



Wihlborgs Fastigheter AB

Bokslutskommuniké

Januari – december 2008

- Hyresintäkterna ökade med 13 procent till 1 168 Mkr (1 035)
- Driftsöverskottet ökade med 15 procent till 832 Mkr (723)
- Resultat löpande förvaltning före skatt ökade till 450 Mkr (444)
- Värdeförändringar fastigheter och derivat uppgick till -637 Mkr (1 058)
- Årets resultat uppgick till -49 Mkr (1 114), motsvarande ett resultat per aktie om -1,32 kr (29,08)
- Nytecknade hyreskontrakt 138 Mkr (111), varav 43 Mkr (14) enbart under Q4
- Styrelsen föreslår utdelning om 6,50 kr (6,25) per aktie

	2008 jan-dec 12 mån	2007 jan-dec 12 mån	Förändring procent
Hyresintäkter, Mkr	1 168	1 035	+ 13 %
Driftsöverskott, Mkr	832	723	+ 15 %
Resultat före skatt löpande förvaltning, Mkr	450	444	+ 1 %



VD-kommentar

2008 blev ännu ett bra år för Wihlborgs.

Uthyrningsaktiviteten har varit mycket stark under hela 2008 och vi har ännu inte märkt någon avmattning på kontorsefterfrågan. En viss minskad efterfrågan kan noteras på lager och industrilokaler. Under året har vi tecknat nya kontrakt till en årshyra av 138 Mkr (111). Enbart under fjärde kvartalet blev det 43 Mkr (14). Uppsägningarna har uppgått till 87 Mkr (56) för helåret, varav 30 Mkr (22) under fjärde kvartalet. Uthyrningsgraden är oförändrad 93 procent. Överskottsgraden, dvs. vårt driftsöverskott i relation till hyresintäkterna, ligger på en fortsatt mycket hög nivå.

Vi har genom fortsatt god uthyrning och projektutveckling höjt våra hyresintäkter med 13 procent till 1 168 Mkr samt ökat vårt driftsöverskott med 15 procent till 832 Mkr. Sammantaget får vi ett resultat för den löpande förvaltningen om 450 Mkr att jämföra med 444 Mkr 2007.

Vårt resultat efter skatt visar ett minus på 49 Mkr (1 114) till följd av värdeförändringar i vårt fastighetsbestånd och derivatportfölj.

För att säkra vårt kassaflöde för hela 2009 har vi efter årsskiftet utökat vår låneram med 500 Mkr.

Hela vårt fastighetsbestånd har värderats externt av Savills i Sverige och DTZ i Danmark. Marknadens direktavkastningskrav har höjts under året. Avkastningen på våra förvaltningsfastigheter har ökat från 6,2 procent till 6,9 procent. Detta motsvarar en värdejustering om 10 procent eller 1,4 miljarder. Men med hjälp av projektutveckling och hyreshöjningar blir nettoeffekten i resultaträkningen minus 423 Mkr. Per årsskiftet uppgår värdeförändringen i derivatportföljen till minus 214 Mkr.

Under 2009 och 2010 kommer det att färdigställas 50 000 kvm kontor i Malmö. Endast 5 000 kvm av dessa är ännu inte kontrakterade. En stor del av dessa ytor kommer inhysa personal som idag inte sitter i Malmö. Jag är också övertygad om att ingen kommer att starta några spekulationsbyggen i det rådande finansklimatet.

Koncentrationen till våra utvalda delmarknader har fortsatt under året. 2008 uppgick fastighetsförvärven till 0,5 miljarder och försäljningarna till 0,7 miljarder.

Soliditeten har genom den redovisade värdejusteringen av fastigheter och derivat sjunkit till 29,4 procent (32,6) och räntetäckningsgraden visar 2,2 (2,7). Nyckeltalen överensstämmer därmed med våra finansiella mål.

Wihlborgs skattebelastning är låg och den aktuella skatten uppgår till 7 Mkr, vilket beror på skattemässiga avskrivningar på fastighetsbeståndet, direktavdrag för vissa ombyggnationer samt försäljning av fastigheter i bolagsform.

Med anledning av värdeförändringar på fastigheter och derivat samt omräkning av uppskjuten skatt p.g.a. sänkt bolagsskatt redovisar Wihlborgs i år en uppskjuten skatteintäkt på 145 Mkr.

På Dockan i Malmö startade vi under 2008 byggandet av ett nytt kontor till ÅF. Under fjärde kvartalet påbörjades också ett nytt kontor om 11 000 kvm åt Region Skåne. Dessa två projekt står för en investeringssumma om 485 Mkr.



Anders Jarl

Marknadskommentarer Öresundsregionen

Redan för ett år sedan kunde konstateras att den absoluta konjunkturtoppen var passerad i Öresundsregionen. En tydlig avmattning märktes redan förra hösten på den danska sidan med en dämpad efterfrågan på hög nivå inom industri, byggsektor och bilhandel. I Skåne fanns däremot vid denna tidpunkt få tecken på avmattning inom viktiga branscher. Under 2008 har nedgången i konjunkturen varit tydligare i hela Öresundsregionen. Under 2008 var arbetslösheten 3,3 procent i Skåne, prognosen för 2009 ligger på 3,8 procent. Motsvarande siffror för hela Sverige är 6,2 procent för 2008 respektive 7,6 procent 2009 enligt Arbetsförmedlingen.

Antalet företag som väljer att etablera sig i Malmö har ökat under de senaste åren. Under 2008 etablerade sig mer än 40 nya företag, varav fyra var huvudkontor. De företag som under 2008 valde Malmö som plats för sitt svenska eller nordeuropeiska huvudkontor var Mercedes, Vestas, DSB First Group och Hexagon Polymers.

De kontorsprojekt som färdigställs i Malmö under 2009 och 2010 är redan uthyrda till 90 procent och de projekt som ligger längre fram har ännu inte påbörjats och kommer inte heller att påbörjas i spekulering. Därmed kommer sannolikt utbud och efterfrågan ligga i balans även de kommande åren.

Hysesnivåerna för moderna kontorslokaler i centrala Malmö ligger på 2 000 kronor per kvm. I Västra hamnen ligger den fortsatt på 1 950 – 2 100 kronor. För övriga kontorslokaler i centrala Malmö ligger hyresintervallet mellan 1 400 – 1 850 kronor per kvm.

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för 2007 och balansposter tidpunkten 2007-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 168 Mkr (1 035). Ökningen av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från nettotillskottet av fastigheter som förvärvades under 2007. Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 13 procent jämfört med 2007.

Uthyrningsgraden är 93 procent, oförändrad mot 2007.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 138 Mkr. Årets uppsägningar har uppgått till 87 Mkr.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 336 Mkr (312).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 832 Mkr (723) med en överskottsgrad om 72 procent (71).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 31 Mkr (30).

Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar fastigheter

Åtta fastigheter har avyttrats under året till en sammanlagd köpeskilling om 678 Mkr, vilket är 163 Mkr över totalt investerat kapital. Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ.

Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet minskat med 423 Mkr (2007 en ökning med 1 043). Avkastningskraven har höjts för samtliga fastigheter under perioden.

Per den 31 december 2008 uppgår det redovisat värdet på fastigheterna till 13 620 Mkr.

Redovisat värde överstiger skattemässigt värde på fastigheterna i koncernen. En uppskjuten skatteskuld för fastigheterna förelåg den 31 december 2008 om 1 066 Mkr.

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2008	13 397
Förvärv	509
Investeringar	622
Avyttrade fastigheter	-678
Värdeförändring	-423
Valutaomräkningar	193
Redovisat värde 31 december 2008	13 620

Finansnetto

Finansnettot uppgick till - 351 Mkr (-249), varav ränteintäkter uppgick till 14 Mkr (7). Årets räntekostnader, -365 Mkr (-256), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,63 procent. Vid årets slut uppgår den genomsnittliga räntan till 5,02 procent.

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, dvs. resultat exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat uppgick före skatt till 450 Mkr (444). Belastat med skatt uppgick resultatet till 332 Mkr (320).

Mkr	2008 jan-dec 12 mån	2007 jan-dec 12 mån
Årets resultat löpande förvaltning före skatt	450	444
Årets resultat löpande förvaltning	332	320
Årets resultat före skatt	-187	1 502
Årets resultat	-49	1 114

Per aktie, kr

Årets resultat löpande förvaltning före skatt	12,09	11,59
Årets resultat löpande förvaltning	8,91	8,35
Årets resultat före skatt	-5,03	39,21
Årets resultat	-1,32	29,08
Eget kapital I (26,3 % uppskjuten skatt)	110,84	116,29
Eget kapital II (10 % uppskjuten skatt)	126,91	135,07

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -187 Mkr (1 502).

Skatter

Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 28 procent. Beskattningsunderlaget har minskats med skattemässiga avskrivningar på fastighetsbeståndet samt med direktavdrag för vissa ombyggnadsinvesteringar. Detta tillsammans med fastighetsförsäljningar i bolagsform har medfört att aktuell skatt reducerats till 7 Mkr.

Outnyttjade underskottsavdrag uppgår till 517 Mkr (411) varav 326 Mkr (335) är spärrade till år 2012.

Uppskjuten skatt har beräknats utifrån skattesatsen 26,3 procent som gäller från och med 2009. På grund av värdeminskning på fastigheter och derivat samt omvärdering av uppskjuten skatteskuld, beroende på sänkt nominell skatt, uppkommer en uppskjuten skatteintäkt på 145 Mkr.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till -49 Mkr (1 114).

Fastighetsförvärv

Totalt har 12 fastigheter till ett värde av 509 Mkr förvärvats. Förvärvet av Regionhuset i Lund från Region Skåne kommer att redovisas vid tillträdestidpunkten sommaren 2010.



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 622 Mkr. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 702 Mkr, varav 305 Mkr var investerade vid årsskiftet. De större pågående projekten är nybyggnaden till ÅF och Region Skåne på Dockan i Malmö samt nybyggnaden åt Honda på Svågertorp. Under året har projektet åt Mercedes samt ombyggnaden av fastigheten Polisen 3 i Helsingborg avslutats.

Finansiell ställning

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december till 4 134 Mkr (4 473) och soliditeten till 29,4 procent (32,6). Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten ej skall understiga 25 procent och ej överstiga 35 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december uppgick till 8 271 Mkr (7 796) med en genomsnittsränta om 5,02 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december 2008 till 44 månader (16). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 2,8 år (3,5).

Wihlborgs innehar elva derivatinstrument. Fyra stängningsbara swapar om 2,5 miljarder. En tröskelswap om 1 miljard samt tre kurvlutningsswapar om 0,5 miljarder.

Eftersom de rörliga räntorna höjdes kraftigt i månadsskiftet september/oktober, säkrade Wihlborgs 4,8 miljarder av lånen. Säkringen gjordes via tre s.k. Stina-swapar, innebärande att vi betalar fast ränta till den 8 april 2009 om 4,69 procent.

Till följd av en sänkt marknadsränta under fjärde kvartalet har en värdeförändring i derivatportföljen uppstått med -214 Mkr.

Totalt har effekterna av derivatprodukterna medfört att Wihlborgs räntekostnader sänkts med 11 Mkr.

Ränte- och lånefallostruktur per 31 december 2008

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall	
Förfall, år	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2009	4 448	5,68	1 505	1 405
2010	35	3,01	880	873
2011	1 000	4,28	1 800	1 793
2012	55	4,93	3 353	3 334
2013				
>2013	2 733	4,23	866	866
Totalt	8 271	5,02	8 404	8 271

Exkl. effekter av Stina-swapar blir snitträntan 3,32 procent

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 232 Mkr (226) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

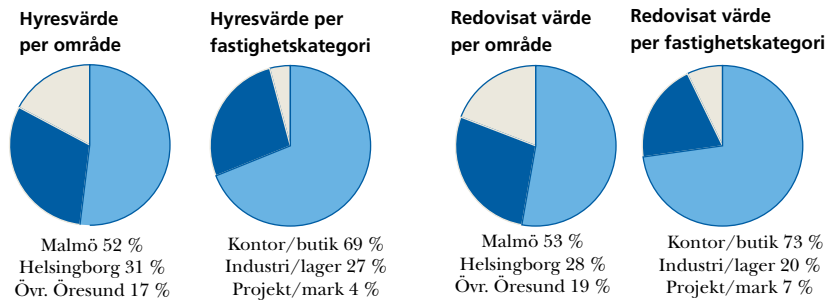
Fastighetsbeståndet per 31 december 2008

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2008.

Hysesintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 31 december 2008.

Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2008, utgående från kontrakterade hyresintäkter och faktiska kostnader på rullande tolv månader. Driftsöverskottet inkluderar även kostnaderna för fastighetsadministration.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2008 av 247 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 257 000 kvm.



Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor	Butik	Ind./lager	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	Andel
	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm		
Malmö	289 543	32 574	244 162	2 947	6 023	4 879	580 127	46,1
Helsingborg	153 551	39 649	233 809	20 799	5 322	7 767	460 897	36,7
Övr. Öresundsregionen	128 903	4 593	82 638			253	216 386	17,2
Totalt	571 996	76 815	560 609	23 746	11 345	12 899	1 257 410	100,0
Andel, %	45,5	6,1	44,6	1,9	0,9	1,0		

Fördelning av fastighetskategori inom respektive område

Område/fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta	Redovisat värde/marknadsvärde		Hyresvärde		Ek. uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Driftsöverskott	Direktavkastning	Överskottsgrad
		kvm	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	%	%
Malmö											
Kontor/butik	40	320 988	5 757	17 934	518	1 613	95	490	362	6,3	74
Industri/lager	44	190 131	962	5 062	130	681	92	119	80	8,3	67
Projekt/mark	37	69 008	549	7 958	38	551	38	15	1	0,1	4
Totalt Malmö	121	580 127	7 268	12 529	685	1 182	91	624	442	6,1	71
Helsingborg											
Kontor/butik ¹	35	157 152	2 025	12 883	198	1 263	97	193	139	6,9	72
Industri/lager	50	289 884	1 453	5 014	195	671	94	182	128	8,8	70
Projekt/mark	4	13 861	261	18 845	13	929	100	13	8	3,1	64
Totalt Helsingborg	89	460 897	3 739	8 113	406	881	96	388	275	7,3	71
Övriga Öresundsregionen											
Kontor/butik	17	154 741	2 207	14 264	190	1 229	92	175	138	6,3	79
Industri/lager	12	59 911	260	4 336	30	494	95	28	22	8,5	78
Projekt/mark	8	1 734	145	83 685	2	1 382	98	2	2	1,1	65
Totalt Övriga Öresund	37	216 386	2 612	12 072	222	1 027	93	206	162	6,2	79
Totalt Wihlborgs	247	1 257 410	13 620	10 831	1 314	1 045	93	1 217	879	6,5	72
Totalt exkl projekt och mark	198	1 172 807	12 664	10 798	1 260	1 074	94	1 188	868	6,9	73

1. I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 262 kvm.

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal				
2009	618	273 198	238	20
2010	462	236 615	262	22
2011	388	252 645	258	22
2012	230	138 963	155	13
2013	54	49 617	54	5
2014	30	74 859	117	10
>2014	42	62 461	97	8
Totalt lokalhyresavtal	1 824	1 088 358	1 181	100
Bostadshyresavtal	161	11 345	11	
P-platser och övrigt	463		25	
Totalt	2 448	1 099 703	1 217	

Fastighetsbeståndet per 31 december 2008 (forts. från sid 5)

Femton av fastigheterna innehåller tomtträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 13 620 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 314 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 217 Mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 83 procent av det totala hyresvärdet och 81 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 69 respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

Medarbetare

Vid årets slut var antalet anställda i Wihlborgs 81 personer (84), varav 29 fastighetsköpare. 52 medarbetare finns i Malmö, 18 i Helsingborg, 5 i Lund och 6 i Köpenhamn. Medelåldern uppgår till 49 år, andelen kvinnor är 32 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Moderbolaget har investerat 162 Mkr (1 390) i främst dotterbolagsaktier.

Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidan 11.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. Risker som har ett avgörande inflytande på bolagets resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter. Till detta kommer likviditets- och upplåningsrisken. I bolagets årsredovisning 2007 sid 48-49 och 63-64 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker. Finansörön och konjunkturavmattningen kan ytterligare komma att påverka de beskrivna riskerna framöver.

Wihlborgs har den 31 december 2008 outnyttjade lånelöften om 133 Mkr. I december 2009 skall ett kreditavtal om 1 500 Mkr omförhandlas.

Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Bokslutskommunikén har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.

Förslag till utdelning och återköp

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 6,50 kr (6,25) per aktie, vilket motsvarar 235 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 4,0 procent mot föregående år. Förslaget följer också Wihlborgs utdelningspolicy att utdelningen skall utgöra 50 procent från löpande förvaltning och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar belastat med 26,3 procent schablonsskatt,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Största ägare i Wihlborgs per den 31 december 2008

Under fjärde kvartalet lämnade Maths O Sundqvist med bolag som största ägare Wihlborgs. De största ägarna per 2008-12-31 i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB och Robur Fonder som äger 10,7 respektive 7,0 procent av de utestående aktierna.

De tio största svenska ägarna ägde vid årets slut 33,3 procent.

Antalet aktieägare uppgick till 26 470, en minskning med ca 1 000 aktieägare från förra årsskiftet. Andelen registrerade aktieägare i utlandet har sedan 2007 ökat med 10,2 procent till 35,5 procent.

Wihlborgs har återköpt 2 214 miljoner aktier under åren 2007 och 2008 till en genomsnittskurs om 98 kronor.



Aktieägare 2008-12-31	Antal aktier 1000-tal	Andel röster & kapital, %
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,7
Robur Fonder	2 538	7,0
Handelsbanken Fonder	1 177	3,2
Länsförsäkringar Fonder	964	2,7
Investment AB Öresund	945	2,6
SEB Fonder	748	2,1
Mats Qviberg med familj	691	1,9
Tibia Konsult	451	1,2
Skandia Liv	381	1,1
Skandia Fonder	281	0,8
Övr aktieägare reg. i Sverige	11 314	31,2
Aktieägare reg. i utlandet	12 857	35,5
Totalt utestående aktier	36 214	100,0
Återköpta egna aktier	2 214	
Summa registrerade aktier	38 428	

Händelser efter rapportperioden

Wihlborgs har under första kvartalet 2009 utökat låneramen med 500 Mkr.

På grund av ägarförändringar i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) har Jan Andersson utsetts till företrädare för Swedbank Robur Fonder i Wihlborgs valberedning. Valberedningen består därmed av följande ledamöter:

Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB)
Jan Andersson (Swedbank Robur Fonder)
Peter Lavesson (Investment AB Öresund)
Leif Franzon (Aktiespararna)

Kommande rapporttillfällen

■ Årsredovisning 2008	april 2009
■ Delårsrapport januari-mars	23 april 2009
■ Årsstämma i Malmö	23 april 2009
■ Delårsrapport januari-juni	8 juli 2009
■ Delårsrapport januari-september	29 oktober 2009

Malmö den 10 februari 2009
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

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

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Anders Jarl, VD
Telefon 040-690 57 10, 0733-71 17 10
Christer Johansson, Ekonomi- och finanschef
Telefon 040-690 57 06, 0733-71 17 06



Resultaträkningar

Mkr	2008 okt-dec 3 mån	2007 okt-dec 3 mån	2008 jan-dec 12 mån	2007 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	299	270	1 168	1 035
Driftskostnader	-48	-42	-178	-163
Reparation och underhåll	-15	-15	-51	-47
Fastighetskatt	-13	-11	-52	-48
Tomträttsavgäld	0	-1	-3	-4
Fastighetsadministration	-14	-15	-52	-50
Driftsöverskott	209	186	832	723
Central administration och marknadsföring	-8	-7	-31	-30
Värdeförändring fastigheter	-485	713	-423	1 043
Rörelseresultat	-284	892	378	1 736
Ränteintäkter	6	4	14	7
Räntekostnader	-99	-75	-365	-256
Värdeförändring derivat	-204	0	-214	15
Resultat efter finansiella poster	-581	821	-187	1 502
Aktuell skatt	-2	-1	-7	-11
Uppskjuten skatt	227	-210	145	-377
Periodens resultat¹	-356	610	-49	1 114
Periodens resultat löpande förvaltning	80	78	332	320
Vinst per aktie ²	-9,72	16,08	-1,32	29,08
Antal aktier vid periodens slut, tusental	36 214	37 431	36 214	37 431
Genomsnittligt antal aktier, tusental	36 616	37 930	37 208	38 304

1. Hela resultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.

2. Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnittligt antal aktier under perioden. Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra potentiella stamaktier och därmed inga utspädnings effekter att beakta.

Resultat per region jan-dec

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övr. Öresund		Totalt	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Hysesintäkter	612	570	366	324	190	141	1 168	1 035
Fastighetskostnader	-178	-172	-106	-97	-52	-43	-336	-312
Driftsöverskott	434	398	260	227	138	98	832	723
Central administr.							-31	-30
Rörelseresultat¹							801	693
Mkr	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Bokfört värde fastigheter	7 268	6 990	3 739	3 687	2 612	2 720	13 620	13 397

1. Exklusive värdeförändringar fastigheter.

Vissa resultatposter 2008 per kvartal

Mkr	jan-mars	april-juni	juli-sep	okt-dec
Hysesintäkter	287	292	290	299
Driftskostnader	-51	-43	-36	-48
Reparation och underhåll	-12	-11	-13	-15
Fastighetskatt	-14	-12	-13	-13
Tomträttsavgäld	-1	-1	-1	0
Fastighetsadministration	-12	-13	-13	-14
Driftsöverskott	197	212	214	209



Balansräkningar

Mkr	31 dec 2008	31 dec 2007
Tillgångar		
Fastigheter	13 620	13 397
Övriga anläggningstillgångar	181	115
Kortfristiga fordringar	99	63
Likvida medel	140	147
Summa tillgångar	14 040	13 722
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 134	4 473
Uppskjuten skatteskuld	939	1 093
Övriga långfristiga skulder	8 511	7 829
Kortfristiga skulder	456	327
Summa eget kapital och skulder	14 040	13 722

Förändringar i eget kapital

Mkr	31 dec 2008	31 dec 2007
Totalt kapital vid periodens början	4 473	3 667
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	4 353	3 547
Lämnad utdelning	-234	-211
Återköp egna aktier	-107	-110
Omräkningsdifferenser	51	13
Nettoresultat	-49	1 114
Belopp vid periodens slut	4 014	4 353
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>		
Belopp vid periodens början	120	120
Belopp vid periodens slut	120	120
Totalt eget kapital vid periodens slut	4 134	4 473

Kassaflödesanalyser

Mkr	2008 jan-dec 12 mån	2007 jan-dec 12 mån
<i>Löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat	378	1 736
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	428	-1 041
Betald finansnetto	-319	-246
Betald inkomstskatt	-10	-15
Förändring övrigt rörelsekapital	55	44
Kassaflöde från den löpande verksamheten	532	478
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av koncernföretag	-278	-628
Försäljning av koncernföretag	267	345
Investeringar och förvärv av fastigheter	-846	-957
Försäljning av fastigheter	409	48
Förändring övriga anläggningstillgångar	-69	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-517	- 1 195
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Lämnad utdelning	-234	-211
Återköp egna aktier	-107	-110
Förändring långfristiga skulder	319	1 099
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22	778
Periodens kassaflöde	-7	61
Likvida medel vid periodens början	147	86
Likvida medel vid periodens slut	140	147



Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar januari-december 2008

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott 2008, mkr ¹
Fastighetsförvärv kvartal 1						
Värjan 9	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 647		
Lejrvej 1	Furesö	Övr Öresund	Industri/lager	1 228		
Totalt förvärv jan-mars 2008				3 875	28	1,5
Fastighetsförvärv kvartal 2						
Hörkaer 14 och 26	Herlev	Övr Öresund	Kontor/butik	5 379		
Marielundsvej 28-30	Herlev	Övr Öresund	Kontor/butik	10 474		
Smedeholm 10	Herlev	Övr Öresund	Kontor/butik	3 206		
Totalt förvärv apr-jun 2008				19 059	153	12,5
Fastighetsförvärv kvartal 3						
Väktaren 3	Malmö	Malmö	Kontor/butik	8 000		
Visiret 5	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	1 800		
Totalt förvärv jul-sep 2008				9 800	261	3,5
Fastighetsförvärv kvartal 4						
Grusbacken 1	Helsingborg	Helsingborg	Projekt/mark			
Kniven 3	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 516		
Stocken 2	Malmö	Malmö	Industri/lager	7 342		
Urnes 3	Malmö	Malmö	Projekt/mark			
Del av Arlöv 22:191	Malmö	Malmö	Projekt/mark			
Totalt förvärv okt-dec 2008				9 858	67	0,3
Totalt förvärv 2008				42 592	509	17,8
Fastighetsförsäljningar kvartal 1						
S:t Georg Süd	Hamburg	Övr Öresund	Kontor/butik	8 107		
Måsen 16	Lund	Övr Öresund	Projekt/mark	-		
Luggudde 7	Malmö	Malmö	Kontor/butik	2 087		
Totalt försäljningar jan-mars 2008				10 194	147	0,8
Fastighetsförsäljningar kvartal 2						
Generalens Hage 53	Malmö	Malmö	Projekt/mark	2 768		
Segeholm 12	Malmö	Malmö	Kontor/butik	8 007		
Frederikskaj 4	Köpenhamn	Övr Öresund	Kontor/butik	9 890		
Totalt försäljningar apr-jun 2008				20 665	411	4,5
Fastighetsförsäljningar kvartal 3						
Runristaren 1	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	7 315		
Kolonnen 20	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 635		
Totalt försäljningar jul-sep 2008				8 950	120	3,6
Totalt försäljningar 2008				39 809	678	8,9

1. Driftsöverskott från förvärvade och avyttrade fastigheter som ingår i periodens resultat.

Resultat- och balansräkningar
moderbolaget

Resultaträkning Mkr	2008 jan-dec 12 mån	2007 jan-dec 12 mån
Intäkter	77	79
Kostnader	-95	-95
Rörelseresultat	-18	-16
Finansiella intäkter	850	849
Finansiella kostnader	-668	-311
Resultat före skatt	164	522
Skatt	76	2
Nettoresultat	240	524

Balansräkning Mkr	2008 jan-dec 12 mån	2007 jan-dec 12 mån
Andelar i koncernföretag	3 076	2 998
Fordringar hos koncernföretag	8 216	7 360
Övriga tillgångar	337	360
Kassa och bank	137	124
Summa tillgångar	11 766	10 842
Eget kapital	1 823	1 908
Skulder till kreditinstitut	6 843	6 468
Skulder till koncernföretag	2 832	2 436
Övriga skulder	268	30
Summa eget kapital och skulder	11 766	10 842

Nyckeltal

Mkr	2008 jan-dec 12 mån	2007 jan-dec 12 mån
-----	---------------------------	---------------------------

Finansiella

Avkastning på eget kapital, %	-1,2	27,9
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	14,0
Soliditet, %	29,4	32,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	60,7	58,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,7

Aktierelaterade

Årets resultat per aktie, kr	-1,32	29,08
Årets resultat före skatt per aktie, kr	-5,03	39,21
Årets resultat löpande förvaltning per aktie, kr	8,91	8,35
Årets resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	12,09	11,59
Eget kapital per aktie I, kr	110,84	116,29
Eget kapital per aktie II, kr	126,91	135,07
Börskurs per aktie, kr	100,00	115,75
P/E-tal, ggr	neg.	4,0
P/E-tal löpande förvaltning, ggr	11,2	13,9
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	11,99	11,36
Föreslagen utdelning per aktie, kr	6,50	6,25
Antal aktier vid periodens slut, tusental	36 214	37 431
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 208	38 304

Fastighetsrelaterade

Antal fastigheter	247	245
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	13 620	13 397
Direktavkastning, % - alla fastigheter	6,5	6,0
Direktavkastning, % - exkl. projektfastigheter	6,9	6,2
Uthyrbar yta, kvm	1 257 410	1 241 445
Hysesintäkter, kr per kvm	968	914
Driftsöverskott, kr per kvm	699	650
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93
Överskottsgrad, %	72	71

Medarbetare

Antalet anställda vid periodens slut	81	84
Genomsnittligt antal anställda	82	82

Definitioner

För definitioner se Wihlborgs årsredovisning 2007 sidan 80.



Huvudkontor

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 556367-0230

Box 97, 201 20 Malmö

Besöksadress: Dockplatsen 16

Tel: 040-690 57 00, Fax: 040-690 57 01

E-mail: info@wihlborgs.se www.wihlborgs.se

Helsingborg

Garnisonsgatan 25 A

254 66 Helsingborg

Tel: 042-490 46 00

Lund

Ideon Science Park

Scheelevägen 17

223 70 Lund

Tel: 046-286 85 00

Köpenhamn

Ellekær 6, opgang C

DK-2730 Herlev

Danmark

Tel: +45 39 61 61 57