

## Wihlborgs Fastigheter AB

# Delårsrapport

Januari – september 2008

- Periodens resultat uppgick till 307 Mkr (504), motsvarande ett resultat per aktie om 8,21 kr (13,12)
- Hysesintäkterna ökade till 869 Mkr (765)
- Resultat löpande förvaltning ökade till 246 Mkr (242)
- Driftsöverskottet ökade till 623 Mkr (537)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 62 Mkr (330)
- Fastigheternas direktavkastning är 6,5 procent (6,2)
- Soliditeten uppgick till 32,1 procent (32,6)

	2008 jan-sep 9 mån	2007 jan-sep 9 mån	Förändring procent
Hysesintäkter, Mkr	869	765	+ 14 %
Driftsöverskott, Mkr	623	537	+ 16 %
Resultat före skatt löpande förvaltning, Mkr	342	336	+ 2 %



## VD-kommentar

Finansiell turbulens, kreditåtstramningar, konjunkturavmattning, hög inflation och personalvarsel är händelser som skett under tredje kvartalet 2008. Dessutom höjde Riksbanken styrräntan två gånger. För Wihlborgs verksamhet har detta än så länge enbart inneburit en högre finansieringskostnad för våra lån. Genom ett ökat driftöverskott har vi kunnat matcha detta förhållande.

Ett viktigt framtida beslut för regionen har fattats kring utbyggnaden av Fehmarn Bält-förbindelsen mellan Tyskland och Danmark. Bron skall vara färdigställd 2018. Förbindelsen binder samman Skandinavien med Tyskland, med effekten att regionerna i området förstoras. Så även Öresundsregionen.

Inom EU pågår diskussioner om var i Europa lokaliseringen av en ny högteknologisk materialforskningsanläggning, ESS, skall ligga. I regeringens budgetproposition föreslås att försäljningsintäkter om 120 Mkr som Lunds Universitet skall erhålla från Wihlborgs för deras aktiepost i Ideon AB, används till förberedelser och införsäljning av ESS-anläggningen i Lund.

Wihlborgs projektutveckling och starka hyrestillväxt har inneburit att negativa värdeförändringar i vissa av våra fastigheter vägts upp av ökade intäkter och projektvinster i andra fastigheter. Nettot har under kvartal 3 medfört en justering av värdet med plus 7 Mkr.

Under det senaste kvartalet har få fastighetsförsäljningar genomförts på marknaden. Anledningen är främst att bankerna blivit väldigt restriktiva med utlåningen. En annan anledning är att säljarna ännu inte har accepterat de lägre priserna, som köparna är beredda att betala.

Alla våra fastigheter marknadsvärderas varje kvartal. Vid beräkning av värdet används en marknadssimuleringsmodell. Metoden beskrivs utförligt i vår årsredovisning. Vi har sedan årsskiftet justerat upp avkastningen vid restvärdesberäkningen med 0,5-1,5 procentenhet för kontor och för lager/industri med 0,75-1,5. Vår bedömning är att de värden som vi nu har är långsiktigt hållbara med de räntenivåer som ränteanalytikerna förväntar sig de kommande åren. Vi räknar med att vakansgraderna kommer att öka med 1-2 procentenheter de kommande två åren men inte med några sänkta hyresnivåer.

Resultatet av dessa beräkningar blir att den aktuella avkastningen som Wihlborgs redovisar exkluderat projektfastigheter är 6,5 procent, det vill säga en ökning med 0,3 procentenheter sedan årsskiftet. Avkastningen ligger för kontor i Malmö på 6,1 och i Helsingborg på 6,3 procent. Motsvarande siffror för industri/lager är 8,1 i Malmö och 8,0 procent i Helsingborg. Då är samtliga förvaltningskostnader medräknade. Värderingen är gjord internt men justeringarna är avstämda med det externa värderingsinstitut som kommer att värdera alla fastigheter inför årsskiftet.

Newsec skriver i Nordic Autumn Report 2008 att prime yield för centrala kontor i Malmö är ca 5,75 procent och avkastning för industri ca 7,25 procent.

När de korta räntorna började rusa i början av oktober säkrade Wihlborgs upp den delen av lånen som ligger med Stibor Tn och Stibor 7 dagar som bas.

Regeringen presenterade i september budgetpropositionen för 2009. I den föreslås en sänkning av bolagsskatten från 28,0 procent till 26,3. Om förslaget beslutas i riksdagen betyder detta att Wihlborgs post för uppskjutna skatter minskas med 65 Mkr och vi erhåller en skatteintäkt på motsvarande belopp.

## Marknadskommentarer Öresundsregionen

I Malmö färdigställs under 2008 och 2009 ca 30 000 kvm kontorsyta per år, motsvarande ca 2 procent av totala kontorsstocken. Byggnationerna har ej skett i spekulativt syfte och en stor del av de nyproducerade ytorna har hyrts av företag som flyttat till Malmö. Under de senaste tio åren har ca 14 000 kvm kontorsyta färdigställts per år. Utbyggnaden sker i Västra Hamnen, inkluderat Dockan och Universitetsholmen.

Enligt NewSec har arbetsmarknaden varit fortsatt stark även om den ekonomiska tillväxten saktat in. Tack vare detta beräknas vakanstalen fortsätta ned under 2008. Vakanstalen har sjunkit under 10 procent i centrum och Västra Hamnen. Wihlborgs uppfattning är att kontorsvakansen är ca 6 procent i centrum och Västra Hamnen.



Hyresnivån för moderna kontorslokaler i centrala Malmö ligger på 2 000 kronor per kvm. I Västra hamnen ligger den fortsatt på 1 900–2 100 kronor per kvm. 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 2007-09-30 och balansposter 2007-12-31.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 869 Mkr (765). Ökningen av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från nettotillskottet av fastigheter som förvärvades under 2007. Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 14 procent. Kontorshyrorna för lika bestånd i Malmö och Helsingborg ökade med 37 Mkr eller 6,2 procent jämfört med den 30 september 2007.

Uthyrningsgraden är 94 procent vilket är oförändrat mot halvårsskiftet och en ökning med 1 procentenhet mot årsskiftet.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 95 Mkr (97). Periodens uppsägningar var 57 Mkr (34). Det innebär att nettouthyrningen för kvartal 3 är 10 Mkr.

#### Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 246 Mkr (228).

#### Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 623 Mkr (537) med en överskottsgrad om 72 procent (70).

#### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 23 Mkr (23).

#### Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar

Åtta fastigheter såldes under perioden till en sammanlagd köpeskilling om 678 Mkr, vilket är lika med redovisat värde vid försäljningstillfället och 163 Mkr över totalt investerat kapital. Under kvartal 3 har Runnristaren 1 i Helsingborg avyttrats för 110 Mkr och Kolonnen 20 i Malmö för 10 Mkr.

Värderingen av fastigheterna per 2008-09-30 har skett internt och har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 62 Mkr (330) för perioden januari-september. Värdetillväxten har tillskapats genom projektutveckling samt om- och nyförhandling av hyreskontrakt. I avsnittet "VD-kommentar" finns ytterligare kommentarer till värderingen.

#### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till - 268 Mkr (-163), varav ränteintäkter 8 Mkr (3). Räntekostnaderna, -266 Mkr (-181), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,57 procent. Vid periodens slut var den genomsnittliga räntan 5,21 procent inkl. effekter av utnyttjade derivatinstrument, exkl. 5,54 procent.

#### Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, dvs. resultat exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat uppgick före skatt till 342 Mkr (336). Belastat med 28 procent skatt uppgick resultatet till 246 Mkr (242).

Mkr	2008 jan-sep 9 mån	2007 jan-sep 9 mån	2007/08 okt-sep 12 mån	2007 jan-dec 12 mån
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	342	336	450	444
Periodens resultat löpande förvaltning	246	242	324	320
Periodens resultat före skatt	394	681	1 215	1 502
Periodens resultat	307	504	917	1 114

#### Per aktie, kr

Periodens resultat löpande förvaltning före skatt	9,14	8,74	11,99	11,59
Periodens resultat löpande förvaltning	6,58	6,30	8,63	8,35
Periodens resultat före skatt	10,53	17,72	32,37	39,21
Periodens resultat	8,21	13,12	24,43	29,08
Eget kapital I	118,61	100,03	118,61	116,29
Eget kapital II	138,70	115,19	138,70	135,07

**Resultat före skatt**

Resultat före skatt uppgick till 394 Mkr (681).

**Resultat efter skatt**

Resultat efter skatt uppgick till 307 Mkr (504).

**Fastighetsbestånd**

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 30 september 2008 av 243 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 1 241 000 kvm. Femton av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 13 683 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Det totala hyresvärdet uppgick till 1 262 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 181 Mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad 94 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 83 procent av det totala hyresvärdet och 81 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 70 respektive 28 procent av totalt hyresvärde.

**Fastighetsförvärv**

Totalt har sju fastigheter till ett värde av 442 Mkr förvärvats under perioden. Under kvartal 3 har Scandinavian Center (Väktaren 3) i Malmö förvärvats för 250 Mkr samt Visiret 5 i Helsingborg för 11 Mkr. En överenskommelse har träffats med Region Skåne om förvärv av Regionhuset i Lund för 160 Mkr, tillträde under kvartal 3 2010.

**Investeringar och pågående projekt**

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 416 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 650 Mkr, varav 313 Mkr var investerade vid periodens slut. Större pågående projekt är ÅF-huset och ett nytt P-hus på Dockan i Malmö, ombyggnaden av fastigheten Polisen 3 i Helsingborg samt en nybyggnad på Musköten 9 i Helsingborg.

En överenskommelse har träffats med Region Skåne om en förhyrning av 8 000 kvm i en ny kontorsbyggnad på 11 000 kvm på Dockan. Projektet påbörjas under fjärde kvartalet 2008.

Wihlborgs har, jämte fyra andra konsortier, blivit uttagen till att tävla om utformningen av ett nytt konsert- och kongresscenter i Neptuniparken i Malmö. Wihlborgs samarbetar med Pandox och den norska arkitektbyrån Snøhetta.

**Förändring av fastigheternas redovisade värde**

Förändringspost	Koncernen totalt, mkr
Redovisat värde 1 januari 2008	13 397
Förvärv	442
Investeringar	416
Avytttrade fastigheter	-678
Värdetförändring	62
Valutaomräkningar	44
Redovisat värde 30 september 2008	13 683

**Finansiell ställning****Eget kapital**

Eget kapital uppgick per den 30 september till 4 534 Mkr (4 473) och soliditeten till 32,1 procent (32,6). 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 september uppgick till 7 954 Mkr (7 796) med en genomsnittsränta, inkl. löftesprovision, om 5,21 procent.



Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 september 2008 till 9 månader (15). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 3,0 år (3,6).

Wihlborgs har fem derivatinstrument. En nioårig tröskelswap om 1 miljard kronor som startade i december 2007 och innehåller en räntetröskel på 4,75 procent. Så länge den korta räntan, 3 mån Stibor, ej överstiger 4,75 procent betalar Wihlborgs 3,48 procent mot att man erhåller 3 mån Stibor. Vidare har Wihlborgs under augusti 2007 tecknat en stängningsbar swap om 1 miljard kronor där Wihlborgs erlagt en kupongränta som under 2008 uppgått till i snitt 3,52 procent och erhållit en ränta motsvarande 3 mån Stibor. I maj 2008 tecknades ytterligare en stängningsbar swap om 500 Mkr där Wihlborgs erlägger 4,02 procent och erhåller 3 månaders Stibor. I juni och juli har tre swapar om totalt 500 Mkr tecknats i kurvlutningsswapar där Wihlborgs får en rabatt om 119 resp. 114 och 130 räntepunkter med ett snitt om 118 räntepunkter, så länge skillnaden i swapräntan för en tioårsränta mot en tvåårsränta är positiv. Wihlborgs erhåller garanterat rabatten till maj 2009. Därefter kommer en avstämning att ske kvartalsvis. Totalt har effekterna av swaparna under perioden medfört att Wihlborgs räntekostnader sänkts med 19 Mkr.

Under fjärde kvartalet har ytterligare fem swapar tecknats vilket framgår under rubriken händelser efter rapportperiodens utgång.

### Ränte- och låneförfallostruktur per 30 september 2008

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall		
	Förfall, år	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2008		7 093	5,29	138	138
2009		525	4,68	1 625	1 325
2010		35	3,01	635	628
2011				1 800	1 793
2012				3 353	3 331
>2012		301	4,63	739	739
<b>Totalt</b>		<b>7 954</b>	<b>5,21</b>	<b>8 290</b>	<b>7 954</b>

### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 273 Mkr (225) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

### Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 81 personer (84), varav 29 fastighetsskötare. 52 medarbetare finns i Malmö, 18 i Helsingborg, 5 i Lund och 6 i Köpenhamn. Medelålder 49 år, andel kvinnor 32 procent.

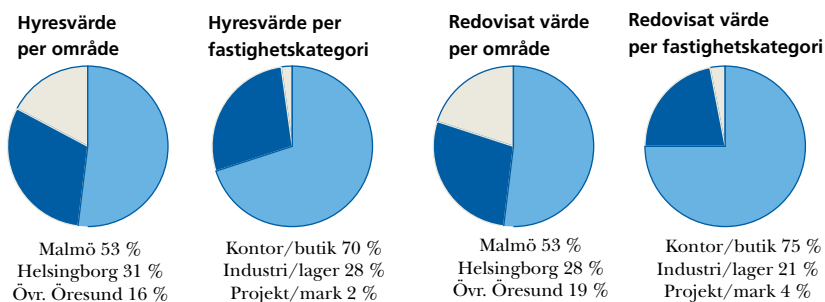
### Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Moderbolaget har investerat 150 Mkr (96) i främst dotterbolagsaktier. Moderbolagets resultat- och balansräkningar finns på sid 11.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. Risker som har ett avgörande inflytande på bolagets resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter. Till detta kommer likviditets- och upplåningsrisken. I bolagets årsredovisning 2007 sid 48-49 och 63-64 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker. Finansoron och konjunkturavmattningen kan komma att påverka de beskrivna riskerna framöver.

Wihlborgs har per den 30 september 2008 utnyttjat lånelöfte om 336 Mkr. I december 2009 skall ett kreditavtal om 1 500 Mkr omförhandlas.



### Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor	Butik	Ind./lager	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	Andel
	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm		
Malmö	290 969	37 794	227 558	2 947	6 023	4 874	570 164	45,9
Helsingborg	153 606	36 187	230 956	20 799	5 322	8 078	454 948	36,6
Övr. Öresundsregionen	133 751	4 529	77 854			253	216 386	17,4
<b>Totalt</b>	<b>578 325</b>	<b>78 510</b>	<b>536 368</b>	<b>23 746</b>	<b>11 345</b>	<b>13 205</b>	<b>1 241 498</b>	<b>100,0</b>
Andel, %	46,6	6,3	43,2	1,9	0,9	1,1		

### Fördelning av fastighetskategori inom respektive område

Område/fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta		Redovisat värde/marknadsvärde		Hyresvärde		Ek. uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Driftsöverskott	Direktavkastning	Överskottsgrad
		kvm	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm						
<b>Malmö</b>												
Kontor/butik	44	329 331	5 927	17 998	513	1 559	96	491	359	6,1	73	
Industri/lager	45	197 448	996	5 044	133	672	92	122	81	8,1	67	
Projekt/mark	30	43 385	355	8 175	19	447	29	6	-1	-0,3	-16	
<b>Totalt Malmö</b>	<b>119</b>	<b>570 164</b>	<b>7 277</b>	<b>12 764</b>	<b>665</b>	<b>1 167</b>	<b>93</b>	<b>618</b>	<b>439</b>	<b>6,0</b>	<b>71</b>	
<b>Helsingborg</b>												
Kontor/butik <sup>1</sup>	35	157 391	2 116	13 445	192	1 218	98	187	134	6,3	72	
Industri/lager	49	286 697	1 539	5 369	186	648	93	173	122	8,0	71	
Projekt/mark	3	10 860	215	19 836	9	873	100	9	7	3,0	69	
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>87</b>	<b>454 948</b>	<b>3 871</b>	<b>8 509</b>	<b>387</b>	<b>851</b>	<b>95</b>	<b>369</b>	<b>263</b>	<b>6,8</b>	<b>71</b>	
<b>Övriga Öresundsregionen</b>												
Kontor/butik	17	154 741	2 179	14 083	179	1 154	91	163	130	6,0	79	
Industri/lager	12	59 911	294	4 900	28	470	98	28	22	7,4	78	
Projekt/mark	8	1 734	62	35 704	2	1 347	100	2	2	2,5	67	
<b>Totalt Övriga Öresund</b>	<b>37</b>	<b>216 386</b>	<b>2 535</b>	<b>11 714</b>	<b>209</b>	<b>966</b>	<b>92</b>	<b>193</b>	<b>153</b>	<b>6,0</b>	<b>79</b>	
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>243</b>	<b>1 241 498</b>	<b>13 683</b>	<b>11 022</b>	<b>1 262</b>	<b>1 016</b>	<b>94</b>	<b>1 181</b>	<b>855</b>	<b>6,3</b>	<b>72</b>	
<b>Totalt exkl projekt och mark</b>	<b>202</b>	<b>1 185 519</b>	<b>13 052</b>	<b>11 009</b>	<b>1 230</b>	<b>1 038</b>	<b>95</b>	<b>1 163</b>	<b>848</b>	<b>6,5</b>	<b>73</b>	

1. I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 262 kvm.

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
<b>Lokalhyresavtal</b>				
2008	151	75 879	64	6
2009	606	257 974	223	20
2010	432	224 258	248	22
2011	376	245 484	236	21
2012	156	109 899	122	11
2013	43	49 264	52	5
>2013	67	131 684	200	17
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>1 831</b>	<b>1 094 442</b>	<b>1 145</b>	<b>100</b>
Bostadshyresavtal	161	11 345	11	
P-platser och övrigt	454	0	25	
<b>Totalt</b>	<b>2 446</b>	<b>1 105 787</b>	<b>1 181</b>	

### Fastighetsbeståndet per 30 september 2008

Sammanställningarna baseras på fastighetsbeståndet per 30 september 2008.

Hysesintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 30 september 2008. Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 30 september 2008, utgående från kontrakterade hyresintäkter och faktiska kostnader på rullande tolv månader.

### Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.

### Största ägare i Wihlborgs per den 30 september 2008

De största ägarna är Maths O Sundqvist genom bolag och Brinova Fastigheter som äger 11,0 respektive 10,4 procent av utestående aktier. De tio största ägarna ägde vid utgången av september 38,1 procent och antalet aktieägare var 26 698. Andelen aktieägare i utlandet har sedan årsskiftet ökat med 5,7 procentenheter till 30,9 procent. Under tredje kvartalet har Wihlborgs återköpt 217 000 egna aktier.

Aktieägare 2008-09-30	Antal aktier 1000-tal	Andel röster & kapital, %
Maths O Sundqvist bolag	4 110	11,0
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,4
Investment AB Öresund	1 459	3,9
Robur Fonder	1 354	3,6
Länsförsäkringar Fonder	811	2,2
Mats Qviberg med familj	671	1,8
SEB Fonder	582	1,6
Handelsbanken Fonder	545	1,5
Förvaltnings AB Färgax	450	1,2
Skandia Liv	349	0,9
Övr aktieägare reg. i Sverige	11 534	31,0
Aktieägare reg. i utlandet	11 482	30,9
Totalt utestående aktier	37 214	100,0
Återköpta egna aktier	1 214	
<b>Summa registrerade aktier</b>	<b>38 428</b>	

### Valberedning inför årsstämman 2009

Vid årsstämman den 23 april 2008 beslutades att Wihlborgs valberedning som bl.a. skall lämna förslag till styrelseledamöter, skall bestå av företrädare för de tre största aktieägarna jämte en representant för de mindre aktieägarna. Namnen på ledamöterna i valberedningen skall offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet. Följande valberedning har bildats, baserat på ägandet den 30 september, och består av: Peter Lindh (Maths O. Sundqvist), Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB), Peter Lavesson (Investment AB Öresund) och Leif Franzon (Aktiespararna).

Årsstämman kommer att hållas i Malmö torsdagen den 23 april 2009.

Aktieägare som vill kontakta valberedningen gör detta lämpligen med post eller e-mail till, valberedningen@wihlborgs.se eller med brev till Wihlborgs Fastigheter AB, Valberedningen, Box 97, 201 20 Malmö.

### Utsikter för 2008

För helåret 2008 bedöms resultatet efter finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat att överstiga 435 Mkr.



### Händelser efter rapportperioden

Under oktober har Wihlborgs tecknat tre swapar om totalt 4,8 miljarder kronor i syfte att säkra upp den korta räntan i den rådande finansiella oron och över årsskiftet. Swaparna har en löptid om 6 månader och förfaller i början av april 2009. Swapkontrakten innebär att Wihlborgs betalar en fast ränta på 4,69 procent och erhåller Stibor Tn. Dessutom har två stängningsbara swapar om vardera 500 Mkr tecknats där Wihlborgs betalar 3,76 respektive 3,79 procent mot att man erhåller tremånaders Stibor. Avtalen löper på tre år.

Wihlborgs har också träffat en överenskommelse med Honda Nordic om byggande av ett nytt kontors- och utbildningshus till Honda på Svågertorp i Malmö. Avtalet omfattar 4 600 kvm med beräknad inflyttning under våren 2010. Projektet innebär en total investering på 92 Mkr. Samtidigt förvärvar Wihlborgs fastigheten Stocken 2 av Honda för 30 Mkr med tillträde 2008-12-15.

### Kommande rapporttillfällen

■ Bokslutskommuniké	10 februari 2009
■ Årsredovisning 2008	april 2009
■ Delårsrapport Q1, årsstämma	23 april 2009

**Malmö den 30 oktober 2008**

**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 2008 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 revisorer som är utgiven av FAR SRS. 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 Revisionsstandard i Sverige RS 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 all väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 30 oktober 2008

Deloitte AB

Torbjörn Svensson, Auktoriserad revisor



## Resultaträkningar

Mkr	2008 jul-sep 3 mån	2007 jul-sep 3 mån	2008 jan-sep 9 mån	2007 jan-sep 9 mån	2007/08 okt-sep 12 mån	2007 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	290	255	869	765	1 139	1 035
Driftskostnader	-36	-36	-130	-121	-172	-163
Reparation och underhåll	-13	-10	-36	-32	-51	-47
Fastighetskatt	-13	-13	-39	-37	-50	-48
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-3	-4	-4
Fastighetsadministration	-13	-12	-38	-35	-53	-50
<b>Driftsöverskott</b>	<b>214</b>	<b>183</b>	<b>623</b>	<b>537</b>	<b>809</b>	<b>723</b>
Central administration och marknadsföring	-8	-8	-23	-23	-30	-30
Värdeförändring fastigheter	7	202	62	330	775	1 043
<b>Rörelseresultat</b>	<b>213</b>	<b>377</b>	<b>662</b>	<b>844</b>	<b>1 554</b>	<b>1 736</b>
Ränteintäkter	5	1	8	3	12	7
Räntekostnader	-96	-66	-266	-181	-341	-256
Värdeförändring derivat	1	1	-10	15	-10	15
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>123</b>	<b>313</b>	<b>394</b>	<b>681</b>	<b>1 215</b>	<b>1 502</b>
Aktuell skatt	-2	-4	-5	-10	-6	-11
Uppskjuten skatt	-18	-88	-82	-167	-292	-377
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>103</b>	<b>221</b>	<b>307</b>	<b>504</b>	<b>917</b>	<b>1 114</b>
Periodens resultat löpande förvaltning	83	79	246	242	324	320
Vinst per aktie <sup>2</sup>	2,76	5,75	8,21	13,12	24,43	29,08
Antal aktier vid periodens slut, tusental	37 214	38 428	37 214	38 428	37 214	37 431
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 359	38 428	37 407	38 428	37 538	38 304

1. Hela resultatet är hänförligt 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 och därmed inga utspädnings effekter att beakta.

## Resultat per region jan-sep

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övr. Öresund		Totalt	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Hysesintäkter	453	425	275	239	141	101	869	765
Fastighetskostnader	-133	-127	-79	-70	-34	-31	-246	-228
Driftsöverskott	320	298	196	169	107	70	623	537
Central administr.							-23	-23
<b>Rörelseresultat<sup>1</sup></b>							<b>600</b>	<b>514</b>
Mkr	08-09-30	07-12-31	08-09-30	07-12-31	08-09-30	07-12-31	08-09-30	07-12-31
Bokfört värde fastigheter	7 277	6 990	3 871	3 687	2 535	2 720	13 683	13 397

1. Exklusive värdeförändringar fastigheter.

## Vissa resultatposter 2007 per kvartal

Mkr	jan-mars	april-juni	juli-sep	okt-dec
Hysesintäkter	248	262	255	270
Driftskostnader	-46	-39	-36	-42
Reparation och underhåll	-12	-10	-10	-15
Fastighetskatt	-13	-11	-13	-11
Tomträttsavgäld	-1	-1	-1	-1
Fastighetsadministration	-11	-12	-12	-15
<b>Driftsöverskott</b>	<b>165</b>	<b>189</b>	<b>183</b>	<b>186</b>



## Balansräkningar

Mkr	30 sep 2008	30 sep 2007	31 dec 2007
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	13 683	11 715	13 397
Övriga anläggningstillgångar	185	151	115
Kortfristiga fordringar	82	48	63
Likvida medel	192	144	147
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 142</b>	<b>12 058</b>	<b>13 722</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	4 534	3 964	4 473
Uppskjuten skatteskuld	1 163	906	1 093
Övriga långfristiga skulder	7 994	6 888	7 829
Kortfristiga skulder	451	300	327
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 142</b>	<b>12 058</b>	<b>13 722</b>

## Förändringar i eget kapital

Mkr	30 sep 2008	30 sep 2007	31 dec 2007
<b>Totalt kapital vid periodens början</b>	<b>4 473</b>	<b>3 667</b>	<b>3 667</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	4 353	3 547	3 547
Lämnad utdelning	-234	-211	-211
Återköp egna aktier	-22	-	-110
Omräkningsdifferenser	10	4	13
Nettoresultat	307	504	1 114
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>4 414</b>	<b>3 844</b>	<b>4 353</b>
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>			
Belopp vid periodens början	120	120	120
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	-	-	-
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>4 534</b>	<b>3 964</b>	<b>4 473</b>

## Kassaflödesanalyser

Mkr	2008 jan-sep 9 mån	2007 jan-sep 9 mån	2007 jan-dec 12 mån
<i>Löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat	662	844	1 736
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	-60	-328	-1 041
Betalt finansnetto	-225	-174	-246
Betald inkomstskatt	-11	-15	-15
Förändring övrigt rörelsekapital	71	39	44
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>437</b>	<b>366</b>	<b>478</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av koncernföretag	-260	-222	-628
Försäljning av koncernföretag	267	185	345
Investeringar och förvärv av fastigheter	-591	-438	-957
Försäljning av fastigheter	409	3	48
Förändring övriga anläggningstillgångar	-82	-12	-3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-257</b>	<b>-484</b>	<b>-1 195</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning	-234	-211	-211
Återköp egna aktier	-22	-	-110
Förändring långfristiga skulder	121	387	1 099
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-135</b>	<b>176</b>	<b>778</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>45</b>	<b>58</b>	<b>61</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>147</b>	<b>86</b>	<b>86</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>192</b>	<b>144</b>	<b>147</b>



## Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar januari–september 2008

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott 2008, mkr <sup>1</sup>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 1</b>						
Värjan 9	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 647		
Lejrvej 1	Furesö	Övr Öresund	Industri/lager	1 228		
<b>Totalt förvärv jan-mars 2008</b>				<b>3 875</b>	<b>28</b>	<b>0,9</b>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 2</b>						
Hörkaer 14 och 26	Herlev	Övr Öresund	Kontor/butik	5 379		
Marielundsvej 28-30	Herlev	Övr Öresund	Kontor/butik	10 474		
Smedeholm 10	Herlev	Övr Öresund	Kontor/butik	3 206		
<b>Totalt förvärv apr-jun 2008</b>				<b>19 059</b>	<b>153</b>	<b>5,5</b>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 3</b>						
Väktaren 3	Malmö	Malmö	Kontor/butik	8 000		
Visiret 5	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	1 800		
<b>Totalt förvärv jul-sep 2008</b>				<b>9 800</b>	<b>261</b>	<b>1,0</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 1</b>						
S:t Georg Söd	Hamburg	Övr Öresund	Kontor/butik	8 107		
Måsen 16	Lund	Övr Öresund	Projekt/mark	-		
Lugudde 7	Malmö	Malmö	Kontor/butik	2 087		
<b>Totalt försäljningar jan-mars 2008</b>				<b>10 194</b>	<b>147</b>	<b>0,8</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 2</b>						
Generalens Hage 53	Malmö	Malmö	Projekt/mark	2 768		
Segeholm 12	Malmö	Malmö	Kontor/butik	8 007		
Frederikskaj 4	Köpenhamn	Övr Öresund	Kontor/butik	9 890		
<b>Totalt försäljningar apr-jun 2008</b>				<b>20 665</b>	<b>411</b>	<b>4,5</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 3</b>						
Runristaren 1	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	7 315		
Kolonnen 20	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 635		
<b>Totalt försäljningar jul-sep 2008</b>				<b>8 950</b>	<b>120</b>	<b>3,6</b>

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

Resultat- och balansräkningar  
moderbolaget

Resultaträkning Mkr	2008 jan-sep 9 mån	2007 jan-sep 9 mån	2007 jan-dec 12 mån
Intäkter	55	64	79
Kostnader	-71	-67	-95
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-16</b>	<b>-3</b>	<b>-16</b>
Finansiella intäkter	658	435	849
Finansiella kostnader	-410	-269	-311
<b>Resultat före skatt</b>	<b>232</b>	<b>163</b>	<b>522</b>
Skatt	16	0	2
<b>Nettoresultat</b>	<b>248</b>	<b>163</b>	<b>524</b>

Balansräkning Mkr	30 sep 2008	30 sep 2007	31 dec 2007
Andelar i koncernföretag	3 065	1 733	2 998
Fordringar hos koncernföretag	7 913	9 116	7 360
Övriga tillgångar	185	87	360
Kassa och bank	183	131	124
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 346</b>	<b>11 067</b>	<b>10 842</b>
Eget kapital	1 900	1 652	1 908
Skulder till kreditinstitut	6 640	5 822	6 468
Skulder till koncernföretag	2 737	3 562	2 436
Övriga skulder	69	31	30
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 346</b>	<b>11 067</b>	<b>10 842</b>

## Nyckeltal

Mkr	2008 jan-sep 9 mån	2007 jan-sep 9 mån	2007/08 okt-sep 12 mån	2007 jan-dec 12 mån
-----	--------------------------	--------------------------	------------------------------	---------------------------

### Finansiella

Avkastning på eget kapital, %	9,3	18,2	22,2	27,9
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	9,7	12,0	14,0
Soliditet, %	32,1	32,9	32,1	32,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	5,1	4,5	7,2
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	2,3	2,9	2,3	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	58,1	58,4	58,1	58,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	1,7

### Aktierelaterade

Periodens resultat per aktie, kr	8,21	13,12	24,43	29,08
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	10,53	17,72	32,37	39,21
Periodens resultat löpande förvaltning per aktie, kr	6,58	6,30	8,63	8,35
Periodens resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	9,14	8,74	11,99	11,59
Eget kapital per aktie I, kr	118,61	100,03	118,61	116,29
Eget kapital per aktie II, kr	138,70	115,19	138,70	135,07
Börskurs per aktie, kr	94,25	119,50	94,25	115,75
P/E-tal, ggr	8,6	6,8	3,9	4,0
P/E-tal löpande förvaltning, ggr	10,7	14,2	10,9	13,9
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	9,06	8,54	11,88	11,36
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	6,25
Antal aktier vid periodens slut, tusental	37 214	38 428	37 214	37 431
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 407	38 428	37 538	38 304

### Fastighetsrelaterade

Antal fastigheter	243	228	243	245
Fastigheternas redovisade värde, mkr	13 683	11 715	13 683	13 397
Direktavkastning, %	6,3	6,3	6,3	6,0
Uthyrbar yta, kvm	1 241 498	1 188 472	1 241 498	1 241 445
Hysesintäkter, kr per kvm	951	883	951	914
Driftsöverskott, kr per kvm	689	621	689	650
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	92	94	93
Överskottsgrad, %	72	70	72	71

### Medarbetare

Antalet anställda vid periodens slut	81	83	81	84
Genomsnittligt antal anställda	82	80	82	82

## Definitioner

För definitioner se Wahlborgs årsredovisning 2007 sidan 80.



### Huvudkontor

#### Wahlborgs Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 556367-0230

Box 97, 201 20 Malmö

Besöksadress: Dockplatsen 16

Tel: 040-690 57 00, Fax: 040-690 57 01

E-mail: [info@wahlborgs.se](mailto:info@wahlborgs.se) [www.wahlborgs.se](http://www.wahlborgs.se)

### Helsingborg

Garnisonsgatan 25 A

254 66 Helsingborg

Tel: 042-490 46 00

### Lund

Ideon Science Park

Scheelevägen 17

223 70 Lund

Tel: 046-286 85 00

### Köpenhamn

Ellekær 6, opgang C

DK-2730 Herlev

Danmark

Tel: +45 39 61 61 57