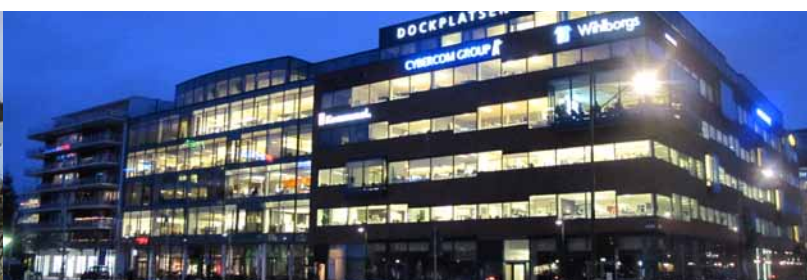


Wihlborgs Fastigheter AB

Bokslutskommuniké

Januari–december 2010



WIHLBORGS FASTIGHETER AB • BOKSLUTSKOMMUNIKÉ • JANUARI – DECEMBER

- Årets resultat ökade med 435 Mkr till 922 Mkr (487), motsvarande ett resultat per aktie om 24,11 kr (13,43)
- Fortsatt positiv nettouthyrning med 29 Mkr, varav 9 Mkr det fjärde kvartalet
- Hyresintäkterna ökade med 5 procent till 1 294 Mkr (1 236)
- Driftsöverskottet ökade till 921 Mkr (888)
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 604 Mkr (541)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 7,00 kronor (6,75) samt en aktiesplit 2:1.

Koncernens nyckeltal, Mkr	2010 okt-dec	2009 okt-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hyresintäkter	337	308	1 294	1 236
Driftsöverskott	232	215	921	888
Förvaltningsresultat	144	137	604	541
Värdeförändringar	345	21	603	82
Skatt	-141	-31	-285	-136
Resultat efter skatt	348	127	922	487
Resultat per aktie, kr	9,06	3,49	24,11	13,43
Överskottsgrad, %	69	70	71	72
Soliditet, %	-	-	30,5	29,6
Uthyrningsgrad, %	-	-	94,0	94,0



Vinterbild från Dockan, december 2010.
Foto: Wihlborgs.

VD-kommentarer

2010 blev till följd av räntenivån och goda marknadsförutsättningar åter ett rekordår.

Vi har genom fortsatt god uthyrning, förvärv och projektutveckling höjt våra hyresintäkter med fem procent till 1 294 Mkr samt ökat vårt driftöverskott med 4 procent till 921 Mkr. Detta trots en negativ indexberäkning för våra hyror, en förstärkt kronkurs som påverkat våra intäkter från Danmark negativt och merkostnader för vintermånaderna. Överskottsgraden hamnar på över 70 procent. Finansnettot har förbättrats med 31 Mkr.

Förvaltningsresultatet blev 604 Mkr att jämföras med 541 Mkr 2009. Det motsvarar vår prognos om ett förvaltningsresultat överstigande 600 Mkr. Resultatförbättringen innebär en ökning med 12 procent. Vårt resultat före skatt uppgår till 1 207 Mkr att jämföras med 623 Mkr 2009.

Även under fjärde kvartalet kan vi uppvisa en positiv nettouthyrning, 28 Mkr (34) nytecknat mot 19 Mkr (33) uppsagt. Under helåret 2010 har vi tecknat nya kontrakt till en årshyra av 135 Mkr (129). Uppsägningarna har uppgått till 106 Mkr (108). Nettouthyrningen för 2010 blir då 29 Mkr (21).

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter är oförändrad 94 procent.

Förutom det goda förvaltningsresultatet redovisar vi positiva värdeförändringar för fastigheter och derivat om 603 Mkr. Detta sammantaget innebär att vårt resultat efter skatt uppgår till 922 Mkr (487).

Hela vårt fastighetsbestånd har inför årsskiftet värderats externt. Marknadens avkastningskrav har sänkts under året.

Direktavkastningen på våra fastigheter exklusive projekt och fastighetsadministration uppgår till 6,7 procent. Fastighetsvärdet uppgår till 16,7 miljarder kronor (14,4).

Under året har vi förvärvat fastigheter för 1 279 Mkr och sålt för 256 Mkr. Detta har inneburit en väsentligt högre transaktionsvolym jämfört med 2009 då vi köpte för 390 Mkr och sålde för 287 Mkr. De två största förvärven under året gjordes i Helsingborg respektive Lund. I Helsingborg köpte vi fastigheten Terminalen 1, närmare känd som Knutpunkten, ett strategiskt förvärv till vårt fastighetsbestånd i centrum. I centrala Lund förvärvade vi fastigheten Bytarebacken 39 som kommer att bli en viktig enhet till vårt bestånd i Lund.

I början av året försålde vi 964 350 egna återköpta aktier till en genomsnittskurs om 148,50 kronor. Aktierna var förvärvade till en genomsnittskurs om 98 kronor. Aktielikviden användes till fastighetsförvärv.

Soliditeten uppgår till 30,5 procent (29,6), räntetäckningsgraden visar 3,1 (2,7) och belåningsgraden uppgår till 59,6 (61,3). Nyckeltalen överensstämmer därmed med våra finansiella mål. Vår låneskuld uppgår till 9,9 miljarder (8,8) och den genomsnittliga räntan vid årets slut till 3,56 (3,01) inklusive effekter av utnyttjade derivatinstrument.

Styrelsen föreslår en ökad utdelning med 25 öre till 7,00 kronor, vilket motsvarar vår utdelningspolicy.

Utsikterna för 2011 är goda och vi räknar med att fortsätta med en hög transaktionstakt, förstärka driftöverskottet och utöka vår projektportfölj.





På Pistachia i Helsingborg kan du njuta av sötsaker och typiska bakverk från Mellanöstern.
Fotograf: Klas Andersson.



I Ubåtshallen och Kranen 2, ligger Malmö Högskola med bl.a. det populära Miljövetarprogrammet.
Fotograf: Klas Andersson.

Marknadskommentarer Öresundsregionen

Den ekonomiska återhämtningen i Sverige är i full gång och det stora fallet i BNP 2008-2009 har i princip återtagits. Tillväxten under tredje kvartalet var hela 6,9 procent. Under samma period var den 3,0 procent i Danmark, där endast ca 40 procent av fallet återtagits.

I sin senaste prognos, december 2010, har Öresundsstatistiken skruvat upp tillväxten. De bedömer att bruttoregionprodukten ökar med 2,9 procent i Öresundsregionen 2010, uppdelat uppskattas tillväxten bli 2,2 procent på Själland och 4,7 i Skåne. Under 2011 ökar tillväxttakten något i Danmark medan den bedöms bli lägre i Sverige. På Själland beräknas tillväxten i BRP bli 2,7 procent och i Skåne 3,1.

Skåne har klarat sig bättre genom lågkonjunkturen än vad Sverige som helhet gjort. Förutom att minskningen av den ekonomiska tillväxten var lägre här har även sysselsättningsminskningen varit lägre. 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 uppskattas sysselsättningen öka med 1,4 procent i Skåne och under 2012 0,7 procent.

Danmark gick tidigare och djupare in i den ekonomiska krisen och det kommer att ta längre tid innan de återhämtar sig. Sysselsättningen minskade med hela 3,1 procent i Danmark 2009. Liksom i Sverige var sysselsättningstappet lägre i Öresundsregionen (Själland 2,8 procent), än vad det var i landet som helhet. Sysselsättningen bedöms vända uppåt först 2011, med en tillväxt om 0,9 procent på Själland, samma nivå som sysselsättningstillväxten bedöms landa på under 2012.

Även hyresmarknaden, vilken ligger sent i konjunkturscykeln, har återgått till det normala tillståndet, i alla fall i Skåne. Vi ser en ökad efterfrågan och att hyresgästerna är mer beslutsmässiga. Hyresmarknaderna i regionen är, och var även genom krisen, relativt stabila. Vi har endast sett måttliga vakansökningar och stabila hyresnivåer. Även inom den närmaste framtiden bedömer vi hyresmarknaderna som stabila i Malmö och Helsingborg. Lund är en skakigare marknad som drabbats hårt av bl.a. ST Ericssons och Sony Ericssons kraftiga neddragningar. Även Region Skånes flytt till Malmö, vilken frigjorde 16 000 m² kontorslokaler, och AstraZenecas avveckling under 2011 kommer tillfälligtvis att vara kännbara. I Danmark är det fortsatt trögt på både hyresmarknaden och transaktionsmarknaden.

I Sverige börjar transaktionsmarknaden återgå till ett normaltillstånd. Enligt Newsec har transaktionsvolymen mer än tredubblats jämfört med 2009, avseende transaktioner > 100 miljoner kr, och uppgick 2010 till 97,8 miljarder kr. Andelen utländska investerare är fortsatt låg och uppgick till knappt 14 procent.

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

Intäkter, kostnader och resultat

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 294 Mkr (1 236). I summan ingår 5 Mkr som avser slutavräkning för 2009 avseende tilläggsdebiteringar. Dessutom ingår 4 Mkr från engångsavlösen av hyreskontrakt. Övriga ökning av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar, hyresintäkter från fastigheter som förvärvats 2009 och 2010 samt projekt som färdigställts.



Christel Tholse Willers, chef för SVT Malmö, trivs i SVT:s nya lokaler i Västra Hamnen.
Fotograf: Klas Andersson.



Kristina Ståhl, butiksansvarig på Aktiv City är en av Wihlborgs hyresgäster på Mäster Nilsgatan i Malmö.
Fotograf: Klas Andersson.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 4,7 procent jämfört med 2009. Detta trots att KPI i oktober 2009, som är avstämningssmånad för hyrornas indexberäkning 2010, visade ett minus om 1,5 procentenheter. Dessutom har hyresintäkterna påverkats negativt av en valutakursförändring mot Danmark. Denna effekt uppgår till 8 Mkr. Hyresvärdet på lika bestånd, kontor i Malmö och Helsingborg, ökade med 3,7 procent.

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är oförändrat 94 procent.

Under året har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 135 Mkr (129). Årets uppsägningar har uppgått till 106 Mkr (108).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 373 Mkr (348). Till följd av en strängare vinter än normalt redovisas ökade kostnader för snöröjning och energi under året.

Merkostnaden för snöröjning beräknas uppgå till 10 Mkr. Uppvärmningskostnaderna har ökat då förbrukningen under året beräknats till 114 procent (91) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 921 Mkr (888), med en överskottsgrad om 71 procent (72).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 33 Mkr (32).

Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar fastigheter

Sextio fastigheter har avyttrats under året till en sammanlagd köpeskilling om 256 Mkr, vilket är 116 Mkr över totalt investerat kapital

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

Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 551 Mkr (16). Avkastningskraven har minskat under året.

Per den 31 december 2010 uppgår det redovisat värdet på fastigheterna till 16 678 Mkr. Redovisat värde överstiger skattemässigt värde på fastigheterna i koncernen.

Direktavkastningen på kontorsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration, uppgår nu till 6,3 procent och industri/lager till 8,2 procent.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2010	14 418
Förvärv	1 279
Investeringar	853
Avyttrade fastigheter	-256
Värdeförändring	551
Valutaomräkningar	-167
Redovisat värde 31 december 2010	16 678

Finansiella kostnader och intäkter

Räntenettot uppgick till -278 Mkr (-315), varav ränteintäkter 3 Mkr (7). Resultat från joint ventures redovisas till -6 (1).

Årets räntekostnader, -281 Mkr (-322), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,10 procent (3,74). Vid årets slut var den genomsnittliga räntan 3,56 procent (3,01).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 604 Mkr (541), vilket är en förbättring med 12 procent. Belastat med skatt uppgick förvaltningsresultatet till 445 Mkr (399).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 1 207 Mkr (623).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 922 Mkr (487).

Mkr	jan-dec 2010 12 mån	jan-dec 2009 12 mån
Periodens förvaltningsresultat	604	541
Periodens resultat före skatt	1 207	623
Periodens resultat	922	487

PER AKTIE, KR

Periodens förvaltningsresultat	15,79	14,92
Periodens resultat före skatt	31,56	17,18
Periodens resultat	24,11	13,43

	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital I (26,3% uppskjuten skatt)	135,47	117,90
Eget kapital II (0% uppskjuten skatt)	170,24	146,30

Fastighetsförvärv

Totalt har femton fastigheter till ett värde av 1 279 Mkr förvärvats.

Enbart under fjärde kvartalet köptes sju fastigheter till ett värde av 1 133 Mkr, varav Terminalen 1 i Helsingborg och Bytarebacken 39 i Lund var de största.

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 853 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 315 Mkr, varav 115 var investerade vid årsskiftet. Det större pågående projektet är i Västra Hamnen där nybyggnad sker av MEC - Media Evolution City. Under året har nybyggnaderna till Honda på Svågertorp, Region Skåne på Dockan samt om- och tillbyggnaden åt Comfort Hotel på Slagthuset avslutats.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2010-12-31

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering	Upparbetat 101231
Ubåten 2	Kontor	Malmö	Q1, 2012	7 500	55	193	17
Summa				7 500	55	193	17

Finansiell ställning

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december till 5 206 Mkr (4 417) och soliditeten till 30,5 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 31 december uppgick till 9 937 Mkr (8 844) med en genomsnittsränta, inklusive kostnad för kreditavtal, om 3,57 procent (3,01).

Med beaktande av bolagets nettoskuld om 9,9 miljarder, definierat som låneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 59,6 procent (61,3).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick 31 december till 26 månader (30). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften var 4,5 år (5,1). Wihlborgs innehar åtta derivatinstrument. Fyra stängningsbara swappar om 2,5 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 7,4 år till 0,8 år. En tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 6,0 år samt tre kurvlutningsswappar med löptid 2,5 år.

Undervärdet i portföljen för räntederivat har sedan årsskiftet minskat från 137 till 85 vilket ger en positiv värdeförändring om 52 Mkr.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2010

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall		
	Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2011		7 046	2,98	2 035	2 035
2012		157	5,29	1 746	1 746
2013		-	-	2 750	2 600
2014		-	-	-	-
2015		500	5,13	2 800	2 714
>2015		2 234	4,91	842	842
Totalt		9 937	3,56	10 173	9 937

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 250 Mkr (358) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

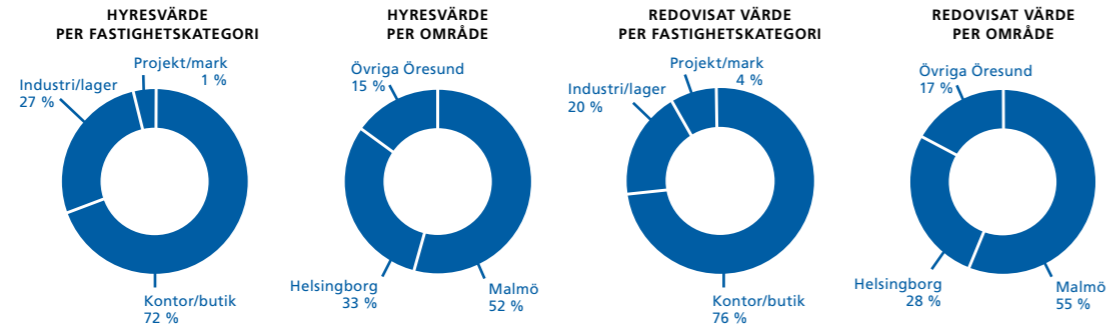
Medarbetare

Vid årets slut var antalet anställda i Wihlborgs 86 personer (80), varav 25 fastighetsvärdar. 58 medarbetare finns i Malmö, 19 i Helsingborg, 5 i Lund och 4 i Köpenhamn. Medelåldern är 48 år och andelen kvinnor uppgår till 35 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Moderbolaget har investerat 444 Mkr (536) i främst dotterbolagsaktier.

Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidan 14.



FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Kontor kvm	Butiker kvm	Ind./Lager kvm	Utb./Vård kvm	Övrigt kvm	Totalt kvm	Andel %
Malmö	270 762	33 154	263 656	48 653	15 792 ¹	632 016	46,2
Helsingborg	148 387	49 781	254 414	19 261	35 349 ²	507 191	37,0
Övriga Öresundsreg.	159 033	9 615	55 668	5 122	420	229 858	16,8
Totalt	578 181	92 549	573 738	73 036	51 561	1 369 064	100,0
Andel, %	42,2	6,8	41,9	5,3	3,8		

1. I övrig yta Malmö ingår 10 445 kvm hotell.

2. I övrig yta Helsingborg ingår 5 390 kvm bostäder samt 20 799 kvm hotell.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Redovisat värde/ marknadsvärde mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyres- intäkter mkr	Drifts- överskott mkr	Direkt- avkastning %	Över- skottsgrad %		
MALMÖ											
Kontor/butik	41	366 323	7 508	20 495	622	1 698	96	595	447	6,0	75
Industri/lager	53	256 143	1 410	5 503	170	663	88	150	99	7,0	66
Projekt & mark	24	9 549	304	31 799	5	492	49	2	-1	-0,4	
Totalt Malmö	118	632 016	9 221	14 589	797	1 261	94	747	544	5,9	73
HELSINGBORG											
Kontor/butik	35	184 091	2 924	15 884	269	1 460	97	262	186	6,4	71
Industri/lager	55	318 694	1 728	5 424	223	699	91	203	142	8,2	70
Projekt & mark	6	4 407	43	9 800	3	643	39	1	-1	-1,9	
Totalt Helsingborg	96	507 191	4 696	9 258	494	974	94	466	327	7,0	70
ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN											
Kontor/butik	18	167 392	2 306	13 774	202	1 205	89	180	127	5,5	71
Industri/lager	10	45 399	229	5 052	25	552	89	22	19	8,2	84
Projekt & mark	7	17 067	226	13 234	0	0	100	0	-2	-0,9	
Totalt Övriga Öresundsregionen	35	229 858	2 761	12 011	227	986	89	202	144	5,2	71
Totalt Wihlborgs	249	1 369 064	16 678	12 182	1 518	1 109	93	1 416	1 015	6,1	72
Totalt exklusive projekt och mark	212	1 338 041	16 105	12 036	1 510	1 129	94	1 413	1 019¹	6,3²	72

1. I driftsöverskottet ingår kostnader för fastighetsadministration med 55 Mkr

2. Exklusive kostnad för fastighetsadministration uppgår direktavkastningen till 6,7 procent

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 31 DECEMBER 2010

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2010

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
LOKALHYRESAVTAL				
2011	567	235 176	191	14
2012	471	249 308	293	21
2013	370	189 891	219	16
2014	277	247 277	306	22
2015	65	92 493	121	9
2016	24	54 483	70	5
>2016	61	109 226	182	13
Totalt lokalhyresavtal	1 835	1 177 854	1 382	100
Bostadshyresavtal	64	5 390	5	
P-platser och övrigt	499	0	29	
Totalt	2 398	1 183 244	1 416	

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 praktiken 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 31 december 2010

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2010. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2011.

Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2011, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2010 av 249 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 369 000 kvm.

Sexton av fastigheterna innehåller tomträtt. Fastigheternas redovisade värde uppgick till 16 678 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 518 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 416 Mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad inklusive projekt uppgick till 93 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 72 respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna är 1 019 Mkr. Här ingår även kostnaderna för fastighetsadministration med 55 Mkr. Exkluderat denna kostnad är alltså aktuellt driftsöverskott 1 074 Mkr, vilket med ett värde om 16 105 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 6,7 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,3 procent för kontor och 8,2 procent för lager.



Nästa kontorshus på Dockan heter Fören. Det sex våningar höga huset har tre unika fasader. Bild: Henrik Jais-Nielsen & Mats White Arkitekter AB

Förslag till utdelning och återköp

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 7,00 kronor (6,75) per aktie, vilket motsvarar 269 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 3,7 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,
- genomföra en aktiesplit med villkor 2:1,
- justera bolagsordningen så att ett förenklat kallelseförfarande av årsstämman kan ske.

Största ägare i Wihlborgs per den 31 december 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 årets slut 34,7 procent. Antalet aktieägare var 26 304, en minskning med 410 från förra årsskiftet.

Andelen aktieägare i utlandet har ökat från årsskiftet med 7,0 procentenheter till 38,1 procent.

Wihlborgs har under året sålt 964 350 egna återköpta aktier till en genomsnittskurs om 148,50 kronor. Aktierna var förvärvade till en genomsnittskurs om 98 kronor.

De största ägarna i Wihlborgs 31 december 2010	Antal aktier tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,1
Sten K Johnson via bolag	2 000	5,2
BlackRock Inc	1 954	5,1
Länsförsäkringar Fonder	1 212	3,2
Handelsbanken Fonder	995	2,6
SEB Fonder	759	2,0
Familjen Qviberg	696	1,8
Robur Fonder	681	1,7
Skandia Fonder	641	1,7
Andra AP-fonden	513	1,3
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	12 427	32,3
Övr aktieägare registrerade i utlandet	12 683	33,0
Totalt antal utestående aktier	38 428	100,0

Händelser efter rapportperiodens utgång

Wihlborgs har förlängt låneavtalet om 1 800 Mkr med Handelsbanken i tre år. I januari har fastigheten Söderarm 11 i Malmö sålts för 57 Mkr.

Kommande rapporttillfällen 2011

- Delårsrapport jan-mar 28 april
- Årsstämma 28 april
- Delårsrapport jan-jun 6 juli
- Delårsrapport jan-sep 27 oktober

Malmö den 8 februari 2011

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl, VD

För ytterligare information vänligen kontakta:

Anders Jarl, VD
Telefon: 040-690 57 10
Mobil: 0733-71 17 10

Christer Johansson,
Ekonomi- och finanschef
Telefon: 040-690 57 06
Mobil: 0733-71 17 06

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

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI-DECEMBER 2010

FASTIGHET	Kommun	Område	Kategori	Yta kvm	Pris mkr	Driftsöverskott 2010, mkr ¹
FASTIGHETSFÖRÄRV KVARTAL 1						
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		
Förvärv jan-mar 2010				26 145	128	6,4
FASTIGHETSFÖRÄRV KVARTAL 3						
Bunkalund Östra 8	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	6 300		
Förvärv jul-sep 2010				6 300	18	0,7
FASTIGHETSFÖRÄRV KVARTAL 4						
Terminalen 1	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/ Butik	18 466		
Landsdomaren	Lund	Övr Öresund	Projekt & mark	17 067		
Limhamn 156:90, Gjuteriet 18	Malmö	Malmö	Projekt & mark			
Bronsåldern 2	Malmö	Malmö	Industri/ Lager	12 307		
Stridsyxan 4	Malmö	Malmö	Industri/ Lager	6 584		
Bytarebacken 39	Lund	Övr Öresund	Kontor/ Butik	15 432		
Förvärv okt-dec 2010				69 856	1 133	4,7
FÖRÄRV TOTALT 2010				102 301	1 279	11,8
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 1						
Hälsingland 1	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 213		
Försäljning jan-mar 2010				1 213	9	0,0
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 2						
Värjan 9	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 007		
Försäljning apr-jun 2010				2 007	9	0,0
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 3						
Postterminalen 3	Lund	Lund	Projekt/mark	-		
Squalperup 12	Malmö	Malmö	Kontor	6 000		
Korrebodya 5:1	Simrishamn	Övr Öresund	Industri/lager	8 870		
Försäljning jul-sep 2010				14 870	231	4,0
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 4						
Bronsspannen 7	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 160		
Försäljning okt-dec 2010				1 160	7	0,5
TOTALT FÖRSÄLJNING JAN-DEC 2010				19 250	256	4,5

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

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	2010 okt-dec 3 mån	2009 okt-dec 3 mån	2010 jan-dec 12 mån	2009 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	337	308	1 294	1 236
Driftskostnader	-61	-49	-206	-190
Reparation och underhåll	-17	-15	-50	-50
Fastighetsskatt	-14	-14	-62	-54
Tomträttsavgäld	-2	-1	-4	-3
Fastighetsadministration	-11	-14	-51	-51
Driftsöverskott	232	215	921	888
Central administration	-9	-9	-33	-32
Räntenetto	-77	-71	-278	-316
Resultat från joint ventures/övriga andelar	-2	2	-6	1
Förvaltningsresultat	144	137	604	541
Värdeförändring fastigheter	232	23	551	16
Värdeförändring derivat	113	-2	52	66
Resultat före skatt	489	158	1 207	623
Aktuell skatt	2	-2	-4	-8
Uppskjuten skatt	-143	-29	-281	-128
Periodens resultat¹	348	127	922	487
Vinst per aktie ²	9,06	3,49	24,11	13,43
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	37 464	38 428	37 464
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 428	36 422	38 246	36 266

1. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Mkr	2010 okt-dec 3 mån	2009 okt-dec 3 mån	2010 jan-dec 12 mån	2009 jan-dec 12 mån
Periodens resultat	348	127	922	487

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	-2	-1	-16	-9
Summa totalresultat för perioden¹	346	126	906	478

1. Hela totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009
Hysesintäkter	337	318	321	318	308	307	310	311
Driftskostnader	-61	-39	-44	-62	-49	-39	-46	-56
Reparation och underhåll	-17	-11	-11	-11	-15	-12	-11	-12
Fastighetsskatt	-14	-17	-16	-15	-14	-13	-13	-14
Tomträttsavgäld	-2	0	-1	-1	-1	0	-1	-1
Fastighetsadministration	-11	-14	-14	-12	-14	-13	-12	-12
Driftsöverskott	232	237	235	217	215	230	227	216
Förvaltningsresultat	144	158	158	144	137	150	145	109
Överskottsgrad, % ¹	68,8	74,5	73,2	68,2	69,8	74,9	73,2	69,5
Direktavkastning, % ¹	5,8	6,3	6,3	6,0	6,0	6,5	6,5	6,3
Soliditet, %	30,5	30,4	29,2	30,8	29,6	28,3	29,2	29,7
Avkastning eget kapital, %	27,7	25,9	12,9	10,6	11,9	9,7	17,7	8,0
Resultat per aktie, kr	9,06	7,94	3,88	3,18	3,49	2,73	4,97	2,24
Kassaflöde per aktie, kr	3,80	4,06	4,09	3,77	3,84	4,06	3,98	2,98
Eget kapital per aktie II, kr	170,24	156,67	148,64	150,33	146,30	142,68	139,23	139,75
Börskurs i % av Eget Kapital II	114,5	117,7	99,9	101,4	90,6	90,6	74,5	65,8

1. Överskottsgrad och direktavkastning baseras på kvartalssiffrorna ovan.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	16 678	14 418
Övriga anläggningstillgångar	160	164
Kortfristiga fordringar	75	69
Likvida medel	175	281
Summa tillgångar	17 088	14 932
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 206	4 417
Uppskjuten skatteskuld	1 336	1 064
Övriga långfristiga skulder	8 214	8 363
Kortfristiga skulder	2 332	1 088
Summa eget kapital och skulder	17 088	14 932

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-dec 2010	jan-dec 2009
Totalt eget kapital vid periodens början	4 417	4 134
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	4 417	4 014
Lämnad utdelning	-259	-235
Avyttring egna aktier	142	160
Totalresultat för perioden	906	478
Belopp vid periodens slut	5 206	4 417
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>		
Belopp vid periodens början	0	120
Förvärv minoritetens andel	0	-120
Belopp vid periodens slut	0	0
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 206	4 417

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-dec 2010	jan-dec 2009
Löpande verksamheten		
Driftsöverskott	921	888
Central administration	-33	-32
Återläggning avskrivningar	1	2
Betalt finansnetto	-277	-303
Betald inkomstskatt	-7	-3
Förändring övrigt rörelsekapital	25	11
Kassaflöde löpande verksamheten	630	563
Investeringsverksamheten		
Förvärv av koncernföretag	-960	-230
Försäljning av koncernföretag	237	283
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 152	-923
Försäljning av fastigheter	17	2
Förändringar övriga anläggningstillgångar	0	11
Kassaflöde investeringsverksamheten	-1 858	-857
Finansieringsverksamheten		
Lämnad utdelning	-259	-235
Förvärv minoritetsintresse	-	-120
Avyttring egna aktier	142	160
Omsättning derivat	30	12
Förändringar lån och långfristiga skulder	1 209	618
Kassaflöde finansieringsverksamheten	1 122	435
Periodens kassaflöde	-106	141
Likvida medel vid periodens början	281	140
Likvida medel vid periodens slut	175	281

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN-DEC

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Totalt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Hysesintäkter	701	648	417	388	176	200	1 294	1 236
Fastighets-kostnader	-195	-184	-127	-115	-51	-49	-373	-348
Drifts-överskott	506	464	290	273	125	151	921	888

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 921 Mkr (888) Mkr och resultat före skatt 1 207 Mkr (623) består av central administration -33 Mkr (-32), finansiella kostnader och intäkter -284 Mkr (-315) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 603 Mkr (82).

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	jan-dec 2010	jan-dec 2009
Intäkter	80	77
Kostnader	-101	-91
Rörelseresultat	-21	-14
Finansiella intäkter	728	467
Finansiella kostnader	-319	-314
Resultat före skatt	388	139
Skatt	-7	9
Periodens resultat	381	148
Övrigt totalresultat	0	0
Periodens totalresultat	381	148

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2010-12-31	2009-12-31
Andelar i koncernföretag	3 854	3 433
Fordringar hos koncernföretag	8 637	7 299
Övriga tillgångar	323	262
Kassa och bank	173	246
Summa tillgångar	12 987	11 240
Eget kapital	2 231	1 967
Skulder till kreditinstitut	8 814	7 464
Skulder till koncernföretag	1 792	1 610
Övriga skulder	150	199
Summa eget kapital och skulder	12 987	11 240

KONCERNENS NYCKELTAL

	jan-dec 2010	jan-dec 2009
FINANSIELLA		
Avkastning på eget kapital, %	19,0	11,8
Avkastning på totalt kapital, %	9,0	6,1
Soliditet, %	30,5	29,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	59,6	61,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,0

AKTIERELATERADE

Resultat per aktie, kr	24,11	13,43
Resultat före skatt per aktie, kr	31,56	17,18
Förvaltningsresultat per aktie, kr	15,79	14,92
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet per aktie, kr	15,71	14,86
Eget kapital per aktie I, kr	135,47	117,90
Eget kapital per aktie II, kr	170,24	146,30
Börskurs per aktie, kr	195,00	132,50
Utdelning per aktie, kr 1)	7,00	6,75
Aktiens direktavkastning, %	3,6	5,1
Aktiens totalavkastning, %	52,3	39,0
P/E-tal I, ggr	8,1	9,9
P/E-tal II, ggr	16,8	12,1
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	37 464
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 246	36 266

FASTIGHETSRELATERADE 2)

Antal fastigheter	249	241
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	16 678	14 418
Direktavkastning, % – alla fastigheter	6,1	6,3
Direktavkastning, % – exkl. projektfastigheter	6,3	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 369 064	1 269 193
Hysesintäkter, kr per kvm	1 034	985
Driftsöverskott, kr per kvm	741	719
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	93	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigh.	94	94
Överskottsgrad, %	72	73

MEDARBETARE

Antalet anställda vid periodens slut	86	80
Genomsnittligt antal anställda	83	81

1) För år 2010 avses föreslagen utdelning.

2) Baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd 101231.



Framtidens bild på Posten 1 i Helsingborg, efter förändringar kring H+ området. Bild: Joakim Stenkvist.

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 före skatt 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 utan belastning av uppskjuten skatt. Eget kapital har ökat med redovisad uppskjuten skatteskuld.

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling och faktisk utdelning i relation till börskursen vid årets början.

P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerat med resultat per aktie.

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.

Hyresvärde

Driftsöverskott 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.

Hyresintäkter per kvm

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per kvm

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



Malmö Högskola skymtar fram en snög eftermiddag.
Till höger syns det vita Mercedeshuset, vintern 2010.
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