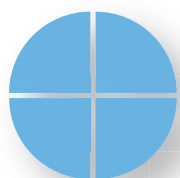


Wihlborgs Fastigheter AB



Bokslutskommuniké

Januari – december 2007

- Årets resultat uppgick till 1 114 mkr (850), motsvarande ett resultat per aktie om 29,08 kr (22,12)
- Hysesintäkterna 2007 uppgick till 1 035 mkr (909)
- Styrelsen föreslår utdelning om 6,25 kr (5,50) per aktie
- Uthyrningsgraden har under året ökat med 1 procent till 93 procent (92)
- Soliditeten uppgick till 32,6 procent (32,7)

	2007 jan-dec 12 mån	2006 jan-dec 12 mån	Förändring procent
Hysesintäkter, mkr	1 035	909	+ 14 %
Resultat före skatt, mkr	1 502	1 064	+ 41 %
Resultat efter skatt, mkr	1 114	850	+ 31 %



VD-kommentarer

2007 har varit ett bra år för Wihlborgs. De senaste årens tillväxt har inneburit att arbetsmarknaden starkt förbättrats. De kommande åren bedöms sysselsättningen stabiliseras på en hög nivå och vi räknar därför med en fortsatt god efterfrågan på kommersiella lokaler. Kontorsmarknaden har ökat starkt i såväl Malmö, Lund som Helsingborg. Detta har inneburit att hyrorna ökat och vakanserna minskat. Wihlborgs roll som en stor fastighetsaktör i den expansiva Öresundsregionen fortsätter. Malmös kontorsmarknad växer ut mot hamnen och Dockanområdet där Wihlborgs har en stark marknadsposition.

Under året har vi tecknat nya kontrakt till en årshyra av 111 mkr (80). Uppsägningarna har uppgått till en årshyra om totalt 56 mkr (60). Uthyrningsgraden har ökat från 92 till 93 procent. Överskottsgraden, dvs. vårt driftsöverskott i relation till hyresintäkterna, ligger på en fortsatt hög nivå.

Under 2007 har fastighetsförvärven uppgått till 1,2 miljarder vilket inneburit fortsatt hög transaktionsvolym på förvärvssidan. Försäljningarna uppgår till 0,4 miljarder. Koncentrationen till våra utvalda delmarknader har fortsatt under året. I både Lund och Köpenhamn har Wihlborgs ökat med 0,4 miljarder kronor.

Resultatet efter skatt uppgick till 1 114 mkr och soliditeten förblev i princip oförändrad 32,6 procent trots en hög affärsvolym. Fastighetsvärdet ökade från 10,9 till 13,4 miljarder kronor, en ökning om drygt 23 procent.

Vid fastighetsvärderingen har värdet ökat med 1 043 mkr. Ökningen beror ej på sänkta avkastningskrav utan per värdebidpunkten aktuella bedömningar av hyresnivå, hyresutveckling och förbättrade vakanstal.

För att eliminera riskerna med vår policy att binda räntan kort har derivatavtal tecknats, som till en viss del sänker bolagets räntekostnader vid stigande kortrräntor. Under 2007 har räntekostnaderna sänkts med 19 mkr. Effekten har också gått att utläsa i bolagets snittränta under 2007 som uppgått till 3,64 procent. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,25 procent.

Wihlborgs skattebelastning är låg och den aktuella skatten uppgår till 11 mkr. Wihlborgs har fortsatt omfördelningen av det skattemässiga avskrivningsunderlaget gällande fastighetsinvesteringar, från byggnader till byggnadsinventarier. Detta har inneburit en senareläggning av aktuell skatt. Under 2007 har Wihlborgs fastighetsförsäljningar skett i bolagsform vilket inneburit att skattebelastningen blivit låg.

På Dockan i Malmö har vi under våren 2007 startat byggandet av Mercedes nya nordiska huvudkontor. Under 2007 har också planläggningen för ett nytt projekt om 7 000 kvm på Skrovet 5, grannfastigheten med Telia, dragits igång. Dessa två projekt står för en investeringssumma om knappt 400 mkr. Vårt fastighetsbestånd på Dockan uppgår därmed till 111 000 kvm.

Marknadskommentarer

Öresundsregionen

För Öresundsregionens del kan man konstatera att konjunkturen i Skåne för närvarande är fortsatt stark. Däremot har Själland, som generellt ligger 12-24 månader före Skåne i konjunkturförloppet, börjat känna av vissa avmattningstendenser. Öresunds-institutets prognos visar att även om Skåne får en minskad tillväxtökning kommer bruttoregionprodukten (BRP) att ligga på 2,7 procent under 2008, vilket är högre än både Sverige (2,4 %) och Danmark/Själland (1,6 %). Konjunkturskillnaderna mellan Själland och Skåne kommer också att innebära att en del danska företag får ett ökat intresse och en ökad kapacitet att bearbeta den sydsvenska marknaden. Därmed kommer Skåne sannolikt att få en mildare konjunkturavmattning än riket i stort. Andra faktorer som talar för detta är att Skåne har en bred näringslivsstruktur, en ökande befolkningensmängd och en ökande sysselsättning.

Arbetslösheten i Skåne låg under 2007 på 2,6 procent, jämfört med 4,6 i Sverige. Under 2008 spår AMS att arbetslösheten kommer att minska till 2,3 procent i Skåne och 4,3 i Sverige. Vidare räknar man med att ytterligare 9 200 personer i Skåne får jobb under 2008.

Intresset för Malmö är stort, en stor byggaktivitet råder i staden och näringslivskontoret i Malmö Stad informerar att pågående investeringar kommer att uppgå till 40 miljarder de närmaste åren.

Sammantaget kommer aktiviteterna i regionen påverka efterfrågan och intresset för kommersiella lokaler i regionen, även om toppen av högkonjunkturen är nådd.

Hyresmarknaden i Malmö har visat en fortsatt ökad efterfrågan på moderna kontor samt effektiva ytor avseende industri- och lagerlokaler. Hyresnivåerna för moderna kontorslokaler i centrala Malmö ligger mellan 1 800-2 100 kronor per kvm.

För kontor utanför A-läge ligger nivån mellan 800 - 1 200 kronor per kvm. Hyres-

nivåer 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 2007 och balansposter tidpunkten 2007-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 035 mkr (909). 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 14 procent jämfört med 2006.

Uthyrningsgraden är 93 procent, en förbättring med 1 procentenhet mot 2006. Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 111 mkr. Årets uppsägningar har uppgått till 56 mkr.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 312 mkr (282).

Driftsöverskott

Driftsöverskott uppgick till 723 mkr (627), en överskottsgrad om 70 procent (69).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 30 mkr (28).

Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar

Fem fastigheter har avyttrats under året till en sammanlagd köpeskilling om 383 mkr, vilket är 144 mkr över totalt investerat kapital. Försäljningen av fastigheten Generals Hage 49 har inte kommit till stånd under 2007 utan beräknas ske under 2008.

Malmöbyggsan 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.

Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 1 043 mkr (639). Avkastningskraven är i princip oförändrade för samtliga fastigheter under perioden. Värde tillväxten har tillskapats genom projektutveckling, om- och nyförhandling av hyreskontrakt samt förväntade hyresökningar de kommande åren. Till exempel har hyresvärdet per kvm för kontor i Malmö ökat med 13 procent, från 1 307 till 1 478 kronor/kvm.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -249 mkr (-170), varav ränteintäkter uppgick till 7 mkr (17). Årets räntekostnader, -256 mkr (-187), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,64 procent. Vid årets slut uppgår den genomsnittliga räntan till 4,25 procent inklusive effekter av utnyttjade derivatinstrument, exklusive till 4,58 procent.

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, dvs. resultat före skatt exklusive värdeförändringar uppgick till 444 mkr (429). Belastat med 28 % skatt uppgick resultatet till 320 mkr (309).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 1 502 mkr (1 064).

Skatter

Wihlborgs gör skattemässigt maximala årliga avskrivningar om 2-5 procent av byggnadernas anskaffningsvärde beroende på typ av byggnad. Detta medför att koncernens aktuella skattekostnad reduceras med erhållen skattecredit. Genom en omfördelning av skattemässiga avskrivningsunderlag, fastighetsinvesteringar från byggnader till byggnadsinventarier har en senareläggning skett av aktuell skatt. Utöver skattemässiga avskrivningar har bolaget utnyttjat möjligheten att göra direktavdrag för vissa investeringar på fastigheter. Detta tillsammans med utnyttjande av underskottsavdrag har medfört att aktuell skattekostnad reducerats till 11 mkr. Outnyttjade underskottsavdrag uppgår till 410 mkr, varav 335 mkr är spärrade till år 2012.



Per den 31 december 2007 uppgår det redovisade värdet på fastigheter till 13 397 mkr. Redovisat värde överstiger skattemässigt värde på fastigheterna i koncernen. En uppskjuten skatteskuld för fastigheterna förelåg den 31 december 2007 om 1 093 mkr.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 1 114 mkr (850).

Mkr	2007 Jan-dec 12 mån	2006 jan-dec 12 mån
Årets resultat löpande förvaltning före skatt	444	429
Årets resultat löpande förvaltning	320	309
Årets resultat före skatt	1 502	1 064
Årets resultat	1 114	850

Per aktie, kr

Årets resultat löpande förvaltning före skatt	11,59	11,16
Årets resultat löpande förvaltning	8,35	8,04
Årets resultat före skatt	39,21	27,69
Årets resultat	29,08	22,12
Eget kapital	116,29	92,30



Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2007 av 245 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 241 000 kvm. Femton av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 13 397 mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 224 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 135 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 82 procent av det totala hyresvärdet och 80 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 71 respektive 28 procent av totalt hyresvärde.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, mkr
Redovisat värde 1 januari 2007	10 888
Förvärv	1 221
Investeringar	577
Avyttrade fastigheter	-383
Värdeförändring	1 043
Valutaomräkningar	51
Redovisat värde 31 december 2007	13 397

Fastighetsförvärv

Totalt har 25 fastigheter till ett värde av 1 221 mkr förvärvats. Under fjärde kvartalet har förvärvsintensiteten ökat och förvärvssumman uppgått till 921 mkr.

Under första kvartalet 2008 har Wihlborgs tillträtt fastigheten Värjan 9 i Helsingborg.

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 577 mkr. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 383 mkr, varav 191 mkr var investerade vid årsskiftet. De större pågående projekten är Brygghuset åt Mercedes på Dockan i Malmö och ombyggnaden av fastigheten Polisen 1 i Helsingborg.

Under året har tre projekt avslutats - i Malmö uppförandet av Dockplatsen och ombyggnaden till Kunskapskolan samt i Helsingborg ombyggnaden av Runristaren till Citygross. Totalt har investeringarna i dessa projekt uppgått till 317 mkr.

Finansiell ställning

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december till 4 473 mkr (3 667) och soliditeten till 32,6 procent (32,7). 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 7 785 mkr (6 448) med en genomsnittsränta, inklusive löftesprovision, om 3,25 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december 2007 till 16 månader (17). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 3,5 år (4,4).

Wihlborgs innehar två derivatinstrument. En 10-årig tröskelswap om 1 miljard kronor som startade i december 2007 och innehåller en räntetröskel på 4,75 procent där Wihlborgs så länge den korta räntan, 3 mån Stibor, ej överstiger 4,75 betalar 3,48 procent mot att man erhåller 3 mån Stibor. Vidare har Wihlborgs i augusti tecknat en stängningsbar swap om 1 miljard där Wihlborgs erlagt en kupongränta som under 2007 uppgått till i snitt 3,26 procent och erhållit en ränta motsvarande 3 månaders Stibor. Under året har också två stängningsbara swapar stängts av banken. Totalt har effekterna av swaparna medfört att Wihlborgs räntekostnader sänkts med 19 mkr.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 226 mkr (179) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Ränte- och låneförfallostruktur per 31 december 2007

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
Förfall, år				
2008	6 440	4,27	368	368
2009	25	4,04	1 121	1 121
2010	35	3,01	635	628
2011			4 525	4 525
2012	1 000	3,98	628	627
>2012	296	4,83	527	527
Totalt	7 796	4,25	7,804	7,796
Derivat	-11			
Totalt inkl. derivat	7 785			

Medarbetare

Vid årets slut var antalet anställda i Wihlborgs 84 personer (77), varav 29 fastighets-skötare. 53 medarbetare finns i Malmö, 20 i Helsingborg, 5 i Lund och 6 i Köpenhamn. Medelålder 49 år, andel kvinnor 31 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktie-marknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Moderbolaget har investerat 1 390 mkr (1 765) i främst dotterbolagsaktier. Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidan 11.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

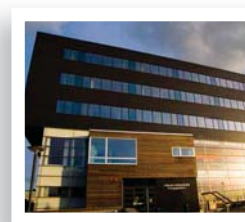
Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. De risker som har ett avgörande inflytande på bolagets resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter.

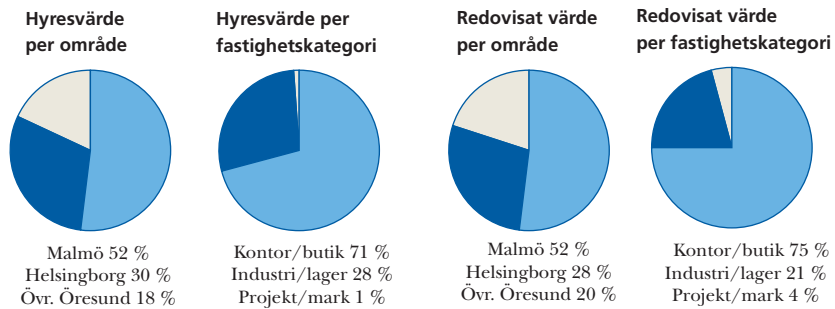
Under perioden har marknadsräntorna stigit vilket är en funktion av en hög ekonomisk tillväxt med ökad inflation. Den ekonomiska utvecklingen påverkar också ut-hyrningsgraden och hyresintäkterna. Ett höjt ränteläge, som kan ha en negativ effekt på fastighetspriserna, kan medföra förväntningar om ökad hyrestillväxt beroende på förbättrade tillväxtutsikter och stigande inflation. Förväntningarna om ökad hyrestillväxt kan därför helt eller delvis neutralisera effekter av ett stigande ränteläge.

Fastighetsbeståndet per 31 december 2007

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 dec. 2007.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 31 dec. 2007. Driftöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 31 dec. 2007, utgående från kontrakterade hyresintäkter och faktiska kostnader på rullande tolv månader.





Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor kvm	Butik kvm	Ind./lager kvm	Hotell kvm	Bostad kvm	Övrigt kvm	Totalt kvm	Andel %
Malmö	288 650	37 278	231 117	2 947	6 023	4 874	570 889	46,0
Helsingborg	153 141	42 310	226 830	20 799	5 322	8 078	456 480	36,8
Övr. Öresundsregionen	133 289	4 529	76 007			253	214 077	17,2
Totalt	575 079	84 117	533 954	23 746	11 345	13 205	1 241 445	100,0
Andel, %	46,3	6,8	43,0	1,9	0,9	1,1		100,0

Fördelning av fastighetskategori inom respektive område

Område/fastighets- kategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Redovisat värde/ marknadsvärde mkr	kr/kvm	Hyresvärde mkr	kr/kvm	Ek. uthyr- ningsgrad %	Hyresin- täkter mkr	Driftsöver- skott mkr	Direktav- kastning %	Över- skottsgrad %
Malmö											
Kontor/butik	44	325 927	5 543	17 006	482	1 478	94	452	327	5,9	72
Industri/lager	50	219 627	1 125	5 124	143	651	90	128	84	7,4	65
Projekt/mark	28	25 335	321	12 687	9	363	52	5	0	0,1	4
Totalt Malmö	122	570 889	6 990	12 243	634	1 110	92	585	411	5,9	70
Helsingborg											
Kontor/butik ²	36	164 361	2 176	13 240	195	1 185	96	187	134	6,1	71
Industri/lager	47	282 015	1 445	5 123	178	630	94	167	117	8,1	70
Projekt/mark	4	10 104	66	6 542	1	119	100	1	0	0,0	-2
Totalt Helsing- borg	87	456 480	3 687	8 077	374	818	95	355	250	6,8	71
Övriga Öresundsregionen											
Kontor/butik	16	153 660	2 323	15 118	188	1 226	89	167	126	5,4	75
Industri/lager	11	58 683	277	4 715	26	442	98	25	19	6,8	74
Projekt/mark	9	1 734	121	69 555	2	1 314	98	2	2	1,3	71
Totalt övr. Öre- sundsregionen¹	36	214 077	2 720	12 707	217	1 012	90	195	146	5,4	75
Totalt Wihlborgs	245	1 241 445	13 397	10 791	1 224	986	93	1135	807	6,0	71

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.

Hyreskontraktens löptider 31 dec 2007

Kontrakterade hyresintäkter per 31 dec 2007

Förfallår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal				
2008	493	179 759	150	14
2009	483	246 554	222	20
2010	404	231 542	244	22
2011	218	199 432	184	17
2012	68	72 657	78	7
2013	13	29 585	28	3
>2013	47	124 261	194	18
Totalt lokalhyresavtal	1 726	1 083 790	1 100	100
Bostadshyresavtal	162	11 345	10	
P-platser och övrigt	420		25	
Totalt	2 308	1 095 135	1 135	

Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Bokslutskommunikén har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.

Förslag till utdelning och återköp

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 6,25 kr (5,50) per aktie, vilket motsvarar 234 mkr. Förslaget innebär en höjning med 13,6 procent mot föregående år. Förslaget följer också 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,

Största ägare i Wihlborgs Fastigheter per 31 december 2007

De största ägarna i Wihlborgs är Maths O Sundqvist och Brinova Fastigheter AB som äger 11,0 respektive 10,3 procent av de utestående aktierna. De tio största ägarna ägde vid årets slut 41,8 procent och antalet aktieägare uppgick till 27 505, en minskning med ca 2 000 aktieägare från förra årsskiftet. Andelen aktieägare i utlandet har sedan 2006 minskat med 5 procent till 25,3 procent.

Händelser efter rapportperioden

Wihlborgs har tecknat avtal med ÅF om en förhyrning på 4 000 kvm i ett nytt projekt på Dockan i Malmö. Förhyrningen innebär att Wihlborgs investerar 220 mkr i fastigheten.

Under januari 2008 sålde Wihlborgs sin kvarvarande fastighet i Hamburg på Lippeltstrasse. I Lund har fastigheten Måsen 16 sålts till JM. Försäljningspriset uppgår totalt till 123 mkr.

Kommande rapporttillfällen

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| ■ Årsredovisning 2007 | april 2008 |
| ■ Delårsrapport januari-mars | 23 april 2008 |
| ■ Årsstämma i Malmö | 23 april 2008 |
| ■ Delårsrapport januari-juni | 8 juli 2008 |
| ■ Delårsrapport januari-september | 30 oktober 2008 |

Malmö den 8 februari 2008

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

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

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 okt-dec 3 mån	2006 okt-dec 3 mån	2007 jan-dec 12 mån	2006 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	270	242	1 035	909
Driftskostnader	-42	-41	-163	-154
Reparation och underhåll	-15	-14	-47	-47
Fastighetskatt	-11	-8	-48	-33
Tomträttsavgäld	-1	-2	-4	-5
Fastighetsadministration	-15	-13	-50	-43
Driftsöverskott	186	164	723	627
Central administration och marknadsföring	-7	-7	-30	-28
Värdeförändring fastigheter	713	434	1 043	639
Rörelseresultat	892	591	1 736	1 238
Ränteutgifter	4	7	7	17
Räntekostnader	-75	-57	-256	-187
Värdeförändring derivat	0	-4	15	-4
Resultat efter finansiella poster	821	537	1 502	1 064
Aktuell skatt	-1	7	-11	-3
Uppskjuten skatt	-210	-97	-377	-211
Nettoresultat¹	610	447	1 114	850
Periodens resultat löpande förvaltning	78	77	320	309
Vinst per aktie ^{2,3}	16,08	11,63	29,08	22,12
Antal aktier vid periodens slut, tusental	37 431	38 428	37 431	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 930	38 428	38 304	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 jan-dec

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övr. Öresund		Totalt	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Hysesintäkter	570	511	324	265	141	133	1 035	909
Fastighetskostnader	-172	-160	-97	-85	-43	-37	-312	-282
Driftsöverskott	398	351	227	180	98	96	723	627
Central administr.							-30	-28
Rörelseresultat¹							693	599
Mkr	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Bokfört värde fastigheter	6 990	6 197	3 687	2 978	2 720	1 713	13 397	10 888

1. Exklusive värdeförändringar 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
Reparation och underhåll	-9	-9	-15	-14
Fastighetskatt	-7	-9	-9	-8
Tomträttsavgäld	-1	-1	-1	-2
Fastighetsadministration	-8	-10	-12	-13
Driftsöverskott	124	160	179	164

Balansräkningar

Mkr	31 dec 2007	31 dec 2006
Tillgångar		
Fastigheter	13 397	10 888
Övriga anläggningstillgångar	104	130
Kortfristiga fordringar	63	117
Likvida medel	147	86
Summa tillgångar	13 711	11 221
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 473	3 667
Uppskjuten skatteskuld	1 093	734
Övriga långfristiga skulder	7 818	6 486
Kortfristiga skulder	327	334
Summa eget kapital och skulder	13 711	11 221

Förändringar i eget kapital

Mkr	31 dec 2007	31 dec 2006
Totalt kapital vid periodens början	3 667	2 842
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	3 547	2 842
Lämnad utdelning	-211	-134
Återköp egna aktier	-110	-
Omräkningsdifferenser	13	-11
Nettoresultat	1 114	850
Belopp vid periodens slut	4 353	3 547
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>		
Belopp vid periodens början	120	0
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	-	120
Belopp vid periodens slut	120	120
Totalt eget kapital vid periodens slut	4 473	3 667

Kassaflödesanalyser

Mkr	2007 jan-dec 12 mån	2006 jan-dec 12 mån
<i>Löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat	1 736	1 238
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	-1 041	-638
Betalt finansnetto	-246	-188
Betald inkomstskatt	-15	1
Förändring övrigt rörelsekapital	44	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten	478	394
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av koncernföretag	-628	-2 642
Försäljning av koncernföretag	345	1 374
Investeringar och förvärv av fastigheter	-957	-1 028
Försäljning av fastigheter	48	164
Förändring övriga anläggningstillgångar	-3	93
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 195	-2 039
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Lämnad utdelning	-211	-134
Återköp egna aktier	-110	-
Förändring långfristiga skulder	1 099	1 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	778	1 642
Periodens kassaflöde	61	-3
Likvida medel vid periodens början	86	89
Likvida medel vid periodens slut	147	86





Nyckeltal

Mkr	2007 jan-dec 12 mån	2006 jan-dec 12 mån
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	27,6	26,6
Avkastning på totalt kapital, %	14,0	12,5
Soliditet, %	32,6	32,7
Räntetäckningsgrad, ggr	7,2	6,6
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	2,7	3,3
Belåningsgrad fastigheter, %	58,1	59,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,8
Aktierelaterade¹		
Periodens resultat per aktie, kr	29,08	22,12
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	39,21	27,69
Periodens resultat löpande förvaltning per aktie, kr	8,35	8,04
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	11,59	11,16
Eget kapital per aktie, kr	116,29	92,30
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	11,36	10,93
Föreslagen utdelning per aktie, kr	6,25	5,50
Antal aktier vid periodens slut, tusental	37 431	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 304	38 428
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	245	219
Fastigheternas redovisade värde, mkr	13 397	10 888
Direktavkastning, %	6,0	6,4
Uthyrbar yta, kvm	1 241 445	1 159 852
Hysesintäkter, kr per kvm	914	851
Driftsöverskott, kr per kvm	650	597
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92
Överskottsgrad, %	71	70
Medarbetare		
Antalet anställda vid periodens slut	84	77
Genomsnittligt antal anställda	81	78

1. 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>	Driftsöverskott 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>Driftsöverskott per kvm</i>	Driftsöverskott 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-december 2007

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-dec, mkr ¹
Fastighetsförvärv kvartal 1						
Flygvärdinnan 5	Malmö	Malmö	Industri/lager	3 300		
				3 300	27	1,1
Förvärv jan-mars 2007						
Fastighetsförvärv kvartal 2						
Ringspännat 3	Malmö	Malmö	Industri/lager	3 600		
Skevrodret 2	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 800		
Stenyxan 20	Malmö	Malmö	Kontor/butik	1 600		
				7 000	42	1,2
Förvärv april-juni 2007						
Fastighetsförvärv kvartal 3						
Flundran 1	Malmö	Malmö	Kontor/butik	2 500		
Hundlokan 10	Malmö	Malmö	Industri/lager	6 000		
Persien 1	Helsingb	Helsingb	Industri/lager	3 500		
Ellekær 9	Herlev	Övr Öres	Kontor/butik	7 100		
Diabasen 1	Lund	Övr Öres	Industri/lager	3 400		
Flintan 3	Lund	Övr Öres	Industri/lager	6 000		
				28 500	231	1,4
Förvärv juli-september 2007						
Fastighetsförvärv kvartal 4						
Neptun 6	Malmö	Malmö	Kontor/butik	5 100		
Kolonnen 20	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 600		
Polisen 2	Helsingb	Helsingb	Kontor/butik	1 200		
Hästhagen 7	Helsingb	Helsingb	Kontor/butik	11 200		
Brottaren 5	Helsingb	Helsingb	Industri/lager	4 300		
Hillebarden 1	Helsingb	Helsingb	Industri/lager	3 800		
Vasekaer 9	Herlev	Övr Öres.	Industri/lager	3 700		
Marielundsvej 36	Herlev	Övr Öres.	Industri/lager	3 400		
Macken 12-14	Hässleh	Övr Öres.	Industri/lager	5 600		
Mjöllet 9	Kristianst	Övr Öres.	Industri/lager	1 100		
Frederikskaj 4	Köpenh	Övr Öres.	Kontor/butik	9 900		
Studentkåren 5	Lund	Övr Öres.	Kontor/butik	8 200		
Studentkåren 6	Lund	Övr Öres.	Kontor/butik	6 600		
Ögonmättet 3	Tingsryd	Övr Öres.	Industri/lager	1 100		
Bulten 1	Älmhult	Övr Öres.	Industri/lager	2 300		
				69 100	921	6,2
Förvärv okt-dec 2007						
Fastighetsförsäljningar kvartal 1						
Nils 21	Malmö	Malmö	Kontor/butik	24 300		
				24 300	190	0,2
Försäljningar jan-mars 2007						
Fastighetsförsäljningar kvartal 2						
Burlöv 3:2	Burlöv	Malmö	Industri/lager	700		
				700	3	0,1
Försäljningar april-juni 2007						
Fastighetsförsäljningar kvartal 4						
Carnot 11	Helsingb	Helsingb	Kontor/butik	1 000		
Marielundsvej 36	Herlev	Övr Öres.	Industri/lager	3 400		
Priorn 2	Malmö	Malmö	Kontor/butik	10 000		
				14 400	190	7,2
Försäljningar okt-dec 2007						

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

Resultat- och balansräkningar moderbolaget

Resultaträkning Mkr	2007 jan-dec 12 mån	2006 jan-dec 12 mån	Balansräkning Mkr	2007 jan-dec 12 mån	2006 jan-dec 12 mån
Intäkter	79	70	Andelar i koncernföretag	2 998	1 690
Kostnader	-95	-84	Fordringar hos koncernföretag	7 360	8 614
Rörelseresultat	-16	-14	Övriga tillgångar	349	1 386
Finansiella intäkter	849	702	Kassa och bank	124	67
Finansiella kostnader	-311	-183	Summa tillgångar	10 831	11 757
Resultat före skatt	522	505	Eget kapital	1 908	1 701
Skatt	2	-5	Skulder till kreditinstitut	6 457	5 536
Nettoresultat	524	500	Skulder till koncernföretag	2 436	4 493
			Övriga skulder	30	27
			Summa eget kapital och skulder	10 831	11 757



Helsingborg
Wihlborgs Fastigheter AB
Garnisonsgatan 25 A
254 66 Helsingborg
Tel: 042-490 46 00

Lund
Wihlborgs Fastigheter AB
Ideon Science Park
Scheelevägen 17
223 70 Lund
Tel: 046-286 85 00

Köpenhamn
Wihlborgs A/S
Ellekær 6, opgang C
DK-2730 Herlev
Danmark
Tel: +45 39 61 61 57

Huvudkontor
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer: 556367-0230
Box 97, 201 20 Malmö
Besöksadress: Dockplatsen 16
Tel: 040-690 57 00, Fax: 040-690 57 01
E-mail: info@wihlborgs.se www.wihlborgs.se