda	71	71

1) Vid beräkning av nyckeltal per aktie finns inga utspädnings effekter av potentiella stamaktier att beakta

2) Föreslagen utdelning. .



DEFINITIONER

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

Resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittligt balansomslutning.

Soliditet

Eget kapital 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 resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, dividerat med räntekostnader.

Beläningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

AKTIERELATERADE

Resultat per aktie

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat löpande förvaltning per aktie

Resultat efter finansnetto med återläggning av resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar belastat med 28 procent skatt, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat löpande förvaltning före skatt per aktie

Resultat efter finansnetto med återläggning av resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid årets slut.

Utdelning per aktie

För senaste räkenskapsåret avses föreslagen utdelning. För tidigare år beslutad utdelning.

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo per 31 december 2005

Fastigheternas bokförda värde

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

Direktavkastning

Driftöverskott i procent av fastigheternas bokförda värde vid årets 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 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 är baserade på historik för det fastighetsbestånd som ingick i koncernen per den 31 mars 2005. Härvid har hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt 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.

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 ränteförfall-lostruktur per den 31 mars 2005. Härvid har antagits att ränteförfall-lostrukturen 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 Fabege till fullo reglerats genom kontant återbetalning.

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 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.

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