

Pressmeddelande

990812

Delårsrapport januari – juni 1999

- Resultat efter finansiella poster ökade med 28 % till 203,7 Mkr (158,7)
- Vinst per aktie efter full skatt ökade med 68 % till 0,47 kr (0,28)
- Kassaflöde per aktie inklusive resultat fastighetsförsäljningar ökade med 31 % till 0,93 kr (0,71)
- 12 augusti har försäljning skett av 10 bostadsfastigheter i Malmö för 225 Mkr, med ett resultat om 20 Mkr.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster ökade till 203,7 Mkr (158,7)¹⁾. Vinst per aktie efter full skatt inklusive resultat från fastighetsförsäljningar steg till 0,47 kr²⁾ (0,28). Resultatförbättringen beror främst på lägre räntekostnader och lägre kostnader för central administration.

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 1 085,8 Mkr (1 121,3) och driftsöverskottet före avskrivningar blev 646,2 Mkr (679,1). Rörelseresultatet uppgick till 554,6 Mkr (563,3).

I resultatet ingår resultat från fastighetsförsäljningar med 19,4 Mkr (13,1), och räntebidrag uppgående till 24,4 Mkr (24,6). För jämförbara fastighetsbestånd har driftsöverskottet ökat med 15 Mkr under första halvåret 1999 jämfört med första halvåret 1998.

Verksamhet

Wihlborgs är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Efter samgåendet med Fastighetsaktiebolaget Storheden under andra halvåret 1998, är verksamheten koncentrerad till tillväxtregionerna Stockholm och Öresund, vilka tillsammans står för 88 % av bolagets totala hyresintäkter. Fastighetsbeståndet består av kommersiella lokaler och bostäder med ett hyresvärde³⁾ på årsbasis om 2,3 mdr, en total uthyrbar yta om 3 miljoner kvadratmeter, och ett bokfört värde uppgående till 19,3 mdr.

1) Fastighetsaktiebolaget Storheden i Stockholm ingår Wihlborgs räkenskaper fr.o.m. den 1 juli 1998. Jämförelsetalen avseende resultatposter till och med resultat efter finansiella poster, är en sammanläggning pro forma av resultaten för Wihlborgs och Storheden för perioden januari – juni 1998. Jämförelsetalen för resultat per aktie, avser Wihlborgskoncernen per 1998-06-30. Jämförelsetalen för balansposter avser värden per 1998-12-31.

2) För definitioner, se sidan 10.

3) Avser hyresvärde på helårsbasis, vilket definieras som hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Marknad och fastighetsinnehav

Av fastighetsbeståndets hyresvärde återfinns 42 % i Stockholmsregionen, 46 % i Öresundsregionen och 12 % på övriga orter. Av fastighetsbeståndets hyresvärde avser 37 % bostäder,

39 % Kontor/Butik och 24% industri/hotell. Den totala uthyrningsgraden uppgår till 94 %. Fördelat på Wihlborgs marknadsområden är uthyrningsgraden i Stockholmsregionen 97 %, Öresundsregionen 92 % och övriga orter 89 %.

Hyresmarknaden är fortsatt stark inom Wihlborgs huvudmarknader, Stockholms- och Öresundsregionerna. Lokalyresmarknaden i Stockholmsregionen har under det första halvåret kännetecknats av ett ökat intresse för de flesta lokaltyper och områden, där utvecklingen har varit mest positiv i Wihlborgs marknadsområde Stockholm Nord. I Öresundsregionen är trenden på lokalmarknaden också på uppåtgående, med allmänt sjunkande vakansgrader och högre hyresnivåer. Den starkaste utvecklingen uppvisar centrala och välbelägna kontor i Malmö- och Helsingborg.

Efterfrågan på bostäder inom Stockholmsregionen är mycket hög, och vakanserna inom Wihlborgs bostadsbestånd är i stort sett obefintliga. Hyresnivåerna har under det första halvåret varit oförändrade och därmed följt utvecklingen inom allmännyttan.

Inom Öresundsregionen har efterfrågan på bostäder successivt ökat under perioden.

Vakanserna i Wihlborgs Helsingborgsbostäder är få, medan vakansgraden för Wihlborgs bostäder i Malmö uppgår till 5%. Bostadshyresnivåerna i Malmö har ökat med i snitt 2% under det första halvåret, vilket motsvarar utvecklingen inom allmännyttan.

Sammanställning av fastighetsbeståndet per 1999-06-30

Fördelning per geografiskt område

Region	Antal fastigheter	Yta, Kvm	Bokfört värde, Mkr ¹⁾	Hyres-Värde, Mkr ²⁾	Ekon. ut-Hyrnings-Grad, %	Hyres-Intäkter, Mkr ³⁾	Drifts-Överskott, Mkr ³⁾	Ränte-Bidrag, Mkr ³⁾
Stockholm	243	1 114 478	8 975	944	97	466	282	16
Öresund	426	1 465 078	8 234	1 035	92	477	288	5
Övrigt	109	414 377	2 111	275	89	124	73	3
Totalt	778	2 993 933	19 320	2 254	94	1 067	643	24

1) I bokfört värde ingår obebyggd mark och projektfastigheter till ett värde av 818 Mkr.

2) Avser hyresvärde på helårsbasis, vilket definieras som hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

3) Hyresintäkter, driftsöverskott och räntebidrag avser perioden 1999-01-01 – 1999-06-30 för Wihlborgs fastighetsbestånd per 1999-06-30.

Av fastighetsbeståndets bokförda värde, avser bostäder 36%, kontor/butik 40%, industri/lager 18%, hotell 2% och projekt/mark 4%.

Investeringar och försäljningar

Under första halvåret har investeringarna totalt uppgått till 594 Mkr, varav förvärv av fastigheter 265 Mkr och investeringar i befintliga fastigheter och projekt 329 Mkr.

Fastighetsförsäljningarna under första halvåret har totalt uppgått till 797 Mkr.

Den största affären som slutfördes under kvartal 1, var fastighetsbytet mellan Wihlborgs och Stockholmshem. I utbyte mot bostadsfastigheter till ett värde av 375 Mkr, erhöll Wihlborgs 10 fastigheter med kommersiella lokaler till ett värde av 240 Mkr, samt 135 Mkr kontant.

Under kvartal 2 har omstruktureringsarbetet av koncernens fastighetsbestånd fortsatt, och sammanlagt 18 fastigheter har avyttrats för 386 Mkr, med ett resultat uppgående till 19 Mkr. Med tillträde under kvartal 2 har 2 fastigheter förvärvats till ett värde av 25 Mkr.

Första halvårets investeringar i befintliga fastigheter och projekt, vilket avser både mark, ny-, till- och ombyggnader, uppgick till 329 Mkr. I beloppet 329 Mkr ingår bl.a. investeringar i projekten Jordbromalm, Söderbymalm och Granen i Stockholm, 152 Mkr, projekt i

Kranenområdet i Malmö, 40 Mkr samt fastigheterna Kärnan och Manövern i Helsingborg totalt 23 Mkr.

Delägda projekt

Utvecklingen av Wihlborgs delägda projekt, Kvarteret Blåmannen i centrala Stockholm och projekt Järta Sjö i Nacka utanför Stockholm, löper enligt plan.

Finansiell ställning

Wihlborgs egna kapital uppgår per den 30 juni till 4 641 Mkr (4 603). Soliditeten uppgår till 22,8 % (22,3). Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter och lånegarantier uppgick den 30 juni till 462 Mkr (395).

Lånevolymen uppgick vid periodens slut till 14 290 Mkr (14 585) med en medelränta om 5,40 % (5,93). Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick den 30 juni 1999 till 3,2 år (2,4). Av de lån uppgående till 6 367 Mkr som är föremål för ränteomsättning under 1999, omfattas 5 150 Mkr av s.k. räntetak med löptider från 1 till 6 år. Av totala räntetak om 5 150 Mkr har 2 400 Mkr tecknats till nivån 4% och 2 750 Mkr till nivån 6%. Återstoden, 1 217 Mkr, av lånen som förfaller under 1999 har en räntebindningstid på 90 dagar.

Koncernens lånestruktur hade per den 30 juni 1999 följande fördelning:

	Mkr	Genomsnittlig ränta %	Procentuell andel %
1999	6 367	4,09	45
2000	2 541	5,96	18
2001	1 601	6,33	11
2002	654	6,58	4
2003	659	7,08	4
2004	749	5,45	5
2005	440	8,25	3
2006	173	9,02	1
2007	125	5,29	1
>2007	114	4,48	1
Checkräkning	25	3,70	0
Förlagslån	842	7,24	6
Totalt	14 290	5,40	100

Händelser efter rapportperiodens utgång

Fastighetsförvärv- och försäljningar

Med frånträde under tredje kvartalet 1999 har Wihlborgs den 12 augusti sålt 10 bostadsfastigheter i ett ytterområde i Malmö för 225 Mkr, med ett resultat om 20 Mkr. Köparen är det danska börsnoterade fastighetsbolaget EjendomsSelskabet Norden A/S. Slutlikvid om 33 Mkr har erlagts till Burlövs kommun avseende Wihlborgs tidigare förvärv av projektfastigheten Stora Bernstorp i Burlöv. Fastigheten är belägen i ett mycket attraktivt område med närhet till den yttre Ringvägen i Malmö, och omfattar 115 000 kvadratmeter råmark med möjligheter till utveckling av fastigheter för handel och industri. Försäljning har dessutom skett av två mindre fastigheter i Malmö till en sammanlagd köpeskilling om 4 Mkr.

Varvskranen i Kranenområdet, Malmö

Efter ett antal år i ägo hos det danska varvsföretaget Burmeister & Wein har Wihlborgs sedan den 1 juli 1999 äganderätten till kranen på Kranenområdet i Malmö. Kranen är placerad i en

del av Kranenområdet som ej är föremål för omedelbar utbyggnad och exploatering. Underhållskostnaderna för varvskranen bedöms uppgå till 2 Mkr årligen. Avsikten är dock att kranen skall avyttras.

Moderbolaget

Omsättningen under perioden uppgick till 104,6 Mkr (102,6) och resultatet efter finansiella poster till 15,9 Mkr (14,5). Bolagets likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter och lånegarantier uppgår per den 30 juni till 169,5 Mkr (99,1).

Utsikter för helåret 1999

Den prognos som lämnades i samband med delårsrapporten per kvartal 1 1999, kvarstår, vilket innebär att resultatet efter finansiella poster för 1999 kommer att överstiga 400 Mkr.

Ekonomisk rapportering 1999

Delårsrapport Januari – september 4 november

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

Malmö den 12 augusti 1999
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Erik Paulsson
Verkställande direktör

För ytterligare information kontakta:

VD Erik Paulsson, tel. 08-623 69 55, 070-595 02 00,
Ekonomi- och finanschef Olle Knaust, tel. 08-623 69 04, 070 – 557 58 01
Informationschef Anders Lundquist, tel. 08-623 67 45, 070-528 43 33

Detta är Wihlborgs

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett av Sveriges största fastighetsbolag med fastigheter till ett bokfört värde av 19,3 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholms- och Öresundsregionerna och har ett hyresvärde på helårsbasis uppgående till 2,3 miljarder kr och en uthyrningsbar yta på 3 miljoner kvadratmeter. Bolaget har kontor i Malmö, Stockholm, Köpenhamn, Helsingborg och Nyköping. Wihlborgsaktien är noterad på Stockholmsbörsens A-lista.

Wihlborgs Fastigheter AB (publ), Box 97, 201 20 Malmö, Tel 040-20 09 00, Fax 040-23 45 52
Org.nr. 556049-1523 E-post info@wihlborgs.se Hemsida www.wihlborgs.se

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR
(Mkr)

	Jan-jun 1999	Jan-jun 1998	Jan-dec 1998
Hysesintäkter	1 085,8	1 121,3	2 210,0
Fastighetskostnader	-439,6	-442,2	-872,6
Driftsöverskott	646,2	679,1	1 337,4
Avskrivningar	-89,6	-96,2	-189,7
Bruttoresultat	556,6	582,9	1 147,7
Central administration	-21,8	-33,2	-53,2
Resultat fastighetsförsäljningar	19,4	13,1	16,0
Övriga rörelseintäkter och kostnader	0,4	0,5	0,4
Rörelseresultat	554,6	563,3	1 110,9
Ränteintäkter	8,8	11,3	29,3
Räntebidrag	24,4	24,6	54,4
Räntekostnader	-384,1	-440,5	-840,8
Resultat efter finansiella poster	203,7	158,7	353,8
Resultat i Storheden för den tid av räkenskaps- året Storheden ej tillhörde koncernen	-	-88,6	-88,6
Resultat efter finansiella poster	203,7	70,1	265,2
Skatt	-57,1 ¹⁾	-21,3	-70,6 ²⁾
Resultat efter skatt	146,6	48,8	194,6
Minoritetens andel	0,0	-0,6	-0,6
Nettoresultat	146,6	48,2	194,0

1) Avser full skatt om 28%, vilken i sin helhet utgörs av latent skatt.

2) Av beloppet utgör latent skatt 64,7 Mkr och betald skatt 5,9 Mkr.

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR
(Mkr)

1999-06-30 1998-06-30 ¹⁾ 1998-12-31

Tillgångar

Fastigheter	19 320,3	10 385,8	19 664,5
Övriga materiella anläggningstillgångar	23,8	17,8	26,5
Finansiella anläggningstillgångar	298,6	253,5	314,8
Omsättningstillgångar	744,5	959,5	667,9
Summa tillgångar	20 387,2	11 616,6	20 673,7

Eget kapital och skulder

Eget kapital	4 641,0	2 536,4	4 603,1
Avsättningar	533,3	308,9	484,5
Räntebärande skulder	14 289,8	8 289,0	14 584,7
Ej räntebärande skulder	923,1	482,3	1 001,4
Summa eget kapital och skulder	20 387,2	11 616,6	20 673,7

1) Balansräkning per 1998-06-30 avser dåvarande Wihlborgskoncernen, således exklusive Fastighets AB Storheden

KONCERNENS FINANSIERINGSANALYSER
(Mkr)

	1999-06-30	1998-06-30	1998-12-31
Resultat efter finansnetto	203,7	70,1	265,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35,3	40,9	76,8
	239,0	111,0	342,0
Betald skatt	-	-2,5	-5,9
Kassaflöden före förändring rörelsekapital	239,0	108,5	336,1
Förändring rörelsekapital	-85,2	-732,5	-55,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	153,8	-624,0	280,6
Förvärv dotterbolag	-	-	-1 911,0
Investeringar i fastigheter	-593,5	-135,0	-850,2
Försäljning fastigheter	797,0	1 282,8	1 527,0
Övriga investeringar (netto)	14,7	15,2	-43,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	218,2	1 163,0	-1 277,9
Nyemissioner	-	-	1 912,6
Utdelning	-93,6	-16,7	-16,7
Minskning räntebärande skulder	-231,9	-522,8	-757,8
Minskning minoritetsandelar	-	-53,8	-54,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-325,5	-593,3	1 083,7
Periodens kassaflöde	46,5	-54,3	86,4
Likvida medel vid periodens början	240,0	153,2	153,2
Kursdifferens i likvida medel	-0,1	0,0	0,4
Likvida medel vid periodens slut	286,4	98,9	240,0

KONCERNENS NYCKELTAL

	1999-06-30	1998-06-30	1998-12-31
Avkastning på sysselsatt kapital inklusive resultat fastighetsförsäljningar, %	6,2	5,9	6,0
Avkastning på sysselsatt kapital exklusive resultat fastighetsförsäljningar, %	6,0	5,9	6,0
Avkastning på eget kapital inklusive resultat fastighetsförsäljningar, %	6,3	3,8	5,5
Avkastning på eget kapital exklusive resultat fastighetsförsäljningar, %	5,7	3,8	5,4
Resultat per aktie, efter full skatt, inklusive resultat fastighetsförsäljningar, kr	0,47	0,28	0,79
Resultat per aktie, efter full skatt, exklusive resultat fastighetsförsäljningar, kr	0,42	0,28	0,78
Soliditet, %	22,8	21,8	22,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,48	-3,49	1,14
Kassaflöde per aktie inklusive resultat fastighetsförsäljningar, kr	0,93	0,71	1,68
Kassaflöde per aktie exklusive resultat fastighetsförsäljningar, kr	0,87	0,71	1,67
Synligt eget kapital per aktie, kr	14,72	14,59	14,48
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning och konvertering, milj	322,0	178,7	250,3

Förteckning över fastighetsförvärv och försäljningar januari - juni 1999

Fastighetsförvärv kvartal 1^{*)}

	Region	Yta, Kvm	Kategori
Biblioteket 1, Stockholm	Stockholm	495	Butik
Bordsduken 7, Stockholm	Stockholm	8367	Kontor
Bygeln 3, Stockholm	Stockholm	4741	Butik
Grammet 1, Stockholm	Stockholm	6957	Kontor
Högsätra 10, 11, 12, Stockholm	Stockholm	6152	Butik/Kontor
Myntkabinettet 1, Stockholm	Stockholm	1634	Butik
Pedestalen 1, Stockholm	Stockholm	1450	Butik
Vävnaden 1, Stockholm	Stockholm	299	Industri

Fastighetsförvärv kvartal 2

Brämaregården 13:2, Göteborg	Övrigt	-	Projekt/Mark
Tingstadsvasen 34:1, Göteborg	Övrigt	-	Projekt/Mark

Totalt fastighetsförvärv januari - juni**30 095**

*) Under kvartal 1 togs dessutom den tidigare projektfastigheten Jordbromalm 6:11 i förvaltning, yta 4 310 kvm.

Fastighetsförsäljningar kvartal 1

Spillkråkan 1, Danderyd	Stockholm	600	Industri
Ankaret 1, Stockholm	Stockholm	2706	Bostad
Nederland 21, Stockholm	Stockholm	6975	Bostad
Postiljonen 4, 18, Stockholm	Stockholm	12874	Bostad
Rostugnen 4, Stockholm	Stockholm	3532	Bostad
Sabbatsberg 25, Stockholm	Stockholm	1049	Bostad
Sjuksköterskan 5, Stockholm	Stockholm	3089	Bostad
Vitbetan 19, Stockholm	Stockholm	1628	Bostad
Östergötland 28, 30, 31, Stockholm	Stockholm	1284	Bostad
Lundåkra 12:10, Landskrona	Öresund	-	Projekt/Mark
Skeppsbyggaren 1, Landskrona	Öresund	-	Projekt/Mark
Varvsarbetaren 1, Landskrona	Öresund	618	Kontor
Hammaren 9, Kungsör	Övrigt	-	Projekt/Mark
Lindö 1, Västervik	Övrigt	3788	Bostad

Fastighetsförsäljningar kvartal 2

Dykärret mindre 12, Stockholm	Stockholm	2535	Hotell
Gladan 6, Stockholm	Stockholm	4570	Kontor
Högklippan 2, Stockholm	Stockholm	881	Bostad
Porslinsbruket 22, Stockholm	Stockholm	1774	Bostad
Skissen 1, Stockholm	Stockholm	1 467	Bostad
Åkerby 9, Täby	Stockholm	1000	Industri
Hamnpaviljongen 1, Malmö	Öresund	385	Butik
Filtret 1, 2, Borås	Övrigt	11917	Industri
Gårda 4:11, Göteborg	Övrigt	7803	Kontor
Axeln 3, Kumla	Övrigt	738	Industri
Rhodin 19, Kungälv	Övrigt	2802	Kontor
Furan 1,9,10, Söderhamn	Övrigt	8788	Kontor
Myskje 4:15, Söderhamn	Övrigt	2802	Bostad
Hökerberg 9, Örebro	Övrigt	5010	Bostad
Prästgården, Örebro	Övrigt	-	Projekt/Mark

Totalt fastighetsförsäljningar januari - juni**90 615**

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. Vidare har konvertibla förlagslån redovisats som om konvertering till aktier redan skett.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Avkastning på sysselsatt eget kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Resultat inklusive resultat från fastighetsförsäljningar

Periodens resultat efter full skatt.

Resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar

Periodens resultat efter full skatt exklusive resultat från fastighetsförsäljningar och därtill hänförlig skatt.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i relation till balansomslutningen.

Kassaflöde

Resultat före skatt ökat med av- och nedskrivningar samt minskat med betald skatt.

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Resultat efter finansnetto justerat för poster som ej ingår i kassaflödet samt för betald skatt och förändring av rörelsekapital. Se finansieringsanalysen.