

PRESSMEDDELANDE

2004-08-05

Delårsrapport januari-juni 2004

- Resultat efter skatt ökade till 396 Mkr (333), motsvarande 6,52 kr (5,37) per aktie
- Hyresintäkterna minskade till 851 Mkr (1 030) till följd av fastighetsförsäljningar
- 29 fastigheter avyttrades för 1 714 Mkr (1 857) med en vinst om 261 Mkr (285)

– Wihlborgs utveckling är fortsatt god med ett förbättrat resultat och en oförändrad vakansgrad, säger Erik Paulsson, VD, Wihlborgs Fastigheter AB.

– Vi har höjt takten i affärerna ytterligare och gjorde i slutet av det andra kvartalet flera större förvärv som bl a innebär att vi stärker vår närvaro i intressanta utvecklingsområden i Stockholms innerstad och närförorter, fortsätter Erik Paulsson.

– Stabiliseringen av marknaden i Stockholm, särskilt innerstaden, blir allt tydligare. Konjunkturförstärkningen medför att aktivitet och efterfrågan på lokaler ökar, dock från en låg nivå efter de senaste åren nedgång.

Bilaga: Delårsrapport januari-juni 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

Delårsrapport januari – juni 2004

- Resultat efter skatt ökade till 396 Mkr (333), motsvarande 6,52 kr (5,37) per aktie
- Hyresintäkterna minskade till 851 Mkr (1 030) till följd av fastighetsförsäljningar
- 29 fastigheter avyttrades för 1 714 Mkr (1 857) med en vinst om 261 Mkr (285)

Resultat

Resultatet efter finansiella poster ökade till 472 Mkr (463)¹⁾ och vinsten per aktie efter skatt²⁾ till 6,52 kr (5,37). Hyresintäkterna minskade till 851 Mkr (1 030) och driftsöverskottet före avskrivningar minskade till 506 Mkr (632) till följd av reduktion av fastighetsbeståndet. Rörelseresultatet minskade till 668 Mkr (807), inklusive resultat från fastighetsförsäljningar med 261 Mkr (285). Finansnettot uppgick till -196 Mkr (-344).

Verksamhet och strategi

Wihlborgs är ett av Sveriges större börsnoterade 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.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fastighetsbeståndet består av kommersiella lokaler och bostäder med hyresvärde om 2,0 miljarder kr, uthyrbart yta om 1,8 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter, på 19,4 miljarder kr. Av hyresvärdet³⁾ finns 62 % i Stockholmsregionen, 37 % i Öresundsregionen och 1 % på övriga orter. 74 % avser kontor/butik, 21 % industri/lager/hotell och 5 % bostäder.

Den totala ekonomiska uthyrningsgraden är oförändrad jämfört med föregående kvartal och uppgår till 91 %, varav Stockholmsregionen 91 % och Öresundsregionen 90 %.

I stort sett samtliga ca 1 300 lägenheter i Wihlborgs bestånd, varav de flesta finns i Stockholmsregionen, är uthyrda.

Hyresmarknaden

Utbudet av lediga lokaler är stort i Stockholmsregionen och marknaden präglas av hög aktivitet. Främst efterfrågas lokaler med effektiva ytor. Stabiliseringen av marknaden i centrala Stockholm blir allt tydligare. I Öresundsregionen är marknaden för lokaler stabil med god efterfrågan och i huvudsak oförändrade hyresnivåer.

Fastighetsmarknaden

Både svenska och utländska investerare fortsätter att visa stort intresse för fastighetsrelaterade affärer. Bostadsrättsombildningar genomförs i hög takt.

1) Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-juni 2003, och för balansposter per 2003-12-31.

2) För definitioner se sid 10.

- 3) Avser hyresvärde på helårsbasis, vilket definieras som utgående hyra per 2004-06-30 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra på helårsbasis för vakanta ytor.

Fastighetsbestånd per 2004-06-30

Region ¹⁾	Antal fastigheter	Yta, Kvm	Bokfört värde, Mkr ²⁾	Hyresvärde, Mkr ³⁾	Ekon. uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr ⁴⁾	Driftsöverskott, Mkr ⁴⁾
Stockholm	167	958 072	12 572	1 239	91	581	339
Öresund	191	888 908	6 577	745	90	337	219
Totalt	358	1 846 980	19 149	1 984	91	918	558

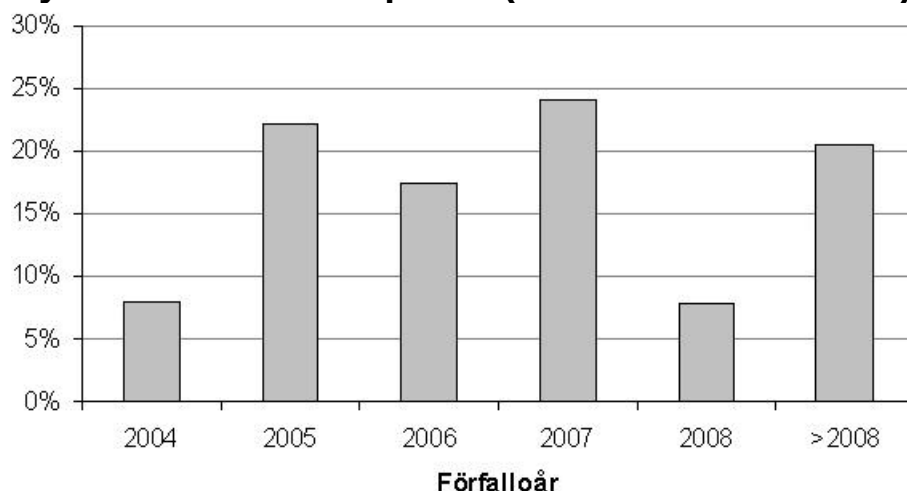
1) Wihlborgs har 4 fastigheter med totalt hyresvärde om 30 Mkr utanför huvudmarknaderna Stockholm och Öresund. Dessa fastigheter redovisas ej i denna tabell.

2) I bokfört värde ingår projektportföljen om 1 032 Mkr.

3) Hyresvärde definieras som utgående hyra per 2004-06-30 på helårsbasis med tillägg för bedömd hyra på helårsbasis för vakanta ytor.

4) Hyresintäkter och driftsöverskott avser perioden 2004-01-01 – 2004-06-30 för fastighetsbeståndet per 2004-06-30.

Hyreskontraktens löptider (kommersiella lokaler)



Den genomsnittliga kontraktstiden för kommersiella lokaler, viktad efter hyresvärde, uppgår till 36 månader. Totalt kontraktsvärde uppgår till ca 1,6 miljarder kr.

Projektportfölj per 2004-06-30¹⁾

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Kommun	Beräkнад inflyttning	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde 2004-06-30, Mkr	Tillkommande bygginvestering, Mkr	Total investering, Mkr	Berärs-hyra, Mkr
Teliahuset	Kontor	Malmö	Q3 2004	13 500	100	223	67	290	24
Övriga projekt och mark ²⁾						809	-	809	-
Summa				13 500		1 032	67	1 099	24

1) OM-huset (OM Port) och Järla Sjö har övergått i förvaltning. Hyresintäkter för OM-huset kommer att redovisas fr o m tredje kvartalet 2004.

2) I Hammarby Sjöstad äger Wihlborgs kontors- och industrifastigheter. Området är under utveckling och en planprocess pågår.

Investeringar

Investeringar om totalt 530 Mkr (801) i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. 361 Mkr (537) investerades i Stockholmsregionen och 169 Mkr (264) i Öresundsregionen. I Stockholmsregionen

ingick Ladugårdsgärdet (OM-huset) med 194 Mkr och Järta Sjö med 20 Mkr. I Öresundsregionen ingick projekt i Västra Hamnen i Malmö med 61 Mkr.

Fastighetsförvärv

20 fastigheter förvärvades för 3 790 Mkr (203). Flertalet av förvärven gjordes i slutet av perioden. Bl a förvärvades nio fastigheter från Diligentia för 2 425 Mkr. (Se även förteckning sid 9).

Fastighetsförsäljningar

29 fastigheter avyttrades för 1 714 Mkr (1 857) med en vinst om 261 Mkr (285). (Se även förteckning sid 9.) Försäljningarna utgjordes värdemässigt främst av bostadsfastigheter.

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 6 482 Mkr (6 389) och soliditeten till 28,4 procent (31,4). Avkastning på eget kapital ökade till 12,3 procent (10,9).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 435 Mkr (484). Efter minskning av rörelsekapitalet med 2 280 Mkr, främst till följd av fastighetsförvärv i slutet av rapportperioden och där slutreglering med säljaren ej skett, gav den löpande verksamheten en likviditetsökning om 2 715 Mkr (600). Investeringar och förvärv, inklusive köp av aktier i Fabega AB (publ), översteg fastighetsförsäljningarna med 3 210 Mkr. Sammantaget gav rörelsen en likviditetsminskning om 495 Mkr (346). Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick till 588 Mkr (1 391).

Ränteförfallostruktur per 2004-06-30

	Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
<1 år	7 791	4,29	63
1-2 år	1 916	5,90	15
2-3 år	728	6,15	6
3-4 år	950	6,08	8
4-5 år	58	3,60	-
5-6 år	500	6,23	4
6-7 år	300	4,98	2
7-8	140	2,76	1
Checkräkning	21	5,00	-
Totalt	12 404	4,86	100

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 12 404 Mkr (12 343) med en medelränta om 4,86 procent (5,31). I den totala lånevolymen per 30 juni ingår lånebelopp för pågående projekt med 1 884 Mkr, vars räntor om 35 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 juni till 16 månader (17). Av den totala mängden lån med kort ränta, 8 991 Mkr, är 2 240 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider om 2 månader till 7 år, medan 400 Mkr täcks av räntetak på 4 procent. De lån som förfaller under 2004 har en genomsnittlig räntebindningstid på 79 dagar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften uppgick till 4,5 år (5,1).

Moderbolaget

Hysesintäkterna under första halvåret uppgick till 31 Mkr (62) och resultat efter finansiella poster till -90 Mkr (165). Nettoinvesteringarna i fastigheter, aktier och andelar uppgick till 679 Mkr (667).

Resultatandel från Fabega AB (publ)

Fabega AB (publ) är intressebolag till Wihlborgs sedan början av februari 2004. Wihlborgs redovisar sin andel av Fabegas resultat med ett kvartals förskjutning. Vid utgången av första kvartalet uppgick Wihlborgs andel till 21 procent varför bolaget redovisar ett resultat från andel i Fabega AB om 68 Mkr.

Substansvärde per aktie

Substansvärdet per aktie uppgick vid periodens slut till 112 kr med beaktande av avdrag för full skatt om 28 procent. Vid beräkning av substansvärdet har såväl fastigheternas marknadsvärde som marknadsvärdet på innehavet av aktier i Fabega AB beaktats. Beräknas marknadsvärdet på aktierna i Fabega efter kursen 105,50 kr blir substansvärdet per aktie 115 kr. Skulle en omvärdering av Wihlborgs redovisade uppskjutna skatt ske till en skattesats om 10 procent istället för 28 procent skulle substansvärdet öka med ytterligare ca 500 Mkr eller till 123 kr per aktie.

Aktier i Bostads AB Drott (publ) avyttrade

Den 10 maj avyttrade Wihlborgs hela innehavet om 4 665 675 aktier i Bostads AB Drott (publ), motsvarande 21 procent av kapital och röster. Försäljningen har i koncernredovisningen ej medfört någon vinst.

Inlösenrätter i Fabege AB (publ) avyttrade

Den 12 maj meddelade Wihlborgs att hela innehavet om 18 662 700 inlösenrätter i Fabege AB (publ) avyttrats. Försäljningen har i koncernredovisningen ej medfört någon vinst. Genom försäljning av inlösenrätterna, som därmed inte utnyttjades, och förvärv av ytterligare aktier ökade Wihlborgs andel av Fabege under perioden till 38,9 procent av kapitalet och 37,7 procent av rösterna.

Personal

Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Wihlborgskoncernen till 137 (148). Minskningen är en följd av fastighetsförsäljningar och effektivisering av administrativa funktioner.

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

Offentligt erbjudande till aktieägarna i Fabege AB (publ)

Wihlborgs förvärvade den 19 juli 32 550 A-aktier och 2 055 120 B-aktier, motsvarande 3,1 procent av kapitalet och 3,4 procent av rösterna i Fabege AB, från Stena Fastighetsförvaltning AB. Wihlborgs ägde därmed 89 750 A-aktier och 28 058 803 B-aktier motsvarande 42,0 procent av kapitalet och 41,1 procent av rösterna i Fabege. Förvärvet innebar att budpliktsreglerna blev tillämpliga varför Wihlborgs lämnade ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Fabege.

Erbjudandet innebär i korthet att:

- för varje A- och B-aktie i Fabege erhålls 108 kr respektive 105,50 kr, eller
- för varje 20-tal A- eller B-aktier i Fabege erhålls 21 nyemitterade aktier i Wihlborgs, eller
- för varje A- eller B-aktie i Fabege erhålls ett konvertibelt förlagsbevis i Wihlborgs på nominellt 105,50 kr med 5,25 procent ränta, konvertibelt till en aktie i Wihlborgs

(För ytterligare information se pressmeddelande 2004-07-19.)

Aktie- och konvertibelalternativen är villkorade av att en extra bolagsstämma i Wihlborgs fattar erforderliga emissionsbeslut. Den extra bolagsstämman är planerad till den 30 augusti 2004 och kallelse kommer att ske på sedvanligt sätt via annons och pressmeddelande. Erbjudandeprospektet, som beräknas offentliggöras och distribueras omkring den 20 augusti, kommer att skickas till Wihlborgs aktieägare såsom beslutsunderlag inför den extra bolagsstämman.

Fastighetsförsäljningar

Wihlborgs har avyttrat sju kommersiella fastigheter i Södertälje, totalt 31 315 kvm yta, och en bostadsfastighet i Stockholm, 9 622 kvm yta. Köpare är privata investerare respektive en nybildad bostadsrättsförening. Försäljningarna redovisas under det tredje kvartalet med en resultateffekt om 41 Mkr.

Ekonomisk rapportering 2004

Delårsrapport jan-sept 28 oktober

Malmö den 5 augusti 2004

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Erik Paulsson

Verkställande direktör

Granskningsrapport

Jag har översiktligt granskat denna delårsrapport enligt den rekommendation som FAR utfärdar.

*En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision.
Det har inte kommit fram något som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och
årsredovisningslagarna.*

Malmö den 5 augusti 2004

*Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor*

Koncernens resultaträkningar (Mkr)

	April- juni 2004	April- juni 2003	Jan- juni 2004	Jan- juni 2003	Jan-dec 2003	Rullande 12-mån
Hysesintäkter	426	515	851	1 030	1 994	1 815
Fastighetskostnader	-160	-190	-345	-398	-799	-746
Driftsöverskott	266	325	506	632	1 195	1 069
Avskrivningar	-37	-43	-74	-85	-165	-154
Bruttoresultat	229	282	432	547	1 030	915
Central administration och marknadsföring	-13	-13	-25	-25	-53	-53
Resultat fastighetsförsäljningar	14	163	261	285	740	716
Nedskrivningar fastigheter	-	-	-	-	-205	-205
Rörelseresultat	230	432	668	807	1 512	1 373
Resultat från andelar i intressebolag	68	-	68	-	-3	65
Resultat från andra värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	47	9	51	61	19
Övriga ränteintäkter	4	3	9	7	21	23
Räntekostnader	-146	-211	-282	-402	-765	-645
Resultat efter finansiella poster	159	271	472	463	826	835
Aktuell skatt	-1	-3	-6	-3	-76	-79
Uppskjuten skatt	-82	-73	-70	-127	-32	25
Nettoresultat	76	195	396	333	718	781
Vinst per aktie, kr	1,25	3,15	6,52	5,37	11,66	12,75
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	60,8	61,7	60,8	61,7	60,8	60,8
Genomsnittligt antal, miljoner	60,8	61,9	60,8	62,1	61,6	61,2

Segmentsredovisning (Mkr)

	Hysesintäkter		Rörelseresultat	
	Jan-juni 2004	Jan-juni 2003	Jan-juni 2004	Jan-juni 2003
Stockholm	481	614	305	418
Öresund	353	395	383	402
Ofördelat	17	21	-20	-13
Summa	851	1 030	668	807

Verksamheten är koncentrerad till två huvudregioner, Stockholm och Öresund. Övriga fastigheter i Sverige och Tyskland utgör tillsammans ca 2 procent av hela koncernen och redovisas därför bland ofördelade poster.

Koncernens balansräkningar (Mkr)

	2004-06-30	2003-06-30	2003-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	19 376	19 285	16 580
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	15	15
Finansiella anläggningstillgångar	2 725	1 629	2 305
Omsättningstillgångar	341	892	313
Likvida medel	338	625	1 139
Summa tillgångar	22 794	22 446	20 352
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 482	6 083	6 389
Avsättningar	812	895	793
Räntebärande skulder	12 404	14 564	12 343
Ej räntebärande skulder	3 096	904	827
Summa eget kapital och skulder	22 794	22 446	20 352

Förändringar i eget kapital (Mkr)

	2004-06-30	2003-06-30	2003-12-31
Ingående balans rapportperioden	6 389	6 182	6 182
Kontantutdelning till aktieägarna	-365	-278	-278
Utdelning Klövern-aktier till aktieägarna	-	-102	-102
Återköp egna aktier	-	-51	-127
Effekt omklassificering intresseföretag	67	-	-
Omräkningsdifferenser	-5	-1	-4
Nettoresultat	396	333	718
Utgående balans rapportperioden	6 482	6 083	6 389

Koncernens kassaflödes- analyser (Mkr)

	Jan-juni 2004	Jan-juni 2003	Jan-dec 2003
Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar	744	895	1 885
Betalt finansnetto	-258	-336	-732
Betald inkomstskatt	-51	-75	-105
Förändring övrigt rörelsekapital	2 280	116	687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 715	600	1 735
Investeringar och förvärv av fastigheter	-4 320	-1 004	-1 766
Bokfört värde sålda fastigheter	1 453	1 571	4 747
Förvärv av andelar i intresseföretag och andra företag	-634	-854	-1 473
Bokfört värde sålda andelar i intresseföretag och andra företag	200	11	25
Övriga investeringar (netto)	91	22	-59
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 210	-254	1 474
Utdelning till aktieägarna	-365	-278	-278
Återköp egna aktier	-	-51	-127
Förändring räntebärande skulder	59	-172	-2 445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-306	-501	-2 850
Förändring likvida medel	-801	-155	359
Likvida medel vid periodens början	1 139	780	780
Likvida medel vid periodens slut	338	625	1 139

Koncernens nyckeltal

	2004-06-30	2003-06-30	2003-12-31
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,0	8,3	8,1
Avkastning på eget kapital, %	12,3	10,9	11,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,2	2,1
Soliditet, %	28,4	27,1	31,4
Vinst per aktie, kr	6,52	5,37	11,66
Kassaflöde per aktie, kr	8,92	8,83	18,23
Synligt eget kapital per aktie, kr	106,67	98,58	105,15

Vid beräkning av nyckeltal per aktie finns inga utspädningseffekter av potentiella stamaktier att beakta.
Nyckeltal för vinst per aktie samt uppgifter om antalet aktier redovisas direkt i anslutning till resultaträkningen på sid 6.

Aktieägare i Wihlborgs Fastigheter AB per 2004-06-30

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Investment AB Öresund	7 751 200	12,8
Erik Paulsson	6 278 515	10,3
AMF Pension	3 755 000	6,2
Sten K Johnson	2 178 300	3,6
Maths O Sundqvist	2 163 022	3,6
HQ Fonder	1 931 370	3,2
SPP Livförsäkring AB	1 836 000	3,0
Robur Fonder	1 539 075	2,5
Mats Qviberg	1 201 043	2,0
Länsförsäkringar Fonder	881 814	1,4
Utländska aktieägare	10 754 752	17,7
Övriga	20 498 817	33,7
Totalt antal utestående aktier	60 768 908	100

Den 30 juni uppgick antalet aktieägare till 25 962.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar januari-juni 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
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

Definitioner

Beräkning av nyckeltal per aktie

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital har beräknats utifrån vägda genomsnitt. Det finns inga utspädnings effekter från potentiella stamaktier, exempelvis teckningsoptioner, att beakta.

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 och minoritetsintresse 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