



- Årets resultat ökade med 536 Mkr till 487 Mkr (-49), motsvarande ett resultat per aktie om 13,43 kr (-1,32)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 6,75 kronor (6,50)
- Hyresintäkterna ökade med 6 procent till 1 236 Mkr (1 168)
- Driftsöverskottet ökade med 7 procent till 888 Mkr (832)
- Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent till 541 Mkr (450).



Några ur Wihlborgs personal från Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn fotograferade en höstdag under oktober månad 2009. Fotograf: Stefan Larsson.

	2009 jan-dec	2008 jan-dec	Förändring procent
Hyresintäkter, Mkr	1 236	1 168	+ 6 %
Driftsöverskott, Mkr	888	832	+ 7 %
Förvaltningsresultat, Mkr	541	450	+ 20 %

Wihlborgs bokslutskommuniké

Januari-december 2009



VD-kommentar

Trots lågkonjunkturen blev 2009 åter ett rekordår.

Vi har genom fortsatt god uthyrning, hyreshöjningar och projektutveckling höjt våra hyresintäkter med sex procent till 1 236 Mkr samt ökat vårt driftsöverskott med sju procent till 888 Mkr. Finansnettot har förbättrats med 36 Mkr. Sammantaget får vi ett förvaltningsresultat om 541 Mkr att jämföras med 450 Mkr 2008. Vårt resultat före skatt uppgår till 623 Mkr att jämföras med minus 187 Mkr 2008.

Även under fjärde kvartalet kan vi uppvisa en positiv nettouthyrning, 34 Mkr (43) nytecknat mot 33 Mkr (30) uppsagt. Under helåret 2009 har vi tecknat nya kontrakt till en årshyra av 129 Mkr (138). Uppsägningarna har uppgått till 108 Mkr (87). Nettouthyrningen för 2009 blir alltså 21 Mkr (51).

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter är oförändrad 94 procent. Överskottsgraden, dvs. vårt driftsöverskott i relation till hyresintäkterna, ligger fortsatt över 70 procent.

Vårt resultat efter skatt uppgår till 487 Mkr (-49) till följd av ett bra driftsöverskott och ett förbättrat finansnetto, liksom att vi redovisar positiva värdeförändringar för fastigheter och derivat.

Hela vårt fastighetsbestånd har inför årsskiftet värderats externt. Marknadens avkastningskrav har höjts under året för ett antal av våra fastigheter.

Direktavkastningen på våra fastigheter exklusive projekt uppgår oförändrat till 6,9 procent. Fastighetsvärdet uppgår till 14,4 miljarder kronor (13,6).

Koncentrationen till våra utvalda delmarknader har fortsatt under året. 2009 uppgick fastighetsförvärven till 390 Mkr och försäljningarna till 287 Mkr. Vi förvärvade under 2009 Kockums huvudkontor, den så kallade Gångtappen, ett av Malmös mest kända hus. I slutet av året köpte vi fastigheten där SVT Malmö flyttar in i Varvsstaden, beläget intill Dockan. Finansieringen av SVT-fastigheten gjordes genom försäljning av 1 250 000 egna aktier för totalt 160 Mkr. Aktier som tidigare förvärvats till en snittkurs om 98 kronor/aktie och som nu försåldes till ett snittpris om 128,50 kronor/aktie. Försäljningen innebar att vår soliditet stärktes med 0,8 procentenheter.

Soliditeten uppgår till 29,6 procent (29,4) och räntetäckningsgraden visar 2,7 (2,2). Nyckeltalen överensstämmer därmed med våra finansiella mål. Vår låneskuld uppgår till 8,8 miljarder (8,3) och den genomsnittliga räntan vid årets slut till 3,01 (5,02) inklusive effekter av utnyttjade derivatinstrument.

Wihlborgs skattebelastning är låg och den aktuella skatten uppgår till 8 Mkr, vilket beror på skattemässiga avskrivningar på fastighetsbeståndet, direktavdrag för vissa ombyggnationer samt försäljning av fastigheter i bolagsform. Den aktuella skatten har uppstått i bolag där Wihlborgs inte haft möjlighet till koncernbidrag.

Våra investeringar i fastighetsbeståndet är stora och vi har investerat 763 Mkr under 2009. Vi fortsätter att bygga ut Dockan i Malmö och Region Skåne flyttar in i sina nya kontorslokaler efter sommaren.

Anders Jarl



Marknadskommentarer Öresundsregionen

Signalerna om konjunkturuppgången blir allt fler, men en intressant skillnad föreligger i Öresundsregionen. Den ekonomiska återhämtningen är i full gång i Skåne, liksom i Eurozonen, medan Själland har svårt att komma ur lågkonjunkturen även om det börjar ljusna enligt Öresundsinstitutet. Nordea säger i sin rapport från januari att disponibelinkomsten i Danmark kommer att stiga nominellt med åtta procent då bostadsräntorna faller markant och skattetrycket sänks. Köpstarka danska konsumenter kan komma att spela en viktig roll även för Skåne.

Den uppgång som Öresundsinstitutet förutspår baseras på att näringslivets lageravveckling är över och det finns lediga resurser som kan användas och dra upp tillväxttalen relativt kraftigt. Öresundsinstitutet prognostiserar en BRP-tillväxt för Öresundsregionen på 2,3 procent 2010 och 2,2 procent 2011.

Skåne beräknas växa och kan efter Citytunnelns öppnande i december 2010, se fram emot att Skånes arbetsmarknader binds ihop bättre. Det kan både ge högre produktivitetstillväxt och en rörligare och bättre fungerande arbetsmarknad.

Jones Lang LaSalle rapporterar att efterfrågan på kontorslokaler under det senaste kvartalet varit stor och vakanserna sjunkit på nästan samtliga delmarknader. I Stockholm och Malmö/Lund noteras en påtaglig aktivitet under 2009 års fjärde kvartal.

Under helåret 2009 genomfördes transaktioner i Sverige till ett värde om 48 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalle's bedömning. Detta motsvarar en nedgång med 60 procentenheter jämfört med 2008 och ligger i nivå med transaktionsvolymen 2003. De volymmässigt största transaktionerna sker fortfarande i våra tre storstadsområden. Stockholms andel av den totala transaktionsvolymen är 46 procent för helåret 2009 (45), medan Göteborg och Malmö kraftigt ökar sin andel och återgår till mer "normala" nivåer – Göteborg 9 procent (4) och Malmö till 10 procent (4).

Hyresnivåerna för moderna kontorslokaler i centrala Malmö ligger på 2 000 kronor per kvm. I Västra hamnen ligger den fortsatt på 1 950 – 2 100 kronor. För övriga kontorslokaler i centrala Malmö ligger hyresintervallet mellan 1 400 – 1 850 kronor per kvm.

Intäkter, kostnader och resultat

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 236 Mkr (1 168). Ökningen av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från färdigställda projekt under 2009. Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 6 procent jämfört med 2008.

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är oförändrat 94 procent.

Under året har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 129 Mkr (138). Årets uppsägningar har uppgått till 108 Mkr (87).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 348 Mkr (336).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 888 Mkr (832), med en överskottsgrad om 72 procent (71).

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2009	13 620
Förvärv	390
Investeringar	763
Avyttrade fastigheter	-287
Värdeförändring	16
Valutaomräkningar	-84
Redovisat värde 31 december 2009	14 418

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 32 Mkr (31).

Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar fastigheter

Tio fastigheter har avyttrats under året till en sammanlagd köpeskilling om 287 Mkr, vilket är 61 Mkr över totalt investerat kapital. Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har genomfört 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 ökat med 16 Mkr (-423). Av ökningen kan 54 Mkr hänföras till fastigheter som sålts under året. Värderingen av pågående projekt har ökat med 201 Mkr medan värdejusteringen av kvarvarande fastigheter uppgår till minus 239 Mkr. Avkastningskraven har höjts för vissa fastigheter under året.

Per den 31 december 2009 uppgår det redovisat värdet på fastigheterna till 14 418 Mkr.

Redovisat värde överstiger skattemässigt värde på fastigheterna i koncernen. En uppskjuten skatteskuld för fastigheterna förelåg den 31 december 2009 om 1 064 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -315 Mkr (-351), varav ränteintäkter till 7 Mkr (14).

Årets räntekostnader, -322 Mkr (-365), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,74 procent (4,63). Vid årets slut uppgår den genomsnittliga räntan till 3,01 procent (5,02).

Mkr	2009 jan-dec 12 mån	2008 jan-dec 12 mån
Periodens förvaltningsresultat	541	450
Periodens resultat före skatt	623	-187
Periodens resultat	487	-49

Per aktie, kr

Periodens förvaltningsresultat	14,92	12,09
Periodens resultat före skatt	17,18	-5,03
Periodens resultat	13,43	-1,32
Eget kapital I (26,3% uppskjuten skatt)	117,90	110,84
Eget kapital II (10% uppskjuten skatt)	135,50	126,91

Förvaltningsresultat

Resultat från löpande förvaltning, dvs resultat exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat uppgick före skatt till 541 Mkr (450). Belastat med skatt uppgick resultatet till 487 Mkr (-49).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 623 Mkr (-187).

Skatter

Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 26,3 procent. Beskattningsunderlaget har minskats med skattemässiga avskrivningar på fastighetsbeståndet samt med direktavdrag för vissa ombyggnadsinvesteringar. Detta tillsammans med fastighetsförsäljningar i bolagsform har medfört att aktuell skatt reducerats till 8 Mkr.

Outnyttjade underskottsavdrag uppgår till 500 Mkr (517) varav 322 Mkr (326) är spärrade till år 2012.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 487 Mkr (-49).

Fastighetsförvärv

Totalt har två fastigheter till ett värde av 390 Mkr förvärvats. Förvärvet av Regionhuset i Lund från Region Skåne kommer att redovisas vid tillträdet hösten 2010.

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 763 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 759 Mkr, varav 335 var investerade vid årsskiftet.

De större pågående projekten är nybyggnaden åt Region Skåne på Dockan samt nybyggnaden åt Honda på Svågertorp. På Slagthuset sker en om- och tillbyggnad åt Comfort Hotel.

Under året har projektet åt ÅF och Fojab samt P-huset på Dockan avslutats.

Finansiell ställning

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december till 4 417 Mkr (4 134) och soliditeten till 29,6 procent (29,4). Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten ej skall understiga 25 och ej överstiga 35 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december uppgick till 8 844 Mkr (8 271) med en genomsnittsränta om 3,01 procent (5,02).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick den 31 december 2009 till 30 månader (44). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 5,1 år (2,8).

Wihlborgs innehar åtta derivatinstrument. Fyra stängningsbara swapar om 2,5 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 1,8 år till 8,4 år. En tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 7,0 år samt tre kurvutningsswapar om 0,5 miljarder med löptid 3,5 år.

Under första kvartalet 2009 innehade Wihlborgs 4,8 miljarder i tre s.k. Stinaswappar, innebärande att Wihlborgs erlade en fast ränta om 4,69 procent.

Undervärdet i portföljen för räntederivat har under året minskat från 203 Mkr till 137, en positiv värdeförändring om 66 Mkr.

Ränte- och låneförfallstruktur per 31 december 2009

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall	
Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2010	5 080	1,59	635	635
2011	1 000	4,92	1 977	1 970
2012	52	4,29	2 628	2 626
2013				
2014	500	4,02	2 800	2 721
>2014	2 212	5,17	892	892
Totalt	8 844	3,01	8 932	8 844

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 358 Mkr (232) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Medarbetare

Vid årets slut var antalet anställda i Wihlborgs 80 personer (81), varav 25 fastighetsskötare. 53 medarbetare finns i Malmö, 18 i Helsingborg, 5 i Lund och 4 i Köpenhamn. Medelåldern är 49 år och andelen kvinnor uppgår till 33 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Moderbolaget har investerat 536 Mkr (162) i främst dotterbolagsaktier.

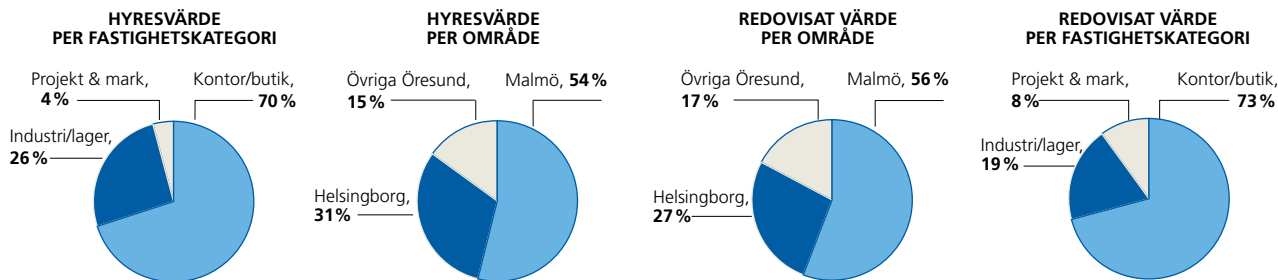
Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidan 14.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. Risker som har ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter. Till detta kommer likviditets- och upplåningsrisken. I årsredovisningen från 2008 sid 48 – 49 och 63 – 64 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker.

Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningar av dessa (IFRIC). Bokslutskommunikén har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen om inget annat anges nedan.



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	308 888	33 579	247 649	2 947		5 118	598 180	47,1
Helsingborg	157 919	40 038	232 569	20 799	5 260	7 767	464 352	36,6
Övriga Öresundsreg.	127 555	3 006	75 848			253	206 662	16,3
Totalt	594 362	76 623	556 067	23 746	5 260	13 138	1 269 193	100,0
Andel, %	46,8	6,0	43,8	1,9	0,4	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	334 050	6 170	18 470	561	1 679	95	531	398	6,5	75
Industri/lager	43	184 648	946	5 123	127	689	90	115	76	8,0	66
Projekt & mark	37	79 482	1 012	12 727	48	607	40	19	4	0,4	21
Totalt Malmö	119	598 180	8 127	13 587	736	1 231	90	665	478	5,9	72
Helsingborg											
Kontor/butik ¹	34	165 732	2 281	13 761	220	1 329	96	211	155	6,8	73
Industri/lager	51	293 725	1 480	5 037	203	690	91	184	130	8,8	70
Projekt & mark	3	4 895	25	5 209	3	545	2	55	1	0,0	2
Totalt Helsingborg	88	464 352	3 786	8 153	425	916	93	396	284	7,5	72
Övriga Öresundsregionen											
Kontor/butik	16	151 045	2 119	14 026	180	1 194	92	166	132	6,2	79
Industri/lager	10	45 399	238	5 239	24	523	92	22	18	7,7	84
Projekt & mark	8	10 218	148	14 523	2	231	62	1	0	-0,1	-11
Totalt Övriga Öresundsregionen	34	206 662	2 505	12 120	206	999	91	189	150	6,0	79
Totalt Wihlborgs	241	1 269 193	14 418	11 360	1 368	1 078	91	1 250	912	6,3	73
Totalt exklusive projekt och mark	193	1 174 598	13 232	11 266	1 315	1 120	94	1 229	908²	6,9³	74

1. I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 270 kvm.

2. I driftsöverskottet ingår kostnader för fastighetsadministration med 50 Mkr

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

Hyreskontraktens löptider 31 december 2009

Kontrakterade hyresintäkter per 31 dec 2009

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal				
2010	533	173 459	163	13
2011	430	280 910	262	21
2012	374	223 325	264	22
2013	219	130 432	144	12
2014	81	132 816	189	15
2015	17	46 319	60	5
>2015	45	96 812	137	11
Totalt lokalhyresavtal	1 699	1 084 073	1 219	100
Bostadshyresavtal	63	5 260	5	
P-platser och övrigt	477	0	27	
Totalt	2 239	1 089 333	1 250	

Nya redovisningsprinciper 2009

Omarbetade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bl a 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.

I IAS 1 föreskrivs vilken information som ska redovisas i resultaträkningen och i bilaga beskrivs hur densamma kan ställas upp. Emellertid är inte vare sig det som föreskrivs eller det som beskrivs uttömmande eller inriktat på ett fastighetsförvaltande företags förhållanden. Praxis i fastighetsförvaltande företag i Sverige har utvecklats och en ganska tydlig tendens kan ses. M.h.t. detta ändrades indelningen av resultaträkningen fr.o.m. kvartal 3 så att förvaltningsresultat redovisas i ett avsnitt i resultaträkningen och värdeförändringar på fastigheter och derivat i eget avsnitt mellan förvaltningsresultat och resultat före skatt. Jämförelsetal för tidigare perioder har omarbetats.

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, sid 58, finns ytterligare beskrivning av nya och ändrade redovisningsprinciper.

Fastighetsbeståndet per 31 december 2009

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2009. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 31 december 2009.

Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2009, utgående från kontrakterade hyresintäkter och faktiska kostnader på rullande tolv månader. Driftsöverskottet inkluderar även kostnaderna för fastighetsadministration.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2009 av 241 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 269 000 kvm.

Femton av fastigheterna innehåller tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 14 418 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 368 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 250 Mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 91 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 85 procent av totalt hyresvärde och 83 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri och lager uppgick sammanlagt till 70 respektive 26 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna är 908 Mkr. Här ingår även kostnaderna för fastighetsadministration med 50 Mkr.

Exkluderat denna kostnad är alltså aktuellt driftsöverskott 959 Mkr, vilket med ett värde om 13 232 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 7,3 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,8 procent för kontor och 9,0 procent för lager.



Scandinavian Center, Malmö.
Fotograf: Johan Windh.

Förslag till utdelning och återköp

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 6,75 kronor (6,50) per aktie, vilket motsvarar 253 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 4,0 procent mot föregående år. Förslaget följer också Wihlborgs utdelningspolicy att utdelningen skall utgöra 50 procent från löpande förvaltning och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar belastat med 26,3 procent schablonsskatt,
- 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.

Största ägare i Wihlborgs per den 31 december 2009

De två största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB och med Sten K Johnson via bolag och privat, som äger 10,3 respektive 6,8 procent av de utestående aktierna.

De tio största svenska ägarna ägde vid årets slut 34,5 procent.

Antalet aktieägare uppgick till 26 714, en ökning med ca 250 aktieägare från förra årsskiftet.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 31,1 procent, vilket är en minskning med 4,4 procentenheter.

Wihlborgs har under året sålt 1 250 000 egna återköpta aktier till en genomsnittskurs om 128,50 kronor. Aktierna var förvärvade till en genomsnittskurs om 98 kronor.

Wihlborgs innehar per årsskiftet 964 350 egna aktier.

De största ägarna i Wihlborgs 31 december 2009	Antal aktier tusen	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,3
Sten K Johnson via bolag och privat	2 560	6,8
Länsförsäkringar Fonder	1 347	3,6
Robur Fonder	1 250	3,3
Handelsbanken Fonder	1 058	2,8
Familjen Qviberg	726	1,9
SEB Fonder	674	1,8
Skandia Fonder	566	1,5
Folksam Fonder	460	1,2
Skandia Liv	425	1,1
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	12 876	34,4
Aktieägare registrerade i utlandet	11 655	31,1
Totalt antal utestående aktier	37 464	100,0
Återköpt egna aktier	964	
Totalt antal registrerade aktier	38 428	

Kommande rapporttillfällen

- Årsredovisning 2009 april 2010
- Delårsrapport jan-mar 21 april 2010
- Årsstämma 21 april 2010
- Delårsrapport jan-jun 7 juli 2010
- Delårsrapport jan-sep 28 oktober 2010

Malmö den 9 februari 2010
 Wihlborgs Fastigheter AB (publ)
 Styrelsen

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar januari–december 2009

FASTIGHET	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Drifts- överskott 2009, mkr ¹
Fastighetsförvärv kvartal 2						
Kranen 3	Malmö	Malmö	Kontor/butik	15 571		
Totalt förvärv april-juni 2009				15 571	230	14,8
Fastighetsförvärv kvartal 4						
Hamnen 21:149 (del av)	Malmö	Malmö	Kontor/butik	5 226		
Totalt förvärv okt-dec 2009				5 226	160	0,0
Totalt förvärv 2009				20 797	390	14,8
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	2,8
Fastighetsförsäljningar kvartal 3						
Generalens Hage 49	Malmö	Malmö	Kontor/butik	1 034		
Altona 5	Malmö	Malmö	Kontor/butik	693		
Altona 22	Malmö	Malmö	Kontor/butik	771		
Macken 12-14	Hässleholm	Övr Öresund	Industri/lager	5 642		
Totalt försäljningar jul-sep 2009				8 140	61	1,3
Fastighetsförsäljningar kvartal 4						
Erik Menved 38	Malmö	Malmö	Bostäder	5 090		
John Ericsson 2	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	866		
Svedala 122:85	Svedala	Övr Öresund	Projekt & mark			
Totalt försäljningar okt-dec 2009				5 956	113	3,4
Totalt försäljningar 2009				18 089	287	7,5

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



Slagthuset i Malmö.
Fotograf: Stefan Larsson.

Resultaträkning för koncernen

Mkr	2009 okt-dec 3 mån	2008 okt-dec 3 mån	2009 jan-dec 12 mån	2008 jan-dec 12 mån
Hyresintäkter	308	299	1 236	1 168
Driftskostnader	-49	-48	-190	-178
Reparation och underhåll	-15	-15	-50	-51
Fastighetsskatt	-14	-13	-54	-52
Tomträttsavgäld	-1	0	-3	-3
Fastighetsadministration	-14	-14	-51	-52
Driftsöverskott	215	209	888	832
Central administration	-9	-8	-32	-31
Finansnetto	-69	-93	-315	-351
Förvaltningsresultat	137	108	541	450
Värdeförändring fastigheter	23	-485	16	-423
Värdeförändring derivat	-2	-204	66	-214
Resultat före skatt	158	-581	623	-187
Aktuell skatt	-2	-2	-8	-7
Uppskjuten skatt	-29	227	-128	145
Periodens resultat¹	127	-356	487	-49
Vinst per aktie ²	3,49	-9,53	13,43	-1,32
Antal aktier vid periodens slut, tusental	37 464	37 214	37 464	36 214
Genomsnittligt antal aktier, tusental	36 422	37 359	36 266	37 208

1. Hela resultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.

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

Totalresultat för koncernen

Mkr	2009 okt-dec 3 mån	2008 okt-dec 3 mån	2009 jan-dec 12 mån	2008 jan-dec 12 mån
Periodens resultat	127	-356	487	-49
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	-1	41	-9	51
Summa totalresultat för perioden¹	126	-315	478	2

1. Hela totalresultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.

Vissa resultatposter 2009 per kvartal

Mkr	januari-mars	april-juni	juli-september	oktober-december
Hyresintäkter	311	310	307	308
Driftskostnader	-56	-46	-39	-49
Reparation och underhåll	-12	-11	-12	-15
Fastighetsskatt	-14	-13	-13	-14
Tomträttsavgäld	-1	-1	0	-1
Fastighetsadministration	-12	-12	-13	-14
Driftsöverskott	216	227	230	215

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 dec 2009	31 dec 2008
Tillgångar		
Fastigheter	14 418	13 620
Övriga anläggningstillgångar	182	181
Kortfristiga fordringar	51	99
Likvida medel	281	140
Summa tillgångar	14 932	14 040
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 417	4 134
Uppskjuten skatteskuld	1 064	939
Övriga långfristiga skulder	8 363	7 039
Kortfristiga skulder	1 088	1 928
Summa eget kapital och skulder	14 932	14 040

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	2009	2008
Totalt eget kapital vid periodens början	4 134	4 473
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	4 014	4 353
Lämnad utdelning	-235	-234
Avyttring/återköp egna aktier	160	-107
Totalresultat för perioden	478	2
Belopp vid periodens slut	4 417	4 014
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>		
Belopp vid periodens början	120	120
Förvärv minoritetens andel	-120	-
Belopp vid periodens slut	0	120
Totalt eget kapital vid periodens slut	4 417	4 134

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	2009	2008
<i>Löpande verksamheten</i>		
Driftsöverskott	888	832
Central administration	-32	-31
Återläggning avskrivningar	2	3
Betald finansnetto	-303	-317
Betald inkomstskatt	-3	-10
Förändring övrigt rörelsekapital	29	55
Kassaflöde löpande verksamheten	581	532
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av koncernföretag	-230	-278
Försäljning av koncernföretag	283	267
Investeringar och förvärv av fastigheter	-923	-846
Försäljning av fastigheter	2	409
Förändringar övriga anläggningstillgångar	-7	-82
Kassaflöde investeringsverksamheten	-875	-530
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Lämnad utdelning	-235	-234
Förvärv minoritetsintresse	-120	-
Avyttring/återköp egna aktier	160	-107
Avyttring derivat	12	-
Förändringar lån och långfristiga skulder	618	332
Kassaflöde finansieringsverksamheten	435	-9
Periodens kassaflöde	141	-7
Likvida medel vid periodens början	140	147
Likvida medel vid periodens slut	281	140

Segmentrapportering för koncernen jan-dec

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Totalt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Hysesintäkter	648	612	388	366	200	190	1 236	1 168
Fastighets- kostnader	-184	-178	-115	-106	-49	-52	-348	-336
Drifts- överskott	464	434	273	260	151	138	888	832

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 888 Mkr (832) Mkr och resultat före skatt 623 Mkr (-187) består av central administration -32 Mkr (-31), finansnetto -315 Mkr (-351) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 82 Mkr (-637).

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	jan-dec 2009	jan-dec 2008
Intäkter	77	77
Kostnader	-91	-95
Rörelseresultat	-14	-18
Finansiella intäkter	426	850
Finansiella kostnader	-273	-668
Resultat före skatt	139	164
Skatt	9	76
Nettoresultat	148	240

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	31 dec 2009	31 dec 2008
Andelar i koncernföretag	3 433	3 076
Fordringar hos koncernföretag	7 299	8 216
Övriga tillgångar	262	337
Kassa och bank	246	137
Summa tillgångar	11 240	11 766
Eget kapital	1 967	1 823
Skulder till kreditinstitut	7 464	6 843
Skulder till koncernföretag	1 610	2 832
Övriga skulder	199	268
Summa eget kapital och skulder	11 240	11 766

Koncernens nyckeltal

	jan-dec 2009	jan-dec 2008
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	11,8	-1,2
Avkastning på totalt kapital, %	6,1	2,8
Soliditet, %	29,6	29,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,2
Belåningsgrad fastigheter, %	61,3	60,7
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr	13,43	-1,32
Resultat före skatt per aktie, kr	17,18	-5,03
Förvaltningsresultat per aktie, kr	14,92	12,09
Eget kapital per aktie I, kr	117,90	110,84
Eget kapital per aktie II, kr	135,50	126,91
Börskurs per aktie, kr	132,50	100,00
P/E-tal I, ggr	9,9	neg.
P/E-tal II, ggr	12,1	11,2
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	14,86	12,04
Utdelning per aktie, kr ¹⁾	6,75	6,50
Antal aktier vid periodens slut, tusental	37 464	36 214
Genomsnittligt antal aktier, tusental	36 266	37 208
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	241	247
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	14 418	13 620
Direktavkastning, % – alla fastigheter	6,3	6,5
Direktavkastning, % – exkl. projektfastigheter	6,9	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 269 193	1 257 410
Hysesintäkter, kr per kvm	985	968
Driftsöverskott, kr per kvm	719	699
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93
Överskottsgrad, %	73	72
Medarbetare		
Antalet anställda vid periodens slut	80	81
Genomsnittligt antal anställda	81	82

¹⁾ För år 2009 avses föreslagen utdelning

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 balansomsättning.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

AKTIERELATERADE

Resultat 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

Förvaltningsresultat 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 dividerat med resultat per aktie.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat 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. (inkl projekt/mark samt fastighetsadministration).

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

“Publiksiffrorna har ökat markant”

Skånes Dansteater flyttade 2005 till nya lokaler i Båghallarna på Dockan i Malmö:

– Wihlborgs har gett oss unika lokaler som är helt anpassade för ett danskompani. Om man får tro vad olika gäster säger, har vi bland Europas bästa lokaler för vår verksamhet, berättar Åsa Söderberg som är vd och konstnärlig ledare på Skånes Dansteater.

Men det viktigaste är kanske den smarta planlösningen: – Organisationens olika delar har visuell kontakt hela tiden, kontorsfolket ser dansstudio och omvänt. Det ger oss en helt annan gemenskap än vi hade förr. För mig som konstnärlig ledare blir allt mycket lättare och friare. Sedan vi flyttade hit 2005 har vi kunnat växla upp vår offentliga verksamhet med 40 procent, och publiksiffrorna har ökat lika mycket! avslutar Åsa Söderberg.



Åsa Söderberg, Skånes Dansteater



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