

Wihlborgs växer vidare

Periodens resultat uppgår till 629 Mkr (417), motsvarande ett resultat per aktie om 8,18 kr (5,43)

Hysesintäkterna ökade med 7 procent till 802 Mkr (753)

Driftsöverskottet ökade med 5 procent till 577 Mkr (550)

Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 353 Mkr (347)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2013 apr-jun	2012 apr-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun
Hysesintäkter	405	373	802	753
Driftsöverskott	304	283	577	550
Förvaltningsresultat	188	183	353	347
Värdeförändringar	264	-7	457	209
Periodens resultat	352	135	629	417
Resultat per aktie, kr	4,58	1,76	8,18	5,43
Överskottsgrad, %	75	76	72	73
Soliditet, %	30,8	30,1	30,8	30,1
Uthyrningsgrad, %	91	93	91	93

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 20,5 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,5 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,8 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 i egen regi och utveckla kommersiella fastigheter.

Övergripande mål

Wihlborgs ska ha en affärsmodell för tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen.

Finansiella mål

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter
- Soliditet lägst 30 procent
- Räntetäckningsgrad minst 2,0
- Belåningsgrad högst 60 procent

03

VD-/marknads-
kommentar

04

Intäkter, kost-
nader, resultat

06

Tillgångar

10

Skulder

12

Finansiella
rapporter

15

Nyckeltal

Ekonomisk information 2013

Wihlborgs delårsrapporter distribueras elektroniskt. Årsredovisningen trycks på både svenska och engelska och skickas till de aktieägare som anmält att de vill ha redovisningen i tryckt format.

Delårsrapport jan – sep
Bokslutskommuniké 2013
Delårsrapport jan – mar

22 oktober 2013
4 februari 2014
29 april 2014

Produktion Wihlborgs i samarbete med Adamsson Appelfeldt Advertising.
Fotograf Peter Westrup

VD-kommentar

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet visar åter nytt rekord, 188 Mkr. Tillsammans med första kvartalets 165 Mkr ger detta ett samlat förvaltningsresultat om 353 Mkr.

Den ekonomiska utvecklingen i regionen har ännu inte tagit fart på bred front. Men vår uthyrningsaktivitet har varit väldigt hög. Volymen nytecknade kontrakt brukar ligga på 20-40 miljoner i årshyra. Detta kvartal kommer vi upp i 60 miljoner. Vi lyckades med detta matcha den stora uppsägningen från Malmö Högskola om 30 miljoner. Nettot för kvartalet blev 5 miljoner.

Merparten av de ytor som blev vakanta efter ÅF's omflyttning under första kvartalet är uthyrda igen. Av de 8 000 kvm de lämnade har vi tills idag kontrakterat 7 000. De två största kontrakten som vi tecknade under kvartalet var med Tieto och Nordea. Deras sammanlagda årshyra landar på 28 miljoner. Inflyttning sker i november respektive februari.

Hysesintäkterna ökade under andra kvartalet till 405 Mkr, en ökning på cirka 9 procent, drivet framför allt av att några större projekt nu är färdigställda. Driftsöverskottet ökade med 7 procent under andra kvartalet till 304 Mkr.

På finansieringssidan känns det positivt att vi nu för första gången emitterat obligationer i eget namn. Detta för att diversifiera våra finansieringsalternativ. Vi såg en god efterfrågan från placerarna och kunde utöka den initiala volymen om 500 Mkr till totalt 750 Mkr för en säkerställd obligation med 18 månaders löptid. För detta betalar vi 3 månaders STIBOR plus 120 punkter.

Svängningarna på räntemarknaden har varit stora och med den uppgång som varit under kvartalet så har undervärdet i vår derivatportfölj minskat med 215 Mkr till 160 Mkr.

I månadsskiftet maj/juni avslutade vi vårt hittills största projekt, Landsdomaren i Lund. Vi är mycket nöjda med den fastighet vi nu hyr ut till Region Skåne, och projektet har avslutats enligt tidplan och inom budget.

Vi tar ytterligare ett stort steg framåt och stärker vår position i Lund via förvärvet av Ikano Fastigheters bestånd på Ideon i Lund. Totalt köper vi 63 000 kvm för 1 500 Mkr. Eftersom tillträdet var den 1 juli finns fastigheterna inte med i denna rapport. Med denna affär tar Wihlborgs ett stärkt grepp om marknaden i nordöstra Lund och vi är övertygade om att kunna dra fördel av detta i utvecklingen av Ideon-området, inte minst då vi kommer allt närmare färdigställandet av MaxLab IV och ESS.

Sammanfattningsvis finns många positiva saker att peka på, men vi är samtidigt väl medvetna om att vi inte kan slå oss till ro med det. Det finns fortfarande en betydande osäkerhet vad gäller den ekonomiska utvecklingen i Sverige och världen, och vi behöver ha fullt fokus på att både integrera de förvärvade fastigheterna på Ideon i vår verksamhet och att fylla på vår projektportfölj.

Trots att vi genomfört ett väldigt stort förvärv räknar vi med att vår belåningsgrad vid kommande årsskifte understiger vårt mål på 60 procent och Wihlborgs fortsätter växa med lönsamhet.



Marknadskommentar

Återhämtningen i Öresundsregionen fortsätter, om än långsamt.

Enligt Øresundsinstitutets juniprognos blir nästa år det starkaste på länge. Då förväntas BRP-tillväxten bli 2,5 procent; 2,5 procent på Själland och 2,6 procent i Skåne. Även i år förväntas tillväxten bli ungefär lika stark på bägge sidor sundet; 1,9 procent i Skåne och 1,8 procent på Själland.

Konjunkturinstitutets Barometerindikator, där stämningläget och framtidsutsikterna pejas bland företag och hushåll, steg i juni månad till 94,5. Trots en ökning indikerar detta att tillväxten i Sverige är lägre än normalt.

Konfidensindikatorn för bygg- och anläggningsverksamhet var i princip oförändrad. De sektorer i näringslivet som bidrog till ökningen var tillverkningsindustrin, privata tjänstenärings- och detaljhandeln. Konfidensindikatorn för hushållen steg marginellt.

Inom både bygg- och anläggningsverksamheten samt tillverkningsindustrin har sysselsättningen minskat ytterligare och bedömningen är att minskningen fort-

sätter. Tjänstenäringsarna räknar med stigande efterfrågan de närmaste månaderna men sysselsättningen förväntas bli i princip oförändrad.

Sysselsättningsförändringen i år bedöms bli svagt positiv för att nästa år bli 0,9 procent i Skåne och 0,5 procent på Själland enligt Øresundsinstitutets juniprognos.

Att sysselsättningstillväxten har varit och är svag, märks genom lägre efterfrågan och att uthyrningsprocesserna tenderar ta längre tid än normalt. En ökad sysselsättningstillväxt kommer dock framöver att resultera i högre efterfrågan på lokaler.

Förbättrade lånemöjligheter tillsammans med den låga räntan har lockat mer kapital till fastighetssektorn. Efter ett svagare första kvartal ökade transaktionsvolymen markant under andra kvartalet, inte minst i juni månad. Enligt Newsec summerades transaktionsvolymen första halvåret till 42,9 miljarder. Deras prognos för helåret är en volym i linje med den 2012, ca 100 miljarder.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-jun 2013

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2012 och balansposter för tidpunkten 2012-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 802 Mkr (753). I summan ingår 3 Mkr (5) avseende tilläggsdebiteringar som avser slutavräkning för kostnader 2012. Dessutom ingår 2 Mkr (8) i förtida lösen av hyreskontrakt.

Ökningen av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

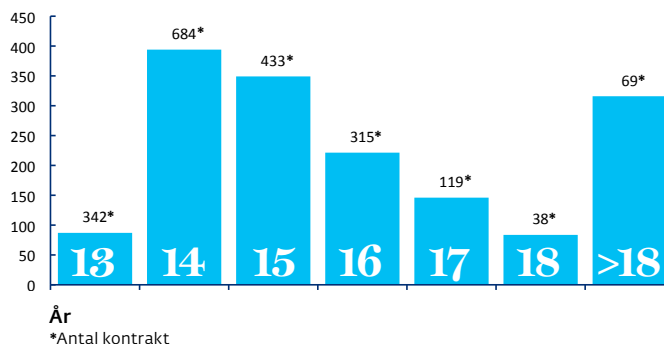
Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 7 procent jämfört med 2012.

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna minskade jämfört med årsskiftet med 1 procentenhet till 91 procent (92).

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 86 Mkr (98). Periodens uppsägningar har uppgått till 76 Mkr (75), exklusive den uppsägning från Tieto på 14 Mkr som var förutsedd redan vid förvärvet av fastigheten Östersjön 1. Detta innebär en nettouthyrning om 10 Mkr (23).

Löptider för lokalhyreskontrakt per 30 juni 2013

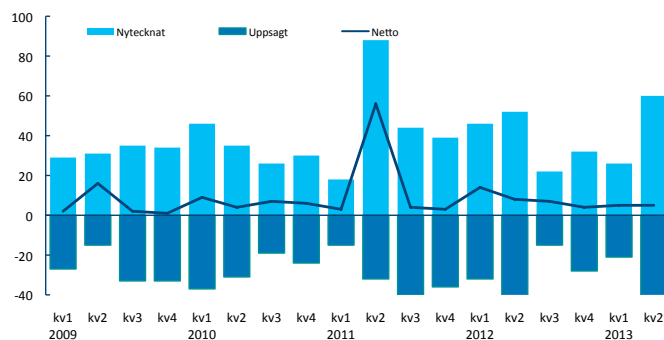
Hyresvärde, Mkr



År
*Antal kontrakt

Nettouthyrning

Mkr



Wihlborgs årsstämma gick av stapeln den 23 april 2013 i vår fastighet Slaghuset 1 intill Centralstationen i Malmö.



Spårvägens Musikår välkomnade Wihlborgs aktieägare till årstämman.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 225 Mkr (203). Ökningen jämfört med föregående år förklaras dels av ett ökat fastighetsbestånd, dels av högre kostnader orsakade av den hårdare vintern 2013.

I kvartalshistoriken nederst på sidan 12 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 577 Mkr (550), med en överskottsgrad om 72 procent (73).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 18 Mkr (18).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -206 Mkr (-185), varav ränteintäkterna uppgick till 7 Mkr (4).

Periodens räntekostnader uppgår till 213 Mkr (189). De ökade räntekostnaderna beror på en högre låneskuld samt att den genomsnittliga räntan var något högre än föregående år.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,81 procent (3,57).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 353 Mkr (347).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt uppgick till 810 Mkr (556).

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 629 Mkr (417).

RESULTAT

Mkr	2013 jan-jun 6 mån	2012 jan-jun 6 mån
Periodens förvaltningsresultat	353	347
Periodens resultat före skatt	810	556
Periodens resultat	629	417
PER AKTIE, KR		
Periodens förvaltningsresultat	4,59	4,51
Periodens resultat före skatt	10,54	7,23
Periodens resultat	8,18	5,43
	2013-06-30	2012-06-30
Eget kapital I (22 % uppskjuten skatt)	84,04	¹ 74,57
Eget kapital II (0% uppskjuten skatt)	103,40	95,29

¹ 26,3 procent uppskjuten skatt

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2013

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 juni 2013. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2013.

Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för juli 2013, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighets skatt och tomträttsavgäld.

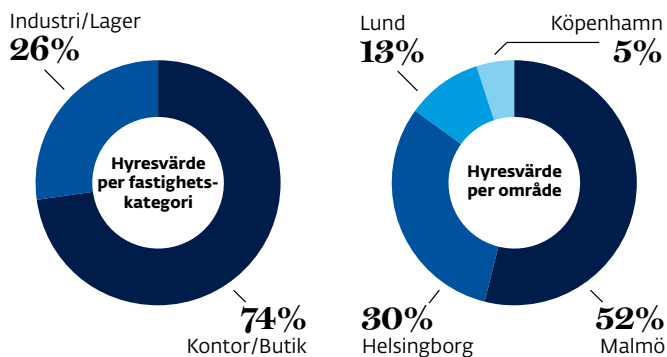
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 30 juni 2013 av 253 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 461 000 kvm.

Tolv av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 20 507 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 818 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 649 Mkr.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 92 procent och för industri/lager till 87 procent. Fastigheterna

i Malmö och Helsingborg svarade för 82 procent av totalt hyresvärde och 80 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 74 respektive 26 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration, från förvaltningsfastigheterna är 1 268 Mkr vilket med ett redovisat värde om 20 507 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 6,2 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,9 procent för kontor/butik och 7,9 procent för industri/lager.



Kund- och marknadschef Hans Andersson berättar för intresserade aktieägare om utvecklingen av Dockanområdet i Malmö.

FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

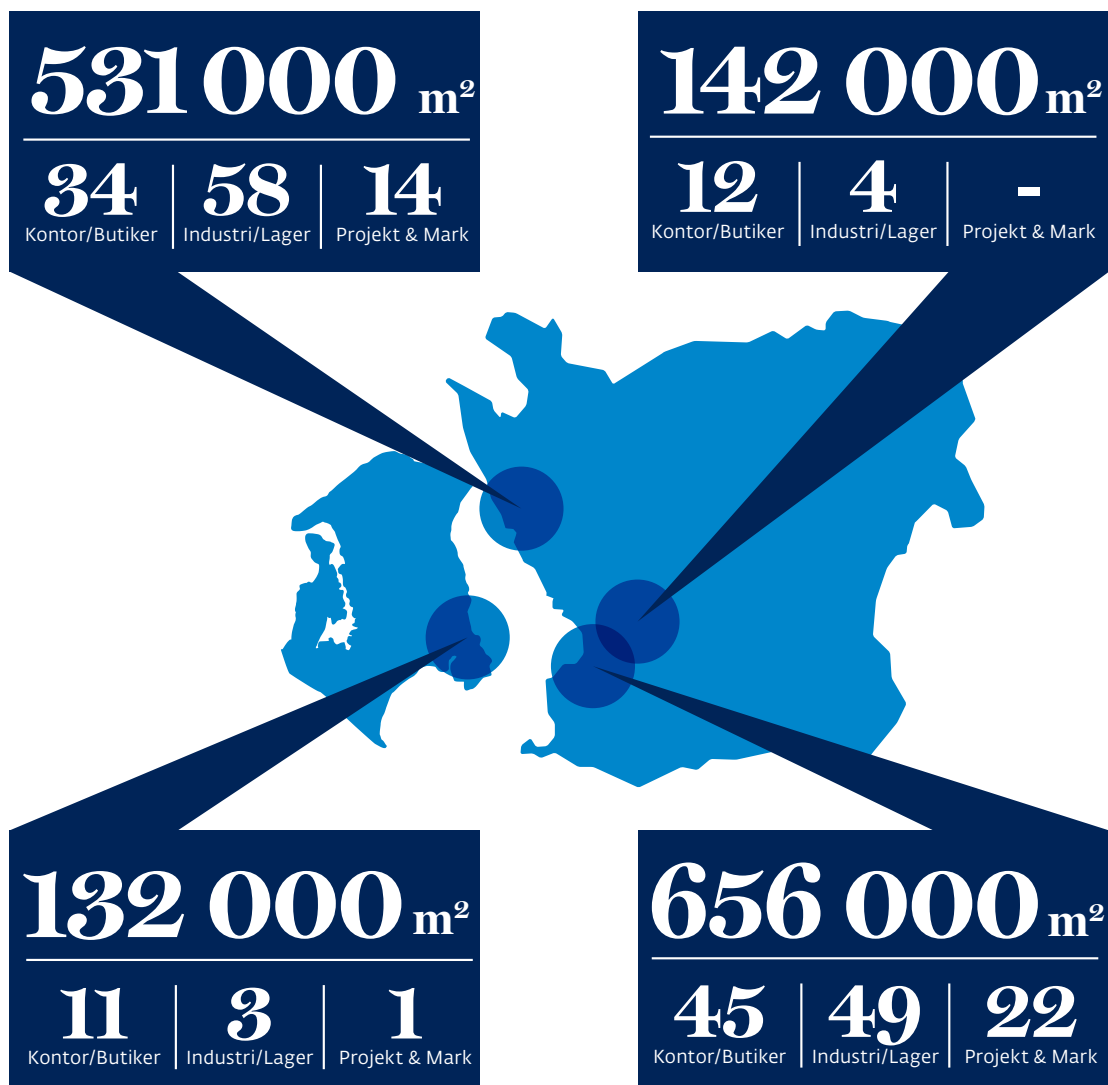
Område	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/lager, kvm	Utb/vård, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm	Andel, %
Malmö	307 705	41 804	241 597	49 024	15 792 ¹	655 922	45
Helsingborg	145 522	54 223	283 697	20 192	27 475 ²	531 109	36
Lund	68 039	9 805	31 172	32 617	380	142 013	10
Köpenhamn	115 806	0	15 740	0	0	131 546	9
Totalt	637 072	105 832	572 206	101 833	43 647	1 460 589	100
Andel, %	44	7	39	7	3	100	

¹ I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell.

² I övrig yta Helsingborg ingår 5 390 kvm bostäder samt 13 158 kvm hotell.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSOMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen kvm	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Driftöver- skott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Driftöver- skott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
MALMÖ											
Kontor/Butik	45	408	9 474	755	1 851	92	696	523	75	543	5,7
Industri/Lager	49	242	1 549	188	777	85	160	111	69	117	7,6
Projekt & Mark	22	6	260	3	494	-	1	-	-	-1	-
Totalt Malmö	116	656	11 282	946	1 443	91	857	633	74	659	5,8
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	34	178	3 089	286	1 605	96	275	198	72	207	6,7
Industri/Lager	58	344	2 005	254	738	87	222	152	69	163	8,1
Projekt & Mark	14	8	62	1	92	-	1	-1	-	-1	-
Totalt Helsingborg	106	531	5 156	541	1 019	92	497	348	70	369	7,2
LUND											
Kontor/Butik	12	121	2 667	224	1 854	91	204	156	77	164	6,2
Industri/Lager	4	21	126	15	719	87	13	11	84	12	9,4
Projekt & Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Lund	16	142	2 792	239	1 684	91	217	167	77	176	6,3
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	11	111	1 121	83	749	84	70	54	77	57	5,1
Industri/Lager	3	20	111	8	374	100	8	6	82	7	5,9
Projekt & Mark	1	-	44	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	15	132	1 276	91	692	85	78	60	77	64	5,0
Totalt Wihlborgs	253	1 461	20 507	1 818	1 244	91	1 649	1 209	73	1 268	6,2
Totalt exklusive projekt och mark	216	1 446	20 141	1 814	1 254	91	1 648	1 211	74	1 270	6,3



Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under det andra kvartalet köpt en fastighet till ett värde om 29 Mkr. Inga fastigheter har sålts under det andra kvartalet. En överenskommelse har under kvartalet träffats om ett förvärv av tio fastigheter på Ideon i Lund med en uthyrningsbar yta på 63 000 kvm. Wihlborgs betalar netto 1 500 Mkr och tillträde sker den 1 juli 2013.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–JUNI 2013

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, kvm	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2013, Mkr ¹
Förvärv							
1	Östersjön 1	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	8 301	-	-
2	Landstinget 2	Lund	Lund	Kontor/Butik	3 069	-	-
Summa förvärv					11 370	270	7,9
Försäljningar							
1	Gäddan 6	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	2 530	-	-
1	Vipan 7	Malmö	Limhamn	Industri/Lager	1 002	-	-
Summa försäljningar					3 532	25	-0,1

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

Värddeförändringar fastigheter

Värderingen av fastigheterna per 2013-06-30 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 57 Mkr (102).

Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur, i normalfallet femåriga, kassaflödesanalyser. Pågående nybyggnation värderas som om projektet vore färdigställt men med avdrag för återstående kostnad.

Per den 30 juni 2013 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 20 507 Mkr (19 876).

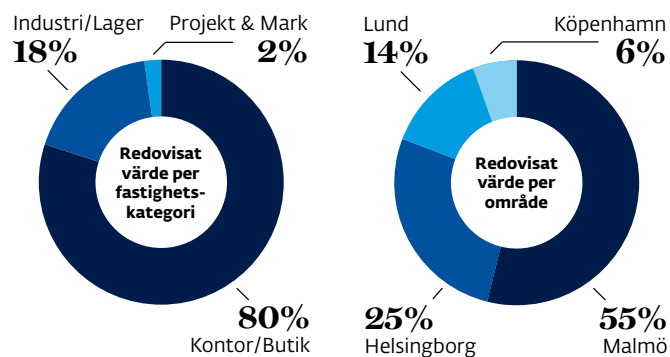
Direktavkastningen på kontorsfastigheterna uppgår till 5,9 procent och industri/lager till 7,9 procent.

En industri/lagerfastighet, Kniven 2, i Helsingborg har i april totalförstörts i en brand. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2013	19 876
Förvärv	270
Investeringar	371
Avyttrade fastigheter ¹	-65
Värddeförändring	57
Valutaomräkningar	-2
Redovisat värde 30 juni 2013	20 507

¹ Inklusive preliminär försäkringsersättning totalskade fastighet.



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 371 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 295 Mkr, varav 132 Mkr var investerade per den 30 juni 2013. Under det andra kvartalet har investeringen i Landsdomaren 6 färdigställts till Psykiatri Skåne.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 198 Mkr (141) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



Fastigheten Landstinget 2 i centrala Lund förvärvades under andra kvartalet.

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 6 459 Mkr (6 137) och soliditeten till 30,8 procent (30,0).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 12 257 Mkr (11 786) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,81 procent (3,57).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 12,3 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 59,8 procent (59,3).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick 30 juni 2013 till 5,8 år (7,0). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften 4,0 år (4,2).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 30 JUNI 2013

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2013	2 144	2,08	0	0
2014	1 347	3,22	2 643	2 643
2015	0	0,00	4 300	4 300
2016	1 500	4,00	5 000	3 869
2017	500	3,90	235	235
>2017	6 766	4,31	1 210	1 210
Totalt	12 257	3,74	13 389	12 257

Wihlborgs använder sig av räntederivatinstrument för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Se översiktliga villkor nedan.

RÄNTERIVATPORTFÖLJ 30 JUNI 2013

Belopp, Mkr	Ränta, %	kan stängas	Avslut
Stängningsbara swappar			
1 000	3,95	kvartalsvis	2021
500	3,83	kvartalsvis	2021
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,41	kvartalsvis	2026
500	2,33	kvartalsvis	2026
500	2,58	kvartalsvis	2027
1 000	1,96	augusti 2014	2021
Ränteswappar			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
Tröskelswap			
1 000	3,07	Tröskel 4,75	2021

Genom höjda marknadsräntor har undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj minskat till 160 Mkr vilket inneburit en positiv värdeförändring om 400 Mkr. Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivatet till verkligt värde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett positivt eller negativt värde på räntederivatet som redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Räntederivatet värderas genom en nuvärdesberäkning av kommande kassaflöden med hjälp av den implicita stiborkurvan. Vid fastställande av kommande kassaflöden har noterade marknadsräntor under respektive derivatavtals återstående löptid använts. För de stängningsbara swaparna som finns i portföljen har motpartens option att stänga värderats till noll. De stängningsbara swaparna klassificeras i nivå 3 enligt IFRS 13. Årets förändring för dessa uppgår till +153 Mkr, vilket i sin helhet avser värdeförändring. Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

I syfte att eliminera kursrisken i de danska nettotillgångarna tecknade Wihlborgs under 2012 en valutasäkring i danska kronor vilken förfallit under andra kvartalet. För att säkra nettotillgångarna i den danska verksamheten har lån i danska kronor upptagits under det andra kvartalet.

Wihlborgs har under juni månad emitterat ett seniort säkerställt obligationslån om 750 Mkr med en löptid om 18 månader. Obligationslånet löper med rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 120 punkter och har slutligt förfall den 12 januari 2015. Likviddag är den 12 juli 2013.

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 88 personer (87), varav 27 fastighetsvärdar. 54 medarbetare finns i Malmö, 24 i Helsingborg, 5 i Lund och 5 i Köpenhamn. Medelåldern är 47 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. Omsättningen i moderbolaget avser till största delen fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolaget har investerat 115 Mkr i dotterbolagsaktier under perioden (0).

Se sidan 15 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i joint ventures

Wihlborgs innehar andelar i Fastighets AB ML4 tillsammans med PEAB. Anläggningen, MaxLab IV, beräknas vara färdig sommaren 2015. Investeringen beräknas till 2,2 miljarder kr. Ett hyresavtal har tecknats med Lunds Universitet som innebär att anläggningen är skuldfri efter den 25-åriga hyresperiodens utgång.

Tillsammans med Region Skåne och PEAB har ett samarbete utvecklats i det gemensamma bolaget Hälsostaden Ängelholm Holding AB. Bolagets syfte är att utveckla Ängelholms sjukhusområde.

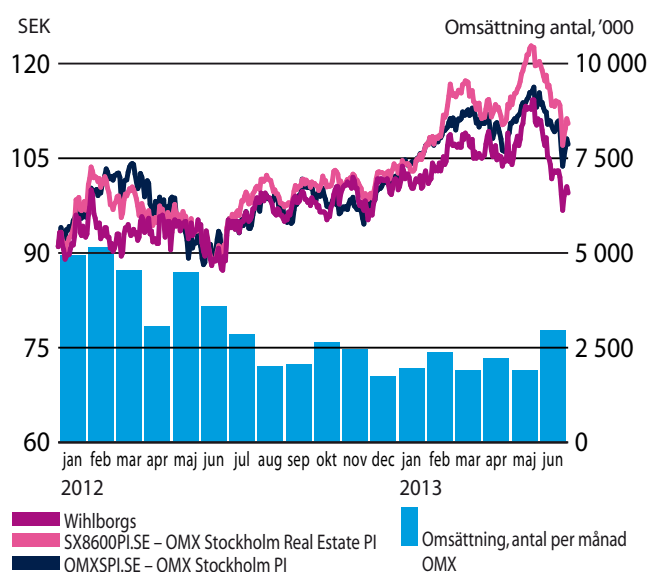
Det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB har skapat ett MTN program om 5 miljarder kronor varigenom Wihlborgs under 2011 och 2012 lånat upp 1 045 Mkr.

Wihlborgs redovisar engagemangen i bolagen enligt kapitalandelsmetoden. I årsredovisningen från 2012 på sid 113–114 finns en beskrivning av samtliga joint ventures.

Största ägare i Wihlborgs

Den största ägaren i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB, som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. Uppgifter om ägandet per den 30 juni saknas vid rapportens upprättande.

KURSTUTVECKLING 2012-01-01 – 2013-06-28



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 2012 sid 82–85 och 105–107 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 IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i senaste årsredovisningen, förutom att en förändring skett i IAS 1 som innebär att poster i övrigt totalresultat grupperas i två kategorier beroende på om

de kommer att omföras till periodens resultat eller ej. Dessutom innebär nya standarden IFRS 13 Värdering till verkligt värde som gäller från och med 1 januari 2013 ökade upplysningskrav kring värderingen av derivat.

Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar RFR2.

Händelser efter rapportperioden

En överenskommelse har träffats om ett förvärv av tio fastigheter på Ideon i Lund med tillträde den 1 juli 2013.

Wihlborgs har emitterat ett 18-månaders obligationslån om 750 Mkr med likviddag den 12 juli 2013.

Kommande rapporttillfällen

22 okt 2013

Delårsrapport jan – sep

04 feb 2014

Bokslutskommuniké

29 apr 2014

Delårsrapport jan – mar

29 apr 2014

Årsstämma

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 5 juli 2013

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Erik Paulsson
ordförande

Kerstin Fredriksson
vice ordförande

Anders Jarl
VD och ledamot

Sara Karlsson
ledamot

Helen Olausson
ledamot

Per-Ingemar Persson
ledamot

Tommy Qvarfort
ledamot

Johan Qviberg
ledamot

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Anders Jarl, VD. Telefon 040-690 57 10, 0733-71 17 10

Arvid Liepe, Ekonomi- och finanschef.

Telefon 040-690 57 31, 0733-71 17 31

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2013 apr-jun 3 mån	2012 apr-jun 3 mån	2013 jan-jun 6 mån	2012 jan-jun 6 mån	2012/2013 jul-jun 12 mån	2012 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	405	373	802	753	1 554	1 505
Driftskostnader	-49	-44	-126	-110	-229	-213
Reparation och underhåll	-16	-14	-29	-30	-61	-62
Fastighetsskatt	-20	-17	-38	-34	-73	-69
Tomträttsavgäld	-2	-2	-3	-3	-6	-6
Fastighetsadministration	-14	-13	-29	-26	-59	-56
Driftsöverskott	304	283	577	550	1 126	1 099
Central administration	-9	-9	-18	-18	-35	-35
Räntenetto	-107	-91	-206	-185	-400	-379
Förvaltningsresultat	188	183	353	347	691	685
Värdeförändring fastigheter	49	77	57	102	95	140
Värdeförändring derivat	215	-84	400	107	157	-136
Resultat före skatt	452	176	810	556	943	689
Aktuell skatt	-2	-2	-4	-4	-5	-5
Uppskjuten skatt	-98	-39	-177	-135	97	139
Periodens resultat¹	352	135	629	417	1 035	823
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²						
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	0	5	0	3	0	3
Summa totalresultat för perioden¹	352	140	629	420	1 035	826
Vinst per aktie ³	4,58	1,76	8,18	5,43	13,47	10,71
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	76 857	76 857	76 857

¹ Hela resultatet/totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

² Avser poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat

³ Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnitt under perioden.

Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra potentiella stamaktier att beakta.

KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q2 2013	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	Q4 2011	Q3 2011
Hysesintäkter	405	397	380	372	373	380	353	365
Driftskostnader	-49	-77	-62	-41	-44	-66	-56	-41
Reparation och underhåll	-16	-13	-17	-15	-14	-16	-21	-16
Fastighetsskatt	-20	-18	-17	-18	-17	-17	-16	-17
Tomträttsavgäld	-2	-1	-1	-2	-2	-1	-1	-2
Fastighetsadministration	-14	-15	-16	-14	-13	-13	-16	-15
Driftsöverskott	304	273	267	282	283	267	243	274
Förvaltningsresultat	188	165	158	180	183	164	145	176
Överskottsgrad, %	75,1	68,8	70,3	75,8	75,9	70,3	68,8	75,1
Direktavkastning, %	6,0	5,4	5,4	5,9	6,1	5,9	5,5	6,4
Soliditet, %	30,8	30,7	30,0	28,7	30,1	30,9	30,1	30,6
Avkastning eget kapital, %	21,9	17,7	25,4	1,9	9,3	19,7	11,6	8,6
Resultat per aktie, kr	4,58	3,60	4,92	0,36	1,76	3,67	2,08	1,51
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,45	2,15	2,06	2,34	2,38	2,13	1,89	2,29
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,39	2,17	2,02	3,90	1,13	2,56	2,38	2,49
Eget kapital per aktie II, kr	103,40	101,60	96,96	95,76	95,29	96,73	91,85	89,54
Börskurs i % av Eget Kapital II	96,2	105,6	104,7	102,3	97,3	96,7	99,1	97,4

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

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	20 507	18 664	19 876
Övriga anläggningstillgångar	345	257	382
Derivat	-	7	22
Övriga kortfristiga fordringar	123	86	67
Likvida medel	23	20	102
Summa tillgångar	20 998	19 034	20 449
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 459	5 731	6 137
Uppskjuten skatteskuld	1 488	1 593	1 314
Låneskulder	12 257	10 850	11 786
Derivat	160	314	560
Övriga långfristiga skulder	66	65	66
Kortfristiga skulder	568	481	586
Summa eget kapital och skulder	20 998	19 034	20 449

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-jun 2013	jan-jun 2012	jan-dec 2012
Totalt eget kapital vid periodens början	6 137	5 600	5 600
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	6 137	5 600	5 600
Lämnad utdelning	-307	-289	-289
Periodens resultat	629	417	823
Övrigt totalresultat	0	3	3
Belopp vid periodens slut	6 459	5 731	6 137
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	6 459	5 731	6 137

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan-jun 2013	jan-jun 2012	jan-dec 2012
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	577	550	1 099
Central administration	-18	-18	-35
Betalt finansnetto	-206	-162	-354
Betald inkomstskatt	-4	-4	-4
Förändring övrigt rörelsekapital	-75	-82	33
Kassaflöde löpande verksamheten	274	284	739
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag	-240	-	-542
Investeringar och förvärv av fastigheter	-400	-566	-1 277
Fastighetsförsäljningar	65	41	93
Förändring övriga anläggningstillgångar	34	-26	-156
Kassaflöde investeringsverksamheten	-541	-551	-1 882
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-307	-289	-288
Lösen derivat	22	-	0
Förändring lån	473	369	1 327
Förändring övr långfristiga skulder	0	1	0
Kassaflöde finansieringsverksamheten	188	81	1 039
Periodens kassaflöde	-79	-186	-104
Likvida medel vid periodens början	102	206	206
Likvida medel vid periodens slut	23	20	102

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–JUN

Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter	433	387	248	251	80	77	41	38	802	753
Fastighetskostnader	-115	-100	-76	-72	-24	-23	-10	-8	-225	-203
Driftsöverskott	318	287	172	179	56	54	31	30	577	550

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 577 Mkr (550) och resultat före skatt 810 Mkr (556) består av central administration -18 Mkr (-18), räntenetto -206 Mkr (-185) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 457 Mkr (209).

Definitioner

Finansiella nyckeltal*Avkastning på eget kapital*

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

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 säsongvariationer.

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 verksamheten per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående 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 säsongvariationer.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat med förvaltningsresultat, belastat med nominell skatt, per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

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.

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-jun 2013	jan-jun 2012	jul/jun 2012/13	jan-dec 2012
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	20,0	14,7	17,0	14,0
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	6,8	6,0	6,2
Soliditet, %	30,8	30,1	30,8	30,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,8	2,7	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	59,8	58,1	59,8	59,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9	1,9
AKTIERELATERADE				
Resultat per aktie, kr	8,18	5,43	13,47	10,71
Resultat före skatt per aktie, kr	10,54	7,23	12,27	8,96
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,59	4,51	8,99	8,91
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	3,57	3,70	9,48	9,62
Eget kapital per aktie I, kr	84,04	74,57	84,04	79,86
Eget kapital per aktie II, kr	103,40	95,29	103,40	96,96
Börskurs per aktie, kr	99,50	92,75	99,50	101,50
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	4,00
Aktiens direktavkastning, % ¹	-	-	-	3,9
Aktiens totalavkastning, % ¹	-	-	-	15,7
P/E-tal I, ggr	6,1	8,5	7,4	9,5
P/E-tal II, ggr	13,9	13,9	14,2	15,5
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter	253	249	253	253
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	20 507	18 664	20 507	19 876
Direktavkastning, %				
– alla fastigheter	5,9	5,8	5,9	5,6
Direktavkastning, %				
– exkl projektfastigheter	6,0	6,2	6,0	6,1
Uthyrbar yta, kvm	1 460 589	1 396 949	1 460 589	1 425 072
Hysesintäkter, kr per kvm	1 129	1 065	1 129	1 085
Driftsöverskott, kr per kvm	828	770	828	786
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
– alla fastigheter	91	92	91	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
– exkl projektfastigheter	91	93	91	92
Överskottsgrad, %	73	72	73	72
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	88	86	88	87

¹ Beräknas enbart för kalenderår.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-jun 2013	jan-jun 2012	jan-dec 2012
Intäkter	55	46	98
Kostnader	-57	-52	-108
Rörelseresultat	-2	-6	-10
Finansiella intäkter	870	381	671
Finansiella kostnader	-243	-229	-585
Resultat före skatt	625	146	76
Skatt	-79	-19	6
Periodens resultat	546	127	82
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	546	127	82

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
Andelar i koncernföretag	3 897	3 766	3 782
Fordringar hos koncernföretag	10 397	10 055	10 146
Övriga tillgångar	326	300	581
Kassa och bank	23	19	75
Summa tillgångar	14 643	14 140	14 584
Eget kapital	1 973	1 779	1 734
Skulder till kreditinstitut	10 288	9 427	9 783
Skulder till koncernföretag	2 120	2 529	2 414
Övriga skulder	262	405	653
Summa eget kapital och skulder	14 643	14 140	14 584

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

Helsingborg

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

Lund

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

Danmark

Wihlborgs A/S
Hørkær 26, 1.sal
DK-2730 Herlev, Danmark
Telefon: +45 396 161 57

www.wihlborgs.se

info@wihlborgs.se

Styrelsens säte: Malmö

Organisationsnummer:

556367-0230