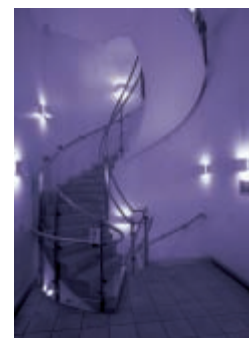


## 3 000 företag, myndigheter och organisationer är hyresgäster hos Wihlborgs

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är med fastigheter till ett bokfört värde av 35,6 miljarder kr ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler och är koncentrerat till Stockholms- och Öresundsregionerna. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 3,2 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde på 3,8 miljarder kr. Wihlborgsaktien är noterad på Attract40 på Stockholmsbörsen.



### Adresser

#### Stockholm

Wihlborgs Fastigheter AB  
Box 888  
131 25 Nacka  
Besök: Gustaf de Laval's Torg 8  
131 60 Nacka  
Telefon: 08-555 148 00  
Fax: 08-555 148 01

#### Malmö

Wihlborgs Fastigheter AB  
Box 97  
201 20 Malmö  
Besök: S:t Johannesgatan 2  
Telefon: 040-690 57 00  
Fax: 040-690 57 01

#### Helsingborg

Wihlborgs Fastigheter AB  
Garnisonsgatan 25A  
254 66 Helsingborg  
Telefon: 042-490 46 00  
Fax: 042-490 46 01

#### Danmark

Wihlborgs A/S  
Hellerupvej 8, 2 tr  
DK-2900 Hellerup, Danmark  
Telefon: +45-396 161 57  
Fax: +45-396 161 58

[www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)  
[info@wihlborgs.se](mailto:info@wihlborgs.se)  
Styrelsens säte: Malmö  
Organisationsnummer:  
556049-1523



## Wihlborgs Delårsrapport Jan–mars 2005



# Jan-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)

## Resultat<sup>1</sup>

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 367 Mkr (144) och vinsten per aktie efter skatt<sup>2</sup> till 2,81 kr (3,26). Hyresintäkterna ökade till 859 Mkr (425) och driftöverskottet 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 (-). Räntenettot 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.<sup>3</sup>

## 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 hyresvärdet<sup>4</sup> 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.

### Förvärv, försäljningar och projekt

#### Fastighetsförvärv

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

#### Fastighetsförsäljningar

Sex fastigheter avyttrades för 1 242 Mkr (1 110) med en vinst om 52 Mkr (36). (Se även förteckning sid 8).

#### Investeringar

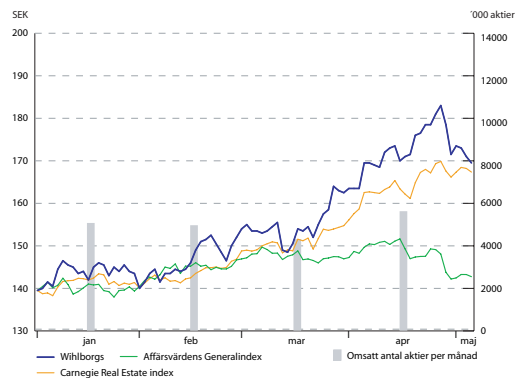
Investeringar om totalt 258 Mkr (326) i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. 194 Mkr (229) investerades i Stockholmsregionen och 64 Mkr (97) i Öresundsregionen.

<sup>1</sup> 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 9.

<sup>2</sup> För definitioner se sid 8.

<sup>3</sup> 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.

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



**Fastighetsbestånd per 2005-03-31**

	Antal fastigheter	Yta, tusen kvm	Bokfört värde (Mdr) <sup>1</sup>	Hysesvärde (Mkr)	Ekonomisk utnyttning (%)
<b>Nya Fabege</b>					
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
<b>Totalt</b>	<b>298</b>	<b>2 243</b>	<b>28,4</b>	<b>3 041</b>	<b>87</b>
<b>Nya Wihlborgs</b>					
Malmö	87	414	3,9	417	91
Helsingborg	73	410	2,1	269	90
Övriga Öresundsregionen	30	139	1,2	116	80
<b>Totalt</b>	<b>190</b>	<b>963</b>	<b>7,2</b>	<b>802</b>	<b>89</b>
<b>Totalt Koncernen</b>	<b>488</b>	<b>3 206</b>	<b>35,6</b>	<b>3 843</b>	<b>87</b>

<sup>1</sup> bokfört värde ingår projekt och mark med 3,7 Mdr.

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.

**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 utnyttjade checkräkningskrediter uppgick, efter skuldminskning, till 577 Mkr (717).

De räntebärande skulderna<sup>1</sup> uppgick vid periodens slut till 22 443 Mkr (12 215) med en medelränta om 3,76 procent (5,03) exkl länelöften och 3,84 % inklusive kostnader för länelöften. 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 lånevolymer per 31 mars ingår lånebelopp för pågående projekt med 602 Mkr, vars räntor om 5 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade deri-

vatinstrument 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 länelöften 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 aktie<sup>2</sup>**

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 Ellsell, 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 >>

<sup>1</sup> Exkl undervärde i räntederivat om 267 Mkr.

<sup>2</sup> För definitioner se sid 8.

**PROJEKTPORTFÖLJ PER 2005-03-31**

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde 2005-03-31, Mkr	Tillkommande bygg investering, Mkr	Hysesvärde <sup>2</sup> 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		
<b>Totalt</b>						<b>3 652</b>		

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

<sup>2</sup> 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.

### Aktieägare i Wihlborgs Fastigheter AB per 2005-03-31

Ägare	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
<b>Totalt</b>	<b>96 070 913</b>	<b>100,0</b>

>> egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier.

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 avvikelser 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 börsnoteras 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 sedan 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 Rovän 1 (17 000 kvm som utgör Huvudsta Centrum). Det sammanlagda förvärvspriset uppgår till 635 Mkr. Genom förvärvet förstärker Wihlborgs sin redan starka närvaro kring Kungsgatan.

### Ekonomisk rapportering 2004

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

### RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 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
<b>Totalt</b>	<b>17 679</b>	<b>3,79</b>	<b>4 764</b>	<b>3,63</b>	<b>22 443</b>	<b>3,76</b>
Derivat	249		18		267	
<b>Totalt inkl derivat</b>	<b>17 928</b>		<b>4 782</b>		<b>22 710</b>	

### 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
<b>Totalt</b>	<b>22 029</b>	<b>17 679</b>	<b>5 346</b>	<b>4 764</b>	<b>27 375</b>	<b>22 443</b>

## 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
<b>Driftsöverskott</b>	<b>525</b>	<b>240</b>	<b>1 312</b>	<b>1 597</b>
Avskrivningar, inventarier	-2	-1	-13	-14
<b>Bruttoresultat</b>	<b>523</b>	<b>239</b>	<b>1 299</b>	<b>1 583</b>
Central administration och marknadsföring	-21	-12	-89	-98
Realiserade värdeförändringar fastigheter	52	36	128	144
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	44	6	23	61
<b>Rörelseresultat</b>	<b>598</b>	<b>269</b>	<b>1 361</b>	<b>1 690</b>
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	254	254
Räntenetto	-211	-125	-645	-731
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-20	-	-	-20
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>367</b>	<b>144</b>	<b>970</b>	<b>1 193</b>
Aktuell skatt	-25	-5	-8	-28
Uppskjuten skatt	-64	59	422	299
<b>Perioden/årets resultat</b>	<b>278</b>	<b>198</b>	<b>1 384</b>	<b>1 464</b>
<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

Belopp i Mkr	Hysesintäkter		Rörelseresultat	
	Jan-mars 2005	Jan-mars 2004	Jan-mars 2005	Jan-mars 2004
Stockholm <sup>1</sup>	681	249	481	140
Öresund	178	176	117	129
<b>Summa</b>	<b>859</b>	<b>425</b>	<b>598</b>	<b>269</b>

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

## KONCERNENS NYCKELTAL <sup>1</sup>

	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

<sup>1</sup> Vid 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.

## KONCERNENS RESULTRÄKNINGAR (MKR)

Januari-mars 2005

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (MKR)

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital enligt IFRS balansräkning 2004-01-01</b>	<b>6 411</b>	<b>6 411</b>	<b>-</b>
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
<b>Eget kapital 2004-12-31</b>	<b>11 330</b>	<b>11 106</b>	<b>224</b>
Effekt av ändrade redovisningsprinciper finansiella instrument (IAS 39)	-178	-178	-
Valutakursdifferenser	4	4	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	290	290	-
Förändring minoritetens andel genom förvärv av aktier	-7	-	-7
Periodens resultat	278	270	8
<b>Eget kapital 2005-03-31</b>	<b>11 717</b>	<b>11 492</b>	<b>225</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	Jan-mars 2005	Jan-mars 2004	Jan-dec 2004
<b>Rörelseresultat exkl avskrivningar och orealiserade värdeförändringar</b>	<b>556</b>	<b>265</b>	<b>1 354</b>
Betalt finansnetto	-211	-124	-621
Betald inkomstskatt	-14	-45	-39
Förändring övrigt rörelsekapital	-134	-716	-757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>197</b>	<b>-620</b>	<b>-63</b>
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
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>897</b>	<b>84</b>	<b>-3 102</b>
Utdelning till aktieägarna	-	-	-365
Förändring räntebärande skulder	-1 016	-139	2 689
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 016</b>	<b>-139</b>	<b>2 324</b>
Förändring likvida medel	78	-675	-841
Likvida medel vid periodens början	298	1 139	1 139
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>376</b>	<b>464</b>	<b>298</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR (MKR)

Tillgångar	2005-03-31	2004-03-31	2004-12-31
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
<b>Summa tillgångar</b>	<b>37 749</b>	<b>20 303</b>	<b>38 403</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
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
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>37 749</b>	<b>20 303</b>	<b>38 403</b>

## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR (MKR)

2005-03-31			
Uppdelning enligt förslag till bolagsstämman	Nya Fabege	Nya Wihlborgs	Totalt
<b>Tillgångar</b>			
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
<b>Summa tillgångar</b>	<b>29 859</b>	<b>7 890</b>	<b>37 749</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	9 345 <sup>1)</sup>	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
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>29 859</b>	<b>7 890</b>	<b>37 749</b>
<b>Soliditet, %</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>

<sup>1)</sup> 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 överförts från "Nya Fabege" till "Nya Wihlborgs" genom aktieägartillskott och nyemission.



## FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI–MARS 2005

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

## 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.

### 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 räntefallostruktur 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 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
<b>Årets/periodens resultat enligt tidigare redovisningsprinciper</b>	<b>320</b>	<b>1 352</b>
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
<b>Årets/periodens resultat enligt IFRS</b>	<b>198</b>	<b>1 384</b>

### Eget kapital (Mkr)

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

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

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