

Wihlborgs fortsätter växa

Årets resultat uppgick till 823 Mkr (665), motsvarande ett resultat per aktie om 10,71 kr (8,65)

Hysesintäkterna ökade med 4,2 procent till 1 505 Mkr (1 445)

Driftsöverskottet ökade med 5,5 procent till 1 099 Mkr (1 042)

Förvaltningsresultatet ökade med 4,4 procent till 685 Mkr (656)

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,00 kronor (3,75)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2012	2011	2012	2011
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	380	353	1 505	1 445
Driftsöverskott	267	243	1 099	1 042
Förvaltningsresultat	158	145	685	656
Värdeförändringar	-59	43	4	179
Periodens resultat	378	160	823	665
Resultat per aktie, kr	4,92	2,08	10,71	8,65
Överskottsgrad, %	70	69	73	72
Soliditet, %	30,0	30,1	30,0	30,1
Uthyrningsgrad, %	92	92	92	92

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. I Malmö och Helsingborg är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget.

Fastigheternas bokförda värde uppgår till 19,9 mdkr med ett årligt hyresvärde om 1,7 mdkr. Wihlborgs är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

Affärsidé

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

Övergripande mål

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

Finansiella mål

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

03

VD-/marknads-
kommentar

04

Intäkter, kost-
nader, resultat

06

Tillgångar

10

Skulder

12

Finansiella
rapporter

15

Nyckeltal

Ekonomisk information 2013

Årsredovisning	april 2013
Årsstämma Malmö	23 april 2013
Delårsrapport jan–mar	23 april 2013
Delårsrapport jan–jun	5 juli 2013
Delårsrapport jan–sep	22 oktober 2013

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

VD-kommentar

2012 blev åter ett bra år.

Positiv nettouthyrning, ökat förvaltningsresultat, ökat fastighetsvärde, ökad överskottsgrad och ökad utdelning. Allt detta med bibehållna nyckeltal.

Vi visste redan när året började att 2012 skulle bli tufft. Den ekonomiska aktiviteten har bromsat in. Det tar längre tid att slutföra förhandlingar och det är färre som flyttar. Det är vid sådana tider man har speciell nytta av att vara marknadsledare.

Vår största utmaning 2012 var att fylla våra projekt. När året började hade vi två kontorsprojekt i Malmö med väldigt låg uthyrningsnivå. Det är därför roligt att konstatera att alla våra pågående och avslutade projekt är fullt uthyrda. Endast några små butikslokaler återstår i Fören.

Nettouthyrningen fortsätter att vara positiv och för tjuvonde kvartalet i rad redovisas en positiv siffra om 4 Mkr för kvartalet och 34 Mkr för helåret. En starkt bidragande orsak till detta är våra projekt.

Förvaltningsresultatet ökade till 685 Mkr (656) och inkluderat värdeförändringar och skatt landar resultatet på 823 Mkr (665).

Vår överskottsgrad har höjts från 72 till 73 procent.

Sedan vi avknoppades från Fabege 2005 har vårt värde i fastighetsportföljen ökat från 7 224 till 19 876 Mkr, antalet fastigheter från 190 till 253 st och ytan från 963 000 till 1 425 000 kvm.

Fastighetsvärderingen uppvisar en nettovärdeökning om 140 Mkr under 2012. Våra projekt står för 224 Mkr, dvs förvaltningsportföljen minskar med 84 Mkr.

Vi har också passat på att utnyttja de extremt låga räntenivåerna som rådde under december. Vi tecknade ytterligare 1 miljard kronor i fasta 10-åriga ränteswappar till 2,01 procent. Av vår låneskuld har vi nu 4 miljarder bundna i 10-åriga ränteswappar till en snittränta om 2,37 procent. Undervärdet i vår räntederivatportfölj har ökat med ytterligare 138 Mkr under 2012 till 559 Mkr. Detta påverkar vårt egna kapital och därmed soliditeten negativt.

Sedan riksdagen fastställt en bolagsskatt om 22 istället för 26,3 procent har vår uppskjutna skatteskuld omvärderats och förändrats positivt med 265 Mkr.

Precis som tidigare år föreslår styrelsen en ökad utdelning med 25 öre till 4,00 kr. Det motsvarar en höjning med 6,7 procent. Direktavkastningen räknat på börskursen den 31 december om 101,50 blir 3,9 procent.

Även om vår ekonomiska omvärld fortfarande är osäker tror vi på en fortsatt tillväxt inom Wihlborgs. Vi har därför ökat vår ambitionsnivå och ändrat vårt övergripande mål. Tidigare skrev vi att Wihlborgs ska vara det ledande och mest lönsamma fastighetsbolaget på Öresundsmarknaden. Nu höjer vi ribban till *Wihlborgs ska ha en affärsmodell för tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen.*

Vi ser detta långsiktiga mål ur ett aktieägarperspektiv.




Marknadskommentar

Den senaste tidens oro med tillväxtproblem i Europa och USA tillsammans med skuldskrisen i vissa delar av EU har inte satt några större avtryck på hyresmarknaden i Sverige. Efterfrågan och hyror är relativt stabila, även om viss oro börjar primärt skönjas på lager- och industrisidan.

Även om ekonomin i Öresundsregionen påverkas av den europeiska skuldskrisen och lågkonjunkturen så bedöms tillväxten förbli positiv i Öresundsregionen. Enligt Öresundsinstitutets prognos, daterad december 2012, bedöms tillväxten för 2012 bli 0,8 i Skåne, medan den blir 0,1 procent på Själland. Under 2013 ökar tillväxttakten något och i Skåne bedöms den bli 1,1 och 1,7 procent på Själland.

Skånes arbetsmarknad har haft några starka år, med en tillväxt om 2,3 procent 2011. För 2012 bedöms sysselsättningen öka svagt med 0,3 procent. Hyresmarknaden ligger traditionellt sett sent i konjunkturcykeln. Att Skåne såg en positiv sysselsättningstillväxt 2012 borgar för en inte alltför dyster utveckling på hyresmarknaden under 2013.

Danmark har drabbats hårdare av lågkonjunkturen och

sysselsättningen har minskat kraftigare och under fler än än vad den gjort i Sverige. Således har hyresmarknaden påverkats i större utsträckning med ökade vakanser och större press nedåt avseende hyresnivåerna. Sysselsättningsförändringen var fortsatt negativ under 2012 och förväntas bli svagt positiv först 2013, vilket gör att det dröjer ytterligare innan vi ser en tydlig förbättring på hyresmarknaden, även om botten tycks vara nådd.

Fastighetsmarknaden har under 2012 varit stabil med i princip stillastående avkastningskrav. Det har varit en fortsatt hög efterfrågan på centrala, moderna, effektiva fastigheter medan tillgångar som ej betraktas som prime har ett mer negativt marknads läge, inte minst på grund av begränsad tillgång till finansiering.

Wihlborgs har haft möjlighet att flytta fram positionerna och nettoförvärvade för 658 miljoner kr 2012. Enligt Newsec uppgick transaktionsvolymen i Sverige för transaktioner \geq 100 miljoner kr till 106 miljarder kr, vilket är den högsta nivå som uppmätts sedan 2008.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-dec 2012

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 505 Mkr (1 445). 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 ökningar av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 4,2 procent jämfört med 2011. Justerar man för engångsintäkter under året är ökningen 5,0 procent.

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är oförändrat 92 procent mot föregående årsskifte.

Under året har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 153 Mkr (189). Periodens uppsägningar har uppgått till 119 Mkr (123). Detta innebär en nettouthyrning om 34 Mkr (123).

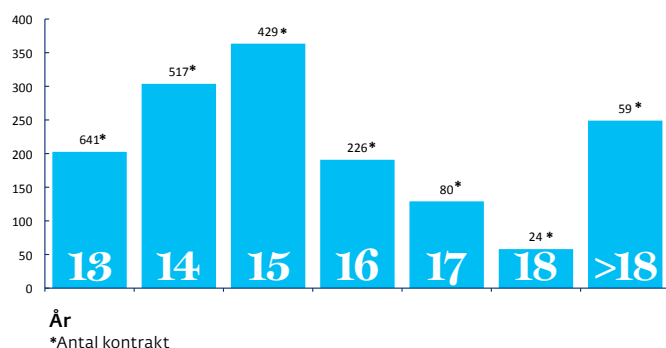


Under Q4 träffades avtal om förvärv av fastigheten Östersjön 1 i Malmö, som tillträdde i januari 2013.

*

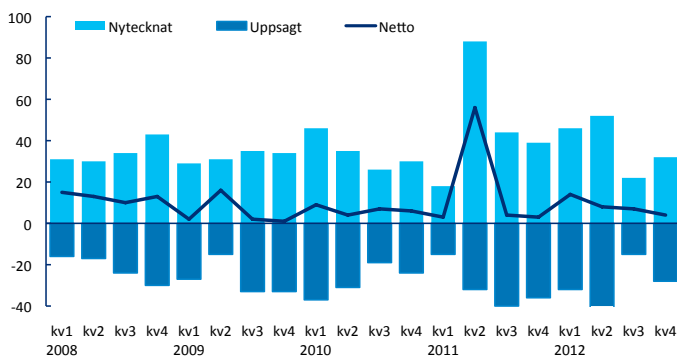
Löptider för lokalyreskontrakt per 31 december 2012

Hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning

Mkr



Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 406 Mkr (403). Trots en större förvaltningsvolym har kostnaderna inte påverkats i större omfattning, vilket kan förklaras med en mildare vinter än i fjol. I kvartalshistoriken nederst på sidan 12 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 099 Mkr (1 042), med en överskottsgrad om 73 procent (72).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 35 Mkr (33).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -379 Mkr (-350), varav ränteintäkterna uppgick till 13 Mkr (8).

Årets räntekostnader uppgår till 392 Mkr (358). De ökade räntekostnaderna beror på en högre låneskuld. Den genomsnittliga räntan var något lägre än föregående år. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,57 procent (3,62).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 685 Mkr (656).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 689 Mkr (835).

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 823 Mkr (665).

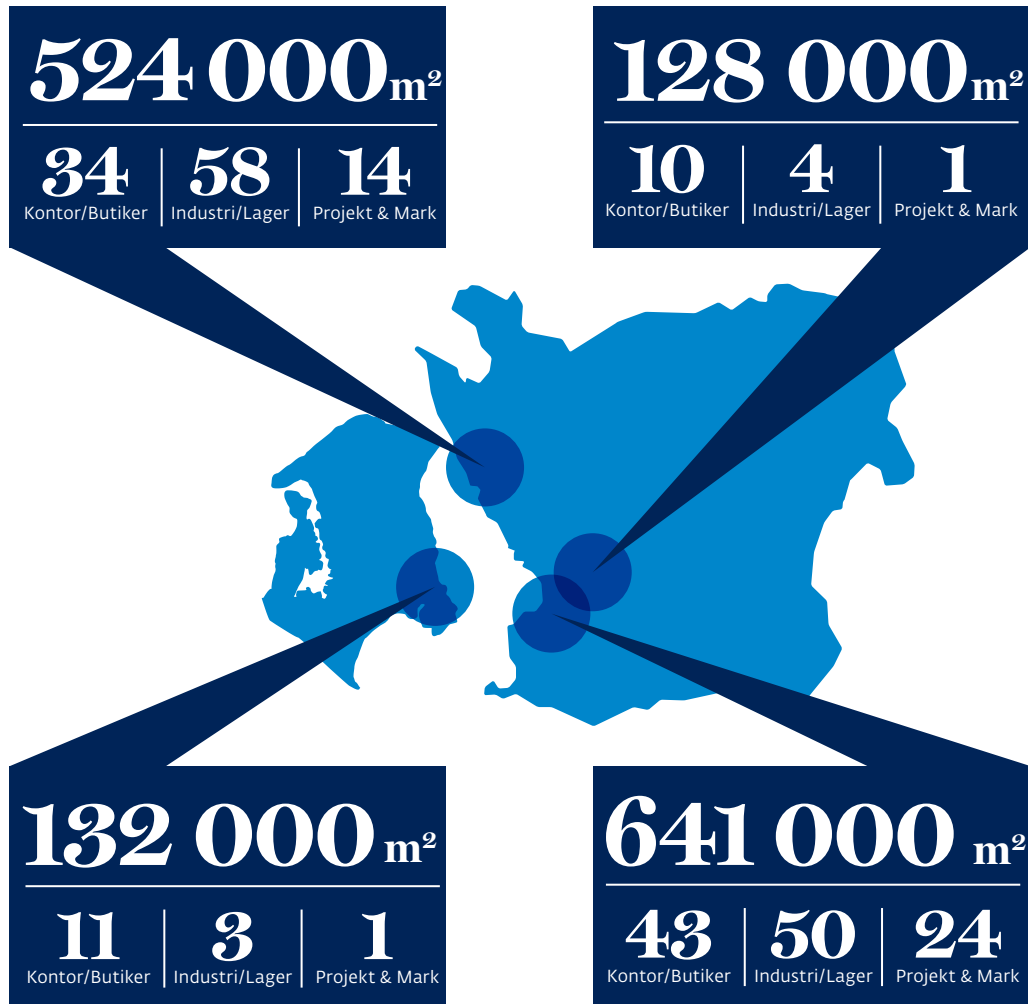
Riksdagen har fattat beslut om en sänkning av bolagskatten från 26,3 procent till 22 att börja gälla från och med 1 januari 2013. Detta har medfört att den uppskjutna skatteskulden har omräknats i årsbokslutet 2012-12-31. En positiv engångsintäkt om 265 Mkr har härigenom uppstått.

RESULTAT

Mkr	2012	2011
	jan-dec 12 mån	jan-dec 12 mån
Periodens förvaltningsresultat	685	656
Periodens resultat före skatt	689	835
Periodens resultat	823	665
PER AKTIE, KR		
Periodens förvaltningsresultat	8,91	8,54
Periodens resultat före skatt	8,96	10,86
Periodens resultat	10,71	8,65
	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital I (22% resp 26,3% uppskj. skatt)	79,86	72,86
Eget kapital II (0% uppskj. skatt)	96,96	91,85



Årets Stadsbyggnadspris 2012 gick till Media Evolution City, Malmös nya mediakluster. Den gamla industrikänslan från Kockums storhetstid finns välbevarad.



Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 december 2012

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2012. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2013.

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

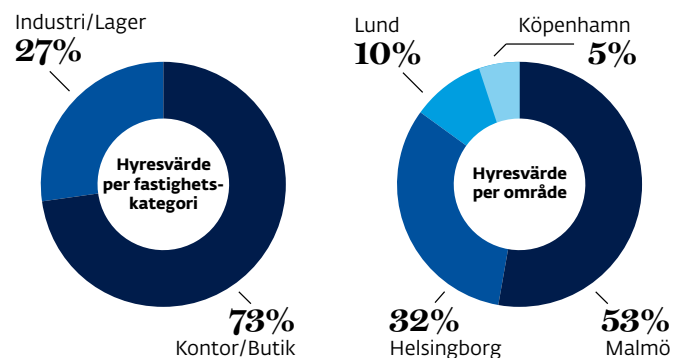
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 31 december 2012 av 253 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 425 000 kvm.

Femton av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 19 876 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 690 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 547 Mkr.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till

94 procent och för industri/lager till 87 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 85 procent av totalt hyresvärde och 80 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 73 respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration, från förvaltningsfastigheterna är 1 181 Mkr vilket med ett redovisat värde om 18 277 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.



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	292 068	41 129	242 729	49 024	15 792 ¹	640 742	45
Helsingborg	145 510	54 223	276 931	20 192	27 467 ²	524 323	37
Lund	81 964	9 805	31 172	5 122	380	128 443	9
Köpenhamn	115 825	0	15 740	0	0	131 565	9
Totalt	635 367	105 157	566 572	74 338	43 639	1 425 072	100
Andel, %	45	7	40	5	3	100	

¹ I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell.

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

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSOMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen kvm	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Driftöver- skott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Driftöver- skott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
MALMÖ											
Kontor/Butik	43	390	8 767	707	1 815	95	672	505	75	524	6,0
Industri/Lager	50	242	1 545	185	766	87	162	112	70	120	7,7
Projekt & Mark	24	9	546	3	337	38	1	-1	-100	-1	-
Totalt Malmö	117	641	10 859	896	1 398	93	835	616	74	643	5,9
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	34	178	3 050	285	1 596	97	275	199	72	207	6,8
Industri/Lager	58	339	1 923	247	727	86	212	145	68	156	8,1
Projekt & Mark	14	7	129	2	319	24	1	-1	-260	-1	-0,8
Totalt Helsingborg	106	524	5 102	533	1 017	91	488	343	70	362	7,1
LUND											
Kontor/Butik	10	90	1 641	155	1 719	87	134	91	68	99	6,0
Industri/Lager	4	21	126	15	711	84	13	10	82	11	8,8
Projekt & Mark	1	17	880	-	-	-	-	-1	-	-1	-0,1
Totalt Lund	15	128	2 647	170	1 323	86	147	101	69	110	4,1
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	11	111	1 129	83	748	83	69	54	78	57	5,1
Industri/Lager	3	20	95	8	383	100	8	6	83	7	7,2
Projekt & Mark	1	0	44	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	15	132	1 269	91	692	84	77	60	79	64	5,0
Totalt Wihlborgs	253	1 425	19 876	1 690	1 186	92	1 547	1 120	72	1 179	5,9
Totalt exklusive projekt och mark	213	1 392	18 277	1 685	1 210	92	1 545	1 123	73	1 181	6,5



Fastigheten Polisen 3 i Helsingborg var en av vinnarna av Sweden Green Building Awards 2012. Byggnaden använder idag ca 50 % mindre energi än före ombyggnaden.

Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under perioden förvärvat åtta fastigheter till ett värde om 751 Mkr. Fyra fastigheter har försålts under perioden till ett värde av 93 Mkr. En överenskommelse har under Q4 träffats om ett förvärv av fastigheten Östersjön 1 i Malmö för 241 Mkr. Tillträde skedde i januari 2013.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–DECEMBER 2012

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, kvm	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2012, Mkr ¹
Förvärv							
1	Rubinen 1	Helsingborg	Berga	Projekt & mark	0	-	-
2	Bunkagården Västra 8	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	10 400	-	-
2	Literbuen 6-18	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	12 000	-	-
3	S:t Jörgen 21	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	11 400	-	-
3	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	2 500	-	-
4	Olsgård 8	Malmö	Fosie	Industri/lager	3 700	-	-
4	Lautrupvang 8	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	8 500	-	-
4	Snårskogen 5	Helsingborg	Berga	Projekt & mark	0	-	-
Summa förvärv					48 500	751	10,9
Försäljning							
1	Nils 24	Malmö	Centrum	Projekt & mark	0	-	-
3	Virket 2	Lund	Centrum	Kontor/Butik	1 800	-	-
3	Vasekær 9 (del av)	Herlev	Köpenhamn	Industri/Lager	3 700	-	-
4	Arholma 4	Helsingborg	Söder	Kontor/Butik	1 900	-	-
Summa försäljningar					7 400	93	2,0

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

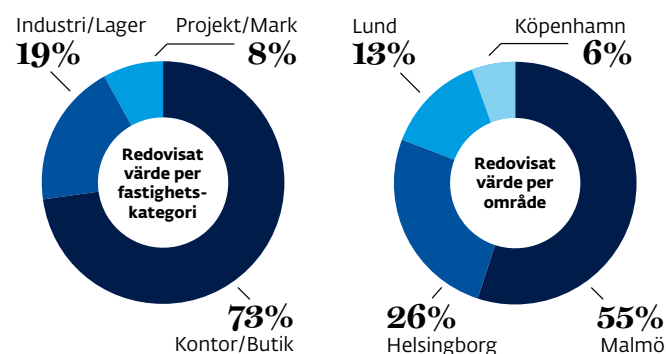
Värdeförändringar fastigheter

Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har gjort värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ.

Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet har ökat med 140 Mkr (515). Avkastningskraven har under året varit i princip oförändrade. Per den 31 december 2012 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 19 876 Mkr.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2012	18 046
Förvärv	751
Investeringar	1 076
Avyttrade fastigheter	-93
Värdeförändring	140
Valutaomräkningar	-44
Redovisat värde 31 december 2012	19 876



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 1 076 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 295 Mkr, varav 892 Mkr var investerade vid årsskiftet. Det största pågående projektet är ny- och ombyggnaden av fastigheten Landsdomaren i Lund till Psykiatri Skåne. Investeringen uppgår till 730 Mkr, inklusive fastighetsförvärvet till 895 Mkr, och omfattar 30 000 kvm uthyrbar yta.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 141 Mkr (281) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



Ombyggnaden av det gamla magasinet i Nyhamnen, Malmö, är färdigställd. Hyresgästerna får annorlunda kontorsmiljöer med ett mycket bra exponeringsläge.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 31 DECEMBER 2012

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 121231, Mkr
Landsdomaren 6	Utb/vård	Lund	Q2 2013	30 000	100	730	502
Gångtappen 2	Kontor/butik	Malmö	Q1 2013	9 800	93	263 ¹	200
Rubinen 1	Industri/lager	Helsingborg	Q1 2013	11 200	100	101 ¹	63
Summa				51 000		1 094	765

¹ Inklusive mark.

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december till 6 138 Mkr (5 600) och soliditeten till 30,0 procent (30,1).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december uppgick till 11 786 Mkr (10 488) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,57 procent (3,62).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 11,8 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 59,3 procent (58,1).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick 31 december 2012 till 7 år (5,5). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften 4,2 år (4,5).

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

RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 31 DECEMBER 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
1 000	2,01		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.

Under kvartal 4 tecknades fasta ränteswappar med 10 års löptid om sammanlagt 1 miljard kronor till en genomsnittlig ränta om 2,01 procent. Wihlborgs hade per den 31 dec räntederivatinstrument med ett nominellt värde om 10 miljarder kronor. Derivatportföljen bestod av fasta ränteswappar om 4 miljarder kronor med en återstående löptid om 8,7-10 år, stängningsbara swappar om 4,5 miljarder med en löptid om 8,1-14 år, tröskelswappar om 1 miljard med en löptid om 8,7 år samt kurvlutningsswappar med en löptid om 6 månader.

Genom sänkta marknadsräntor har undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj ökat från 421 Mkr till 559 Mkr, vilket inneburit en negativ värdeförändring om 138 Mkr. Värdeförändringen för räntederivatena påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I syfte att eliminera kursrisken i de danska nettotillgångarna har Wihlborgs under året tecknat en valutasäkring i danska kronor. Vid årsskiftet har denna valutatermin ett övervärde på 21 Mkr (-). Av värdeförändringen har 19 Mkr redovisats i övrigt totalresultat där den kvittats mot omräkningsdifferensen i de danska nettotillgångarna och 2 Mkr, som utgör säkring >100 %, i värdeförändring derivat.

Wihlborgs har utnyttjat 1 045 Mkr, varav 295 Mkr under fjärde kvartalet, i den nya finansieringsmöjligheten som skapats genom det delägda finansbolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 DEC 2012

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2013	1 864	1,46	500	340
2014	1 194	3,39	1 716	1 716
2015	-	-	5 800	5 650
2016	-	-	3 233	3 044
2017	-	-	235	235
>2017	8 728	4,02	801	801
Totalt	11 786	3,55	12 285	11 786

Medarbetare

Vid årets slut var antalet anställda i Wihlborgs 87 personer (87), varav 28 fastighetsvärdar. 54 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 uppläning.

Moderbolaget har investerat 70 Mkr (215) i främst dotterbolagsaktier.

Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidan 15.

Andelar i joint ventures

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

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

I det delägda finansbolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB har Wihlborgs tillskapat en ny finansieringsväg och har i ett MTN program om 5 miljarder kronor utnyttjat 1 045 Mkr.

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

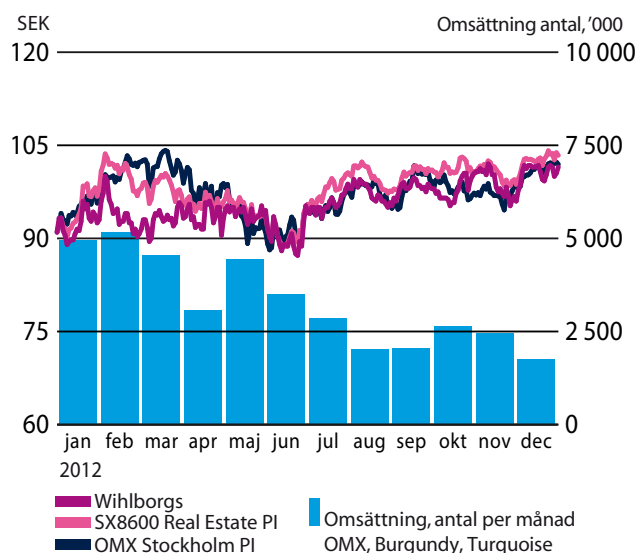
Största ägare i Wihlborgs 31 december 2012

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 42,2 procent. Antalet aktieägare uppgår till 24 600, vilket är 1 000 färre än vid förra årsskiftet.

STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS 31 DECEMBER 2012

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova	7 734	10,1
SEB fonder	2 752	3,6
Handelsbanken fonder	2 386	3,1
Fam Qviberg	2 029	2,6
Länsförsäkringar fonder	1 838	2,4
Tibia Konsult AB	1 660	2,2
Skandia Fonder	1 369	1,8
Robur fonder	812	1,0
Andra AP-fonden	740	1,0
Lannebo fonder	682	0,9
Övr aktieägare reg i Sverige	22 402	29,1
Övr aktieägare reg i utlandet	32 453	42,2
Totalt antal utestående aktier	76 857	100,0

Kursutveckling 2012-01-01 – 2012-12-31



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 IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i senaste årsredovisningen.

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

Justerad affärsidé och mål

Vi har justerat vår affärsidé och mål till följande skrivning, markerad text anger förändringen.

Wihlborgs skall med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen äga, förvalta **i egen regi** och utveckla kommersiella fastigheter.

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

Förslag till utdelning och återköp

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 4,00 kronor (3,75) per aktie, vilket motsvarar 307 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 6,7 procent mot föregående år. Förslaget följer också Wihlborgs utdelningspolicy att utdelningen ska utgöra 50 procent från löpande förvaltning och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar belastat med 26,3 procent schablonskatt,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Kommande rapporttillfällen

23 april 2013

Delårsrapport jan – mar

23 april 2013

Årsstämma

5 juli 2013

Delårsrapport jan – jun

22 oktober 2013

Delårsrapport jan–sep

Malmö den 5 februari 2013

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl, VD

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

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

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2012 okt-dec 3 mån	2011 okt-dec 3 mån	2012 helår 12 mån	2011 helår 12 mån
Hysesintäkter	380	353	1 505	1 445
Driftskostnader	-62	-56	-213	-211
Reparation och underhåll	-17	-21	-62	-64
Fastighetsskatt	-17	-16	-69	-66
Tomträttsavgäld	-1	-1	-6	-5
Fastighetsadministration	-16	-16	-56	-57
Driftsöverskott	267	243	1 099	1 042
Central administration	-9	-7	-35	-33
Räntenetto	-100	-88	-379	-350
Resultat från joint ventures/övriga andelar	0	-3	0	-3
Förvaltningsresultat	158	145	685	656
Värdeförändring fastigheter	7	172	140	515
Värdeförändring derivat	-66	-129	-136	-336
Resultat före skatt	99	188	689	835
Aktuell skatt	1	2	-5	-4
Uppskjuten skatt	278	-30	139	-166
Periodens resultat¹	378	160	823	665
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
Omräkningsdifferenser och säkring, utländska verksamheter inkl skatt	0	-4	3	-2
Summa totalresultat för perioden¹	378	156	826	663
Vinst per aktie ^{2 3}	4,92	2,08	10,71	8,65
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

¹ Hela resultatet/totalresultatet är hänförbart 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	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011
Hysesintäkter	380	372	373	380	353	365	363	364
Driftskostnader	-62	-41	-44	-66	-56	-41	-47	-67
Reparation och underhåll	-17	-15	-14	-16	-21	-16	-14	-13
Fastighetsskatt	-17	-18	-17	-17	-16	-17	-17	-16
Tomträttsavgäld	-1	-2	-2	-1	-1	-2	-1	-1
Fastighetsadministration	-16	-14	-13	-13	-16	-15	-13	-13
Driftsöverskott	267	282	283	267	243	274	271	254
Förvaltningsresultat	158	180	183	164	145	176	173	162
Överskottsgrad, %	70,3	75,8	75,9	70,3	68,8	75,1	74,7	69,8
Direktavkastning, %	5,4	5,9	6,1	5,9	5,5	6,4	6,4	6,1
Soliditet, %	30,0	28,7	30,1	30,9	30,1	30,6	30,7	31,3
Avkastning eget kapital, %	25,4	1,9	9,3	19,7	11,6	8,6	13,0	16,1
Resultat per aktie, kr	4,92	0,36	1,76	3,67	2,08	1,51	2,28	2,78
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,06	2,34	2,38	2,13	1,89	2,29	2,25	2,11
Kassaflöde per aktie, kr	2,02	3,90	1,13	2,56	2,38	2,49	2,00	2,07
Eget kapital per aktie II, kr	96,96	95,76	95,29	96,73	91,85	89,54	87,66	88,24
Börskurs i % av Eget Kapital II	104,7	102,3	97,3	96,7	99,1	97,4	104,4	106,5

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	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	19 876	18 046
Övriga anläggningstillgångar	382	234
Kortfristiga fordringar	67	97
Likvida medel	102	206
Summa tillgångar	20 427	18 583
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 138	5 600
Uppskjuten skatteskuld	1 314	1 459
Låneskulder	11 786	10 488
Derivat	538	421
Övriga långfristiga skulder	66	64
Kortfristiga skulder	585	551
Summa eget kapital och skulder	20 427	18 583

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-dec 2012	jan-dec 2011
Totalt eget kapital vid periodens början	5 600	5 206
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Belopp vid periodens början	5 600	5 206
Lämnad utdelning	-288	-269
Periodens resultat	823	665
Övrigt totalresultat	3	-2
Belopp vid periodens slut	6 138	5 600
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	6 138	5 600

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan-dec 2012	jan-dec 2011
Löpande verksamheten		
Driftsöverskott	1 099	1 042
Central administration	-35	-33
Återläggning avskrivningar	0	1
Betalt finansnetto	-354	-361
Betald inkomstskatt	-4	-4
Förändring övrigt rörelsekapital	33	42
Kassaflöde löpande verksamheten	739	687
Investeringsverksamheten		
Förvärv av andelar i koncernföretag	-542	-413
Försäljning av andelar i koncernföretag	-	169
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 277	-645
Fastighetsförsäljningar	93	23
Förändring övriga anläggningstillgångar	-156	-79
Kassaflöde investeringsverksamheten	-1 882	-945
Finansieringsverksamheten		
Lämnad utdelning	-288	-269
Omsättning derivat	0	9
Förändring lån	1 327	556
Förändring övriga långfristiga skulder	0	-7
Kassaflöde finansieringsverksamheten	1 039	289
Periodens kassaflöde	-104	31
Likvida medel vid periodens början	206	175
Likvida medel vid periodens slut	102	206

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN-DEC

Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Hysesintäkter	795	761	488	469	149	143	73	72	1 505	1 445
Fastighetskostnader	-198	-205	-145	-138	-46	-43	-17	-17	-406	-403
Driftsöverskott	597	556	343	331	103	100	56	55	1 099	1 042

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment. Från och med innevarande år redovisas Lund och Köpenhamn som egna segment. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultat-

räkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 1 099 Mkr (1 042) och resultat före skatt 689 Mkr (835) består av central administration -35 Mkr (-33), räntenetto -379 Mkr (-353) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 4 Mkr (179).

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 hysesintäkter.

KONCERNENS NYCKELTAL

	jan-dec 2012	jan-dec 2011
FINANSIELLA		
Avkastning på eget kapital, %	14,0	12,3
Avkastning på totalt kapital, %	6,2	8,6
Soliditet, %	30,0	30,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	59,3	58,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9
AKTIERELATERADE¹		
Resultat per aktie, kr	10,71	8,65
Resultat före skatt per aktie, kr	8,96	10,86
Förvaltningsresultat per aktie, kr	8,91	8,54
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	9,62	8,94
Eget kapital per aktie I, kr	79,86	72,86
Eget kapital per aktie II, kr	96,96	91,85
Börskurs per aktie, kr	101,50	91,00
Föreslagen utdelning per aktie, kr	4,00	3,75
Aktiens direktavkastning, %	3,9	4,1
Aktiens totalavkastning, %	15,7	-3,1
P/E-tal I, ggr	9,5	10,5
P/E-tal II, ggr	15,5	14,5
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857
FASTIGHETSRELATERADE		
Antal fastigheter	253	247
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	19 876	18 046
Direktavkastning – alla fastigheter, %	5,6	5,8
Direktavkastning, – exkl projektfastigheter, %	6,1	6,2
Uthyrbar yta, kvm	1 425 072	1 365 170
Hysesintäkter, kr per kvm	1 085	1 057
Driftsöverskott, kr per kvm	786	760
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	92	91
Ekonomisk uthyrningsgrad - exkl projektfastigheter, %	92	92
Överskottsgrad, %	72	72
MEDARBETARE		
Antalet anställda vid periodens slut	87	87

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

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-dec 2012	jan-dec 2011
Intäkter	98	86
Kostnader	-108	-106
Rörelseresultat	-10	-20
Finansiella intäkter	671	677
Finansiella kostnader	-585	-747
Resultat före skatt	76	-90
Skatt	6	68
Periodens resultat	82	-22
Övrigt totalresultat	0	0
Periodens totalresultat	82	-22

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2012-12-31	2011-12-31
Andelar i koncernföretag	3 782	3 993
Fordringar hos koncernföretag	10 146	9 783
Övriga tillgångar	559	379
Kassa och bank	75	204
Summa tillgångar	14 562	14 359
Eget kapital	1 734	1 940
Skulder till kreditinstitut	9 783	9 294
Skulder till koncernföretag	2 414	2 620
Övriga skulder	631	505
Summa eget kapital och skulder	14 562	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