

PRESSMEDDELANDE 2005-05-09

Delårsrapport januari-mars 2005

- Resultat efter skatt uppgick till 278 Mkr (198) och vinst per aktie till 2,81 kr (3,26)
- Hyresintäkterna uppgick till 859 Mkr (425)
- Soliditeten uppgick till 31 procent (30)

– Under första kvartalet hade vi en total nyuthyrning på 53 000 kvm, varav 38 000 kvm i Stockholm. Hyresmarknaden i Stockholm fortsätter att utvecklas i positiv riktning, med en gradvis förstärkning, säger Erik Paulsson, VD, Wihlborgs Fastigheter AB.

– Intresset för att investera i fastigheter fortsätter att vara stort. Vi kommer att vara fortsatt aktiva och ta vara på möjligheter till nya värdeskapande affärer, fortsätter Erik Paulsson.

Bilaga: Delårsrapport januari-mars 2005

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 delårsrapporten på Operaterrassen i Stockholm imorgon den 10 maj kl 12.00. Presentationen kan även följas via www.financialhearings.com och telekonferens 08-598 062 47.

Idag håller Wihlborgs ordinarie bolagsstämma i Malmö med start kl 17.00.

Delårsrapport januari-mars 2005

- **Resultat efter skatt uppgick till 278 Mkr (198) och vinst per aktie till 2,81 kr (3,26)**
- **Hyresintäkterna uppgick till 859 Mkr (425)**
- **Soliditeten uppgick till 31 procent (30)**

Resultat¹

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 367 Mkr (144) och vinsten per aktie efter skatt² till 2,81 kr (3,26). Hyresintäkterna ökade till 859 Mkr (425) och driftsöverskottet ökade till 525 Mkr (240). Resultat från fastighetsförsäljningar ökade till 52 Mkr (36). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 44 Mkr (6) respektive -20 Mkr (-). Räntenettet uppgick till -211 Mkr (-125).

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.

Ordinarie bolagsstämma den 9 maj 2005 kommer att ta ställning till styrelsens förslag att dela ut Öresundsbeståndet till aktieägarna och börsnotera det under namnet Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelsen föreslår att nuvarande Wihlborgs Fastigheter AB ändrar firma till Fabege AB.³

Marknadsutveckling

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontor i Stockholm fortsätter att gradvis förstärkas med god efterfrågan på moderna och effektiva ytor. Den positiva trenden är särskilt tydlig i Stockholms innerstad och i Kista. Öresundsregionen uppvisar en fortsatt stabil utveckling med viss ökad efterfrågan på moderna kontorslokaler och effektiva ytor avseende industri- och lagerlokaler.

Fastighetsmarknaden

Intresset för fastighetsaffärer är med den lugna ränteutvecklingen fortsatt stort bland både utländska och inhemska aktörer.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Wihlborgs fastighetsbestånd består av kommersiella lokaler och bostäder med hyresvärde om 3,8 miljarder kr, uthyrningsbar yta om 3,2 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter, på 35,6 miljarder kr. Av hyresvärdet⁴ fanns den 31 mars 79 procent i Stockholmsregionen och 21 procent i Öresundsregionen. 98 procent avsåg 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 89 procent (88). Nyuthyrningen i Stockholmsregionen uppgick under perioden till 38 000 kvm. I Öresundsregionen uppgick nyuthyrningen till 15 000 kvm.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-mars 2004 och för balansposter per 2004-12-31. Wihlborgs förvärv av Fabege har medfört att bolagets intäkter och balansomslutning ökat betydligt efter jämförelseperioden jan-mars 2004. Fr o m 2005 upprättas koncernredovisningen i enlighet med IFRS, vilket har en väsentlig effekt på redovisningen. För ytterligare information se sid 12.

² För definitioner se sid 14.

³ Med "Koncernen" eller "Wihlborgs" avses i delårsrapporten nuvarande Wihlborgs Fastigheter AB. "Nya Wihlborgs" och "Nya Fabege" avser det utdelade bolaget respektive nuvarande Wihlborgs efter utdelningen, enligt styrelsens förslag.

⁴ Utgående hyra per 2005-03-31 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra på helårsbasis för vakanta ytor.

Tabell: Fastighetsbestånd per 2005-03-31 (uppdelning enligt förslag till bolagsstämman)

| | Antal fastigheter | Yta, tusen kvm | Bokfört värde (Mdr) ¹ | Hyresvärde (Mkr) | Ekon. ut-hyrningsgrad (%) |
|--------------------------------|-------------------|----------------|----------------------------------|------------------|---------------------------|
| <i>Nya Fabege</i> | | | | | |
| Stockholms innerstad | 51 | 458 | 10,4 | 946 | 90 |
| Kista | 24 | 385 | 4,8 | 501 | 77 |
| Marievik | 13 | 126 | 2,2 | 247 | 86 |
| Solna | 21 | 209 | 2,5 | 290 | 84 |
| Övrigt norra Stockholm | 119 | 421 | 3,2 | 416 | 89 |
| Övrigt södra Stockholm | 65 | 622 | 5,1 | 622 | 89 |
| Utanför Stockholm | 5 | 22 | 0,2 | 19 | 86 |
| Totalt | 298 | 2 243 | 28,4 | 3 041 | 87 |
| <i>Nya Wihlborgs</i> | | | | | |
| Malmö | 87 | 414 | 3,9 | 417 | 91 |
| Helsingborg | 73 | 410 | 2,1 | 269 | 90 |
| Övriga Öresundsregionen | 30 | 139 | 1,2 | 116 | 80 |
| Totalt | 190 | 963 | 7,2 | 802 | 89 |
| Totalt Koncernen | 488 | 3 206 | 35,6 | 3 843 | 87 |

Förvärv, försäljningar och projekt

Fastighetsförvärv

En fastighet förvärvades för 100 Mkr (200). (Se även förteckning sid 13).

Fastighetsförsäljningar

Six fastigheter avyttrades för 1 242 Mkr (1 110) med en vinst om 52 Mkr (36). (Se även förteckning sid 13.)

Investeringar

Investeringar om totalt 258 Mkr (326) i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. 194 Mkr (229) investerades i Stockholmsregionen och 64 Mkr (97) i Öresundsregionen. I Stockholmsregionen ingick Färöarna 1 med 76 Mkr, Fatburssjön 5 med 28 Mkr och Stigbygeln 2 med 17 Mkr. I Öresundsregionen ingick Forskaren 1 med 15 Mkr.

¹ I bokfört värde ingår projekt och mark med 3,7 Mdr.

Tabell: Projektportfölj per 2005-03-31

| Fastighetsbeteckning | Fastighetstyp | Område | Färdigställt | Uthyrningsbar yta, kvm | Uthyrningsgrad, % | Bokfört värde ¹ 2005-03-31, Mkr | Tillkommande bygg investering, Mkr | Hyresvärde ² fullt uthyrd, Mkr |
|-------------------------|---------------|---------------|--------------|------------------------|-------------------|--|------------------------------------|---|
| Stuten 12 | Kontor | Norrmalm | Q3 2005 | 14 600 | 79 | 762 | 30 | 58 |
| Färöarna 1 | Kontor | Kista | Q4 2005 | 60 000 | 100 | 807 | 55 | 81 |
| Elefanten Mindre 1 | Kontor | Norrmalm | Q4 2005 | 5 800 | 18 | 178 | 35 | 16 |
| Stigbygeln 2/Tömmen 2 | Kontor | Solna station | Q4 2005 | 10 600 | 100 | 93 | 100 | 16 |
| Övriga projekt och mark | | | | | | 1 812 | | |
| Totalt | | | | | | 3 652 | | |

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 11 717 Mkr (11 330) och soliditeten till 31 procent (30). Avkastning på eget kapital uppgick till 9,6 procent (12,4).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 331 Mkr (96). Efter ökning av rörelsekapitalet med 134 Mkr, gav den löpande verksamheten en likviditetsökning om 197 Mkr (-620). Fastighetsförsäljningarna översteg investeringar och förvärv med 897 Mkr (84). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsökning om 1 094 Mkr (-536). Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick, efter skuldminskning, till 577 Mkr (717).

Tabell: Ränteförfallstruktur per 2005-03-31 (Uppdelning enligt förslag till bolagsstämman)

| | Nya Fabege | | Nya Wihlborgs | | Koncernen totalt | |
|----------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|------------------|---------------|
| | Lånebelopp, Mkr | Snittränta, % | Lånebelopp, Mkr | Snittränta, % | Lånebelopp, Mkr | Snittränta, % |
| <1 år | 9 522 | 3,42 | 4 216 | 3,42 | 13 738 | 3,42 |
| 1-2 år | 1 150 | 3,84 | 60 | 6,21 | 1 210 | 3,96 |
| 2-3 år | 3 148 | 4,18 | - | - | 3 148 | 4,18 |
| 3-4 år | 2 300 | 3,82 | 300 | 4,96 | 2 600 | 3,95 |
| 4-5 år | 759 | 4,82 | - | - | 759 | 4,82 |
| >5 år | 800 | 5,63 | 188 | 5,46 | 988 | 5,6 |
| Totalt | 17 679 | 3,79 | 4 764 | 3,63 | 22 443 | 3,76 |
| Derivat | 249 | | 18 | | 267 | |
| Totalt inkl derivat | 17 928 | | 4 782 | | 22 710 | |

¹ Av totalt bokfört värde för projekt och mark om 3,7 Mdr avsåg 3,3 Mdr Stockholm.

² För de fyra största projekten kan årshyran öka till 171 Mkr (fullt uthyrt) från 88 Mkr i löpande årshyra per 2005-03-31. Av hyresvärdet om 171 Mkr är 145 Mkr (85%) kontrakterat.

Tabell: Låneförfallostruktur per 2005-03-31 (Uppdelning enligt förslag till bolagsstämman)

| Nya Fabege | | | Nya Wihlborgs | | Koncernen totalt | |
|---------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Kreditavtal, Mkr | Utnyttjat, Mkr | Kreditavtal, Mkr | Utnyttjat, Mkr | Kreditavtal, Mkr | Utnyttjat, Mkr |
| Certifikat | (Ram 3 000) | 2 536 | - | - | (Ram 3 000) | 2 536 |
| 2005 | 3 144 | 1 687 | 981 | 981 | 4 125 | 2 668 |
| 2006 | - | - | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 2007 | 8 938 | 4 210 | 182 | 182 | 9 120 | 4 392 |
| 2008 | - | - | - | - | - | - |
| 2009 | 2 960 | 2 840 | 3 935 | 3 353 | 6 895 | 6 193 |
| 2010 | 4 859 | 4 278 | - | - | 4 859 | 4 278 |
| >2010 | 2 128 | 2 128 | 188 | 188 | 2 316 | 2 316 |
| Totalt | 22 029 | 17 679 | 5 346 | 4 764 | 27 375 | 22 443 |

De räntebärande skulderna¹ uppgick vid periodens slut till 22 443 Mkr (12 215) med en medelränta om 3,76 procent (5,03) exkl lånelöften och 3,84 % inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs 59 Mkr av konvertibelt förlagslån, 23 Mkr av utnyttjade checkräkningskrediter samt 2 536 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 mars ingår lånebelopp för pågående projekt med 602 Mkr, vars räntor om 5 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 mars till 18 månader (15). Av den totala mängden lån med kort ränta, 9 635 Mkr, är 7 300 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider om en månad till 6 år, medan 400 Mkr täcks av räntetak på 6 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften uppgick till 5,1 år (4,3).

Orealiserade värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgår till 44 Mkr, varav 35 Mkr i Stockholmsregionen och 9 Mkr i Öresundsregionen. En intern marknadsvärdering per fastighet har gjorts per 31 mars 2005 med utgångspunkt i och enligt samma principer som årsskiftesvärderingen. Marknadsvärdet per 31 mars uppgick till 35,6 Mdr, varav 28,4 Mdr i "Nya Fabege" och 7,2 Mdr i "Nya Wihlborgs".

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat belastade resultatet med -20 Mkr till följd av räntenedgång.

Substansvärde per aktie²

Substansvärdet per aktie uppgick vid periodens slut till 122 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 137 kr.

Förvärvet av Fabege

Wihlborgs ägde den 31 mars 97,2 procent av kapitalet i Fabege. Tvångsinlösenprocess har inletts.

Personal

Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Wihlborgskoncernen till 221, varav 150 i Stockholm.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Wihlborgs Syd AB:s ordinarie bolagsstämma

Vid Wihlborgs Syd AB:s ordinarie bolagsstämma den 11 april beslutade stämman omvälja styrelseledamöterna Anders Ellsén, Bo Forsén, Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sten K. Johnson, Erik Paulsson och Johan Qviberg. Nyval skedde av Lars Sköld. Vidare beslutade stämman att arvode till styrelsen utgår med 750 000 kr att fördelas enligt styrelsens beslut. Vid det konstituerande styrelsesammanträdet omvaldes Erik Paulsson till styrelsens ordförande och Kerstin Fredriksson till vice ordförande.

Bolagsstämman beslutade vidare att lämna styrelsen bemyndigande att, längst intill nästa ordinarie bolagsstämma, förvärva och överlåta egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier.

¹ Exkl undervärde i räntederivat om 267 Mkr.

² För definitioner se sid 14.

Stämman beslutade också om en nyemission om 519 382 aktier. Nyemissionen omfattar 5,1 Mkr. Bolagsstämman beslutade också att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen intill tiden för nästa bolagsstämma besluta om nyemission om sammantaget 10 procent av aktiekapitalet, med eller utan avvikelse från aktieägares företrädesrätt och med rätt att besluta om kvittning enligt 4 kap. 6§ aktiebolagslagen.

Wihlborgs Syd AB är det bolag, omfattande fastigheterna i Öresundsregionen, som föreslås delas ut till aktieägarna och börsopteras under namnet Wihlborgs Fastigheter AB.

Wihlborgs genomför bytesaffär om totalt 1,7 Mdr

I en bytesaffär med AP Fastigheter säljer och köper Wihlborgs fastigheter i Stockholm för 1 085 Mkr respektive 635 Mkr, dvs gör en nettoförsäljning om 450 Mkr.

I affären säljer Wihlborgs sin 50-procentiga ägarandel i Position Stockholm AB till AP Fastigheter, som tidigare äger 50 procent av bolaget. Wihlborgs säljer även tomträtten Pennfåktaren 11 med byggnad om 11 400 kvm på Vasagatan. Sammanlagt uppgår försäljningspriset till 1 085 Mkr. Samtidigt med försäljningen av andelen i Position Stockholm bildar Wihlborgs tillsammans med AP Fastigheter ett nytt samägt bolag (50/50) omfattande projektmark i Värtahamnen.

Wihlborgs förvärvar tre fastigheter av AP Fastigheter: Polacken 25 (2 470 kvm kontor) och Sparven 18 (8 760 kvm hotell och kontor), båda på Kungsgatan, samt Rován 1 (17 000 kvm som utgör Huvudsta Centrum). Det sammanlagda förvärvspriset uppgår till 635 Mkr. Genom förvärven förstärker Wihlborgs sin redan starka närvaro kring Kungsgatan.

Ekonomisk rapportering 2005

| | |
|------------------------|------------|
| Delårsrapport jan-juni | 10 augusti |
| Delårsrapport jan-sep | 3 november |

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

Malmö den 9 maj 2005
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Erik Paulsson
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkningar (Mkr)

| | Jan- mars 2005 | Jan- mars 2004 | Helår 2004 | Rullande 12 mån (April-mars) |
|---|----------------------|----------------------|---------------|------------------------------------|
| Hysesintäkter | 859 | 425 | 2 169 | 2 603 |
| Fastighetskostnader | -334 | -185 | -857 | -1 006 |
| Driftsöverskott | 525 | 240 | 1 312 | 1 597 |
| Avskrivningar, inventarier | -2 | -1 | -13 | -14 |
| Bruttoresultat | 523 | 239 | 1 299 | 1 583 |
| Central administration och marknadsföring | -21 | -12 | -89 | -98 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 52 | 36 | 128 | 144 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 44 | 6 | 23 | 61 |
| Rörelseresultat | 598 | 269 | 1 361 | 1 690 |
| Resultat från andelar i intressebolag | - | - | 254 | 254 |
| Räntenetto | -211 | -125 | -645 | -731 |
| Orealiserade värdeförändringar räntederivat | -20 | - | - | -20 |
| Resultat efter finansiella poster | 367 | 144 | 970 | 1 193 |
| Aktuell skatt | -25 | -5 | -8 | -28 |
| Uppskjuten skatt | -64 | 59 | 422 | 299 |
| Perioden/årets resultat | 278 | 198 | 1 384 | 1 464 |
| <i>Moderbolagets andel av periodens/årets resultat</i> | <i>270</i> | <i>198</i> | <i>1 316</i> | <i>1 387</i> |
| Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr | 2,85 | 3,26 | 19,30 | 18,08 |
| Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr | 2,81 | 3,26 | 19,02 | 17,78 |
| Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner | 96,1 | 60,8 | 93,5 | 96,1 |
| Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner | 96,6 | 60,8 | 96,6 | 96,6 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner | 94,8 | 60,8 | 68,2 | 76,7 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner | 96,6 | 60,8 | 69,4 | 78,4 |

Segmentsredovisning (Mkr)

| | Hysesintäkter | | Rörelseresultat | |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Jan-mars 2005 | Jan-mars 2004 | Jan-mars 2005 | Jan-mars 2004 |
| Stockholm ¹ | 681 | 249 | 481 | 140 |
| Öresund | 178 | 176 | 117 | 129 |
| Summa | 859 | 425 | 598 | 269 |

¹ I "Nya Fabege" ingår även fem fastigheter utanför Stockholm, motsvarande mindre än en procent av koncernens hyresvärde.

Koncernens resultaträkningar (Mkr)
Januari-mars 2005
Uppdelning enligt förslag till bolagsstämman

| | Nya Fabege | Nya Wihlborgs | Totalt |
|---|-------------------|----------------------|---------------|
| Hysesintäkter | 681 | 178 | 859 |
| Fastighetskostnader | -268 | -66 | -334 |
| Driftsöverskott | 413 | 112 | 525 |
| Avskrivningar, inventarier | -2 | - | -2 |
| Bruttoresultat | 411 | 112 | 523 |
| Central administration och marknadsföring | -15 | -6 | -21 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 50 | 2 | 52 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 35 | 9 | 44 |
| Rörelseresultat | 481 | 117 | 598 |
| Räntenetto | -171 | -40 | -211 |
| Orealiserade värdeförändringar räntederivat | -20 | - | -20 |
| Resultat efter finansiella poster | 290 | 77 | 367 |
| Aktuell skatt | -18 | -7 | -25 |
| Uppskjuten skatt | -55 | -9 | -64 |
| Periodens resultat | 217 | 61 | 278 |

Koncernens balansräkningar (Mkr)

| | 2005-03-31 | 2004-03-31 | 2004-12-31 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Fastigheter | 35 623 | 16 076 | 36 379 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 22 | 14 | 32 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 746 | 2 800 | 830 |
| Omsättningstillgångar | 982 | 949 | 864 |
| Likvida medel | 376 | 464 | 298 |
| Summa tillgångar | 37 749 | 20 303 | 38 403 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 11 717 | 6 679 | 11 330 |
| Avsättningar | 1 903 | 702 | 1 946 |
| Räntebärande skulder | 22 710 | 12 215 | 23 703 |
| Ej räntebärande skulder | 1 419 | 707 | 1 424 |
| Summa eget kapital och skulder | 37 749 | 20 303 | 38 403 |

Koncernens balansräkningar (Mkr)

2005-03-31

Uppdelning enligt förslag till bolagsstämman

| | Nya Fabege | Nya Wihlborgs | Totalt |
|---|--------------------|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Fastigheter | 28 400 | 7 223 | 35 623 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 15 | 7 | 22 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 219 | 527 | 746 |
| Omsättningstillgångar | 946 | 36 | 982 |
| Likvida medel | 279 | 97 | 376 |
| Summa tillgångar | 29 859 | 7 890 | 37 749 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 9 345 ¹ | 2 372 | 11 717 |
| Avsättningar | 1 372 | 531 | 1 903 |
| Räntebärande skulder | 17 928 | 4 782 | 22 710 |
| Ej räntebärande skulder | 1 214 | 205 | 1 419 |
| Summa eget kapital och skulder | 29 859 | 7 890 | 37 749 |
| Soliditet, % | 31 | 30 | 31 |

¹ I eget kapital ingår minoritetsandel om 225 Mkr avseende "Gamla Fabege". När beslut om förhandstillträde till kvarvarande aktier erhålls kommer denna post att redovisas som skuld. Under andra kvartalet 2005 har 65 Mkr överförs från "Nya Fabege" till "Nya Wihlborgs" genom aktieägartillskott och nyemission

Förändringar i eget kapital (Mkr)

| | Eget kapital | Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare | Varav hänförligt till minoriteten |
|--|---------------|--|-----------------------------------|
| Eget kapital enligt IFRS balansräkning 2004-01-01 | 6 411 | 6 411 | - |
| Kontantutdelning | -365 | -365 | - |
| Valutakursdifferenser | -7 | -7 | - |
| Nyemission, förvärv av Fabege | 3 360 | 3 360 | - |
| Nyemission, konvertering skuldebrev | 324 | 324 | - |
| Effekt omklassificering intressebolag | 67 | 67 | - |
| Omföring minoritetens andel exkl årets resultat | 156 | - | 156 |
| Årets resultat | 1 384 | 1 316 | 68 |
| Eget kapital 2004-12-31 | 11 330 | 11 106 | 224 |
| Effekt av ändrade redovisningsprinciper | | | |
| finansiella instrument (IAS 39) | -178 | -178 | - |
| Valutakursdifferenser | 4 | 4 | - |
| Nyemission, konvertering skuldebrev | 290 | 290 | - |
| Förändring minoritetens andel genom förvärv aktier | -7 | - | -7 |
| Periodens resultat | 278 | 270 | 8 |
| Eget kapital 2005-03-31 | 11 717 | 11 492 | 225 |

Koncernens kassaflödesanalyser (Mkr)

| | Jan-mars 2005 | Jan-mars 2004 | Jan-dec 2004 |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Rörelseresultat exkl avskrivningar och realiserade värdeförändringar | 556 | 265 | 1 354 |
| Betalt finansnetto | -211 | -124 | -621 |
| Betald inkomstskatt | -14 | -45 | -39 |
| Förändring övrigt rörelsekapital | -134 | -716 | -757 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 197 | -620 | -63 |
| Förvärv av dotterföretag | -7 | - | -913 |
| Investeringar och förvärv av fastigheter | -380 | -526 | -4 909 |
| Bokfört värde sålda fastigheter | 1 190 | 1 075 | 2 600 |
| Övriga investeringar (netto) | 94 | -465 | 120 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 897 | 84 | -3 102 |
| Utdelning till aktieägarna | - | - | -365 |
| Förändring räntebärande skulder | -1 016 | -139 | 2 689 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 016 | -139 | 2 324 |
| Förändring likvida medel | 78 | -675 | -841 |
| Likvida medel vid periodens början | 298 | 1 139 | 1 139 |
| Likvida medel vid periodens slut | 376 | 464 | 298 |

Koncernens nyckeltal¹

| | Jan-mars 2005 | Jan-mars 2004 | Jan-dec 2004 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 6,8 | 5,9 | 7,1 |
| Avkastning på eget kapital, % | 9,6 | 12,4 | 17,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,7 | 2,1 | 2,4 |
| Soliditet, % | 31 | 33 | 30 |
| Vinst per aktie, kr | 2,81 | 3,26 | 19,02 |
| Kassaflöde per aktie, kr | 3,33 | 2,22 | 3,64 |
| Eget kapital per aktie, kr | 119 | 110 | 115 |

¹Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2005-03-31 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 62 Mkr (nominellt 59 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 559 015 aktier. Nyckeltal för vinst per aktie samt uppgifter om antalet aktier redovisas direkt i anslutning till resultaträkningen på sid 7.

Redovisningsprinciper - övergång till IFRS

Från och med 2005 upprättar Wihlborgs sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards), vilka även innefattar gällande IAS (International Accounting Standards). Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Wihlborgs har till och med utgången av 2004 redovisat koncernens finansiella rapporter i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer. För Wihlborgs får övergången till IFRS väsentlig effekt på redovisningen av förvaltningsfastigheter (IAS 40) samt finansiella instrument (IAS 39).

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 40 till verkligt värde i balansräkningen samt med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Detta innebär att av- och nedskrivningar på fastigheter försvinner samt att vinster från fastighetsförsäljningar ersätts av realiserade värdeförändringar.

Wihlborgs använder räntederivat för att uppnå önskad ränteförfallostruktur avseende räntebärande skulder. Räntederivat är ett finansiellt instrument som i enlighet med IAS 39 värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivat redovisas som orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

Övergången till IFRS har skett i enlighet med övergångsreglerna i IFRS 1, vilket innebär en att en öppningsbalans har upprättats per 2004-01-01 samt att 2004 har omräknats i enlighet med det nya regelverket. Standarden för finansiella instrument (IAS 39) tillämpas dock, i överensstämmelse med övergångsreglerna, från och med 2005 utan omräkning av 2004. De effekter som redovisas är preliminära och baserade på nu gällande standarder vilka kan komma att ändras fram till den 31 december 2005.

Avstämning mellan tidigare redovisningsprinciper samt IFRS

Årets/periodens resultat (Mkr)

| | Jan-mars 2004 | Jan-dec 2004 |
|---|------------------|-----------------|
| Årets/periodens resultat enligt tidigare redovisningsprinciper | 320 | 1 352 |
| Återföring avskrivningar fastigheter | 36 | 192 |
| Återföring resultat fastighetsförsäljningar | -247 | -384 |
| Förv.fastigheter, realiserade värdeförändringar | 36 | 128 |
| Förv.fastigheter, orealiserade värdeförändringar | 6 | 23 |
| Uppskjuten skatt, 28% | 47 | 12 |
| Ändrad redovisning av minoritetens andel | | 61 |
| Årets/periodens resultat enligt IFRS | 198 | 1 384 |

Eget kapital (Mkr)

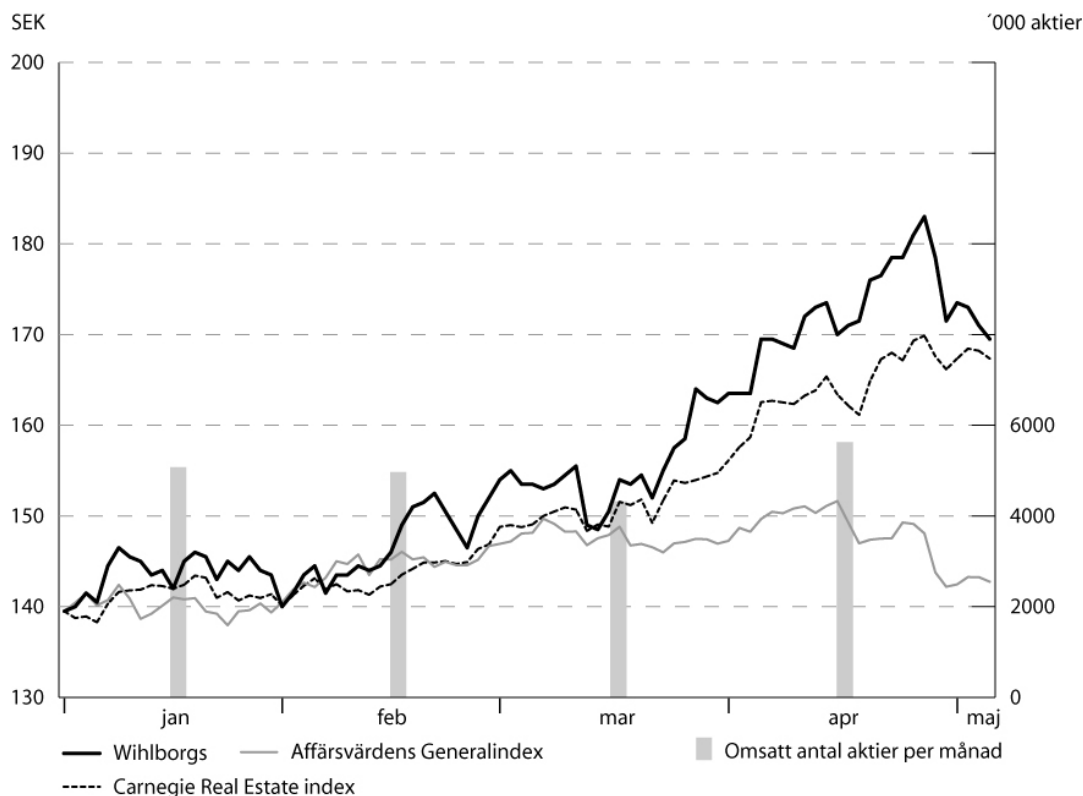
| | 2004-12-31 | 2004-03-31 | 2004-01-01 |
|---|---------------|--------------|--------------|
| Eget kapital enligt tidigare redovisningsprinciper | 11 120 | 6 779 | 6 389 |
| Omvärdering förvaltningsfastigheter | -10 | -139 | 31 |
| Uppskjuten skatt, 28% | 3 | 39 | -9 |
| Ändrad redovisning av minoritetens andel ¹ | 217 | - | - |
| Eget kapital enligt IFRS | 11 330 | 6 679 | 6 411 |

| | 2005-01-01 |
|---|---------------|
| Eget kapital enligt IFRS 2004-12-31 | 11 330 |
| Byte redovisningsprincip IAS 39 | -247 |
| Uppskjuten skatt på omvärdering, 28% | 69 |
| Eget kapital 2005-01-01 enligt IFRS inkl tillämpning av IAS 39 | 11 152 |

Aktieägare i Wihlborgs Fastigheter AB per 2005-03-31

| | Antal aktier | Andel av kapital och röster, % |
|-------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Erik Paulsson | 9 699 615 | 10,1 |
| Öresund | 8 268 600 | 8,6 |
| AMF Pension | 4 858 786 | 5,1 |
| HQ Fonder | 3 198 593 | 3,3 |
| Robur Fonder | 2 929 332 | 3,0 |
| Nordea Bank | 2 164 885 | 2,3 |
| Maths O Sundqvist | 2 163 022 | 2,3 |
| SEB Fonder | 2 007 700 | 2,1 |
| SHB/SPP Fonder | 1 854 026 | 1,9 |
| Länsförsäkringar Fonder | 1 290 415 | 1,3 |
| Färgax Förvaltnings AB | 1 205 000 | 1,3 |
| Mats Qviberg | 1 196 343 | 1,3 |
| Utländska aktieägare | 22 533 749 | 23,5 |
| Övriga | 32 700 847 | 34,0 |
| Totalt | 96 070 913 | 100,0 |

Wihlborgsaktien 2005-01-01—2005-05-04



¹ Minoritetens andel ska enligt IFRS 3 redovisas som en del av det egna kapitalet.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar januari-mars 2005

| Fastighetsförvärv | | | |
|---|---------------|-----------------|-----------------|
| Fastighet | Område | Kategori | Yta, kvm |
| Vanda 1 | Kista | Tryckeri | 26 000 |
| Summa Stockholmsregionen | | | 26 000 |
| | | | |
| Totalt fastighetsförvärv januari-mars 2005 | | | 26 000 |
| Fastighetsförsäljningar | | | |
| Fastighet | Område | Kategori | Yta, kvm |
| Fatburssjön 5 (ML65-ML67) | Södermalm | Kontor | 23 750 |
| Drabanten 2 | Kungsholmen | Kontor | 3 482 |
| Trälaren 1 | Södertälje | Ind/Lager | 3 887 |
| Summa Stockholmsregionen | | | 31 119 |
| | | | |
| Karlsvik 8 | Malmö | Mark | - |
| Ledebur 15 | Malmö | Kontor | 7 507 |
| Württemberg 19 | Helsingborg | Butik | 13 615 |
| Summa Öresundsregionen | | | 21 122 |
| | | | |
| Totalt fastighetsförsäljningar januari-mars 2005 | | | 52 241 |

Definitioner

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 minoritetens andel) i relation till balansomslutning.

Resultat per aktie

Moderbolagets andel av periodens resultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus orealiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie

Moderbolagets andel av eget kapital enligt balansräkningen i relation till antal aktier vid periodens slut.

Substansvärde

Substansvärdet utgår ifrån det redovisade egna kapitalet med beaktande av fastigheternas marknadsvärde. Full skatt om 28 procent har beaktats om inte annat anges. Värde av räntederivat samt minoritetens andel av eget kapital ingår inte vid beräkningen. Substansvärde per aktie beräknas efter full utspädning.