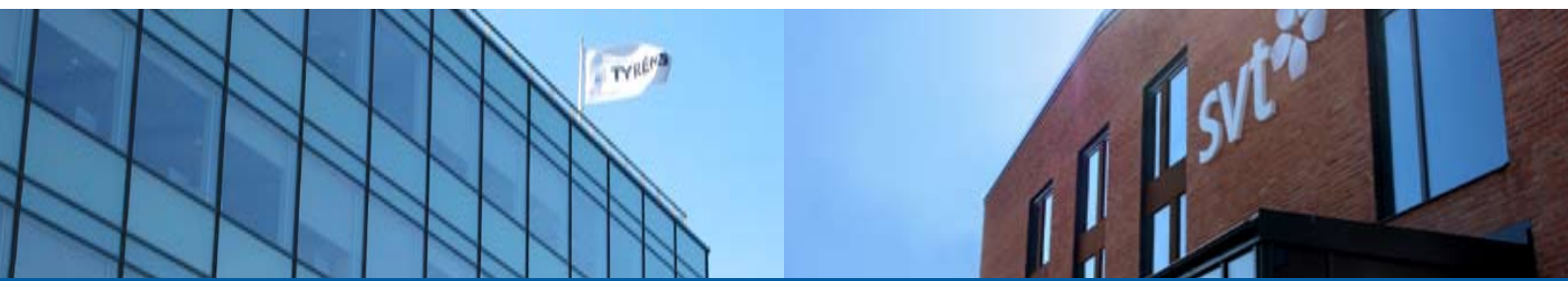


Delårsrapport

Januari – mars 2010



WIHLBORGS FASTIGHETER AB • DELÅRSRAPPORT • JANUARI – MARS

- Periodens resultat ökade med 39 Mkr till 120 Mkr (81), motsvarande ett resultat per aktie om 3,18 kr (2,24)
- Nytecknade hyreskontrakt uppgick till 46 Mkr (29)
- Hyresintäkterna ökade med 2 procent till 318 Mkr (311)
- Driftsöverskottet ökade till 217 Mkr (216)
- Förvaltningsresultatet ökade med 32 procent till 144 Mkr (109)
- Soliditeten steg till 30,8 procent (29,6)

	2010 jan-mar	2009 jan-mar	Förändring procent
Hyresintäkter, Mkr	318	311	+ 2 %
Driftsöverskott, Mkr	217	216	± 0 %
Förvaltningsresultat, Mkr	144	109	+ 32 %

Wihlborgs delårsrapport

Januari-mars 2010



WIHLBORGS

Marknadskommentarer Öresundsregionen

En fortsatt stark inflyttning visar att Öresundsregionens attraktivitet består. Under 2009 ökade befolkningen med 33 602 personer.

Öresundsregionen har klarat sig relativt bra även om den globala lågkonjunkturen har slagit hårt även här. BNP minskade i både Sverige och Danmark under 2009 men minskningen i Öresundsregionen har varit mindre än i Sverige och Danmark som helhet.

Sysselsättningen har minskat under 2009 men den bedöms vända uppåt i Skåne under 2010. I den danska delen av Öresundsregionen bedöms sysselsättningen fortsätta minska under 2010 för att vända svagt uppåt 2011. På grund av regionala skillnader bedöms sysselsättningsstillväxten bli starkast i Arbetsmarknadsregion Malmö.

Trots allt har Öresundsregionen klarat den ekonomiska krisen relativt bra och stora satsningar bidrar till en positiv framtidstro. Här pågår stora infrastrukturella projekt, inte minst öppnandet av Citytunneln i Malmö. Här börjar tågen rulla natten mellan den 11 och 12 december i år. Under 2009 fattades dessutom beslutet att etablera den världsledande forskningsanläggningen ESS i Lund vilket kommer att bidra till en fortsatt gynnsam utveckling i regionen.

Fastighetsmarknaden ligger sent i konjunkturscykeln. Under 2009 såg vi något ökade vakanser men hyresmarknaderna i regionen var ändå relativt stabila med måttliga vakansökningar och relativt stabila hyresnivåer. Undantaget är Lund som har drabbats hårt då Sony Ericsson och ST Ericsson lämnar ett stort antal kontorsförhyrningar för att samlokaliseras. Dessutom har AstraZeneca under första kvartalet 2010 fattat ett strategiskt beslut att lämna Lund helt. Lund kommer att få det tufft innan de positiva effekterna av Max Lab IV, som skall vara igång 2013/2014, och senare ESS, sätter sina avtryck i Lund.

Inledningen av 2010 präglas av en viss optimism. Efterfrågan har ökat något och det är t o m så att det under första kvartalet 2010 har påbörjats ett kontorsprojekt på ren spekulation i regionen, detta då Skanska Öresund dragit igång den andra etappen av Bassängkajen i Malmö.

Även på transaktionsmarknaden, vilken var väldigt svag under 2009, börjar vi se tendenser till en normalisering. Enligt Newsec var transaktionsvolymen i Sverige (avseende transaktioner > 100 Mkr) under första kvartalet 16,7 miljarder, jämfört med 4,4 miljarder under samma period 2009. En ökning med nästan 270 procent!

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

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för 2009 och balansposter tidpunkten 2009-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 318 Mkr (311). I summan ingår 5 Mkr (3) som avser slutavräkning för 2009 avseende tilläggsdebiteringar.

Övriga ökningarna av hyresintäkterna förklaras av omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från färdigställda projekt under 2009.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 2 procent jämfört med 2009 detta trots att KPI i oktober 2009, som är avstämningsmånad för hyrornas indexberäkning 2010, visade ett minus om 1,5 procentenheter. Dessutom har hyresintäkterna påverkats negativt av en valutakursförändring mot Danmark. Denna effekt uppgår till 3 Mkr.

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är oförändrad 94 procent.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 46 Mkr (29).

Periodens uppsägningar har uppgått till 37 Mkr (27).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 101 Mkr (95). Till följd av en strängare vinter än normalt redovisas ökade kostnader för vinterväghållning och energi i perioden. Avvikelsen mot en normalvinter har beräknats till cirka 5 Mkr.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 217 Mkr (216), med en överskottsgrad om 68 procent (69).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 8 Mkr (7).

Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar fastigheter

Wihlborgs har under perioden avyttrat en fastighet, Hälsingland 1 i Malmö. Värderingen av fastigheterna per 2010-03-31 har skett internt och inneburet att fastighetsvärdet ökat med 45 Mkr (-3).

Per den 31 mars 2010 uppgår det redovisat värdet på fastigheterna till 14 689 Mkr.

Direktavkastningen på kontorsfastigheterna uppgår till 6,5 procent och industri/lager till 8,2 procent

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2010	14 418
Förvärv	128
Investeringar	176
Avyttrade fastigheter	-9
Värdeförändring	45
Valutaomräkningar	-69
Redovisat värde 31 mars 2010	14 689

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -65 Mkr (-100), varav ränteintäkterna uppgår till 0 (1).

Periodens räntekostnader, -65 Mkr (-101), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 2,99 procent (4,88). Vid periodens slut uppgår den genomsnittliga räntan till 3,02 procent (3,47).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 144 Mkr (109).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 158 Mkr (110).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 120 Mkr (81).

Mkr	2010 jan-mar 3 mån	2009 jan-mar 3 mån
Periodens förvaltningsresultat	144	109
Periodens resultat före skatt	158	110
Periodens resultat	120	81

PER AKTIE, KR

Periodens förvaltningsresultat	3,82	3,01
Periodens resultat före skatt	4,19	3,04
Periodens resultat	3,18	2,24

	2010-03-31	2009-12-31
Eget kapital I (26,3% uppskjuten skatt)	121,58	117,90
Eget kapital II (10% uppskjuten skatt)	139,40	135,50

Fastighetsförvärv

Totalt har sju fastigheter till ett värde av 128 Mkr förvärvats. Förvärvet av Regionhuset i Lund från Region Skåne, 160 Mkr, kommer att redovisas vid tillträdet hösten 2010 liksom förvärvet av Gjuteriet 18, 43 Mkr, i Malmö.

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 176 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 758 Mkr, varav 345 Mkr var investerade per den 31 mars 2010.

De större pågående projekten är nybyggnaden åt Region Skåne på Dockan samt på Slagthuset i Malmö där en om- och tillbyggnad åt Comfort Hotel sker.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2010-03-31

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering	Upparbetat 100331
Skåneland	Kontor	Malmö	Q3, 2010	11 000	100	265	157
Slagthuset 1	Hotell	Malmö	Q1, 2011	7 500	100	190	52
Summa				18 500	100	455	209

Finansiell ställning

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 4 672 Mkr (4 417) och soliditeten till 30,8 procent (29,6). Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten ej skall understiga 25 och ej överstiga 35 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 8 793 Mkr (8 844) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,02 procent (3,47).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick den 31 mars 2010 till 34 månader (41). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 5,2 år (3,5).

Wihlborgs innehar åtta räntederivatinstrument. Fyra stängningsbara swappar om 2,5 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 1,5 år till 8,2 år. En tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 6,7 år samt tre kurvutningsswappar om 0,5 miljarder med löptid 3,3 år.

Undervärdet i portföljen för räntederivat har under perioden ökat från 137 Mkr till 168, en negativ värdeförändring om 31 Mkr.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2010

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall		
	Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2010		4 986	1,52	635	635
2011		1 000	4,92	1 910	1 903
2012		50	5,47	2 128	2 125
2013				500	500
2014				2 800	2 720
>2014		2 757	5,00	910	910
Totalt		8 793	3,02	8 883	8 793

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 329 Mkr (358) inklusive utnyttjade checkräkningskrediter.

Medarbetare

Vid årets slut var antalet anställda i Wihlborgs 82 personer (80), varav 24 fastighetsskötare. 56 medarbetare finns i Malmö, 17 i Helsingborg, 5 i Lund och 4 i Köpenhamn. Medelåldern är 49 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 38 Mkr (0) i främst dotterbolagsaktier.

Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidan 14.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. Risker som har ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter. Till detta kommer likviditets- och upplåningsrisken. I årsredovisningen från 2009 sid 52 – 53 och 67 – 68 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. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i senaste årsredovisningen om inte annat anges nedan.

Från räkenskapsåret 2010 gäller en omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv. Ändringarna innebär att definitionen på vad som är rörelseförvärv ändras. För Wihlborgs del kan detta innebära att indirekta förvärv av fastigheter via bolag i vissa fall skall klassificeras som rörelseförvärv istället för tillgångsförvärv. Enligt de nya reglerna skall transaktionskostnader kostnadsföras löpande, verkligt värde av tilläggsköpeskillning skall fastställas vid förvärvstidpunkten och eventuella skillnader skall bokas mot resultatet.

Övriga nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden bedöms inte ha någon större påverkan på Wihlborgs finansiella rapporter. I senaste årsredovisningen sid 65-67 finns ytterligare beskrivning av nya och ändrade redovisningsprinciper.

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2010

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 mars 2010. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2010.

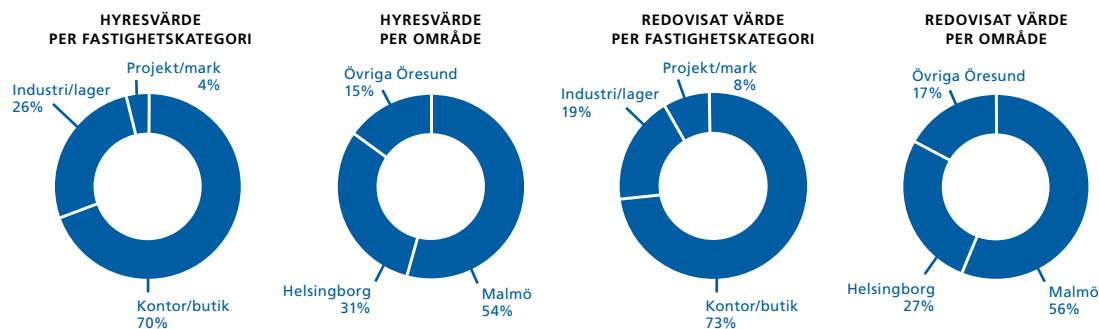
Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 2010, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 mars 2010 av 247 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 298 000 kvm.

Femton av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 14 689 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 389 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 272 Mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad inklusive projekt uppgick till 92 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 70 respektive 26 procent av totalt hyresvärde. Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna är 929 Mkr. Här ingår även kostnaderna för fastighetsadministration med 50 Mkr.

Exkluderat denna kostnad är alltså aktuellt driftsöverskott 979 Mkr, vilket med ett värde om 13 559 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 7,2 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,8 procent för kontor och 8,8 procent för lager.



FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/lager kvm	Hotell kvm	Bostäder kvm	Övrigt kvm	Totalt kvm	Andel %
Malmö	311 267	33 521	248 827	2 947	5 390	5 118	601 679	46,3
Helsingborg	164 377	40 715	250 478	20 799	5 390	7 767	489 526	37,7
Övriga Öresundsreg.	127 927	3 006	75 848			253	207 034	15,9
Totalt	603 570	77 242	575 153	23 746	5 390	13 138	1 298 238	100,0
Andel, %	46,5	5,9	44,3	1,8	0,4	1,0		

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Redovisat värde/ marknadsvärde mkr	Hyresvärde kr/kvm	Hyresvärde mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyres- intäkter mkr	Drifts- överskott mkr	Direkt- avkastning %	Över- skottsgrad %
MALMÖ											
Kontor/butik	40	338 774	6 358	18 767	574	1 694	95	547	413	6,5	76
Industri/lager	42	186 085	1 003	5 387	130	697	92	120	81	8,0	67
Projekt & mark	36	76 820	949	12 348	43	561	38	17	2	0,3	15
Totalt Malmö	118	601 679	8 309	13 809	747	1 241	91	683	496	6,0	73
HELSINGBORG											
Kontor/butik ¹	34	165 416	2 289	13 840	221	1 336	96	212	154	6,7	73
Industri/lager	55	317 101	1 603	5 057	214	675	90	192	135	8,4	70
Projekt & mark	6	7 009	47	6 669	4	630	30	1	-1	-2,4	-86
Totalt Helsingborg	95	489 526	3 940	8 048	440	898	92	406	288	7,3	72
ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN											
Kontor/butik	17	152 765	2 075	13 586	179	1 173	91	162	129	6,2	79
Industri/lager	10	45 399	231	5 084	23	515	89	21	18	7,6	84
Projekt & mark	7	8 870	134	15 149	0	10	57	0	-1	-0,6	-1 721
Totalt Övriga Öresundsregionen	34	207 034	2 441	11 788	203	979	90	183	146	6,0	80
Totalt Wihlborgs	247	1 298 238	14 689	11 315	1 389	1 070	92	1 272	930	6,3	73
Totalt exklusive projekt och mark	198	1 205 539	13 559	11 247	1 341	1 113	94	1 254	929²	6,9³	74

1. I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 270 kvm.

2. I driftsöverskottet ingår kostnader för fastighetsadministration med 50 Mkr

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

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 31 MARS 2010

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 MARS 2010

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
LOKALHYRESAVTAL				
2010	439	157 662	146	12
2011	487	270 825	240	19
2012	374	217 457	245	20
2013	297	174 853	199	16
2014	91	139 631	196	16
2015	28	49 030	66	5
>2015	51	97 296	149	12
Totalt lokalhyresavtal	1 767	1 106 754	1 241	100
Bostadshyresavtal	63	5 260	5	
P-platser och övrigt	490	0	27	
Totalt	2 320	1 112 014	1 272	

Största ägare i Wihlborgs per den 31 mars 2010

De två största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB och Sten K Johnson via bolag och privat, som äger 10,1 respektive 5,5 procent av de utestående aktierna.

De tio största svenska ägarna ägde vid periodens slut 30,5 procent.

Antalet aktieägare uppgick till 26 564, en minskning med ca 150 aktieägare från årsskiftet.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 36,1 procent, vilket är en ökning med 5,0 procentenheter sedan årsskiftet.

Wihlborgs har under perioden sålt 964 350 egna återköpta aktier till en genomsnittskurs om 148,50 kronor. Aktierna var förvärvade till en genomsnittskurs om 98 kronor. Genom försäljningen innehar Wihlborgs inga egna återköpta aktier per den 31 mars 2010.

De största ägarna i Wihlborgs 31 mars 2010	Antal aktier tusen	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,1
Sten K Johnson via bolag och privat	2 097	5,5
Länsförsäkringar Fonder	1 726	4,5
Handelsbanken Fonder	872	2,3
Robur Fonder	745	1,9
Familjen Qviberg	710	1,8
Skandia Fonder	507	1,3
Lannebo Fonder	410	1,1
Skandia Liv	409	1,1
Andra AP-fonden	362	0,9
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	12 838	33,4
Aktieägare registrerade i utlandet	13 885	36,1
Totalt antal utestående aktier	38 428	100,0

Händelser efter rapportperioden

Efter rapportperiodens slut har lån uppgående till 500 Mkr utbetalats och initialt ökat likvida medel med samma belopp.

Kommande rapporttillfällen

- Delårsrapport jan-jun 7 juli 2010
- Delårsrapport jan-sep 28 oktober 2010

Malmö den 21 april 2010

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 ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.





Mercedes på Dockan, Malmö.
Fotograf: Stefan Larsson.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRVÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI-MARS 2010

FASTIGHET	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Drifts- överskott 2010, mkr ¹
FASTIGHETSFÖRVÄRV KVARTAL 1						
Afrika 18	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	1 439		
Ametisten 5	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	7 669		
Påfågeln 9	Helsingborg	Helsingborg	Projekt & mark	795		
Ruuth 23	Helsingborg	Helsingborg	Projekt & mark	3 645		
Spanien 5	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	868		
Spanien 11	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	7 229		
Tyfonen 1	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	4 500		
Totalt förvärv jan-mar 2010				26 145	128	0,0
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 1						
Hälsingland 1	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 213		
Totalt försäljning jan-mar 2010				1 213	9	0,0

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



Afrika 18, Helsingborg.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	2010 jan-mar 3 mån	2009 jan-mar 3 mån	2009/10 apr-mar 12 mån	2009 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	318	311	1 243	1 236
Driftskostnader	-62	-56	-196	-190
Reparation och underhåll	-11	-12	-49	-50
Fastighetsskatt	-15	-14	-55	-54
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-3
Fastighetsadministration	-12	-12	-51	-51
Driftsöverskott	217	216	889	888
Central administration	-8	-7	-33	-32
Finansnetto	-65	-100	-280	-315
Förvaltningsresultat	144	109	576	541
Värdeförändring fastigheter	45	-3	64	16
Värdeförändring derivat	-31	4	31	66
Resultat före skatt	158	110	671	623
Aktuell skatt	-2	-1	-9	-8
Uppskjuten skatt	-36	-28	-136	-128
Periodens resultat¹	120	81	526	487
Vinst per aktie ²	3,18	2,24	14,36	13,43
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	36 214	38 428	37 464
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 689	36 214	36 629	36 266

1. Hela resultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.

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

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Mkr	2010 jan-mar 3 mån	2009 jan-mar 3 mån	2009/10 apr-mar 12 mån	2009 jan-dec 12 mån
Periodens resultat	120	81	526	487
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	-7	-	-16	-9
Summa totalresultat för perioden¹	113	81	510	478

1. Hela totalresultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.

VISSA RESULTATPOSTER 2009 PER KVARTAL

Mkr	januari-mars	april-juni	juli-september	oktober-december
Hysesintäkter	311	310	307	308
Driftskostnader	-56	-46	-39	-49
Reparation och underhåll	-12	-11	-12	-15
Fastighetsskatt	-14	-13	-13	-14
Tomträttsavgäld	-1	-1	-	-1
Fastighetsadministration	-12	-12	-13	-14
Driftsöverskott	216	227	230	215

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	14 689	13 736	14 418
Övriga anläggningstillgångar	169	180	164
Kortfristiga fordringar	75	100	69
Likvida medel	254	183	281
Summa tillgångar	15 187	14 199	14 932
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 672	4 215	4 417
Uppskjuten skatteskuld	1 105	966	1 064
Övriga långfristiga skulder	8 354	7 324	8 363
Kortfristiga skulder	1 056	1 694	1 088
Summa eget kapital och skulder	15 187	14 199	14 932

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-mar 2010	jan-mar 2009	jan-dec 2009
Totalt eget kapital vid periodens början	4 417	4 134	4 134
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	4 417	4 014	4 014
Lämnad utdelning	-	-	-235
Återköp egna aktier	142	-	160
Totalresultat för perioden	113	81	478
Belopp vid periodens slut	4 672	4 095	4 417
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>			
Belopp vid periodens början	-	120	120
Förvärv minoritetens andel	-	-	-120
Belopp vid periodens slut	0	120	0
Totalt eget kapital vid periodens slut	4 672	4 215	4 417

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-mar 2010	jan-mar 2009	jan-dec 2009
<i>Löpande verksamheten</i>			
Driftsöverskott	217	216	888
Central administration	-8	-7	-32
Återläggning avskrivningar	-	-	2
Betalt finansnetto	-91	-52	-303
Betald inkomstskatt	-	-2	-3
Förändring övrigt rörelsekapital	7	-15	11
Kassaflöde löpande verksamheten	125	140	563
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av koncernföretag	-126	-	-230
Försäljning av koncernföretag	-	-	283
Investeringar och förvärv av fastigheter	-176	-116	-923
Försäljning av fastigheter	9	-	2
Förändringar övriga anläggningstillgångar	-5	1	11
Kassaflöde investeringsverksamheten	-298	-115	-857
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning	-	-	-235
Förvärv minoritetsintresse	-	-	-120
Avyttring egna aktier	142	-	160
Omsättning derivat	-	-	12
Förändringar lån och långfristiga skulder	4	18	618
Kassaflöde finansieringsverksamheten	146	18	435
Periodens kassaflöde	-27	43	141
Likvida medel vid periodens början	281	140	140
Likvida medel vid periodens slut	254	183	281

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN-DEC

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Totalt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Hysesintäkter	171	159	101	97	46	55	318	311
Fastighets-kostnader	-53	-51	-36	-32	-12	-12	-101	-95
Drifts-överskott	118	108	65	65	34	43	217	216

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 217 Mkr (216) Mkr och resultat före skatt 158 Mkr (110) består av central administration -8 Mkr (-7), finansnetto -65 Mkr (-100) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 14 Mkr (1).

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	jan-mar 2010	jan-mar 2009	jan-dec 2009
Intäkter	19	19	77
Kostnader	-23	-21	-91
Rörelseresultat	-4	-2	-14
Finansiella intäkter	57	53	462
Finansiella kostnader	-80	-108	-309
Resultat före skatt	-27	-57	139
Skatt	7	15	9
Periodens resultat	-20	-42	148
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	-20	-42	148

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
Andelar i koncernföretag	3 471	3 076	3 433
Fordringar hos koncernföretag	7 770	8 176	7 299
Övriga tillgångar	276	352	262
Kassa och bank	218	180	246
Summa tillgångar	11 735	11 784	11 240
Eget kapital	2 089	1 781	1 967
Skulder till kreditinstitut	7 463	6 844	6 917
Skulder till koncernföretag	1 975	2 838	1 610
Övriga skulder	208	321	746
Summa eget kapital och skulder	11 735	11 784	11 240

KONCERNENS NYCKELTAL

	jan-mar 2010	jan-mar 2009	apr-mar 2009/10	jan-dec 2009
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	10,7	8,0	12,3	11,8
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	5,9	6,3	6,1
Soliditet, %	30,8	29,7	30,8	29,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,1	3,0	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	59,9	60,3	59,9	61,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,0	1,9	2,0
AKTIERELATERADE				
Resultat per aktie, kr	3,18	2,24	14,36	13,43
Resultat före skatt per aktie, kr	4,19	3,04	18,32	17,18
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,82	3,01	15,73	14,92
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet per aktie, kr	3,77	2,98	15,64	14,86
Eget kapital per aktie I, kr	121,58	113,08	121,58	117,90
Eget kapital per aktie II, kr	139,40	129,61	139,40	135,50
Börskurs per aktie, kr	152,50	92,00	152,50	132,50
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	6,75
Aktiens direktavkastning, % ¹⁾	-	-	-	5,1
Aktiens totalavkastning, % ¹⁾	-	-	-	39,0
P/E-tal I, ggr	12,0	10,3	10,6	9,9
P/E-tal II, ggr	13,5	10,4	13,2	12,1
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	36 214	38 428	37 464
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 689	36 214	36 629	36 266
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter	247	248	247	241
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	14 689	13 736	14 689	14 418
Direktavkastning, % – alla fastigheter	6,3	6,5	6,3	6,3
Direktavkastning, % – exkl. projektfastigheter	6,9	7,0	6,9	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 298 238	1 257 587	1 298 238	1 269 193
Hysesintäkter, kr per kvm	980	975	980	985
Driftsöverskott, kr per kvm	716	706	716	719
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	92	93	92	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigh.	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	73	72	73	73
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	82	81	82	80
Genomsnittligt antal anställda	81	81	81	81

¹⁾ Beräknas enbart för kalenderår.

DEFINITIONER

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

AKTIERELATERADE

Resultat per aktie

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

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

Eget kapital per aktie II

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

P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerat med resultat per aktie.

P/E-tal II, ggr

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

FASTIGHETSRELATERADE

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 marknads-hyra 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.



Adresser

Malmö - Huvudkontor

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

Helsingborg

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

Lund

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

Köpenhamn

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

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