

Delårsrapport

Januari–september 2006

- Periodens resultat uppgick till 403 mkr (314), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 10,49 kr (8,26)
- Periodens hyresintäkter uppgick till 667 mkr (546)
- Periodens resultat från löpande förvaltning uppgick till 232 mkr (168)
- Resultat före skatt uppgick till 527 mkr (435), varav 10 mkr (7) avser resultat fastighetsförsäljningar och 195 mkr (200) avser värdeförändring fastigheter
- Fastighetsförvärven har uppgått till 3 378 mkr.
- Soliditeten uppgick till 29,3 procent (34,8)



”Under det tredje kvartalet har fastighetsmarknaden inom Wihlborgs delmarknader varit fortsatt stark.”

	2006 jan-sep 9 mån	2005 jan-sep 9 mån	2005/2006 okt-sep 12 mån	2005 jan-dec 12 mån
Mkr				
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	322	233	407	318
Periodens resultat löpande förvaltning	232	168	293	229
Periodens resultat före skatt	527	435	741	649
Periodens resultat	403	314	559	470
Per aktie, kr				
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	8,38	6,13	10,59	8,34
Periodens resultat löpande förvaltning	6,03	4,42	7,63	6,01
Periodens resultat före skatt	13,71	11,44	19,28	17,03
Periodens resultat	10,49	8,26	14,55	12,33
Eget kapital	80,85	70,00	80,85	73,96

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-sep 2005 och för balansposter tidpunkten 2005-12-31.

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.

MARKNADSKOMMENTARER*)

Öresundsregionen

För Öresundsregionen innebär den starka konjunkturen att regionen nu är inne i sitt mest expansiva skede hittills och att integrationen av bostads- och arbetsmarknaderna sker hastigt. Baserat på data från första halvåret i år kommer ca 4 700 danskar att flytta till Skåne i år, varav 3 200 till Malmö.

Arbetsmarknaden var svag under lågkonjunkturen 2001-2003 men började återhämta sig 2004. Därefter har efterfrågan på arbetskraft ökat kraftigt i Köpenhamn medan Skåne och Sverige släpar efter och förefaller ligga ca ett år efter i tiden. Regionförstoringen av Köpenhamns arbetsmarknad gör att den skånska arbetskraften i större utsträckning än tidigare stannar i regionen och att fler finner arbete de är lämpade för och inte överkvalificerade för. Arbetsmarknaden börjar med att suga upp kompetent arbetskraft från Lunds Universitet, vilken i sin tur minskar tillgången i bland annat Stockholm. Statistiken över flyttströmmen talar sitt tydliga språk: Stockholms läns flyttningsöverskott från Skåne på 2 185 personer 1996-2000 har förändrats till ett underskott på 2 637 personer 2001-2005.

En viktig indikation för regionens ekonomiska situation är summan av aktiviteter från småföretagen. Enligt Swedbank och Företagarna är affärstempot för småföretagarna i södra Sverige mycket stark. Aktiviteterna har varit starka sedan 2001 och utsikterna för de kommande tolv månaderna är också positiva.

I februari 2006 mätte Öresundsinstitutet de nordiska storstadsregionernas attraktivitet utifrån det amerikanska affärsmagasinet Forbes 2000 lista över världens 403 största företag i sju utvalda branscher och hur de lokaliseras i Norden. Det visade sig att Öresundsregionen och Stockholm hade 86 procent av sammanlagt 112 nordiska huvudkontor. Studien antydde också en förskjutning mot Öresundsregionen efter år 2000.

Fastighetsmarknaden inom Wihlborgs delmarknader

Under det tredje kvartalet har fastighetsmarknaden varit fortsatt stark. Enligt Jones Lang LaSalle's höstrappport 2006 har vakanssiffrorna för Malmömarknaden inte varit så låga sedan 2003. Huvudfrågan är om hyrorna kommer att fortsätta vara stabila eller om den minskade vakansen kommer att leda till en positiv utveckling av hyresnivåerna. Hyresnivån för kontor i centrala Malmö och Västra Hamnen ligger kring 1 850 kronor per kvm och är stigan-

de. Direktavkastningen i dessa områden ligger i intervallet 5,25-5,50 procent enligt Jones Lang LaSalle. 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 oförändrad vakansnivå.

*) Källor: Öresundsinstitutet, Jones Lang LaSalle autumnreport 2006

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 667 mkr (546). Ökningen av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från Tornets Malmöbestånd från den 15 maj 2006. Även förvärvet av Ideon har påverkat hyresintäkterna. Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 22 procent jämfört med motsvarande period 2005.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 57 mkr. Periodens uppsägningar har uppgått till 48 mkr.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 204 mkr (178).

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 463 mkr (368). Överskottsgraden uppgick till 70 procent (67).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 21 mkr (20) för perioden.

Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar

Tolv fastigheter har avyttrats under perioden till en sammanlagd köpeskilling om 1 411 mkr, vilket är 10 mkr över redovisat värde och 174 mkr över totalt investerat kapital. Genom att en fortlöpande intern värdering sker har merparten av värdetillväxten i fastigheterna redovisats under posten "Värdeförändringar fastigheter".

Utöver redovisad försäljningssumma har Wihlborgs under perioden tecknat avtal om försäljning av tre fastigheter i Helsingborg; Sköldenborg 18 och Thalia 15 & 17. Försäljningssumman uppgick till 38 mkr motsvarande det redovisade värdet. Tillträde och redovisning av försäljningarna sker under fjärde kvartalet 2006.

Vid varje årsskifte görs en extern värdering på samtliga fastigheter. I samband med kvartalsboksluten görs en intern värdering. Värderingen per 30 september 2006 har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 195 mkr (200) 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.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -120 mkr (-120), varav ränteintäkter jämte en post för resultatandel i intressebolag uppgick till 10 mkr (13). Periodens räntekostnader,



Fastigheten Sparven 15 på Drottninggatan i centrala Malmö. Fastigheten byggdes år 1930 och innehåller 22 000 kvm kontorsyta.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, mkr
Redovisat värde 1 januari 2006	7 890
Avyttrade fastigheter	-1 401
Investeringar	299
Förvärv	3 378
Värdeförändring	195
Valutaomräkningar	-12
Redovisat värde 30 september 2006	10 349

-130 mkr (-128), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,27 procent.

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, exklusive resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 322 mkr (233) för perioden. Belastat med 28 % skatt uppgick resultatet till 232 mkr (168).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 527 mkr (435).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 403 mkr (314).

FASTIGHETSBESTÅND

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Köpenhamn och Lund. Per den 30 september 2006 omfattade beståndet 214 fastigheter med en uthyrbar yta om 1 164 000 kvm. 20 fastigheter innehas med tomträtt. Det redovisade värdet uppgick till 10 349 mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde.

Totalt hyresvärde uppgick till 1 057 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 963 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 72 procent respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

Wihlborgs förvärvade fastigheten Erik Menved 37 från Tornet i maj 2006. Därefter har en tredimensionell fastighetsbildning genomförts, varvid bostadsdelen brutits ut i en separat fastighet – Erik Menved 38 som omfattar 5 083 kvm och 87 lägenheter.

Fastighetsförvärv

Totalt har 35 fastigheter till ett värde av 3 378 mkr förvärvats. I förvärvssumman ingår Tornets Malmöbestånd om fjorton fastigheter och Ideonfastigheten i Lund. Beträffande redovisningen av Tornetförvärvet framgick detta av halvårsrapporten.

Under juni tillträdde Wihlborgs 40 procent av aktierna i Ideon AB. Resterande 60 procent tillträdades först efter regeringens godkännande. Då Wihlborgs genom avtal har ett bestämmande inflytande, har bolaget konsoliderats i Wihlborgs koncernredovisning. I resultaträkningen ingår fastigheten med intäkter och kostnader för ett kvartal.

Utöver ovannämnda förvärv har avtal träffats med GE Capital om förvärv av fyra fastigheter i Helsingborg till ett värde om 350 Mkr. Tillträdet var avsett att ske efter årsskiftet men har tidigare lagts till den 30 september.

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

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i bef. fastigheter har skett med 299 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 458 mkr, varav 276 mkr var investerade per den 30 september 2006.

De större pågående projekten är Teleca's kontor på Dockan (Dockporten) i Malmö och Svea 7 i Helsingborg.

Sigmahuset (Kranen 11) på Dockan i Malmö.



FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september till 3 227 mkr (2 842) och soliditeten till 29,3 procent (34,8).

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

Räntebärande skulder

Per den 30 september var koncernens räntebärande skulder 6 745 mkr (4 388) med en genomsnittsränta, inklusive löftesprovision, om 3,27 procent. Låneskulden har ökat till följd av fastighetsförvärven.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid per den 30 september var 8 månader (15) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive länelöften 4,2 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 394 mkr (164) inkl. outnyttjade checkräkningskrediter. I början av oktober utnyttjades likviditeten till en amortering om 250 mkr.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2006

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2006	6 384	3,18	82	82
2007	66	4,08	185	185
2008	48	4,98	107	107
2009	25	4,04	1 491	1 433
2010	35	3,01	3 360	3 341
>2010	187	4,72	2 104	1 597
Totalt	6 745	3,25	7 329	6 745

MEDARBETARE

Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Wihlborgs till 84 personer (68), varav 29 fastighetsskötare. Fördelningen av medarbetare på respektive kontor är följande: Malmö 55, Helsingborg 19, Lund 5 och Köpenhamn 5. Medelålder 49 år, andelen kvinnor 32 procent.

MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt i moderbolaget, som innehåller endast koncerngemensamma funktioner, uppgick till 155 mkr (77), varav 78 mkr utgörs av utdelningar från dotterbolag. Omsättningen, som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick till 50 mkr (43). Moderbolaget har investerat 109 mkr (31) 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 stämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 SEPTEMBER 2006

Sammanställningarna på sid. 5 baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 september 2006.

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

STÖRSTA ÄGARE I WIHLBORGS FASTIGHETER PER 30 SEPTEMBER 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 september 2006 41,0 procent och antalet aktieägare uppgick till 29 788. Andelen aktieägare i utlandet har ökat med 1,2 procent till 29,1 procent.

Aktieägare 2006-09-30	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	1 678	4,4
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 027	2,7
Robur Fonder	1 007	2,6
SEB Fonder	822	2,1
Mats Qviberg med familj	569	1,5
Förvaltnings AB Färgax	450	1,2
Livförsäkrings AB Skandia	274	0,7
Övriga aktieägare reg. i Sverige	11 448	29,7
Aktieägare reg. i utlandet	11 176	29,1
Totalt utestående aktier	38 428	100,0

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					
Malmö											
Kontor/butik	44	354 413	4 650	13 120	458	1 291	93	425	311	6,7	73
Industri/lager	43	191 741	852	4 445	117	613	90	106	67	7,8	63
Projekt/mark ³⁾	22	17 327	306	17 671	8	469	93	8	3	1,1	46
Totalt Malmö	109	563 481	5 808	10 308	583	1 035	92	539	381	6,6	71
Helsingborg											
Kontor/butik ²⁾	37	152 477	1 735	11 376	161	1 053	93	150	106	6,1	71
Industri/lager	40	301 458	1 148	3 809	163	542	86	140	93	8,1	67
Projekt/mark	4	0	12	0	0	0	100	0	0	0,0	-2
Totalt Helsingborg	81	453 935	2 895	6 378	324	714	89	289	199	6,9	69
Övr Öresundsreg ¹⁾											
Kontor/butik	11	115 435	1 507	13 056	137	1 189	90	124	91	6,0	74
Industri/lager	3	20 860	49	2 345	6	298	90	6	4	7,7	68
Projekt/mark	10	10 341	90	8 662	6	578	100	6	3	2,9	44
Totalt Övriga Öresundsregionen ¹⁾	24	146 636	1 646	11 223	149	1 019	90	135	98	5,9	72
Totalt Wihlborgs	214	1 164 052	10 349	8 891	1 057	908	91	963	678	6,6	70

¹⁾ I Övriga Öresundsregionen redovisas även en fastighet belägen i Hamburg, Tyskland, med en uthyrbar yta om 8 107 kvm.

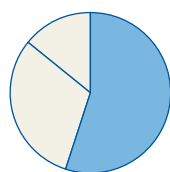
²⁾ I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 262 kvm.

³⁾ Enligt IFRS def. av projektfastigheter äger Wihlborgs en projektfastighet på Dockan i Malmö - med ett redovisat värde om 126 mkr.

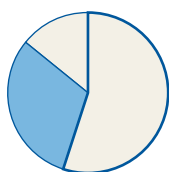
HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 30 SEPTEMBER 2006

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 sep 2006	
			mkr	andel, %
Lokalhyresavtal				
2006	145	55 659	45	5
2007	532	236 329	200	22
2008	383	208 834	177	19
2009	313	168 167	160	17
2010	138	85 048	100	11
2011	40	71 786	68	7
>2011	66	139 071	177	19
Totalt lokalhyresavtal	1 617	964 894	927	100
Bostadshyresavtal	231	17 288	16	
P-platser och övrigt	722	0	20	
Totalt	2 570	982 182	963	

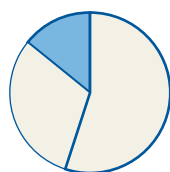
HYRESVÄRDE PER OMRÅDE



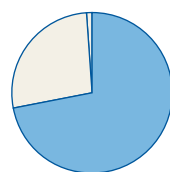
Malmö 55 %



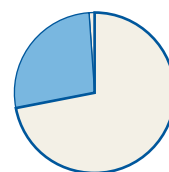
Helsingborg 31 %

Övriga Öresunds-
regionen 14 %

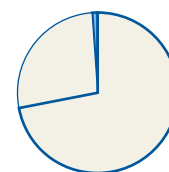
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



Kontor/butik, 72%



Industri/lager, 27%



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	284 494	36 545	206 455	2 947	12 132	13 626	7 282	563 481	48,4
Helsingborg	132 166	37 423	252 184	20 799	5 156	6 017	190	453 935	39,0
Övriga Öresundsregionen	97 871	4 497	44 060	-	-	208	-	146 636	12,6
Totalt	514 531	78 465	502 699	23 746	17 288	19 851	7 472	1 164 052	100,0
Andel, %	44,2	6,7	43,2	2,0	1,5	1,7	0,6	100,0	

AKTIESPLIT

Wihlborgs årsstämma den 26 april 2006 beslöt om en aktiesplit 2:1, varvid antalet aktier ökade från 19 214 182 till 38 428 364.

VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2007

Vid årsstämman beslöts också att Wihlborgs valberedning som bl.a. skall lämna förslag till styrelseledamöter, skall bestå av företrädare för de tre största aktieägarna jämte en representant för de mindre aktieägarna, företrädna av Aktiespararna. Namnen på ledamöterna i valberedningen skall offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet. Följande valberedning har bildats, baserat på ägandet den 30 september, och består av: Anders Silverbåge, (Brinova Fastigheter AB), Erik Törnberg, (Investment AB Öresund), Peter Lindh, (Maths O. Sundqvist), Leif Franzon, Aktiespararna.

Årsstämman kommer att hållas i Malmö torsdagen den 26 april 2007.

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

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Wihlborgs har beslutat förvärva fastigheterna Stångbettet 15, Bronsdolken 3 och 18 i Malmö för 60 mkr. Fastigheterna är industri/lagerfastigheter och omfattar totalt 15 000 kvm. Tillträde sker under fjärde kvartalet 2006.

UTSIKTER FÖR 2006

För helåret 2006 bedöms resultatet efter finansiella poster exklusive orealiserade värdeförändringar fastigheter att överstiga 430 mkr. I posten ingår resultat fastighetsförsäljning om 10 mkr.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Bokslutkommuniké 2006 9 februari 2007
- Delårsrapport jan-mars 26 april 2007
- Årsredovisning 2006 april 2007
- Årsstämma 2006 26 april 2007

Malmö den 2 november 2006
Anders Jarl
Verkställande direktör

Malmö den 2 november 2006
Deloitte AB
Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapport för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för perioden 2006-01-01 – 2006-09-30 och till den hörande rapporter över resultat, förändring i eget kapital och förändring i kassaflödet under den niomånadersperiod som slutade per detta datum samt en sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar. Det är företagsledningen som har ansvaret för att rättvisande upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade finansiella delårsinformationen inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning per den 30 september 2006 samt av dess finansiella resultat och kassaflöde för den niomånadersperiod som slutade per detta datum i enlighet med IAS 34.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI-SEPTEMBER 2006

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-sep, mkr ¹⁾
Fastighetsförvärv kvartal 1						
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		
Fastighetsförvärv jan-mars 2006				22 934	198	6,1

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI-SEPTEMBER 2006 (forts. från sid 6)

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-sep, mkr ¹⁾
Fastighetsförvärv kvartal 2						
Carolus 32	Malmö	Malmö	Bostäder/butik	65 098		
Elefantén 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		
Fastighetsförvärv apr-jun 2006				234 128	2 698	59,4
Fastighetsförvärv kvartal 3						
Balken 10	Malmö	Malmö	Industri/lager	3 725		
Tågarp 16:19	Malmö	Malmö	Industri/lager	4 316		
Belgien Norra 19	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	9 033		
Huggjärnet 13	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	4 027		
Persien 14	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 930		
Persien 15	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 930		
Polisen 1	Helsingborg	Helsingborg	Kontor	5 021		
Polisen 3	Helsingborg	Helsingborg	Kontor	10 104		
Terminalen 4	Helsingborg	Helsingborg	Kontor	3 507		
Ellekaer 6	Herlev	Övr Öresundsreg.	Kontor	5 800		
Fastighetsförvärv jul-sep 2006				53 393	482	0,7
Fastighetsförsäljningar kvartal 1						
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		
Försäljningar jan-mar 2006				32 382	190	0,4
Fastighetsförsäljningar kvartal 3						
Carolus 32	Malmö	Malmö	Bostäder/butik	46 129		
Carolus 33	Malmö	Malmö	Hotell	18 969		
Rödkaullen 11	Malmö	Malmö	Industri/lager	5 252		
S:t Peter 3	Malmö	Malmö	Kontor	2 850		
Stillman 47	Malmö	Malmö	Industri/lager	13 676		
Sagan 1	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	1 190		
Svedala 122:71	Svedala	Övr. Öresundsreg.	Kontor/butik	1 150		
Ndr Fasanvej 117	Fredriksberg	Övr. Öresundsreg.	Bostäder/butik	3 226		
Försäljningar jul-sep 2006				92 442	1 221	22,2

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

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2006 juli-sep 3 mån	2005 juli-sep 3 mån	2006 jan-sep 9 mån	2005 jan-sep 9 mån	2005/2006 okt-sep 12 mån	2005 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	253	185	667	546	857	736
Driftskostnader	-37	-24	-113	-95	-144	-126
Reparation och underhåll	-15	-11	-33	-35	-46	-48
Fastighetskatt	-9	-7	-25	-20	-30	-25
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-3	-4	-4
Fastighetsadministration	-12	-9	-30	-25	-41	-36
Driftöverskott	179	133	463	368	592	497
Central administration och marknadsföring	-7	-7	-21	-20	-27	-26
Resultat fastighetsförsäljningar	7	2	10	7	12	9
Värdeförändring fastigheter	43	13	195	200	313	318
Rörelseresultat	222	141	647	555	890	798
Ränteintäkter	2	1	10	13	12	15
Räntekostnader	-56	-38	-130	-128	-170	-168
Värdeförändring derivat	0	1	0	-5	9	4
Resultat efter finansiella poster	168	105	527	435	741	649
Aktuell skatt	-5	-9	-10	-25	10	-5
Uppskjuten skatt	-24	-25	-114	-96	-192	-174
Periodens resultat ¹⁾	139	71	403	314	559	470
<i>Periodens resultat löpande förvaltning</i>	<i>85</i>	<i>64</i>	<i>232</i>	<i>168</i>	<i>293</i>	<i>229</i>
Vinst per aktie ²⁾³⁾	3,62	1,85	10,49	8,26	14,55	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	38 426	38 428	38 024	38 428	38 125

¹⁾ Hela resultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.

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

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

RESULTAT PER REGION

Mkr	Malmö jan-sep		Helsingborg jan-sep		Övr Öresundsreg jan-sep		Koncerntotal jan-sep	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Hysesintäkter	390	290	191	185	86	71	667	546
Fastighetskostnader	-118	-91	-61	-65	-25	-22	-204	-178
Driftöverskott	272	199	130	120	61	49	463	368
Central administration							-21	-20
Rörelseresultat ¹⁾							442	348
Mkr	2006-09-30	2005-12-31	2006-09-30	2005-12-31	2006-09-30	2005-12-31	2006-09-30	2005-12-31
Bokfört värde fastigheter	5 808	4 207	2 895	2 323	1 646	1 360	10 349	7 890

¹⁾ Exklusive värdeförändringar och resultat fastighetsförsäljningar.

VISSA RESULTATPOSTER 2005 PER KVARTAL

Mkr	jan-mars	april-juni	juli-sep	okt-dec
Hysesintäkter	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
Driftöverskott	112	123	133	129

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	30 sep 2006	30 sep 2005	31 dec 2005
Tillgångar			
Fastigheter	10 349	7 663	7 890
Övriga anläggningstillgångar	198	135	148
Kortfristiga fordringar	167	145	46
Likvida medel	317	79	89
Summa tillgångar	11 031	8 022	8 173
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 227	2 690	2 842
Uppskjuten skatteskuld	724	573	633
Övriga långfristiga skulder	6 782	4 512	4 428
Kortfristiga skulder	298	247	270
Summa eget kapital och skulder	11 031	8 022	8 173

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	30 sep 2006	30 sep 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	-4	9	5
Nettoresultat	403	314	470
Belopp vid periodens slut	3 107	2 690	2 842
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>			
Belopp vid periodens början	0	0	0
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	120	-	-
Belopp vid periodens slut	120	0	0
Totalt eget kapital vid periodens slut	3 227	2 690	2 842

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	2006 jan-sep 9 mån	2005 jan-sep 9 mån	2005 jan-dec 12 mån
Driftsöverskott	463	368	497
Central administration	-20	-19	-25
Betalt finansnetto	-117	-113	-145
Betald inkomstskatt	-5	-	-2
Förändring övrigt rörelsekapital	-107	-50	89
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214	186	414
Förvärv av koncernföretag	-2 532	-121	-122
Försäljning av koncernföretag	1 276	158	158
Investeringar och förvärv av fastigheter	-791	-321	-414
Försäljning av fastigheter	115	157	149
Förändring övriga anläggningstillgångar	14	367	335
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 918	240	106
Nyemission och aktieägartillskott	-	60	60
Lämnad utdelning	-134	-	-
Förändring långfristiga skulder	2 066	-443	-527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 932	-383	-467
Periodens kassaflöde	228	43	53
Likvida medel vid periodens början	89	36	36
Likvida medel vid periodens slut	317	79	89

NYCKELTAL

Mkr	2006 jan-sep 9 mån	2005 jan-sep 9 mån	2005/2006 okt-sep 12 mån	2005 jan-dec 12 mån
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	18,1	16,7	19,3	18,2
Avkastning på totalt kapital, %	9,1	9,5	9,9	10,1
Soliditet, %	29,3	33,5	29,3	34,8
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,3	5,6	5,0
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	3,5	2,8	3,4	2,9
Belåningsgrad fastigheter, %	65,2	58,4	65,2	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	1,7	2,1	1,5
Aktierelaterade ¹⁾				
Periodens resultat per aktie, kr	10,49	8,26	14,55	12,33
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	13,71	11,44	19,28	17,03
Periodens resultat löpande förvaltning per aktie, kr	6,03	4,42	7,63	6,01
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	8,38	6,13	10,59	8,34
Eget kapital per aktie, kr	80,85	70,00	80,85	73,96
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	8,12	5,47	10,85	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	38 024	38 428	38 125
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	214	194	214	197
Fastigheternas redovisade värde, mkr	10 349	7 663	10 349	7 890
Direktavkastning, %	6,6	6,5	6,6	6,6
Uthyrbar yta, kvm	1 164 052	981 444	1 164 052	994 693
Hysesintäkter, kr per kvm	827	758	827	761
Driftsöverskott, kr per kvm	582	509	582	526
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	91	90
Överskottsgrad, %	70	67	70	69
Medarbetare				
Antal anställda vid periodens slut	84	68	84	68
Genomsnittligt antal anställda	75	70	73	71

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



Fastigheten Kärnan Södra 9 på Södra Storgatan i Helsingborg. I dessa centrala lokaler pågår Friskis&Svettis verksamhet i Helsingborg sedan 1999.



DEFINITIONER

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

Resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive minoritetsandel.

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.

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

Moderbolagets aktieägares andel av 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

Driftöverskott i procent av fastigheternas redovisade 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.





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