

Pressmeddelande

2002-05-02

Wihlborgs förbättrade resultatet till 141 Mkr

Delårsrapport januari-mars 2002

- **Resultat efter finansiella poster ökade till 141 Mkr (134)**
- **7 fastigheter avyttrades med en vinst om 45 Mkr**

Wihlborgs resultat efter finansiella poster ökade med 5% till 141 Mkr. Vinst per aktie efter full skatt steg till 0,32 kr (0,30). I resultatet ingår vinster från fastighetsförsäljningar med 45 Mkr. Kassaflödet per aktie ökade till 0,56 kr (0,53).

– Vi har åstadkommit ett gott resultat, trots att det första kvartalet ofta är det svagaste under året med höga säsongrelaterade kostnader i förvaltningen och färre nyuthyrningar efter den höga aktiviteten vid årsskiftet, kommenterar VD Erik Paulsson.

– Våra huvudmarknader uppvisar god balans och den samlade vakansgraden är oförändrad sedan förra kvartalet, fortsätter Erik Paulsson.

– Det från Posten förvärvade fastighetsbeståndet utvecklas väl och integrationen i det övriga beståndet fortskrider enligt plan. Vi har hittills avyttrat 5 postfastigheter på oprioriterade orter och jag ser i dagsläget inga marknadsmässiga hinder för en fortsatt försäljning med målet att beståndet på oprioriterade orter ska vara avyttrat i slutet av 2003.

Bilaga: Delårsrapport januari-mars 2002

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

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett av Sveriges största fastighetsbolag med fastigheter till ett bokfört värde av 21,8 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet, som är koncentrerat till Stockholms- och Öresundsregionerna, har ett hyresvärde på helårsbasis uppgående till 2,5 miljarder kronor och en uthyrningsbar yta på 2,6 miljoner kvadratmeter. Bolaget har kontor i Stockholm, Malmö, Köpenhamn och Helsingborg. Wihlborgsaktien är noterad på Stockholmsbörsens O-lista

Delårsrapport januari – mars 2002

- Resultat efter finansiella poster ökade med 5% till 141 Mkr
- 7 fastigheter avyttrades med en vinst om 45 Mkr

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 141 Mkr (134)¹⁾. Vinst per aktie efter full skatt steg till 0,32 kr²⁾ (0,30). Hyresintäkterna uppgick till 590 Mkr (543) och driftsöverskottet före avskrivningar till 351 Mkr (313). Rörelseresultatet uppgick till 336 Mkr (322), inklusive resultat från fastighetsförsäljningar med 45 Mkr (65). Finansnettot uppgick till -195 Mkr (-188), varav räntebidrag 1 Mkr (2).

För jämförbara fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 11 Mkr och fastighetskostnaderna med 6 Mkr. Därmed förbättrades driftsöverskottet med 5 Mkr under första kvartalet 2002 jämfört med motsvarande period 2001.

Verksamhet

Wihlborgs är ett av Sveriges största fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till tillväxtregionerna Stockholm och Öresund. I dessa regioner finns 89 % av bolagets hyresvärde³⁾. Fastighetsbeståndet består av kommersiella lokaler och bostäder med hyresvärde om 2,5 miljarder kr, uthyrningsbar yta om 2,6 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter, på 21,8 miljarder kr.

Marknad och fastighetsinnehav

Av hyresvärdet finns 49 % i Stockholmsregionen, 40 % i Öresundsregionen och 11 % på övriga orter. 53 % avser kontor/butik, 22 % industri/lager/hotell och 25 % bostäder. Uthyrningsgraden uppgår till 94 %, varav Stockholmsregionen 95 %, Öresundsregionen 93 % och övriga orter 91 %.

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler

Wihlborgs huvudmarknader uppvisar god balans. Hyresnivåerna har stabiliserats på de flesta delmarknader efter den utplaning som skedde under senare delen av 2001. Under det första kvartalet har majoriteten av omförhandlade kontrakt inneburit höjda hyresnivåer. Den samlade vakansgraden är oförändrad sedan förra kvartalet.

Hyresmarknaden för bostäder

Efterfrågan på bostäder är mycket stor i Stockholmsregionen. I Malmö har bostadsmarknaden utvecklats mycket starkt under det senaste året, med mycket låg omflyttning och i princip inga vakanser. Även i övriga delar av Öresundsregionen är efterfrågan på bostäder god. Hyresförhandlingar har i Stockholm resulterat i höjningar med i genomsnitt 3% från den 1 april och i Malmö med i genomsnitt 2,1% från den 1 juli.

I Stockholm är intresset för bostadsrättsombildningar fortsatt stort. Under kvartalet har Wihlborgs avyttrat en fastighet i Bagarmossen till en nybildad bostadsrättsförening, och fler fastigheter i området och i andra Stockholmsförorter är aktuella för ombildningar. I Malmö har intresset för bostadsrättsombildningar ökat.

1) Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-mars 2001, och för balansposter per 2001-12-31.

2) För definitioner se sid 9.

- 3) Avser hyresvärde på helårsbasis, vilket definieras som utgående hyra per 2002-03-31 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra på helårsbasis för vakanta ytor.

Fastighetsbestånd per 2002-03-31

Region	Antal fastigheter	Yta, Kvm	Bokfört värde, Mkr ¹⁾²⁾	Hyresvärde, Mkr ³⁾	Ekon. ut-hyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr ⁴⁾	Driftsöverskott, Mkr ⁴⁾
Stockholm	228	1 085 387	11 939	1 218	95	283	158
Öresund	329	1 243 915	8 186	1 007	93	237	141
Övrigt	78	308 878	1 704	262	91	59	33
Totalt	635	2 638 180	21 829	2 487	94	579	332

- 1) I bokfört värde ingår obebyggd mark och projektfastigheter till ett värde av 2 254 Mkr.
2) I bokfört värde ingår fastigheten Klara Zenit med totalt 1 916 Mkr, varav 1 538 Mkr ingår i bokfört värde för projekt och 378 Mkr ingår bokfört värde för förvaltningsfastigheter.
3) Hyresvärde definieras som utgående hyra per 2002-03-31 på helårsbasis med tillägg för bedömd hyra på helårsbasis för vakanta ytor.
4) Hyresintäkter, driftsöverskott och räntebidrag avser perioden 2002-01-01 – 2002-03-31 för Wihlborgs fastighetsbestånd per 2002-03-31.

Investeringar och försäljningar

Investeringarna uppgick till 276 Mkr (515), varav förvärv av fastigheter 7 Mkr (235) och investeringar i befintliga fastigheter och projekt 269 Mkr (280).

Förvärv av fastigheter

1 fastighet förvärvades för 7 Mkr.

Försäljning av fastigheter

7 fastigheter avyttrades för 290 Mkr med en vinst om 45 Mkr.

Fastighetsförvärv och försäljningar januari-mars 2002

Förvärv och försäljning	Mkr	Kvm	Antal fastigheter
Förvärv			
Förvärv kvartal 1, Öresundsregionen	7	1 350	1
Försäljningar			
Försäljningar kvartal 1, Stockholmsregionen	169	16 803	3
Försäljningar kvartal 1, Öresundsregionen	80	11 810	2
Försäljningar kvartal 1, Övriga fastigheter	41	13 507	2

Se även förteckning sid 8.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Investeringar om totalt 269 Mkr i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. 210 Mkr investerades i Stockholmsregionen och 59 Mkr i Öresundsregionen. Klara Zenit i Stockholm ingick med 78 Mkr, Reykjavik i Stockholm med 48 Mkr, Järta Sjö i Nacka med 48 Mkr, Postiljonen i Stockholm med 17 Mkr och Västra Hamnen i Malmö med 20 Mkr.

Utveckling av fastighet åt OM-koncernen

Wihlborgs har förvärvat det s k Fordhuset i Frihamnen i Stockholm för 236 Mkr. Fastigheten kommer efter om- och tillbyggnad att bli nytt kontor åt OM-koncernen. Sammanlagt 1 500 arbetsplatser kommer att rymmas i fastigheten. Den totala projektkostnaden uppgår till ca 850 Mkr, inklusive köpeskillingen. Förvärvet förväntas slutföras under kvartal 2.

Projektportfölj per 2002-03-31

Fastighets-beteckning	Fastighetstyp	Kommun	Beräk-nad inflytt-ning	Uthyrnings-bar yta, kvm	Uthyrnings-grad, %	Bokfört värde 2002-03-31, Mkr	Tillkomman-de bygg-investering, Mkr	Total inve-stering, Mkr	Ber års-hyra, Mkr
Reykjavik 1	Kontor/lab	Stock-holm	Q1 2002	15 000	100	234	30	264	29
Blåman-nen 20/ Klara Zenit ¹⁾	Kontor/butik/ bostad	Stock-holm	Q3 2002	45 000	90	1 538	145	1 683	190
Järla Sjö	Kontor	Nacka							
-etapp 1 ²⁾	Kontor	Nacka	Q2 2002	12 000	50	130	-	130	21
-etapp 2 ³⁾	Kontor	Nacka		18 000	-	-	200	200	27
Övriga projekt och mark ⁴⁾						352	-	352	-
Summa				90 000		2 254	375	2 629	267

- 1) Fastigheten Klara Zenit/Blåmannen 20 kommer vid färdigställandet år 2002 att omfatta ca 65 000 kvm uthyrningsbar yta. Angivna värden i ovanstående sammanställning avser endast den del av Klara Zenit som definieras som projekt. Utöver projektdelen innehåller fastigheten ca 20 000 kvm yta som under projektiden utgör del av det förvaltade fastighetsbeståndet. Wihlborgs andel i Blåmannen 20/Klara Zenit är 75 procent; resterande 25procent ägs av byggföretaget Peab. Uthyrningsgrad avser kontor och butik. Bostadsprojektets 100 lägenheter håller på att uppföras och är ej uthyrda.
- 2) Turbinhallen är under produktion.
- 3) Ättiksfabriken mm har ej påbörjats.
- 4) I Hammarby Sjöstad äger Wihlborgs kontors- och industrifastigheter med en uthyrningsbar yta om 65 000 kvm. Området är under utveckling och en planprocess pågår.

Finansiell ställning

Wihlborgs egna kapital ökade till 5 563 Mkr (5 478). Soliditeten ökade till 24,2 % (23,3). Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick till 364 Mkr (462).

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 15 457 Mkr (15 753) med en medelränta om 5,61 % (5,57). I den totala lånevolymen per 31 mars ingår lånebelopp för pågående projekt med 2 428 Mkr, vars räntor aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 mars till 20 månader (25). Minskningen jämfört med föregående kvartal är en effekt av att ränteswappar om 800 Mkr sålts under det första kvartalet samt att en ränteswap om 130 Mkr förfallit i januari.

Av den totala mängden lån med kort ränta, 10 935 Mkr, är 4 029 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar på ett till åtta år, medan 400 Mkr täcks av räntetak på 4%. De lån som förfaller under 2002 har en genomsnittlig räntebindningstid på 101 dagar.

Lånestruktur per 2002-03-31

	Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
2002	6 906	4,95	45
2003	3 098	5,63	20
2004	1 204	6,07	8
2005	1 299	6,30	8
2006	1 102	6,68	7

2007	268	6,10	2
2008	201	5,95	1
>2008	604	6,79	4
Checkräkning	35	5,82	0
Förlagslån	740	6,95	5
Totalt	15 457	5,61	100

Händelser efter rapportperiodens utgång

Fastighetsförsäljningar

Wihlborgs har sålt tre fastigheter i Växjö, Karlskrona och Norrköping för 97,5 Mkr och med en sammanlagd vinst på 13 Mkr. Vinsten kommer att ingå i resultatet för andra kvartalet 2002.

Ordinarie bolagsstämma den 4 april 2002

Vid den ordinarie bolagsstämman fastställdes den föreslagna utdelningen till aktieägarna om 0,80 kronor per aktie, totalt 250 Mkr. Vid stämman omvaldes styrelseledamöterna Göte Dahlin, Kerstin Fredriksson, Sven-Åke Johansson, Erik Paulsson, Mats Qviberg, Maths O. Sundqvist och Jonas Wahlström. Vidare beslöts att arvodet till styrelsen blir oförändrat, 700 000 kronor. Stämman beslöt också om en sammanläggning av aktier (1:5) samt att lämna styrelsen bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier (högst 10% av utestående aktier). Vid efterföljande konstituerande styrelsesammanträde omvaldes Mats Qviberg till styrelsens ordförande och Sven-Åke Johansson till vice ordförande.

Ekonomisk rapportering 2002

Delårsrapport januari-juni	8 augusti
Delårsrapport januari-september	31 oktober

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

Malmö den 2 maj 2002

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Erik Paulsson
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkningar (Mkr)

	Jan-mar 2002	Jan-mar 2001	Jan-dec 2001	Rullande 12-mån
Hysesintäkter	590	543	2 076	2 123
Fastighetskostnader	-239	-230	-815	-824
Driftsöverskott	351	313	1 261	1 299
Avskrivningar	-48	-45	-176	-179
Bruttoresultat	303	268	1 085	1 120
Central administration	-12	-11	-48	-49
Resultat fastighetsförsäljningar	45	65	386	366
Rörelseresultat	336	322	1 423	1 437
Ränteintäkter	4	4	20	20
Räntebidrag	1	2	6	5
Räntekostnader	-200	-194	-745	-751
Resultat efter finansiella poster	141	134	704	711
Aktuell skatt	-16	-14	-155	-157
Uppskjuten skatt	-23	-24	-20	-19
Resultat efter skatt	102	96	529	535
Minoritetens andel	-2	-1	0	-1
Nettoresultat	100	95	529	534
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	0,32	0,30	1,69	1,71
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	0,32	0,30	1,69	1,71
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	312,1	312,1	312,1	312,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	312,6	313,0	312,6	312,6
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	312,1	312,1	312,1	312,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	312,6	313,0	312,6	312,6

Koncernens balansräkningar (Mkr)

	2002-03-31	2001-03-31	2001-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	21 829	19 726	21 894
Övriga materiella anläggningstillgångar	18	13	16
Finansiella anläggningstillgångar	560	452	606
Omsättningstillgångar	704	1 049	1 111
Summa tillgångar	23 111	21 240	23 627

Eget kapital och skulder

Eget kapital	5 563	5 252	5 478
Minoritetsintresse	23	22	21
Avsättningar	1 008	950	932
Räntebärande skulder	15 457	14 295	15 753
Ej räntebärande skulder	1 060	721	1 443
Summa eget kapital och skulder	23 111	21 240	23 627

Redogörelse över förändring eget kapital

	2002-03-31	2001-03-31	2001-12-31
Ingående balans rapportperioden	5 478	5 147	5 147
Utdelning till aktieägarna	-	-	-218
Återköp egna teckningsoptioner	-	-	-1
Omräkningsdifferenser	-15	10	21
Nettoresultat	100	95	529
Utgående balans rapportperioden	5 563	5 252	5 478

Koncernens kassaflödes- analyser (Mkr)

	2002-03-31	2001-03-31	2001-12-31
Rörelseresultat exkl. avskrivningar	386	368	1 603
Betalt finansnetto	-157	-172	-713
Betald inkomstskatt	-22	-74	-75
Förändring övrigt rörelsekapital	-92	138	351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115	260	1 166
Investeringar och förvärv av fastigheter	-276	-515	-4 486
Bokfört värde sålda fastigheter	245	630	2 336
Övriga investeringar (netto)	40	-46	-203
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9	69	-2 353
Summa kassaflöden från rörelsen	124	329	-1 187
Utdelning	-	-	-218
Förändring räntebärande skulder	-262	-207	1 228
Förändring avsättningar, minoritetsandelar mm	55	-13	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207	-220	980
Förändring likvida medel	-83	109	-207
Likvida medel vid periodens början	206	413	413
Likvida medel vid periodens slut	123	522	206

Koncernens nyckeltal

	2002-03-31	2001-03-31	2001-12-31
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,4	6,7	7,3
Avkastning på eget kapital, %	7,2	7,3	10,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,9
Soliditet, %	24,2	24,8	23,3
Vinst per aktie, kr	0,32	0,30	1,69
Kassaflöde per aktie, kr	0,56	0,53	2,33
Synligt eget kapital per aktie, kr	17,80	16,78	17,53

Nyckeltal för vinst per aktie samt uppgifter om antalet aktier redovisas direkt i anslutning till resultaträkningen på sid 6.

Redovisningsprinciper mm

Vid upprättande av delårsrapporten har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts som i senaste årsredovisningen.

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med redovisningsrådets rekommendation RR20 – Delårsrapportering.

Förteckning över fastighetsförsäljningar och förvärv januari-mars 2002

Fastighetsförvärv kvartal 1				
Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Lansen 3	Öresund	Helsingborg	1 350	Lager
Totalt fastighetsförvärv januari-mars 2002			1 350	
Fastighetsförsäljningar kvartal 1				
Fastighet	Region	Kommun	Yta, kvm	Kategori
Vaksamheten 1	Stockholm	Stockholm	10 221	Bostad
Veddesta 2:63	Stockholm	Järfälla	5 118	Ind/lager
Kungsängens kyrkby	Stockholm	Upplands-Bro	1 464	Kont/butik
Vale 5 (50%)	Övrigt	Umeå	9 517	Kont/butik
Ritaren 6	Öresund	Malmö	8 855	Bostad
Ritaren 7	Öresund	Malmö	2 955	Bostad
Tjädern 7	Övrigt	Visby	3 990	Kont/butik
Totalt fastighetsförsäljningar januari-mars 2002			42 120	

Definitioner

Beräkning av nyckeltal per aktie

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital har beräknats utifrån vägda genomsnitt. För nyckeltal per aktie har utspädningseffekten för utgivna teckningsoptioner 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 betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Synligt eget kapital per aktie

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