

PRESSMEDDELANDE 2005-02-15

Bokslutskommuniké 2004

- Resultat efter skatt ökade till 1 413 Mkr (718) och vinst per aktie till 19,51 kr (11,66)
- Hyresintäkterna ökade till 2 169 Mkr (1 994)

Förslag till ordinarie bolagsstämma den 9 maj 2005

- Fem aktier i Wihlborgs Fastigheter berättigar till en aktie i Wihlborgs Syd
- Wihlborgs Fastigheter AB ändrar firma till Fabege AB
- Utdelning om 6,50 kr (6,00) per aktie

Wihlborgs resultat efter finansiella poster uppgick till 1 011 Mkr (826), i linje med den prognos som lämnades i anslutning till niomånadersrapporten. I resultatet ingår vinster från fastighetsförsäljningar med 384 Mkr (740).

– Efter ett år som präglats av hög affärsaktivitet, förvärvet av Fabege och ett bra resultat, är vi nu redo att ta nästa steg. Med den föreslagna utdelningen av Öresundsfastigheterna skapas två geografiskt fokuserade bolag med mycket goda förutsättningar till en positiv och värdeskapande utveckling på respektive marknad, säger Erik Paulsson, VD, Wihlborgs Fastigheter AB.

– Förbättringen av hyresmarknaden för kontor fortsätter i Stockholm, och Öresundsregionen ser fortsatt bra ut med en god balans på marknaden. Intresset för fastighetsaffärer kommer med nuvarande lugna ränteutveckling att vara stort även under 2005, fortsätter Erik Paulsson.

Bilaga: Bokslutskommuniké 2004

För ytterligare information:

Erik Paulsson, VD, tel 08-555 148 18, 0733-87 18 18

Olle Knaust, vVD, tel 08-555 148 10, 0733-87 18 10

Mats Berg, informationschef, tel 08-555 148 20, 0733-87 18 20

VD Erik Paulsson presenterar bokslutet på Operaterrassen i Stockholm idag kl 14.00. Presentationen kan även följas via www.financialhearings.com.

Bokslutskommuniké 2004

- Resultat efter skatt ökade till 1 413 Mkr (718) och vinst per aktie till 19,51 kr (11,66)
- Hyresintäkterna ökade till 2 169 Mkr (1 994)

Förslag till ordinarie bolagsstämma den 9 maj 2005

- Fem aktier i Wihlborgs Fastigheter berättigar till en aktie i Wihlborgs Syd
- Wihlborgs Fastigheter AB ändrar firma till Fabege AB¹
- Utdelning om 6,50 kr (6,00) per aktie

Resultat²

Resultatet efter finansiella poster ökade till 1 011 Mkr (826)³. Vinsten per aktie efter skatt⁴ steg till 19,51 kr (11,66), varav 5,90 kr utgör uppskjuten skatt. Hyresintäkterna ökade till 2 169 Mkr (1 994) och driftsöverskottet före avskrivningar ökade till 1 312 Mkr (1 195). Rörelseresultatet minskade till 1 402 Mkr (1 512), inklusive resultat från fastighetsförsäljningar som minskade till 384 Mkr (740). Finansnettot uppgick till -645 Mkr (-686).

Företaget, affärsidé och strategi

Wihlborgs är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Verksamheten är koncentrerad till tillväxtregionerna Stockholm och Öresund. Bolaget ska på ett effektivt sätt förvalta befintliga fastighetsbestånd och utveckla lönsamma fastighetsprojekt. Fastighetsportföljen ska ständigt förbättras genom främst försäljning, därefter köp och förädling av fastigheter.

Verksamheten 2004

2004 präglades av en hög affärstakt. Hyreskontrakt om ca 260 000 kvm nytecknades. Totalt 48 fastigheter avyttrades för sammanlagt 2,7 Mdr. Under året ökade Wihlborgs ägande i Drott/Fabega från ca 15 procent till ca 97 procent av kapitalet. Under sommaren presenterades det offentliga erbjudandet till Fabeges aktieägare och fick stor acceptans. Detta innebar att Fabeges verksamhet kunde integreras i Wihlborgs redan vid årets slut. Det gjordes även andra större förvärv, bl a köptes nio fastigheter från Diligentia för 2,4 Mdr. I december offentliggjordes styrelsens avsikt att föreslå att Öresundsfastigheterna delas ut till aktieägarna.

Marknadsutveckling

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontor i Stockholm stabiliserades under 2004 och aktiviteten var hög. Särskilt efterfrågades moderna kontor med effektiva ytor. Under 2005 bedöms Stockholmsregionen fortsätta utvecklas positivt, särskilt Stockholms innerstad. Öresundsregionen har haft en stabil utveckling med god efterfrågan på lokaler, vilket bedöms fortsätta under innevarande år.

¹ Wihlborgs Syd AB föreslås namnändras till Wihlborgs Fastigheter AB.

² Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-dec 2003 och för balansposter per 2003-12-31.

³ För kvartal 1-3, då Fabega var intressebolag till Wihlborgs, ingår resultatandel från Fabega om 254 Mkr. Fr o m kvartal 4 ingår Fabeges resultat i Wihlborgs resultat.

⁴ För definitioner se sid 16.

Fastighetsmarknaden

Under året gjordes större fastighetsaffärer i Sverige för uppskattningsvis 90 Mdr. Även 2005 bedöms, med en fortsatt lugn ränteutveckling, bli ett år med stor omsättning på fastigheter och med stort intresse från både utländska och inhemska aktörer.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Wihlborgs fastighetsbestånd består av kommersiella lokaler och bostäder med hyresvärde om 3,9 miljarder kr, uthyrningsbar yta om 3,2 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter, på 36,4 miljarder kr. Av hyresvärdet¹ fanns vid årsskiftet 79 procent i Stockholmsregionen, 20 procent i Öresundsregionen och 1 procent på övriga orter. 98 procent avser kommersiella lokaler och 2 procent bostäder. Uthyrningsgraden var oförändrad jämfört med föregående kvartal och uppgick till totalt 87 procent (87), varav Stockholm 87 procent (87) och Öresund 88 procent (88). Nyuthyrningen i Stockholmsregionen, inkl Fabege, uppgick under året till 180 000 kvm. I Öresundsregionen uppgick nyuthyrningen till 80 000 kvm.

Förvärv, försäljningar och projekt

Fastighetsförvärv (exkl Fabege)

23 fastigheter förvärvades för 3 887 Mkr (219). (Se även förteckning sid 14).

Fastighetsförsäljningar

48 fastigheter avyttrades för 2 728 Mkr (5 487) med en vinst om 384 Mkr (740). (Se även förteckning sid 15.) Försäljningarna utgjordes värdemässigt främst av bostadsfastigheter.

Investeringar

Investeringar om totalt 1 022 Mkr (1 547) i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. 702 Mkr (1 090) investerades i Stockholmsregionen och 320 Mkr (457) i Öresundsregionen. I Stockholmsregionen ingick Ladugårdsgärdet (OM-huset) med 194 Mkr, Färöarna 1 med 170 Mkr och Järla Sjö med 37 Mkr. I Öresundsregionen ingick projekt i Västra Hamnen i Malmö med 97 Mkr och Forskaren 1 med 25 Mkr.

Tabell: Projektportfölj per 2004-12-31

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde 2004-12-31, Mkr	Tillkommande bygginvestering, Mkr	Hyresvärde ³ fullt uthyrd, Mkr
Fatbursjön, 50%	Kontor	Södermalm	Q2 2005	25 900	98	883	26	67
Stuten 12, 17	Kontor	Norrmalm	Q3 2005	14 600	79	747	32	58
Färöarna 1	Kontor	Kista	Q4 2005	60 000	100	729	128	81
Marievik 23	Kontor	Marievik	Q1 2005	17 000	80	342	17	35
Övriga projekt och mark						2 020		
Summa				117 500		4 721	203	241

¹ Utgående hyra per 2004-12-31 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra på helårsbasis för vakanta ytor.

² Av totalt bokfört värde för projekt och markfastigheter om ca 4,7 Mdr är ca 4,5 Mdr hänförligt till Stockholmsregionen. För de fyra största pågående projekten kan årshyran öka till 241 Mkr (fullt uthyrt) från 173 Mkr i löpande årshyra per 2004-12-31.

³ Av hyresvärdet om 241 Mkr är 219 Mkr (91 procent) kontrakterat.

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 11 120 Mkr (6 389) och soliditeten till 29,5 procent (31,4). Avkastning på eget kapital ökade till 17,3 procent (11,4).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 950 Mkr (1 048). Efter ökning av rörelsekapitalet med 757 Mkr, gav den löpande verksamheten en likviditetsökning om 193 Mkr (1 970). Investeringar och förvärv, inklusive köp av aktier i Fabege AB (publ), översteg fastighetsförsäljningarna med 3 358 Mkr. Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsminskning om 3 165 Mkr (+3 444). Koncernens likvida medel inklusive utnyttjade checkräkningskrediter uppgick till 551 Mkr (1 391).

Tabell: Ränteförfallostruktur per 2004-12-31

	Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
<1 år	11 071	3,22	47
1-2 år	5 045	4,58	21
2-3 år	2 010	4,49	9
3-4 år	2 419	4,03	10
4-5 år	700	3,96	3
5-6 år	1 532	4,67	6
6-7 år	926	5,62	4
Totalt	23 703	3,91	100

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 23 703 Mkr (12 343) med en medelränta om 3,91 procent (5,31) exkl lånelöften och 4,0 % inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs 352 Mkr av konvertibelt förlagslån, 15 Mkr av utnyttjade checkräkningskrediter samt 996 Mkr av utestående certifikat inom ramen för dotterbolaget Fabeges program. Mängden utestående certifikat uppgår i februari till nominellt 2,2 Mdr. I den totala lånevolymen per 31 december ingår lånebelopp för pågående projekt med 1 797 Mkr, vars räntor om 39 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 15 månader (17). Av den totala mängden lån med kort ränta, 18 946 Mkr, är 7 875 Mkr förlängda med hjälp av räntesvappar med löptider om en månad till sex år, medan 400 Mkr täcks av räntetak på 6 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften uppgick till 4,3 år (5,1).

Värdering av fastigheter

Wihlborgs fastighetsbestånd har värderats enligt samma principer som tidigare. Per den 31 december 2004 uppgick marknadsvärdet till 36,4 miljarder kr, varav 29,1 miljarder kr i Stockholmsregionen och 7,3 miljarder kr i Öresundsregionen.

Substansvärde per aktie

Substansvärdet per aktie uppgick vid periodens slut till 119 kr med beaktande av avdrag för full skatt om 28 procent. Om skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och skattemässiga restvärde skulle belastas med en skattesats om 10 procent istället för 28 procent skulle substansvärdet öka till 134 kr.

Förvärvet av Fabege

Wihlborgs ägde vid årsskiftet 97,1 procent av kapitalet i Fabege. Bolaget har avregistrerats på Stockholmsbörsen och sista handelsdag i aktien var den 14 januari 2005. Verksamheten har integrerats i Wihlborgs fr o m årsskiftet. I samband med sammanslagningen av Fabege och Wihlborgs i Stockholm minskade den sammanlagda personalstyrkan med ca 50 personer. På kostnadssidan beräknas samordningsvinster om totalt ca 100 Mkr uppkomma.

Personal

Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Wihlborgskoncernen till 262 (146), varav 190 i Stockholm (inklusive Facility Management med 40 anställda). Ökningen kan hänföras till förvärvet av Fabege.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 63 Mkr (114) och nettoresultatet till 691 Mkr (1 272). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 5 228 Mkr (2 935). Bolagets likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick den 31 december till 476 Mkr (634).

Förslag till styrelse

Nomineringskommittén, bestående av Mats Qviberg, Stefan Dahlbo, Sten Kottmeier och Erik Paulsson, föreslår inför ordinarie bolagsstämma i Wihlborgs den 9 maj omval av Stefan Dahlbo, Göte Dahlin, Sven-Åke Johansson, Erik Paulsson, Mats Qviberg och Maths O. Sundqvist samt nyval av Märtha Josefsson. Märtha Josefsson är styrelseledamot i ett flertal bolag och har tidigare varit investeringschef i Skandia Investment Management och Carlson Investment Management.

Förslag till utdelning, återköp och indragning av återköpta aktier

Styrelsen kommer att föreslå ordinarie bolagsstämma att besluta om:

- utdelning och notering av fastigheterna i Öresundsregionen (se sid 6)
- utdelning om 6,50 kr (6,00) per aktie, vilket motsvarar 608 Mkr (365)
- att ge styrelsen bemyndigande att till nästa ordinarie bolagsstämma återköpa Wihlborgsaktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier

Redovisningsprinciper

Wihlborgs redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med föregående år. Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess Akutgrupp. Vad avser Redovisningsrådets utgivna rekommendation RR 29, ersättning till anställda, däribland ersättningar i form av pensionsförpliktelser, föreligger inte tillräcklig information från försäkringsgivarna för att kunna redovisa åtaganden som förmånsbestämda pensionsplaner. Därför har dessa planer redovisats som avgiftsbestämda.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Wihlborgs överklagar taxeringsdom

Länsrätten i Stockholms län har den 14 januari 2005 beslutat avslå Wihlborgs överklagande av ett omprövningsbeslut avseende 2002 års inkomsttaxering. Länsrättens dom innebär att skattemyndighetens beslut att upptaxera bolaget med 346 Mkr kvarstår, vilket medför en skattekostnad om 97 Mkr. Den beslutade höjningen av Wihlborgs taxerade inkomst beror på att skattemyndigheten ansett att en utdelning om 346 Mkr från ett dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter i Stockholm AB är skattepliktig. Detta har sin grund i att skattemyndigheten omklassificerat Wihlborgs Fastigheter i Stockholm AB från ett fastighetsförvaltande bolag till ett bolag som bedriver handel med fastigheter. Wihlborgs delar ej denna bedömning, varför Wihlborgs avser att överklaga länsrättens dom till kammarrätten i Stockholm. Wihlborgs uppfattning är att beslutet ej kommer att leda till någon utbetalning varför skattemyndighetens beslut tills vidare betraktas som en ansvarsförbindelse.

Utsikter för 2005

Wihlborgs står i inledningen av 2005 starkt på sina huvudmarknader och är väl förberett inför förslaget att dela ut Öresundsfastigheterna. Hyresmarknaden i Stockholmsregionen, där året har börjat med en tydligt ökad efterfrågan på lokaler, fortsätter att stärkas och i Öresundsregionen bedöms det vara en fortsatt god balans på marknaden. Fastigheter kommer att vara intressanta investeringsobjekt även under 2005. Det finns därför sammantaget goda förutsättningar för en positiv och värdeskapande utveckling för de båda fokuserade fastighetsbolagen.

Årsredovisning och bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma kommer att hållas måndagen den 9 maj kl 17.00 i Slagthuset, Malmö. Årsredovisning kommer att utsändas till de aktieägare som anmält att de önskar ekonomisk information. Årsredovisningen kommer även att finnas tillgänglig på Wihlborgs kontor i Nacka och Malmö från den 18 april.

Ekonomisk rapportering 2005

Årsredovisning	18 april
Ordinarie bolagsstämma	9 maj
Delårsrapport jan-mars	9 maj
Delårsrapport jan-juni	10 augusti
Delårsrapport jan-sep	3 november

Förslag till utdelning och notering av fastigheterna i Öresundsregionen

Styrelsen för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) har beslutat att föreslå ordinarie bolagsstämma den 9 maj 2005 att fastigheterna i Öresundsregionen delas ut till aktieägarna i enlighet med Lex Asea. Syftet med utdelningen är att skapa två fokuserade fastighetsbolag med en tydlig strategi och inriktning mot kommersiella fastigheter i Stockholms- respektive Öresundsregionen. Det utdelade bolaget Wihlborgs Syd AB föreslås anta namnet Wihlborgs Fastigheter AB medan nuvarande Wihlborgs namnändras till Fabege AB.

Utdelningen föreslås ske i form av aktier i bolaget Wihlborgs Syd AB, varvid fem (5) aktier i Wihlborgs Fastigheter berättigar till en (1) aktie i det utdelade bolaget. Utdelningen föreslås genomföras genom att det för varje aktie i Wihlborgs erhålls en aktieandel i Wihlborgs Syd; fem aktieandelar berättigar till en ny aktie i Wihlborgs Syd. Under förutsättning att ordinarie bolagsstämma den 9 maj beslutar i enlighet med styrelsens förslag samt att Stockholmsbörsen ger sitt godkännande avses aktiehandeln i Wihlborgs Syd påbörjas omkring den 23 maj 2005. Baserat på antalet utestående aktier i Wihlborgs per den 31 december 2004 kommer det totala antalet aktier i Wihlborgs Syd att uppgå till ca 18,7 miljoner och en börspost omfatta 100 aktier.

Anmälan om konvertering senast den 8 mars för att erhålla utdelning

För innehavare av konvertibla skuldförbindelser (konvertibelt förlagslån 2004/2009) som vill konvertera och erhålla utdelning som beslutas av bolagsstämman den 9 maj 2005, måste anmälan om konvertering vara registrerad senast den 8 mars 2005.

Wihlborgs Syd AB

Wihlborgs Syd AB, som för närvarande är ett helägt dotterbolag till Wihlborgs fastigheter AB och föreslås anta moderbolagets namn, äger kommersiella fastigheter i huvudsak i Malmö, Helsingborg, Köpenhamn och Lund. Strategin är att aktivt förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet samt att befästa och ytterligare stärka marknadspositionen i Öresundsregionen genom koncentration till utvalda marknadssegment.

Marknadsvärdet för Wihlborgs Syds fastighetsportfölj uppgick per den 31 december till 7,3 Mdr.

Styrelsen utgörs av Erik Paulsson (ordförande), Bo Forsén, Kerstin Fredriksson, Sten K Johnson, Anders Ellsell, Johan Qviberg och Anders Jarl (verkställande direktör).

Wihlborgs Syds balansräkning enligt IFRS¹	
	2005-01-01
Tillgångar	
Fastigheter	7 312
Övriga materiella anläggningstillgångar	7
Finansiella anläggningstillgångar	483
Omsättningstillgångar	29
Likvida medel	36
Summa tillgångar	7 867
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	2 307
Avsättningar	521
Räntebärande skulder	4 886
Ej räntebärande skulder	153
Summa eget kapital och skulder	7 867

Tabell: Fastighetsbestånd per 2004-12-31

¹ Övergången till IFRS beskrivs på sidan 12.

	Antal fastigheter	Yta, tusen kvm	Hyresvärde ¹ (Mkr)
Malmö	94	445	437
Helsingborg	80	423	277
Lund	13	43	35
Köpenhamn	4	55	44
Övrigt	2	14	21
Totalt	193	980	814

Fabege AB

I samband med den föreslagna utdelningen av fastigheterna i Öresundsregionen föreslås Wihlborgs Fastigheter AB namnändras till Fabege AB. ”Nya Fabeges“ verksamhet kommer att vara inriktad på att förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, med fokus på ett begränsat antal väl fungerande delmarknader.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen i Stockholmsregionen uppgick per den 31 december till 29,1 Mdr.

”Nya Fabeges” balansräkning enligt IFRS (Mkr)		2005-01-01
Tillgångar		
Fastigheter		29 067
Övriga materiella anläggningstillgångar		25
Finansiella anläggningstillgångar		347
Omsättningstillgångar		835
Likvida medel		262
Summa tillgångar		30 536
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		8 845
Avsättningar		1 356
Räntebärande skulder		19 064
Ej räntebärande skulder		1 271
Summa eget kapital och skulder		30 536

¹ Utgående hyra per 2004-12-31 på helårsbasis med tillägg för bedömd hyra på helårsbasis för vakanta ytor.

Tabell: Fastighetsbestånd per 2004-12-31

	Antal fastigheter	Yta, tusen kvm	Hyresvärde (Mkr)
Stockholms innerstad	52	471	1 013
Kista	23	360	506
Solna	21	209	315
Marievik	13	126	247
Övrigt norra Stockholm	119	424	418
Övrigt södra Stockholm	66	602	610
Övrigt	5	22	18
Totalt	299	2 214	3 127

Preliminär tidplan

18 april	Årsredovisning tillika informationsmaterial till ordinarie bolagsstämma offentliggörs
2 maj	Sista dag för anmälan om deltagande till bolagsstämman
9 maj	Ordinarie bolagsstämma
Omkring 13 maj	Noteringsprospekt Wihlborgs Syd AB
Omkring 23 maj	Wihlborgsaktien noteras

Malmö den 15 februari 2005

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Koncernens resultaträkningar (Mkr)

	Okt- dec 2004	Okt- dec 2003	Helår 2004	Helår 2003
Hysesintäkter	874	468	2 169	1 994
Fastighetskostnader	-348	-214	-857	-799
Driftsöverskott	526	254	1 312	1 195
Avskrivningar	-90	-39	-205	-165
Bruttoresultat	436	215	1 107	1 030
Central administration och marknadsföring	-51	-15	-89 ¹	-53
Resultat fastighetsförsäljningar	63	440	384	740
Nedskrivningar fastigheter	-	-205	-	-205
Rörelseresultat	448	435	1 402	1 512
Resultat från andelar i intressebolag	-	-3	254	-3
Resultat från andra värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	3	18	61
Övriga ränteintäkter	21	4	33	21
Räntekostnader	-266	-186	-696	-765
Resultat efter finansiella poster	209	253	1 011	826
Aktuell skatt	-2	-69	-8	-76
Uppskjuten skatt	538	125	410	-32
Resultat efter skatt	745	309	1 413	718
Minoritetens andel	-61	-	-61	-
Nettoresultat	684	309	1 352	718
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	7,56	5,07	19,83	11,66
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	7,17	5,07	19,51	11,66
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	93,5	60,8	93,5	60,8
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	96,6	60,8	96,6	60,8
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	90,5	60,9	68,2	61,6
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	95,4	60,9	69,4	61,6

Segmentsredovisning² (Mkr)

	Hysesintäkter		Rörelseresultat	
	2004	2003	2004	2003
Stockholm	1 420	1 215	900	992
Öresund	719	735	614	601
Ofördelat	30	44	-112	-81
Summa	2 169	1 994	1 402	1 512

¹ I beloppet ingår engångskostnader i samband med sammanslagningen med Fabege om ca 30 Mkr.

² Verksamheten är koncentrerad till två huvudregioner, Stockholm och Öresund. Övriga fastigheter i Sverige och Tyskland utgör en ringa andel av koncernen och redovisas därför bland ofördelade poster.

Koncernens balansräkningar (Mkr)

	2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar		
Fastigheter	36 389	16 580
Övriga materiella anläggningstillgångar	32	15
Finansiella anläggningstillgångar	830	2 305
Omsättningstillgångar	864	313
Likvida medel	298	1 139
Summa tillgångar	38 413	20 352
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	11 120	6 389
Minoritetsintresse	217	-
Avsättningar	1 949	793
Räntebärande skulder	23 703	12 343
Ej räntebärande skulder	1 424	827
Summa eget kapital och skulder	38 413	20 352

Förändringar i eget kapital (Mkr)

	2004-12-31	2003-12-31
Ingående balans rapportperioden	6 389	6 182
Kontantutdelning till aktieägarna	-365	-278
Utdelning Klöver-aktier till aktieägarna	-	-102
Återköp egna aktier	-	-127
Effekt omklassificering intresseföretag	67	-
Omräkningsdifferenser	-7	-4
Nyemission, förvärv av Fabege	3 360	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	324	-
Nettoresultat	1 352	718
Utgående balans rapportperioden	11 120	6 389

Koncernens kassaflödesanalyser (Mkr)

	2004	2003
Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar	1 610	1 885
Betalt finansnetto	-621	-732
Betald inkomstskatt	-39	-105
Förändring övrigt rörelsekapital	-757	687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193	1 735
Förvärv av dotterföretag	-913	-
Investeringar och förvärv av fastigheter	-4 909	-1 766
Bokfört värde sålda fastigheter	2 344	4 747
Övriga investeringar (netto)	120	-1 507
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 358	1 474
Utdelning till aktieägarna	-365	-278
Återköp egna aktier	-	-127
Förändring räntebärande skulder	2 689	-2 445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 324	-2 850
Förändring likvida medel	-841	359
Likvida medel vid periodens början	1 139	780
Likvida medel vid periodens slut	298	1 139

Koncernens nyckeltal¹

	2004-12-31	2003-12-31
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,3	8,0
Avkastning på eget kapital, %	17,3	11,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,1
Soliditet, %	29,5	31,4
Vinst per aktie, kr	19,51	11,66
Kassaflöde per aktie, kr	17,50	18,23
Synligt eget kapital per aktie, kr	118,72	105,15

Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2004-12-31 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 352 Mkr (nominellt 333 Mkr). Lånet löper med en ränta på 5,25% och förfaller till betalning per 2009-10-01. Konvertering kan ske fram till 2009-09-01. Konverteringskurs 105,50 kr. Vid full konvertering tillkommer 3 155 862 aktier.

¹Nyckeltal för vinst per aktie samt uppgifter om antalet aktier redovisas direkt i anslutning till resultaträkningen på sid 9.

Redovisning enligt IFRS 2005

Från och med den 1 januari 2005 upprättar Wihlborgs sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards), vilka även omfattar gällande IAS (International Accounting Standards). IFRS innehåller det gemensamma regelverk som samtliga börsnoterade företag inom EU ska följa från och med innevarande år.

För Wihlborgs påverkar IFRS främst redovisningen av fastigheter samt räntederivat. Förvaltningsfastigheter kommer att redovisas till verkligt värde i balansräkningen med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Detta innebär att av- och nedskrivningar på fastigheter försvinner samt att vinster från fastighetsförsäljningar ersätts av realiserade värdeförändringar (skillnaden mellan försäljningspris och senaste värdering). Från och med 2005 ska även IAS39 tillämpas vilket medför att Wihlborgs räntederivat skall värderas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar kommer att påverka resultatet.

Resultat- och balansräkningseffekter för Wihlborgs

Sammantaget kan konstateras att marknadsvärdet på Wihlborgs fastighetsbestånd per 2004-12-31 motsvarar det bokförda värdet, vilket medför endast marginell effekt på balansräkningen och det egna kapitalet. Påverkan på resultaträkningen 2004 redovisas i nedanstående tabell. Avseende påverkan av omvärdering av räntederivat (IAS39) sker ingen omräkning av 2004 års siffror. Undervärdet om 247 Mkr kommer att redovisas direkt mot eget kapital 2005, vilket efter hänsyn till uppskjuten skatt kommer att påverka det egna kapitalet negativt med 178 Mkr. De effekter som redovisas är preliminära och baserade på nu gällande standarder vilka kan komma att ändras fram till den 31 december 2005.

<u>Påverkan på 2004 års nettoresultat</u>	(Mkr)
Nettoresultat 2004	1 352
Återföring avskrivningar fastigheter	192
Återföring resultat fastighetsförsäljningar	-384
Förv.fastigheter, realiserade värdeförändringar	128
Förv.fastigheter, orealiserade värdeförändringar	23
Uppskjuten skatt, 28 %	12
Ändrad redovisning av minoritetens andel	61
Nettoresultat 2004 enligt IFRS	1 384
<u>Påverkan på balansräkningen/eget kapital</u>	(Mkr)
Eget kapital 2003-12-31 enligt nuvarande redovisningsprinciper	6 389
Omvärdering förvaltningsfastigheter	31
Uppskjuten skatt på omvärdering, 28 %	-9
Eget kapital 2004-01-01 enligt IFRS	6 411
Eget kapital 2004-12-31 enligt nuvarande redovisningsprinciper	11 120
Omvärdering förvaltningsfastigheter	-10
Uppskjuten skatt på omvärdering, 28 %	3
Ändrad redovisning av minoritetens andel ¹	217
Eget kapital 2004-12-31 enligt IFRS	11 330
Omvärdering derivat	-247
Uppskjuten skatt på omvärdering, 28 %	69
Eget kapital 2005-01-01 enligt IFRS	11 152

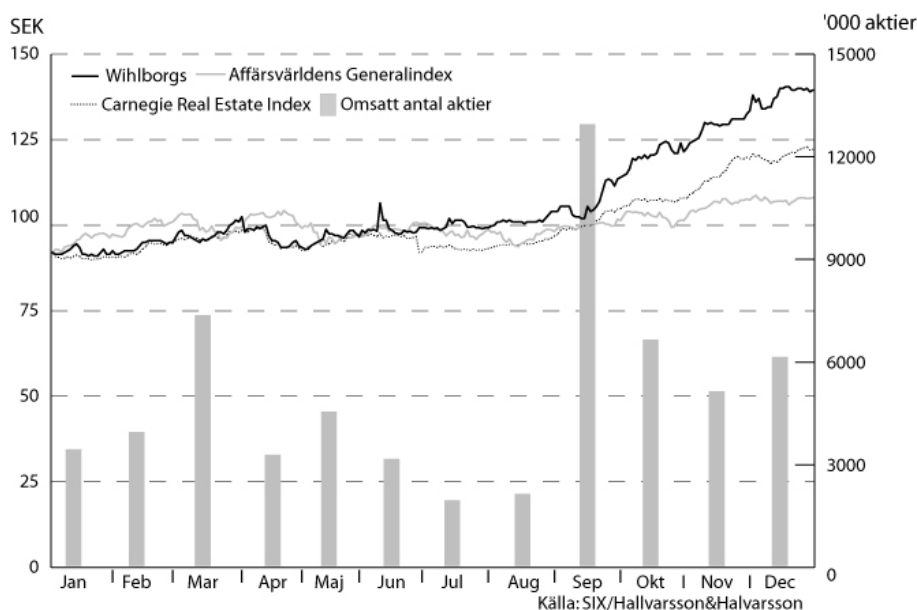
¹ Minoritetens andel skall enligt IFRS 3 redovisas som en del av det egna kapitalet. Vid beslut om förhandstillträde till kvarvarande aktier i Fabega AB kommer posten istället att redovisas som en skuld.

Aktieägare i Wihlborgs Fastigheter AB per 2004-12-31

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson	9 699 615	10,4
Öresund	8 268 600	8,8
AMF Pension	4 858 786	5,2
HQ Fonder	3 542 322	3,8
Robur Fonder	2 806 907	3,0
SPP Livförsäkring	2 199 867	2,4
Maths O Sundqvist	2 163 022	2,3
SEB Fonder	1 397 900	1,5
Länsförsäkringar Fonder	1 373 255	1,5
Färgax Förvaltnings AB	1 205 000	1,3
Mats Qviberg	1 201 043	1,3
Utländska aktieägare	23 790 955	25,5
Övriga	30 966 794	33,0
Totalt antal utestående aktier	93 474 066	100,0

Den 31 december uppgick antalet aktieägare till 43 133. I december genomfördes ett erbjudande om courtagefri handel. Aktieägare med färre än 100 aktier (en börspost) erbjöds att utan avgift antingen komplettera innehavet upp till en börspost eller sälja samtliga aktier. Ca 6 400 aktieägare anmälde sig för köp eller försäljning, varav 2 900 avsåg försäljning och 3 500 köp. Genom konvertering tillkom 2,9 miljoner nyemitterade aktier i slutet av året.

Wihlborgsaktien 2004-01-01—2004-12-31



Priset på Wihlborgs-aktien steg med 51,6 procent under 2004 – från 92 kr till 139,50 kr. Under samma period steg Affärsvärldens Generalindex med 17,5 procent.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar januari-december 2004

Fastighetsförvärv kvartal 1				
Fastighet	Kommun	Region	Kategori	Yta, kvm
Regulatorn 2	Huddinge	Stockholm	Kont/lager	48 300
Totalt fastighetsförvärv januari-mars 2004				48 300
Fastighetsförvärv kvartal 2				
Fastighet	Kommun	Region	Kategori	Yta, kvm
Vinkeln 8	Malmö	Öresund	Ind/lager	7 290
Musköten 13	Helsingborg	Öresund	Kontor	2 020
Hörkaer 16-28	Herlev/Dan	Öresund	Kontor	33 000
Bista 3:32-33	Håbo	Stockholm	Ind/lager	400
Lerkrukan 1	Sollentuna	Stockholm	Mark	-
Bocken 39	Stockholm	Stockholm	Kontor	1 936
Bocken 47	Stockholm	Stockholm	Kontor	822
Bocken 48	Stockholm	Stockholm	Kontor	19 911
Härden 15	Stockholm	Stockholm	Kontor	9 360
Härden 18	Stockholm	Stockholm	Kontor	12 355
Getingen 13	Stockholm	Stockholm	Kont/lager	13 706
Getingen 14	Stockholm	Stockholm	Kont/lager	11 704
Bladet 1 + Axet 1	Solna	Stockholm	Kontor	31 688
Uarda 1	Solna	Stockholm	Kont/lager	26 705
Uarda 4	Solna	Stockholm	Kont/lager	7 903
Svetsaren 1	Solna	Stockholm	Kontor	13 434
Svetsaren 2	Solna	Stockholm	Kont/lager	19 923
Totalt fastighetsförvärv april-juni 2004				212 157
Fastighetsförvärv kvartal 3				
Fastighet	Kommun	Region	Kategori	Yta, kvm
Utgrunden 8	Malmö	Öresund	Lager	10 000
Väsby 5:1, del av	Sollentuna	Stockholm	Mark	
Totalt fastighetsförvärv juli-sep 2004				10 000
Fastighetsförvärv kvartal 4				
Fastighet	Kommun	Region	Kategori	Yta, kvm
Hästhagen 4	Helsingborg	Öresund	Lager	40 000
Totalt fastighetsförvärv okt-dec 2004				40 000

Fastighetsförsäljningar kvartal 1				
Fastighet	Kommun	Region	Kategori	Yta, kvm
Bryssel 11	Örnsköldsvik	Övriga orter	Kontor	2 595
Skeppet 13	Norrköping	Övriga orter	Butik	3 469
Åby 20:2	Norrköping	Övriga orter	Kont/butik	2 159
Olaus Petri 3:234	Örebro	Övriga orter	Kont/butik	9 288
Fågelholmen 1, 2, 3	Stockholm	Stockholm	Bostad	6 616
Brantholmen 1, 2	Stockholm	Stockholm	Bostad	27 235
Tranan 39, 43, 46-49	Malmö	Öresund	Bostad/kont	33 904
Lomma 27:32	Lomma	Öresund	Ind/lager	3 079
Paul 1	Ystad	Öresund	Hotell	3 082
Baretten 1 (BRF)	Stockholm	Stockholm	Bostad	11 761
Posthornet 2	Stockholm	Stockholm	Kontor	6 466
Qvirites 24	Ystad	Öresund	Kontor	2 667
Totalt fastighetsförsäljningar januari-mars 2004				112 321

Fastighetsförsäljningar kvartal 2				
Fastighet	Kommun	Region	Kategori	Yta, kvm
Damhatten 1 (BRF)	Stockholm	Stockholm	Bostad	4 150
Granen 21	Stockholm	Stockholm	Kontor	6 051
Katsan 1	Stockholm	Stockholm	Kontor	5 572
Vallentuna Ekeby 2:18	Vallentuna	Stockholm	Övrigt	722
Vinjetten 7 (BRF)	Stockholm	Stockholm	Bost/kontor	3 313
Sankt Peter 4 (BRF)	Malmö	Öresund	Bostad	4 340
Lyckan 24	Malmö	Öresund	Kontor	1 000
Luftvärnet 1	Malmö	Öresund	Ind/Lager	1 297
Generalens Hage 52	Malmö	Öresund	Kontor	500
Totalt fastighetsförsäljningar april-juni 2004				26 945

Fastighetsförsäljningar kvartal 3				
Fastighet	Kommun	Region	Kategori	Yta, kvm
Helenelund 7:12	Sollentuna	Stockholm	Kontor	1 725
Herrgården 1	Sollentuna	Stockholm	Kontor	6 163
Järnbärrorden 3	Stockholm	Stockholm	Bostad	9 622
Rislaven 3	Malmö	Öresund	Bostad	2 244
Totalt fastighetsförsäljningar juli-sep 2004				19 754

Fastighetsförsäljningar kvartal 4				
Fastighet	Kommun	Region	Kategori	Yta, kvm
Järnbärrorden 1	Stockholm	Stockholm	Bostad	4 960
Järnbärrorden 2	Stockholm	Stockholm	Bostad	4 558
Bocken 34	Stockholm	Stockholm	Butik	124
Bista 3.32-33	Håbo	Stockholm	Industri	578
Fotocellen 7	Stockholm	Stockholm	Kont/ind	1 540
Direktrisen 1 (del av)	Stockholm	Stockholm	Kont/bost	8 566
Enigheten 25-26	Stockholm	Stockholm	Kontor	8 664
Lerkrukan 1 (del av)	Sollentuna	Stockholm	Mark	

Fastighetsförsäljningar kvartal 4, forts				
Fastighet	Kommun	Region	Kategori	Yta, kvm
Elefanten 17	Stockholm	Stockholm	Kontor	5 000
Pilen 8	Stockholm	Stockholm	Kontor	1 015
Hammarby Smedby 1:461 (del av)	Uppl Väsby	Stockholm	Mark	
Gravyren 11	Södertälje	Stockholm	Kont/butik	6 454
Trälaren 1	Södertälje	Stockholm	Ind/lager	3 888
Gasellen 24	Södertälje	Stockholm	Ind/lager	3 884
Höken 1	Södertälje	Stockholm	Kontor	1 360
Asken 2	Södertälje	Stockholm	Kontor	5 828
Luna 1	Södertälje	Stockholm	Butik	4 306
Fjärilen 22	Södertälje	Stockholm	Kontor	5 595
Totalt fastighetsförsäljningar okt-dec 2004				66 320

Definitioner

Beräkning av nyckeltal per aktie

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital har beräknats utifrån vägda genomsnitt. Vid beräkning av nyckeltal har utspädningseffekter av konvertibelt förlagslån beaktats.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital

Resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i relation till balansomslutningen.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt ökat med av- och nedskrivningar samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Synligt eget kapital per aktie

Eget kapital enligt balansräkningen i relation till antal aktier vid periodens slut.

Wihlborgs Fastigheter AB, Box 888, 131 25 Nacka. Tel: 08-555 148 00. Hemsida: www.wihlborgs.se. Organisationsnummer: 556049-1523