

Året i sammandrag

Hysesintäkterna ökade med 12 procent till 1 445 Mkr (1 294)

Driftsöverskottet ökade med 13 procent till 1 042 Mkr (921)

Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 656 Mkr (604)

Årets resultat uppgick till 665 Mkr (922), motsvarande ett resultat per aktie om 8,65 kr (12,05)

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,75 kronor (3,50)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Hysesintäkter	353	337	1 445	1 294
Driftsöverskott	243	232	1 042	921
Förvaltningsresultat	145	144	656	604
Värdeförändringar fastigheter	172	232	515	551
Periodens resultat	160	348	665	922
Resultat per aktie, kr	2,08	4,53	8,65	12,05
Överskottsgrad, %	69	69	72	71
Soliditet, %	30,1	30,5	30,1	30,5
Uthyrningsgrad, %	92	94	92	94

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 18 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,4 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,6 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består 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

- Delårsrapport jan-mar 26 april 2012
- Årsstämma 26 april 2012
- Delårsrapport jan-jun 6 juli 2012
- Delårsrapport jan-sep 25 oktober 2012

Produktion Wihlborgs.
Fotograf Felix Gerlach (interiör och exteriör).

Förvaltningsresultat 656 Mkr

VD-kommentarer

Resultatet för 2011 blev fortsatt gott. Till följd av den milda vintern blev resultatet något bättre än vår prognos i Q3.

Transaktionsmarknaden har haft en viss inbromsning, men vi ser ännu inga tecken på någon avmattning i hyresmarknaden. Efterfrågan på bra lokaler är fortsatt stor i alla de skånska städerna; Malmö, Lund och Helsingborg. Skillnaden är tillgången på lediga kontorslokaler. I Helsingborg råder brist på lokaler, i Malmö är det balans och i Lund är det stor tillgång. Men som en följd av de stora forskningsinvesteringarna Max-Lab IV och ESS, har efterfrågan ökat kraftigt i Lund.

Vi har genom fortsatt god uthyrning, förvärv och projektutveckling höjt våra hyresintäkter med 12 procent till 1 445 Mkr samt ökat vårt driftsöverskott med 13 procent till 1 042 Mkr. Intäkterna av engångskaraktär uppgår till 24 Mkr varav 17 Mkr avser förtida lösen av hyreskontrakt. Uthyrningsgraden har sjunkit något till följd av dessa överenskommelser. Överskottsgraden hamnar på 72 (71) procent.

Vår intjäning kommer från fastighetsförvaltning och projektutveckling. Från förvaltningen redovisar vi ett förvaltningsresultat om 656 Mkr att jämföras med 604 Mkr 2010. Resultatförbättringen innebär en ökning med 9 procent. Under 2011 var värdeförändringen på fastigheter totalt 515 Mkr (551), varav merparten, 300 Mkr, är hänförlig till vår projektutveckling.

Vi har under en lång rad av kvartal ökat våra hyresintäkter genom att hela tiden hyra ut mer än vad som sagts upp. För helåret 2011 har vi tecknat nya avtal med en årshyra om 189 Mkr samtidigt har vi fått uppsägningar motsvarande 123 Mkr. Enbart för Q4 var siffrorna 39 Mkr nytecknat och 36 uppsagt.

Genom skuldskrisen i Europa har marknadsräntorna sjunkit,

vilket fått till följd att värdet på våra derivatprodukter också har sjunkit. Undervärdet har under året ökat med 336 Mkr och uppgår nu till 421 Mkr.

Vårt resultat efter skatt uppgår till 665 Mkr (922) och före skatt till 835 Mkr att jämföras med 1 207 Mkr 2010.

Hela vårt fastighetsbestånd har inför årsskiftet värderats externt. Marknadens avkastningskrav har varit oförändrat.

Direktavkastningen på våra fastigheter exklusive projekt och fastighetsadministration uppgår till 6,5 procent. Fastighetsvärdet uppgår till 18 miljarder kronor (16,7).

Under året har vi förvärvat fastigheter för 466 Mkr och sålt för 206 Mkr. Detta har inneburit en lägre transaktionsvolym jämfört med 2010 då vi köpte för 1 279 Mkr och sålde för 256 Mkr. Det enskilt största förvärvet, om 310 Mkr, under året gjordes i Lund i fastigheten Forskaren 3.

Soliditeten uppgår till 30,1 procent (30,5), räntetäckningsgraden visar 2,8 (3,1) och belåningsgraden uppgår till 58,1 (59,6). Nyckeltalen överensstämmer därmed med våra finansiella mål. Vi har också inför 2012 förstärkt våra finansiella mål genom att omformulera vårt soliditetsmål till lägst 30 procent och lagt till ett mål om en belåningsgrad om högst 60 procent. Vi är övertygade om att dessa preciseringar av våra finansiella mål är viktiga inför den framtida tillväxten i bolaget.

Vår låneskuld uppgår till 10,5 miljarder (9,9) och den genomsnittliga räntan vid årets slut till 3,59 (3,56).

Styrelsen föreslår en ökad utdelning med 25 öre till 3,75 kronor, vilket ligger i linje med vår utdelningspolicy. Utdelningen motsvarar en höjning med 7,1 procent jämfört med 2010.

Utsikterna för 2012 är goda. Vi räknar med ett ökat driftsöverskott tillsammans med fortsatta investeringsvinster från våra projekt.

Ökade möjligheter för Wihlborgs

Marknadskommentarer Öresundsregionen

Den europeiska skuldskrisen sätter sina avtryck i ekonomin. Konjunkturen i Europa vänder nedåt och Europa bedöms få negativ tillväxt 2012. Även om ekonomin i Öresundsregionen påverkas så bedöms tillväxten förbli positiv i Öresundsregionen. Enligt Øresundsinstittets prognos, daterad december 2011, bedöms tillväxten för 2011 bli 3,8 procent i Skåne, medan den blir 1,2 procent på Själland. Under 2012 minskar tillväxttakten något och i Skåne bedöms den bli 1,2 procent och 1,0 procent på Själland.

Skånes arbetsmarknad har haft några väldigt starka år, med en tillväxt om 1,6 procent både 2010 och 2011. För 2012 bedöms sysselsättningen dock minska svagt med 0,4 procent i Skåne. Hyresmarknaden ligger traditionellt sett sent i konjunkturcykeln. Att Skåne såg en positiv sysselsättningstillväxt både 2010 och 2011 borgar för en gynnsam utveckling på hyresmarknaden även under 2012.

Danmark drabbades både tidigare och hårdare av förra lågkonjunkturen och sysselsättningen har minskat sedan 2009. På Själland bedöms den fortsätta falla med 0,7 procent under 2012. Således har hyresmarknaden där påverkats negativt, med ökade vakanser och större press nedåt på hyresnivåerna.

Transaktionsmarknaden i Sverige såg en inbromsning det sista kvartalet 2011, vilket till stor del beror på att den finansiella turbulensen spridit sig till banksystemet och bankernas krav blivit allt strängare. För ett välkapitaliserat bolag som Wihlborgs innebär detta ökade möjligheter att göra goda affärer när konkurrensen minskar. Enligt Newsec uppgick transaktionsvolymen avseende transaktioner \geq 100 miljoner kr till 85 miljarder kr, vilket var en minskning med 13 procent jämfört med 2010. Fastighetsmarknaden under 2011 har varit stabil med i princip stillastående avkastningskrav. I Danmark började transaktionsvolymen sjunka redan 2007 och det var fortsatt låg omsättning under 2011.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-dec 2011

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för 2010 och balansposter för tidpunkten 2010-12-31.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 1 445 Mkr (1 294). I summan ingår 7 Mkr (5) som avser slutavräkning för 2010 avseende tilläggsdebiteringar. Dessutom ingår 17 Mkr i förtida lösen av hyreskontrakt med Acadia i Malmö och QlikTech i Lund.

Övriga öknings av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från färdigställda projekt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 12 procent jämfört med 2010.

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är 92 procent vilket är en minskning med 2 procentenheter sedan föregående årsskifte och främst hänförlig till Acadias och QlikTechs förtida avflytt.

Under året har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 189 Mkr (135). Årets uppsägningar har uppgått till 123 Mkr (106).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 403 Mkr (373). Till följd av en mildare vinter än normalt redovisas minskade kostnader för snöröjning och energi under året. 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 1 042 Mkr (921), med en överskottsgrad om 72 procent (71).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 38 Mkr (33) och intäkterna uppgick till 5 Mkr, vilket ger ett netto om 33 Mkr.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -350 Mkr (-278), varav ränteintäkter 8 Mkr (3). Resultat från joint ventures redovisas till -3 (-6).

Årets räntekostnader uppgår till -358 Mkr (-281). Vid årets slut uppgår den genomsnittliga räntan till 3,59 procent. Per den 31 december 2010 uppgick den till 3,56 procent.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 656 Mkr (604), vilket är en förbättring med 9 procent. Belastat med skatt uppgick förvaltningsresultatet till 483 Mkr (445).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 835 Mkr (1 207).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 665 Mkr (922).

Mkr	2011 jan-dec 12 mån	2010 jan-dec 12 mån
Periodens förvaltningsresultat	656	604
Periodens resultat före skatt	835	1 207
Periodens resultat	665	922
PER AKTIE, KR		
Periodens förvaltningsresultat	8,54	7,90
Periodens resultat före skatt	10,86	15,78
Periodens resultat	8,65	12,05
	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital I (26,3% uppskjuten skatt)	72,86	67,74
Eget kapital II (0% uppskjuten skatt)	92,04	85,12

Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under perioden köpt fem fastigheter för totalt 466 Mkr. Åtta fastigheter har sålts under året till en sammanlagd köpeskilling om 206 Mkr, vilket är 40 Mkr över totalt investerat kapital.

En fastighetsreglering avseende mark har skett genom att fastigheten Gängtappen 2 i Malmö bildats. Genom en bytesaffär med Malmö stad har Wihlborgs friköpt tomträtterna Börshuset 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 600 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 495 Mkr, varav 470 var investerade vid årsskiftet. 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 och omfattar 30 000 kvm uthyrbar yta. Projektet för Media Evolution City på Dockan i Malmö fortsätter och har upparbetat 159 Mkr av projektsumman på 193 Mkr.

På Dockan har projektet Fören startat (fastighetsbeteckning Gängtappen 2). Det är ett kontorsprojekt på 9 300 kvm och investeringen är beräknad till 263 Mkr.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 Mkr, 31 DECEMBER 2011

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering	Upparbetat 111231
Ubåten 2	Kontor	Malmö	Q1 2012	7 500	80	193	159
Landsdomaren 6	Vård	Lund	Q3 2013	30 000	100	730	128
Gångtappen 2	Kontor	Malmö	Q1 2013	9 300	-	263	56
Rubinen 1	Ind/Lager	Hbg	Q4 2012	8 500	100	74	0
Kroksabeln 20	Ind/Lager	Hbg	Q3 2012	4 400	100	50	23
Summa				59 700		1 310	366

Värdeförändringar fastigheter

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har gjort 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 ökat med 515 Mkr (551). Avkastningskraven har under året varit oförändrade. Per den 31 december 2011 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 18 046 Mkr.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2011	16 678
Förvärv	466
Investeringar	600
Avyttrade fastigheter	-206
Värdeförändring	515
Valutaomräkningar	-7
Redovisat värde 31 december 2011	18 046

Fastighetsbeståndet per 31 december 2011

Sammanställningarna på sidorna 6 och 7 baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2011. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2012.

Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2012, 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 den 31 dec 2011 av 247 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 365 000 kvm.

15 av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas redovisade värde uppgick till 18 046 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till

1 579 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 444 Mkr.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent och för industri/lager till 90 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 84 procent av totalt hyresvärde och 81 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 72 respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration, från förvaltningsfastigheterna är 1 097 Mkr vilket med ett redovisat värde om 16 861 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 6,5 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,1 procent för kontor/butik och 8,2 procent för industri/lager.

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december till 5 600 Mkr (5 206) och soliditeten till 30,1 procent (30,5).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december uppgick till 10 488 Mkr (9 937) med en genomsnittsränta, inklusive kostnad för kreditavtal, om 3,62 procent (3,57).

Med beaktande av bolagets nettoskuld om 10,5 miljarder, definierat som låneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 58,1 procent (59,6).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick 31 december till 66 månader (26). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften var 4,5 år (4,5).

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

DERIVATPORTFÖLJ 31 DECEMBER 2011

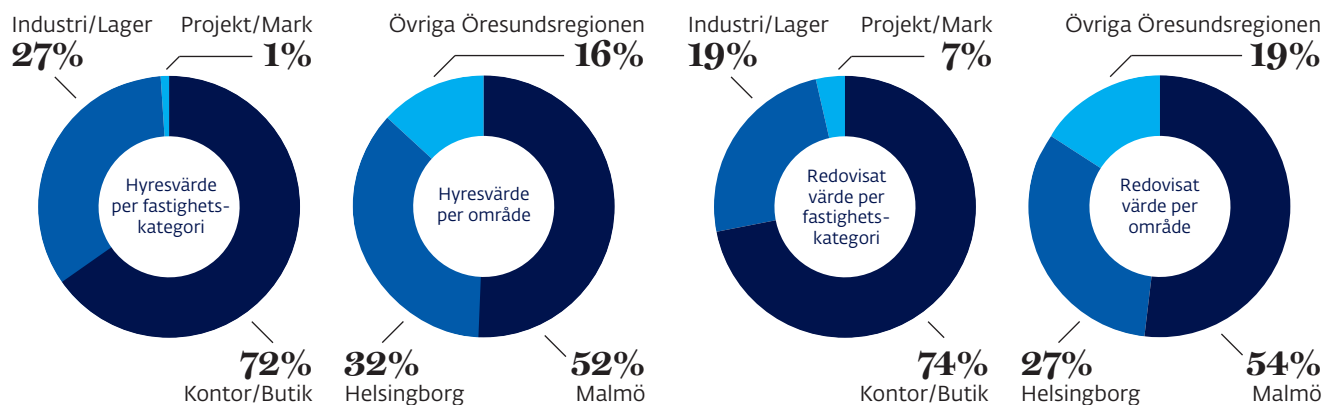
Mkr	Ränta 1, % ¹	kan stängas	Ränta 2, % ²	Avslut
Stängningsbara swappar				
1 000	3,95	kvartalsvis	3,95	2021
500	3,83	kvartalsvis	3,83	2021
500	1,25	mars 2012	2,63	2026
500	1,79	april 2012	2,66	2026
500	2,33	maj 2012	2,33	2026
500	1,15	januari 2013	2,58	2027
1 000	1,96	augusti 2014	1,96	2021
Ränteswappar				
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 datum i föregående kolumn, Wihlborgs erhåller 90 dagars Stibor.



En av våra många hyresgäster på Dockan i Malmö, Bang & Olufsen, fastigheten Skrovat 5.



FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Kvm

Område	Kontor	Butik	Industri/lager	Utb/vård	Övrigt	Totalt	Andel, %
Malmö	274 071	28 895	242 590	48 756	24 129 ²	618 440	45,3
Helsingborg	151 387	52 325	253 628	19 592	27 472 ¹	504 403	36,9
Övriga Öresundsreg.	155 597	10 428	59 134	5 122	12 046	242 327	17,8
Totalt	581 054	91 647	555 352	73 470	63 647	1 365 170	100,0
Andel, %	42,6	6,7	40,7	5,4	4,7		

1. I övrig yta Helsingborg ingår 5 390 kvm bostäder samt 13 158 kvm hotell.

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

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen kvm	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Drifts- överskott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Drifts- överskott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
MALMÖ											
Kontor/Butik	41	363	7 747	635	1 751	95	600	450	75	468	6,0
Industri/Lager	49	238	1 450	178	747	87	154	105	68	112	7,7
Projekt & Mark	26	18	615	10	582	-	3	-2	-	-1	-
Totalt Malmö	116	618	9 812	823	1 331	92	757	553	73	579	5,9
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	34	176	2 969	273	1 555	97	264	188	71	197	6,6
Industri/Lager	56	321	1 801	226	705	91	207	145	70	154	8,6
Projekt & Mark	12	7	74	3	366	-	1	-1	-	-1	-
Totalt Helsingborg	102	504	4 844	502	997	94	472	332	70	351	7,2
ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN											
Kontor/Butik	20	180	2 641	228	1 254	84	191	133	70	145	5,5
Industri/Lager	8	45	253	26	568	92	24	20	84	21	8,3
Projekt & Mark	1	17	496	0	0	-	0	-1	-	0	-
Totalt Övriga Öresundsregionen	29	242	3 390	254	1 039	85	215	152	71	165	4,9
Totalt Wihlborgs	247	1 365	18 046	1 579	1 156	91	1 444	1 038	72	1 095	6,1
Totalt exklusive projekt och mark	208	1 323	16 861	1 566	1 182	92	1 440	1 041	72	1 097	6,5

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 31 DECEMBER 2011

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, '000 kvm	Hysesintäkter, Mkr	Andel, %
LOKALHYRESAVTAL				
2012	441	208	193	14
2013	679	239	275	20
2014	405	283	331	23
2015	223	176	232	17
2016	62	79	104	7
2017	36	43	53	4
>2017	51	131	216	15
Totalt lokalyresavtal	1 897	1 160	1 404	100
Bostadshyresavtal	64	5	5	
P-platser och övrigt	521	0	35	
Totalt	2 482	1 165	1 444	

Wihlborgs innehar per den 31 december olika räntederivatinstrument; stängningsbara swappar om 4,5 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 9,1 år till 15,0 år, 2 miljarder kronor i 10-årig fastränteswap, en tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 10 år samt kurvutlnings-swappar om 0,5 miljarder med löptid 1,5 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 421 Mkr, vilket inneburit en negativ värdeförändring om 336 Mkr. Värdeförändringen påverkar inte kassaflödet. När löptiden för derivaten gått ut är alltid värdet noll.

I december har Wihlborgs utnyttjat en ny finansieringsväg genom att låna 289 Mkr i ett treårigt obligationsprogram via det delägda finansbolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 DECEMBER 2011

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall, Mkr		
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Avtal	Utnyttjat	Ej utnyttjat
2012	4 090	2,77	0	0	0
2013	0	-	611	451	160
2014	1 178	3,26	6 050	5 997	53
2015	0	-	0	0	0
2016	0	-	3 822	3 246	576
>2016	5 220	4,31	794	794	0
Totalt	10 488	3,59	11 277	10 488	789

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 281 Mkr (250) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Medarbetare

Vid årets slut var antalet anställda i Wihlborgs 87 personer (86), varav 27 fastighetsvärdar. 55 medarbetare finns i Malmö, 22 i Helsingborg, 6 i Lund och 4 i Köpenhamn. Medelåldern är 48 år och andelen kvinnor uppgår till 36 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Moderbolaget har investerat 215 Mkr (444) i främst dotterbolagsaktier.

Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidorna 14 respektive 15.

Största ägare i Wihlborgs per den 31 december 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 tre största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB 10,1 procent, Handelsbanken Fonder, 3,2 procent, och Tibia Konsult AB, 3,0 procent, med Sten K Johnson som ägare.

Antalet aktieägare uppgick till 25 603, vilket är en minskning med 700 aktieägare sedan årsskiftet 2010. Andelen registrerat ägande i utlandet uppgick till 37,4 procent, vilket i princip är oförändrat mot tidigare årsskifte.

DE STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS PER 31 DECEMBER 2011

Aktieägare	Antal aktier och röster, tusental	Andel av kapital
Brinova Fastigheter AB	7 734	10,1
Handelsbanken Fonder	2 496	3,3
Tibia Konsult AB	2 327	3,0
SEB Fonder	2 307	3,0
Länsförsäkringar Fonder	1 633	2,1
Skandia Fonder	1 558	2,0
Fam Qviberg	1 406	1,8
Robur Fonder	1 187	1,5
Andra AP-fonden	930	1,2
Lannebo Fonder	847	1,1
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	25 660	33,5
Övriga aktieägare registrerade i utlandet	28 771	37,4
Totalt antal utestående aktier	76 856	100,0

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

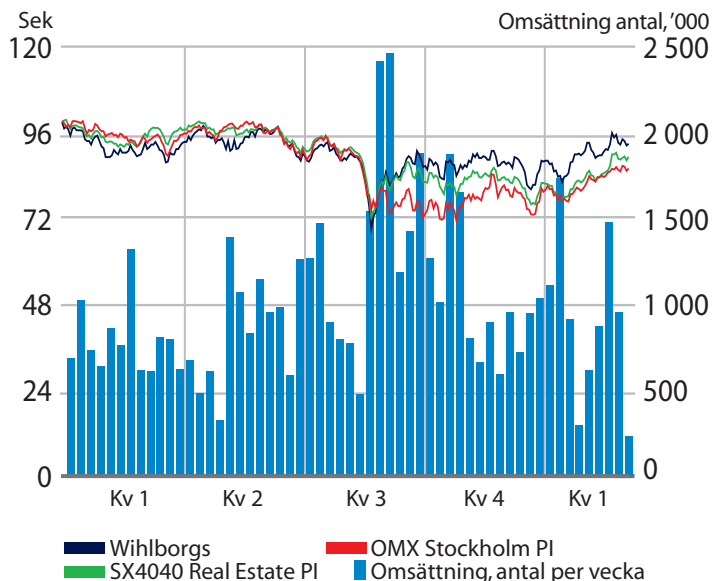
Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. Risker som har ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter. Till detta kommer likviditets- 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 rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i den senaste årsredovisningen.

Kursutveckling 2011-01-03 – 2012-01-31



Justerat och finansiellt mål

Wihlborgs har beslutat justera sina finansiella mål från och med 2012 enligt följande;

Soliditetsmål

Nytt	Tidigare
Lägst 30 %	lägst 25 procent och högst 35 procent

Belåningsgrad

Nytt	Tidigare
Ej över 60 %	-

De justerade finansiella målen skall ses som en förstärkning av de befintliga finansiella målen inför bolagets framtida tillväxt. Några förändringar i Wihlborgs finansiella förpliktelser mot långivarna föreligger ej.

Förslag till utdelning och återköp

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 3,75 kronor (3,50) per aktie, vilket motsvarar 288 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 7 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 schablonskatt,
- 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.

Kommande rapporttillfällen

26 mar 2012 Årsredovisning på webben

26 apr 2012 Delårsrapport jan-mar

26 apr 2012 Årsstämma

6 juli 2012 Delårsrapport jan-jun

25 okt 2012 Delårsrapport jan-sep

Malmö den 7 februari 2012

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl, VD

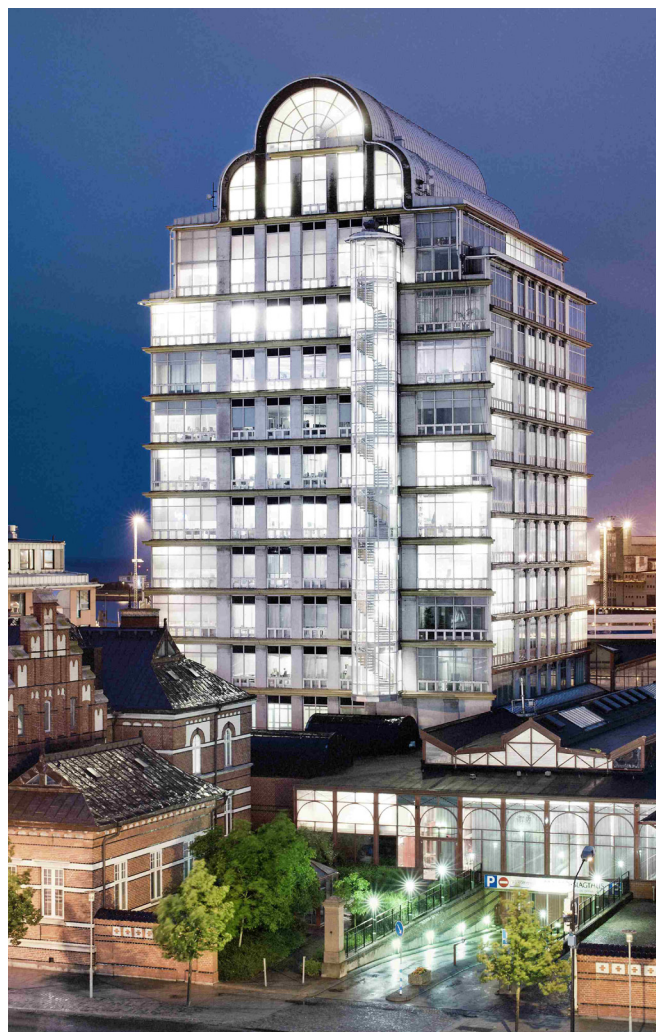
För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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



Slagthuset i Malmö lyser upp som en diamant i februarimörkret.

504 000 m²

34

Kontor/
Butiker

56

Industri/
Lager

12

Projekt &
Mark

128 000 m²

11

Kontor/
Butiker

4

Industri/
Lager

1

Projekt &
Mark



114 000 m²

9

Kontor/
Butiker

4

Industri/
Lager

0

Projekt &
Mark

618 000 m²

41

Kontor/
Butiker

49

Industri/
Lager

26

Projekt &
Mark



En digital bild på ombyggnaden av Landsdomaren 6 i Lund.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI-DECEMBER 2011

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

FASTIGHETSFÖRÄRV KVARTAL 3

Ellekær 2-4	Herlev	Köpenhamn	Kontor/butik	4 828		
Förvärv Jan-sep 2011				4 828	19	1,2

FASTIGHETSFÖRÄRV KVARTAL 4

Forskaren 3	Lund	Lund	Kontor/butik	11 253		
Marielundsvej 29	Herlev	Köpenhamn	Industri/lager	4 442		
Spännbucklan 9	Malmö	Fosie	Industri/lager	6 800		
Zirkonen 2	Helsingborg	Berga	Industri/lager	4 628		
Förvärv okt-dec 2011				27 123	447	3,1
FÖRÄRV TOTALT 2011				31 951	466	4,3

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 1

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

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 4

Mollberg 1	Helsingborg	Centrum Helsingborg	Kontor/butik	8 057		
Bulten 1	Älmhult	Övriga orter	Industri/lager	2 311		
Mjölet 9	Kristianstad	Övriga orter	Industri/lager	1 142		
Ögonmättet 3	Tingsryd	Övriga orter	Industri/lager	1 140		
Försäljning okt-dec 2011				12 650	111	6,1
FÖRSÄLJNINGAR TOTALT 2011				36 080	206	6,7

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	2011	2010	2011	2010
	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
Hysesintäkter	353	337	1 445	1 294
Driftskostnader	-56	-61	-211	-206
Reparation och underhåll	-21	-17	-64	-50
Fastighetsskatt	-16	-14	-66	-62
Tomträttsavgäld	-1	-2	-5	-4
Fastighetsadministration	-16	-11	-57	-51
Driftsöverskott	243	232	1 042	921
Övriga intäkter	3	0	5	0
Central administration	-10	-9	-38	-33
Räntenetto	-88	-75	-350	-278
Resultat från joint ventures/övriga andelar	-3	-4	-3	-6
Förvaltningsresultat	145	144	656	604
Värdetförändring fastigheter	172	232	515	551
Värdetförändring derivat	-129	113	-336	52
Resultat före skatt	188	489	835	1 207
Aktuell skatt	2	2	-4	-4
Uppskjuten skatt	-30	-143	-166	-281
Periodens resultat¹	160	348	665	922
Vinst per aktie, kr ^{2,3}	2,08	4,53	8,65	12,05
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 492

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Mkr	2011	2010	2011	2010
	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
Periodens resultat	160	348	665	922
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	-4	-2	-2	-16
Summa totalresultat för perioden ¹	156	346	663	906

1. Hela resultatet/totalresultatet 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.

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

KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010
Hysesintäkter	353	365	363	364	337	318	321	318
Driftskostnader	-56	-41	-47	-67	-61	-39	-44	-62
Reparation och underhåll	-21	-16	-14	-13	-17	-11	-11	-11
Fastighetsskatt	-16	-17	-17	-16	-14	-17	-16	-15
Tomträttsavgäld	-1	-2	-1	-1	-2	0	-1	-1
Fastighetsadministration	-16	-15	-13	-13	-11	-14	-14	-12
Driftsöverskott	243	274	271	254	232	237	235	217
Förvaltningsresultat	145	176	173	162	144	158	158	144
Överskottsgrad, %	68,8	75,1	74,7	69,8	68,8	74,5	73,2	68,2
Direktavkastning, %	5,5	6,4	6,4	6,1	5,8	6,3	6,3	6,0
Soliditet, %	30,1	30,6	30,7	31,3	30,5	30,4	29,2	30,8
Avkastning eget kapital, %	11,6	8,6	13,0	16,1	27,7	25,9	12,9	10,6
Resultat per aktie, kr	2,08	1,51	2,28	2,78	4,53	3,97	1,94	1,59
Kassaflöde per aktie, kr	1,95	2,26	2,24	2,08	1,90	2,03	2,04	1,88
Eget kapital per aktie II, kr	92,04	89,74	87,85	88,44	85,12	78,83	74,32	75,17
Börskurs i % av Eget Kapital II	98,9	97,2	104,2	106,3	114,5	117,7	99,9	101,4

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	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	18 046	16 678
Övriga anläggningstillgångar	234	160
Kortfristiga fordringar	97	75
Likvida medel	206	175
Summa tillgångar	18 583	17 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 600	5 206
Uppskjuten skatteskuld	1 474	1 336
Övriga långfristiga skulder	10 959	8 248
Kortfristiga skulder	550	2 298
Summa eget kapital och skulder	18 583	17 088

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-dec 2011	jan-dec 2010
Totalt eget kapital vid periodens början	5 206	4 417
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	5 206	4 417
Lämnad utdelning	-269	-259
Avyttring egna aktier	-	142
Periodens resultat	665	922
Övrigt totalresultat	-2	-16
Belopp vid periodens slut	5 600	5 206
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 600	5 206

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-dec 2011	jan-dec 2010
<i>Löpande verksamheten</i>		
Driftsöverskott	1 042	921
Övriga intäkter	5	-
Central administration	-38	-33
Återläggning avskrivningar	1	1
Betalt finansnetto	-348	-274
Betald inkomstskatt	-4	-7
Förändring övrigt rörelsekapital	29	25
Kassaflöde löpande verksamheten	687	633
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av andelar i koncernföretag	-413	-960
Försäljning av andelar i koncernföretag	169	237
Investeringar och förvärv av fastigheter	-645	-1 152
Fastighetsförsäljningar	23	17
Förändring övriga anläggningstillgångar	-79	-10
Kassaflöde investeringsverksamheten	-945	-1 868
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Lämnad utdelning	-269	-259
Avyttring egna aktier	-	142
Omsättning derivat	9	30
Förändring lån	556	1 225
Förändring övriga långfristiga skulder	-7	-9
Kassaflöde finansieringsverksamheten	289	1 129
Periodens kassaflöde	31	-106
Likvida medel vid periodens början	175	281
Likvida medel vid periodens slut	206	175

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN - DEC

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Totalt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter	761	701	469	417	215	176	1 445	1 294
Fastighets- kostnader	-205	-195	-138	-127	-60	-51	-403	-373
Drifts- överskott	556	506	331	290	155	125	1 042	921

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 1 042 Mkr (921) Mkr och resultat före skatt 835 Mkr (1 207) består av övriga intäkter 5 Mkr (-), central administration -38 Mkr (-33), finansnetto exkl värdeförändringar -353 Mkr (-284) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 179 Mkr (603).

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	jan-dec	
	2011	2010
Intäkter	86	80
Kostnader	-106	-101
Rörelseresultat	-20	-21
Finansiella intäkter	677	728
Finansiella kostnader	-747	-319
Resultat före skatt	-90	388
Skatt	68	-7
Periodens resultat	-22	381
Övrigt totalresultat	0	0
Periodens totalresultat	-22	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 hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

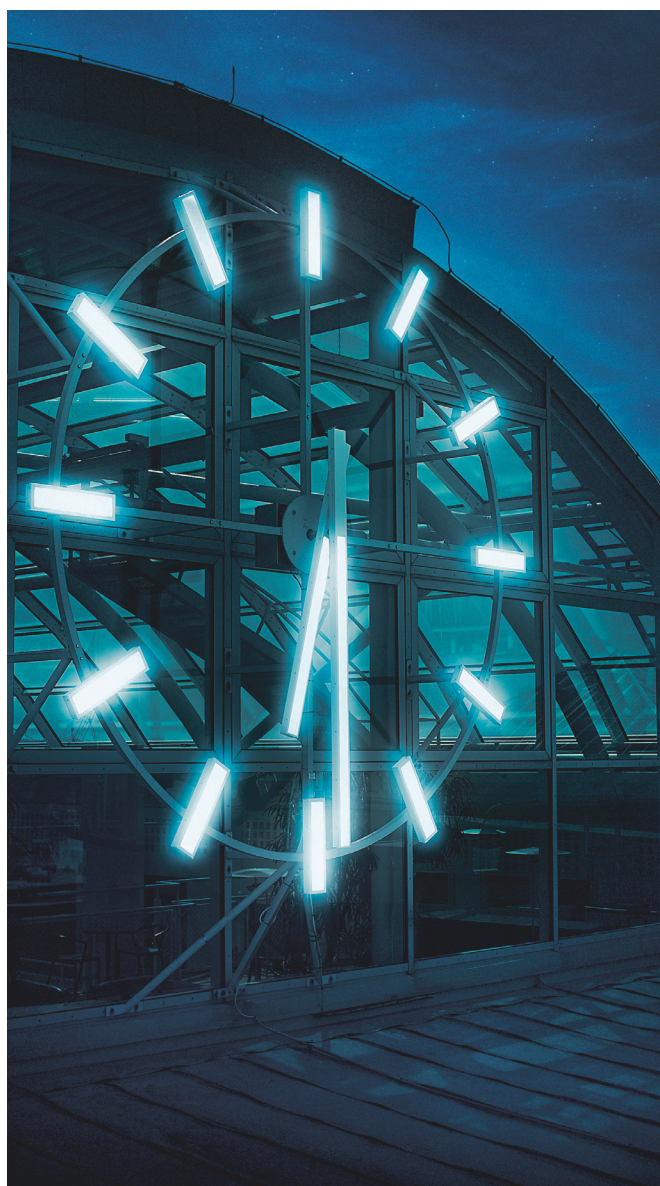
BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2011-12-31	2010-12-31
Andelar i koncernföretag	3 993	3 854
Fordringar hos koncernföretag	9 783	8 637
Övriga tillgångar	379	323
Kassa och bank	204	173
Summa tillgångar	14 359	12 987
Eget kapital	1 940	2 231
Skulder till kreditinstitut	9 294	8 814
Skulder till koncernföretag	2 620	1 792
Övriga skulder	505	150
Summa eget kapital och skulder	14 359	12 987

KONCERNENS NYCKELTAL

	jan-dec 2011	jan-dec 2010
FINANSIELLA		
Avkastning på eget kapital, %	12,3	19,0
Avkastning på totalt kapital, %	8,6	9,0
Soliditet, %	30,1	30,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,1
Belåningsgrad fastigheter, %	58,1	59,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9
AKTIERELATERADE ¹		
Resultat per aktie, kr	8,65	12,05
Resultat före skatt per aktie, kr	10,86	15,78
Förvaltningsresultat per aktie, kr	8,54	7,90
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet per aktie, kr	8,54	7,86
Eget kapital per aktie I, kr	72,86	67,74
Eget kapital per aktie II, kr	92,04	85,12
Börskurs per aktie, kr	91,00	97,50
Utdelning per aktie, kr ²	3,75	3,50
Aktiens direktavkastning, %	4,1	3,6
Aktiens totalavkastning, %	-3,1	52,3
P/E-tal I, ggr	10,5	8,1
P/E-tal II, ggr	14,5	16,7
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 492
FASTIGHETSRELATERADE		
Antal fastigheter	247	249
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	18 046	16 678
Direktavkastning, %		
– alla fastigheter	5,8	6,1
Direktavkastning, %		
– exkl projektfastigheter	6,2	6,3
Uthyrbar yta, kvm	1 365 170	1 369 064
Hysesintäkter, kr per kvm	1 057	1 034
Driftsöverskott, kr per kvm	760	741
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		
– alla fastigheter	91	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		
– exkl projektfastigheter	92	94
Överskottsgrad, %	72	72
MEDARBETARE		
Antalet anställda vid periodens slut	87	86
Genomsnittligt antal anställda	86	83

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

²För 2011 avses föreslagna utdelning.


På Knutpunktens tak sitter klockan som hjälper helsingborgarna att hålla tiden.

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