

## Delåret i sammandrag

**Periodens resultat ökade med 68 Mkr till 282 Mkr (214), motsvarande ett resultat per aktie om 3,67 kr (2,78)**

**Hysesintäkterna ökade med 4 procent till 380 Mkr (364)**

**Driftsöverskottet ökade med 5 procent till 267 Mkr (254)**

**Förvaltningsresultatet ökade med 2 Mkr till 164 Mkr (162)**

Koncernens nyckeltal, Mkr	2012	2011
	jan-mar	jan-mar
Hysesintäkter	380	364
Driftsöverskott	267	254
Förvaltningsresultat	164	162
Värdförändringar	216	105
Periodens resultat	282	214
Resultat per aktie, kr	3,67	2,78
Överskottsgrad, %	70	70
Soliditet, %	30,9	31,3
Uthyrningsgrad, %	92	94

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 18,3 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,4 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,6 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.

## Övergripande mål

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

## Finansiella mål

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter
- Soliditet lägst 30 procent
- Räntetäckningsgrad minst 2,0
- Belåningsgrad högst 60 procent

03

VD-/marknads-  
kommentar

04

Intäkter, kost-  
nader, resultat

06

Tillgångar

10

Skulder

12

Finansiella  
rapporter

15

Nyckeltal

## Ekonomisk information 2012

Delårsrapport jan-jun **6 juli 2012**

Delårsrapport jan- sep **25 oktober 2012**

**Produktion** Wihlborgs i samarbete med Adamsson Appelfeldt Advertising.  
**Fotograf** Felix Gerlach (interiör och exteriör).  
**Tryckeri** Holmbergs. Tryckt på Svanenmärkt papper, licensnummer 341 115.



# VD-kommentar

2012 inleds lika bra som 2011 avslutades. Hyresmarknaden är fortfarande bra. Med vår starka marknadsposition och närhet till våra kunder har vi detta första kvartal 2012 ökat vår kontraktsstock med 15 Mkr i nettouthyrning. Kvaliteten på våra hus har givetvis också en stor betydelse. Vi har tecknat nya hyresavtal med en årshyra om hela 46 (18) miljoner samtidigt som uppsägningarna landar på 31 (15).

Vi fortsätter att växa verksamheten genom att öka våra intäkter mer än våra kostnader. Våra hyresintäkter för första kvartalet är nu uppe i 380 Mkr (364). Med en fortsatt press på kostnaderna landar driftsöverskottet på 267 Mkr (254) vilket motsvarar en ökning med 5 procent.

Med en snittränta vid årsskiftet om 3,59 procent och 3,57 procent den 31 mars är vi konkurrenskraftiga mot börsens övriga fastighetsbolag och våra finanskostnader rimliga. För kvartalet landar räntenettot på -94 Mkr (-83).

Sammantaget innebär detta att vårt förvaltningsresultat fortsätter att öka och uppgår nu till 164 Mkr (162).

Transaktionsvolymen har under första kvartalet varit låg. Vi har endast köpt marken till ett nytt projekt i Helsingborg och vi har sålt en fastighet för 41 Mkr. Efter rapportperiodens utgång har en fastighet i Helsingborg förvärvats för 46 Mkr.

Vår projektportfölj fortsätter att öka och uppgår nu till 1 436 Mkr. Vi har startat ombyggnaden av Magasinet i Malmö, en gammal magasinsbyggnad från början av 1950-talet. Fastigheten är välbelägen endast ett stenkast från Centralstationen. Här skapar vi 5 000 kvm nya kontorsytor, varav 2 000 kvm nu är uthyrda till LRF Media. Vi för dessutom diskussioner för resterande ytor. Sammanlagt investerar vi 85 Mkr. Ombyggnaden ska stå färdig till årsskiftet och vår avkastning på investerat kapital blir 9 procent.

Efter rapportperiodens utgång har vi tecknat ett avtal med ÅF om en förhyrning av 6 000 kvm i vårt nya projekt Fören, Gängtappen 2, på Dockan.

Vårt projekt Media Evolution City har avslutats och ingår nu fullt uthyrd i förvaltningen.

Man kan sammanfatta kvartalet med att verksamheten rullar på som vanligt. Vi ökar förvaltningsresultatet och startar nya lönsamma projekt.




# Marknadskommentar

Befolkningen i Öresundsregionen uppgår till ca 3,8 miljoner och fortsätter att öka. Redan 2023 bedömer Region Skåne att befolkningen överstiger 4 miljoner. Ökningen förväntas procentuellt sett vara högst på skånska sidan.

Kastrup, Nordens största flygplats, är av högsta vikt för regionens utveckling och slår nya passagerarekord. Under 2011 passerade 22,7 miljoner passagerare flygplatsen. Framgången fortsätter och under mars månad ökade passagerarantalet med hela 7,2 procent jämfört med samma period i fjol. Det betyder att flygplatsen hade en starkare utveckling än t ex London, Frankfurt, Paris, Berlin och Zürich.

Den värsta pessimismen i samband med skuldskrisen och lågkonjunkturen har lättat. Flera kreditinstitut och banker har skrivit upp sina tillväxtprognoser, om än till en relativt modest nivå. Den fortsatta osäkerheten om skuldproblematiken och den restriktiva kreditgivningen dämpar återhämtningen.

Hyresmarknaden ligger traditionellt sett sent i konjunkturcykeln. Skåne såg en positiv sysselsättningstillväxt

med 1,6 procent per år under 2010 och 2011. Detta pekar på en gynnsam utveckling på hyresmarknaden under 2012, vilket också visat sig under årets första kvartal.

Lågkonjunkturen har varit djupare i Danmark än i Sverige och hyresmarknaden har påverkats i större utsträckning. Det speglar sig i ökade vakanser och större press nedåt avseende hyresnivåerna. Efterfrågan är fortfarande svag även om vakanserna inte tycks öka längre.

Likviditeten på fastighetsmarknaden höll i sig under första kvartalet 2012. Enligt DTZ uppgick transaktionsvolymen till 22,1 miljarder kronor i Sverige, en uppgång med 13 procent jämfört med motsvarande period förra året. De svenska investerarna fortsätter att dominera marknaden och stod för 72 procent av det investerade kapitalet. Det enskilt största segmentet är bostäder vars andel uppgick till ca 40 procent. Även om året börjat bra är frågan hur svårigheten med finansieringsfrågan kommer att påverka transaktionsvolymen framöver. I Danmark är transaktionsmarknaden fortsatt trög.

# Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2011 och balansposter för tidpunkten 2011-12-31.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 380 Mkr (364). I summan ingår 5 Mkr (7) avseende tilläggsdebiteringar som avser slutavräkning för kostnader 2011. Dessutom ingår 8 Mkr i förtida lösen av hyreskontrakt.

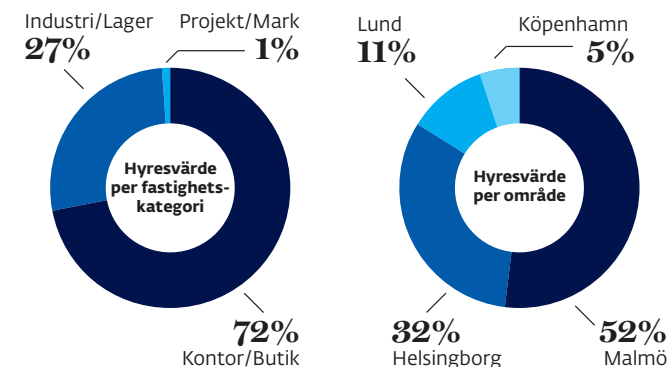
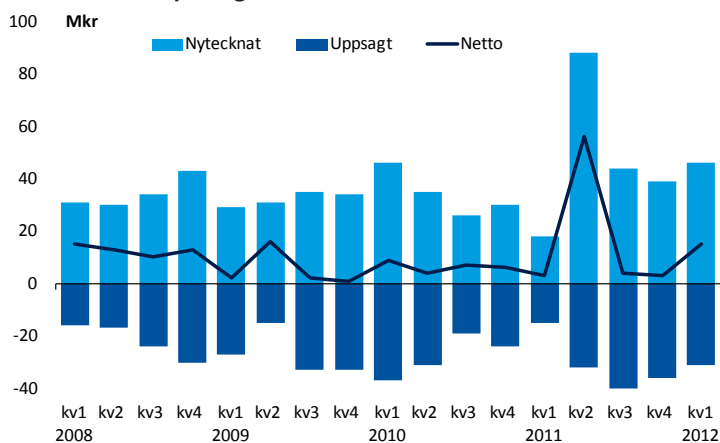
Övriga ökning av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 4 procent jämfört med 2011.

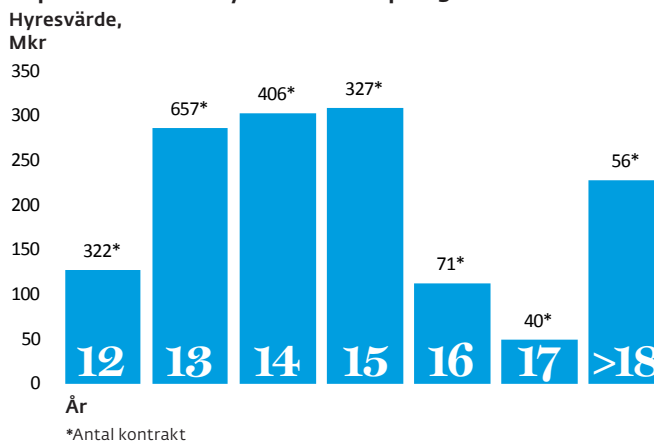
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är oförändrad 92 procent mot årsskiftet.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 46 Mkr (18). Periodens uppsägningar har uppgått till 31 Mkr (15). Detta innebär en nettouthyrning om 15 Mkr (3).

### Nettouthyrning



### Löptider för lokalhyreskontrakt per 31 mars 2012



Vår fastighet Borupvang 5 i Ballerup, Köpenhamn.

## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 113 Mkr (110). Årets första kvartal är det dyraste eftersom kostnaden för snöröjning, elektricitet och uppvärmning är som störst under vintern. I kvartalshistoriken nederst på sidan 12 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 267 Mkr (254), med en överskottsgrad om 70 procent (70).

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 9 Mkr (9).

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -94 Mkr (-83), varav ränteintäkterna uppgår till 2 (2).

Periodens räntekostnader uppgår till 96 Mkr (85). Vid periodens slut uppgår den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,60 (3,66).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 164 Mkr (162).

## Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 380 Mkr (267).

## Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 282 Mkr (214).

Mkr	2012 jan-mar 3 mån	2011 jan-mar 3 mån
Periodens förvaltningsresultat	164	162
Periodens resultat före skatt	380	267
Periodens resultat	282	214
PER AKTIE, KR		
Periodens förvaltningsresultat	2,13	2,11
Periodens resultat före skatt	4,94	3,47
Periodens resultat	3,67	2,78
	<b>2012-03-31</b>	2011-03-31
Eget kapital I (26,3% uppskjuten skatt)	76,51	70,52
Eget kapital II (0% uppskjuten skatt)	96,73	88,24



Trapphuset i Kranen 8 i Malmö. Här är bland andra Mediegymnasiet hyresgäst.



# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 31 mars 2012

Sammanställningarna nedan baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 mars 2012. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2012.

Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 2012, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträtsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 31 mars 2012 av 247 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 373 000 kvm.

Femton av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 18 286 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 594 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 455 Mkr.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent och för industri/lager till 90 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 84 procent av totalt hyresvärde och 81 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontor/ butik samt industri/ lager uppgick sammanlagt till 72 respektive 27 procent av totalt hyresvärde

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration, från förvaltningsfastigheterna är 1 102 Mkr vilket med ett redovisat värde om 17 182 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 6,4 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,0 procent för kontor/ butik och 8,1 procent för industri/ lager.



Fastigheten Forskaren 3 i Lund.

### FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/lager, kvm	Utb/vård, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm	Andel, %
Malmö	279 643	28 895	242 594	48 756	24 129 <sup>1</sup>	624 016	46
Helsingborg	151 376	54 788	253 341	19 592	27 472 <sup>2</sup>	506 568	37
Lund	82 354	10 428	30 100	5 122	420	128 424	9
Köpenhamn	73 243	0	29 004	0	11 626	113 873	8
<b>Totalt</b>	<b>586 615</b>	<b>94 110</b>	<b>555 039</b>	<b>73 470</b>	<b>63 647</b>	<b>1 372 881</b>	<b>100,0</b>
<b>Andel, %</b>	<b>43</b>	<b>7</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>5</b>		

1. Här ingår 10 275 kvm hotell.

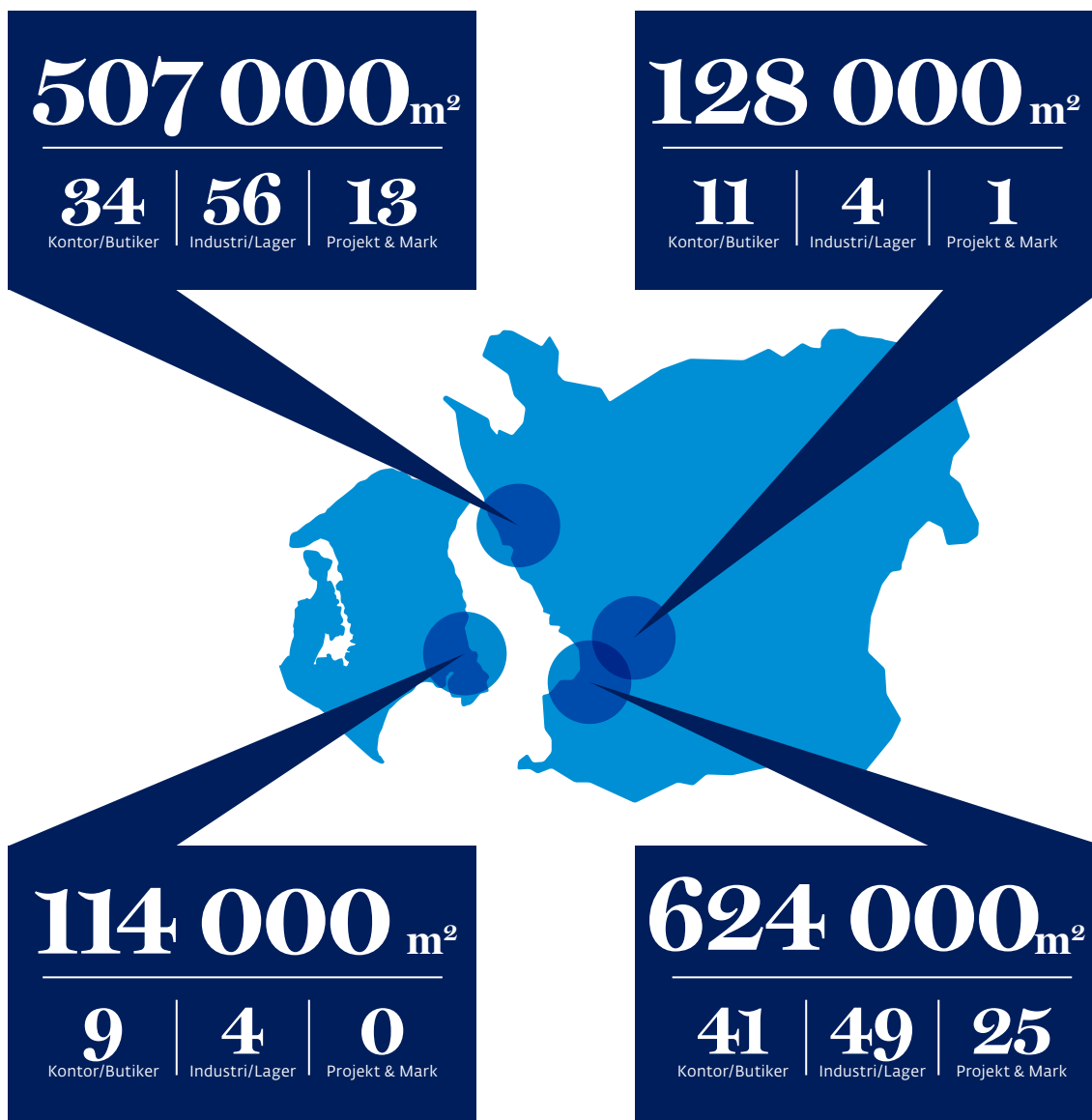
2. Här ingår 5 390 kvm bostäder samt 13 158 kvm hotell.

**FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSMRÅDE**

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen kvm	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Driftöver- skott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Drift- överskott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
<b>MALMÖ</b>											
Kontor/Butik	41	369	8 041	652	1 769	94	611	458	75	477	5,9
Industri/Lager	49	238	1 465	177	741	88	156	106	68	113	7,7
Projekt & Mark	25	17	428	10	567	-	3	-2	-	-1	-
<b>Totalt Malmö</b>	<b>115</b>	<b>624</b>	<b>9 933</b>	<b>839</b>	<b>1 344</b>	<b>92</b>	<b>770</b>	<b>562</b>	<b>73</b>	<b>588</b>	<b>5,9</b>
<b>HELSINGBORG</b>											
Kontor/Butik	34	176	2 970	273	1 544	97	264	188	71	196	6,6
Industri/Lager	56	321	1 818	227	706	90	205	142	70	153	8,4
Projekt & Mark	13	10	100	6	595	-	4	1	-	2	-
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>103</b>	<b>507</b>	<b>4 887</b>	<b>505</b>	<b>998</b>	<b>93</b>	<b>472</b>	<b>331</b>	<b>70</b>	<b>350</b>	<b>7,2</b>
<b>LUND</b>											
Kontor/Butik	11	90	1 633	155	1 717	85	132	90	68	98	6,0
Industri/Lager	4	21	125	15	700	87	13	11	83	11	9,1
Projekt & Mark	1	17	528	0	0	-	0	0	-	0	-
<b>Totalt Lund</b>	<b>16</b>	<b>128</b>	<b>2 287</b>	<b>169</b>	<b>1 320</b>	<b>85</b>	<b>145</b>	<b>100</b>	<b>69</b>	<b>109</b>	<b>4,8</b>
<b>KÖPENHAMN</b>											
Kontor/Butik	9	90	1 002	70	775	83	58	42	72	45	4,5
Industri/Lager	4	24	128	11	447	100	11	9	84	9	7,3
Projekt & Mark	0	0	49	0	0	-	0	0	-	0	-
<b>Totalt Köpenhamn</b>	<b>13</b>	<b>114</b>	<b>1 179</b>	<b>80</b>	<b>707</b>	<b>85</b>	<b>68</b>	<b>51</b>	<b>74</b>	<b>55</b>	<b>4,6</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>247</b>	<b>1 373</b>	<b>18 286</b>	<b>1 594</b>	<b>1 161</b>	<b>91</b>	<b>1 455</b>	<b>1 044</b>	<b>72</b>	<b>1 102</b>	<b>6,0</b>
<b>Totalt exklusive projekt och mark</b>	<b>208</b>	<b>1 329</b>	<b>17 182</b>	<b>1 579</b>	<b>1 188</b>	<b>92</b>	<b>1 449</b>	<b>1 046</b>	<b>72</b>	<b>1 102</b>	<b>6,4</b>



Illustration Maxlab IV i Lund.



## Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under perioden förvärvat mark på Väla Södra av Helsingborgs stad för att bygga ett lager åt Bergaterminalen. Efter att ha utvecklat bostadsbyggrätter på fastigheten Nils 24 har vi sålt densamma till JM.

### FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–MARS 2012

Fastighet/adress	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta kvm	Pris, Mkr	*Driftsöverskott 2012, Mkr
<b>FÖRVÄRV KVARTAL 1</b>						
Rubinen 1, Basaltgatan	Helsingborg	Berga	Projekt & mark	0	7	-
<b>FÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 1</b>						
Nils 24, Drottninggatan 1	Malmö	Centrum	Projekt & mark	0	41	-

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



## Värdeförändringar fastigheter

Värderingen av fastigheterna per 2012-03-31 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 25 Mkr (31).

Per den 31 mars 2012 uppgår det redovisat värdet på fastigheterna till 18 286 Mkr.

Direktavkastningen på kontorsfastigheterna uppgår till 6,0 procent och industri/lager till 8,1 procent.

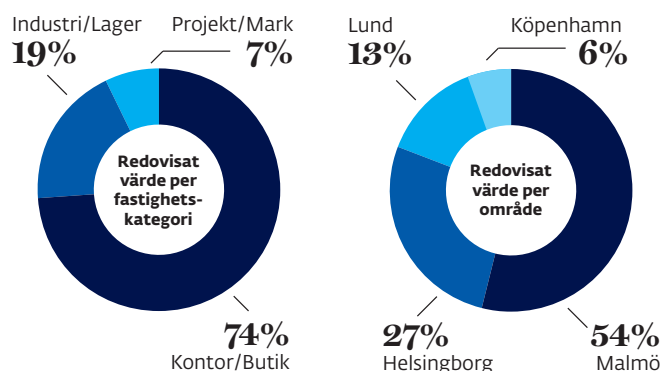
### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2012	18 046
Förvärv	7
Investeringar	258
Avyttrade fastigheter	-41
Värdeförändring	25
Valutaomräkningar	-9
Redovisat värde 31 mars 2012	18 286

## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 258 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 436 Mkr, varav 519 Mkr var investerade per den 31 mars 2012. 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, och omfattar 30 000 kvm uthyrbar yta. Projektet för Media Evolution City på Dockan har avslutats under perioden och ingår numera i förvaltningen. Ett nytt projekt har startats upp i fastigheten Hamnen 22:188, även kallad Magasinet.



Mötesrum i Terminalen 1 i centrala Helsingborg.

### PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 31 MARS 2012

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 120331, Mkr
Landsdomaren 6	Utb/vård	Lund	Q3 2013	30 000	100	730	212
Gängtappen 2	Kontor	Malmö	Q1 2013	9 300	0*	263	86
Hamnen 22:188	Kontor	Malmö	Q1 2013	5 000	38	85	17
Rubinen 1	Ind/lager	Helsingborg	Q4 2012	8 500	100	74	-
Kroksabeln 20	Ind/lager	Helsingborg	Q3 2012	4 400	100	50	40
<b>Summa</b>				<b>57 200</b>		<b>1 202</b>	<b>355</b>

\*Efter rapportperiodens utgång redovisas en uthyrningsgrad om 65 procent.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 490 Mkr (250) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

# Skulder och Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 5 880 Mkr (5 600) och soliditeten till 30,9 procent (30,1). Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten ej skall understiga 30 procent.

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 10 693 Mkr (10 488) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,60 procent (3,62).

Med beaktande av bolagets låneskuld om 10,7 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 58,5 procent (58,1).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick den 31 mars 2012 till 66 månader (66). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 4,6 år (4,5).

Genom våra derivatpositioner har vi erhållit en lägre risknivå i portföljen. Översiktliga villkor framgår nedan.

### DERIVATPORTFÖLJ 31 MARS 2012

Belopp, Mkr	Ränta 1, % <sup>1</sup>	kan stängas	Ränta 2, % <sup>2</sup>	Avslut
<b>Stängningsbara swappar</b>				
1 000	3,95	kvartalsvis	3,95	2021
500	3,83	kvartalsvis	3,83	2021
500	2,63	kvartalsvis	2,63	2026
500	1,97	april 2012	2,66	2026
500	2,33	maj 2012	2,33	2026
500	1,15	januari 2013	2,58	2027
1 000	1,96	augusti 2014	1,96	2021
<b>Ränteswappar</b>				
2 000	2,70			2021
<b>Tröskelswap</b>				
1 000	3,07	Tröskel 4,75		2021
<b>Kurvlutningsswappar</b>				
500		Rabatt 1,18 %		2013

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

<sup>2</sup> Betald ränta efter datum i föregående kolumn, Wihlborgs erhåller 90 dagars Stibor.

Wihlborgs innehar per den 31 mars tio räntederivatinstrument. Stängningsbara swappar om 4,5 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 8,9 år och 14,8 år, 2 miljarder kronor i 10-årig fastränteswap, en tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 9,4 år samt kurvlutningsswappar om 0,5 miljarder med löptid 1,3 år.

Genom höjda marknadsräntor har undervärdet på Wihlborgs derivatportfölj minskat från 421 Mkr till 230 Mkr, vilket inneburit en positiv värdeförändring om 191 Mkr. Värdeförändringen påverkar inte kassaflödet. När löptiden derivaten gått ut är alltid värdet noll.

Wihlborgs har utnyttjat 499 Mkr, varav 210 Mkr under kvar-talet, i den nya finansieringsvägen som skapats genom det delägda finansbolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB.

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 MARS 2012

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2012	4 279	2,69	-	-
2013	-	-	597	437
2014	1 178	3,31	4 549	4 496
2015	-	-	2 000	2 000
2016	-	-	3 533	2 957
>2016	5 236	4,35	803	803
<b>Totalt</b>	<b>10 693</b>	<b>3,57</b>	<b>11 482</b>	<b>10 693</b>

## Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 87 personer (87), varav 27 fastighetsvärdar. 54 medarbetare finns i Malmö, 22 i Helsingborg, 6 i Lund och 5 i Köpenhamn. Medelåldern är 47 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 inte investerat i några dotterbolagsaktier under perioden (2).

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

## Största ägare i Wihlborgs 31 mars 2012

Den största ägaren i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB, som äger 10,1 procent av de utestående aktierna.

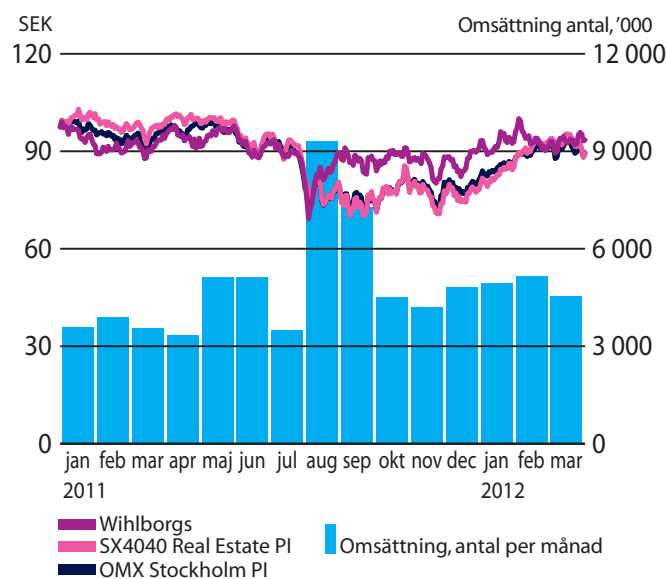
De tio största svenska ägarna ägde vid periodens slut 30 procent. Antalet aktieägare uppgick till 25 479, en minskning med 124 aktieägare från årsskiftet.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 39,7 procent, vilket är en ökning med 2,3 procentenheter sedan årsskiftet.

#### STÖRSTA ÄGARE I WIHLBORGS 31 MARS 2012

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova Fastigheter AB	7 734	10,1
SEB Fonder	2 785	3,6
Handelsbanken Fonder	2 499	3,3
Tibia Konsult AB	1 995	2,6
Länsförsäkringar Fonder	1 953	2,5
Familjen Qviberg	1 716	2,2
Skandia Fonder	1 504	2,0
Robur Fonder	1 201	1,5
Andra AP-fonden	873	1,1
Lannebo Fonder	847	1,1
Övr aktieägare reg i Sverige	23 238	30,3
Övr aktieägare reg i utlandet	30 512	39,7
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>76 857</b>	<b>100,0</b>

#### Kursutveckling 2011-01-01 – 2012-03-30



## 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, fastighets-

värdering och skatter. Till detta kommer likviditets- och upplåningsrisken. I årsredovisningen från 2011 sid 81–85 och 103–105 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.

Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

## Händelser efter rapportperioden

Efter rapportperiodens slut har en fastighet, Bunkagården Västra 8, förvärvats i Helsingborg för 46,4 Mkr.

I vårt projekt Fören, Gängtappen 2, i Dockan har ÅF hyrt 6 000 kvm kontor med en option om ytterligare 1 500 kvm. Inflyttning sker i mars 2013.

## Kommande rapporttillfällen

**06** juli 2012

Delårsrapport jan – jun

**25** okt 2012

Delårsrapport jan – sept

Malmö 26 april 2012

### Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

**Anders Jarl**  
Verkställande direktör

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

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

**RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	2012	2011	2011/2012	2011
	jan-mar 3 mån	jan-mar 3 mån	apr-mar 12 mån	jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	380	364	1 461	1 445
Driftskostnader	-66	-67	-210	-211
Reparation och underhåll	-16	-13	-67	-64
Fastighetsskatt	-17	-16	-67	-66
Tomträttsavgäld	-1	-1	-5	-5
Fastighetsadministration	-13	-13	-57	-57
<b>Driftsöverskott</b>	<b>267</b>	<b>254</b>	<b>1 055</b>	<b>1 042</b>
Central administration	-9	-9	-33	-33
Räntenetto	-94	-83	-361	-350
Resultat från joint ventures/övriga andelar	0	0	-3	-3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>164</b>	<b>162</b>	<b>658</b>	<b>656</b>
Värdeförändring fastigheter	25	31	509	515
Värdeförändring derivat	191	74	-219	-336
<b>Resultat före skatt</b>	<b>380</b>	<b>267</b>	<b>948</b>	<b>835</b>
Aktuell skatt	-2	-2	-4	-4
Uppskjuten skatt	-96	-51	-211	-166
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>282</b>	<b>214</b>	<b>733</b>	<b>665</b>
Vinst per aktie <sup>2 3</sup>	3,67	2,78	9,54	8,65
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857

**TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	2012	2011	2011/2012	2011
	jan-mar 3 mån	jan-mar 3 mån	apr-mar 12 mån	jan-dec 12 mån
<b>Periodens resultat</b>	<b>282</b>	<b>214</b>	<b>733</b>	<b>665</b>
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	-2	0	-4	-2
<b>Summa totalresultat för perioden <sup>1</sup></b>	<b>280</b>	<b>214</b>	<b>729</b>	<b>663</b>

1. Hela resultatet/totalresultatet 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.

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

**KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN**

Mkr	Q1 2012	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010
Hysesintäkter	380	353	365	363	364	337	318	321
Driftskostnader	-66	-56	-41	-47	-67	-61	-39	-44
Reparation och underhåll	-16	-21	-16	-14	-13	-17	-11	-11
Fastighetsskatt	-17	-16	-17	-17	-16	-14	-17	-16
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-1	-1	-2	0	-1
Fastighetsadministration	-13	-16	-15	-13	-13	-11	-14	-14
<b>Driftsöverskott</b>	<b>267</b>	<b>243</b>	<b>274</b>	<b>271</b>	<b>254</b>	<b>232</b>	<b>237</b>	<b>235</b>
Förvaltningsresultat	164	145	176	173	162	144	158	158
Överskottsgrad, %	70,3	68,8	75,1	74,7	69,8	68,8	74,5	73,2
Direktavkastning, %	5,9	5,5	6,4	6,4	6,1	5,8	6,3	6,3
Soliditet, %	30,9	30,1	30,6	30,7	31,3	30,5	30,4	29,2
Avkastning eget kapital, %	19,7	11,6	8,6	13,0	16,1	27,7	25,9	12,9
Resultat per aktie, kr	3,67	2,08	1,51	2,28	2,78	4,53	3,97	1,94
Kassaflöde per aktie, kr	2,11	1,95	2,26	2,24	2,08	1,90	2,03	2,04
Eget kapital per aktie II, kr	96,73	91,85	89,54	87,66	88,24	84,92	78,64	74,12
Börskurs i % av Eget Kapital II	96,7	99,1	97,4	104,4	106,5	114,8	117,9	100,2

Nyckeltal ovan baseras på utfall för respektive kvartal. Direktavkastning och avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal utan beaktande av säsongsvariationer.



**BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	18 286	16 698	18 046
Övriga anläggningstillgångar	208	164	234
Kortfristiga fordringar	101	123	97
Likvida medel	415	310	206
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 010</b>	<b>17 295</b>	<b>18 583</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	5 880	5 420	5 600
Uppskjuten skatteskuld	1 554	1 362	1 459
Övriga långfristiga skulder	10 987	9 899	10 974
Kortfristiga skulder	589	614	550
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 010</b>	<b>17 295</b>	<b>18 583</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN**

Mkr	jan-mar 2012	jan-mar 2011	jan-dec 2011
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	5 600	5 206	5 206
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Belopp vid periodens början	5 600	5 206	5 206
Lämnad utdelning	-	-	-269
Periodens resultat	282	214	665
Övrigt totalresultat	-2	0	-2
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>5 880</b>	<b>5 420</b>	<b>5 600</b>
<b>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>	-	-	-
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>5 880</b>	<b>5 420</b>	<b>5 600</b>

**KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	jan-mar 2012	jan-mar 2011	jan-dec 2011
<b>Löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott	267	254	1 042
Central administration	-9	-9	-33
Återläggning avskrivningar	-	-	1
Betalt finansnetto	-78	-90	-361
Betald inkomstskatt	-2	-1	-4
Förändring övrigt rörelsekapital	19	5	42
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>197</b>	<b>159</b>	<b>687</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av andelar i koncernföretag	-	-	-413
Försäljning av andelar i koncernföretag	-	83	169
Investeringar och förvärv av fastigheter	-265	-90	-645
Fastighetsförsäljningar	41	10	23
Förändring övriga anläggningstillgångar	24	-5	-79
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-200</b>	<b>-2</b>	<b>-945</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning	-	-	-269
Omsättning derivat	-	-	9
Förändring lån	212	-9	556
Förändring övriga långfristiga skulder	-	-13	-7
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>212</b>	<b>-22</b>	<b>289</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>209</b>	<b>135</b>	<b>31</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>206</b>	<b>175</b>	<b>175</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>415</b>	<b>310</b>	<b>206</b>

**SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN - MAR**

Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Hysesintäkter	193	191	130	121	40	34	17	18	380	364
Fastighets- kostnader	-57	-56	-40	-39	-13	-12	-3	-3	-113	-110
Drifts- överskott	136	135	90	82	27	22	14	15	267	254

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 267 Mkr (254) Mkr och resultat före skatt 380 Mkr (267) består av central administration -9 Mkr (-9), finansnetto -94 Mkr (-83) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 216 Mkr (105).

**RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag**

Mkr	jan-mar	jan-mar	jan-dec
	2012	2011	2011
Intäkter	22	19	86
Kostnader	-25	-23	-106
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3</b>	<b>-4</b>	<b>-20</b>
Finansiella intäkter	287	229	677
Finansiella kostnader	-115	-95	-747
<b>Resultat före skatt</b>	<b>169</b>	<b>130</b>	<b>-90</b>
Skatt	-45	-17	68
<b>Periodens resultat</b>	<b>124</b>	<b>113</b>	<b>-22</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>124</b>	<b>113</b>	<b>-22</b>

## Definitioner

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

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Vid delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

*Avkastning på totalt kapital*

Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och värdeförändring derivat, i procent av genomsnittlig balansomsättning. Vid delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

*Soliditet*

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Räntetäckningsgrad*

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

*Belåningsgrad fastigheter*

Låneskulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

*Skuldsättningsgrad*

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

**Aktierelaterade nyckeltal***Periodens resultat per aktie*

Periodens 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 redovisat 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 dividerat med resultat per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

*P/E-tal II, ggr*

Börskurs per aktie dividerat med förvaltningsresultat, belastat med 26,3 procent skatt, per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

**Fastighetsrelaterade nyckeltal**

Nyckeltalen är baserade på fastighetsbeståndet i slutet på respektive kvartal.

*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 hyresvärde.

*Överskottsgrad*

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

**BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET** i sammandrag

Mkr	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
Andelar i koncernföretag	3 993	3 856	3 993
Fordringar hos koncernföretag	10 038	9 026	9 783
Övriga tillgångar	305	347	379
Kassa och bank	287	308	204
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 623</b>	<b>13 537</b>	<b>14 359</b>
Eget kapital	2 064	2 344	1 940
Skulder till kreditinstitut	9 294	8 811	9 294
Skulder till koncernföretag	2 927	2 288	2 620
Övriga skulder	338	94	505
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 623</b>	<b>13 537</b>	<b>14 359</b>

**KONCERNENS NYCKELTAL**

Mkr	jan-mar 2012	jan-mar 2011	apr/mar 2011/12	jan-dec 2011
-----	-----------------	-----------------	--------------------	-----------------

**FINANSIELLA**

Avkastning på eget kapital, %	19,7	16,1	13,0	12,3
Avkastning på totalt kapital, %	6,1	6,4	8,5	8,6
Soliditet, %	30,9	31,3	30,9	30,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,9	2,8	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	58,5	59,4	58,5	58,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,9

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

Resultat per aktie, kr	3,67	2,78	9,54	8,65
Resultat före skatt per aktie, kr	4,94	3,47	12,33	10,86
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,13	2,11	8,56	8,54
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet per aktie, kr	2,11	2,08	8,56	8,54
Eget kapital per aktie I, kr	76,51	70,52	76,51	72,86
Eget kapital per aktie II, kr	96,73	88,24	96,73	91,85
Börskurs per aktie, kr	93,50	94,00	93,50	91,00
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,75
Aktiens direktavkastning, % <sup>2</sup>	-	-	-	4,1
Aktiens totalavkastning, % <sup>2</sup>	-	-	-	-3,1
P/E-tal I, ggr	6,4	8,4	9,8	10,5
P/E-tal II, ggr	14,9	15,1	14,8	14,5
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857

**FASTIGHETSRELATERADE**

Antal fastigheter	247	246	247	247
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	18 286	16 698	18 286	18 046
Direktavkastning, % - alla fastigheter	6,0	6,0	6,0	5,8
Direktavkastning, % - exkl projektfastigheter	6,4	6,3	6,4	6,2
Uthyrbar yta, kvm	1 372 881	1 344 227	1 372 881	1 365 170
Hysesintäkter, kr per kvm	1 060	1 048	1 060	1 057
Driftsöverskott, kr per kvm	761	750	761	760
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	91	93	91	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	92	94	92	92
Överskottsgrad, %	72	72	72	72

**MEDARBETARE**

Antalet anställda vid periodens slut	87	85	87	87
--------------------------------------	----	----	----	----

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

Börshuset i Malmö med sin nyrenoverade fasad.

# 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

## **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