

Wihlborgs Fastigheter AB

# Delårsrapport

## Januari–september 2010



WIHLBORGS FASTIGHETER AB • DELÅRSRAPPORT • JANUARI – SEPTEMBER

- Periodens resultat ökade med 214 Mkr till 574 Mkr (360), motsvarande ett resultat per aktie om 15,03 kr (9,94)
- Fortsatt positiv nettouthyrning med 20 Mkr, varav 7 Mkr det tredje kvartalet
- Hyresintäkterna ökade med 3 procent till 957 Mkr (928)
- Driftsöverskottet ökade till 689 Mkr (673)
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 460 Mkr (404)
- För helåret 2010 bedöms förvaltningsresultatet före skatt överstiga 600 Mkr

Koncernens nyckeltal, Mkr	2010 jul-sep	2009 jul-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep
Hyresintäkter	318	307	957	928
Driftsöverskott	237	230	689	673
Förvaltningsresultat	158	150	460	404
Värdeförändringar	206	-21	258	61
Skatt	-59	-30	-144	-105
Resultat efter skatt	305	99	574	360
Resultat per aktie, kr	7,94	2,73	15,03	9,94
Överskottsgrad, %	75	75	72	73
Soliditet, %	-	-	30,4	28,3
Uthyrningsgrad, %	-	-	94,0	94,0

# Wihlborgs delårsrapport

Januari-september 2010



Invigning av Regionhuset på Dockan  
den 10 september 2010.  
Foto: Wihlborgs.



Skånes Dansteaters utomhusföreställning Dockplats 2010.  
Fotograf Klas Andersson.

## Marknadskommentarer Öresundsregionen

Den ekonomiska återhämtningen är i full gång och ett tydligt tecken på att konjunkturen nu pekar uppåt är att Riksbanken har börjat höja räntorna. Under tredje kvartalet har vi sett två höjningar om vardera 25 punkter. Ytterligare en höjning i oktober innebär att reporäntan nu är 1,00 procent.

Krisen tycks vara över även för Öresundsregionens del. Återhämtningen går betydligt fortare i den svenska delen av Öresund jämfört med den danska. Själland drabbades, förutom av finanskrisen, även av en fastighetskris. I sin senaste prognos, oktober 2010, bedömer Øresundsinstittet att bruttoregionprodukten ökar med 2,5 procent i Öresundsregionen 2010, uppdelat beräknas tillväxten bli 2,2 procent på Själland och 4,3 procent i Skåne. Under 2011 ökar tillväxttakten något i Danmark medan den bedöms dämpas i Sverige. På Själland förväntas tillväxten bli 2,7 procent och i Skåne 3,0 procent.

Skåne har, bl a tack vare den låga andelen tillverkningsindustri, klarat sig relativt väl genom lågkonjunkturen. Sysselsättningen minskade med 1,6 procent i Skåne under 2009 samtidigt som den minskade med hela 2,1 procent i Sverige. Även under 2010 går Skåne, med en sysselsättningstillväxt om 1,5 procent, starkare än Sverige som bedöms få en sysselsättningstillväxt om 1,0 procent. Under 2011 förväntas sysselsättningen öka med 1,4 procent i Skåne.

Arbetsmarknaden har varit betydligt tuffare i Danmark och sysselsättningen minskade med hela 3,2 procent 2009. Men liksom i Sverige var sysselsättningstappet lägre i Öresundsregionen (Själland) med 2,9 procent. Problemen som följde finans- och fastighetskrisen har resulterat i betydligt sämre offentliga finanser och inom denna sektorn sker åtstramningar. Därför bedöms sysselsättningstillväxten vända uppåt först 2011, med en tillväxt om 0,7 procent.

Även på fastighetsmarknaden, vilken ligger sent i konjunkturscykeln, märks optimismen nu tydligt i Skåne. Vi ser en ökad efterfrågan och hyresgästerna är mer beslutsmässiga. Industrin drabbades hårdare av krisen än tjänstesektorn och den ökade efterfrågan avser framförallt kontorslokaler. Hyresmarknaderna i regionen är, och var även genom krisen, relativt stabila. Vi har sett måttliga vakansökningar och stabila hyresnivåer. Hyresmarknaderna förväntas inom den närmaste framtiden vara stabila, förutom i Lund där marknaden tillfälligt blir lite tuffare med tanke på AstraZenecas avveckling under 2011.

På transaktionsmarknaden spirar också optimismen och transaktionsvolymen har ökat kraftigt jämfört med föregående år. Enligt Newsec var transaktionsvolymen avseende transaktioner > 100 miljoner kronor de tre första kvartalen 2010, 59,7 miljarder kronor, vilket i princip är en fördubbling jämfört med helåret 2009.

Marknadshyran för kontorslokaler i Västra Hamnen ligger kring 2 100 kr/kvm medan marknadshyran för moderna kontorslokaler i centrala Malmö ligger något lägre, kring 2 000 kr/kvm.



Marie Fredriksson driver Ingelsta Kalkon på Dockan.  
Fotograf Klas Andersson.



David Johnson är en av ägarna till Lunds danskola  
Crazy Feet som hyr sin lokal av Wihlborgs.  
Fotograf Klas Andersson.

## Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för jan-sep 2009 och balansposter tidpunkten 2009-12-31.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 957 Mkr (928). I summan ingår 5 Mkr som avser slutavräkning för 2009 avseende tilläggsdebiteringar. Dessutom tillkommer 4 Mkr från engångsavlösen av hyreskontrakt. Övriga ökningarna av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar, hyresintäkter från fastigheter som förvärvats 2009 och 2010 samt projekt som färdigställts.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 3 procent jämfört med 2009 detta trots att KPI i oktober 2009, som är avstämningsmånad för hyrnas indexberäkning 2010, visade ett minus om 1,5 procentenheter. Dessutom har hyresintäkterna påverkats negativt av en valutakursförändring mot Danmark. Denna effekt uppgår till 6 Mkr.

Uthyrningsgraden är oförändrad 94 procent, i likhet med årsskiftet.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 107 Mkr (95). Uppsägningarna har uppgått till 87 Mkr (75).

### Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 268 Mkr (255). Till följd av en strängare vinter än normalt redovisas ökade kostnader för vinterväghållning och energi i perioden. Avvikelsen mot en normalvinter har beräknats till cirka 5 Mkr.

### Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 689 Mkr (673), med en överskottsgrad om 72 procent (73).

### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 24 Mkr (23).

### Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar fastigheter

Fem fastighetsförsäljningar har ägt rum under perioden till en sammanlagd köpeskilling om 249 Mkr.

Värderingen av fastigheterna per 2010-09-30 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 319 Mkr (-7).

Per den 30 september 2010 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 15 147 Mkr.

Direktavkastningen på kontorsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration, uppgår nu till 6,6 procent och industri/lager till 8,6 procent.

#### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2010	14 418
Förvärv	146
Investeringar	661
Avyttrade fastigheter	-249
Värdeförändring	319
Valutaomräkningar	-148
Redovisat värde 30 september 2010	15 147

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -205 Mkr (-246), varav ränteintäkter 1 Mkr (4).

Periodens räntekostnader, -206 Mkr (-250), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,04 procent. Vid periodens slut var den genomsnittliga räntan 3,37 procent.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 460 Mkr (404).

### Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 718 Mkr (465).

### Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 574 Mkr (360).

Mkr	2010 jan-sep 9 mån	2009 jan-sep 9 mån
Periodens förvaltningsresultat	460	404
Periodens resultat före skatt	718	465
Periodens resultat	574	360

#### PER AKTIE, KR

Periodens förvaltningsresultat	12,05	11,16
Periodens resultat före skatt	18,80	12,84
Periodens resultat	15,03	9,94

	2010-09-30	2009-12-31
Eget kapital I (26,3% uppskjuten skatt)	126,47	117,90
Eget kapital II (0% uppskjuten skatt)	157,67	146,30

### Fastighetsförvärv

Totalt har åtta fastigheter till ett värde av 146 Mkr förvärvats. Förvärvet av Regionhuset i Lund från Region Skåne, 160 Mkr, kommer att redovisas vid tillträdet den 18 oktober 2010 liksom förvärvet av Gjuteriet 18, 43 Mkr, den 1 november i Malmö. Terminalen 1/Knutpunkten i Helsingborg, 490 Mkr, tillträdades den 15 oktober 2010.

### Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 661 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 671 Mkr, varav 422 var investerade vid periodens slut. Det större pågående projektet är på Slagthuset i Malmö där en om- och tillbyggnad åt Comfort Hotel sker.

#### PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2010-09-30

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering	Upparbetat 100930
Slagthuset 1	Hotell	Malmö	Q1, 2011	7 500	100	190	129
<b>Summa</b>				<b>7 500</b>	<b>100</b>	<b>190</b>	<b>129</b>



Magnus Lindqvist öppnade Tropikariet i Helsingborg 1994. Fotograf Klas Andersson.



Sabina Hansson är platschef hos Xtravaganza, en av Wihlborgs hyresgäster på Mäster Nilsgatan i Malmö. Fotograf Klas Andersson.

# Finansiell ställning

## Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september till 4 860 Mkr (4 417) och soliditeten till 30,4 procent (29,6). 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 9 262 Mkr (8 844) med en genomsnittsränta, inklusive kostnad för kreditavtal, om 3,38 procent (3,02).

Med beaktande av bolagets nettoskuld om 8,7 miljarder, definierat som låneskuld minus likvida medel, uppgår belåningsgraden till 57,5 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 september 2010 till 30 månader (30). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 4,5 år (5,1).

Wihlborgs innehar åtta derivatinstrument. Fyra stängningsbara swappar om 2,5 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 1,0 år till 7,7 år. En tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 6,2 år samt tre kurvlutningsswappar med löptid 2,8 år.

Undervärdet i portföljen för räntederivat har sedan årsskiftet ökat från 137 till 198 vilket ger en negativ värdeförändring om 61 Mkr.

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2010

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall		
	Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2010		4 636	2,19		
2011		1 841	3,80	2 016	2 016
2012		47	5,47	1 628	1 628
2013				2 250	2 100
2014				2 800	2 718
>2014		2 738	5,04	800	800
<b>Totalt</b>		<b>9 262</b>	<b>3,37</b>	<b>9 494</b>	<b>9 262</b>

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 634 Mkr (358) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

## Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 84 personer (80), varav 25 fastighetsvärdar. 58 medarbetare finns i Malmö, 17 i Helsingborg, 5 i Lund och 4 i Köpenhamn. Medelåldern är 48 år och andelen kvinnor uppgår till 36 procent.

## Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Moderbolaget har investerat 40 Mkr (342) 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 2009 sid 52 – 53 och 67 – 68 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker.

### Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de International Financial Reporting Standards (IFRS) som är utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRIC sådana de antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i senaste årsredovisningen om inte annat anges nedan.

Från räkenskapsår 2010 gäller en omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv. Definitionen på vilka förvärv som skall klassificeras som rörelseförvärv har förändrats. För Wihlborgs del innebär detta inga förändringar jämfört med tidigare då i princip alla bolagets förvärv av fastigheter via bolag även framöver bedöms kunna behandlas som tillgångsförvärv.

Övriga nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden bedöms inte ha någon större påverkan på Wihlborgs finansiella rapporter. I senaste årsredovisningen sid 65-67 finns ytterligare beskrivning av nya och ändrade redovisningsprinciper.

### Fastighetsbeståndet per 30 september 2010

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 september 2010. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 oktober 2010.

Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för oktober 2010, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

I posten driftsöverskott ingår även kostnaderna för förvaltningsadministration med 53 Mkr.

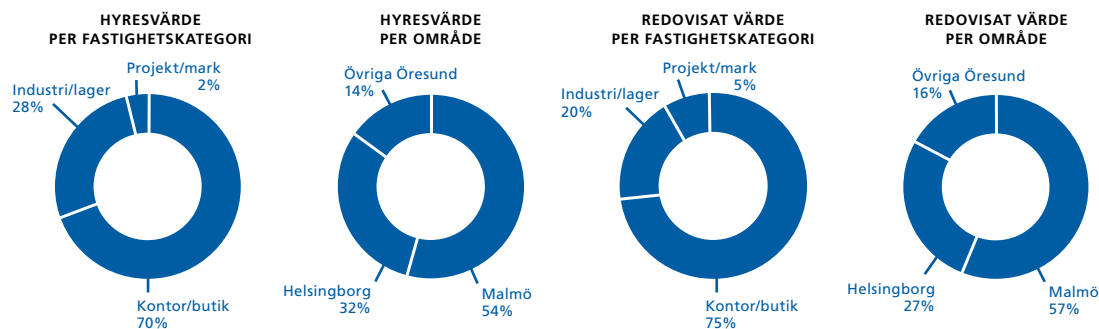
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

Fastighetsbeståndet bestod per den 30 september 2010 av 244 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 290 000 kvm. Femton av fastigheterna innehas med tomträtt.

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 15 147 Mkr, vilket motsvarar verkligt värde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 412 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 304 Mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad inklusive projekt uppgick till 92 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 86 procent av det totala hyresvärdet och 84 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 70 procent respektive 28 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna uppgår till 955 Mkr. Här ingår kostnaderna för fastighetsadministrationen med 53 Mkr.



## 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	314 920	34 056	247 622	2 947	5 390	5 118	604 662	46,9
Helsingborg	163 121	40 440	251 032	20 799	5 390	7 767	488 548	37,9
Övriga Öresundsreg.	127 034	3 006	67 025			253	197 318	15,3
<b>Totalt</b>	<b>605 074</b>	<b>77 502</b>	<b>565 679</b>	<b>23 746</b>	<b>5 390</b>	<b>13 138</b>	<b>1 290 528</b>	<b>100,0</b>
<b>Andel, %</b>	<b>46,9</b>	<b>6,0</b>	<b>43,8</b>	<b>1,8</b>	<b>0,4</b>	<b>1,0</b>		

## FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Redovisat värde/ marknadsvärde mkr	Hyresvärde kr/kvm	Hyresvärde mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyres- intäkter mkr	Drifts- överskott mkr	Direkt- avkastning %	Över- skottsgrad %
<b>MALMÖ</b>											
Kontor/butik	41	352 052	6 889	19 567	594	1 687	96	570	430	6,2	75
Industri/lager	46	214 782	1 177	5 482	151	702	90	136	92	7,8	68
Projekt & mark	29	37 828	637	16 842	21	552	29	6	-2	-0,2	-26
<b>Totalt Malmö</b>	<b>116</b>	<b>604 662</b>	<b>8 703</b>	<b>14 393</b>	<b>765</b>	<b>1 266</b>	<b>93</b>	<b>712</b>	<b>520</b>	<b>6,0</b>	<b>73</b>
<b>HELSINGBORG</b>											
Kontor/butik <sup>1</sup>	34	165 524	2 348	14 183	226	1 364	97	218	157	6,7	72
Industri/lager	55	318 618	1 686	5 292	218	685	92	200	141	8,3	70
Projekt & mark	6	4 407	49	11 049	4	933	28	1	-1	-2,2	-95
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>95</b>	<b>488 548</b>	<b>4 082</b>	<b>8 356</b>	<b>448</b>	<b>917</b>	<b>94</b>	<b>420</b>	<b>296</b>	<b>7,3</b>	<b>71</b>
<b>ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN</b>											
Kontor/butik	17	151 919	2 052	13 510	175	1 154	87	152	119	5,8	78
Industri/lager	10	45 399	232	5 106	23	508	88	20	17	7,4	84
Projekt & mark	6	0	77	-	0	-	100	0	0	0,0	-603
<b>Totalt Övriga Öresundsregionen</b>	<b>33</b>	<b>197 318</b>	<b>2 361</b>	<b>11 968</b>	<b>198</b>	<b>1 005</b>	<b>87</b>	<b>173</b>	<b>136</b>	<b>5,8</b>	<b>79</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>244</b>	<b>1 290 528</b>	<b>15 147</b>	<b>11 737</b>	<b>1 412</b>	<b>1 094</b>	<b>92</b>	<b>1 304</b>	<b>953</b>	<b>6,3</b>	<b>73</b>
<b>Totalt exklusive projekt och mark</b>	<b>203</b>	<b>1 248 293</b>	<b>14 384</b>	<b>11 523</b>	<b>1 387</b>	<b>1 111</b>	<b>94</b>	<b>1 297</b>	<b>955<sup>2</sup></b>	<b>6,6<sup>3</sup></b>	<b>74</b>

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 53 Mkr

3. Exklusive kostnad för fastighetsadministration uppgår direktavkastningen till 7,0 procent

## HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 30 SEPTEMBER 2010

## KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 30 SEPTEMBER 2010

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
<b>LOKALHYRESAVTAL</b>				
2010	96	31 420	27	2
2011	605	268 568	222	17
2012	417	228 653	256	20
2013	339	175 152	192	15
2014	199	203 948	260	20
2015	53	85 533	109	9
>2015	65	138 323	207	16
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>1 774</b>	<b>1 131 597</b>	<b>1 273</b>	<b>100</b>
Bostadshyresavtal	64	5 390	5	
P-platser och övrigt	487	0	26	
<b>Totalt</b>	<b>2 325</b>	<b>1 136 987</b>	<b>1 304</b>	



Exkluderat denna kostnad är aktuellt driftöverskott 1 008 Mkr, vilket med ett värde om 14 384 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 7,0 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir det 6,6 procent för kontor/butik och 8,6 procent för industri/lager.

### Största ägare i Wihlborgs per den 30 september 2010

De tre största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB, Tibia Konsult AB med Sten K Johnson som ägare, och de amerikanska fonderna inom BlackRock Inc.

De tio största ägarna ägde vid periodens slut 34 procent. Antalet aktieägare uppgick till 26 341, en minskning med 373 aktieägare sedan årsskiftet.

Andelen aktieägare i utlandet har ökat från årsskiftet med 7,8 procentenheter till 38,9 procent.

De största ägarna i Wihlborgs 30 september 2010	Antal aktier tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,1
Sten K Johnson via bolag och privat	2 000	5,2
BlackRock Inc	1 954	5,1
Handelsbanken Fonder	1 306	3,4
Länsförsäkringar Fonder	960	2,5
Robur Fonder	731	1,9
Familjen Qviberg	696	1,8
Skandia Fonder	592	1,5
SEB Fonder	517	1,4
Andra AP-fonden	298	0,8
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	12 521	32,5
Övr aktieägare registrerade i utlandet	12 986	33,8
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>38 428</b>	<b>100,0</b>

### Valberedning inför årsstämman 2011

Vid årsstämman den 21 april 2010 beslutades att Wihlborgs valberedning som bl a skall lämna förslag till styrelseledamöter, skall bestå av företrädare för de tre största aktieägarna, som önskar delta, jämte en representant för de mindre aktieägarna. Följande valberedning, baserat på ägandet den 30 september, består av:

Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB)

Sten K. Johnson (Tibia Konsult AB)

Karolina Qvarnström (Länsförsäkringar Fondförvaltning AB)

Valberedningen kommer senare att kompletteras med ytterligare ett namn för de mindre aktieägarna.

Årsstämman kommer att hållas i Malmö torsdagen den 28 april 2011. Aktieägare som vill kontakta valberedningen gör detta lämpligen med e-mail till; valberedningen@wihlborgs.se eller med brev till Wihlborgs Fastigheter AB, Valberedningen, Box 97, 201 20 Malmö.

## Utsikter för 2010

För helåret 2010 bedöms förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, överstiga 600 Mkr.

## Kommande rapporttillfällen

- Bokslutskommuniké 7 februari 2011
- Delårsrapport jan-mar 28 april 2011
- Årsstämma 28 april 2011

Malmö den 28 oktober 2010

**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 2010 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 revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

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

Malmö den 28 oktober 2010

Deloitte AB

Torbjörn Svensson

Auktoriserad revisor

## FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI–SEPTEMBER 2010

FASTIGHET	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Drifts- överskott 2010, mkr <sup>1</sup>
<b>FASTIGHETSFÖRÄRV KVARTAL 1</b>						
Afrika 18	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	1 439		
Ametisten 5	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	7 669		
Påfågeln 9	Helsingborg	Helsingborg	Projekt & mark	795		
Ruuth 23	Helsingborg	Helsingborg	Projekt & mark	3 645		
Spanien 5	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	868		
Spanien 11	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	7 229		
Tyfonen 1	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	4 500		
<b>Förvärv jan-mar 2010</b>				<b>26 145</b>	<b>128</b>	<b>4,6</b>
<b>FASTIGHETSFÖRÄRV KVARTAL 3</b>						
Bunkalund Östra 8	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	6 300		
<b>Förvärv jul-sep 2010</b>				<b>6 300</b>	<b>18</b>	<b>-</b>
<b>TOTALT FÖRÄRV JAN-SEP 2010</b>				<b>32 445</b>	<b>146</b>	<b>4,6</b>
<b>FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 1</b>						
Hälsingland 1	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 213		
<b>Försäljning jan-mar 2010</b>				<b>1 213</b>	<b>9</b>	<b>0,0</b>
<b>FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 2</b>						
Värjan 9	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 007		
<b>Försäljning apr-jun 2010</b>				<b>2 007</b>	<b>9</b>	<b>0,0</b>
<b>FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 3</b>						
Postterminalen 3	Lund	Lund	Projekt/mark	-		
Sqvalperup 12	Malmö	Malmö	Kontor	6 000		
Korreboda 5:1	Simrishamn	Övr Öresund	Industri/lager	8 870		
<b>Försäljning jul-sep 2010</b>				<b>14 870</b>	<b>231</b>	<b>4,0</b>
<b>TOTALT FÖRSÄLJNING JAN-SEP 2010</b>				<b>18 090</b>	<b>249</b>	<b>4,0</b>

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



Knutpunkten (Terminalen 1), i Helsingborg förvärvades av Wihlborgs under september 2010. Fotograf Martin Palvén.

## RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	2010 jul-sep 3 mån	2009 jul-sep 3 mån	2010 jan-sep 9 mån	2009 jan-sep 9 mån	2009/10 okt/sep 12 mån	2009 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	318	307	957	928	1 265	1 236
Driftskostnader	-39	-39	-145	-141	-194	-190
Reparation och underhåll	-11	-12	-33	-35	-48	-50
Fastighetsskatt	-17	-13	-48	-40	-62	-54
Tomträttsavgäld	0	0	-2	-2	-3	-3
Fastighetsadministration	-14	-13	-40	-37	-54	-51
<b>Driftsöverskott</b>	<b>237</b>	<b>230</b>	<b>689</b>	<b>673</b>	<b>904</b>	<b>888</b>
Central administration	-8	-8	-24	-23	-33	-32
Finansnetto	-71	-72	-205	-246	-274	-315
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>158</b>	<b>150</b>	<b>460</b>	<b>404</b>	<b>597</b>	<b>541</b>
Värdeförändring fastigheter	191	0	319	-7	342	16
Värdeförändring derivat	15	-21	-61	68	-63	66
<b>Resultat före skatt</b>	<b>364</b>	<b>129</b>	<b>718</b>	<b>465</b>	<b>876</b>	<b>623</b>
Aktuell skatt	-2	-3	-6	-6	-8	-8
Uppskjuten skatt	-57	-27	-138	-99	-167	-128
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>305</b>	<b>99</b>	<b>574</b>	<b>360</b>	<b>701</b>	<b>487</b>
Vinst per aktie <sup>2</sup>	7,94	2,73	15,03	9,94	18,57	13,43
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	36 214	38 428	36 214	38 428	37 464
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 428	36 214	38 185	36 214	37 739	36 266

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 att beakta.

## TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Mkr	2010 jul-sep 3 mån	2009 jul-sep 3 mån	2010 jan-sep 9 mån	2009 jan-sep 9 mån	2009/10 okt/sep 12 mån	2009 jan-dec 12 mån
<b>Periodens resultat</b>	<b>305</b>	<b>99</b>	<b>574</b>	<b>360</b>	<b>701</b>	<b>487</b>

## ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	-5	-7	-14	-8	-15	-9
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1</sup></b>	<b>300</b>	<b>92</b>	<b>560</b>	<b>352</b>	<b>686</b>	<b>478</b>

1. Hela totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008
Hysesintäkter	318	321	318	308	307	310	311	299
Driftskostnader	-39	-44	-62	-49	-39	-46	-56	-48
Reparation och underhåll	-11	-11	-11	-15	-12	-11	-12	-15
Fastighetsskatt	-17	-16	-15	-14	-13	-13	-14	-13
Tomträttsavgäld	0	-1	-1	-1	0	-1	-1	0
Fastighetsadministration	-14	-14	-12	-14	-13	-12	-12	-14
<b>Driftsöverskott</b>	<b>237</b>	<b>235</b>	<b>217</b>	<b>215</b>	<b>230</b>	<b>227</b>	<b>216</b>	<b>209</b>
Förvaltningsresultat	158	158	144	137	150	145	109	108
Överskottsgrad, %	74,5	73,2	68,2	69,8	74,9	73,2	69,5	69,9
Direktavkastning, %	6,3	6,3	5,9	6,0	6,5	6,5	6,3	6,1
Soliditet, %	30,4	29,2	30,8	29,6	28,3	29,2	29,7	29,4
Avkastning eget kapital, %	25,9	12,9	10,6	11,9	9,7	17,7	8,0	-33,8
Resultat per aktie, kr	7,94	3,88	3,18	3,49	2,73	4,97	2,24	-9,53
Kassaflöde per aktie, kr	4,06	4,09	3,77	3,84	4,06	3,98	2,98	2,92
Eget kapital per aktie II, kr	156,67	148,64	150,33	146,30	142,68	139,23	139,75	136,77
Börskurs i % av Eget Kapital II	117,7	99,9	101,4	90,6	90,6	74,5	65,8	73,1

Överskottsgrad och direktavkastning baseras på kvartalsciffrorna ovan.

**BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN**

Mkr	2010-09-30	2009-09-30	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Fastigheter	15 147	14 102	14 418
Övriga anläggningstillgångar	167	182	164
Kortfristiga fordringar	107	78	69
Likvida medel	559	244	281
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 980</b>	<b>14 606</b>	<b>14 932</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	4 860	4 131	4 417
Uppskjuten skatteskuld	1 199	1 036	1 064
Övriga långfristiga skulder	7 697	8 794	8 363
Kortfristiga skulder	2 224	645	1 088
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 980</b>	<b>14 606</b>	<b>14 932</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN**

Mkr	jan-sep 2010	jan-sep 2009	jan-dec 2009
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>4 417</b>	<b>4 134</b>	<b>4 134</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	4 417	4 014	4 014
Lämnad utdelning	-259	-235	-235
Avyttring egna aktier	142	-	160
Totalresultat för perioden	560	352	478
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>4 860</b>	<b>4 131</b>	<b>4 417</b>
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>			
Belopp vid periodens början	0	120	120
Förvärv minoritetens andel	0	-120	-120
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>4 860</b>	<b>4 131</b>	<b>4 417</b>

**KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN**

Mkr	jan-sep 2010	jan-sep 2009	jan-dec 2009
<i>Löpande verksamheten</i>			
Driftsöverskott	689	673	888
Central administration	-24	-23	-32
Återläggning avskrivningar	1	1	2
Betald finansnetto	-214	-228	-303
Betald inkomstskatt	0	-3	-3
Förändring övrigt rörelsekapital	-15	-27	11
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>437</b>	<b>393</b>	<b>563</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av koncernföretag	-126	-230	-230
Försäljning av koncernföretag	237	172	283
Investeringar och förvärv av fastigheter	-679	-522	-923
Försäljning av fastigheter	10	-	2
Förändringar övriga anläggningstillgångar	-4	-3	11
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-562</b>	<b>-583</b>	<b>-857</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning	-259	-235	-235
Förvärv minoritetsintresse	-	-120	-120
Avyttring egna aktier	142	-	160
Omsättning derivat	-	-	12
Förändringar lån och långfristiga skulder	520	649	618
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>403</b>	<b>294</b>	<b>435</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>278</b>	<b>104</b>	<b>141</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>281</b>	<b>140</b>	<b>140</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>559</b>	<b>244</b>	<b>281</b>

## SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN-DEC

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Totalt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Hysesintäkter	518	483	305	291	134	154	957	928
Fastighets- kostnader	-145	-139	-89	-82	-34	-34	-268	-255
Drifts- överskott	373	344	216	209	100	120	689	673

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 689 Mkr (673) Mkr och resultat före skatt 718 Mkr (465) består av central administration -24 Mkr (-23), finansnetto -205 Mkr (-246) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 258 Mkr (61).

## RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	jan-sep 2010	jan-sep 2009	jan-dec 2009
Intäkter	58	58	77
Kostnader	-73	-66	-91
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15</b>	<b>-8</b>	<b>-14</b>
Finansiella intäkter	374	353	462
Finansiella kostnader	-259	-242	-309
<b>Resultat före skatt</b>	<b>100</b>	<b>103</b>	<b>139</b>
Skatt	20	3	9
<b>Periodens resultat</b>	<b>120</b>	<b>106</b>	<b>148</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>120</b>	<b>106</b>	<b>148</b>

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2010-09-30	2009-09-30	2009-12-31
Andelar i koncernföretag	3 461	3 357	3 433
Fordringar hos koncernföretag	8 475	7 200	7 299
Övriga tillgångar	182	151	262
Kassa och bank	528	241	246
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 646</b>	<b>10 949</b>	<b>11 240</b>
Eget kapital	1 970	1 693	1 967
Skulder till kreditinstitut	8 118	7 464	6 917
Skulder till koncernföretag	2 326	1 608	1 610
Övriga skulder	232	184	746
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 646</b>	<b>10 949</b>	<b>11 240</b>

KONCERNENS NYCKELTAL

	jan-sep 2010	jan-sep 2009	okt/sep 2009/10	jan-dec 2009
<b>FINANSIELLA</b>				
Avkastning på eget kapital, %	16,5	11,8	15,6	11,8
Avkastning på totalt kapital, %	8,5	6,0	7,9	6,1
Soliditet, %	30,4	28,3	30,4	29,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,6	3,2	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	61,1	62,7	61,1	61,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,1	1,9	2,0
<b>AKTIERELATERADE</b>				
Resultat per aktie, kr	15,03	9,94	18,57	13,43
Resultat före skatt per aktie, kr	18,80	12,84	23,21	17,18
Förvaltningsresultat per aktie, kr	12,05	11,16	15,82	14,92
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet per aktie, kr	11,92	11,02	15,79	14,86
Eget kapital per aktie I, kr	126,47	114,07	126,47	117,90
Eget kapital per aktie II, kr	157,67	142,68	157,67	146,30
Börskurs per aktie, kr	185,50	129,25	185,50	132,50
Utdelning per aktie, kr	-	-	-	6,75
Aktiens direktavkastning, % <sup>1)</sup>	-	-	-	5,1
Aktiens totalavkastning, % <sup>1)</sup>	-	-	-	39,0
P/E-tal I, ggr	9,3	9,8	10,0	9,9
P/E-tal II, ggr	15,7	11,8	15,9	12,1
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	36 214	38 428	37 464
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 185	36 214	37 739	36 266
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>				
Antal fastigheter	244	243	244	241
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	15 147	14 102	15 147	14 418
Direktavkastning, % – alla fastigheter	6,3	6,4	6,3	6,3
Direktavkastning, % – exkl. projektfastigheter	6,6	7,0	6,6	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 290 528	1 268 808	1 290 528	1 269 193
Hysesintäkter, kr per kvm	1 011	977	1 011	985
Driftsöverskott, kr per kvm	738	709	738	719
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	92	93	92	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigh.	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	73	73	73	73
<b>MEDARBETARE</b>				
Antalet anställda vid periodens slut	84	81	84	80
Genomsnittligt antal anställda	82	81	82	81

<sup>1)</sup> Beräknas enbart för kalenderår.

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**

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 per aktie**

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

**Resultat före skatt per aktie**

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

**Förvaltningsresultat per aktie**

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

**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.

**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 0 procent istället för 26,3 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 procent skatt, per aktie.

**FASTIGHETSRELATERADE**

**Antal fastigheter**

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid periodens slut.

**Fastigheternas redovisade värde**

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

**Hysesvärde**

Hysesintäkter plus bedömd marknads-hyra på outhyrda ytor.

**Direktavkastning**

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

**Uthyrbar yta**

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

**Hysesintäkter per kvm**

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

**Driftsöverskott per kvm**

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

**Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

**Överskottsgrad**

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



En vepa med Wihlborgs budskap täcker fastaden på Flundran 1 i Malmö.  
Foto Wihlborgs.



#### 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