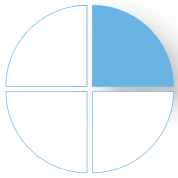
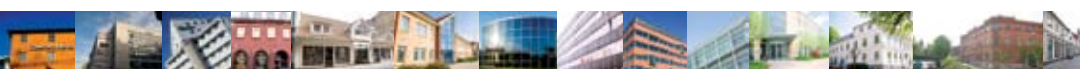


**Wihlborgs Fastigheter AB**



# Delårsrapport

Januari - mars 2007



*Vi fortsätter på den inslagna vägen med att förvärva och förvalta bra kommersiella utvecklingsbara fastigheter på våra väl utvalda strategiska områden.*

- Periodens resultat uppgick till 114 mkr (81), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 2,97 kr (2,11)
- Periodens hyresintäkter uppgick till 248 mkr (190)
- Resultat före skatt uppgick till 132 mkr (104), varav 28 mkr (17) avser värdeförändring av fastigheter och derivat
- Periodens resultat från löpande förvaltning uppgick till 75 mkr (63)
- Soliditeten uppgick till 33,9 procent (32,7)

### 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

#### Hyresmarknaden

Öresundsregionens ekonomi växer, enligt Öresundsinstitutets prognos, med 3,1 procent i år, efter två år med en tillväxt i bruttoregionalprodukten med 3,6 procent för 2005 och 4,1 procent för 2006. Detta har inneburit stigande fastighetspriser med ett antal svenska och utländska investerare på marknaden. Enligt Newsec gjordes fastighetsaffärer på 9 miljarder 2006 mot 5,2 miljarder 2005 i Malmö. Siffran innehåller såväl kommersiella fastigheter som bostäder. Den fortsatta infrastruktuursatsningen med färdigställandet av Citytunneln löper på som planerat utan någon tidsfördröjning och blir färdig 2011. Tunneln kommer att medföra att residerna för 3,6 miljoner människor förkortas och nya tillväxtområden kommer till stånd där stationerna anläggs.

Enligt Jones Lang LaSalle har vakansen för kontorsfastigheter i Malmö/Lund sjunkit med 2,4 procent och ligger nu på 8,9 procent av den totala marknaden. Detta till följd av ett begränsat nytillskott av nya kontorslokaler och en stark efterfråga under 2006. Under 2007-2008 beräknas 50 000 kvm ny kontorsyta bli färdigställd i Västra Hamnen i Malmö. Nya projekt i Lund beräknas till 40 000 kvm under 2008. Dessa finns i området kring Ideon och Brunnsnög.

Hyresnivåerna för moderna kontorslokaler i centrala Malmö ligger kring 1 900 kr per kvm med exempel på nivåer över 2 000 kr per kvm. För kontorslokaler i det äldre beståndet i centrala Malmö ligger hyresintervallet mellan 1 200 – 1 700 kr per kvm. För 2007 beräknas hyrorna i centrala lägen öka med 50 – 100 kr per kvm. Vakanssifran beräknas sjunka till 8 procent vid årets slut.

### Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2006 och balansposter tidpunkten 2006-12-31.

Mkr	2007 jan-mar 3 mån	2006 jan-mar 3 mån	2006/07 apr-mar 12 mån	2006 jan-dec 12 mån
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	104	87	446	429
Periodens resultat löpande förvaltning	75	63	321	309
Periodens resultat före skatt	132	104	1 092	1 064
Periodens resultat	114	81	883	850
<b>Per aktie, kr</b>				
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	2,71	2,27	11,60	11,16
Periodens resultat löpande förvaltning	1,95	1,64	8,35	8,04
Periodens resultat före skatt	3,43	2,71	28,42	27,69
Periodens resultat	2,97	2,11	22,98	22,12
Eget kapital	95,50	76,04	95,50	92,30

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 248 mkr (190). Ökningen av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från nettotillskottet av fastigheter som förvärvades under 2006. Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 31 procent jämfört med 2006.

Uthyrningsgraden är 92 procent vilket är oförändrat mot 2006-12-31.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 26 mkr. Periodens uppsägningar har uppgått till 17 mkr.

### Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 83 mkr (66).

### Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 165 mkr (124).

### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 7 mkr (7) för perioden.

### Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar

En fastighet har avyttrats under perioden till en sammanlagd köpeskilling om 190 mkr, vilket är lika med redovisat värde per 2006-12-31 och 79 mkr över totalt investerat kapital. En överenskommelse om försäljning av fastigheten Generalens Hage 49 har träffats med Riksbyggen. Försäljningspriset uppgår till 51 mkr. Fastigheten omfattar 4 200 kvm kontorsyta och skall av köparen byggas om till bostadsrätter. Tillträde beräknas ske i slutet av 2007.

Värderingen av fastigheterna per 2007-03-31 har skett internt och har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 15 mkr (17). Värdetillväxten har tillskapats genom projektutveckling och genom om- och nyförhandling av hyreskontrakt.

Vid varje årsskifte görs en extern värdering på samtliga fastigheter. I samband med kvartalsboksluten görs en intern värdering.

Direktavkastningskraven är oförändrade för samtliga fastigheter under perioden.

### Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, mkr
Redovisat värde 1 januari 2007	10 888
Förvärv	27
Investeringar	113
Avyttrade fastigheter	-190
Värdeförändring	15
Valutaomräkningar	31
Redovisat värde 31 mars 2007	10 884





### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -54 mkr (-30), varav ränteintäkter uppgick till 1 mkr (2). Periodens räntekostnader, -55 mkr (-32), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,78 procent.

### Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, dvs. resultat före skatt exklusive värdeförändringar uppgick till 104 mkr (87). Belastat med 28 % skatt uppgick resultatet till 75 mkr (63).

### Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 132 mkr (104).

### Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 114 mkr (81).

## Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Köpenhamn och Lund. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 mars 2007 av 219 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 1 142 000 kvm. 20 av fastigheterna innehåller tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 10 884 mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Det totala hyresvärdet uppgick till 1 084 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 996 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 85 procent av det totala hyresvärdet och 83 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 69 procent respektive 29 procent av totalt hyresvärde.

### Fastighetsförvärv

Totalt har förvärvats en fastighet till ett värde av 27 mkr under perioden.

### Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 113 mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 408 mkr, varav 239 mkr var investerade vid periodens slut.

De större pågående projekten är Dockporten på Dockan i Malmö och ombyggnaden till Kunskapsskolan i Båghallarna på Dockan.

## Finansiell ställning

### Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 3 790 mkr (3 667) och soliditeten till 33,9 procent (32,7). I eget kapital ingår en minoritetspost om 120 mkr hänförligt till Ideon i Lund.

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 mars uppgick till 6 271 mkr (6 448) med en genomsnittsränta, inklusive löftesprovision, om 3,82 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 31 mars 2007 till 22 månader (17). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 4,2 år (4,4).

### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 200 mkr (179) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

**Ränte- och låneförfallstruktur per 31 mars 2007**

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2007	4 877	3,68	71	71
2008	48	4,98	106	106
2009	25	4,04	1 246	1 246
2010	1 035	3,95	635	628
2011	-	-	4 600	3 753
>2011	295	4,69	476	476
Totalt	6 280	3,78	7 134	6 280
Derivat	-9			
Totalt inklusive derivat	6 271			

**Medarbetare**

Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Wihlborgs till 79 personer (77), varav 25 fastighetskötare. Fördelningen av medarbetare på respektive kontor är följande: Malmö 52, Helsingborg 18, Lund 5 och Köpenhamn 4. Medelålder 49 år, andelen kvinnor 32 procent.

**Moderbolaget**

Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 75 mkr (19). Moderbolaget utför i huvudsak koncerninterna tjänster. Omsättningen uppgick till 20 mkr (16). Moderbolaget har investerat 19 mkr (4) i dotterbolagsaktier.

**Fastighetsbeståndet per 31 mars 2007**

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 mars 2007.

Hysesintäkter avser kontrakterade hysesintäkter på årsbasis per 31 mars 2007. Driftöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 31 mars 2007, utgående från kontrakterade hysesintäkter och faktiska kostnader på rullande tolv månader.

**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.

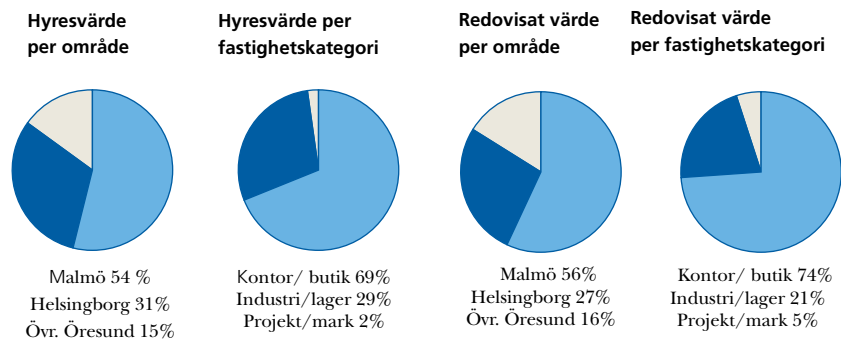
Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder stämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.

**Största ägare i Wihlborgs Fastigheter per 31 mars 2007**

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 mars 2007 41,5 procent och antalet aktieägare uppgick till 28 684. Andelen aktieägare i utlandet har minskat med 3,2 procent till 27,1 procent.

Aktieägare 2007-03-31	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	1 476	3,8
Handelsbanken Fonder	1 047	2,7
Robur Fonder	1 017	2,6
SEB Fonder	1 009	2,6
Mats Qviberg med familj	569	1,5
Förvaltnings AB Färgax	450	1,2
Fjärde AP-fonden	384	1,0
Övriga aktieägare reg. i Sverige	12 085	31,5
Aktieägare reg. i utlandet	10 414	27,1
Totalt utestående aktier	38 428	100,0





## 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	274 073	35 666	224 763	2 947	8 561	3 582	1 822	551 414	48,3
Helsingborg	142 282	37 623	217 699	20 799	5 367	6 133	190	430 093	37,6
Övriga Öresunds- regionen	110 302	4 680	45 661	-	-	208	-	160 851	14,1
<b>Totalt</b>	<b>526 657</b>	<b>77 969</b>	<b>488 123</b>	<b>23 746</b>	<b>13 928</b>	<b>9 923</b>	<b>2 012</b>	<b>1 142 358</b>	<b>100,0</b>
Andel, %	46,1	6,8	42,7	2,1	1,2	0,9	0,2	100,0	

## Fördelning av fastighetskategori inom respektive område

Område/fastighets- kategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Redovisat värde/ marknadsvärde		Hyresvärde		Ek. uthyr- ningsgrad %	Hyres intäkter mkr	Drifts- överskott mkr	Direkt- avkastning %	Överskotts- grad %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
<b>Malmö</b>											
Kontor/butik	42	322 882	4 777	14 794	445	1 378	93	415	298	6,2	72
Industri/lager	47	211 495	970	4 587	134	635	91	122	77	7,9	63
Projekt/mark <sup>3</sup>	22	17 037	392	22 980	5	316	89	5	1	0,3	28
<b>Totalt Malmö</b>	<b>111</b>	<b>551 414</b>	<b>6 138</b>	<b>11 132</b>	<b>584</b>	<b>1 060</b>	<b>93</b>	<b>542</b>	<b>376</b>	<b>6,1</b>	<b>69</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/butik <sup>2</sup>	34	148 878	1 762	11 837	172	1 153	94	162	113	6,4	70
Industri/lager	44	271 111	1 170	4 317	165	608	91	151	106	9,0	70
Projekt/mark	5	10 104	60	5 952	3	271	68	2	0	-0,2	-7
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>83</b>	<b>430 093</b>	<b>2 993</b>	<b>6 958</b>	<b>339</b>	<b>789</b>	<b>93</b>	<b>314</b>	<b>219</b>	<b>7,3</b>	<b>70</b>
<b>Övr. Öresundsregionen<sup>1</sup></b>											
Kontor/butik	11	115 435	1 502	13 013	140	1 216	88	123	90	6,0	73
Industri/lager	4	35 372	119	3 377	12	341	100	12	10	8,4	83
Projekt/mark	10	10 044	132	13 106	8	820	52	4	1	0,4	13
<b>Totalt Övriga Öresund<sup>1</sup></b>	<b>25</b>	<b>160 851</b>	<b>1 753</b>	<b>10 900</b>	<b>161</b>	<b>999</b>	<b>87</b>	<b>140</b>	<b>101</b>	<b>5,7</b>	<b>72</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>219</b>	<b>1 142 358</b>	<b>10 884</b>	<b>9 528</b>	<b>1 084</b>	<b>949</b>	<b>92</b>	<b>996</b>	<b>696</b>	<b>6,4</b>	<b>70</b>

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 226 mkr.

## Hyreskontraktens löptider 31 mars 2007

Kontrakterade hyresintäkter per 31 mars 2007

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	mkr	andel, %
<b>Lokalhyresavtal</b>				
2007	413	173 712	140	15
2008	468	215 687	180	19
2009	375	179 807	179	19
2010	242	173 520	177	18
2011	53	102 750	95	10
2012	38	27 271	28	3
>2012	43	110 989	165	17
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>1 632</b>	<b>983 736</b>	<b>964</b>	<b>100</b>
Bostadshyresavtal	184	13 800	12	
P-platser och övrigt	571	0	20	
<b>Totalt</b>	<b>2 387</b>	<b>997 536</b>	<b>996</b>	

### Händelser efter rapportperioden

Wihlborgs har förvärvat tre fastigheter i Malmö Ringspännat 3 och Stenyxan 20 i Fosie samt Skevrodret 2 på Bulltofta. Fastigheterna innehåller totalt 7 000 kvm. Köpeskillingen uppgår till 42 mkr och tillträde sker under andra kvartalet 2007.

Wihlborgs har beslutat att flytta sitt huvudkontor till Dockan i den nybyggda fastigheten som även Teleca förhyr. Flytten kommer att ske i slutet av juni 2007.



### Utsikter för 2007

Efterfrågan på förhyrning av kommersiella lokaler är mycket stark i regionen, vilket nyuthyrningen för första kvartalet visar. En utveckling som vi förutspår kommer att fortsätta under 2007.

Wihlborgs förväntar under det kommande året en del affärsmöjligheter. Realiserade och förväntade räntehöjningar kan ge en korrigerig av marknadspriserna, vilket sannolikt initierar en del försäljningar på marknaden.

### Kommande rapporttillfällen

- |                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| ⊙ Årsstämma i Malmö               | 26 april 2007   |
| ⊙ Delårsrapport januari-juni      | 16 augusti 2007 |
| ⊙ Delårsrapport januari-september | 1 november 2007 |

### Revision

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

Malmö den 26 april 2007  
Anders Jarl, *Verkställande direktör*

### För ytterligare information, vänligen kontakta:

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



## Resultaträkningar

Mkr	2007 jan-mar 3 mån	2006 jan-mar 3 mån	2006/07 apr-mar 12 mån	2006 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	248	190	967	909
Driftskostnader	-46	-41	-159	-154
Reparation och underhåll	-12	-9	-50	-47
Fastighetskatt	-13	-7	-39	-33
Tomträttsavgäld	-1	-1	-5	-5
Fastighetsadministration	-11	-8	-46	-43
<b>Driftöverskott</b>	<b>165</b>	<b>124</b>	<b>668</b>	<b>627</b>
Central administration och marknadsföring	-7	-7	-28	-28
Värdetförändring fastigheter	15	17	637	639
<b>Rörelseresultat</b>	<b>173</b>	<b>134</b>	<b>1 277</b>	<b>1 238</b>
Ränteintäkter	1	2	16	17
Räntekostnader	-55	-32	-210	-187
Värdetförändring derivat	13	0	9	-4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>132</b>	<b>104</b>	<b>1 092</b>	<b>1 064</b>
Aktuell skatt	-2	-2	-3	-3
Uppskjuten skatt	-16	-21	-206	-211
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>114</b>	<b>81</b>	<b>883</b>	<b>850</b>
<i>Periodens resultat löpande förvaltning</i>	<i>75</i>	<i>63</i>	<i>321</i>	<i>309</i>
Vinst per aktie <sup>2,3</sup>	2,97	2,11	22,98	22,12
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	38 428	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 428	38 428	38 428	38 428

1. Hela resultatet är hänförligt 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-mar		Helsingborg jan-mar		Övr Öresund jan-mar		Total jan-mar	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Hysesintäkter	137	101	78	63	33	26	248	190
Fastighetskostnader	-46	-34	-27	-24	-10	-8	-83	-66
Driftöverskott	91	67	51	39	23	18	165	124
Central administration							-7	-7
<b>Rörelseresultat<sup>1</sup></b>							<b>158</b>	<b>117</b>
Mkr	07-03-31	06-12-31	07-03-31	06-12-31	07-03-31	06-12-31	07-03-31	06-12-31
Bokfört värde fastigheter	6 138	6 197	2 993	2 978	1 753	1 713	10 884	10 888

1. Exklusive värdetförändringar fastigheter.

## Vissa resultatposter 2006 per kvartal

Mkr	jan-mars	april-juni	juli-sep	okt-dec
Hysesintäkter	190	224	253	242
Driftskostnader	-41	-35	-37	-41
Reparationer och underhåll	-9	-9	-15	-14
Fastighetskatt	-7	-9	-9	-8
Tomträttsavgäld	-1	-1	-1	-2
Fastighetsadministration	-8	-10	-12	-13
Driftöverskott	124	160	179	164



## Balansräkningar

Mkr	31 mar 2007	31 mar 2006	31 dec 2006
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	10 884	8 014	10 888
Övriga anläggningstillgångar	136	134	130
Kortfristiga fordringar	51	67	117
Likvida medel	107	109	86
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 178</b>	<b>8 324</b>	<b>11 221</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	3 790	2 922	3 667
Uppskjuten skatteskuld	749	653	734
Övriga långfristiga skulder	6 307	4 485	6 486
Kortfristiga skulder	332	264	334
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 178</b>	<b>8 324</b>	<b>11 221</b>

## Förändringar i eget kapital

Mkr	31 mar 2007	31 mar 2006	31 dec 2006
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>3 667</b>	<b>2 842</b>	<b>2 842</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	3 547	2 842	2 842
Lämnad utdelning	-	-	-134
Omräkningsdifferenser	9	-1	-11
Nettoresultat	114	81	850
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>3 670</b>	<b>2 922</b>	<b>3 547</b>
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>			
Belopp vid periodens början	120	0	0
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	-	-	120
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>120</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>3 790</b>	<b>2 922</b>	<b>3 667</b>

## Kassaflödesanalyser

Mkr	2007, jan-mar 3 mån	2006, jan-mar 3 mån	2006, jan-dec 12 mån
<i>Löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat	173	134	1 238
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	-15	-17	-638
Betald finansnetto	-53	-39	-188
Betald inkomstskatt	-12	-	1
Förändring övrigt rörelsekapital	-78	-19	-19
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>171</b>	<b>59</b>	<b>394</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av koncernföretag	-27	-4	-2 642
Försäljning av koncernföretag	185	168	1 374
Investeringar och förvärv av fastigheter	-113	-285	-1 028
Försäljning av fastigheter	-	13	164
Förändring övriga anläggningstillgångar	-5	12	93
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>40</b>	<b>-96</b>	<b>-2 039</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning	-	-	-134
Förändring långfristiga skulder	-190	57	-1 776
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-190</b>	<b>57</b>	<b>1 642</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>-3</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>86</b>	<b>89</b>	<b>89</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>107</b>	<b>109</b>	<b>86</b>





## Nyckeltal

Mkr	2007 jan-mar 3 mån	2006 jan-mar 3 mån	2006/07 apr-mar 12 mån	2006 jan-dec 12 mån
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	12,6	11,2	26,8	26,6
Avkastning på totalt kapital, %	6,2	6,6	13,3	12,5
Soliditet, %	33,9	35,1	33,9	32,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,3	6,4	6,6
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	2,9	3,7	3,1	3,3
Belåningsgrad fastigheter, %	57,6	55,5	57,6	59,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,5	1,7	1,8
<b>Aktierelaterade<sup>1</sup></b>				
Periodens resultat per aktie, kr	2,97	2,11	22,98	22,12
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	3,43	2,71	28,42	27,69
Periodens resultat löpande förvaltning per aktie, kr	1,95	1,64	8,35	8,04
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	2,71	2,27	11,60	11,16
Eget kapital per aktie, kr	95,50	76,04	95,50	92,30
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	2,65	2,21	11,42	10,96
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	5,50
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	38 428	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 428	38 428	38 428	38 428
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Antal fastigheter	219	200	219	219
Fastigheternas redovisade värde, mkr	10 884	8 014	10 884	10 888
Direktavkastning, %	6,4	6,6	6,4	6,4
Uthyrbar yta, kvm	1 142 358	985 009	1 142 358	1 159 852
Hysesintäkter, kr per kvm	872	763	872	851
Driftöverskott, kr per kvm	609	535	609	597
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	92	92
Överskottsgrad, %	70	70	70	70
<b>Medarbetare</b>				
Antal anställda vid periodens slut	79	68	79	77
Genomsnittligt antal anställda	78	68	76	78

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

## DEFINITIONER

### FINANSIELLA

<i>Avkastning på eget kapital</i>	Resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive minoritetens andel.
<i>Avkastning på totalt kapital</i>	Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
<i>Soliditet</i>	Eget kapital i procent av balansomslutningen.
<i>Räntetäckningsgrad</i>	Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.
<i>Räntetäckningsgrad löpande förvaltning</i>	Resultat efter finansnetto med återläggning av såväl räntekostnader som värdeförändringar fastigheter och derivat, dividerat med räntekostnader.
<i>Belåningsgrad fastigheter</i>	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.
<i>Skuldsättningsgrad</i>	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### AKTIERELATERADE

<i>Resultat per aktie</i>	Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.
<i>Resultat före skatt per aktie</i>	Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.
<i>Resultat löpande förvaltning per aktie</i>	Resultat efter finansnetto med återläggning av värdeförändringar fastigheter och derivat, belastat med 28 procent skatt, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.
<i>Resultat löpande förvaltning före skatt per aktie</i>	Resultat efter finansnetto med återläggning av värdeförändringar fastigheter och derivat, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.
<i>Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet per aktie</i>	Kassaflöde från den löpande verksamheten efter avdrag för aktuell skatt före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
<i>Eget kapital per aktie</i>	Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid årets slut.

### FASTIGHETSRELATERADE

<i>Antal fastigheter</i>	Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid varje periods slut.
<i>Fastigheternas redovisade värde</i>	Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.
<i>Direktavkastning</i>	Driftöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid årets slut.
<i>Uthyrbar yta</i>	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
<i>Hysesintäkter per kvm</i>	Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.
<i>Driftöverskott per kvm</i>	Driftöverskott dividerat med uthyrbar yta.
<i>Ekonomisk uthyrningsgrad</i>	Hysesintäkter i procent av hyresvärde.
<i>Överskottsgrad</i>	Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

## Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar januari-mars 2007

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-mar, mkr <sup>1</sup>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 1</b>						
Flygvärdinnan 5	Malmö	Malmö	Industri/lager	3 300		
<b>Fastighetsförvärv jan-mars 2007</b>				<b>3 300</b>	<b>27</b>	<b>0,2</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 1</b>						
Nils 21	Malmö	Malmö	Kontor/butik	24 300		
<b>Försäljningar jan-mar 2007</b>				<b>24 300</b>	<b>190</b>	<b>0,2</b>

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





---

**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)