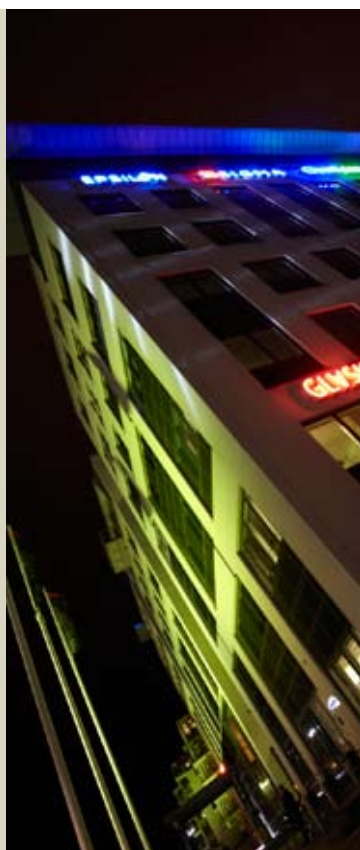


Wihlborgs Fastigheter AB

Delårsrapport

Januari – september 2009

09:3



- Hysesintäkterna ökade med 7 procent till 928 Mkr (869)
- Driftsöverskottet ökade med 8 procent till 673 Mkr (623)
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 procent till 404 Mkr (342)
- Periodens resultat ökade med 17 procent till 360 Mkr (307), motsvarande ett resultat per aktie om 9,94 kr (8,21)
- För helåret 2009 bedöms förvaltningsresultatet före skatt överstiga 535 Mkr.



Ljud- och ljusspel på Dockplatsen i Malmö
lördagen den 26 september 2009.
Fotograf: Stefan Larsson.

	2009 jan-sep	2008 jan-sep	Förändring procent
Hysesintäkter, Mkr	928	869	+ 7 %
Driftsöverskott, Mkr	673	623	+ 8 %
Förvaltningsresultat, Mkr	404	342	+ 18 %

Wihborgs delårsrapport

Januari-september 2009



VD-kommentar

Som Øresundsinstitutet prognostiserar växer ekonomin åter i Öresundsregionen och som Jones Lang LaSalle pekar på i sin Nordic City Report Autumn 2009 fortsätter trenden att företag vill lokalisera sig till Västra Hamnen i Malmö.

Under perioden har det gjorts två större fastighetsaffärer i Malmö, Skanskas försäljning av Citykajen (ca 500 Mkr) och försäljningen av Baltzar City (405 Mkr). Försäljningspriset för Citykajen är inte offentliggjord men vår analys tyder på ett försäljningspris i storleksordningen 36 – 38 000 kronor/kvm. Även Baltzar City-affären blir över 36 000 kronor/kvm.

Det går bra även för Wihlborgs. Vi har fortsatt en positiv nettouthyrning. Under juli till september blev den 2 Mkr. Nettouthyrningen från årets början uppgår till 20 Mkr. Vår uthyrningsgrad är 93 procent, vilket är oförändrat mot årsskiftet 2008/2009.

Tillväxten i hyresintäkterna mot samma period föregående år uppgår till 7 procent. Vårt driftsöverskott uppgår till 673 Mkr, vilket är 8 procent bättre än motsvarande period förra året. Vår överskottsgrad, dvs hyresintäkterna i förhållande till driftsöverskottet, uppgår till 73 procent att jämföras med 72 procent ifjol.

Vår internvärdering av fastighetsbeståndet visar på ett oförändrat värde mot halvårsskiftet 2009. Den aktuella direktavkastningen på våra förvaltningsfastigheter uppgår till 7,4 procent, 7,0 procent för kontor och 8,9 procent för lager.

Fortsatt låga skuldräntor ger ett lägre finansnetto mot föregående kvartal och per den 30 september uppgår vår genomsnittliga ränta till 3,11 procent.

Vår prognos för helåret 2009 indikerar ett stabilt driftsöverskott och fortsatt låga räntekostnader, sammantaget ett förvaltningsresultat före skatt, exklusive värdeförändringar, överstigande 535 Mkr.

Marknadskommentarer Öresundsregionen

Enligt Øresundsinstitutet är krisen över och Öresundsregionens ekonomi växer åter. Ett år efter finanskrisens klimax och efter en period då mycket aktivitet stannade upp, går det åter att tala om tillväxt. Marknaderna har normaliserats och återhämtningen har inletts.

I synnerhet för Skåne ser läget ljus ut. Den positiva spiral som startade med Öresundsbron håller i sig och med Citytunnelns öppnande nästa år och den kommande ESS-anläggningen har en dynamik skapats som innebär fler företagsetableringar, ytterligare investeringar och bättre förutsättningar för ökad produktivitetstillväxt. Øresundsinstitutet prognostiserar att Skånes ekonomi, efter nedgång med 2,5 procent i år, växer med 3,6 respektive 2,5 procent 2010 och 2011, dvs klart mer än övriga Sverige.

Efter att Øresundsinstitutet gått genom den befintliga statistiken visar denna att Öresundsregionen klarat konjunkturedgången väl. Antal varsel om uppsägning för perioden juni 2008 till augusti 2009 visar att 3,3 procent av de sysselsatta varslades i Skåne att jämföra med 3,9 procent för Sverige exklusive Skåne.

Sysselsättningen för Skåne beräknas minska med 2,1 procent i år. Flera av de varsel som lagts kan komma att lösas ut under det andra halvåret och det värsta på arbetsmarknaden är ännu inte över.

Øresundsinstitutet räknar med att under 2010 ökar sysselsättningen med 0,4 procent samt under 2011 med 0,6 procent, och först 2012 inleds en ny högkonjunktur som förstärker arbetsmarknaden mer påtagligt. Arbetsmarknaden ligger sent i konjunkturfasen och det dröjer därför innan företag och offentlig sektor är benägna att nyanställa.



Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden har hittills under året uppgått till 26,3 miljarder enligt Jones Lang LaSalle, en nedgång med 71 procent jämfört med samma period 2008. Transaktionsvolymen för så kallade Cross Bordertransaktioner minskade samtidigt med 72 procent, vilket visar en svag aktivitet från utländska aktörer på den svenska fastighetsmarknaden.

Hyresnivåerna i Malmö är fortfarande stabila och det råder i stort balans mellan tillgång och efterfrågan. För moderna kontor i centrala Malmö ligger hyran på 2 000 kronor per kvm. I Västra hamnen är nivån fortfarande 1 950 – 2 100 kronor. För övriga kontorslokaler i centrala Malmö ligger hyresintervallet mellan 1 400 – 1 850 kronor.

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för januari-september 2008 och balansposter tidpunkten 2008-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 928 Mkr (869). I summan ingår 3 Mkr som avser slutavräkning för 2008 avseende tilläggsdebiteringar. Övriga ökningarna av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar, hyresintäkter från fastigheter som förvärvades under 2008 samt projekt som färdigställts. Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 7 procent jämfört med 2008.

Uthyrningsgraden är 93 procent, oförändrat mot 2008-12-31.

Nettouthyrningen är fortfarande positiv. Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 95 Mkr (95).

Periodens uppsägningar har uppgått till 75 Mkr (57).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 255 Mkr (246).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 673 Mkr (623), med en överskottsgrad om 73 procent (72).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 23 Mkr (23).

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2009	13 620
Förvärv	230
Investeringar	522
Avyttrade fastigheter	-174
Värdetförändring	-7
Valutaomräkningar	-89
Redovisat värde 30 september 2009	14 102

Fastighetsförsäljningar och värdetförändringar fastigheter

Sju fastighetsförsäljningar har ägt rum under perioden till en sammanlagd köpeskilling om 174 Mkr.

Värderingen av fastigheterna per 2009-09-30 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet netto minskat med 7 Mkr sedan årsskiftet (2008-09-30 en ökning med 62 Mkr).

Ändrade redovisningsregler har inneburit att pågående byggnation av fastighet för framtida användning som förvaltningsfastighet skall redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Tidigare marknadsvärderades inte förvaltningsfastigheter under uppförande utan dessa redovisades till nedlagda kostnader. Projektfastigheterna har därför under första kvartalet värderats upp med sammanlagt 201 mkr. Samtidigt har värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter justerats ner med totalt 208 Mkr. Under tredje kvartalet är värdeförändringen oförändrad.

Finansnetto

Finansnettot exklusive värdeförändringar i derivat uppgick till -246 Mkr (-258), varav räntetäckningar uppgick till 4 Mkr (8).

Periodens räntekostnader, -250 Mkr (-266), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,89 procent. Vid periodens slut uppgår den genomsnittliga räntan till 3,11 procent inklusive effekter av utnyttjade derivatinstrument.

Mkr	2009 jan-sep 9 mån	2008 jan-sep 9 mån
Periodens förvaltningsresultat	404	342
Periodens resultat före skatt	465	394
Periodens resultat	360	307
Per aktie, kr		
Periodens förvaltningsresultat	11,16	9,14
Periodens resultat före skatt	12,84	10,53
Periodens resultat	9,94	8,21
Eget kapital I (26,3% resp. 28 % uppskjuten skatt)	114,07	118,61
Eget kapital II (10% uppskjuten skatt)	131,80	138,70

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 404 Mkr (342).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 465 Mkr (394).

Skatter

Skatt har beräknats utifrån skattesatsen 26,3 procent (28) som gäller från och med 2009. Wihlborgs påverkas ej av de skattedomar inom fastighetsbranschen som regeringsrätten lämnat i juni 2009.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 360 Mkr (307).

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 522 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 192 Mkr, varav 645 var investerade vid periodens slut.



De större pågående projekten är ett kontorshus åt Region Skåne, ett P-hus samt ett kontorshus till ÅF och Fojab på Dockan i Malmö. På Svågertorp uppförs en nybyggnad åt Honda och på Slagthuset om- och tillbyggnad åt Comfort Hotel.

Finansiell ställning

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september till 4 131 Mkr (4 134) och soliditeten till 28,3 procent (29,4). 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 30 september uppgick till 8 839 Mkr (8 271) med en genomsnittsränta, inklusive löftesprovision, om 3,11 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick den 30 september 2009 till 33 månader (44). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 5,3 år (2,8).

Wihlborgs innehar åtta derivatinstrument. Fyra stängningsbara swapar om 2,5 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 2,0 år till 8,7 år. En tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 7,2 år samt tre kurvlutningsswapar med löptid 3,8 år.

Undervärdet i portföljen för räntederivat har sedan årsskiftet minskat från 203 Mkr till 135, en positiv värdeförändring om 68 Mkr.

En uppgörelse har träffats med Swedbank om en förlängning av ett kreditavtal om 1 500 Mkr på tre år.

Ränte- och låneförfallstruktur per 30 september 2009

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall		
	Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2009		5 040	1,79		
2010		35	3,01	807	807
2011		1 000	4,92	1 800	1 793
2012		52	4,29	2 628	2 626
2013				2 800	2 721
>2013		2 712	4,88	892	892
Totalt		8 839	3,11	8 927	8 839

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 339 Mkr (232) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 81 personer (81), varav 26 fastighetsskötare. 53 medarbetare finns i Malmö, 18 i Helsingborg, 5 i Lund och 5 i Köpenhamn. Medelåldern är 49 år och andelen kvinnor uppgår till 32 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Moderbolaget har genomfört investeringar i främst dotterbolagsaktier under perioden med 342 Mkr (150).

Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidan 14.

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 årsredovisningen från 2008 sid 48 – 49 och 63 – 64 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker.

Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningar av dessa (IFRIC). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen om inget annat anges nedan.

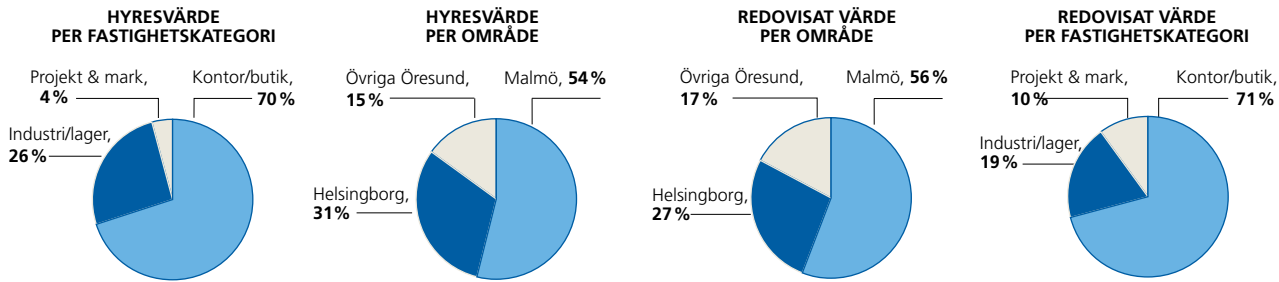
Nya redovisningsprinciper 2009

Omarbetade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland annat att intäkter och kostnader, som tidigare redovisats direkt mot eget kapital, numera redovisas i en separat rapport direkt efter resultaträkningen. Fortsättningsvis skall enbart transaktioner mot aktieägarna samt totalresultatet redovisas i eget kapital. En annan förändring är nya benämningar på de finansiella rapporterna. Dessa är dock inte tvingande. Wihlborgs har valt att behålla tidigare benämningar.

I IAS 1 föreskrivs vilken information som ska redovisas i resultaträkningen och i bilaga beskrivs hur densamma kan ställas upp. Emellertid är inte vare sig det som föreskrivs eller det som beskrivs uttömmande eller inriktat på ett fastighetsförvaltande företags förhållanden. Praxis i fastighetsförvaltande företag i Sverige har utvecklats och en ganska tydlig tendens kan ses. Med hänsyn till detta ändras indelningen av resultaträkningen fr.o.m. kvartal 3 så att förvaltningsresultat redovisas i ett avsnitt i resultaträkningen och värdeförändringar på fastigheter och derivat i eget avsnitt mellan förvaltningsresultat och resultat före skatt. Jämförelsetal för tidigare perioder har omarbetats.

Pågående byggnation av fastighet för framtida användning som förvaltningsfastighet skall fortsättningsvis klassificeras som förvaltningsfastighet och därmed redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, om övriga förvaltningsfastigheter värderas enligt verkligt värde metoden. Tidigare marknadsvärderades inte förvaltningsfastigheter under uppförande utan dessa redovisades till nedlagda kostnader.

Övriga nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden bedöms inte ha någon större påverkan på Wihlborgs finansiella rapporter. I senaste årsredovisningen, sid 58, finns ytterligare beskrivning av nya och ändrade redovisningsprinciper.



Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/lager kvm	Hotell kvm	Bostäder kvm	Övrigt kvm	Totalt kvm	Andel %
Malmö	305 881	33 105	243 141	2 947	5 419	4 879	593 372	46,9
Helsingborg	154 652	39 657	238 413	20 799	5 322	7 767	466 610	36,8
Övriga Öresundsreg.	127 642	3 006	75 926			253	206 827	16,3
Totalt	588 175	75 768	557 480	23 746	10 741	12 899	1 268 808	100,0
Andel, %	46,4	6,0	43,9	1,9	0,8	1,0		

Fördelning per fastighetskategori inom respektive område

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Redovisat värde/ marknadsvärde mkr kr/kvm	Hyresvärde mkr kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyres- intäkter mkr	Drifts- överskott mkr	Direkt- avkastning %	Över- skottsgrad %		
Malmö											
Kontor/butik	36	326 770	5 831	17 845	544	1 664	95	516	384	6,6	74
Industri/lager	43	184 525	966	5 232	128	691	93	118	80	8,3	68
Projekt & mark	40	84 077	1 105	13 140	49	581	54	26	9	0,8	33
Totalt Malmö	119	595 372	7 902	13 272	720	1 209	92	661	473	6,0	72
Helsingborg											
Kontor/butik ¹	34	161 626	2 181	13 494	210	1 297	97	203	146	6,7	72
Industri/lager	51	294 010	1 502	5 108	199	677	93	186	133	8,9	71
Projekt & mark	4	10 974	118	10 772	5	468	47	2	-136	-0,1	-6
Totalt Helsingborg	89	466 610	3 801	8 146	414	887	95	391	278	7,3	71
Övriga Öresundsregionen											
Kontor/butik	16	151 210	2 019	13 354	179	1 186	90	162	128	6,4	79
Industri/lager	10	45 399	240	5 293	25	561	91	23	19	8,0	83
Projekt & mark	9	10 218	140	13 688	2	230	100	2	1	0,5	32
Totalt Övriga Öresundsregionen	35	206 827	2 399	11 601	207	1 002	91	188	148	6,2	79
Totalt Wihlborgs	243	1 268 808	14 102	11 114	1 341	1 057	93	1 240	900	6,4	73
Totalt exklusive projekt och mark	190	1 163 540	12 739	10 949	1 285	1 104	94	1 209	891²	7,0³	74

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

2. I driftsöverskottet ingår kostnader för fastighetsadministration med 48 Mkr

3. Exklusive kostnad för förvaltningsadministration uppgår direktavkastningen till 7,4 procent

Hyreskontraktens löptider 30 september 2009

Kontrakterade hyresintäkter per 30 sep. 2009

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal				
2009	44	14 457	12	1
2010	631	285 147	276	23
2011	400	247 262	241	20
2012	352	204 907	242	20
2013	162	99 512	102	8
2014	66	112 870	152	13
>2014	67	117 160	180	15
Totalt lokalhyresavtal	1 722	1 081 315	1 206	100
Bostadshyresavtal	151	10 500	11	
P-platser och övrigt	468	0	23	
Totalt	2 341	1 091 815	1 240	

Fastighetsbeståndet per 30 september 2009

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 september 2009. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 30 september 2009.

Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 30 september 2009, utgående från kontrakterade hyresintäkter och faktiska kostnader på rullande tolv månader.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 30 september 2009 av 243 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 269 000 kvm.

Femton av fastigheterna innehåser med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 14 102 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 341 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 240 Mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 85 procent av det totala hyresvärdet och 83 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 70 respektive 26 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna är 891 Mkr. I denna post ingår även kostnaderna för fastighetsadministration med 48 Mkr. Exkluderat denna kostnad är alltså aktuellt driftsöverskott 939 Mkr, vilket med ett värde om 12 739 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 7,4 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 7,0 procent för kontor och 8,9 procent för lager.

Största ägare i Wihlborgs per den 30 september 2009

De tre största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB, Tibia Konsult AB tillsammans med Sten K Johnson, och Länsförsäkringar Fonder som äger 10,7 respektive 4,8 och 4,7 procent av de utestående aktierna.

De största ägarna i Wihlborgs 30 september 2009	Antal aktier tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,7
Sten K Johnson via bolag och privat	1 742	4,8
Länsförsäkringar Fonder	1 705	4,7
Robur Fonder	1 346	3,7
Handelsbanken Fonder	1 060	2,9
SEB Fonder	833	2,3
Familjen Qviberg	726	2,0
Skandia Fonder	559	1,5
Skandia Liv	426	1,2
Andra AP-Fonden	395	1,1
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	11 991	33,2
Aktieägare registrerade i utlandet	11 564	31,9
Totalt antal utestående aktier	36 214	100,0
Återköpt egna aktier	2 214	
Totalt antal registrerade aktier	38 428	

De tio största ägarna ägde vid periodens slut 35 procent. Antalet aktieägare uppgick till 26 728, en ökning med ca 300 aktieägare sedan årsskiftet.

Andelen aktieägare i utlandet har minskat från halvårsskiftet med 0,6 procent till 31,9 procent.

Valberedning inför årsstämman 2010

Vid årsstämman den 23 april 2009 beslutades att Wihlborgs valberedning som bl a skall lämna förslag till styrelseledamöter, skall bestå av företrädare för de tre största aktieägarna jämte en representant för de mindre aktieägarna. Namnen på ledamöterna i valberedningen skall offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet. Följande valberedning har bildats, baserat på ägandet den 30 september, och består av:

Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB)
Sten K Johnson (Tibia Konsult AB)
Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar Fondförvaltning AB)
Leif Franzon (Aktiespararna).

Årsstämman kommer att hållas i Malmö onsdagen den 21 april 2010. Aktieägare som vill kontakta valberedningen gör detta lämpligen med post eller e-mail till, valberedningen@wihlborgs.se eller med brev till Wihlborgs Fastigheter AB, Valberedningen, Box 97, 201 20 Malmö.

Utsikter för 2009

För helåret 2009 bedöms förvaltningsresultatet, dvs. resultatet före värdeförändringar och skatt, överstiga 535 Mkr.

Kommande rapporttillfällen

- Bokslutskommuniké 2009 den 9 februari 2010
- Delårsrapport januari-mars den 21 april 2010
- Årsstämma den 21 april 2010

Malmö den 29 oktober 2009
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)
Anders Jarl, VD

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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



Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) per 30 september 2009 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisorer som är utgiven av FAR SRS. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 29 oktober 2009

Deloitte AB

Torbjörn Svensson

Auktoriserad revisor

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar januari–september 2009

FASTIGHET	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott 2009, mkr ¹
Fastighetsförvärv kvartal 2						
Kranen 3	Malmö	Malmö	Kontor/butik	15 571		
Totalt förvärv april-juni 2009				15 571	230	9,4
Totalt förvärv jan-sep 2009				15 571	230	9,4
Fastighetsförsäljningar kvartal 2						
Gråbröder 34	Lund	Övr Öresund	Kontor/butik	2 758		
Postterminalen 2	Lund	Övr Öresund	Projekt & mark	-		
Oscar 4	Malmö	Malmö	Kontor/butik	1 235		
Totalt försäljningar apr-juni 2009				3 993	113	2,8
Fastighetsförsäljningar kvartal 3						
Generalens Hage 49	Malmö	Malmö	Kontor/butik	1 034		
Altona 5	Malmö	Malmö	Kontor/butik	693		
Altona 22	Malmö	Malmö	Kontor/butik	771		
Macken 12-14	Hässleholm	Övr Öresund	Industri/lager	5 642		
Totalt försäljningar jul-sep 2009				8 140	61	1,3
Totalt försäljningar jan-sep 2009				12 133	174	4,1

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



Resultaträkning för koncernen

Mkr	2009 jul-sep 3 mån	2008 jul-sep 3 mån	2009 jan-sep 9 mån	2008 jan-sep 9 mån	2008/09 okt-sep 12 mån	2008 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	307	290	928	869	1 227	1 168
Driftskostnader	-39	-36	-141	-130	-189	-178
Reparation och underhåll	-12	-13	-35	-36	-50	-51
Fastighetsskatt	-13	-13	-40	-39	-53	-52
Tomträttsavgäld	0	-1	-2	-3	-2	-3
Fastighetsadministration	-13	-13	-37	-38	-51	-52
Driftsöverskott	230	214	673	623	882	832
Central administration	-8	-8	-23	-23	-31	-31
Finansnetto	-72	-91	-246	-258	-339	-351
Förvaltningsresultat	150	115	404	342	512	450
Värdeförändring fastigheter	0	7	-7	62	-492	-423
Värdeförändring derivat	-21	1	68	-10	-136	-214
Resultat före skatt	129	123	465	394	-116	-187
Aktuell skatt	-3	-2	-6	-5	-8	-7
Uppskjuten skatt	-27	-18	-99	-82	128	145
Periodens resultat¹	99	103	360	307	4	-49
Vinst per aktie ²	2,73	2,76	9,94	8,21	0,11	-1,32
Antal aktier vid periodens slut, tusental	36 214	37 214	36 214	37 214	36 214	36 214
Genomsnittligt antal aktier, tusental	36 214	37 359	36 214	37 407	36 324	37 208

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 att beakta.

Totalresultat för koncernen

Mkr	2009 jul-sep 3 mån	2008 jul-sep 3 mån	2009 jan-sep 9 mån	2008 jan-sep 9 mån	2008/09 okt-sep 12 mån	2008 jan-dec 12 mån
Periodens resultat	99	103	360	307	4	-49
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	-7	12	-8	10	33	51
Summa totalresultat för perioden¹	92	115	352	317	37	2

1. Hela totalresultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.

Vissa resultatposter 2008 per kvartal

Mkr	januari-mars	april-juni	juli-september	oktober-december
Hysesintäkter	287	292	290	299
Driftskostnader	-51	-43	-36	-48
Reparation och underhåll	-12	-11	-13	-15
Fastighetsskatt	-14	-12	-13	-13
Tomträttsavgäld	-1	-1	-1	0
Fastighetsadministration	-12	-13	-13	-14
Driftsöverskott	197	212	214	209

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 sep 2009	30 sep 2008	31 dec 2008
Tillgångar			
Fastigheter	14 102	13 683	13 620
Övriga anläggningstillgångar	182	185	181
Kortfristiga fordringar	78	82	99
Likvida medel	244	192	140
Summa tillgångar	14 606	14 142	14 040
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 131	4 534	4 134
Uppskjuten skatteskuld	1 036	1 163	939
Övriga långfristiga skulder	8 794	7 994	7 039
Kortfristiga skulder	645	451	1 928
Summa eget kapital och skulder	14 606	14 142	14 040

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	30 sep 2009	30 sep 2008	31 dec 2008
Totalt eget kapital vid periodens början	4 134	4 473	4 473
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	4 014	4 353	4 353
Lämnad utdelning	-235	-234	-234
Återköp egna aktier	-	-22	-107
Totalresultat för perioden	352	317	2
Belopp vid periodens slut	4 131	4 414	4 014
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>			
Belopp vid periodens början	120	120	120
Förvärv minoritetens andel	-120	-	-
Belopp vid periodens slut	0	120	120
Totalt eget kapital vid periodens slut	4 131	4 534	4 134

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	30 sep 2009	30 sep 2008	31 dec 2008
<i>Löpande verksamheten</i>			
Driftsöverskott	673	623	832
Central administration	-23	-23	-31
Återläggning avskrivningar	1	2	3
Betalt finansnetto	-228	-225	-317
Betald inkomstskatt	-3	-11	-10
Förändring övrigt rörelsekapital	-1 280	71	1 067
Kassaflöde löpande verksamheten	-860	437	1 544
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av koncernföretag	-230	-260	-278
Försäljning av koncernföretag	172	267	267
Investeringar och förvärv av fastigheter	-522	-591	-846
Försäljning av fastigheter	-	409	409
Förändringar övriga anläggningstillgångar	-3	-82	-69
Kassaflöde investeringsverksamheten	-583	-257	-517
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning	-235	-234	-234
Förvärv minoritetsintresse	-120	-	-
Återköp egna aktier	-	-22	-107
Förändringar långfristiga skulder	1 902	121	-693
Kassaflöde finansieringsverksamheten	1 547	-135	-1 034
Periodens kassaflöde	104	45	-7
Likvida medel vid periodens början	140	147	147
Likvida medel vid periodens slut	244	192	140



Segmentsrapportering för koncernen jan-sep

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Totalt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Hysesintäkter	483	453	291	275	154	141	928	869
Fastighets-kostnader	-139	-133	-82	-79	-34	-34	-255	-246
Drifts-överskott	344	320	209	196	120	107	673	623

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 673 Mkr (623) Mkr och resultat före skatt 465 Mkr (394) består av central administration -23 Mkr (-23), finansnetto -246 Mkr (-258) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 61 Mkr (52).

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	jan-sep 2009	jan-sep 2008	jan-dec 2008
Intäkter	58	55	77
Kostnader	-66	-71	-95
Rörelseresultat	-8	-16	-18
Finansiella intäkter	310	658	850
Finansiella kostnader	-199	-410	-668
Resultat före skatt	103	232	164
Skatt	3	16	76
Nettoresultat	106	248	240

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	30 sep 2009	30 sep 2008	31 dec 2008
Andelar i koncernföretag	3 357	3 065	3 076
Fordringar hos koncernföretag	7 200	7 913	8 216
Övriga tillgångar	151	185	337
Kassa och bank	241	183	137
Summa tillgångar	10 949	11 346	11 766
Eget kapital	1 693	1 900	1 823
Skulder till kreditinstitut	7 464	6 640	6 843
Skulder till koncernföretag	1 608	2 737	2 832
Övriga skulder	184	69	268
Summa eget kapital och skulder	10 949	11 346	11 766

Koncernens nyckeltal

	jan-sep 2009	jan-sep 2008	okt-sep 2008/09	jan-dec 2008
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	11,8	9,3	0,1	-1,2
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	6,4	2,6	2,8
Soliditet, %	28,3	32,1	28,3	29,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,5	2,2
Belåningsgrad fastigheter, %	62,7	58,1	62,7	60,7
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	1,8	2,1	2,0
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	9,94	8,21	0,11	-1,32
Resultat före skatt per aktie, kr	12,84	10,53	-3,19	-5,03
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,16	9,14	14,10	12,09
Eget kapital per aktie I, kr	114,07	118,61	114,07	110,84
Eget kapital per aktie II, kr	131,80	138,70	131,80	126,91
Börskurs per aktie, kr	129,25	94,25	129,25	100,00
P/E-tal I, ggr	9,8	8,6	-	-
P/E-tal II, ggr	11,8	10,7	12,4	11,2
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	11,02	9,06	13,96	11,99
Utdelning per aktie, kr	-	-	-	6,50
Antal aktier vid periodens slut, tusental	36 214	37 214	36 214	36 214
Genomsnittligt antal aktier, tusental	36 214	37 407	36 324	37 208
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	243	243	243	247
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	14 102	13 683	14 102	13 620
Direktavkastning, % – alla fastigheter	6,4	6,3	6,4	6,5
Direktavkastning, % – exkl. projektfastigheter	7,0	6,5	7,0	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 268 808	1 241 498	1 268 808	1 257 410
Hysesintäkter, kr per kvm	977	951	977	968
Driftsöverskott, kr per kvm	709	689	709	699
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	93	93
Överskottsgrad, %	73	72	73	72
Medarbetare				
Antalet anställda vid periodens slut	81	81	81	81
Genomsnittligt antal anställda	81	82	81	82

DEFINITIONER

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

Resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive minoritetens andel.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomsättning.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

AKTIERELATERADE

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat per aktie

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Eget kapital per aktie I

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Eget kapital per aktie II

Beräknat som eget kapital per aktie I men med en skattesats för uppskjuten skatt på 10 procent istället för 26,3 (28) procent.

P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerat med resultat per aktie.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat med förvaltningsresultat belastat med 26,3 (28) procent skatt, per aktie.

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter avdrag för aktuell skatt före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid periodens slut.

Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hysesintäkter per kvm

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per kvm

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärde. (inkl projekt/mark samt fastighetsadministration).

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

”De hjälper oss att växa”

Scalado sitter i Betahuset på Ideon i Lund:

– I samband med den starka tillväxten 2008 behövde vi snabbt ytterligare ett helt våningsplan för att få plats. Så vi berättade helt enkelt för Wihlborgs hur vi ville ha det. Ett nytt kök, ett mysrum, nya konferensrum sedan – löste Wihlborgs allt, i samråd med oss såklart.

– Inga renoveringar är helt problemfria, men det handlar om hur problemen tas om hand. Wihlborgs har varit lyhörda och snabba genom hela processen, avslutar Malin Andersson.



Malin Andersson, Scalado



Adresser

Malmö - Huvudkontor
Box 97
201 20 Malmö
Besök: Dockplatsen 16
Telefon: 040-690 57 00
Fax: 040-690 57 01

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

Lund
Ideon Science Park
Scheelevägen 17
223 70 Lund
Telefon: 046-286 85 00
Fax: 046-18 40 96

Köpenhamn
Wihlborgs A/S
Ellekær 6, opgang C
DK-2730 Herlev
Telefon: +45-396 161 57
Fax: +45-396 161 58

www.wihlborgs.se
info@wihlborgs.se
Styrelsens säte: Malmö
Organisationsnummer:
556367-0230