

# Bokslutskommuniké

Januari–december 2006

- Årets resultat uppgick till 850 mkr (470), motsvarande ett resultat per aktie om 22,12 kr (12,33)
- Hyresintäkterna 2006 uppgick till 909 mkr (736)
- Årets resultat från löpande förvaltning uppgick till 309 mkr (229)
- Styrelsen föreslår utdelning om 5,50 kr (3,50) per aktie vilket är en höjning med 57 procent mot föregående år
- Fastighetsförvärven har uppgått till 3 529 mkr.
- Soliditeten uppgick till 32,7 procent (34,8)



” Wihlborgs fortsätter att stärka sin roll som ledande fastighetsaktör i den expansiva Öresundsregionen.”

	2006 jan-dec 12 mån	2005 jan-dec 12 mån
<b>Mkr</b>		
Årets resultat löpande förvaltning före skatt	429	318
Årets resultat löpande förvaltning	309	229
Årets resultat före skatt	1 064	649
Årets resultat	850	470
<b>Per aktie, kr</b>		
Årets resultat löpande förvaltning före skatt	11,16	8,34
Årets resultat löpande förvaltning	8,04	6,01
Årets resultat före skatt	27,69	17,03
Årets resultat	22,12	12,33
Eget kapital	92,30	73,96

## VD-KOMMENTARER

Wihlborgs fortsätter att stärka sin roll som ledande fastighetsaktör i den expansiva Öresundsregionen. I regionen har vi, enligt Øresundsinstitutet, fått en ketchupeffekt i utvecklingen som för all framtid kommer att förändra förhållandena mellan Köpenhamn och Malmö, Själland och Skåne, Danmark och Sverige. Bostads- och arbetsmarknaderna integreras nu i snabbare takt. Sveriges ekonomi är i tillväxt. En kraftig ökning förutspås för de disponibla inkomsterna till följd av löneökningar och ett förändrat skatteuttag. Malmös kontorsmarknad växer ut mot hamnen och Dockanområdet där Wihlborgs har en stark marknadsposition.

Nyteckning av hyresavtal på helårsbasis har under året uppgått till 80 mkr och uppsägningar till 60 mkr. Av den totala nettouthyrningen på 20 mkr, kan 11 mkr tillskrivas kvartal 4 som varit mycket starkt.

År 2006 har inneburit en hög transaktionsvolym vad gäller såväl förvärv som försäljningar. Genom fastighetsförvärv om 3,6 miljarder har Wihlborgs fastighetsportfölj ökat väsentligt. Försäljningarna har uppgått till 1,6 miljarder. Koncentrationen till våra utvalda delmarknader har fortsatt. Genom förvärvet av Ideon AB har vi etablerat ett nytt brohuvud i Lund och fått en starkare ställning här. Försäljningen av Caroli city med bostäder, hotell och köpcentra medförde en betydande vinst.

Resultatet efter skatt uppgick till 850 mkr och soliditeten sänktes från 34,8 till 32,7 procent till följd av en ökad balansomslutning. Fastighetsvärdet ökade från 7,9 miljarder kr till 10,9 miljarder kr, en ökning om drygt 38 procent.

Vid fastighetsvärderingen har värdet på vårt fastighetsbestånd ökat med 629 mkr.

För att minska räntekostnaderna under 2007 har räntederivat tecknats som till en viss del sänker bolagets räntekostnader vid stigande korträntor.

Genom att Wihlborgs yrkande om omfördelning av skattemässiga avskrivningsunderlag, gällande fastighetsinvesteringar från byggnader till byggnadsinventarier har godkänts, har även 2006 inneburit en senareläggning av aktuell skatt. Wihlborgs fastighetsförsäljningar har huvudsakligen skett i aktiebolagsform vilket inneburit att skattebelastningen blivit låg.

På Dockanområdet i Malmö, det hetaste området i hela södra Sverige, färdigställer vi under sommaren 2007 projektet Dockporten. Hit flyttar Telecas huvudkontor. Den starka hyresmarknaden gör att vi ligger i startgropen för att starta nya projekt på Dockan. Vi har sålt en färdigutvecklad projektfastighet i Köpenhamn under 2006 och förvärvat två nya projektfastigheter.

## MARKNADSKOMMENTARER

### Öresundsregionen

Öresundsbron öppnades för snart sex år sedan och regionen växer så det knakar. En stark efterfrågan råder på arbets- och bostadsmarknaderna. Till detta kommer att företagen börjat operera i regionen såsom det vore en gemensam marknad. Öresundsregionen utgör ett brohuvud

för svenska företag in på den danska marknaden och för danska företag in på den svenska marknaden. 60 procent av de svenska dotterbolagen i Danmark finns i Storköpenhamn. 24 procent av de danska dotterbolagen i Sverige finns i Skåne. Sammanställningen är gjord av Øresundsinstitutet som också menar att Öresundsregionen är på väg mot en ny guldålder.

Hyresmarknaden i Malmö har visat en fortsatt ökad efterfrågan på moderna kontor samt effektiva ytor avseende industri- och lagerlokaler.

Enligt DTZ ligger hyresnivåerna för moderna kontorslokaler i centrala Malmö mellan 1 800-2 100 kronor per kvm. För kontor utanför A-läge ligger nivån mellan 800 -1 200 kronor per kvm. Hyresnivåer för industri- och lagerlokaler ligger i nivån 400-900 kronor per kvm beroende på placering och verksamhetsinnehåll.

## INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

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

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 909 mkr (736). 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 24 procent jämfört med 2005.

Uthyrningsgraden är 92 procent, vilket är en förbättring med 2 procentenheter mot 2005.

Under året har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 80 mkr. Årets uppsägningar har uppgått till 60 mkr.

### Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 282 mkr (239).

### Driftsoverskott

Driftsoverskottet uppgick till 627 mkr (497). Överskottsgraden uppgick till 69 procent (68).

### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 28 mkr (26).

### Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar

17 fastigheter har avyttrats under året till en sammanlagd köpeskilling om 1 560 mkr, vilket är 10 mkr över redovisat värde och 184 mkr över totalt investerat kapital. I december tecknades avtal om försäljning av Nils 21 med tillträde den 1 februari 2007. I posten orealiserade värdeförändringar 2006 har försäljningssumman beaktats.

Malmöbryggan 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.



Interiör från Comfort Hotel På Carlgatan 10 intill Slagthuset. Under 2006 byggdes hotellet till med 18 rum samtidigt som fasaden renoverades.

Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 629 mkr (318). Fastighetsvärdet har mot förra kvartals-siftet ökat med 5,2 procent. En bidragande förklaring till detta är att direktavkastningskraven har sänkts i intervallet 0-0,5 procent för kontorsfastigheter. Genom att en fortlöpande intern värdering sker har merparten av värdetillväxten i fastigheterna redovisats under posten "Värddeförändringar fastigheter". Sålda fastigheter, främst Caroli, har påverkat värdet men värdetillväxten har också tillskapats genom projektutveckling och genom om- och nyförhandling av hyreskontrakt.

#### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, mkr
Redovisat värde 1 januari 2006	7 890
Avyttrade fastigheter	-1 550
Investeringar	427
Förvärv *)	3 529
Värddeförändring	629
Valutaomräkningar	-37
<b>Redovisat värde 31 december 2006</b>	<b>10 888</b>

\*) omklassificering av Tornetaffären, - 54 mkr

#### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -170 mkr (-153), varav räntetäckning jämte en post för resultatandel i intressebolag uppgick till 17 mkr (15). Årets räntekostnader uppgick till -187 mkr (-168). Den genomsnittliga räntan per den 31 december var 3,66 procent. En negativ värddeförändring för bolagets derivatportfölj har noterats med 4 mkr.

#### Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, dvs. resultat före skatt exklusive resultat fastighetsförsäljningar och värddeförändringar uppgick till 429 mkr (318). Belastat med 28 % skatt uppgick resultatet till 309 mkr (229).

#### Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 1 064 mkr (649).

#### Skatter

Genom en omfördelning av skattemässiga avskrivningsunderlag, gällande fastighetsinvesteringar från byggnader till byggnadsinventarier, har en senareläggning kunnat ske av aktuell skatt. Utöver skattemässiga avskrivningar har bolaget utnyttjat möjligheten att göra direktavdrag för vissa investeringar på fastigheter. Fastighetsförsäljningarna har till största delen skett i aktiebolagsform, vilket inneburit en låg skattebelastning. Sammantaget har detta inneburit att aktuell skattekostnad reducerats till 3 mkr.

Under 2006 har Wihlborgs förvärvat ett bolag med underskottsavdrag. Som en effekt av detta har en skattefordran om ca 32 mkr uppkommit. Outnyttjade underskottsavdrag i de svenska bolagen beräknas till 419 mkr (141). Koncernbidragsspärr finns för 349 mkr av dessa.

#### Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 850 mkr (470).

#### FASTIGHETSBESTÅND

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2006 av 219 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 1 160 000 kvm. 15 av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 10 888 mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Det totala hyresvärdet uppgick till 1 079 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 987 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 86 procent av det totala hyresvärdet och 84 procent av fastigheternas bokförda värde.

Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 70 procent respektive 28 procent av totalt hyresvärde.

## Fastighetsförvärv

Totalt har 45 fastigheter till ett värde av 3 529 mkr förvärvats. I förvärvssumman ingår Tornets Malmöbestånd om fjorton fastigheter och Ideonfastigheten i Lund. Redovisningen av Tornetförvärvet framgick av halvårsrapporten.

Under juni tillträdde Wihlborgs 40 procent av aktierna i Ideon AB. Resterande 60 procent tillträdades först efter regeringens godkännande som beräknas komma under 2007. Då Wihlborgs genom avtal har ett bestämmande inflytande, har bolaget konsoliderats i Wihlborgs koncernredovisning. I resultaträkningen ingår fastigheten med intäkter och kostnader för ett halvår.

## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 427 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, Lippelstrasse 1.

Wihlborgs har träffat avtal med Malmö stad om förvärv av nio tomträtter i Fosie till ett värde om 44 mkr. Posten ingår i investeringssumman i bokslutet.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 413 mkr, varav 165 mkr var investerade vid årsskiftet.

De större pågående projekten är Teleca`s kontor på Dockan (Dockporten) i Malmö och ombyggnaden till Kunskapsskolan i Båghallarna på samma område.

## FINANSIELL STÄLLNING

### Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december till 3 667 mkr (2 842) och soliditeten till 32,7 procent (34,8). 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 6 448 mkr (4 388) med en genomsnittsränta, inklusive löftesprovision, om 3,69 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 31 december 2006 till 17 månader (15). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 4,4 år (4,8).

Wihlborgs har i december tecknat en 10-årig tröskel-swap om 1 miljard kr, med start december 2007, innehållande en räntetröskel på 4,75 procent. Wihlborgs betalar 3,48 procent så länge den korta räntan 3 mån Stibor ej överstiger 4,75 procent. Vidare har Wihlborgs tecknat en stängningsbar swap om 1 miljard där Wihlborgs första året erlägger en ränta om 2,60 procent och erhåller en ränta motsvarande 3 månaders Stibor. Mellan åren 2 - 10 erlägger Wihlborgs en fast ränta om 3,57 procent och erhåller en ränta motsvarande 3 månaders Stibor så länge banken ej stänger swapen. Banken kan stänga swapen först efter år 1.

### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 161 mkr (164) inkl. outnyttjade checkräkningskrediter.

## RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2006

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2007	5 137	3,55	221	221
2008	48	4,98	106	106
2009	25	4,04	1 242	1 242
2010	1 035	3,95	635	628
2011	-	-	4 601	3 944
>2011	203	4,8	307	307
<b>Totalt inkl. derivat</b>	<b>6 448</b>	<b>3,66</b>	<b>7 112</b>	<b>6 448</b>

## MEDARBETARE

Vid årets slut uppgick antalet anställda i Wihlborgs till 77 personer (68), varav 26 fastighetsskötare.

Fördelningen av medarbetare på respektive kontor är följande: Malmö 50, Helsingborg 18, Lund 5 och Köpenhamn 4. Medelåldern uppgick till 49 år och andelen kvinnor till 31 procent.

## MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 490 mkr (77).

Moderbolaget utför i huvudsak koncernintern tjänster. Omsättningen uppgick till 70 mkr (61). Moderbolaget har investerat 1 765 mkr (128) i dotterbolagsaktier.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Wihlborgs följer de av Europeiska Unionen antagna IFRS 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 31 DEC 2006

Vidstående sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2006. Hyresintäkterna avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 31 december 2006.

Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2006, utgående från kontrakterade hyresintäkter och faktiska kostnader på rullande tolv månader.

## STÖRSTA ÄGARE I WIHLBORGS FASTIGHETER PER 31 DEC 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 svenska ägarna ägde vid utgången av december 2006 38,3 procent. Antalet aktieägare uppgick till 29 437. Utlandsbaserade aktier har ökat med 1,2 procent till 30,3 procent.

## 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	43	347 500	4 903	14 109	454	1 307	93	423	308	6,3	73
Industri/lager	46	207 745	932	4 488	132	637	91	120	76	8,1	63
Projekt/mark <sup>3)</sup>	22	16 003	362	22 628	6	362	90	5	1	0,3	20
<b>Totalt Malmö</b>	<b>111</b>	<b>571 248</b>	<b>6 197</b>	<b>10 849</b>	<b>592</b>	<b>1 037</b>	<b>93</b>	<b>548</b>	<b>384</b>	<b>6,2</b>	<b>70</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/butik <sup>2)</sup>	34	148 518	1 758	11 835	167	1 123	93	155	111	6,3	71
Industri/lager	44	269 131	1 162	4 317	161	599	89	143	99	8,5	69
Projekt/mark	5	10 104	58	5 760	3	271	68	2	0	-0,4	-13
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>83</b>	<b>427 753</b>	<b>2 978</b>	<b>6 961</b>	<b>331</b>	<b>773</b>	<b>91</b>	<b>301</b>	<b>210</b>	<b>7,0</b>	<b>70</b>
<b>Övr Öresundsreg <sup>1)</sup></b>											
Kontor/butik	11	115 435	1 467	12 705	137	1 186	90	123	90	6,1	73
Industri/lager	4	35 372	117	3 314	12	328	100	12	10	8,2	83
Projekt/mark	10	10 044	129	12 879	7	714	58	4	0	0,1	3
<b>Totalt Övriga Öresundsregionen <sup>1)</sup></b>	<b>25</b>	<b>160 851</b>	<b>1 713</b>	<b>10 651</b>	<b>156</b>	<b>968</b>	<b>89</b>	<b>138</b>	<b>99</b>	<b>5,8</b>	<b>72</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>219</b>	<b>1 159 852</b>	<b>10 888</b>	<b>9 388</b>	<b>1 079</b>	<b>930</b>	<b>92</b>	<b>987</b>	<b>693</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 8 107 kvm.

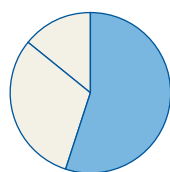
<sup>2)</sup> I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 262 kvm.

<sup>3)</sup> Enligt IFRS def. av projektfastigheter äger Wihlborgs en projektfastighet på Dockan i Malmö - med ett redovisat värde om 181 mkr.

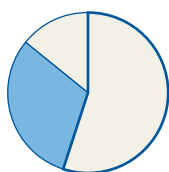
## HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 31 DECEMBER 2006

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 dec 2006	
			mkr	andel, %
<b>Lokalhyresavtal</b>				
2007	434	178 637	143	15
2008	457	223 852	185	19
2009	420	186 794	175	18
2010	220	155 425	168	18
2011	52	106 436	94	10
2012	28	23 726	24	3
>2012	42	116 276	162	17
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>1 653</b>	<b>991 146</b>	<b>951</b>	<b>100</b>
Bostadshyresavtal	233	17 403	16	
P-platser och övrigt	684	0	20	
<b>Totalt</b>	<b>2 570</b>	<b>1 008 549</b>	<b>987</b>	

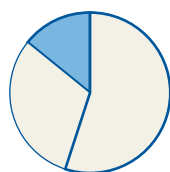
## HYRESVÄRDE PER OMRÅDE



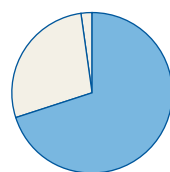
Malmö 55 %



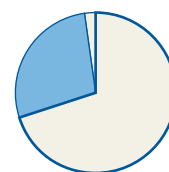
Helsingborg 31 %


 Övriga Öresunds-  
regionen 14 %

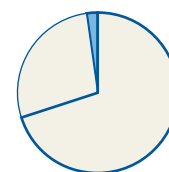
## HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



Kontor/butik, 70%



Industri/lager, 28%



Projekt/mark, 2%

## 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	284 367	36 545	222 817	2 947	11 981	10 768	1 821	571 246	49,3
Helsingborg	141 951	37 623	215 690	20 799	5 367	6 133	190	427 753	36,9
Övriga Öresundsregionen	110 303	4 680	45 661	-	-	208	-	160 852	13,9
<b>Totalt</b>	<b>536 621</b>	<b>78 848</b>	<b>484 168</b>	<b>23 746</b>	<b>17 348</b>	<b>17 109</b>	<b>2 011</b>	<b>1 159 851</b>	<b>100,0</b>
Andel, %	46,3	6,8	41,7	2,0	1,5	1,5	0,2	100,0	

## FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 5,50 kr (3,50) per aktie, vilket motsvarar 211 mkr och innebär en höjning med 57 procent mot föregående år. Förslaget följer Wihlborgs utdelningspolicy att utdelningen skall utgöra 50 procent från löpande förvaltning och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar belastat med 28 procent schablonsskatt.
- att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier,
- att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Wihlborgs har tecknat avtal med Kunskapsskolan om en förhyrning om 2 800 kvm i Båghallarna på Dockanområdet i Malmö. Förhyrningen innebär att Wihlborgs investerar 57 mkr i fastigheten.

Wihlborgs har förvärvat Flygvärdinnan 5 (3 300 kvm) på Bulltofta industriområde i Malmö. Tillträde sker under första kvartalet 2007.

## KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Årsredovisning 2006 april 2007
- Årsstämma i Malmö 26 april 2007
- Delårsrapport jan-mar 26 april 2007
- Delårsrapport jan-jun 16 augusti 2007
- Delårsrapport jan-sep 1 november 2007

Malmö den 9 februari 2007

Styrelsen

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

Aktieägare 2006-12-31	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
Länsförsäkringar Fastighetsfond	915	2,4
SEB Fonder	885	2,3
Robur Fonder	866	2,2
HQ Fonder	750	2,0
Mats Qviberg med familj	569	1,5
Förvaltnings AB Färgax	450	1,2
Fjärde AP-fonden	316	0,8
Övriga aktieägare reg. i Sverige	12 048	31,3
Aktieägare reg. i utlandet	11 652	30,3
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>38 428</b>	<b>100,0</b>

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

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsoverskott jan-dec., 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>Fastighetsförvärv jan-mars 2006</b>				<b>22 934</b>	<b>198</b>	<b>9,1</b>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 2</b>						
Carolus 32	Malmö	Malmö	Kontor/butik	65 098		
Elefanten 40	Malmö	Malmö	Kontor/butik	14 004		
Erik Menved 37	Malmö	Malmö	Kontor/butik	29 159		
Grytan 3	Malmö	Malmö	Industri/lager	2 398		
Gäddan 6	Malmö	Malmö	Kontor/butik	2 570		
Kirseberg 31:53	Malmö	Malmö	Industri/lager	22 869		
Luggude 7	Malmö	Malmö	Kontor/butik	2 087		
Löplinan 7	Malmö	Malmö	Industri/lager	2 489		
Mandelblomman 5	Malmö	Malmö	Industri/lager	3 227		
Nils 21	Malmö	Malmö	Kontor/butik	29 674		
Nils 24	Malmö	Malmö	Industri/lager	560		
Rosengård 130:403	Malmö	Malmö	Kontor/butik	8 647		
Sparven 15	Malmö	Malmö	Kontor/butik	21 846		
Spillepengsmarken 6	Malmö	Malmö	Projekt/mark	-		
Sufflören 3	Malmö	Malmö	Industri/lager	2 315		
Syret 12	Malmö	Malmö	Kontor/butik	1 955		
Vipan 7	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 002		
Vätet 1	Lund	Övr Öresundsreg.	Kontor/butik	24 228		
<b>Fastighetsförvärv apr-jun 2006</b>				<b>234 128</b>	<b>2 698</b>	<b>85,9</b>

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

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-dec., mkr <sup>1)</sup>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 3</b>						
Balken 10	Malmö	Malmö	Industri/lager	3 725		
Tågarp 16:19	Burlöv	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/butik	5 021		
Polisen 3	Helsingborg	Helsingborg	Projekt/mark	10 104		
Terminalen 4	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	3 507		
Ellekaer 6	Herlev	Övr Öresundsreg.	Projekt/mark	5 800		
<b>Fastighetsförvärv jul-sep 2006</b>				<b>53 393</b>	<b>482</b>	<b>6,4</b>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 4</b>						
Bronsdolken 3	Malmö	Malmö	Industri/lager	9 668		
Bronsdolken 18	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 311		
Stångbettet 15	Malmö	Malmö	Industri/lager	3 957		
Grusgropen 3	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	4 875		
Grusplanen 2	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 305		
Kniven 2	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	5 085		
Mörsaren Västra 13	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 999		
Orkanen 5	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 150		
Sadelplatsen 10	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 260		
Abildager 8-14	Brändby	Övr Öresundsreg	Industri/lager	14 512		
<b>Fastighetsförvärv okt-dec 2006</b>				<b>52 122</b>	<b>205</b>	<b>1,6</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>Försäljningar jan-mar 2006</b>				<b>32 382</b>	<b>190</b>	<b>0,4</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 3</b>						
Carolus 32	Malmö	Malmö	Kontor/butik	46 129		
Carolus 33	Malmö	Malmö	Kontor/butik	18 969		
Rödkallen 11	Malmö	Malmö	Industri/lager	5 252		
S:t Peter 3	Malmö	Malmö	Kontor/butik	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.	Kontor/butik	3 226		
<b>Försäljningar jul-sep 2006</b>				<b>92 442</b>	<b>1 221</b>	<b>22,2</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 4</b>						
Hammaren 8	Malmö	Malmö	Kontor/butik	3 030		
Hästhagen 4	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	41 598		
Sköldenborg 18	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	861		
Thalia 15	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	810		
Thalia 17	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	932		
<b>Försäljningar okt-dec 2006</b>				<b>47 231</b>	<b>149</b>	<b>5,1</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2006 okt-dec 3 mån	2005 okt-dec 3 mån	2006 jan-dec 12 mån	2005 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	242	190	909	736
Driftskostnader	-41	-31	-154	-126
Reparation och underhåll	-14	-13	-47	-48
Fastighetskatt	-8	-5	-33	-25
Tomträttsavgäld	-2	-1	-5	-4
Fastighetsadministration	-13	-11	-43	-36
<b>Driftsöverskott</b>	<b>164</b>	<b>129</b>	<b>627</b>	<b>497</b>
Central administration och marknadsföring	-7	-6	-28	-26
Resultat fastighetsförsäljningar	0	2	10	9
Värdeförändring fastigheter	434	118	629	318
<b>Rörelseresultat</b>	<b>591</b>	<b>243</b>	<b>1 238</b>	<b>798</b>
Ränteintäkter	7	2	17	15
Räntekostnader	-57	-40	-187	-168
Värdeförändring derivat	-4	9	-4	4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>537</b>	<b>214</b>	<b>1 064</b>	<b>649</b>
Aktuell skatt	7	20	-3	-5
Uppskjuten skatt	-97	-78	-211	-174
<b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>	<b>447</b>	<b>156</b>	<b>850</b>	<b>470</b>
<i>Periodens resultat löpande förvaltning</i>	<i>77</i>	<i>61</i>	<i>309</i>	<i>229</i>
Vinst per aktie <sup>2)3)</sup>	11,63	4,06	22,12	12,33
Utdelning (föreslagen utdelning 2006)	-	-	5,50	3,50
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	38 428	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 428	38 428	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 aktier att beakta.

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

## RESULTAT PER REGION

Mkr	Malmö jan-dec		Helsingborg jan-dec		Övr Öresundsreg jan-dec		Koncerntotal jan-dec	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Hysesintäkter	511	390	265	248	133	98	909	736
Fastighetskostnader	-160	-124	-85	-84	-37	-31	-282	-239
<b>Driftsöverskott</b>	<b>351</b>	<b>266</b>	<b>180</b>	<b>164</b>	<b>96</b>	<b>67</b>	<b>627</b>	<b>497</b>
Central administration							-28	-26
<b>Rörelseresultat <sup>1)</sup></b>							<b>599</b>	<b>471</b>
Mkr	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Bokfört värde fastigheter	6 197	4 207	2 978	2 323	1 713	1 360	10 888	7 890

<sup>1)</sup> 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
<b>Driftsöverskott</b>	<b>112</b>	<b>123</b>	<b>133</b>	<b>129</b>



**BALANSRÄKNINGAR**

Mkr	31 dec 2006	31 dec 2005
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	10 888	7 890
Övriga anläggningstillgångar	130	148
Kortfristiga fordringar	117	46
Likvida medel	86	89
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 221</b>	<b>8 173</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	3 667	2 842
Uppskjuten skatteskuld	734	633
Övriga långfristiga skulder	6 486	4 428
Kortfristiga skulder	334	270
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 221</b>	<b>8 173</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Mkr	31 dec 2006	31 dec 2005
Totalt eget kapital vid periodens början	2 842	2 320
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	2 842	2 320
Ändring redovisningsprinciper	-	-13
Nyemission och aktieägartillskott	-	60
Lämnad utdelning	-134	-
Omräkningsdifferenser	-11	5
Nettoresultat	850	470
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>3 547</b>	<b>2 842</b>
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>		
Belopp vid periodens början	0	0
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	120	-
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>120</b>	<b>0</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>3 667</b>	<b>2 842</b>

**KASSAFLÖDESANALYSER**

Mkr	2006 jan-dec 12 mån	2005 jan-dec 12 mån
Driftsöverskott	628	497
Central administration	-28	-25
Betalt finansnetto	-188	-145
Betald inkomstskatt	1	-2
Förändring övrigt rörelsekapital	-19	89
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>394</b>	<b>414</b>
Förvärv av koncernföretag	-2 642	-122
Försäljning av koncernföretag	1 374	158
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 028	-414
Försäljning av fastigheter	164	149
Förändring övriga anläggningstillgångar	93	335
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 039</b>	<b>106</b>
Nyemission och aktieägartillskott	-	60
Lämnad utdelning	-134	-
Förändring långfristiga skulder	1 776	-527
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 642</b>	<b>-467</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-3</b>	<b>53</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>89</b>	<b>36</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>86</b>	<b>89</b>

## NYCKELTAL

Mkr	2006 jan-dec 12 mån	2005 jan-dec 12 mån
<b>Finansiella</b>		
Avkastning på eget kapital, %	26,6	18,2
Avkastning på totalt kapital, %	12,5	10,1
Soliditet, %	32,7	34,8
Räntetäckningsgrad, ggr	6,6	5,0
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	3,3	2,9
Belåningsgrad fastigheter, %	59,2	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,5
<b>Aktierelaterade <sup>1)</sup></b>		
Årets resultat per aktie, kr	22,12	12,33
Årets resultat före skatt per aktie, kr	27,69	17,03
Årets resultat löpande förvaltning per aktie, kr	8,04	6,01
Årets resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	11,16	8,34
Eget kapital per aktie, kr	92,30	73,96
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	10,96	8,24
Utdelning per aktie, kr <sup>2)</sup>	5,50	3,50
Antal aktier vid årets slut, tusental	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 428	38 125
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Antal fastigheter	219	197
Fastigheternas redovisade värde, mkr	10 888	7 890
Direktavkastning, %	6,4	6,6
Uthyrbar yta, kvm	1 159 852	994 693
Hysesintäkter, kr per kvm	851	761
Driftsöverskott, kr per kvm	597	526
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90
Överskottsgrad, %	70	69
<b>Medarbetare</b>		
Antal anställda vid årets slut	77	68
Genomsnittligt antal anställda	78	71

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

<sup>2)</sup> För år 2006 avses styrelsens förslag till utdelning.



*I Helsingborg är Wihlborgs den dominerande fastighetsägaren med 428 000 kvm fördelade på 83 fastigheter.*



## 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 årets slut i förhållande till antal aktier vid årets slut.

### FASTIGHETSRELATERADE

#### Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid årets slut.

#### Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid årets 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.

Mitt emot småbåtshamnen på Dockan i Malmö uppför Wihlborgs ett nytt kontor till Teleca på 8 000 kvm. Inflyttning sker sommaren 2007.





---

**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)