

## Halvåret i sammandrag

**Periodens resultat ökade med 120 Mkr till 389 Mkr (269), motsvarande ett resultat per aktie om 5,06 kr (3,53)**

**Driftsöverskottet ökade med 16 procent till 525 Mkr (452)**

**Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent till 335 Mkr (302)**

**Hysesintäkterna ökade med 14 procent till 727 Mkr (639)**

Koncernens nyckeltal, Mkr	2011 apr-jun	2010 apr-jun	2011 jan-jun	2010 jan-jun
Hysesintäkter	363	321	727	639
Driftsöverskott	271	235	525	452
Förvaltningsresultat	173	158	335	302
Värdeförändringar	58	38	163	52
Periodens resultat	175	149	389	269
Resultat per aktie, kr	2,28	1,94	5,06	3,53
Överskottsgrad, %	72	73	72	73
Soliditet, %	30,7	29,2	30,7	29,2
Uthyrningsgrad, %	93	94	93	94

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 17 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,3 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,5 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler. Bolaget är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

## Affärsidé

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

## Mål

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

03

VD-/marknads-  
kommentar

04

Kommentarer  
periodens resultat

05

Fastighets-  
beståndet

08

Övriga  
kommentarer

12

Finansiella  
rapporter

15

Nyckeltal

### Ekonomisk information 2011/2012

- Delårsrapport jan-sep 27 oktober 2011
- Bokslutskommuniké 6 februari 2012
- Delårsrapport jan-mar 26 april 2012
- Årsstämma 26 april 2012

Produktion Wihlborgs.

Fotograf Stefan Larsson (interiör och exteriör).

Tryckeri FS Grafiska. Tryckt på Svanenmärkt papper, licensnummer 341 115.



# Nytt rekord i vår historia

VD-kommentarer

Resultatet för årets första sex månader är gott. Andra kvartalet visar på ett förvaltningsresultat om 173 Mkr vilket åter är ett nytt rekord i Wihlborgs historia. Tillsammans med första kvartalets resultat om 162 Mkr ger detta ett samlat förvaltningsresultat om 335 Mkr. Genom ett ökat driftsöverskott har vi kunnat matcha de ökade räntekostnaderna. Överskottsgraden uppgår till 72 procent.

Vår nettouthyrning är fortsatt positiv med hela 59 Mkr första halvåret, varav 106 Mkr nytecknat och 47 uppsagt.

Hyesintäkterna har ökat till 727 Mkr, en ökning med 14 procent i jämförelse med föregående år. Under perioden har vi tecknat fyra nya derivatkontrakt i syfte att minska räntekostnaderna 2011 och 2012.

Transaktionsvolymen har varit fortsatt låg under andra kvartalet. Inga fastighetsförvärv eller försäljningar har ägt rum. En överenskommelse har dock träffats med Malmö Stad om friköp av två tomträtter där tomträtten till Börshuset i Malmö sticker ut. En fastighet med det absolut bästa läget i Malmö. Tillträdet sker 2013.

Vår projektportfölj har förstärkts med om- och tillbyggnaden av Landsdomaren i Lund till en psykiatrisk vårdenhet. Projektet blir det största i Wihlborgs historia med en investeringsvolym om 895 Mkr inklusive fastighetsförvärvet. Direktavkastningen kommer att överstiga 6 procent. Vi har tecknat ett 20-årigt hyresavtal med Region Skåne till en årshyra om 56 Mkr och projektet är färdigt sommaren 2013.

Media Evolution City-projektet löper vidare på Dockan samtidigt marknadsför vi vårt projekt Fören som vi räknar med kommer igång under hösten.

Soliditeten uppgår till 30,7 (30,5), räntetäckningsgraden visar 2,9 (3,3) och belåningsgraden uppgår till 59,2 (59,6). Nyckeltalen är fortsatt starka och skapar förutsättningar för en expansion i projekt och fastighetsförvärv.

Den 23 maj genomförde Wihlborgs sin andra aktiesplit så att antalet aktier fördubblades från 38,4 till 76,8 miljoner aktier.

# Sysselsättningen ökar i Skåne

Marknadskommentarer Öresundsregionen

Befolkningstillväxten är fortsatt stark i Öresundsregionen. Under 2010 ökade antalet invånare med drygt 30 000 personer och befolkningen uppgår nu till 3,8 miljoner.

Efter en väldigt stark återhämtning i ekonomin ser vi nu tecken på att vi är på väg in i en mera normal fas i konjunkturscykeln. Enligt Öresundsinstitutets juniprognos bedöms tillväxten i Skåne hamna på 4,0 procent 2011 och 2,1 procent under 2012. Tillväxten 2011 bedöms vara lika med Sveriges tillväxt i år medan den ökar något snabbare i Skåne under 2012. I samma prognos skruvades sysselsättningstillväxten för Skåne i år upp rejält till 2,1 procent medan prognosen för 2012 ligger kvar på 0,7 procent. Detta innebär att sysselsättningen under 2011-2012 ökar kraftigare i Skåne än i Sverige som helhet. Det är den privata tjänstesektorn, vilken sysselsätter knappt hälften av den arbetande befolkningen, som även fortsättningsvis kommer att vara sysselsättningsmotorn. Den starka sysselsättningstillväxten borgar för att vi framgent kommer att se en fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler inom våra marknader.

I Danmark, som drabbats hårdare av lågkonjunkturen, mer än fördubblades arbetslösheten från 3,1 procent i juni 2008 till toppnivån 7,7 procent i november 2010. Sedan dess har nivån sjunkit något. Hårt drabbade är byggsektorn och den finansiella sektorn vilka har det fortsatt trögt. De offentliga finanserna behöver stärkas och ett åtstramningspaket gör att många kommuner och regioner minskar sin personalstyrka. Den ekonomiska tillväxten för Själland bedöms bli 2,4 procent både under 2011 och 2012 enligt Öresundsinstitutets juniprognos. Sysselsättningen på Själland bedöms vända uppåt med 0,7 procent under 2011 samt med 0,6 procent under 2012, en justering nedåt jämfört med april-prognosen. Det kraftiga sysselsättningstappet har gjort att hyresmarknaden påverkats i större utsträckning än i Skåne. Vi har sett ökade vakanser och en större press nedåt på hyresnivåerna, primärt i sekundära lägen, på Själland. Nu verkar det som marknaden stabiliserats och att botten är nådd. Den modesta sysselsättningstillväxten gör dock att återhämtningen blir långsam.

## Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden 1 januari till 30 juni 2010 och balansposter för tidpunkten 2010-12-31.

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 727 Mkr (639). I summan ingår 7 Mkr (5) som avser slutavräkning för 2010 avseende tilläggsdebiteringar. Dessutom ingår 7 Mkr i engångsersättning avseende förtida lösen av hyreskontrakt med Acadia.

Övriga ökning av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från färdigställda projekt under 2010. Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 14 procent jämfört med 2010.

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är 93 procent vilket är en minskning med en procent sedan års-skiftet och främst hänförligt till Acadias förtida avflytt.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 106 Mkr (81). I denna siffra ingår hyran om 56 Mkr för Landsdomaren.

Periodens uppsägningar har uppgått till 47 Mkr (68).

### Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 202 Mkr (187).

### Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 525 Mkr (452), med en överskottsgrad om 72 procent (71).

### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 18 Mkr (16).

### Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -172 Mkr (-131), varav ränteintäkterna uppgår till 4 Mkr (1).

Periodens räntekostnader uppgår till -176 Mkr (-132). Vid periodens slut uppgår den genomsnittliga räntan till 3,68 procent. Per den 31 december 2010 uppgick den till 3,56 procent.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 335 Mkr (302).

## Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 498 Mkr (354).

## Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 389 Mkr (269).

Mkr	2011 jan-jun 6 mån	2010 jan-jun 6 mån
Periodens förvaltningsresultat	335	302
Periodens resultat före skatt	498	354
Periodens resultat	389	269
<b>PER AKTIE, KR</b>		
Periodens förvaltningsresultat	4,36	3,97
Periodens resultat före skatt	6,48	4,65
Periodens resultat	5,06	3,53
	2011-06-30	2010-06-30
Eget kapital I (26,3% uppskjuten skatt)	69,31	59,33
Eget kapital II (0% uppskjuten skatt)	87,85	74,32

## Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under perioden avyttrat fyra fastigheter för totalt 95 Mkr. Under perioden har inga fastighetsförvärv ägt rum.

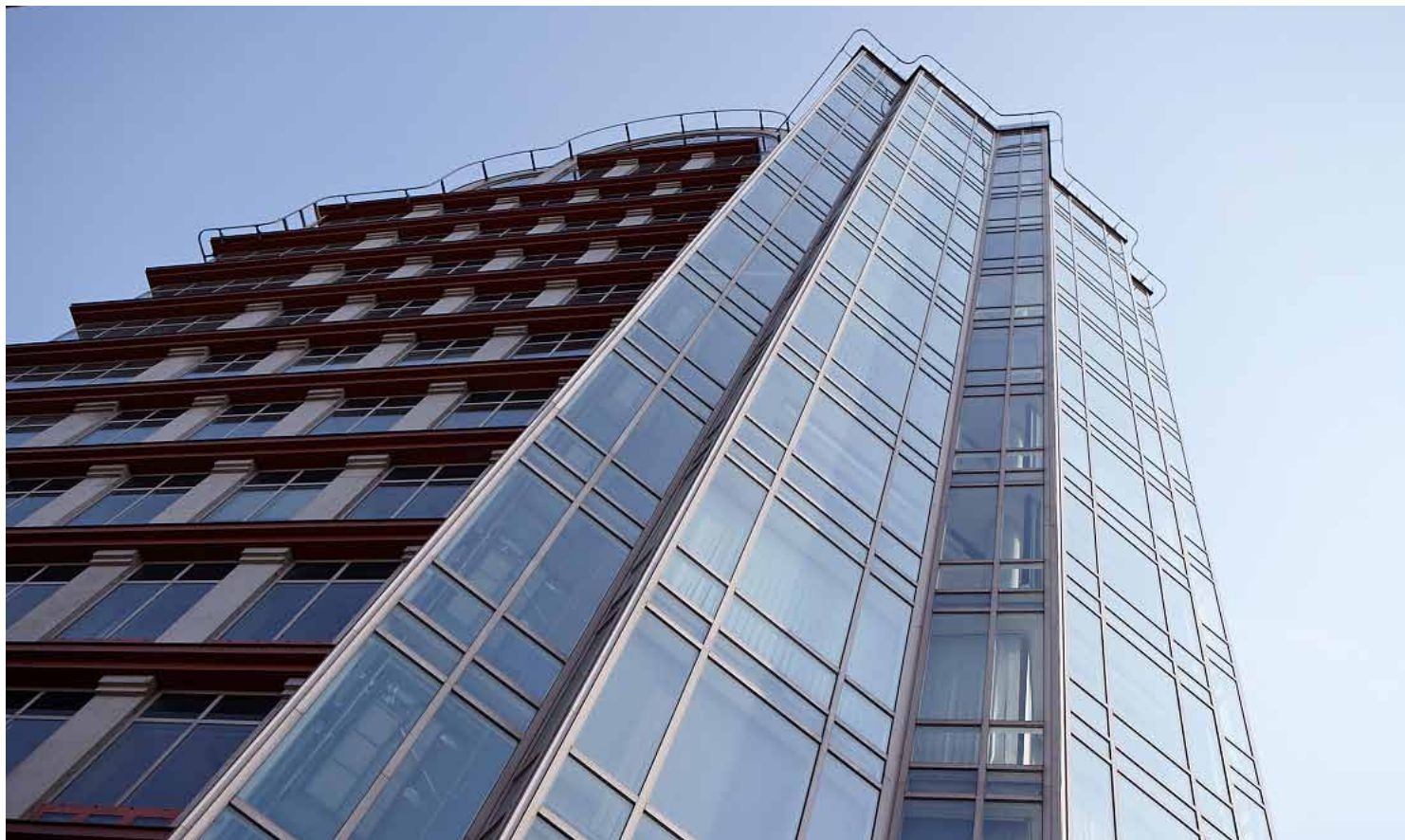
En fastighetsreglering avseende mark har skett genom att fastigheten Gängtappen 2 i Malmö har bildats. Genom en bytesaffär med Malmö stad har Wihlborgs friköpt tomträterna i Börshuset 1 och Flundran 1 samtidigt som Malmö stad löser byggnaderna på tomträtsfastigheten Gäddan 6. Tillträdet sker den 1 februari 2013.

## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 206 Mkr. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 095 Mkr, varav 213 Mkr var investerade vid periodens slut. Det största pågående projektet är ny- och ombyggnaden av fastigheten Landsdomaren i Lund till Psykiatri Skåne. Investeringen uppgår till 730 Mkr, inklusive fastighetsförvärvet till 895 Mkr. Projektet omfattar 30 000 kvm uthyrningsbar yta. Projektet för Media Evolution City på Dockanområdet i Malmö fortsätter och har upparbetat 84 Mkr av projektsumman på 193 Mkr.

### PÅGÅENDE PROJEKT >50 Mkr, 2011-06-30

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering	Upparbetat 110630
Ubåten 2	Kontor	Malmö	Q1 2012	7 500	58	193	84
Landsdomaren 6	Vård	Lund	Q3 2013	30 000	100	730	9
<b>Summa</b>				<b>37 500</b>		<b>923</b>	<b>93</b>



Exteriörbild från Slagthuset där Wihlborgs årsstämma 2011 hölls.

## Värdet förändringar fastigheter

Värderingen av fastigheterna per 2011-06-30 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 153 Mkr (128).

Per den 30 juni 2011 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 16 964 Mkr.

Direktavkastningen på kontorsfastigheterna uppgår till 6,2 procent och industri/lager till 8,0 procent

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2011	16 678
Förvärv	-
Investeringar	206
Avyttrade fastigheter	-95
Värdet förändring	153
Valutaomräkningar	22
Redovisat värde 30 juni 2011	16 964

## Fastighetsbeståndet per 30 juni 2011

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 juni 2011. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2011.

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

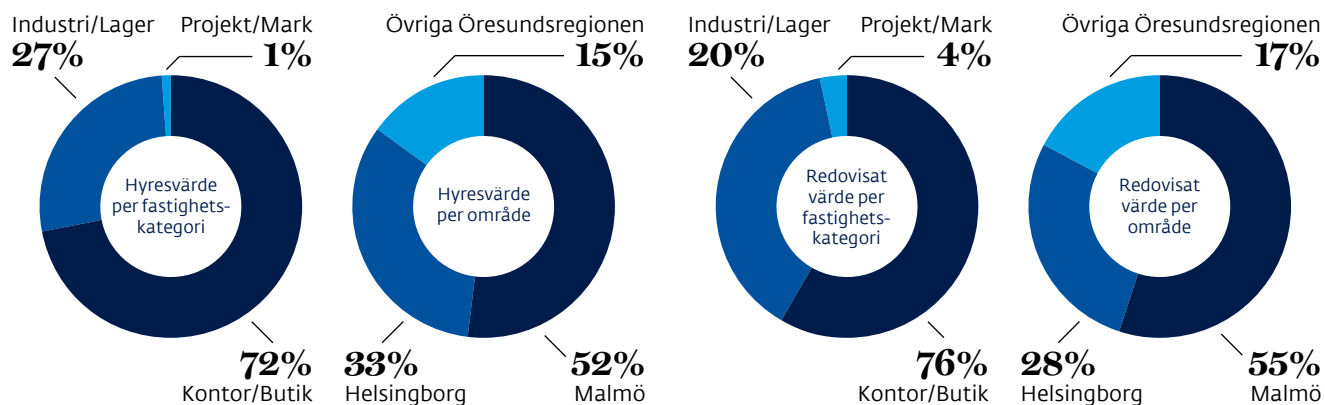
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 30 juni 2011 av 246 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 345 000 kvm.

Femton av fastigheterna innehåller tomtträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 16 964 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 514 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 403 Mkr.

Stycket fortsätter på sid 08.



En av Wihlborgs nya elbilar, märke Mitsubishi.



#### FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Kvm

Område	Kontor	Butik	Industri/lager	Utb/vård	Övrigt	Totalt	Andel, %
Malmö	269 758	35 090	237 550	48 653	15 792 <sup>2</sup>	606 842	45,1
Helsingborg	148 766	49 781	254 622	19 261	35 349 <sup>1</sup>	507 778	37,8
Övriga Öresundsreg.	159 216	9 615	55 668	5 122	420	230 041	17,1
<b>Totalt</b>	<b>577 739</b>	<b>94 485</b>	<b>547 840</b>	<b>73 036</b>	<b>51 561</b>	<b>1 344 661</b>	<b>100,0</b>
<b>Andel, %</b>	<b>43,0</b>	<b>7,0</b>	<b>40,8</b>	<b>5,4</b>	<b>3,8</b>	<b>100,0</b>	

1. I övrig yta Helsingborg ingår 5 390 kvm bostäder samt 20 799 kvm hotell.  
2. I övrig yta Malmö ingår 10 445 kvm hotell.

**FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE**

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, kvm	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Drift- överskott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Drift- överskott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
<b>MALMÖ</b>											
Kontor/Butik	41	366 022	7 594	622	1 699	96	594	445	75	462	6,1
Industri/Lager	48	227 960	1 341	158	693	87	137	89	65	96	7,2
Projekt & Mark	26	12 860	419	7	534	-	2	-2	-	-1	-
<b>Totalt Malmö</b>	<b>115</b>	<b>606 842</b>	<b>9 354</b>	<b>786</b>	<b>1 296</b>	<b>93</b>	<b>733</b>	<b>532</b>	<b>73</b>	<b>558</b>	<b>6,0</b>
<b>HELSINGBORG</b>											
Kontor/Butik	35	184 436	2 963	274	1 484	97	265	188	71	197	6,6
Industri/Lager	55	318 936	1 737	224	702	90	201	140	70	149	8,6
Projekt & Mark	6	4 407	44	3	603	-	1	-1	-	-1	-
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>96</b>	<b>507 778</b>	<b>4 743</b>	<b>500</b>	<b>985</b>	<b>93</b>	<b>466</b>	<b>327</b>	<b>70</b>	<b>345</b>	<b>7,3</b>
<b>ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN</b>											
Kontor/Butik	18	167 575	2 328	202	1 206	90	182	128	70	139	6,0
Industri/Lager	10	45 399	231	25	556	89	23	19	83	20	8,6
Projekt & Mark	7	17 067	307	0	0	-	0	-2	-	-2	-
<b>Totalt Övriga Öresundsregionen</b>	<b>35</b>	<b>230 041</b>	<b>2 867</b>	<b>227</b>	<b>989</b>	<b>90</b>	<b>204</b>	<b>145</b>	<b>71</b>	<b>157</b>	<b>5,5</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>246</b>	<b>1 344 661</b>	<b>16 964</b>	<b>1 514</b>	<b>1 126</b>	<b>93</b>	<b>1 403</b>	<b>1 004</b>	<b>72</b>	<b>1 060</b>	<b>6,2</b>
<b>Totalt exklusive projekt och mark</b>	<b>207</b>	<b>1 310 327</b>	<b>16 195</b>	<b>1 505</b>	<b>1 148</b>	<b>93</b>	<b>1 400</b>	<b>1 009</b>	<b>72</b>	<b>1 063</b>	<b>6,6</b>

**HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 30 JUNI 2011**

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Hysesintäkter, Mkr	Andel, %
<b>LOKALHYRESAVTAL</b>				
2011	202	91 359	72	5
2012	785	298 505	314	23
2013	396	188 157	217	16
2014	364	282 350	336	24
2015	89	112 262	146	11
2016	40	63 462	81	6
>2016	66	128 418	202	15
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>1 942</b>	<b>1 164 513</b>	<b>1 367</b>	<b>100</b>
Bostadshyresavtal	64	5 390	5	
P-platser och övrigt	497	0	31	
<b>Totalt</b>	<b>2 503</b>	<b>1 169 903</b>	<b>1 403</b>	

Fortsättning från sid 05.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor uppgick till 95 procent och för lager till 88 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, exklusive fastighetsadministration, från förvaltningsfastigheterna är 1 063 Mkr vilket med ett redovisat värde om 16 195 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 6,6 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,2 procent för kontor och 8,0 procent för lager.

## Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 5 327 Mkr (5 206) och soliditeten till 30,7 procent (30,5). Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten ej skall understiga 25 och ej överstiga 35 procent.

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 10 037 Mkr (9 937) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,71 procent (3,57).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick den 30 juni 2011 till 32 månader (26). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 4,9 år (4,5).

Under perioden har Wihlborgs förlängt två befintliga stängningsbara swappar. Vidare har fyra stängningsbara swappar om 500 Mkr vardera tecknats under perioden. Översiktliga villkor framgår enligt nedan.

### STÄNGNINGSBARA SWAPPAR 30 JUNI 2011

Mkr				
Belopp	Ränta 1, % <sup>1</sup>	kan stängas	Ränta 2, % <sup>2</sup>	Avslut
500	3,76	kvartalsvis	-	2011
500	3,79	kvartalsvis	-	2011
1 000	3,95	kvartalsvis	3,95	2021
500	3,83	kvartalsvis	3,83	2021
500	1,25	mars 2012	2,63	2026
500	1,64	april 2012	2,66	2026
500	2,33	maj 2012	2,33	2026
500	1,15 <sup>3</sup>	jan 2013	2,58	2027
<b>Övriga Swappar</b>				
1 000	3,48	tröskelswap vid 4,75 %		2016
500	rabatt 1,18	kurvlutning 10 år mot 2 år		2013

<sup>1</sup> Nuvarande betald ränta, Wihlborgs erhåller 90 dagars Stibor.

<sup>2</sup> Betald ränta efter år 1, Wihlborgs erhåller 90 dagars Stibor.

<sup>3</sup> Startar januari 2012.

Wihlborgs innehar per den 30 juni tolv räntederivatinstrument. Åtta stängningsbara swappar om 4,5 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 0,3 år till 15,5 år. En tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 5,5 år samt tre kurvlutningsswappar om 0,5 miljarder med löptid 2,0 år.

Undervärdet i portföljen för räntederivat har under perioden minskat från 85 Mkr till 75 Mkr, vilket innebär en positiv värdeförändring om 10 Mkr.

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 30 JUNI 2011

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2011	6 147	3,25	200	200
2012	1 160	3,20	253	253
2013	-	-	2 000	1 840
2014	-	-	4 550	4 146
2015	-	-	2 800	2 715
>2015	2 730	4,85	883	883
<b>Totalt</b>	<b>10 037</b>	<b>3,68</b>	<b>10 686</b>	<b>10 037</b>

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 239 Mkr (250) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

## Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 85 personer (86), varav 27 fastighetsvärdar. 56 medarbetare finns i Malmö, 19 i Helsingborg, 6 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 3 Mkr (27) i främst dotterbolagsaktier.

Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidan 14 och 15.

## Största ägare i Wihlborgs per den 31 maj 2011

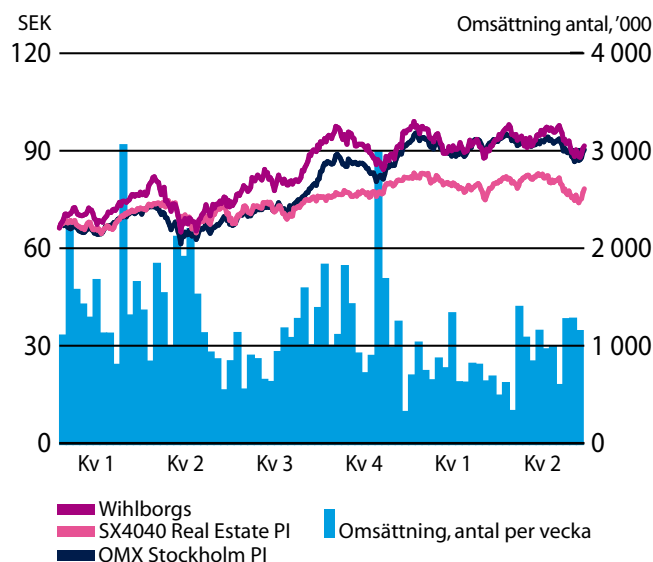
Den 23 maj genomförde Wihlborgs en aktiesplit med villkor 2:1. Detta innebar att varje gammal aktie ersattes med två nya genom att antalet aktier ökade från 38 428 364 aktier till 76 856 728 aktier.

De två största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB och Sten K Johnson via bolag, som äger 10,1 respektive 5,0 procent av de utestående aktierna.

Antalet aktieägare uppgick till 26 268, en ökning med ca 300



## Kursutveckling 2010-01-01 – 2011-06-30



aktieägare från årsskiftet.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 39 procent, vilket är en ökning med 1 procentenhet sedan årsskiftet.

Uppgifter om ägandet per den 30 juni saknas vid rapportens upprättande.

## 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 2010 sid 77 – 80 och 99 – 100 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. Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i den senaste årsredovisningen.



Interiörbild från Slagthuset, Malmö.

## Kommande rapporttillfällen

**27 okt 2011** Delårsrapport jan-sep

**6 feb 2012** Bokslutskommuniké

**26 apr 2012** Delårsrapport jan-mar

**26 apr 2012** Årsstämma

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 6 juli 2011

### Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Erik Paulsson  
ordförande

Kerstin Fredriksson  
vice ordförande

Anders Jarl  
VD och ledamot

Sara Karlsson  
ledamot

Helen Olausson  
ledamot

Per-Ingemar Persson  
ledamot

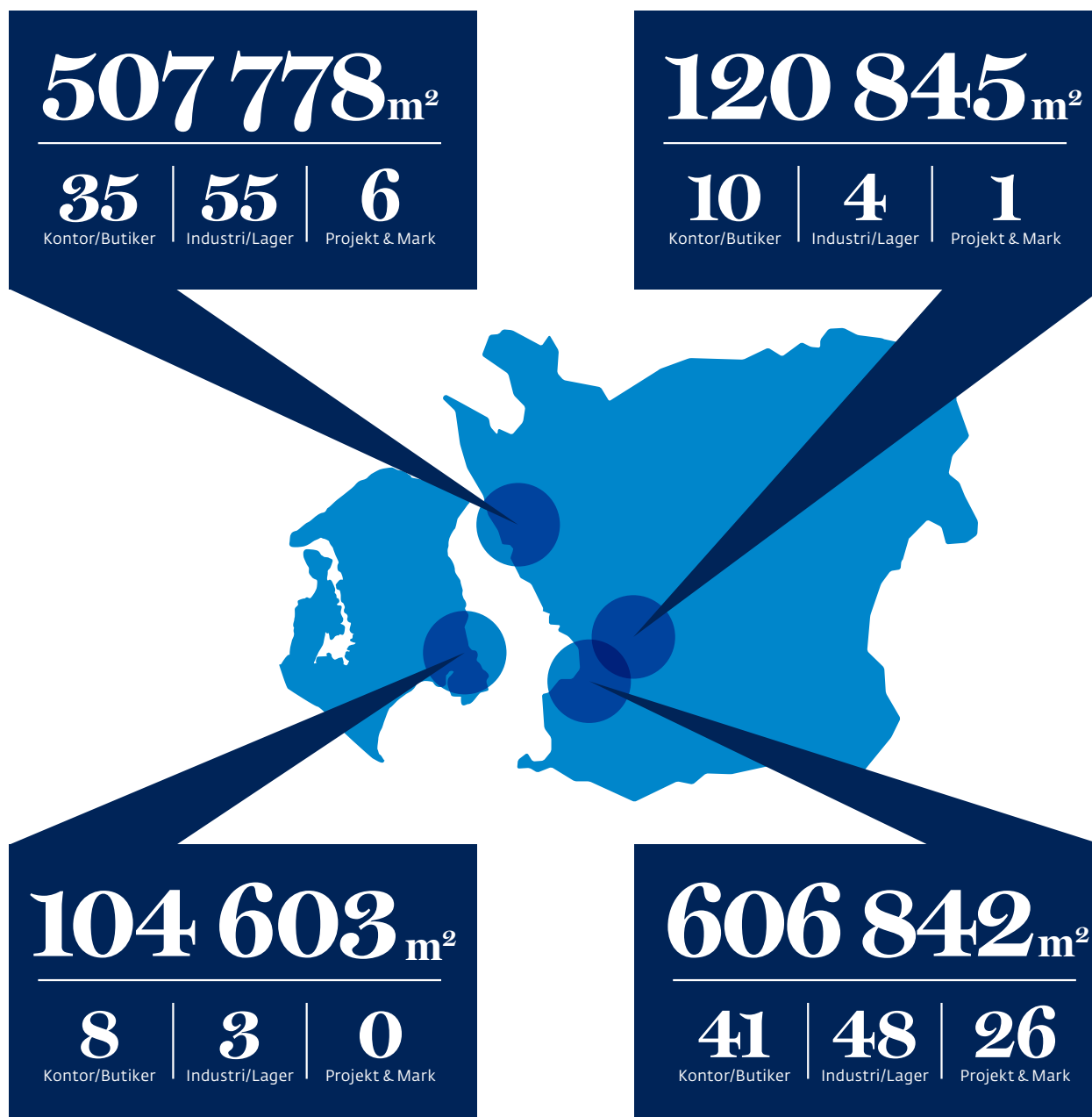
Tommy Qvarfort  
ledamot

Johan Qviberg  
ledamot

För ytterligare information, vänligen kontakta:  
Anders Jarl, VD. Telefon 040-690 57 10, 0733-71 17 10  
Christer Johansson, Ekonomi- och finanschef.  
Telefon 040-690 57 06, 0733-71 17 06



Årsstämmans förtäring står uppdukad i Slagthusets lokaler.



#### FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI–JUNI 2011

FASTIGHET	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta kvm	Pris, Mkr	Drifts- överskott 2011, Mkr
<b>FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 1</b>						
Söderarm 11	Malmö	N Hamnen	Industri/lager	17 508		
Tågarp 16:25	Burlöv	N Hamnen	Industri/lager	2 192		
Tågarp 16:26	Burlöv	N Hamnen	Industri/lager	2 616		
Åkarp 1:83	Burlöv	N Hamnen	Industri/lager	1 114		
<b>Försäljning Jan-jun 2011</b>				<b>23 430</b>	<b>95</b>	<b>0,6</b>

**RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN**

Mkr	2011	2010	2011	2010	2010/2011	2010
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån
Hysesintäkter	363	321	727	639	1 382	1 294
Driftskostnader	-47	-44	-114	-106	-214	-206
Reparation och underhåll	-14	-11	-27	-22	-55	-50
Fastighetsskatt	-17	-16	-33	-31	-64	-62
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-4	-4
Fastighetsadministration	-13	-14	-26	-26	-51	-51
<b>Driftsöverskott</b>	<b>271</b>	<b>235</b>	<b>525</b>	<b>452</b>	<b>994</b>	<b>921</b>
Central administration	-9	-8	-18	-16	-35	-33
Räntenetto	-89	-66	-172	-131	-319	-278
Resultat från joint ventures/övriga andelar	0	-3	0	-3	-3	-6
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>173</b>	<b>158</b>	<b>335</b>	<b>302</b>	<b>637</b>	<b>604</b>
Värdeförändring fastigheter	122	83	153	128	576	551
Värdeförändring derivat	-64	-45	10	-76	138	52
<b>Resultat före skatt</b>	<b>231</b>	<b>196</b>	<b>498</b>	<b>354</b>	<b>1 351</b>	<b>1 207</b>
Aktuell skatt	-2	-2	-4	-4	-4	-4
Uppskjuten skatt	-54	-45	-105	-81	-305	-281
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>175</b>	<b>149</b>	<b>389</b>	<b>269</b>	<b>1 042</b>	<b>922</b>
Vinst per aktie, kr <sup>2,3</sup>	2,28	1,94	5,06	3,53	13,56	12,05
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 122	76 857	76 492

**TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN**

Mkr	2011	2010	2011	2010	2010/2011	2010
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
<b>Periodens resultat</b>	<b>175</b>	<b>149</b>	<b>389</b>	<b>269</b>	<b>1 042</b>	<b>922</b>
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	1	-2	1	-9	-6	-16
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1</sup></b>	<b>176</b>	<b>147</b>	<b>390</b>	<b>260</b>	<b>1 036</b>	<b>906</b>

1. Hela resultatet/totalresultatet 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.

3. Omräkning har skett för under maj 2011 genomförd aktiesplit 2:1.

**KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN**

Mkr	Q2 2011	Q1 2011	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009
Hysesintäkter	363	364	337	318	321	318	308	307
Driftskostnader	-47	-67	-61	-39	-44	-62	-49	-39
Reparation och underhåll	-14	-13	-17	-11	-11	-11	-15	-12
Fastighetsskatt	-17	-16	-14	-17	-16	-15	-14	-13
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	0	-1	-1	-1	0
Fastighetsadministration	-13	-13	-11	-14	-14	-12	-14	-13
<b>Driftsöverskott</b>	<b>271</b>	<b>254</b>	<b>232</b>	<b>237</b>	<b>235</b>	<b>217</b>	<b>215</b>	<b>230</b>
Förvaltningsresultat	173	162	144	158	158	144	137	150
Överskottsgrad, %	74,7	69,8	68,8	74,5	73,2	68,2	69,8	74,9
Direktavkastning, %	6,4	6,1	5,8	6,3	6,3	6,0	6,0	6,5
Soliditet, %	30,7	31,3	30,5	30,4	29,2	30,8	29,6	28,3
Avkastning eget kapital, %	13,0	16,1	27,7	25,9	12,9	10,6	11,9	9,7
Resultat per aktie, kr	2,28	2,78	4,53	3,97	3,88	3,18	3,49	2,73
Kassaflöde per aktie, kr	2,24	2,08	1,90	2,03	2,04	1,88	1,92	2,03
Eget kapital per aktie II, kr	87,85	88,44	85,12	78,83	74,32	75,17	73,15	71,34
Börskurs i % av Eget Kapital II	104,2	106,3	114,5	117,7	99,9	101,4	90,6	90,6

Överskottsgrad och direktavkastning baseras på kvartalsciffrorna ovan.

**BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN**

Mkr	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	16 964	14 950	16 678
Övriga anläggningstillgångar	171	156	160
Kortfristiga fordringar	82	93	75
Likvida medel	158	413	175
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 375</b>	<b>15 612</b>	<b>17 088</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	5 327	4 560	5 206
Uppskjuten skatteskuld	1 425	1 152	1 336
Övriga långfristiga skulder	10 124	7 883	8 214
Kortfristiga skulder	499	2 017	2 332
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>17 375</b>	<b>15 612</b>	<b>17 088</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN**

Mkr	jan-jun 2011	jan-jun 2010	jan-dec 2010
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	5 206	4 417	4 417
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	5 206	4 417	4 417
Lämnad utdelning	-269	-259	-259
Avyttring egna aktier	-	142	142
Periodens resultat	389	269	922
Övrigt totalresultat	1	-9	-16
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>5 327</b>	<b>4 560</b>	<b>5 206</b>
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>5 327</b>	<b>4 560</b>	<b>5 206</b>

**KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN**

Mkr	jan-jun 2011	jan-jun 2010	jan-dec 2010
<i>Löpande verksamheten</i>			
Driftsöverskott	525	452	921
Central administration	-18	-16	-33
Återläggning avskrivningar	1	1	1
Betalt finansnetto	-170	-126	-274
Betald inkomstskatt	-1	0	-7
Förändring övrigt rörelsekapital	-24	-97	25
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>313</b>	<b>214</b>	<b>633</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i koncernföretag	-	-126	-960
Försäljning av andelar i koncernföretag	83	9	237
Investeringar och förvärv av fastigheter	-206	-385	-1152
Fastighetsförsäljningar	10	9	17
Förändring övriga anläggningstillgångar	-16	7	-10
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-129</b>	<b>-486</b>	<b>-1 868</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning	-269	-259	-259
Avyttring egna aktier	-	142	142
Omsättning derivat	-	-	30
Förändring lån	83	519	1 225
Förändring övriga långfristiga skulder	-15	2	-9
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>-201</b>	<b>404</b>	<b>1 129</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-17</b>	<b>132</b>	<b>-106</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>175</b>	<b>281</b>	<b>281</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>158</b>	<b>413</b>	<b>175</b>

**SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN - JUN**

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Totalt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter	387	347	238	201	102	91	727	639
Fastighets- kostnader	-104	-101	-70	-63	-28	-23	-202	-187
Drifts- överskott	283	246	168	138	74	68	525	452

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 525 Mkr (452) Mkr och resultat före skatt 498 Mkr (354) består av central administration -18 Mkr (-16), finansnetto -172 Mkr (-134) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 163 Mkr (52).

**RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET**

Mkr	jan-jun 2011	jan-jun 2010	jan-dec 2010
Intäkter	39	38	80
Kostnader	-51	-48	-101
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12</b>	<b>-10</b>	<b>-21</b>
Finansiella intäkter	278	163	728
Finansiella kostnader	-201	-205	-319
<b>Resultat före skatt</b>	<b>65</b>	<b>-52</b>	<b>388</b>
Skatt	7	22	-7
<b>Periodens resultat</b>	<b>72</b>	<b>-30</b>	<b>381</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>72</b>	<b>-30</b>	<b>381</b>

## Definitioner

**Finansiella nyckeltal***Avkastning på eget kapital*

Resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande.

*Avkastning på totalt kapital*

Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och värdeförändring derivat, 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 nyckeltal***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*

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*

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 dividerad med resultat per aktie.

*P/E-tal II, ggr*

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

**Fastighetsrelaterade nyckeltal***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 marknadshyra 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 hysesvärde.

*Överskottsgrad*

Driftsöverskott i procent av hysesintäkter.

**BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET**

Mkr	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
Andelar i koncernföretag	3 856	3 460	3 854
Fordringar hos koncernföretag	9 199	8 116	8 637
Övriga tillgångar	154	146	323
Kassa och bank	148	380	173
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 357</b>	<b>12 102</b>	<b>12 987</b>
Eget kapital	2 035	1 820	2 231
Skulder till kreditinstitut	8 901	8 119	8 814
Skulder till koncernföretag	2 255	1 900	1 792
Övriga skulder	166	263	150
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>13 357</b>	<b>12 102</b>	<b>12 987</b>

**KONCERNENS NYCKELTAL**

	jan-jun 2011	jan-jun 2010	jul/jun 2010/11	jan-dec 2010
--	-----------------	-----------------	--------------------	-----------------

**FINANSIELLA**

Avkastning på eget kapital, %	14,8	12,0	21,1	19,0
Avkastning på totalt kapital, %	7,7	7,4	9,3	9,0
Soliditet, %	30,7	29,2	30,7	30,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,3	3,0	3,1
Belåningsgrad fastigheter, %	59,2	62,2	59,2	59,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,0	1,9	1,9

**AKTIERELATERADE<sup>1</sup>**

Resultat per aktie, kr	5,06	3,53	13,56	12,05
Resultat före skatt per aktie, kr	6,48	4,65	17,58	15,78
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,36	3,97	8,29	7,90
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet per aktie, kr	4,32	3,93	8,25	7,86
Eget kapital per aktie I, kr	69,31	59,33	69,31	67,74
Eget kapital per aktie II, kr	87,85	74,32	87,85	85,12
Börskurs per aktie, kr	91,50	74,25	91,50	97,50
Utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,50
Aktiens direktavkastning, % <sup>2</sup>	-	-	-	3,6
Aktiens totalavkastning, % <sup>2</sup>	-	-	-	52,3
P/E-tal I, ggr	9,0	10,5	6,7	8,1
P/E-tal II, ggr	14,2	12,7	15,0	16,7
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 122	76 857	76 492

**FASTIGHETSRELATERADE**

Antal fastigheter	246	246	246	249
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	16 964	14 950	16 964	16 678
Direktavkastning, % – alla fastigheter	5,9	6,2	5,9	6,1
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	6,2	6,8	6,2	6,3
Uthyrbar yta, kvm	1 344 661	1 294 675	1 344 661	1 369 064
Hysesintäkter, kr per kvm	1 043	985	1 043	1 034
Driftsöverskott, kr per kvm	747	718	747	741
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	93	92	93	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	93	94	93	94
Överskottsgrad, %	72	73	72	72

**MEDARBETARE**

Antalet anställda vid periodens slut	85	83	85	86
Genomsnittligt antal anställda	85	82	85	83

<sup>1</sup>Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 2:1 under maj 2011.

<sup>2</sup>Beräknas enbart för kalenderår.


Wihlborgs nya tema "arbetsglädje" välkomnar deltagarna på årsstämman.

# Hos oss bor arbetsglädjen

Med hjälp av vårt engagemang och våra fastigheter ska vi skapa förutsättningar för näringslivet i Öresundsregionen att utvecklas positivt.



wihlborgs.se

## **Malmö - Huvudkontor**

Wihlborgs Fastigheter AB  
Box 97, 201 20 Malmö  
Besök: Dockplatsen 16  
Telefon: 040-690 57 00  
Fax: 040-690 57 01

## **Helsingborg**

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

## **Lund**

Wihlborgs Fastigheter AB  
Ideon Science Park  
Scheelevägen 17  
223 70 Lund  
Telefon: 040-690 57 00  
Fax: 040-690 57 01

## **Danmark**

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

[www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)

[info@wihlborgs.se](mailto:info@wihlborgs.se)

Styrelsens säte: Malmö

Organisationsnummer:

556367-0230