

# Delårsrapport

## Januari–juni 2006

- Periodens resultat uppgick till 264 mkr (243), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 6,87 kr (6,42)
- Periodens hyresintäkter uppgick till 414 mkr (361)
- Periodens resultat från löpande förvaltning uppgick till 147 mkr (104)
- Resultat före skatt uppgick till 359 mkr (330), varav 3 mkr (5) avser resultat fastighetsförsäljningar och 152 mkr (187) avser värdeförändring fastigheter
- Fastighetsförvärven har uppgått till 2 896 mkr.
- Soliditeten uppgick till 26,9 procent (32,5)



”Öresundsregionen har en betydande potential att bli ett tillväxtlokomotiv för både Sverige och Danmark.”

	2006 jan-juni 6 mån	2005 jan-juni 6 mån	2005/2006 juli-juni 12 mån	2005 jan-dec 12 mån
<b>Mkr</b>				
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	204	144	378	318
Periodens resultat löpande förvaltning	147	104	272	229
Periodens resultat före skatt	359	330	678	649
Periodens resultat	264	243	491	470
<b>Per aktie, kr</b>				
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	5,31	3,81	9,84	8,34
Periodens resultat löpande förvaltning	3,82	2,75	7,08	6,01
Periodens resultat före skatt	9,34	8,73	17,64	17,03
Periodens resultat	6,87	6,42	12,78	12,33
Eget kapital	77,16	68,26	77,16	73,96

## AFFÄRSIDÉ

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

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

## ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGI

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

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

## MARKNADSKOMMENTARER

### Hyresmarknaden

I en OECD-rapport från juni 2006 konstateras att Öresundsregionen har en betydande potential för att bli ett tillväxtlokomotiv för både Sverige och Danmark samt en förebild för andra länder och regioner. OECD ger ett positivt omdöme till utbildnings- och forskningssamarbetet över Öresund. Som det främsta skälet till slutsatsen anges det utökade samarbetet mellan näringsliv och offentlig verksamhet med forsknings- och utbildningsinstitutioner. Förutsättningar som kommer att påverka regionens hyresmarknad i framtiden.

Fastighetsmarknaden inom Wihlborgs delmarknader har under andra kvartalet varit fortsatt stark. Man ser ett fortsatt stort intresse från företag att etablera kontor och lager i regionen.

Hyresnivån för kontor i centrala Malmö och Västra Hamnen ligger kring 1 850 kronor per kvm och är i stigande. Direktavkastningen i dessa områden ligger i intervallet 5,25-5,75 procent enligt Jones Lang LaSalle rapport över fastighetsmarknadsdata från andra kvartalet 2006.

Vakanssiffrorna för centrala Malmö redovisas kring 9,8 procent och för Västra Hamnen kring 8,7 procent.

Fastighetsmarknaden i Helsingborg och Lund redovisar en stabil hyresnivå och sjunkande vakanser.

## INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 414 mkr

(361). Ökningen av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från Tornets Malmöbestånd från den 15 maj 2006.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 44 mkr. Periodens uppsägningar har uppgått till 41 mkr.

### Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 130 mkr (126).

### Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 284 mkr (235).

### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 14 mkr (13) för perioden.

### Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar

Fyra fastigheter har avyttrats under perioden till en sammanlagd köpeskilling om 190 mkr, vilket är 3 mkr över redovisat värde och 46 mkr över upplupet anskaffningsvärde. Genom att en fortlöpande intern värdering sker har merparten av värdetillväxten i fastigheterna kommit att redovisas under posten "Värdeförändringar fastigheter".

Utöver redovisad försäljningssumma har Wihlborgs under perioden tecknat ett avtal om försäljning av fastigheten Nordre Fasanvej 17 i Köpenhamn för ett pris om 70,5 miljoner danska kronor, motsvarande det redovisade värdet. Tillträde och redovisning av försäljningen sker under tredje kvartalet 2006.

Vid varje årsskifte görs en extern värdering på samtliga fastigheter. I samband med kvartalsboksluten görs en intern värdering. Värderingen per 30 juni 2006 har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 152 mkr (187) utöver gjorda investeringar.

Direktavkastningskraven är oförändrade för samtliga fastigheter men värdetillväxten har tillskapats genom projektutveckling i vissa fastigheter, samt genom om- och nyförhandling av hyreskontrakt.

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, mkr
Redovisat värde 1 januari 2006	7 890
Avytttrade fastigheter	-187
Investeringar	210
Förvärv	2 896
Värdeförändring	152
Valutaomräkningar	-18
<b>Redovisat värde 30 juni 2006</b>	<b>10 943</b>

### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -66 mkr (-84), varav ränteintäkter jämte en post för resultatandel i intressebolag uppgick till 8 mkr (12). Periodens räntekostnader, -74 mkr (-96), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,05 procent.



### Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, exklusive resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 204 mkr (144) för perioden. Belastat med 28 % skatt uppgick resultatet till 147 mkr (104).

### Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 359 mkr (330).

### Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 264 mkr (243).

### FASTIGHETSBESTÅND

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Köpenhamn och Lund. Per den 30 juni 2006 omfattade beståndet 213 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 1 218 400 kvm. 20 fastigheter innehas med tomträtt. Det redovisade värdet uppgick till 10 943 mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde.

Totalt hyresvärde uppgick till 1 110 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 009 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 86 procent av det totala hyresvärdet och 84 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 73 procent respektive 26 procent av totalt hyresvärde.

Wihlborgs förvärvade fastigheten Carolus 32 från Tornet i maj 2006. Därefter har en tredimensionell fastighetsbildning genomförts, varvid hotelldelen brutits ut i en separat fastighet – Carolus 33.

### Fastighetsförvärv

Totalt har 25 fastigheter till ett värde av 2 896 mkr förvärvats.

I förvärvssumman ingår Tornets Malmöbestånd om fjorton fastigheter och Ideonfastigheten i Lund. Beträffande redovisningen av Tornetförvärvet se sid 11.

Under juni månad tillträdde Wihlborgs 40 procent av aktierna i Ideon AB. Resterande 60 procent kan tillträdas först efter regeringens godkännande. Då Wihlborgs genom avtal har ett bestämmande inflytande, har bolaget konsoliderats i Wihlborgs koncernredovisning.

Utöver ovannämnda förvärv har avtal träffats med GE Capital om förvärv av fyra fastigheter i Helsingborg till ett värde om 350 Mkr. Tillträde sker efter årsskiftet samtidigt som fastigheterna tas in i redovisningen.

I samband med Tornetförvärvet har Wihlborgs förvärvat ett bolag, FR Fastighetsrenting AB, som använts i omstruktureringen av Tornets fastighetsbestånd. Förvärvet har påverkat värdet för övriga anläggningstillgångar med 62 mkr.

### Investeringar och pågående projekt

Investeringar i bef. fastigheter har skett med 210 mkr.

I summan för investeringar ingår 25 mkr som, efter en uppgörelse med Hamburg stad, erlagts för friköp av marken till Wihlborgs kvarvarande fastighet i Hamburg, Lippelstr. 1.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 451 mkr, varav 224 mkr var investerade per den 30 juni 2006.

De större pågående projekten är Dockporten i Malmö och Svea 7 i Helsingborg.

### FINANSIELL STÄLLNING

#### Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 3 085 mkr (2 623) och soliditeten till 26,9 procent (32,5). Genom periodens betydande fastighetsförvärv har soliditeten sänkts.

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



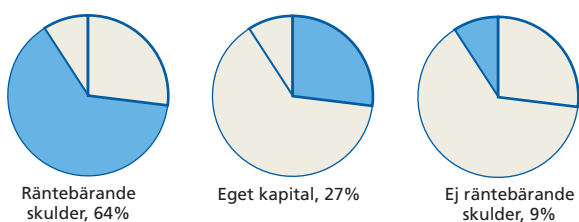
Forskningsparken Medeon är en växande forskningspark som i samverkan med Universitetssjukhuset i Malmö, Lunds Universitet och Malmö Högskola erbjuder en inspirerande miljö för företag inom medicin och hälsa i Öresundsregionen.



#### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2006

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2006	6 889	2,98	232	232
2007	66	4,08	66	66
2008	88	4,07	107	107
2009	25	4,04	1 431	1 431
2010	35	3,01	3 360	3 360
>2010	187	4,72	2 104	2 094
<b>Totalt</b>	<b>7 290</b>	<b>3,05</b>	<b>7 300</b>	<b>7 290</b>

#### Finansiering per 30 juni 2006



#### Räntebärande skulder

Per den 30 juni var koncernens räntebärande skulder 7 290 mkr (4 388) med en genomsnittsränta, inklusive löftesprovision, om 3,05 procent. Låneskulden har ökat till följd av fastighetsförvärv.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 juni till 8 månader (15), och den genomsnittliga kapitalbindningstiden inkl. lånelöften till 4,5 år (4,8).

Wihlborgs har genom förvärvet av Ideon övertagit lån om 250 mkr vars räntebindningstid avviker från Wihlborgs gällande räntebindning.

#### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 296 mkr (164) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

#### MEDARBETARE

Medeltalet anställda bestod av 82 personer med fördelningen 51 tjänstemän och 31 kollektivanställda.

Fördelningen av medarbetare på respektive kontor är följande: Malmö 54, Helsingborg 19, Lund 4 och Köpenhamn 5. Medelålder 49 år, andelen kvinnor 32 procent.

#### MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt i moderbolaget, som innehåller endast koncerngemensamma funktioner, uppgick till 100 mkr (28), varav 78 mkr utgörs av utdelningar från dotterbolag. Omsättningen, som i huvudsak utgörs av koncern-interna tjänster, uppgick till 32 mkr (30). Moderbolaget har investerat 109 mkr (30) i främst dotterbolagsaktier.

#### 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.

#### FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 JUNI 2006

Vidstående sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 juni 2006.

Hysesintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 30 juni 2006. Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 30 juni 2006 utgående från kontrakterade hyresintäkter och faktiska kostnader rullande tolv månader.

## FÖRDELNING AV FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Redovisat värde/ marknadsvärde		Hyresvärde		Ek. uthyr- ningsgrad %	Hyresin- täkter mkr	Driftsöver- skott mkr	Direktav- kastning %	Över- skottsgrad %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
<b>Malmö</b>											
Kontor/butik	47	428 743	5 704	13 305	539	1 256	93	503	364	6,4	72
Industri/lager	43	202 402	836	4 132	123	609	87	107	65	7,7	60
Projekt/mark <sup>3)</sup>	22	12 193	264	21 632	8	662	92	7	4	1,4	50
<b>Totalt Malmö</b>	<b>112</b>	<b>643 338</b>	<b>6 804</b>	<b>10 577</b>	<b>670</b>	<b>1 041</b>	<b>92</b>	<b>618</b>	<b>432</b>	<b>6,4</b>	<b>70</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/butik <sup>2)</sup>	34	127 434	1 224	9 603	124	969	93	114	80	6,6	70
Industri/lager	37	289 495	1 054	3 641	155	535	86	132	87	8,2	66
Projekt/mark	5	7 133	138	19 297	5	677	92	4	2	1,6	49
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>76</b>	<b>424 062</b>	<b>2 415</b>	<b>5 696</b>	<b>283</b>	<b>668</b>	<b>89</b>	<b>251</b>	<b>170</b>	<b>7,0</b>	<b>67</b>
<b>Övr Öresundsreg <sup>1)</sup></b>											
Kontor/butik	13	119 794	1 601	13 361	143	1 197	88	127	92	5,8	73
Industri/lager	3	20 860	52	2 483	7	334	100	7	5	9,4	70
Projekt/mark	9	10 341	70	6 816	6	596	100	6	2	3,3	38
<b>Totalt Övriga Öresundsregionen <sup>1)</sup></b>	<b>25</b>	<b>150 995</b>	<b>1 723</b>	<b>11 410</b>	<b>156</b>	<b>1 036</b>	<b>89</b>	<b>140</b>	<b>100</b>	<b>5,8</b>	<b>71</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>213</b>	<b>1 218 395</b>	<b>10 943</b>	<b>8 981</b>	<b>1 110</b>	<b>911</b>	<b>91</b>	<b>1 009</b>	<b>701</b>	<b>6,4</b>	<b>70</b>

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

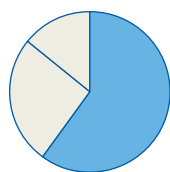
<sup>2)</sup> I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 20 759 kvm samt en i Malmö med yta 18 969 kvm.

<sup>3)</sup> Enligt IFRS def. av projektfastigheter äger Wihlborgs en projektfastighet på Dockan i Malmö - med ett redovisat värde om 98 mkr.

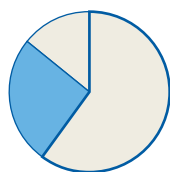
## HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 30 JUNI 2006

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 juni 2006	
			mkr	andel, %
<b>Lokalhyresavtal</b>				
2006	291	115 552	84	9
2007	504	228 994	209	22
2008	388	231 294	200	21
2009	288	170 750	162	17
2010	92	69 673	82	9
2011	28	51 961	52	6
>2011	67	119 313	148	16
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>1 658</b>	<b>987 537</b>	<b>937</b>	<b>100</b>
Bostadshyresavtal	872	46 321	49	
P-platser och övrigt	549	0	23	
<b>Totalt</b>	<b>3 079</b>	<b>1 033 858</b>	<b>1 009</b>	

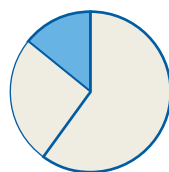
## HYRESVÄRDE PER OMRÅDE



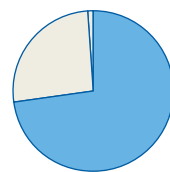
Malmö 60 %



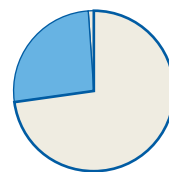
Helsingborg 26 %

Övriga Öresunds-  
regionen 14 %

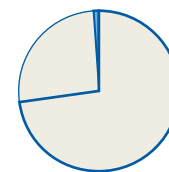
## HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



Kontor/butik, 73%



Industri/lager, 26%



Projekt/mark, 1%

## 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	297 015	42 175	205 515	21 746	42 731	27 026	7 130	643 338	52,8
Helsingborg	113 175	36 133	242 193	20 799	2 541	9 031	190	424 062	34,8
Övriga Öresundsregionen	97 289	5 010	46 096	-	1 773	168	660	150 995	12,4
<b>Totalt</b>	<b>507 479</b>	<b>83 318</b>	<b>493 804</b>	<b>42 545</b>	<b>47 045</b>	<b>36 225</b>	<b>7 980</b>	<b>1 218 395</b>	<b>100,0</b>
Andel, %	41,7	6,8	40,5	3,5	3,9	3,0	0,7	100,0	

## STÖRSTA ÄGARE I WIHLBORGS FASTIGHETER PER 30 JUNI 2006

De största ägarna i Wihlborgs är Maths O Sundqvist med bolag och Brinova Fastigheter AB som äger 10,7 respektive 10,1 procent av aktierna. De tio största ägarna ägde vid utgången av juni 2006 42,0 procent och antalet aktieägare uppgick till 30 311. Sedan föregående period har Maths O Sundqvist ökat sitt innehav med 5,0 procent. Även andelen aktieägare i utlandet har ökat med 4,7 procent till 27,9 procent.

Aktieägare 2006-06-30	Antal aktier tusental	Andel röster & kapital %
Maths O Sundqvist bolag	4 110	10,7
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,1
Investment AB Öresund	2 000	5,2
HQ Fonder	1 681	4,4
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 105	2,9
SEB Fonder	1 061	2,8
Robur Fonder	970	2,5
Mats Qviberg med familj	569	1,5
Förvaltnings AB Färgax	482	1,3
SEB Trygg Liv	301	0,7
Övriga aktieägare reg. i Sverige	11 556	30,0
Aktieägare reg. i utlandet	10 726	27,9
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>38 428</b>	<b>100,0</b>

## ÅRSSTÄMMA OCH AKTIESPLIT

Wihlborgs årsstämma beslöt den 26 april 2006 om en aktiesplit 2:1, varvid antalet aktier ökade från 19 214 182 till 38 428 364. Aktiespliten genomfördes under maj månad. Sista dag för handel med aktier före split var den 22 maj 2006 med avstämningsdag den 26 maj 2006.

Vid årsstämman nyvaldes Tommy Qvarfort till styrelseledamot. Tidigare styrelseledamöterna Anders Ellsell och Bo Forsén hade avböjt omval.

Stämman fastställde också styrelsens förslag till utdelning för år 2005 med 7 kronor per aktie.

## HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Wihlborgs har tecknat avtal om försäljning av fastigheten Carolus 33, vilken omfattar en hotelldel med ca 19 000 kvm i Caroli City i Malmö. Tillträde sker den 1 september 2006. Försäljningen sker i bolagsform. I Svedala har ett avtal om försäljning av fastigheten Svedala 122:85 träffats

med tillträde den 30 september 2006. Försäljningssumman för de båda fastigheterna uppgår till 276 mkr.

Wihlborgs har också beslutat förvärva fastigheterna Tågarp 16:19 i Burlöv och Balken 10 i Malmö för totalt 45 mkr. De båda fastigheterna är industri/lagerfastigheter och omfattar totalt 8 000 kvm. I Köpenhamn har kontorsfastigheten Ellekaer 6 i Herlev om 5 800 kvm förvärvat för 16 mkr. Fastigheten kommer att genomgå en ombyggnad innan nyuthyrning kan ske.

## UTSIKTER FÖR 2006

Genom förvärvet av Tornets fastighetsbestånd i Malmö har Wihlborgs fastighetsvärde ökat med 2,1 miljarder kronor och förbättrat driftöverskottet. I Lund har Wihlborgs ökat sitt fastighetsbestånd genom förvärvet av Ideon.

Wihlborgs räknar med en fortsatt positiv och värdeskapande utveckling för bolaget under 2006.

## KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Delårsrapport 1 jan-30 sept 2 november 2006
- Bokslutskommuniké 2006 9 februari 2007
- Årsredovisning 2006 april 2007
- Årsstämma 2006 26 april 2007

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

Malmö den 10 augusti 2006  
Anders Jarl  
Verkställade direktör

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Anders Jarl, VD  
Tel. 040-690 57 10, Mobil 0733-71 17 10  
Christer Johansson, Ekonomi- och finanschef  
Tel. 040-690 57 06, Mobil 0733-71 17 06

På utvecklingsområdet Dockan planerar Wihlborgs för det nya kontorshuset "Brygghuset". Ett spännande hus som sträcker sig tio meter ut i vattnet och innehåller 3 800 kvm kontor.







## FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI-JUNI 2006

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-juni, mkr <sup>1)</sup>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 1</b>						
Bronsdolken 10	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 368		
Bronsdolken 11	Malmö	Malmö	Industri/lager	962		
Flygledaren 9	Malmö	Malmö	Industri/lager	5 821		
Uven 9	Malmö	Malmö	Kontor/butik	7 101		
Armborstet 4	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 000		
Olympiaden 7	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 537		
Värjan 12	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	1 145		
<b>Totalt fastighetsförvärv januari-mars 2006</b>				<b>22 934</b>	<b>198</b>	<b>3,1</b>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 2</b>						
Carolus 32	Malmö	Malmö	Bostäder/butik	65 098		
Elefanten 40	Malmö	Malmö	Kontor/butik	14 004		
Erik Menved 37	Malmö	Malmö	Kontor	29 159		
Grytan 3	Malmö	Malmö	Kontor	2 398		
Gäddan 6	Malmö	Malmö	Kontor	2 570		
Kirseberg 31:53	Malmö	Malmö	Industri/lager	22 869		
Luggude 7	Malmö	Malmö	Kontor	2 087		
Löplinan 7	Malmö	Malmö	Industri/lager	2 489		
Mandelblomman 5	Malmö	Malmö	Kontor	3 227		
Nils 21	Malmö	Malmö	Kontor/butik	29 674		
Nils 24	Malmö	Malmö	Projekt/mark	560		
Rosengård 130:403	Malmö	Malmö	Kontor	8 647		
Sparven 15	Malmö	Malmö	Kontor	21 846		
Spillepengsmarken 6	Malmö	Malmö	Projekt/mark	-		
Sufflören 3	Malmö	Malmö	Kontor	2 315		
Syret 12	Malmö	Malmö	Kontor	1 955		
Vipan 7	Malmö	Malmö	Kontor	1 002		
Vätet 1	Lund	Lund	Kontor	24 228		
<b>Totalt fastighetsförvärv april-juni 2006</b>				<b>234 128</b>	<b>2 698</b>	<b>20,3</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 1</b>						
Dimman 11	Malmö	Malmö	Kontor/butik	11 008		
Eskilstorp 14:99	Vellinge	Övr Öresundsreg.	Industri/lager	7 611		
Kvartsen 7	Lund	Övr Öresundsreg.	Kontor/butik	7 020		
Spelmanshejdan 5	Trelleborg	Övr Öresundsreg.	Industri/lager	6 743		
<b>Totalt fastighetsförsäljningar jan-mars 2006</b>				<b>32 382</b>	<b>190</b>	<b>0,4</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2006 april-juni 3 mån	2005 april-juni 3 mån	2006 jan-juni 6 mån	2005 jan-juni 6 mån	2005/2006 juli-juni 12 mån	2005 jan-dec 12 mån
Hyresintäkter	224	183	414	361	789	736
Driftskostnader	-35	-33	-76	-71	-131	-126
Reparation och underhåll	-9	-11	-18	-24	-42	-48
Fastighetskatt	-9	-6	-16	-13	-28	-25
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-4	-4
Fastighetsadministration	-10	-9	-18	-16	-38	-36
<b>Driftöverskott</b>	<b>160</b>	<b>123</b>	<b>284</b>	<b>235</b>	<b>546</b>	<b>497</b>
Central administration och marknadsföring	-7	-7	-14	-13	-27	-26
Resultat fastighetsförsäljningar	0	3	3	5	7	9
Värdeförändring fastigheter	138	178	152	187	283	318
<b>Rörelseresultat</b>	<b>291</b>	<b>297</b>	<b>425</b>	<b>414</b>	<b>809</b>	<b>798</b>
Ränteintäkter	6	5	8	12	11	15
Räntekostnader	-42	-43	-74	-90	-152	-168
Värdeförändring derivat	0	-6	0	-6	10	4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>255</b>	<b>253</b>	<b>359</b>	<b>330</b>	<b>678</b>	<b>649</b>
Aktuell skatt	-3	-9	-5	-16	6	-5
Uppskjuten skatt	-69	-62	-90	-71	-193	-174
<b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>	<b>183</b>	<b>182</b>	<b>264</b>	<b>243</b>	<b>491</b>	<b>470</b>
<i>Periodens resultat löpande förvaltning</i>	<i>84</i>	<i>56</i>	<i>147</i>	<i>104</i>	<i>272</i>	<i>229</i>
Vinst per aktie <sup>2)3)</sup>	4,76	4,76	6,87	6,42	12,78	12,33
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	38 428	38 428	38 428	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 428	38 256	38 428	37 822	38 428	38 125

<sup>1)</sup> Hela resultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.

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

<sup>3)</sup> Omräkning har skett för under maj 2006 genomförd aktiesplit 2:1.

## RESULTAT PER REGION

Mkr	Malmö jan-juni		Helsingborg jan-juni		Övr Öresundsreg jan-juni		Koncerntotal jan-juni	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Hyresintäkter	236	191	128	124	50	46	414	361
Fastighetskostnader	-73	-63	-44	-47	-13	-16	-130	-126
<b>Driftöverskott</b>	<b>163</b>	<b>128</b>	<b>84</b>	<b>77</b>	<b>37</b>	<b>30</b>	<b>284</b>	<b>235</b>
Central administration							-14	-13
<b>Rörelseresultat <sup>1)</sup></b>							<b>270</b>	<b>222</b>
Mkr	2006-06-30	2005-12-31	2006-06-30	2005-12-31	2006-06-30	2005-12-31	2006-06-30	2005-12-31
Bokfört värde fastigheter	6 805	4 207	2 415	2 323	1 723	1 360	10 943	7 890

<sup>1)</sup> Exklusive värdeförändringar och resultat fastighetsförsäljningar.

## VISSA RESULTATPOSTER 2005 PER KVARTAL

Mkr	jan-mars	april-juni	juli-sep	okt-dec
Hyresintäkter	178	183	185	190
Driftskostnader	-38	-33	-24	-31
Reparationer och underhåll	-13	-11	-11	-13
Fastighetskatt	-7	-6	-7	-5
Tomträttsavgäld	-1	-1	-1	-1
Fastighetsadministration	-7	-9	-9	-11
<b>Driftöverskott</b>	<b>112</b>	<b>123</b>	<b>133</b>	<b>129</b>



**BALANSRÄKNINGAR**

Mkr	30 juni 2006	30 juni 2005	31 dec 2005
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	10 943	7 664	7 890
Övriga anläggningstillgångar	203	137	148
Kortfristiga fordringar	100	202	46
Likvida medel	217	66	89
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 463</b>	<b>8 069</b>	<b>8 173</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	3 085	2 623	2 842
Uppskjuten skatteskuld	710	565	633
Övriga långfristiga skulder	7 357	4 651	4 428
Kortfristiga skulder	311	230	270
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 463</b>	<b>8 069</b>	<b>8 173</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Mkr	30 juni 2006	30 juni 2005	31 dec 2005
Totalt eget kapital vid periodens början	2 842	2 320	2 320
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	2 842	2 320	2 320
Ändring redovisningsprinciper	-	-13	-13
Nyemission och aktieägartillskott	-	60	60
Lämnad utdelning	-134	-	-
Omräkningsdifferenser	-7	13	5
Nettoresultat	264	243	470
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>2 965</b>	<b>2 623</b>	<b>2 842</b>
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>			
Belopp vid periodens början	0	0	0
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	120	-	-
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>3 085</b>	<b>2 623</b>	<b>2 842</b>

**KASSAFLÖDESANALYSER**

Mkr	2006 jan-juni 6 mån	2005 jan-jun 6 mån	2005 jan-dec 12 mån
Driftsöverskott	284	235	497
Central administration	-14	-13	-25
Betalt finansnetto	-77	-81	-145
Betald inkomstskatt	-	-	-2
Förändring övrigt rörelsekapital	-23	-108	89
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>170</b>	<b>33</b>	<b>414</b>
Förvärv av koncernföretag	-2 289	-121	-122
Försäljning av koncernföretag	168	158	158
Investeringar och förvärv av fastigheter	-467	-199	-414
Försäljning av fastigheter	13	37	149
Förändring övriga anläggningstillgångar	12	370	335
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 563</b>	<b>245</b>	<b>106</b>
Nyemission och aktieägartillskott	-	60	60
Lämnad utdelning	-134	-	-
Förändring långfristiga skulder	2 655	-308	-527
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 521</b>	<b>-248</b>	<b>-467</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>128</b>	<b>30</b>	<b>53</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>89</b>	<b>36</b>	<b>36</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>217</b>	<b>66</b>	<b>89</b>

## NYCKELTAL

Mkr	2006 jan-juni 6 mån	2005 jan-juni 6 mån	2005/2006 juli-juni 12 mån	2005 jan-dec 12 mån
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	18,2	19,7	17,6	18,2
Avkastning på totalt kapital, %	9,6	10,7	9,6	10,1
Soliditet, %	26,9	32,5	26,9	34,8
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	4,4	5,8	5,0
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	3,8	2,6	3,5	2,9
Belåningsgrad fastigheter, %	66,6	60,2	66,6	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,4	1,8	2,4	1,5
<b>Aktierelaterade <sup>1)</sup></b>				
Periodens resultat per aktie, kr	6,87	6,42	12,78	12,33
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	9,34	8,73	17,64	17,03
Periodens resultat löpande förvaltning per aktie, kr	3,82	2,75	7,08	6,01
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	5,31	3,81	9,84	8,34
Eget kapital per aktie, kr	77,16	68,26	77,16	73,96
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	5,18	3,38	9,99	8,24
Utdelning per aktie, kr				3,50
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	38 428	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 428	37 822	38 428	38 125
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Antal fastigheter	213	195	213	197
Fastigheternas redovisade värde, mkr	10 943	7 664	10 943	7 890
Direktavkastning, %	6,4	6,5	6,4	6,6
Uthyrbar yta, kvm	1 218 395	984 548	1 218 395	994 693
Hysesintäkter, kr per kvm	828	751	828	761
Driftsöverskott, kr per kvm	576	503	576	526
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	91	90
Överskottsgrad, %	70	67	70	69
<b>Medarbetare</b>				
Antal anställda vid periodens slut	82	71	82	68
Genomsnittligt antal anställda	71	71	71	71

<sup>1)</sup> Omräkning har skett för under maj 2006 genomförd aktiesplit 2:1.



Wihlborgs bolagsstämma ägde rum i egna lokaler på Slagthuset i Malmö onsdagen den 26 april 2006.



## 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 genomsnittlig 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.

**Belåningsgrad fastigheter**

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade 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 rörelsekapitalet per aktie**

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter avdrag för aktuell skatt 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.

## FASTIGHETSRELATERADE

**Antal fastigheter**

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid varje periods slut.

**Fastigheternas redovisade värde**

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

**Direktavkastning**

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid årets slut.

**Uthyrbar yta**

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

**Hysesintäkter per kvm**

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

**Driftsöverskott per kvm**

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

**Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

**Överskottsgrad**

Driftöverskott i procent av hyresintäkter .

## FÖRVÄRV AV TORNETS FASTIGHETER I MALMÖ

Den 15 maj 2006 förvärvades samtliga aktier i Bunium Fastigheter AB, ett dotterbolag inom Tornet-koncernen. Bolaget ägde vid förvärvstillfället 13 fastigheter. Värdet av de förvärvade tillgångarna och skulderna uppgick till följande preliminära belopp:

Mkr	Redovisat värde i förvärvat bolag 2006-05-15	Justering till verkligt värde	Redovisat förvärvsvärde i koncernen 2006-05-15
Fastigheter	1 012	1 094	2 106
Skulder till koncernbolag	-981		-981
Övriga skulder	-31	-54	-85
<b>Förvärvade nettotillgångar</b>	<b>0</b>	<b>1 040</b>	<b>1 040</b>
Köpeskilling			1 040
Övertag säljarens fordran på bolaget			981
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>			<b>2 021</b>

Lån har upptagits för att finansiera förvärvet.

Utöver ovanstående bolagsförvärv direktförvärvades en fastighet för 64 Mkr.

I koncernens driftsöverskott för januari-juni ingår de förvärvade fastigheterna med 18 mkr avseende tiden efter den 15 maj. Bunium Fastigheter AB påbörjade sin verksamhet först under slutet av april månad, varför information ej kan lämnas angående resultat effekter om bolaget förvärvats redan vid årets början.





---

**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](mailto:info@wihlborgs.se)  
[www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)