

Wihlborgs Fastigheter AB
Delårsrapport

Januari – juni 2009

09:2



- Hysesintäkterna ökade med 7 procent till 621 Mkr (579)
- Driftsöverskottet ökade med 8 procent till 443 Mkr (409)
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 254 Mkr (227)
- Periodens resultat ökade med 28 procent till 261 Mkr (204), motsvarande ett resultat per aktie om 7,21 kr (5,45)
- Nytecknade hyreskontrakt 60 Mkr (61)
- Direktavkastning förvaltningsfastigheter är nu 7,0 procent mot 6,9 vid årsskiftet



Fotografier från Wihlborgs årsstämma den 23 april 2009.
Fotograf: Stefan Larsson.

	2009 jan-jun	2008 jan-jun	Förändring procent
Hysesintäkter, Mkr	621	579	+ 7 %
Driftsöverskott, Mkr	443	409	+ 8 %
Förvaltningsresultat, Mkr	254	227	+ 12 %

Wihlborgs delårsrapport

Januari-juni 2009

Lokaler i City

Wihlborgs

Så får du som du vill

Affärsidé

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

Övergripande mål och strategi

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

Marknadskommentarer Öresundsregionen

Öresundsregionen har aldrig tidigare växt så snabbt som under 2008. Befolkningen ökade med 33 700 invånare. Störst befolkningstillväxt hade Själland med 18 300 invånare medan Skånes befolkning ökade med 15 400 invånare. Som jämförelse till ökningstalen så ökade befolkningen i Danmark exklusive Själland och öarna med 17 400 personer och i Stockholms län med 31 700 personer 2008.

Öresundsregionen är nu inne i sin första ekonomiska lågkonjunktur sedan Öresundsbron öppnade 2000. Öresundsinstitutet räknar med att 85 000 arbetstillfällen försvinner de närmaste två åren, 62 000 på Själland och 23 000 i Skåne. Men regionen faller från en hög höjd. De senaste fyra åren har 115 000 jobb tillkommit, varför vi räknar med att sysselsättningen vid 2010 års utgång fortfarande är högre än 2005. I april 2009 var 40 000 arbetslösa i Danmark och 25 500 i Skåne. Arbetsmarknaden i Öresundsinstitutets huvudscenario normaliseras efter en period med "översysselsättning". På några års sikt ökar regionens ekonomiska tillväxtpotential. Strukturuomvandlingen bidrar till att fler företag och delar av arbetskraften söker sig till tillväxtregioner med framtid. Detta kommer att innebära att Malmös och Köpenhamns näringsliv på sikt får lättare att rekrytera arbetskraft.

Öresundsinstitutet menar att mitt i krisen framträder bilden av att Öresundsregionen klarar sig relativt bra och spirar av en underliggande framtidstro, vilket bekräftas av att befolkningen växte mer än någonsin. Nästa år invigs Citytunneln i Malmö som ytterligare binder ihop regionens två delar. Besluten om att etablera den stora europeiska materialforskningsanläggningen ESS i Lund och synkrotronljusanläggningen Max IV är fattade, vilket gör regionen till centrum för materialforskning i Europa. En metroring skall byggas i Köpenhamn. Fehmarn Bältförbindelsen invigs 2018. Fler företag och fler nordiska huvudkontor kommer att etableras i regionen.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden har under första halvåret minskat. I landet som helhet blev minskningen 76 procent. En tydlig trend är dock att de volymmässigt största transaktionerna sker i de tre storstadsområdena, enligt en rapport från Jones Lang LaSalle.

Den tidigare starka tillväxten i arbetsmarknaden har haft en positiv påverkan på vakansgraden för kontor. I regionens huvudorter råder redan idag i stort sett balans mellan utbud och efterfrågan. Men den minskade sysselsättningen framöver kommer att påverka vakanssiffrorna. Vakansgraden för kontor i centrala Malmö och Västra Hamnen är idag 5-6 procent.

Under 2010 och 2011 kommer det att färdigställas totalt 58 000 kvm kontor i Malmö. Denna nyproduktion kommer endast marginellt att påverka vakansgraden i centrala Malmö. Merparten av de nyproducerade ytorna är redan kontrakterade av verksamheter som kommer utifrån de centrala delarna. Och för lokalerna som blir lediga i centrum har redan nya hyresavtal skrivits.



Hyresnivåerna i Malmö är fortfarande stabila och det råder i stort balans mellan tillgång och efterfrågan. För moderna kontorslokaler i centrala Malmö ligger hyran på 2 000 kronor per kvm. I Västra hamnen är nivån fortfarande 1 950 – 2 100 kronor. För övriga kontorslokaler i centrala Malmö ligger hyresintervallet mellan 1 400 – 1 850 kronor.

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för 2008-06-30 och balansposter tidpunkten 2008-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 621 Mkr (579). I summan ingår 3 Mkr som avser slutavräkning för 2008 avseende tilläggsdebiteringar. Övriga ökningarna av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar, hyresintäkter från fastigheter som förvärvades under 2008 samt projekt som färdigställts. Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 7 procent jämfört med 2008.

Uthyrningsgraden är 93 procent, oförändrat mot 2008-12-31.

Nettouthyrningen är fortfarande positiv. Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 60 Mkr (61). Periodens uppsägningar har uppgått till 42 Mkr (33).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 178 Mkr (170).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 443 Mkr (409), med en överskottsgrad om 71 procent (71).

Central administration

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

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2009	13 620
Förvärv	230
Investeringar	332
Avyttrade fastigheter	-113
Värdeförändring	-7
Valutaomräkningar	-12
Redovisat värde 30 juni 2009	14 050

Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar fastigheter

Tre fastighetsförsäljningar har ägt rum under perioden till en sammanlagd köpeskilling om 113 Mkr. Fastigheterna Altona 5 och 22 samt Macken 12-14 tillträdts av köparna under tredje kvartalet 2009.

Värderingen av fastigheterna per 2009-06-30 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet netto minskat med 7 Mkr (2008-06-30 en ökning med 55).

Ändrade redovisningsregler har inneburit att pågående byggnation av fastighet för framtida användning som förvaltningsfastighet skall redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Tidigare marknadsvärderades inte förvaltningsfastigheter under uppförande utan dessa redovisades till nedlagda kostnader. Projektfastigheterna har därför värderats upp med sammanlagt 201 mkr. Samtidigt har värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter justerats ner med totalt 208 mkr.

Direktavkastningen på kontorsfastigheterna uppgår nu till 6,6 procent och lagerfastigheterna till 8,5 procent.

Finansnetto

Finansnettot exklusive värdeförändringar i derivat uppgick till -174 Mkr (-167), varav ränteintäkter uppgick till 4 Mkr (3).

Periodens räntekostnader, -178 Mkr (-170), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,19 procent. Vid periodens slut uppgår den genomsnittliga räntan till 3,10 procent inklusive effekter av utnyttjade derivatinstrument.

Under perioden har uppgörelser träffats om en högre lånemarginal med bolagets långgivare.

Mkr	2009 jan-jun 6 mån	2008 jan-jun 6 mån
Periodens förvaltningsresultat	254	227
Periodens resultat före skatt	336	271
Periodens resultat	261	204

Per aktie, kr

Periodens förvaltningsresultat	7,01	6,06
Periodens resultat före skatt	9,28	7,24
Periodens resultat	7,21	5,45
Eget kapital I (26,3% resp. 28 % uppskjuten skatt)	111,53	115,44
Eget kapital II (10% uppskjuten skatt)	128,70	135,19

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före skatt exklusive värdeförändringar uppgick till 254 Mkr (227).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 336 Mkr (271).

Skatter

Skatt har beräknats utifrån skattesatsen 26,3 procent (28) som gäller från och med 2009. Wihlborgs påverkas ej av de skattedomar inom fastighetsbranschen som regeringsrätten lämnat i juni 2009.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 261 Mkr (204).

Fastighetsförvärv

Totalt har ett fastighetsförvärv genomförts under perioden till ett värde om 230 Mkr.



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 332 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 186 Mkr, varav 520 var investerade vid periodens slut. De större pågående projekten är ett kontorshus åt Region Skåne, ett P-hus samt ett kontorshus till ÅF och Fojab på Dockan i Malmö. På Svågertorp uppförs en nybyggnad åt Honda och på Slagthuset om- och tillbyggnad åt Comfort Hotel.

Finansiell ställning

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 4 039 Mkr (4 134) och soliditeten till 27,8 procent (29,4). Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten ej skall understiga 25 procent och ej överstiga 35 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 8 892 Mkr (8 271) med en genomsnittsränta, inklusive löftesprovision, om 3,10 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 juni 2009 till 30 månader (44). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 3,2 år (2,8).

Wihlborgs innehar åtta derivatinstrument. Fyra stängningsbara swapar om 2,5 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 2,3 år till 8,9 år. En tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 7,5 år samt tre kurvlutningsswapar med löptid 4 år.

De s k Stina swaparna om 4,8 miljarder har avslutats under perioden.

Undervärdet i portföljen för räntederivat har sedan årsskiftet minskat från 203 till 114 vilket ger en positiv värdeförändring om 89 Mkr.

En uppgörelse har träffats med Swedbank om en förlängning av ett kreditavtal om 1 500 Mkr på tre år. Kreditavtalet förfaller i december 2009 och har gällt i fem år.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 294 Mkr (232) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



Ränte- och låneförfallstruktur per 30 juni 2009

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall		
	Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2009		5 077	1,92		
2010		35	3,01	878	872
2011		1 000	4,68	1 800	1 793
2012		55	4,93	2 628	2 626
2013				2 725	2 723
>2013		2 725	4,68	878	878
Totalt		8 892	3,10	8 909	8 892

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2009

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 juni 2009. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 30 juni 2009.

Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 30 juni 2009, utgående från kontrakterade hyresintäkter och faktiska kostnader på rullande tolv månader.

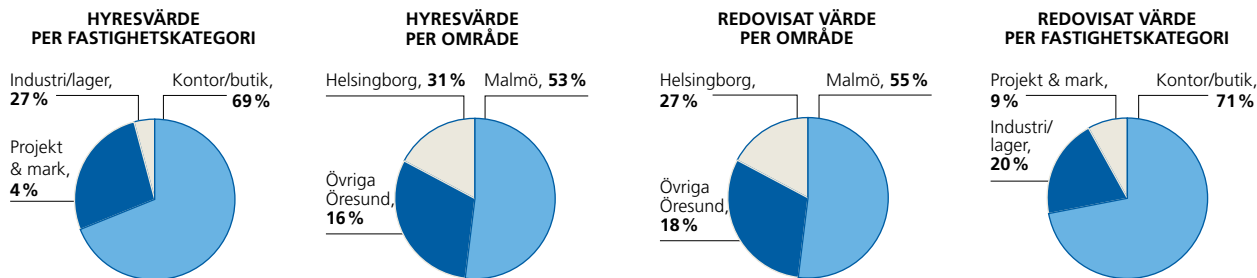
I posten driftsöverskott ingår även kostnaderna för förvaltningsadministration med 52 Mkr.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 30 juni 2009 av 247 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 272 000 kvm.

Femton av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 14 050 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 341 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 240 Mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 84 procent av det totala hyresvärdet och 82 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 69 respektive 27 procent av totalt hyresvärde.





Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/lager kvm	Hotell kvm	Bostäder kvm	Övrigt kvm	Totalt kvm	Andel %
Malmö	303 312	32 769	243 310	2 947	5 891	4 879	593 107	46,6
Helsingborg	153 918	39 657	239 248	20 799	5 322	7 767	466 711	36,7
Övriga Öresundsreg.	127 852	3 006	81 358			253	212 469	16,7
Totalt	585 081	75 432	563 916	23 746	11 213	12 899	1 272 286	100,0
Andel, %	46,0	5,9	44,3	1,9	0,9	1,0		

Fördelning per fastighetskategori inom respektive område

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Redovisat värde/ marknadsvärde mkr	kr/kvm	Hyresvärde mkr	kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyres- intäkter mkr	Drifts- överskott mkr	Direkt- avkastning %	Över- skottsgrad %
Malmö											
Kontor/butik	39	329 572	5 849	17 746	543	1 647	95	518	385	6,6	74
Industri/lager	45	197 526	1 010	5 115	133	676	92	123	83	8,2	67
Projekt & mark	38	66 009	952	14 419	35	538	46	16	2	0,2	13
Totalt Malmö	122	593 107	7 811	13 169	712	1 200	92	658	470	6,0	72
Helsingborg											
Kontor/butik ¹	34	160 894	2 164	13 453	210	1 302	97	203	146	6,8	72
Industri/lager	51	294 843	1 490	5 055	200	678	93	185	132	8,9	71
Projekt & mark	4	10 974	97	8 860	5	470	47	2	0	-0,3	-11
Totalt Helsingborg	89	466 711	3 752	8 040	415	888	94	390	278	7,4	71
Övriga Öresundsregionen											
Kontor/butik	15	146 977	2 029	13 804	178	1 208	91	162	129	6,4	80
Industri/lager	11	51 041	269	5 263	28	554	89	25	21	7,8	83
Projekt & mark	10	14 451	190	13 126	9	600	62	5	2	1,2	41
Totalt Övriga Öresundsregionen	36	212 469	2 487	11 706	215	1 010	90	192	152	6,1	79
Totalt Wihlborgs	247	1 272 286	14 050	11 043	1 341	1 054	93	1 240	900	6,4	73
Totalt exklusive projekt och mark	195	1 180 852	12 811	10 849	1 292	1 094	94	1 216	896	7,0	74

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

Hyreskontraktens löptider 30 juni 2009

Kontrakterade hyresintäkter per 30 juni 2009

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal				
2009	150	59 595	38	3
2010	574	289 910	304	25
2011	425	268 713	267	22
2012	374	215 673	247	21
2013	109	74 066	80	7
2014	56	94 200	135	11
>2014	53	86 805	132	11
Totalt lokalhyresavtal	1 741	1 088 962	1 205	100
Bostadshyresavtal	158	10 889	11	
P-platser och övrigt	458	0	24	
Totalt	2 357	1 099 851	1 240	

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 82 personer (81), varav 27 fastighetsskötare. 53 medarbetare finns i Malmö, 18 i Helsingborg, 5 i Lund och 6 i Köpenhamn. Medelåldern är 49 år och andelen kvinnor uppgår till 31 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Moderbolaget har genomfört investeringar i främst dotterbolagsaktier under perioden med 276 Mkr (12).

Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidan 14.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. Risker som har ett avgörande inflytande på bolagets resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter. Till detta kommer likviditets- och upplåningsrisken. I bolagets årsredovisning 2008 sid 48 – 49 och 63 – 64 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker. Finansoron och konjunkturavmattningen kan komma att påverka de beskrivna riskerna framöver.

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 om inget annat anges nedan.

Nya redovisningsprinciper 2009

Omarbetade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland annat att intäkter och kostnader som tidigare redovisats direkt mot eget kapital, numera redovisas i en separat rapport direkt efter resultaträkningen. Fortsättningsvis skall enbart transaktioner mot aktieägarna samt totalresultatet redovisas i eget kapital. En annan förändring är nya benämningar på de finansiella rapporterna. Dessa är dock inte tvingande. Wihlborgs har valt att behålla tidigare benämningar.

Pågående byggnation av fastighet för framtida användning som förvaltningsfastighet skall fortsättningsvis klassificeras som förvaltningsfastighet och därmed redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, om övriga förvaltningsfastigheter värderas enligt verkligt värde metoden. Tidigare marknadsvärderades inte förvaltningsfastigheter under uppförande utan dessa redovisades till nedlagda kostnader.

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



Kommande rapporttillfällen

- Delårsrapport januari-september 29 oktober 2009
- Bokslutskommuniké 2009 9 februari 2010
- Delårsrapport januari-mars 21 april 2010
- Årsstämma 21 april 2010

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

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 8 juli 2009
 Wihlborgs Fastigheter AB (publ)
 Styrelsen

Erik Paulsson ordförande	Kerstin Fredriksson vice ordförande	Arne Bernroth ledamot
Anders Jarl VD och ledamot	Sara Karlsson ledamot	Helen Olausson ledamot
Tommy Qvarfort ledamot	Johan Qviberg ledamot	

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Anders Jarl, VD
 Telefon 040-690 57 10, 0733-71 17 10
 Christer Johansson, Ekonomi- och finanschef
 Telefon 040-690 57 06, 0733-71 17 06

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar januari–juni 2009

FASTIGHET	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott 2009, mkr ¹
Fastighetsförvärv kvartal 2						
Kranen 3	Malmö	Malmö	Kontor/butik	15 571		
Totalt förvärv april-juni 2009				15 571	230	3,3
Totalt förvärv jan-jun 2009				15 571	230	3,3
Fastighetsförsäljningar kvartal 2						
Gråbröder 34	Lund	Övr Öresund	Kontor/butik	2 758		
Postterminalen 2	Lund	Övr Öresund	Projekt & mark	-		
Oscar 4	Malmö	Malmö	Kontor/butik	1 235		
Totalt försäljningar apr-juni 2009				3 993	113	2,9
Totalt försäljningar jan-jun 2009				3 993	113	2,9

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



Förvärv Gångtappen, Kranen 3, Malmö.
Fotograf: Johnny Hansson.

Resultaträkning för koncernen

Mkr	2009 apr-jun 3 mån	2008 apr-jun 3 mån	2009 jan-jun 6 mån	2008 jan-jun 6 mån	2008/09 jul-jun 12 mån	2008 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	310	292	621	579	1 210	1 168
Driftskostnader	-46	-43	-102	-94	-186	-178
Reparation och underhåll	-11	-11	-23	-23	-51	-51
Fastighetsskatt	-13	-12	-27	-26	-53	-52
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-3	-3
Fastighetsadministration	-12	-13	-24	-25	-51	-52
Driftsöverskott	227	212	443	409	866	832
Central administration och marknadsföring	-8	-7	-15	-15	-31	-31
Värdeförändring fastigheter	-4	15	-7	55	-485	-423
Rörelseresultat	215	220	421	449	350	378
Ränteintäkter	3	2	4	3	15	14
Räntekostnader	-77	-88	-178	-170	-373	-365
Värdeförändring derivat	85	-10	89	-11	-114	-214
Resultat efter finansiella poster	226	124	336	271	-122	-187
Aktuell skatt	-2	-1	-3	-3	-7	-7
Uppskjuten skatt	-44	-36	-72	-64	137	145
Periodens resultat¹	180	87	261	204	8	-49
Förvaltningsresultat²	145	119	254	227	477	450
Vinst per aktie ³	4,97	2,32	7,21	5,45	0,22	-1,32
Antal aktier vid periodens slut, tusental	36 214	37 431	36 214	37 431	36 214	36 214
Genomsnittligt antal aktier, tusental	36 214	37 431	36 214	37 431	36 608	37 208

1. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2. Resultat efter finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat

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

Totalresultat för koncernen

Mkr	2009 apr-jun 3 mån	2008 apr-jun 3 mån	2009 jan-jun 6 mån	2008 jan-jun 6 mån	2008/09 jul-jun 12 mån	2008 jan-dec 12 mån
Periodens resultat	180	87	261	204	8	-49
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	-1	-2	-1	-2	52	51
Totalresultat för perioden¹	179	85	260	202	60	2

1. Hela totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Vissa resultatposter 2008 per kvartal

Mkr	januari-mars	april-juni	juli-september	oktober-december
Hysesintäkter	287	292	290	299
Driftskostnader	-51	-43	-36	-48
Reparation och underhåll	-12	-11	-13	-15
Fastighetsskatt	-14	-12	-13	-13
Tomträttsavgäld	-1	-1	-1	0
Fastighetsadministration	-12	-13	-13	-14
Driftsöverskott	197	212	214	209

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 jun 2009	30 jun 2008	31 dec 2008
Tillgångar			
Fastigheter	14 050	13 310	13 620
Övriga anläggningstillgångar	180	176	181
Kortfristiga fordringar	79	112	99
Likvida medel	214	148	140
Summa tillgångar	14 523	13 746	14 040
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 039	4 441	4 134
Uppskjuten skatteskuld	1 003	1 150	939
Övriga långfristiga skulder	8 692	7 802	7 039
Kortfristiga skulder	789	353	1 928
Summa eget kapital och skulder	14 523	13 746	14 040

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	30 jun 2009	30 jun 2008	31 dec 2008
Totalt eget kapital vid periodens början	4 134	4 473	4 473
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	4 014	4 353	4 353
Lämnad utdelning	-235	-234	-234
Återköp egna aktier	-	-	-107
Totalresultat för perioden	260	202	2
Belopp vid periodens slut	4 039	4 321	4 014
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>			
Belopp vid periodens början	120	120	120
Förvärv minoritetens andel	-120	-	-
Belopp vid periodens slut	0	120	120
Totalt eget kapital vid periodens slut	4 039	4 441	4 134

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	30 jun 2009	30 jun 2008	31 dec 2008
<i>Löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat	421	449	378
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	8	-54	426
Betald finansnetto	-150	-143	-317
Betald inkomstskatt	-2	-11	-10
Förändring övrigt rörelsekapital	-1 489	-39	1 067
Kassaflöde löpande verksamheten	- 1 212	202	1 544
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av koncernföretag	-230	-16	-278
Försäljning av koncernföretag	111	112	267
Investeringar och förvärv av fastigheter	-332	-408	-846
Försäljning av fastigheter	-	445	409
Förändringar övriga anläggningstillgångar	-	-73	-69
Kassaflöde investeringsverksamheten	-451	60	-517
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning	-235	-234	-234
Förvärv minoritetsintresse	-120	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-107
Förändringar långfristiga skulder	2 092	-27	-693
Kassaflöde finansieringsverksamheten	1 737	-261	-1 034
Periodens kassaflöde	74	1	-7
Likvida medel vid periodens början	140	147	147
Likvida medel vid periodens slut	214	148	140

Segmentrapportering för koncernen jan-jun

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Totalt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Hysesintäkter	319	303	195	183	107	93	621	579
Fastighets- kostnader	-96	-92	-58	-55	-24	-23	-178	-170
Drifts- överskott	223	211	137	128	83	70	443	409

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 443 Mkr (409) Mkr och resultat före skatt 336 Mkr (271) består av central administration -15 Mkr (-15), värdeförändringar fastigheter och derivat 82 Mkr (44) samt finansnetto -174 Mkr (-167).

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	30 jun 2009	30 jun 2008	31 dec 2008
Intäkter	36	37	77
Kostnader	-43	-49	-95
Rörelseresultat	-7	-12	-18
Finansiella intäkter	199	413	850
Finansiella kostnader	-106	-216	-668
Resultat före skatt	86	185	164
Skatt	3	12	76
Nettoresultat	89	197	240

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	30 jun 2009	30 jun 2008	31 dec 2008
Andelar i koncernföretag	3 315	2 931	3 076
Fordringar hos koncernföretag	7 588	7 828	8 216
Övriga tillgångar	206	160	337
Kassa och bank	211	140	137
Summa tillgångar	11 320	11 059	11 766
Eget kapital	1 676	1 871	1 823
Skulder till kreditinstitut	7 456	6 489	6 843
Skulder till koncernföretag	2 008	2 645	2 832
Övriga skulder	180	54	268
Summa eget kapital och skulder	11 320	11 059	11 766



Koncernens nyckeltal

	jan-jun 2009	jan-jun 2008	jul-jun 2008/09	jan-dec 2008
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	13,0	9,4	0,2	-1,2
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	6,6	2,6	2,8
Soliditet, %	27,8	32,3	27,8	29,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,3	2,2
Belåningsgrad fastigheter, %	63,3	58,3	63,3	60,7
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	1,7	2,2	2,0
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	7,21	5,45	0,22	-1,32
Resultat före skatt per aktie, kr	9,28	7,24	-3,33	-5,03
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,01	6,06	13,03	12,09
Eget kapital per aktie I, kr	111,53	115,44	111,53	110,84
Eget kapital per aktie II, kr	128,70	135,19	128,70	126,91
Börskurs per aktie, kr	103,75	108,25	103,75	100,00
P/E-tal I, ggr	7,2	9,9		
P/E-tal II, ggr	10,0	12,4	10,8	11,2
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	6,96	6,01	12,92	11,99
Utdelning per aktie, kr	-	-	-	6,50
Antal aktier vid periodens slut, tusental	36 214	37 431	36 214	36 214
Genomsnittligt antal aktier, tusental	36 214	37 431	36 608	37 208
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	247	243	247	247
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	14 050	13 310	14 050	13 620
Direktavkastning, % – alla fastigheter	6,4	6,2	6,4	6,5
Direktavkastning, % – exkl. projektfastigheter	7,0	6,4	7,0	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 272 286	1 234 929	1 272 286	1 257 410
Hysesintäkter, kr per kvm	975	926	975	968
Driftsöverskott, kr per kvm	708	665	708	699
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	93	93
Överskottsgrad, %	73	72	73	72
Medarbetare				
Antalet anställda vid periodens slut	82	83	82	81
Genomsnittligt antal anställda	81	83	82	82

DEFINITIONER

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader samt värdeförändringar, dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

AKTIERELATERADE

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat per aktie

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Resultat efter finansnetto med återläggning av värdeförändringar, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Eget kapital per aktie I

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

Eget kapital per aktie II

Beräknat som eget kapital per aktie I men med en skattesats för uppskjuten skatt på 10 procent istället för 26,3 (28) procent.

P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerad med resultat per aktie.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerad med förvaltningsresultat belastat med 26,3 (28) procent skatt, per aktie.

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter avdrag för aktuell skatt före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid periodens slut.

Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

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.

”De hörde av sig och ville hjälpa till”

Sita är ett av Sveriges ledande företag inom återvinning och avfallshantering. I Helsingborg - Sitas största avdelning i Sverige - jobbar ett 90-tal personer inklusive inhyrda åkare. Fastigheten hyser ett antal kontor och ett 50-tal fordon - och utsattes dessvärre för täta inbrott och mycket skadegörelse under en följd av år.

– Vi hade i genomsnitt två incidenter i veckan i form av intrång och stölder, berättar avdelningschefen Mikael Liverstam med illa dold förtret.

– Det var Wihlborgs som tog initiativet, de visste att problemen fanns i hela området. När de frågade om jag ville ha ett elstängsel runt fastigheten, tackade jag ja direkt. Sedan Wihlborgs installerade stängslet i januari 2008, har vi inte haft en endaste incident!



Mikael Liverstam, Sita i Helsingborg



Adresser

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

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

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

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

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