

Delåret i sammandrag

Hysesintäkterna ökade med 14 procent till 1 092 Mkr (957)

Driftsöverskottet ökade med 16 procent till 799 Mkr (689)

Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent till 511 Mkr (460)

Periodens resultat uppgick till 505 Mkr (574), motsvarande ett resultat per aktie om 6,57 kr (7,52)

För helåret 2011 bedöms förvaltningsresultatet före skatt överstiga 645 Mkr (604)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2011 jul-sep	2010 jul-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Hysesintäkter	365	318	1 092	957
Driftsöverskott	274	237	799	689
Förvaltningsresultat	176	158	511	460
Värdeförändringar	-27	206	136	258
Periodens resultat	116	305	505	574
Resultat per aktie, kr	1,51	3,97	6,57	7,52
Överskottsgrad, %	75	75	73	72
Soliditet, %	30,6	30,4	30,6	30,4
Uthyrningsgrad, %	93	94	93	94

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 17,3 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,3 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,5 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler. Bolaget är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

Affärsidé

Wihlborgs ska, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter.

Mål

Wihlborgs ska vara det ledande och mest lönsamma fastighetsbolaget på Öresundsmarknaden.

03

VD-/marknads-
kommentar

04

Kommentarer
periodens
resultat

05

Fastighets-
beståndet

08

Övriga
kommentarer

12

Finansiella
rapporter

15

Nyckeltal

Ekonomisk information 2012

- Bokslutskommuniké 7 februari 2012
- Delårsrapport jan-mar 26 april 2012
- Årsstämma 26 april 2012

Produktion Wihlborgs.

Fotograf Felix Gerlach (interiör och exteriör).

Tryckeri Holmbergs. Tryckt på Svanenmärkt papper, licensnummer 341 115.



Projektportföljen ökar

VD-kommentarer

Resultatet för årets första nio månader är fortsatt gott. Tredje kvartalet visar ett förvaltningsresultat om 176 Mkr vilket åter är ett nytt rekord i Wihlborgs historia.

Vårt samlade förvaltningsresultat från årets början har ökat med 11 procent och uppgår till 511 Mkr, vilket motsvarar 6,65 kronor per aktie. Driftsöverskottet har kunnat matcha de ökade räntekostnaderna från 2010 och överskottsgraden visar en fortsatt god nivå om 73 procent.

Nettouthyrningen är fortsatt positiv. Vi har under kvartalet tecknat nya kontrakt för 44 Mkr medan uppsägningarna landade på 40 Mkr.

Hysesintäkterna har ökat till 1 092 Mkr vilket är en ökning med 14 procent i jämförelse med föregående år. I summan ingår förtida lösen av hyreskontrakt med 17 Mkr. Vår uthyrningsgrad har sjunkit med en procent sedan årsskiftet och är i huvudsak hänförligt till Acadias förtida avflytt och en ökad vakans för kontorsmarknaden i Lund.

Under kvartalet har vi också justerat låneskuldens räntebindning och tecknat nya ränteswapavtal om totalt 3 000 Mkr. Genom våra nya positioner har vi erhållit en lägre risknivå i låneportföljen. Per den sista september har marknadsvärderingen av vår derivatportfölj inneburit en negativ värdeförändring om 207 Mkr.

Med hjälp av vår projektverksamhet fortsätter värdet på vår fastighetsportfölj att öka. För kvartalet redovisas en värdeökning på 190 Mkr eller totalt 343 mkr för året.

Transaktionsvolymen har varit låg. Vi har förvärvat en mindre fastighet i Herlev, för 19 Mkr.

Vår projektportfölj omfattar nu 1,4 miljarder kronor där om- och tillbyggnaden av Landsdomaren i Lund till en psykiatrisk vårdenhet är det absolut största projektet. Vi har också påbörjat markarbeten på vårt nya projekt, Fören i Dockan, en kontorsbyggnad om 9 300 kvm att läggas till de 149 000 kvm i området som vi efter färdigställandet av Media Evolution City förvaltar. Uthyrningsgraden på Dockan är idag 99,3 procent. Vi har dessutom startat tre nya projekt i Helsingborg om totalt 175 Mkr.

Soliditeten uppgår till 30,6 (30,5), räntetäckningsgraden visar 3,0 (3,2) och belåningsgraden har sjunkit till 58,1 (59,6). Nyckeltalen är fortsatt starka och skapar förutsättningar för en expansion i projekt och fastighetsförvärv.

Vår prognos för förvaltningsresultatet 2011, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, bedömer vi skall överstiga 645 Mkr (604).

Starkt rustade i osäkra tider

Marknadskommentarer Öresundsregionen

Runt om i världen tornar problemen upp sig - den europeiska skuldkrisen växer och tillväxttakten i stora delar av Europa och USA är fortsatt låg vilket påverkar omvärlden.

Öresundsregionen har ett betydligt bättre utgångsläge än flera andra områden och regioner i Europa. Sverige och Danmark räknas som två av Europas mest stabila länder ekonomiskt sett. Sverige är unikt och är nästan ensam i klassen om att ha ett överskott i bytesbalansen och samtidigt ha ett budgetöverskott. Även Danmark har ett överskott i bytesbalansen. Deras budgetunderskott ligger under genomsnittet i EU.

Den finansiella oron i Europa har ännu inte påverkat möjligheterna för svenska fastighetsbolag att finansiera investeringar. Likviditeten på marknaden höll i sig under tredje kvartalet och transaktionsvolymen ökade jämfört med motsvarande period 2010.

Fastighetskonsulten DTZ bedömer att transaktionsaktiviteten kommer att hålla i sig även under sista kvartalet i år.

I Danmark har Sadolin & Albæk noterat att transaktionsmarknaden påverkats negativt av den finansiella oron och volymen minskar samtidigt som det tar längre tid att genomföra transaktioner.

Hysesmarknaden har varit stabil i Öresundsregionen med minskade vakanser i Malmö. Toppfyrorna i Malmö låg på 2 100 kr/kvm enligt Jones Lang LaSalle senaste Nordic City Report men förväntas stiga med ca 100 kr/kvm under andra halvåret 2011.

Under hösten kommer den svenska utredningen, vilken initierats av regeringen, om en fast Helsingborg/Helsingør-förbindelse att presenteras. Ytterligare en fast förbindelse över Öresund betyder mycket för regionen då Öresundsbron närmar sig sitt kapacitetstak på järnvägssidan.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-sep 2011

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden 1 januari till 30 september 2010 och balansposter för tidpunkten 2010-12-31.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 1 092 Mkr (957). I summan ingår 7 Mkr (5) som avser slutavräkning för 2010 avseende tilläggsdebiteringar. Dessutom ingår 17 Mkr i engångsersättning avseende förtida lösen av hyreskontrakt med Acadia i Malmö och QlikTech i Lund.

Övriga ökning av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från färdigställda projekt. Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 14 procent jämfört med 2010.

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är 93 procent vilket är en minskning med en procent sedan årsskiftet och främst hänförligt till Acadias och QlikTechs förtida avflytt.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 150 Mkr (107).

Periodens uppsägningar har uppgått till 87 Mkr (87).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 293 Mkr (268). Vissa driftskostnader som t ex snöröjning, elektricitet och uppvärmning varierar i storlek under kalenderåret. I kvartalshistoriken nederst på sidan 12 framgår detta.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 799 Mkr (689), med en överskottsgrad om 73 procent (72).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 26 Mkr (24).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettet uppgick till -262 Mkr (-203), varav ränteintäkterna uppgår till 6 Mkr (1).

Periodens räntekostnader uppgår till -268 Mkr (-204). Vid periodens slut uppgår den genomsnittliga räntan till 3,52 procent. Per den 31 december 2010 uppgick den till 3,56 procent.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 511 Mkr (460), en förbättring med 11 procent. Det motsvarar 6,65 kr/aktie (6,02).

Resultat före skatt

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 343 Mkr (319) och för räntederivat till -207 Mkr (-61). Resultat före skatt uppgick till 647 Mkr (718).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 505 Mkr (574).

Mkr	2011 jan-sep 9 mån	2010 jan-sep 9 mån
Periodens förvaltningsresultat	511	460
Periodens resultat före skatt	647	718
Periodens resultat	505	574
PER AKTIE, KR		
Periodens förvaltningsresultat	6,65	6,02
Periodens resultat före skatt	8,42	9,40
Periodens resultat	6,57	7,52
	2011-09-30	2010-09-30
Eget kapital I (26,3% uppskjuten skatt)	70,83	63,23
Eget kapital II (0% uppskjuten skatt)	89,74	78,83

Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under perioden avyttrat fyra fastigheter för totalt 95 Mkr. Under perioden har en fastighet förvärvats, Ellekær 2-4 i Herlev, Danmark för 19 Mkr.

En fastighetsreglering avseende mark har skett genom att fastigheten Gängtappen 2 i Malmö har bildats. Genom en bytesaffär med Malmö stad har Wihlborgs friköpt tomträtterna Börs-huset 1 och Flundran 1 samtidigt som Malmö stad löser byggnaderna på tomträttsfastigheten Gäddan 6. Tillträdet sker den 1 februari 2013.

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 348 Mkr. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 432 Mkr, varav 324 Mkr var investerade vid periodens slut. Det största pågående projektet är ny- och ombyggnaden av fastigheten Landsdomaren i Lund till Psykiatri Skåne. Investeringen uppgår till 730 Mkr, inklusive fastighetsförvärvet till 895 Mkr. Projektet omfattar 30 000 kvm uthyrningsbar yta. Projektet för Media Evolution City på Dockan i Malmö fortsätter och har upparbetat 115 Mkr av projektsumman på 193 Mkr.

På Dockan i Malmö har vi startat projektet Fören (fastighetsbeteckning Gängtappen 2) som är ett kontorsprojekt på 9 300 kvm. Ännu har inga hyreskontrakt tecknats men förhandlingar pågår och eftersom alla andra kontorslokaler på Dockan är uthyrda, så har vi valt att starta projektet. Investeringen är beräknad till 263 Mkr och direktavkastningen bedöms uppgå till 7,5 procent.

I Helsingborg har tre projekt startats till ett belopp om 175 Mkr där investeringssumman för det största projektet Rubinen 1 uppgår till 74 Mkr.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 Mkr, 2011-09-30

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering	Upparbetat 110930
Ubåten 2	Kontor	Malmö	Q1 2012	7 500	80	193	132
Landsdomaren 6	Vård	Lund	Q3 2013	30 000	100	730	27
Gångtappen 2	Kontor	Malmö	Q1 2013	9 300	-	263	22
Rubinen 1	Ind/Lager	Hbg	Q3 2012	8 500	100	74	0
Kroksabeln 20	Ind/Lager	Hbg	Q3 2012	4 400	100	50	1
Summa				59 700		1 310	182

Värdoförändringar fastigheter

Värderingen av fastigheterna per 2011-09-30 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 343 Mkr (319), varav merparten av värdoförändringen kommer från projektportföljen

Per den 30 september 2011 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 17 331 Mkr.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2011	16 678
Förvärv	19
Investeringar	348
Avyttrade fastigheter	-95
Värdoförändring	343
Valutaomräkningar	38
Redovisat värde 30 september 2011	17 331

Fastighetsbeståndet per 30 september 2011

Sammanställningarna på sidorna 6 och 7 baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 september 2011. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 oktober 2011.

Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för oktober 2011, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 30 september 2011 av 247 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 352 000 kvm.

Femton av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 17 331 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 518

Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 397 Mkr.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor uppgick till 94 procent och för lager till 89 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 85 procent av totalt hyresvärde och 83 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri och lager uppgick sammanlagt till 72 respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration, från förvaltningsfastigheterna är 1 055 Mkr vilket med ett redovisat värde om 16 377 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 6,4 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,0 procent för kontor och 8,0 procent för lager.

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september till 5 444 Mkr (5 206) och soliditeten till 30,6 procent (30,5). Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten ej skall understiga 25 och ej överstiga 35 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september uppgick till 10 072 Mkr (9 937) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,57 procent (3,57).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick den 30 september 2011 till 62 månader (26). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 4,6 år (4,5). Under perioden har Wihlborgs erhållit ett nytt lånelöfte om 500 Mkr.

Under perioden har Wihlborgs justerat låneskuldens räntebindning. Översiktliga villkor framgår enligt nedan.

DERIVATPORTFÖLJ 30 SEPTEMBER 2011

Mkr				
Belopp	Ränta 1, % ¹	kan stängas	Ränta 2, % ²	Avslut
Stängningsbara swappar				
1 000	3,95	kvartalsvis	3,95	2021
500	3,83	kvartalsvis	3,83	2021
500	1,25	mars 2012	2,63	2026
500	1,64	april 2012	2,66	2026
500	2,33	maj 2012	2,33	2026
500	1,15 ³	januari 2013	2,58	2027
1 000	1,96	augusti 2014	1,96	2021
Ränteswappar				
2 000	2,70			2021
Tröskelswap				
1 000	3,07	Tröskel 4,75		2021
Kurvlutningsswappar				
500		Rabatt 1,18 %		2013

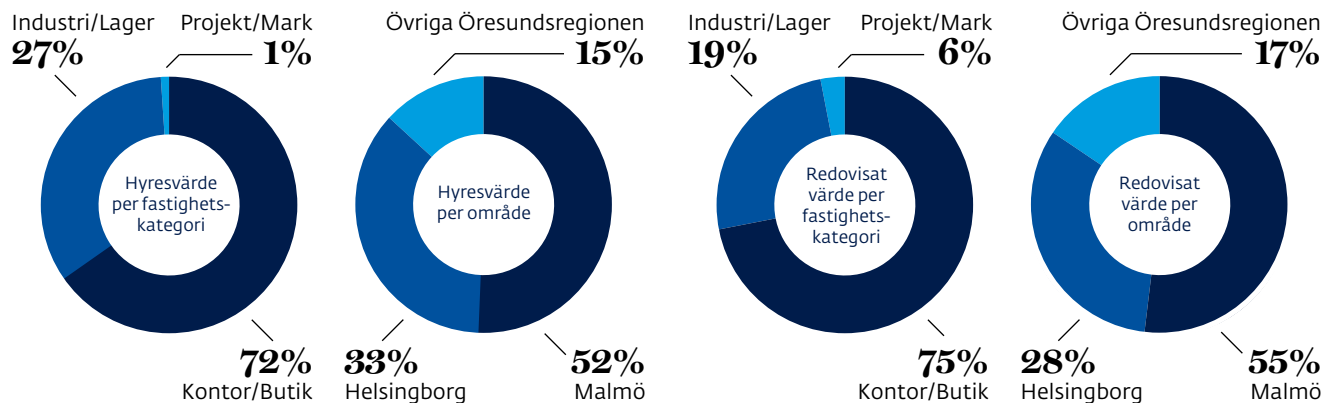
¹ Nuvarande betald ränta, Wihlborgs erhåller 90 dagars Stibor.

² Betald ränta efter år 1, Wihlborgs erhåller 90 dagars Stibor.

³ Startar januari 2012.



Restaurang P2 i Region Skåne huset på Dockan, Malmö.



FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Kvm

Område	Kontor	Butik	Industri/lager	Utb/vård	Övrigt	Totalt	Andel, %
Malmö	269 651	37 282	237 946	48 653	15 791 ²	609 322	45,1
Helsingborg	148 645	49 269	254 570	19 768	35 549 ¹	507 800	37,6
Övriga Öresundsreg.	150 143	9 615	58 651	5 122	11 338	234 869	17,4
Totalt	568 438	96 165	551 167	73 543	62 678	1 351 991	100,0
Andel, %	42,0	7,1	40,8	5,4	4,6		

1. I övrig yta Helsingborg ingår 5 390 kvm bostäder samt 20 799 kvm hotell.

2. I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, kvm	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Drift- överskott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Drift- överskott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
MALMÖ											
Kontor/Butik	41	365 993	7 667	621	1 697	96	596	446	75	463	6,0
Industri/Lager	48	230 469	1 358	161	699	88	141	93	66	101	7,4
Projekt & Mark	26	12 860	484	8	594	-	1	-3	-	-2	-
Totalt Malmö	115	609 322	9 509	790	1 296	93	738	536	73	562	5,9
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	35	184 335	2 998	275	1 489	97	267	190	71	198	6,6
Industri/Lager	55	319 059	1 742	220	690	91	199	138	69	147	8,5
Projekt & Mark	6	4 407	46	3	591	-	1	-1	-	-1	-
Totalt Helsingborg	96	507 800	4 787	497	979	94	467	327	70	345	7,2
ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN											
Kontor/Butik	19	172 403	2 378	206	1 195	82	169	115	68	126	5,3
Industri/Lager	10	45 399	233	25	556	89	23	19	83	20	8,6
Projekt & Mark	7	17 067	423	0	0	-	0	-1	-	-1	-
Totalt Övriga Öresundsregionen	36	234 869	3 034	231	985	83	192	133	69	145	4,8
Totalt Wihlborgs	247	1 351 991	17 331	1 518	1 123	92	1 397	996	71	1 052	6,1
Totalt exklusive projekt och mark	208	1 317 656	16 377	1 508	1 145	93	1 395	1 000	72	1 055	6,4

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 30 SEPTEMBER 2011

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Hysesintäkter, Mkr	Andel, %
LOKALHYRESAVTAL				
2011	75	28 021	25	5
2012	773	278 378	275	20
2013	413	195 529	223	16
2014	379	277 104	322	24
2015	161	162 735	213	16
2016	46	68 430	86	6
>2016	74	139 534	218	16
Totalt lokalhyresavtal	1 921	1 149 731	1 361	100
Bostadshyresavtal	64	5 390	5	
P-platser och övrigt	561	0	31	
Totalt	2 546	1 155 121	1 397	

Wihlborgs innehar per den 30 september olika räntederivatinstrument; Stängningsbara swappar om 4,5 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 9,4 år till 15,3 år, 2 miljarder kronor i 10-årig fastränteswap, en tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 10 år samt kurvutlutningsswappar om 0,5 miljarder med löptid 1,8 år.

Genom våra nya derivatpositioner har vi erhållit en lägre risknivå i låneportföljen. Fortsatt sjunkande långa marknadsräntor har emellertid inneburit att undervärdet på Wihlborgs derivatportfölj ökat från 85 till 292 Mkr, vilket inneburit en negativ värdeförändring om 207 Mkr. Värdeförändringen påverkar inte kassaflödet. När löptiden för derivaten gått ut är alltid värdet noll.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 30 SEP 2011

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall		
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2011	2 447	2,60	200	200	0
2012	1 894	2,95	119	119	0
2013	-	-	500	340	160
2014	1 000	3,05	6 050	5 647	403
2015	-	-	3 300	2 715	585
>2015	4 731	4,33	1 052	1 052	0
Totalt	10 072	3,52	11 221	10 072	1 148

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 277 Mkr (250) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 85 personer (86), varav 27 fastighetsvärdar. 56 medarbetare finns i Malmö, 19 i Helsingborg, 6 i Lund och 4 i Köpenhamn. Medelåldern är 48 år och andelen kvinnor uppgår till 35 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Moderbolaget har investerat 3 Mkr (40) i främst dotterbolagsaktier.

Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidan 14 och 15.

Största ägare i Wihlborgs per den 30 september 2011

Den 23 maj genomförde Wihlborgs en aktiesplit med villkor 2:1. Detta innebar att varje gammal aktie ersattes med två nya genom att antalet aktier ökade från 38 428 364 aktier till 76 856 728 aktier. De två största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB och Handelsbanken Fonder, som äger 10,1 respektive 3,2 procent av de

utestående aktierna.

Antalet aktieägare uppgick till 25 999, vilket är i nivå med antalet vid årsskiftet. Andelen registrerat ägande i utlandet uppgick till 38,5 procent, vilket också är i nivå med årsskiftet.

De största ägarna i Wihlborgs per 30 september 2011

Aktieägare	Antal aktier och röster, tusental	Andel av kapital
Brinova	7 734	10,1
Handelsbanken fonder	2 479	3,2
Tibia Konsult AB	2 388	3,1
Länsförsäkringar fonder	1 729	2,2
SEB fonder	1 696	2,2
Fam Qviberg	1 391	1,8
Skandia Fonder	1 358	1,8
Robur fonder	1 172	1,5
Andra AP-fonden	919	1,2
Lannebo fonder	811	1,1
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	25 597	33,3
Övriga aktieägare registrerade i utlandet	29 583	38,5
Totalt antal utestående aktier	76 857	100,0

Valberedning inför årsstämman 2012

Vid årsstämman den 28 april 2011 beslutades att Wihlborgs valberedning som bl a skall lämna förslag till styrelseledamöter, skall bestå av företrädare för de tre största aktieägarna, som önskar delta, jämte en representant för de mindre aktieägarna.

Följande valberedning, baserat på ägandet den 30 september, består av:

Bo Forsén (Brinova Fastigheter AB)

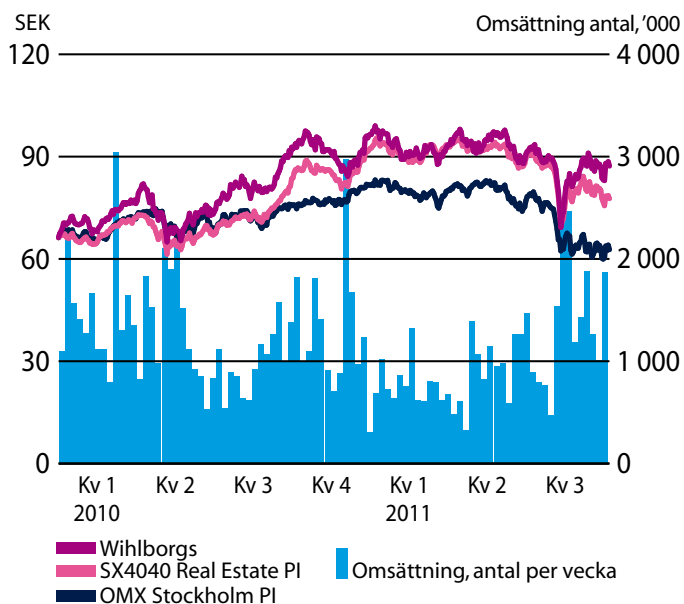
Sten K. Johnson (Tibia Konsult AB)

Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar Fondförvaltning AB)

Krister Eurén (mindre aktieägare).

Årsstämman kommer att hållas i Malmö torsdagen den 26 april 2012. Aktieägare som vill kontakta valberedningen gör detta lämpligen med e-mail till; valberedningen@wihlborgs.se eller med brev till Wihlborgs Fastigheter AB, Valberedningen, Box 97, 201 20 Malmö.

Kursutveckling 2010-01-01 – 2011-09-30



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. Risker som har ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter. Till detta kommer likviditets- och upplåningsrisken. I årsredovisningen från 2010 sid 77 – 80 och 99 – 100 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker.

Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de International Financial Reporting Standards (IFRS) som är utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRIC sådana de antagits av EU.

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i den senaste årsredovisningen.

Utsikter för 2011

För helåret 2011 bedöms förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, överstiga 645 Mkr.

Kommande rapporttillfällen

7 feb 2012 Bokslutskommuniké

26 apr 2012 Delårsrapport jan-mar

26 apr 2012 Årsstämma

Malmö den 27 oktober 2011

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.
Telefon 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 2011 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 revisor. 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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.

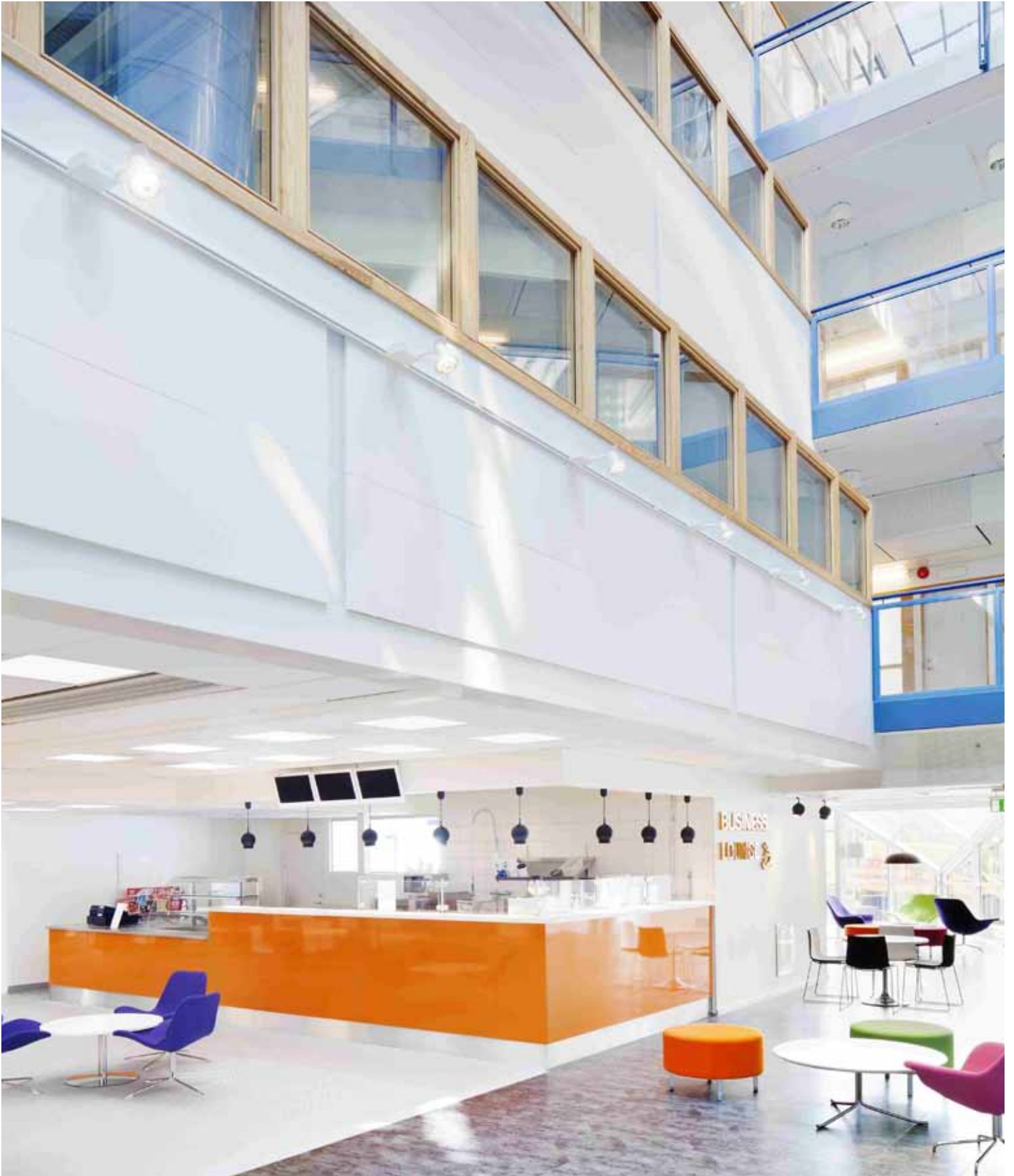
Slutsats

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.

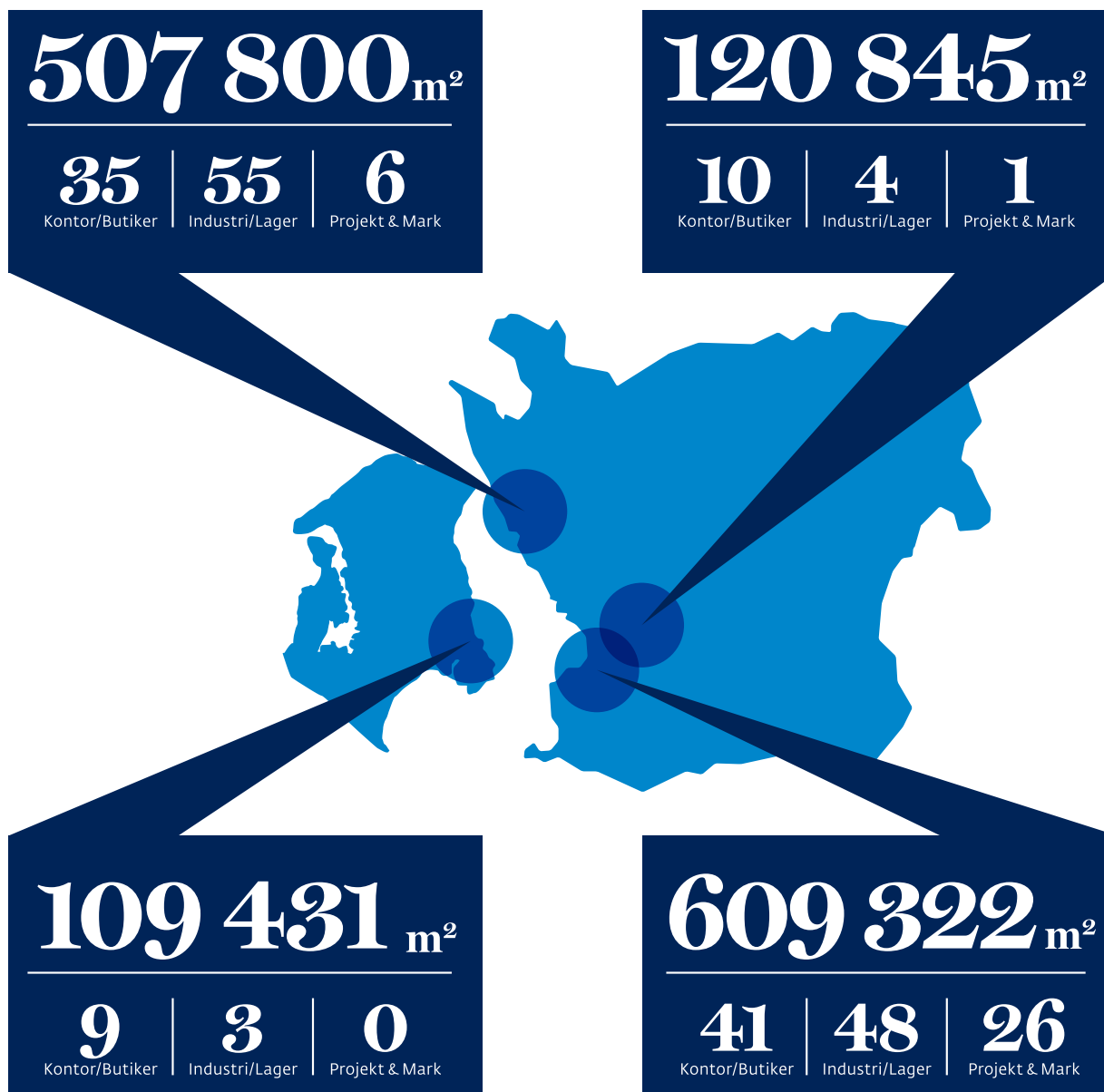
Malmö den 27 oktober 2011

Deloitte AB

Johan Rasmusson, Auktoriserad revisor



Business lounge i Vätet 1, Ideon, Lund.



FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI–SEPTEMBER 2011

Fastighet Kommun Förvaltningsområde Kategori Yta, kvm Pris, Mkr Driftsöverskott 2011, Mkr

FASTIGHETSFÖRÄRV KVARTAL 3

Ellekær 2-4	Herlev	Köpenhamn	Kontor	4 828		
Förvärv Jan-sep 2011				4 828	19	0,5

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 1

Söderarm 11	Malmö	N Hamnen och Arlöv	Industri/lager	17 508		
Tågarp 16:25	Burlöv	N Hamnen och Arlöv	Industri/lager	2 192		
Tågarp 16:26	Burlöv	N Hamnen och Arlöv	Industri/lager	2 616		
Åkarp 1:83	Burlöv	N Hamnen och Arlöv	Industri/lager	1 114		
Försäljning Jan-sep 2011				23 430	95	0,6

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	2011	2010	2011	2010	2010/2011	2010
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt/sep	jan-dec
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån
Hysesintäkter	365	318	1 092	957	1 429	1 294
Driftskostnader	-41	-39	-155	-145	-216	-206
Reparation och underhåll	-16	-11	-43	-33	-60	-50
Fastighetsskatt	-17	-17	-50	-48	-64	-62
Tomträttsavgäld	-2	0	-4	-2	-6	-4
Fastighetsadministration	-15	-14	-41	-40	-52	-51
Driftsöverskott	274	237	799	689	1 031	921
Central administration	-8	-8	-26	-24	-35	-33
Räntenetto	-90	-72	-262	-203	-337	-278
Resultat från joint ventures/övriga andelar	0	1	0	-2	-4	-6
Förvaltningsresultat	176	158	511	460	655	604
Värdeförändring fastigheter	190	191	343	319	575	551
Värdeförändring derivat	-217	15	-207	-61	-94	52
Resultat före skatt	149	364	647	718	1 136	1 207
Aktuell skatt	-2	-2	-6	-6	-4	-4
Uppskjuten skatt	-31	-57	-136	-138	-279	-281
Periodens resultat¹	116	305	505	574	853	922
Vinst per aktie, kr ^{2,3}	1,51	3,97	6,57	7,52	11,10	12,05
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 370	76 857	76 492

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Mkr	2011	2010	2011	2010	2010/2011	2010
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt/sep	jan-dec
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån
Periodens resultat	116	305	505	574	853	922
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	1	-5	2	-14	0	-16
Summa totalresultat för perioden¹	117	300	507	560	853	906

1. Hela resultatet/totalresultatet är hänförligt 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.

3. Omräkning har skett för under maj 2011 genomförd aktiesplit 2:1.

KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009
Hysesintäkter	365	363	364	337	318	321	318	308
Driftskostnader	-41	-47	-67	-61	-39	-44	-62	-49
Reparation och underhåll	-16	-14	-13	-17	-11	-11	-11	-15
Fastighetsskatt	-17	-17	-16	-14	-17	-16	-15	-14
Tomträttsavgäld	-2	-1	-1	-2	0	-1	-1	-1
Fastighetsadministration	-15	-13	-13	-11	-14	-14	-12	-14
Driftsöverskott	274	271	254	232	237	235	217	215
Förvaltningsresultat	176	173	162	144	158	158	144	137
Överskottsgrad, %	75,1	74,7	69,8	68,8	74,5	73,2	68,2	69,8
Direktavkastning, %	6,4	6,4	6,1	5,8	6,3	6,3	6,0	6,0
Soliditet, %	30,6	30,7	31,3	30,5	30,4	29,2	30,8	29,6
Avkastning eget kapital, %	8,6	13,0	16,1	27,7	25,9	12,9	10,6	11,9
Resultat per aktie, kr	1,51	2,28	2,78	4,53	3,97	3,88	3,18	3,49
Kassaflöde per aktie, kr	2,26	2,24	2,08	1,90	2,03	2,04	1,88	1,92
Eget kapital per aktie II, kr	89,74	87,85	88,44	85,12	78,83	74,32	75,17	73,15
Börskurs i % av Eget Kapital II	97,2	104,2	106,3	114,5	117,7	99,9	101,4	90,6

Nyckeltal ovan baseras på utfall för respektive kvartal. Direktavkastning och avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal utan beaktande av säsongsvariationer.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	17 331	15 147	16 678
Övriga anläggningstillgångar	194	167	160
Kortfristiga fordringar	81	107	75
Likvida medel	202	559	175
Summa tillgångar	17 808	15 980	17 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 444	4 860	5 206
Uppskjuten skatteskuld	1 453	1 199	1 336
Övriga långfristiga skulder	10 359	7 697	8 214
Kortfristiga skulder	552	2 224	2 332
Summa eget kapital och skulder	17 808	15 980	17 088

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-sep 2011	jan-sep 2010	jan-dec 2010
Totalt eget kapital vid periodens början	5 206	4 417	4 417
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	5 206	4 417	4 417
Lämnad utdelning	-269	-259	-259
Avyttring egna aktier	-	142	142
Periodens resultat	505	574	922
Övrigt totalresultat	2	-14	-16
Belopp vid periodens slut	5 444	4 860	5 206
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 444	4 860	5 206

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-sep 2011	jan-sep 2010	jan-dec 2010
<i>Löpande verksamheten</i>			
Driftsöverskott	799	689	921
Central administration	-26	-24	-33
Återläggning avskrivningar	1	1	1
Betald finansnetto	-265	-214	-274
Betald inkomstskatt	-1	0	-7
Förändring övrigt rörelsekapital	-4	-15	25
Kassaflöde löpande verksamheten	504	437	633
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i koncernföretag	-	-126	-960
Försäljning av andelar i koncernföretag	83	237	237
Investeringar och förvärv av fastigheter	-367	-679	-1152
Fastighetsförsäljningar	10	10	17
Förändring övriga anläggningstillgångar	-41	-4	-10
Kassaflöde investeringsverksamheten	-315	-562	-1 868
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning	-269	-259	-259
Avyttring egna aktier	-	142	142
Omsättning derivat	-	-	30
Förändring lån	104	532	1 225
Förändring övriga långfristiga skulder	3	-12	-9
Kassaflöde finansieringsverksamheten	-162	403	1 129
Periodens kassaflöde	27	278	-106
Likvida medel vid periodens början	175	281	281
Likvida medel vid periodens slut	202	559	175

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN - SEP

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Totalt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter	573	518	355	305	164	134	1 092	957
Fastighets- kostnader	-151	-145	-100	-89	-42	-34	-293	-268
Drifts- överskott	422	373	255	216	122	100	799	689

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment, vilka är detsamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 799 Mkr (689) Mkr och resultat före skatt 647 Mkr (718) består av central administration -26 Mkr (-24), räntenetto -262 Mkr (-205) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 136 Mkr (258).

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	jan-sep	jan-sep	jan-dec
	2011	2010	2010
Intäkter	61	58	80
Kostnader	-75	-73	-101
Rörelseresultat	-14	-15	-21
Finansiella intäkter	367	374	728
Finansiella kostnader	-520	-259	-319
Resultat före skatt	-167	100	388
Skatt	68	20	-7
Periodens resultat	-99	120	381
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	-99	120	381

Definitioner

Finansiella nyckeltal*Avkastning på eget kapital*

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och värdeförändring derivat, i procent av genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Låneskulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Aktierelaterade nyckeltal*Periodens resultat per aktie*

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

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.

Eget kapital per aktie I

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 utan belastning av uppskjuten skatt. Eget kapital har ökat med redovisad uppskjuten skatteskuld.

Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling och faktisk utdelning i relation till börskursen vid årets början.

P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerat med resultat per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat med förvaltningsresultat, belastat med 26,3 procent skatt, per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på fastighetsbeståndet i slutet på respektive kvartal.

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid periodens slut.

Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

Hysesvärde

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

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 hyesvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyesintäkter.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31
Andelar i koncernföretag	3 857	3 461	3 854
Fordringar hos koncernföretag	9 181	8 475	8 637
Övriga tillgångar	245	182	323
Kassa och bank	202	528	173
Summa tillgångar	13 485	12 646	12 987
Eget kapital	1 863	1 970	2 231
Skulder till kreditinstitut	8 902	8 118	8 814
Skulder till koncernföretag	2 346	2 326	1 792
Övriga skulder	374	232	150
Summa eget kapital och skulder	13 485	12 646	12 987

KONCERNENS NYCKELTAL

	jan-sep 2011	jan-sep 2010	okt/sep 2010/11	jan-dec 2010
--	-----------------	-----------------	--------------------	-----------------

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %	12,6	16,5	16,6	19,0
Avkastning på totalt kapital, %	8,5	8,5	9,3	9,0
Soliditet, %	30,6	30,4	30,6	30,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,2	2,9	3,1
Belåningsgrad fastigheter, %	58,1	61,1	58,1	59,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9	1,9

AKTIERELATERADE¹

Resultat per aktie, kr	6,57	7,52	11,10	12,05
Resultat före skatt per aktie, kr	8,42	9,40	14,78	15,78
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,65	6,02	8,52	7,90
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet per aktie, kr	6,58	5,96	8,48	7,86
Eget kapital per aktie I, kr	70,83	63,23	70,83	67,74
Eget kapital per aktie II, kr	89,74	78,83	89,74	85,12
Börskurs per aktie, kr	87,25	92,75	87,25	97,50
Utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,50
Aktiens direktavkastning, % ²	-	-	-	3,6
Aktiens totalavkastning, % ²	-	-	-	52,3
P/E-tal I, ggr	10,0	9,3	7,9	8,1
P/E-tal II, ggr	13,4	15,7	13,9	16,7
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 370	76 857	76 492

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter	247	244	247	249
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	17 331	15 147	17 331	16 678
Direktavkastning, % - alla fastigheter	5,7	6,3	5,7	6,1
Direktavkastning, % - exkl projektfastigheter	6,1	6,6	6,1	6,3
Uthyrbar yta, kvm	1 351 991	1 290 528	1 351 991	1 369 064
Hysesintäkter, kr per kvm	1 034	1 011	1 034	1 034
Driftsöverskott, kr per kvm	736	738	736	741
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	92	92	92	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	93	94	93	94
Överskottsgrad, %	71	73	71	72

MEDARBETARE

Antalet anställda vid periodens slut	85	84	85	86
Genomsnittligt antal anställda	85	82	85	83

¹Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 2:1 under maj 2011.

²Beräknas enbart för kalenderår.


Runt om i Malmö hänger våra fasadvepor med budskap om arbetsglädje.

Hos oss bor arbetsglädjen

Med hjälp av vårt engagemang och våra fastigheter ska vi skapa förutsättningar för näringslivet i Öresundsregionen att utvecklas positivt.



wihlborgs.se

Malmö - Huvudkontor

Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97, 201 20 Malmö
Besök: Dockplatsen 16
Telefon: 040-690 57 00
Fax: 040-690 57 01

Helsingborg

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

Lund

Wihlborgs Fastigheter AB
Ideon Science Park
Scheelevägen 17
223 70 Lund
Telefon: 040-690 57 00
Fax: 040-690 57 01

Danmark

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

www.wihlborgs.se

info@wihlborgs.se

Styrelsens säte: Malmö

Organisationsnummer:

556367-0230