

Delårsrapport

Januari–juni 2010



WIHLBORGS FASTIGHETER AB • DELÅRSRAPPORT • JANUARI – JUNI

- Periodens resultat ökade med 8 Mkr till 269 Mkr (261), motsvarande ett resultat per aktie om 7,07 kr (7,21)
- Driftsöverskottet ökade till 452 Mkr (443)
- Fortsatt positiv nettouthyrning med 13 Mkr
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 302 Mkr (254)
- Hyresintäkterna ökade med 3 procent till 639 Mkr (621)

	2010 jan-jun	2009 jan-jun	Förändring procent
Hyresintäkter, Mkr	639	621	+ 3 %
Driftsöverskott, Mkr	452	443	+ 2 %
Förvaltningsresultat, Mkr	302	254	+ 19 %

Wihlborgs delårsrapport

Januari-juni 2010



The image shows a close-up of the Wihlborgs logo, which consists of the word 'Wihlborgs' in a white, sans-serif font on a blue background. Below the logo, the slogan 'Så får du som du vill' is written in a smaller, black, sans-serif font.

Marknadskommentarer Öresundsregionen

Den ekonomiska tillväxten tar nu fart igen och krisen tycks vara över även för Öresundsregionens del. Öresundsinstitutet bedömer i sin senaste prognos att BRP ökar med 3,4 procent i Skåne under 2010 och 3,1 procent under 2011. Den ekonomiska förstärkningen är bred och omfattar både exportföretag och företag som är beroende av inhemsk efterfrågan. Under samma period bedöms BRP-tillväxten på Sjælland bli 2,2 procent respektive 2,4 procent.

Lågkonjunkturen har påverkat efterfrågan av både produkter och tjänster vilket medför att sysselsättningen minskat. Nu stiger den åter och arbetslösheten bedöms i princip ha nått sin topp. I sin senaste prognos, juni 2010, bedömer AMS att sysselsättningstillväxten blir störst i Skåne och Stockholm län under 2010 och 2011. I Skåne bedöms sysselsättningsökningen motsvara ca 20 000 nya jobb. Under perioden bedöms den största ökningen ske inom den privata tjänstesektorn. Tillverkningsindustrin har en god orderingång och under 2011 beräknas antalet anställda öka, förutom i verkstadsindustrin. Öresundsinstitutet har i sin senaste prognos reviderat upp sin sysselsättningsprognos och gör bedömningen att även på Sjælland blir sysselsättningsförändringen positiv redan under 2010.

Att konjunkturen nu är på väg upp innebär att vi efter utgången av första halvåret 2010 kommer in i en fas då Riksbanken successivt kommer att höja den rekordlåga räntan.

Fastighetsmarknaden ligger sent i konjunkturscykeln och präglades i fjol av avvaktan men under första halvåret 2010 började optimismen skönjas. Efterfrågan ökade, framförallt när det gäller kontorsmarknaden. Då industrin drabbats hårdare av krisen har lager/industrisidan haft det svårare och det dröjer något längre innan efterfrågan bedöms vara tillbaka på normala nivåer.

Trots lågkonjunkturen har hyresmarknaderna i regionen varit relativt stabila under 2009 med måttliga vakansökningar och tämligen stabila hyresnivåer. Lund är den marknad som drabbats hårdast. De stora hyresgästernas, Sony Ericsson och ST Ericsson, nedskärningar har gjort att de lämnat ett stort antal kontorsförhyrningar för att samlokaliseras. En relativt stark efterfrågan i övrigt har dock gjort att merparten av de lokaler dessa företag lämnar på Ideon redan är uthyrda till andra hyresgäster.

Finanskrisen slog till med full kraft under tredje kvartalet 2008 och gjorde att transaktionsmarknaden i princip stannade av helt. Marknaden har börjat komma tillbaka och under våren har vi sett ett antal större affärer. Enligt Newsec uppgick transaktionsvolymen per 2010-06-21 till 34,1 miljarder kronor (avseende transaktioner ≥ 100 miljoner kronor). Jämfört med volymen första halvåret 2009 motsvarar detta en ökning på närmare 400 procent.

Hyresnivåerna för moderna kontorslokaler i centrala Malmö ligger på 2 000 kronor per kvm. I Västra hamnen 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 30 juni 2009 och balansposter tidpunkten 2009-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 639 Mkr (621). I summan ingår 5 Mkr som avser slutavräkning för 2009 avseende tilläggsdebiteringar. Dessutom tillkommer 4 Mkr från engångsavlösen av hyreskontrakt. Övriga ökningarna av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar, hyresintäkter från fastigheter som förvärvats 2009 samt projekt som färdigställts.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 3 procent jämfört med 2009 detta trots att KPI i oktober 2009, som är avstämningsmånad för hyrnas indexberäkning 2010, visade ett minus om 1,5 procentenheter. Dessutom har hyresintäkterna påverkats negativt av en valutakursförändring mot Danmark. Denna effekt uppgår till 4 Mkr.

Uthyrningsgraden är oförändrad 94 procent, i likhet med årsskiftet.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 81 Mkr (60). Uppsägningarna har uppgått till 68 Mkr (42).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 187 Mkr (178). Till följd av en stängare 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 452 Mkr (443), med en överskottsgrad om 71 procent (71).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 16 Mkr (15).

Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar fastigheter

Två fastighetsförsäljningar har ägt rum under perioden till en sammanlagd köpeskilling om 18 Mkr.

Värderingen av fastigheterna per 2010-06-30 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet netto ökat med 128 Mkr (-7).

Per den 30 juni 2010 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 14 950 Mkr.

Direktavkastningen på kontorsfastigheterna uppgår nu till 6,4 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	385
Avyttrade fastigheter	-18
Värdeförändring	128
Valutaomräkningar	-91
Redovisat värde 30 juni 2010	14 950

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -134 Mkr (-174), varav ränteintäkter 1 Mkr (4).

Periodens räntekostnader, -135 Mkr (-178), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,03 procent. Vid periodens slut var den genomsnittliga räntan 3,05 procent.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 302 Mkr (254).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 354 Mkr (336).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 269 Mkr (261).

Mkr	2010 jan-jun 6 mån	2009 jan-jun 6 mån
Periodens förvaltningsresultat	302	254
Periodens resultat före skatt	354	336
Periodens resultat	269	261

PER AKTIE, KR

Periodens förvaltningsresultat	7,93	7,01
Periodens resultat före skatt	9,30	9,28
Periodens resultat	7,07	7,21

	2010-06-30	2009-12-31
Eget kapital I (26,3% uppskjuten skatt)	118,66	117,90
Eget kapital II (10% uppskjuten skatt)	137,24	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 385 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 835 Mkr, varav 525 var investerade vid periodens slut. 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, 2010-06-30

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering	Upparbetat 100630
Skåneland	Kontor	Malmö	Q3, 2010	11 000	100	265	198
Slagthuset 1	Hotell	Malmö	Q1, 2011	7 500	100	190	91
Summa				18 500	100	455	289



Finansiell ställning

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 4 560 Mkr (4 417) och soliditeten till 29,2 procent (29,6). Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten ej skall understiga 25 procent och ej överstiga 35 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 9 293 Mkr (8 844) med en genomsnittsränta, inklusive kostnad för kreditavtal, om 3,06 procent (3,02).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 juni 2010 till 32 månader (30). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 4,9 år (5,1).

Wihlborgs innehar åtta derivatinstrument. Fyra stängningsbara swappar om 2,5 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 1,3 år till 7,9 år. En tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 6,5 år samt tre kurvutningsswappar med löptid 3,0 år.

Undervärdet i portföljen för räntederivat har sedan årsskiftet ökat från 137 till 213 vilket ger en negativ värdeförändring om 76 Mkr.

En uppgörelse har träffats med Danske Bank om en förlängning av ett kreditavtal om 600 Mkr på tre år. Avtalet innehåller också en utökning av krediten med 150 Mkr. Det tidigare kreditavtalet hade en förfallotidpunkt i oktober 2010 och har gällt i fem år.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2010

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall		
	Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2010		5 450	1,71		
2011		1 043	4,85	1 942	1 942
2012		49	5,47	1 628	1 628
2013				2 250	2 100
2014				2 800	2 719
>2014		2 751	5,00	904	904
Totalt		9 293	3,05	9 524	9 293

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 488 Mkr (358) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 83 personer (80), varav 25 fastighetsskötare. 57 medarbetare finns i Malmö, 17 i Helsingborg, 5 i Lund och 4 i Köpenhamn. Medelåldern är 48 år och andelen kvinnor uppgår till 35 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Moderbolaget har investerat 27 Mkr (276) 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 30 juni 2010

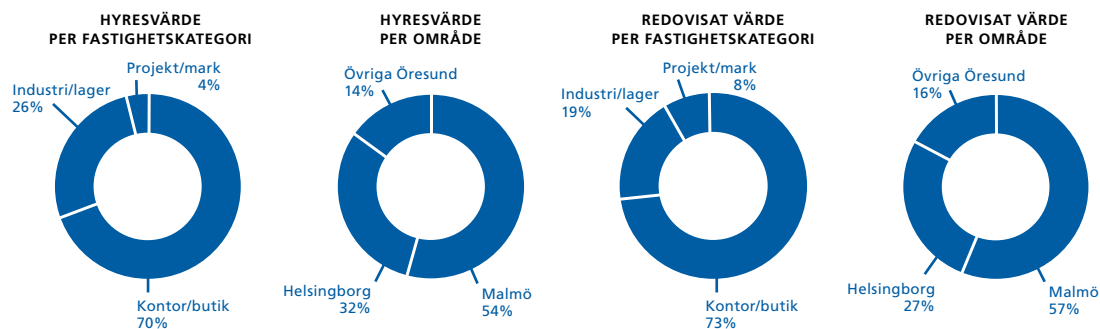
Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 juni 2010. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2010.

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

I posten driftsöverskott ingår även kostnaderna för förvaltningsadministration med 51 Mkr.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 30 juni 2010 av 246 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 295 000 kvm.

Femton av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 14 950 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 391 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 275 Mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad inklusive projekt uppgick till 92 procent.



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	311 631	33 864	247 976	2 947	0	5 118	601 535	46,5
Helsingborg	164 434	40 516	247 393	20 799	5 390	7 767	486 299	37,6
Övriga Öresundsreg.	127 688	3 006	75 895	0	0	253	206 842	16,0
Totalt	603 752	77 386	571 264	23 746	5 390	13 138	1 294 675	100,0
Andel, %	46,6	6,0	44,1	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	41	344 525	6 508	18 891	578	1 679	96	554	418	6,4	76
Industri/lager	42	186 081	976	5 242	130	700	89	117	77	7,9	66
Projekt & mark	35	70 928	1 012	14 274	40	559	38	15	1	0,1	8
Totalt Malmö	118	601 535	8 496	14 124	748	1 244	92	685	496	5,8	72
HELSINGBORG											
Kontor/butik ¹	34	165 839	2 307	13 912	221	1 334	96	213	154	6,7	72
Industri/lager	54	313 321	1 648	5 259	216	691	91	197	140	8,5	71
Projekt & mark	6	7 139	49	6 870	4	576	30	1	-1	-1,9	-76
Totalt Helsingborg	94	486 299	4 004	8 233	442	909	93	411	292	7,3	71
ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN											
Kontor/butik	17	152 573	2 076	13 606	177	1 163	89	158	124	6,0	78
Industri/lager	10	45 399	228	5 028	23	511	89	21	17	7,6	84
Projekt & mark	7	8 870	145	16 380	0	5	100	0	-1	-0,5	-1 583
Totalt Övriga Öresundsregionen	34	206 842	2 449	11 842	201	970	89	179	141	5,7	79
Totalt Wihlborgs	246	1 294 675	14 950	11 547	1 391	1 074	92	1 275	929	6,2	73
Totalt exklusive projekt och mark	198	1 207 738	13 743	11 379	1 347	1 115	94	1 259	929²	6,8³	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 51 Mkr

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

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 30 JUNI 2010

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 30 JUNI 2010

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
LOKALHYRESAVTAL				
2010	342	108 351	88	7
2011	535	288 045	250	20
2012	384	220 773	253	21
2013	319	176 064	201	16
2014	115	142 526	203	16
2015	42	61 708	83	7
>2015	58	111 203	166	13
Totalt lokalhyresavtal	1 795	1 108 670	1 244	100
Bostadshyresavtal	64	5 390	5	
P-platser och övrigt	479	0	26	
Totalt	2 338	1 114 060	1 275	

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 86 procent av det totala hyresvärdet och 84 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 70 respektive 26 procent av totalt hyresvärde. Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna 929 Mkr. Här ingår även kostnaderna för fastighetsadministration med 51 Mkr.

Exkluderat denna kostnad är aktuellt driftsöverskott 980 Mkr, vilket med ett värde om 13 743 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 7,1 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,7 procent för kontor och 8,7 procent för lager.

Kommande rapporttillfällen

- Delårsrapport jan-sep 28 oktober 2010
- Bokslutskommuniké 7 februari 2011
- Delårsrapport jan-mar 28 april 2011
- Årsstämma 28 april 2011

Denna delårsrapport 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 7 juli 2010

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.

Christer Johansson, Ekonomi- och finanschef

Telefon 040-690 57 06, 0733-71 17 06.





FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRVÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI–JUNI 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	2,2
Totalt förvärv jan-jun 2010				26 145	128	2,2
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 1						
Hälsingland 1	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 213		
Totalt försäljning jan-mar 2010				1 213	9	0,0
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 2						
Värjan 9	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 007		
Totalt försäljning apr-jun 2010				2 007	9	0,0
Totalt försäljning jan-jun 2010				3 220	18	0,0

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

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	2010 apr-jun 3 mån	2009 apr-jun 3 mån	2010 jan-jun 6 mån	2009 jan-jun 6 mån	2009/10 jul-jun 12 mån	2009 jan-dec 12 mån
Hyresintäkter	321	310	639	621	1 254	1 236
Driftskostnader	-44	-46	-106	-102	-194	-190
Reparation och underhåll	-11	-11	-22	-23	-49	-50
Fastighetskatt	-16	-13	-31	-27	-58	-54
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-3	-3
Fastighetsadministration	-14	-12	-26	-24	-53	-51
Driftsöverskott	235	227	452	443	897	888
Central administration	-8	-8	-16	-15	-33	-32
Finansnetto	-69	-74	-134	-174	-275	-315
Förvaltningsresultat	158	145	302	254	589	541
Värdetförändring fastigheter	83	-4	128	-7	151	16
Värdetförändring derivat	-45	85	-76	89	-99	66
Resultat före skatt	196	226	354	336	641	623
Aktuell skatt	-2	-2	-4	-3	-9	-8
Uppskjuten skatt	-45	-44	-81	-72	-137	-128
Periodens resultat¹	149	180	269	261	495	487
Vinst per aktie ²	3,88	4,97	7,07	7,21	13,31	13,43
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	36 214	38 428	36 214	38 428	37 464
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 428	36 214	38 061	36 214	37 181	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 apr-jun 3 mån	2009 apr-jun 3 mån	2010 jan-jun 6 mån	2009 jan-jun 6 mån	2009/10 jul-jun 12 mån	2009 jan-dec 12 mån
Periodens resultat	149	180	269	261	495	487
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	-2	-1	-9	-1	-17	-9
Summa totalresultat för perioden¹	147	179	260	260	478	478

1. Hela totalresultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.

VISSA RESULTATPOSTER 2009 PER KVARTAL

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

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	2010-06-30	2009-06-30	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	14 950	14 050	14 418
Övriga anläggningstillgångar	156	180	164
Kortfristiga fordringar	93	79	69
Likvida medel	413	214	281
Summa tillgångar	15 612	14 523	14 932
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 560	4 039	4 417
Uppskjuten skatteskuld	1 152	1 003	1 064
Övriga långfristiga skulder	7 883	8 692	8 363
Kortfristiga skulder	2 017	789	1 088
Summa eget kapital och skulder	15 612	14 523	14 932

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-jun 2010	jan-jun 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	-259	-235	-235
Avyttring egna aktier	142	-	160
Totalresultat för perioden	260	260	478
Belopp vid periodens slut	4 560	4 039	4 417
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>			
Belopp vid periodens början	0	120	120
Förvärv minoritetens andel	0	-120	-120
Belopp vid periodens slut	0	0	0
Totalt eget kapital vid periodens slut	4 560	4 039	4 417

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-jun 2010	jan-jun 2009	jan-dec 2009
<i>Löpande verksamheten</i>			
Driftsöverskott	452	443	888
Central administration	-16	-15	-32
Återläggning avskrivningar	1	1	2
Betald finansnetto	-126	-150	-303
Betald inkomstskatt	0	-2	-3
Förändring övrigt rörelsekapital	-97	-17	11
Kassaflöde löpande verksamheten	214	260	563
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av koncernföretag	-126	-230	-230
Försäljning av koncernföretag	9	111	283
Investeringar och förvärv av fastigheter	-385	-332	-923
Försäljning av fastigheter	9	-	2
Förändringar övriga anläggningstillgångar	7	-	11
Kassaflöde investeringsverksamheten	-486	-451	-857
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning	-259	-235	-235
Förvärv minoritetsintresse	-	-120	-120
Avyttring egna aktier	142	-	160
Omsättning derivat	-	-	12
Förändringar lån och långfristiga skulder	521	620	618
Kassaflöde finansieringsverksamheten	404	265	435
Periodens kassaflöde	132	74	141
Likvida medel vid periodens början	281	140	140
Likvida medel vid periodens slut	413	214	281



SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN-DEC

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Totalt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Hysesintäkter	347	319	201	195	91	107	639	621
Fastighets-kostnader	-101	-96	-63	-58	-23	-24	-187	-178
Drifts-överskott	246	223	138	137	68	83	452	443

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 452 Mkr (443) Mkr och resultat före skatt 354 Mkr (336) består av central administration -16 Mkr (-15), finansnetto -134 Mkr (-174) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 52 Mkr (82).

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	jan-jun 2010	jan-jun 2009	jan-dec 2009
Intäkter	38	36	77
Kostnader	-48	-43	-91
Rörelseresultat	-10	-7	-14
Finansiella intäkter	163	199	462
Finansiella kostnader	-205	-106	-309
Resultat före skatt	-52	86	139
Skatt	22	3	9
Periodens resultat	-30	89	148
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	-30	89	148

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2010-06-30	2009-06-30	2009-12-31
Andelar i koncernföretag	3 460	3 315	3 433
Fordringar hos koncernföretag	8 116	7 588	7 299
Övriga tillgångar	146	206	262
Kassa och bank	380	211	246
Summa tillgångar	12 102	11 320	11 240
Eget kapital	1 820	1 676	1 967
Skulder till kreditinstitut	8 119	7 456	6 917
Skulder till koncernföretag	1 900	2 008	1 610
Övriga skulder	263	180	746
Summa eget kapital och skulder	12 102	11 320	11 240

KONCERNENS NYCKELTAL

	jan-jun 2010	jan-jun 2009	jul-jun 2009/10	jan-dec 2009
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	12,0	13,0	11,6	11,8
Avkastning på totalt kapital, %	7,4	6,0	6,8	6,1
Soliditet, %	29,2	27,8	29,2	29,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,4	3,0	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	62,2	63,3	62,2	61,3
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,0	2,0
AKTIERELATERADE				
Resultat per aktie, kr	7,07	7,21	13,31	13,43
Resultat före skatt per aktie, kr	9,30	9,28	17,24	17,18
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,93	7,01	15,84	14,92
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet per aktie, kr	7,86	6,96	15,76	14,86
Eget kapital per aktie I, kr	118,66	111,53	118,66	117,90
Eget kapital per aktie II, kr	137,24	128,70	137,24	135,50
Börskurs per aktie, kr	148,50	103,75	148,50	132,50
Utdelning per aktie, kr	-	-	-	6,75
Aktiens direktavkastning, % ¹⁾	-	-	-	5,1
Aktiens totalavkastning, % ¹⁾	-	-	-	39,0
P/E-tal I, ggr	10,5	7,2	11,2	9,9
P/E-tal II, ggr	12,7	10,0	12,7	12,1
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	36 214	38 428	37 464
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 061	36 214	37 181	36 266
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter	246	247	246	241
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	14 950	14 050	14 950	14 418
Direktavkastning, % – alla fastigheter	6,2	6,4	6,2	6,3
Direktavkastning, % – exkl. projektfastigheter	6,8	7,0	6,8	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 294 675	1 272 286	1 294 675	1 269 193
Hysesintäkter, kr per kvm	985	975	985	985
Driftsöverskott, kr per kvm	718	708	718	719
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	92	93	92	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigh.	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	73	73	73	73
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	83	82	83	80
Genomsnittligt antal anställda	82	81	82	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