

Wihlborgs marknadsledare i tillväxt

Periodens resultat uppgår till 445 Mkr (505), motsvarande ett resultat per aktie om 5,79 kr (6,57)

Hysesintäkterna ökade med 3,0 procent till 1 125 Mkr (1 092)

Driftsöverskottet ökade med 4,1 procent till 832 Mkr (799)

Förvaltningsresultatet ökade med 3,1 procent till 527 Mkr (511)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2012	2011	2012	2011
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep
Hysesintäkter	372	365	1 125	1 092
Driftsöverskott	282	274	832	799
Förvaltningsresultat	180	176	527	511
Värdeförändringar	-146	-27	63	136
Periodens resultat	28	116	445	505
Resultat per aktie, kr	0,36	1,51	5,79	6,57
Överskottsgrad, %	76	75	74	73
Soliditet, %	28,7	30,6	28,7	30,6
Uthyrningsgrad, %	92	93	92	93

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 19,4 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,4 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,7 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler. Bolaget är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

Affärsidé

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

Övergripande mål

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

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

Bokslutskommuniké jan - dec **5 februari 2013**
Delårsrapport jan - mar **23 april 2013**

Produktion Wihlborgs i samarbete med Adamsson Appelfeldt Advertising.
Fotograf Stefan Larsson.
Distribution Wihlborgs delårsrapporter distribueras enbart elektroniskt.

VD-kommentar

Verksamheten fortsätter att växa genom att vi ökar våra intäkter mer än våra kostnader. Våra hyresintäkter uppgår till 372 Mkr (365) för kvartalet och med fortsatt fokus på kostnadseffektivitet landar driftsöverskottet på 282 Mkr (274).

En av våra målsättningar är att kontinuerligt öka förvaltningsresultatet. För tredje kvartalet 2012 blev det 180 Mkr jämfört med 176 motsvarande kvartal förra året. Då ska man dessutom komma ihåg att det i fjolårets siffror ingår en engångsersättning om 10 Mkr. Rensat från denna är det alltså en ökning med 14 Mkr eller 8,4 procent. För niomånadersperioden blev förvaltningsresultatet 527 Mkr (511). En ökning med 3,1 procent.

En annan målsättning vi jobbar med är att ha en positiv nettouthyrning. Om vi hela tiden kan få mer hyra från nytecknade avtal än från uppsägningar så fortsätter verksamheten att växa. För tredje kvartalet blev nettouthyrningen 7 Mkr, nytecknat 22 och uppsagt 15. Det är vårt 19:de kvartal i rad med positiv nettouthyrning.

Hyresmarknaden visar fortfarande tecken på inbromsning. Antalet nya spekulanter är färre än förra året och det innebär förstås att vi måste kämpa mer. Men det är i dessa tider vi har stor nytta av att vara marknadsledare. Under goda tider finns det hyresgäster till alla. Vid tuffare tider så är det en klar fördel att vara nära kunderna och lyssna på deras verkliga behov.

Under kvartalet lyckades vi förvärva en av Malmös absolut bästa kontorsfastigheter, Baltzar City. Det är

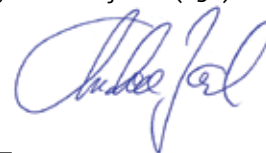
det enda nybyggda kontorshuset av större volym som ligger i absoluta city. Vi betalade 473 Mkr och får initialt en direktavkastning om 5,25 procent. Vi tror att med en effektivare förvaltning kan vi uppnå 6,0 procent redan nästa år.

Till följd av sänkta marknadsräntor har undervärdet på vår räntederivatportfölj ökat med 177 Mkr under kvartalet och är nu 491 Mkr. Detta påverkar eget kapital negativt. Som en följd av detta klarar vi inte vårt soliditetsmål på 30 procent utan redovisar 28,7 procent. Enbart undervärdet på räntederivaten motsvarar 2,4 procentenheter.

Wihlborgs skattesituation påverkas av regeringens förslag till sänkt bolagsskatt från och med 2013. Vår uppskjutna skatteskuld blir avsevärt lägre om förslaget vinner riksdagens bifall. Beslutet kommer i december och påverkar således vårt resultat positivt under fjärde kvartalet 2012.

Genom vår affärsmodell med projektutveckling och fastighetsförvaltning har vi skapat förutsättningar för en tillväxt i fastighetsportföljen. Investeringarna i egna fastigheter uppgår till 309 Mkr under kvartalet och totalt till 768 Mkr, vilket leder till en investeringsvolym runt miljarden vid årets slut.

I samband med Q3-rapporten lämnar vi alltid en prognos för helåret. Vår bedömning är att förvaltningsresultatet för helåret 2012 kommer att överstiga 680 miljoner (656).




Marknadskommentar

Den svenska ekonomin har visat en stark motståndskraft när tillväxten i Europa stagnerat. Tillväxten under andra kvartalet överträffades endast av Norge och Lettland. Enligt Konjunkturinstitutets Barometerindikator, där stämningläget och framtidsutsikterna pejas bland företag och hushåll, indikeras att tillväxten i svensk ekonomi är svagare än normalt. Barometerindikatorn backade drygt en procentenhet i september, till 95,8. Hushållen bidrar till ett negativt resultat, precis som samtliga sektorer i näringslivet förutom detaljhandeln. Vad gäller tillverkningsindustrin minskade orderingången från hemmamarknaden medan exportmarknaden var oförändrad. Byggkonjunkturen försämrades under sommaren och det råder pessimism inför de närmaste månaderna då byggföretagen räknar med fortsatt minskad aktivitet och ytterligare prissänkningar.

Indikatorn för privata tjänstenärningar sjönk något eftersom efterfrågetillväxten varit svag de senaste månaderna. Men tjänsteföretagen tror på en fortsatt ökad efterfrågan de kommande månaderna. Konfidensindika-

torn för detaljhandeln ökade och ligger nära det historiska medelvärdet. Handeln skiljer sig kraftigt åt inom olika branscher. Livsmedelshandeln har utvecklats starkast och det är även här, tillsammans med specialiserad butikshandel, som tillväxten bedöms vara störst framöver.

Att Wihlborgs har en fortsatt positiv nettouthyrning i Öresundsregionen, trots en något minskad efterfrågan och en ökad tröghet i uthyrningsprocesserna, är en spegling av den starka sysselsättningstillväxt vi sett de senaste åren. Att efterfrågan minskat något har sin förklaring i att sysselsättningstillväxten avmattats. Den blir i princip noll i år enligt Öresundsinstitutets septemberprognos. Sysselsättningen förväntas bli positiv igen 2013 vilket kommer att bidra till en ökad efterfrågan. Sysselsättningstillväxten har visat sig vara starkare i Skåne än i Sverige som helhet de senaste åren och enligt prognosen blir det så även 2012 och 2013. Efter ett antal år med negativ sysselsättningsutveckling bedöms den bli positiv även på Själland under 2013 vilket tyder på att hyresmarknaden nått botten där.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-sep 2012

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2011 och balansposter för tidpunkten 2011-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 125 Mkr (1 092). I summan ingår 5 Mkr (7) avseende tilläggsdebiteringar som avser slutavräkning för kostnader 2011. Dessutom ingår 8 Mkr (17) i förtida lösen av hyreskontrakt.

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

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 3,0 procent jämfört med 2011. Justerar man för engångsintäkter under 3:e kvartalet är ökningen 4,0 procent.

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är oförändrat 92 procent mot årsskiftet.

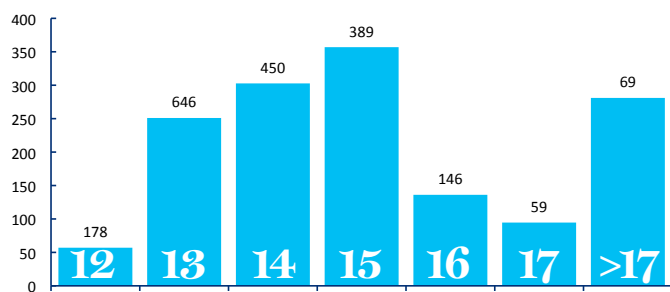
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 120 Mkr (150). Periodens uppsägningar har uppgått till 90 Mkr (87). Detta innebär en nettouthyrning om 30 Mkr (63).



Kundansvarige Hans Andersson och förvaltningschef Lennart Jönsson under Kapitalmarknadsdagen i Båstad.

Löptider för lokalyreskontrakt per 30 september 2012

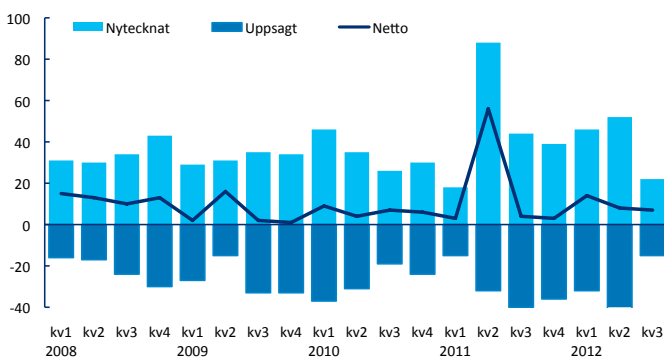
Hyresvärde, Mkr



År
*Antal kontrakt

Nettouthyrning

Mkr



Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 293 Mkr (293). Trots en större förvaltningsvolym har kostnaderna inte påverkats utan ligger kvar på oförändrad nivå, vilket kan förklaras med en mildare vinter än i fjol. I kvartalshistoriken nederst på sidan 13 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 832 Mkr (799), med en överskottsgrad om 74 procent (73).

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -279 Mkr (-262), varav ränteintäkterna uppgår till 5 Mkr (6).

Periodens räntekostnader uppgår till 284 Mkr (268). De ökade räntekostnaderna beror på en högre låneskuld. Den genomsnittliga räntan var något lägre än föregående år. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,47 procent (3,57).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 527 Mkr (511).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 590 Mkr (647).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 445 Mkr (505).

I regeringens budgetförslag för 2013 föreslås en sänkning av bolagsskatten från 26,3 till 22,0 procent med verkan från januari 2013. Riksdagens beslut väntas i december vilket medför att den uppskjutna skatteskulden omvärderas. Till följd av detta kommer en betydande engångsintäkt uppstå i Q4 2012.

RESULTAT

Mkr	2012 jan-sep 9 mån	2011 jan-sep 9 mån
Periodens förvaltningsresultat	527	511
Periodens resultat före skatt	590	647
Periodens resultat	445	505
PER AKTIE, KR		
Periodens förvaltningsresultat	6,86	6,65
Periodens resultat före skatt	7,68	8,42
Periodens resultat	5,79	6,57
	2012-09-30	2011-09-30
Eget kapital I (26,3% uppskjuten skatt)	74,94	70,83
Eget kapital II (0% uppskjuten skatt)	95,76	89,54



Pär Nuder och Wihlborgs styrelseordförande Erik Paulsson samtalar under Kapitalmarknadsdagen.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 september 2012

Sammanställningarna nedan baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 september 2012. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 oktober 2012.

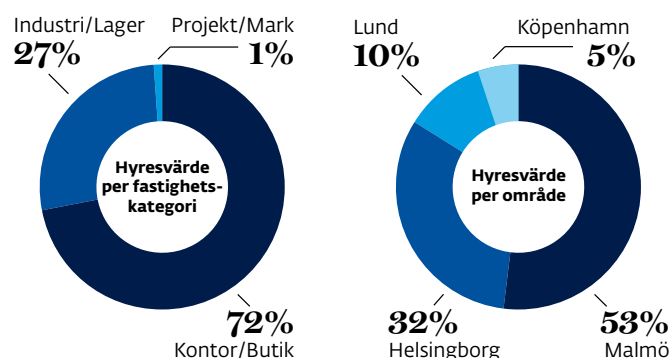
Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för oktober 2012, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträtsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 30 september 2012 av 250 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 411 000 kvm.

Femton av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 19 400 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 657 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 520 Mkr.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 94 procent och för industri/lager till 88 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 85 procent av totalt hyresvärde och 81 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 72 respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration, från förvaltningsfastigheterna är 1 160 Mkr vilket med ett redovisat värde om 17 947 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 6,5 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,1 procent för kontor/butik och 8,0 procent för industri/lager.



Kapitalmarknadsdagen hölls på Hotell Skansen i Båstad.

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	288 908	32 955	241 686	48 756	24 129 ¹	636 433	45
Helsingborg	154 082	57 109	265 753	19 592	27 479 ²	524 014	37
Lund	83 800	9 848	29 221	5 122	420	128 411	9
Köpenhamn	80 133	0	30 359	0	11 626	122 118	9
Totalt	606 922	99 911	567 019	73 470	63 654	1 410 976	100
Andel, %	43	7	40	5	5	100	

¹ I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell.

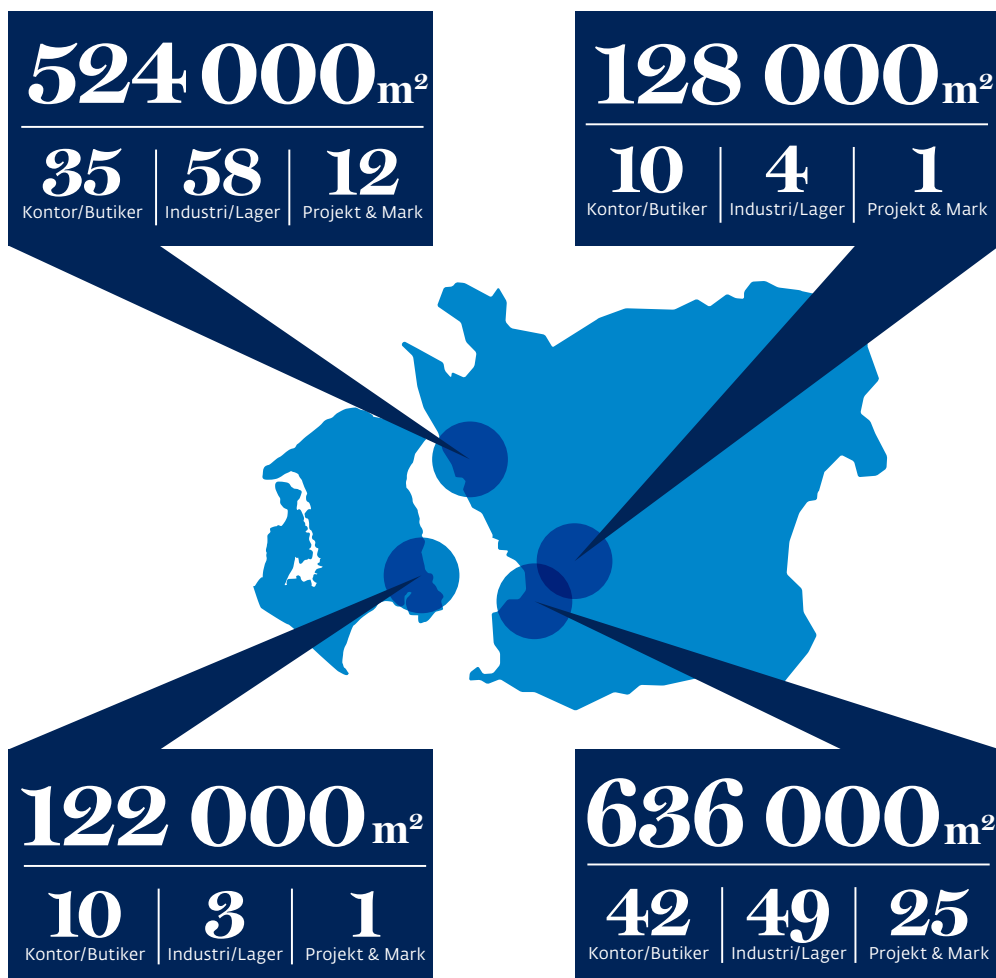
² I övrig yta Helsingborg ingår 5 390 kvm bostäder samt 13 158 kvm hotell.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSMRÅDE

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	42	381	8 601	695	1 824	95	662	498	75	518	6,0
Industri/Lager	49	238	1 497	180	755	89	159	110	69	117	7,8
Projekt & Mark	25	17	602	8	445	35	3	-1	-	0	-
Totalt Malmö	116	636	10 699	883	1 387	93	824	607	74	634	5,9
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	35	179	3 050	280	1 560	96	268	192	72	200	6,6
Industri/Lager	58	338	1 926	242	716	88	212	148	70	158	8,2
Projekt & Mark	12	7	69	3	361	24	1	-1	-	-1	-
Totalt Helsingborg	105	524	5 045	524	1 000	92	481	339	70	358	7,1
LUND											
Kontor/Butik	10	90	1 636	155	1 722	86	134	92	69	100	6,1
Industri/Lager	4	21	125	15	700	87	13	11	83	11	9,1
Projekt & Mark	1	17	737	-	-	-	-	-1	-	-1	-
Totalt Lund	15	128	2 499	170	1 323	86	147	102	70	111	4,4
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	10	102	1 008	72	709	83	60	45	75	48	4,8
Industri/Lager	3	20	104	8	418	100	8	7	84	8	7,2
Projekt & Mark	1	0	44	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	14	122	1 156	81	661	85	68	52	76	56	4,8
Totalt Wihlborgs	250	1 411	19 400	1 657	1 175	92	1 520	1 100	72	1 158	6,0
Totalt exklusive projekt och mark	211	1 370	17 947	1 647	1 202	92	1 517	1 102	73	1 160	6,5



Lennart Ekdal från TV4 intervjuade styrelseordförande Erik Paulsson och publiken fick chansen att ställa frågor.



Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under perioden förvärvat fem fastigheter till ett värde om 594 Mkr. Tre fastigheter har försålts under perioden till ett värde av 74 Mkr.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–SEPTEMBER 2012

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, kvm	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2012, Mkr ¹
1	Rubinen 1	Helsingborg	Berga	Projekt & mark	0	-	-
2	Bunkagården Västra 8	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	10 400	-	-
	Literbuen 6-18	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	12 000	-	-
3	S:t Jörgen 21	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	11 400	-	-
	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	2 500	-	-
Summa förvärv jan-sep 2012					36 300	594	6,3
1	Nils 24	Malmö	Centrum	Projekt & mark	0	-	-
3	Virket 2	Lund	Centrum	Kontor/Butik	1 780	-	-
	Vasekær 9 (del av)	Herlev	Köpenhamn	Industri/Lager	3 687	-	-
Summa försäljningar jan-sep 2012					5 467	74	0,8

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

Värdeförändringar fastigheter

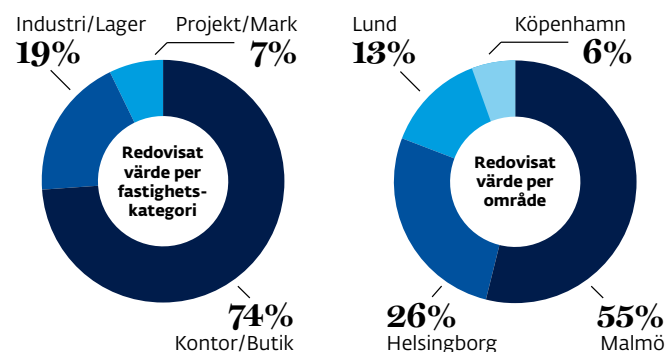
Värderingen av fastigheterna per 2012-09-30 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 133 Mkr (343). Merparten av värdeförändringen är hänförlig till pågående projekt.

Per den 30 september 2012 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 19 400 Mkr.

Direktavkastningen på kontorsfastigheterna uppgår till 6,1 procent och industri/lager till 8,0 procent.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2012	18 046
Förvärv	594
Investeringar	768
Avyttrade fastigheter	-74
Värdeförändring	133
Valutaomräkningar	-67
Redovisat värde 30 september 2012	19 400



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 768 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 495 Mkr, varav 726 Mkr var investerade per den 30 september 2012.

Det största pågående projektet är ny- och ombyggnaden av fastigheten Landsdomaren i Lund till Psykiatri Skåne. Investeringen uppgår till 730 Mkr, inklusive fastighetsförvärvet till 895 Mkr, och omfattar 30 000 kvm uthyrbar yta.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 405 Mkr (281) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



Wihlborgs nyförvärv Baltzar City i Malmö.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 30 SEPTEMBER 2012

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 120930, Mkr
Landsdomaren 6	Utb/vård	Lund	Q2 2013	30 000	100	730	392
Gångtappen 2	Kontor/butik	Malmö	Q1 2013	9 300	70	263 ¹	157
Hamnen 22:188	Kontor/butik	Malmö	Q1 2013	5 000	70	85	56
Rubinen 1	Ind/lager	Helsingborg	Q1 2013	11 200	100	101 ¹	28
Summa				55 500		1 179	633

¹ Inklusive mark.

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september till 5 760 Mkr (5 600) och soliditeten till 28,7 procent (30,1). Till följd av sänkta marknadsräntor har undervärdet på räntederivatportföljen ökat under perioden, vilket påverkat eget kapital negativt. Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten ej skall understiga 30 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september uppgick till 11 583 Mkr (10 488) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,47 procent (3,62).

Med beaktande av bolagets låneskuld om 11,6 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 59,7 procent (58,1).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick den 30 sep 2012 till 6,5 år (5,5). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften 4,4 år (4,5).

Genom våra derivatpositioner har vi erhållit en lägre risknivå i portföljen. Översiktliga villkor framgår nedan.

DERIVATPORTFÖLJ 30 SEPTEMBER 2012

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	2,66	kvartalsvis	2026
500	2,33	kvartalsvis	2026
500	1,15 ¹	januari 2013	2027
1 000	1,96	augusti 2014	2021
Ränteswappar			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
Tröskelswap			
1 000	3,07	Tröskel 4,75	2021
Kurvlutningsswappar			
500		Rabatt 1,18 %	2013

¹ Fr o m 1 januari 2013 betalas 2,58 procent ränta.

Wihlborgs innehar per den 30 september elva räntederivatinstrument. Stängningsbara swappar om 4,5 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 8,4 år och 14,3 år, 3 miljarder kronor i fastränteswappar med löptid 9-10 år, en tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 8,9 år samt kurvlutningsswappar om 0,5 miljarder med löptid 9 månader.

Genom sänkta marknadsräntor har undervärdet på Wihlborgs derivatportfölj ökat från 421 Mkr till 491 Mkr, vilket inneburit en

negativ värdeförändring om 70 Mkr. Värdeförändringen påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

Wihlborgs har utnyttjat 750 Mkr, varav 251 Mkr under tredje kvartalet, i den nya finansieringsmöjligheten som skapats genom det delägda finansbolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 30 SEP 2012

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2012	2 877	1,81	-	-
2013	290	0,98	590	430
2014	194	3,80	1 275	1 275
2015	-	-	5 935	5 845
2016	1 000	3,31	3 433	3 157
>2016	7 222	4,22	876	876
Totalt	11 583	3,45	12 109	11 583

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 88 personer (85), varav 28 fastighetsvärdar. 55 medarbetare finns i Malmö, 23 i Helsingborg, 5 i Lund och 5 i Köpenhamn. Medelåldern är 47 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 54 Mkr (3) i främst dotterbolagsaktier.

Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidorna 16.

Andelar i joint ventures

Wihlborgs innehar andelar i Fastighets AB ML4 tillsammans med PEAB. Anläggningen, MaxLab 4, 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.

I det delägda finansbolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB har Wihlborgs tillskapat en ny finansieringsväg och har i ett MTN program om 5 miljarder kronor utnyttjat 750 Mkr.

Wihlborgs redovisar engagemangen i bolagen enligt kapitalandelsmetoden. I årsredovisningen från 2011 på sidan 112 finns en beskrivning av samtliga joint ventures.

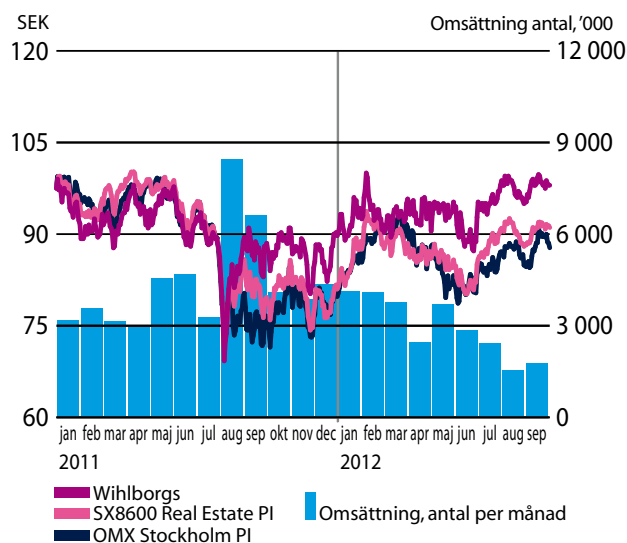
Största ägare i Wihlborgs 30 september 2012

Den största ägaren i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB, som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 41,2 procent. Antalet aktieägare uppgår till 24 921, vilket är 682 färre än vid årsskiftet.

STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS 30 SEPTEMBER 2012

Aktieägare 2012-09-30	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova	7 734	10,1
SEB fonder	2 911	3,8
Handelsbanken fonder	2 313	3,0
Fam Qviberg	2 029	2,6
Länsförsäkringar fonder	1 816	2,4
Tibia Konsult AB	1 682	2,2
Skandia Fonder	1 405	1,8
Robur fonder	1 109	1,4
Andra AP-fonden	910	1,2
Lannebo fonder	724	0,9
Övr aktieägare reg i Sverige	22 625	29,4
Övr aktieägare reg i utlandet	31 599	41,2
Totalt antal utestående aktier	76 857	100,0

KURSENTVECKLING 2011-01-01 – 2012-09-30



Valberedning

Vid årsstämman den 26 april 2012 beslutades att Wihlborgs valberedning, som bl a ska lämna förslag till styrelseledamöter, ska bestå av företrädare för de tre största aktieägarna som önskar delta, jämte en representant för de mindre aktieägarna. Wihlborgs valberedning, baserat på ägandet den 30 september, består av:

Gustaf Hermelin (Brinova Fastigheter AB),
Anders Rydin (SEB Fonder),
Mats Qviberg (Fam Qviberg),
Krister Eurén (mindre aktieägare)

Årstämman kommer att hållas i Malmö tisdagen den 23 april 2013. Aktieägare som vill kontakta valberedningen gör detta lämpligen med e-mail till: valberedningen@wihlborgs.se eller med brev till Wihlborgs Fastigheter AB, Valberedningen, Box 97, 201 20 Malmö.

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 2011 sid 81–85 och 103–105 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.

Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Utsikter för 2012

För helåret 2012 bedöms förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, överstiga 680 Mkr.

Kommande rapporttillfällen

05 feb 2013

Bokslutskommuniké

23 apr 2013

Delårsrapport jan – mar
Årsstämma

Malmö den 25 oktober 2012

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl, VD

För ytterligare information, vänligen kontakta:
Anders Jarl, VD. Telefon 040-690 57 10, 0733-71 17 10
Christer Johansson, Ekonomi- och finanschef.
Telefon 040-690 57 06, 0733-71 17 06

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) per 30 september 2012 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410, Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt

International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moder-bolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 25 oktober 2012

Deloitte AB

Johan Rasmusson

Auktoriserad revisor



I Dockan och övriga Malmö syns våra fasadvepor med budskap om arbetsglädje.

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2012 jul-sep 3 mån	2011 jul-sep 3 mån	2012 jan-sep 9 mån	2011 jan-sep 9 mån	2011/2012 okt-sep 12 mån	2011 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	372	365	1 125	1 092	1 478	1 445
Driftskostnader	-41	-41	-151	-155	-207	-211
Reparation och underhåll	-15	-16	-45	-43	-66	-64
Fastighetsskatt	-18	-17	-52	-50	-68	-66
Tomträttsavgäld	-2	-2	-5	-4	-6	-5
Fastighetsadministration	-14	-15	-40	-41	-56	-57
Driftsöverskott	282	274	832	799	1 075	1 042
Central administration	-8	-8	-26	-26	-33	-33
Räntenetto	-94	-90	-279	-262	-367	-350
Resultat från joint ventures/övriga andelar	0	0	0	0	-3	-3
Förvaltningsresultat	180	176	527	511	672	656
Värdförändring fastigheter	31	190	133	343	305	515
Värdförändring derivat	-177	-217	-70	-207	-199	-336
Resultat före skatt	34	149	590	647	778	835
Aktuell skatt	-2	-2	-6	-6	-4	-4
Uppskjuten skatt	-4	-31	-139	-136	-169	-166
Periodens resultat¹	28	116	445	505	605	665
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Omräkningsdifferenser och säkring, utländska verksamheter inkl skatt	0	1	3	2	-1	-2
Summa totalresultat för perioden¹	28	117	448	507	604	663
Vinst per aktie ^{2 3}	0,36	1,51	5,79	6,57	7,87	8,65
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 Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnitt under perioden.

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

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

KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011	Q4 2010
Hysesintäkter	372	373	380	353	365	363	364	337
Driftskostnader	-41	-44	-66	-56	-41	-47	-67	-61
Reparation och underhåll	-15	-14	-16	-21	-16	-14	-13	-17
Fastighetsskatt	-18	-17	-17	-16	-17	-17	-16	-14
Tomträttsavgäld	-2	-2	-1	-1	-2	-1	-1	-2
Fastighetsadministration	-14	-13	-13	-16	-15	-13	-13	-11
Driftsöverskott	282	283	267	243	274	271	254	232
Förvaltningsresultat	180	183	164	145	176	173	162	144
Överskottsgrad, %	75,8	75,9	70,3	68,8	75,1	74,7	69,8	68,8
Direktavkastning, %	5,9	6,1	5,9	5,5	6,4	6,4	6,1	5,8
Soliditet, %	28,7	30,1	30,9	30,1	30,6	30,7	31,3	30,5
Avkastning eget kapital, %	1,9	9,3	19,7	11,6	8,6	13,0	16,1	27,7
Resultat per aktie, kr	0,36	1,76	3,67	2,08	1,51	2,28	2,78	4,53
Kassaflöde per aktie, kr	3,90	1,13	2,56	2,38	2,49	2,00	2,07	2,55
Eget kapital per aktie II, kr	95,76	95,29	96,73	91,85	89,54	87,66	88,24	84,92
Börskurs i % av Eget Kapital II	102,3	97,3	96,7	99,1	97,4	104,4	106,5	114,8

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	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	19 400	17 331	18 046
Övriga anläggningstillgångar	265	194	234
Kortfristiga fordringar	102	81	97
Likvida medel	330	202	206
Summa tillgångar	20 097	17 808	18 583
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 760	5 444	5 600
Uppskjuten skatteskuld	1 600	1 438	1 459
Låneskulder	11 583	10 072	10 488
Derivat	464	292	421
Övriga långfristiga skulder	65	66	65
Kortfristiga skulder	625	496	550
Summa eget kapital och skulder	20 097	17 808	18 583

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-sep 2012	jan-sep 2011	jan-dec 2011
Totalt eget kapital vid periodens början	5 600	5 206	5 206
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	5 600	5 206	5 206
Lämnad utdelning	-288	-269	-269
Periodens resultat	445	505	665
Övrigt totalresultat	3	2	-2
Belopp vid periodens slut	5 760	5 444	5 600
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 760	5 444	5 600

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan-sep 2012	jan-sep 2011	jan-dec 2011
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	832	799	1 042
Central administration	-26	-26	-33
Återläggning avskrivningar	-	1	1
Betalt finansnetto	-267	-265	-361
Betald inkomstskatt	-4	-1	-4
Förändring övrigt rörelsekapital	49	-4	42
Kassaflöde löpande verksamheten	584	504	687
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag	-509	-	-413
Försäljning av andelar i koncernföretag	-	83	169
Investeringar och förvärv av fastigheter	-845	-367	-645
Fastighetsförsäljningar	74	10	23
Förändring övriga anläggningstillgångar	-36	-41	-79
Kassaflöde investeringsverksamheten	-1 316	-315	-945
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-288	-269	-269
Omsättning derivat	-	-	9
Förändring lån	1 144	104	556
Förändring övriga långfristiga skulder	0	3	-7
Kassaflöde finansieringsverksamheten	856	-162	289
Periodens kassaflöde	124	27	31
Likvida medel vid periodens början	206	175	175
Likvida medel vid periodens slut	330	202	206

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN-SEP

Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Hysesintäkter	585	573	371	355	113	110	56	54	1125	1092
Fastighetskostnader	-143	-151	-103	-100	-34	-31	-13	-11	-293	-293
Driftsöverskott	442	422	268	255	79	79	43	43	832	799

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 resultat-

räkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 832 Mkr (799) och resultat före skatt 590 Mkr (647) består av central administration -26 Mkr (-26), räntenetto -279 Mkr (-262) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 63 Mkr (136).

Definitioner

Finansiella nyckeltal*Avkastning på eget kapital*

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

Avkastning på totalt kapital

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Låneskulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Aktierelaterade nyckeltal*Periodens resultat per aktie*

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från löpande 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 säsongsvariationer.

P/E-tal II, ggr

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på fastighetsbeståndet i slutet på respektive kvartal.

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid periodens slut.

Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

Hysesvärde

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hysesintäkter per kvm

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per kvm

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-sep 2012	jan-sep 2011	okt/sep 2011/12	jan-dec 2011
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	10,4	12,6	10,8	12,3
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	8,5	7,1	8,6
Soliditet, %	28,7	30,6	28,7	30,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,0	2,8	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	59,7	58,1	59,7	58,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,0	1,9
AKTIERELATERADE¹				
Resultat per aktie, kr	5,79	6,57	7,87	8,65
Resultat före skatt per aktie, kr	7,68	8,42	10,12	10,86
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,86	6,65	8,74	8,54
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	7,60	6,56	9,98	8,94
Eget kapital per aktie I, kr	74,94	70,83	74,94	72,86
Eget kapital per aktie II, kr	95,76	89,54	95,76	91,85
Börskurs per aktie, kr	98,00	87,25	98,00	91,00
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,75
Aktiens direktavkastning, % ²	-	-	-	4,1
Aktiens totalavkastning, % ²	-	-	-	-3,1
P/E-tal I, ggr	12,7	10,0	12,4	10,5
P/E-tal II, ggr	14,5	13,4	15,2	14,5
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	250	247	250	247
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	19 400	17 331	19 400	18 046
Direktavkastning, % – alla fastigheter	5,7	5,7	5,7	5,8
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	6,1	6,1	6,1	6,2
Uthyrbar yta, kvm	1 410 976	1 351 991	1 410 976	1 365 170
Hysesintäkter, kr per kvm	1 077	1 034	1 077	1 057
Driftsöverskott, kr per kvm	779	736	779	760
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	92	92	92	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	92	93	92	92
Överskottsgrad, %	72	71	72	72
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	88	83	88	85

¹ Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 2:1 under maj 2011.² Beräknas enbart för kalenderår.**RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET** i sammandrag

Mkr	jan-sep 2012	jan-sep 2011	jan-dec 2011
Intäkter	70	61	86
Kostnader	-79	-75	-106
Rörelseresultat	-9	-14	-20
Finansiella intäkter	366	367	677
Finansiella kostnader	-388	-520	-747
Resultat före skatt	-31	-167	-90
Skatt	27	68	68
Periodens resultat	-4	-99	-22
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	-4	-99	-22

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
Andelar i koncernföretag	3 766	3 857	3 993
Fordringar hos koncernföretag	10 488	9 181	9 783
Övriga tillgångar	358	245	379
Kassa och bank	325	202	204
Summa tillgångar	14 937	13 485	14 359
Eget kapital	1 648	1 863	1 940
Skulder till kreditinstitut	9 957	8 902	9 294
Skulder till koncernföretag	2 787	2 346	2 620
Övriga skulder	545	374	505
Summa eget kapital och skulder	14 937	13 485	14 359

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
Ellekær 6, opgang C
DK-2730 Herlev, Danmark
Telefon: +45 396 161 57

www.wihlborgs.se

info@wihlborgs.se

Styrelsens säte: Malmö

Organisationsnummer:

556367-0230