

Halvåret i sammandrag

Periodens resultat ökade med 28 Mkr till 417 Mkr (389), motsvarande ett resultat per aktie om 5,43 kr (5,06)

Hysesintäkterna ökade med 3,6 procent till 753 Mkr (727)

Driftsöverskottet ökade med 4,8 procent till 550 Mkr (525)

Förvaltningsresultatet ökade med 3,6 procent till 347 Mkr (335)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2012	2011	2012	2011
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun
Hysesintäkter	373	363	753	727
Driftsöverskott	283	271	550	525
Förvaltningsresultat	183	173	347	335
Värdeförändringar	-7	58	209	163
Periodens resultat	135	175	417	389
Resultat per aktie, kr	1,76	2,28	5,43	5,06
Överskottsgrad, %	76	75	73	72
Soliditet, %	30,1	30,7	30,1	30,7
Uthyrningsgrad, %	93	93	93	93

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 18,7 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-sep **25 oktober 2012**

Bokslutskommuniké jan- dec **5 februari 2013**

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

Vårt förvaltningsresultat för andra kvartalet visar ett nytt rekord i Wihlborgs historia, 183 Mkr. Tillsammans med första kvartalets resultat om 164 Mkr ger detta ett samlat förvaltningsresultat om 347 Mkr.

Hyresmarknaden visar vissa tecken på inbromsning. Men med vår starka marknadsposition och närhet till våra kunder redovisar vi en nettouthyrning om 8 Mkr för kvartalet och 23 Mkr för halvåret. Kvaliteten på våra hus har givetvis också en stor betydelse. Vi har tecknat nya hyresavtal med en årshyra om 98 Mkr (106) samtidigt som uppsägningarna landat på 75 (47).

Verksamheten fortsätter att växa genom att vi ökar våra intäkter mer än våra kostnader. Våra hyresintäkter för första kvartalet är nu uppe i 753 Mkr (727) och med en fortsatt press på kostnaderna landar driftsöverskottet på 550 Mkr (525), vilket motsvarar en ökning med 5 procent. Överskottsgraden för halvåret är 73 procent (72). Även uthyrningsgraden ökar från 92 procent vid årsskiftet till 93 vid halvårsskiftet.

Räntemarknaden har varit väldigt orolig under kvartalet med stor volatilitet. Detta utnyttjade vi i början av juni och tecknade två nya swapavtal på 10 år om totalt 1 miljard till en ränta om 2,035 procent. Tillsammans med tidigare 10-års swappar innebär detta att vår snittränta på 3 miljarder i tio år nu uppgår till 2,48 procent, exklusive bankens marginal. Vi har också förhandlat färdigt med våra banker om årets marginaler.

Allt detta sammantaget innebär att vi betalar en snittränta om 3,59 procent med en räntebindingstid om 83 månader. Med detta är vi konkurrenskraftiga mot börsens övriga fastighetsbolag.

Vår låneskuld uppgår till 10,8 miljarder och derivatavtalen till 9 miljarder vilket gör att våra finansiella kostnader för 2012, med nuvarande nivå på marknadsräntorna, ligger kvar på en i princip oförändrad nivå.

För halvåret landar finansnettot på -185 Mkr (-172). Sammantaget innebär detta att vårt förvaltningsresultat fortsätter att öka och uppgår nu till 347 Mkr (335).

Till följd av sänkta marknadsräntor har undervärdet på vår derivatportfölj ökat från 230 Mkr den 31 mars till 314 Mkr vid halvårsskiftet. Detta har medfört en negativ värdeförändring om 84 Mkr för kvartalet, men för halvåret visas en positiv förändring om 107 Mkr.

Wihlborgs skattesituation påverkas inte av utslaget i Högsta Förvaltningsdomstolen hur vinster ska fördelas i samband med försäljning av fastigheter i handelsbolag.

Låt mig sammanfatta kvartalet med att verksamheten rullar på som vanligt. Vi ökar förvaltningsresultatet, uppfyller våra finansiella mål och ser positivt på utvecklingen av 2012.




Marknadskommentar

Sverige klarar sig hyggligt i förhållande till eurozonen där skuld-krisen har förvärrats och konjunkturen vänder ner. Under första kvartalet blev tillväxten i Sverige starkare än förväntat, vilket är hänförligt till den stigande optimism som då observerades på de finansiella marknaderna. Konjunkturinstitutets Barometerindikator, där stämningläget och framtidsutsikterna pejas bland företag och hushåll, har under andra kvartalet legat runt 100 vilket innebär att stämningläget i ekonomin är normalt. I juni månad backade indikatorn till 98,7 där framförallt tillverkningsindustrin och bygg- och anläggningsverksamheten bidrog till nedgången på företagssidan. Totalt sett förväntas industriproduktionen öka något de närmaste månaderna medan byggföretagen förutspår att byggandet blir i det närmaste oförändrat. Efterfrågan för de privata tjänstenäringarna har ökat något och tjänsteföretagen räknar med fortsatt ökad efterfrågan de närmaste månaderna, även om sysselsättningen förväntas bli ungefär oförändrad.

Genom en blocköverskridande uppgörelse sänker Danmark skatterna för att öka tillväxten och hjälpa till en snabbare återhämtning. Skatten på arbete sänks med 14 miljarder kronor fram till 2022, bl a genom att grundavdraget för de som arbetar fördubblas. Dessutom höjs brytpunkten för den danska värnskatten, vilket innebär att marginalskatten sänks med 14 procentenheter för 275 000 danskar. På sikt väntas reformen ge motsvarande 15 800 nya jobb.

Den starka sysselsättningstillväxt vi sett i Skåne de senaste åren har avspeglats på hyresmarknaden. Enligt Øresundsinstututets juniprognos har sysselsättningstillväxten avmattats och bedöms i princip bli noll i år. Detta märks genom en något minskad efterfrågan och att uthyrningsprocesserna tenderar ta lite längre tid än normalt. Redan nästa år bedöms sysselsättningstillväxten bli positiv igen.

Intäkter, kostnader och resultat

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

Hyresintäkter

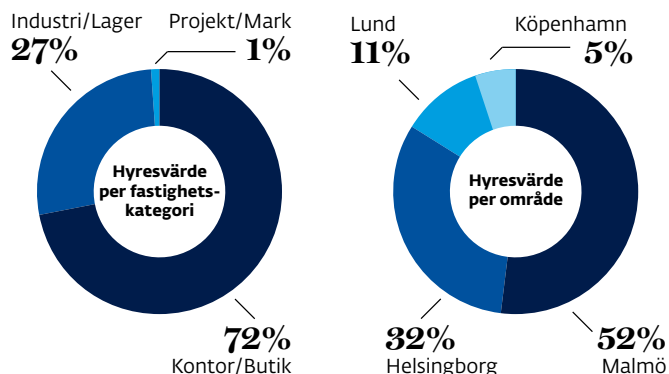
Hyresintäkterna uppgick till 753 Mkr (727). I summan ingår 5 Mkr (7) avseende tilläggsdebiteringar som avser slutavräkning för kostnader 2011. Dessutom ingår 8 Mkr (7) i förtida lösen av hyreskontrakt.

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

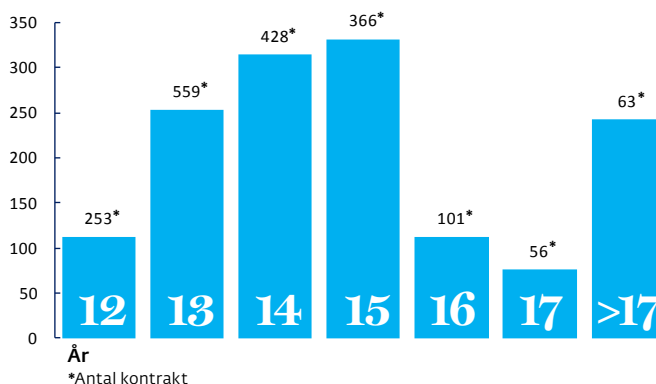
Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 3,6 procent jämfört med 2011.

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna har ökat med 1 procent till 93 mot årsskiftet.

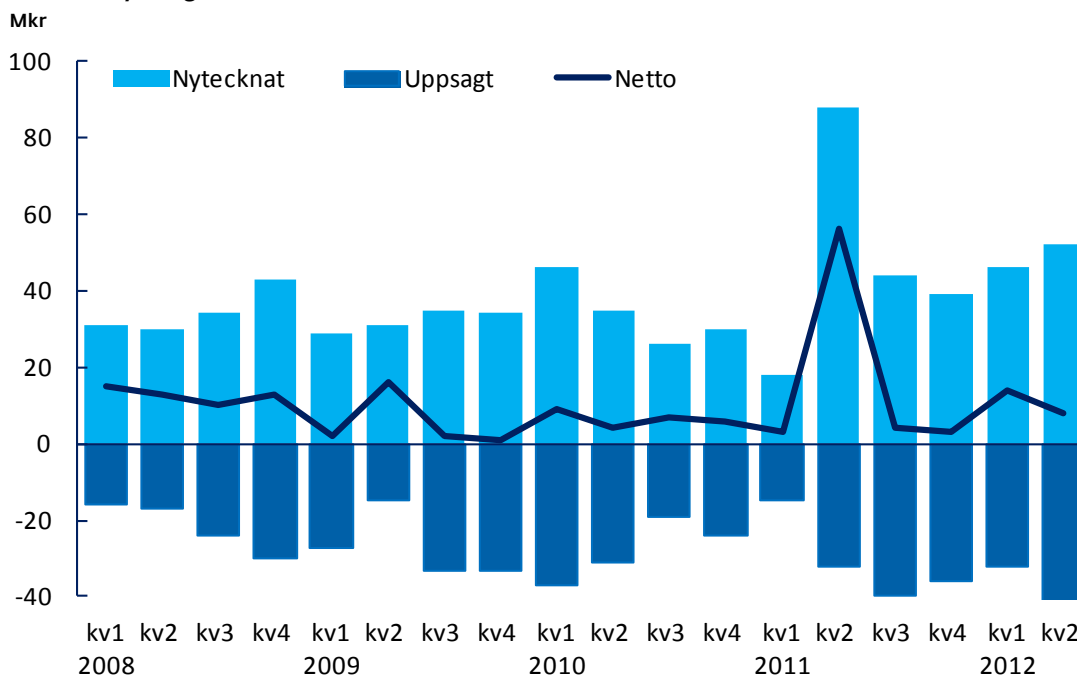
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 98 Mkr (106). Periodens uppsägningar har uppgått till 75 Mkr (47). Detta innebär en nettouthyrning om 23 Mkr (59).



Löptider för lokalhyreskontrakt per 30 juni 2012
Hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning



Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 203 Mkr (202). Trots en större förvaltningsvolym har kostnaderna inte påverkats utan ligger kvar på oförändrad nivå, vilket kan förklaras med en mildare vinter än i fjol. I kvartalshistoriken nederst på sidan 12 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 550 Mkr (525), med en överskottsgrad om 73 procent (72).

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -185 Mkr (-172), varav ränteintäkterna uppgår till 4 Mkr (4).

Periodens räntekostnader uppgår till 189 Mkr (176). De ökade räntekostnaderna beror på en högre låneskuld, den genomsnittliga räntan var något lägre än föregående år. Vid periodens slut uppgår den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,61 procent (3,71).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 347 Mkr (335).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 556 Mkr (498).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 417 Mkr (389).

Mkr	2012 jan-jun 6 mån	2011 jan-jun 6 mån
Periodens förvaltningsresultat	347	335
Periodens resultat före skatt	556	498
Periodens resultat	417	389
PER AKTIE, KR		
Periodens förvaltningsresultat	4,51	4,36
Periodens resultat före skatt	7,23	6,48
Periodens resultat	5,43	5,06
	2012-06-30	2011-06-30
Eget kapital I (26,3% uppskjuten skatt)	74,57	69,31
Eget kapital II (0% uppskjuten skatt)	95,29	87,66



I vår fastighet Slagthuset 1 hölls Årsstämman den 26 april 2012.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2012

Sammanställningarna nedan baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 juni 2012. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2012.

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

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 30 juni 2012 av 249 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 397 000 kvm.

Femton av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 18 664 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 614 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 487 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 1 135 Mkr vilket med ett redovisat värde om 17 433 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 6,5 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,1 procent för kontor/ butik och 8,2 procent för industri/ lager.



Efter årsstämman bjuds det på förtäring i Slagthusets lokaler.

FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/lager, kvm	Utb/vård, kvm	Övrigt, kvm ¹	Totalt, kvm	Andel, %
Malmö	280 978	29 264	242 535	48 756	24 129 ²	625 661	45
Helsingborg	151 376	54 788	263 811	19 592	27 479	517 045	37
Lund	82 354	10 428	30 100	5 122	420	128 424	9
Köpenhamn	80 390	0	33 803	0	11 626	125 819	9
Totalt	595 097	94 479	570 249	73 470	63 654	1 396 949	100
Andel, %	43	7	41	5	4		

¹ Här ingår 10 275 kvm hotell.

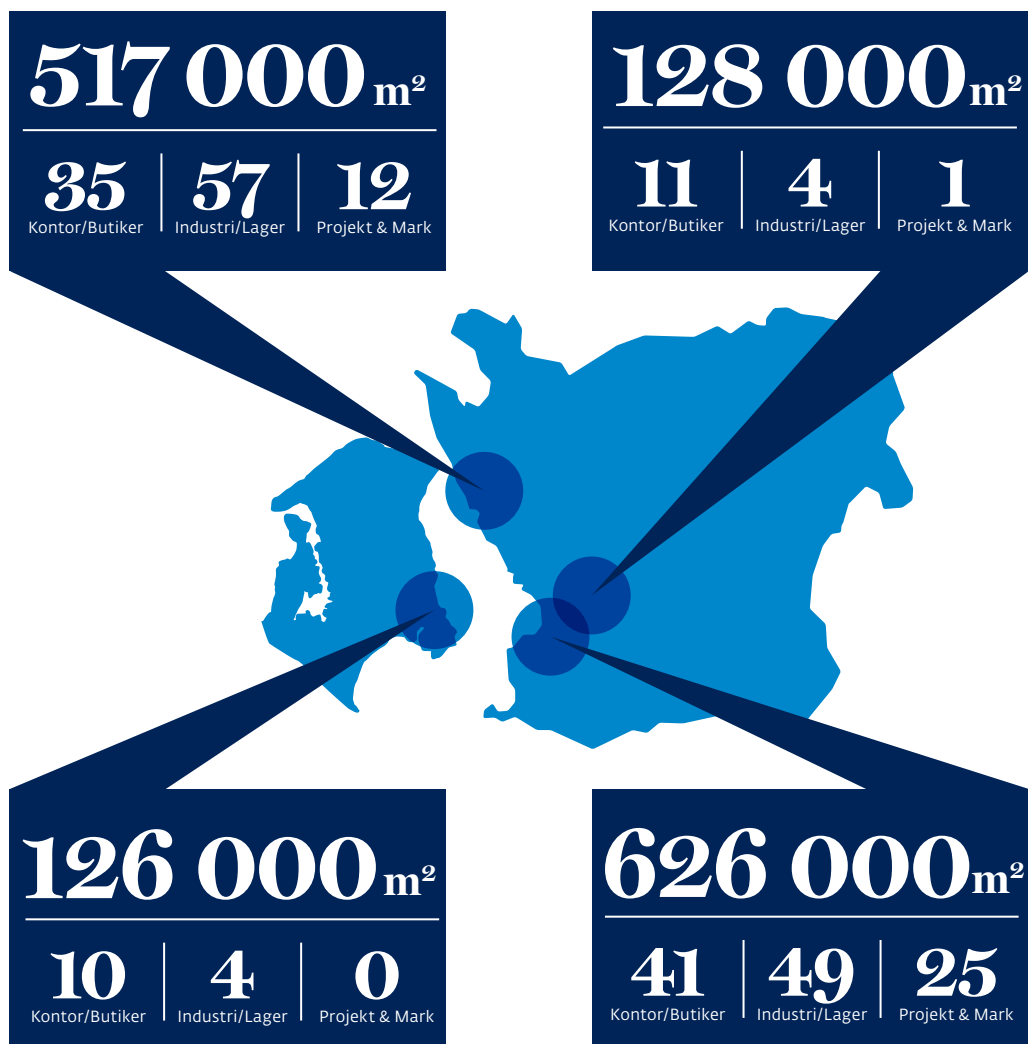
² Här ingår 5 390 kvm bostäder samt 13 158 kvm hotell.

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, %	Driftöver- skott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
MALMÖ											
Kontor/Butik	41	370	8 090	656	1 772	95	623	470	75	488	6,0
Industri/Lager	49	238	1 473	178	748	88	158	108	68	114	7,8
Projekt & Mark	25	17	535	8	476	38	3	-1	-	0	-
Totalt Malmö	115	626	10 098	842	1 347	93	784	576	73	602	6,0
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	35	178	3 034	278	1 560	97	270	193	72	201	6,6
Industri/Lager	57	331	1 880	235	708	91	214	151	70	161	8,6
Projekt & Mark	12	7	50	3	352	26	1	-1	-	-1	-
Totalt Helsingborg	104	517	4 964	516	997	94	485	343	71	362	7,3
LUND											
Kontor/Butik	11	90	1 642	155	1 718	85	131	89	68	98	6,0
Industri/Lager	4	21	125	15	700	87	13	11	83	11	9,1
Projekt & Mark	1	17	597	0	0	-	0	0	-	0	-
Totalt Lund	16	128	2 363	170	1 321	85	144	100	69	109	4,6
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	10	102	1 061	76	747	83	63	48	75	51	4,8
Industri/Lager	4	24	128	11	440	100	11	9	83	9	7,2
Projekt & Mark	0	0	49	-	-	-	0	0	-	0	-
Totalt Köpenhamn	14	126	1 238	87	689	85	74	56	76	60	4,9
Totalt Wihlborgs	249	1 397	18 664	1 614	1 156	92	1 487	1 075	72	1 133	6,1
Totalt exklusive projekt och mark	211	1 356	17 433	1 604	1 183	93	1 484	1 078	73	1 135	6,5



Projektkedare Leif Svensson berättar för intresserade aktieägare om utvecklingen av Dockan.



Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under perioden förvärvat tre fastigheter till ett värde om 107 Mkr. Efter att ha utvecklat bostadsbyggrätter på fastigheten Nils 24 har vi sålt densamma till JM för 41 Mkr.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–JUNI 2012

Fastighet/adress	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta kvm	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2012, Mkr ¹
Förvärv kvartal 1						
Rubinen 1, Basaltgatan	Helsingborg	Berga	Projekt & mark	0	-	-
Förvärv kvartal 2						
Bunkagården Västra 8	Helsingborg	Söder	Lager	10 400	-	-
Literbuen 6-18	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/lager	12 000	-	-
FÖRVÄRV JAN-JUN 2012				22 400	107	3,8
Försäljningar kvartal 1						
Nils 24, Drottninggatan 1	Malmö	Centrum	Projekt & mark	0	-	-
FÖRSÄLJNINGAR JAN-JUN 2012				0	41	-

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

Värdeförändringar fastigheter

Värderingen av fastigheterna per 2012-06-30 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 102 Mkr (153).

Per den 30 juni 2012 uppgår det redovisat värdet på fastigheterna till 18 664 Mkr.

Direktavkastningen på kontorsfastigheterna uppgår till 6,1 procent och industri/lager till 8,2 procent.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2012	18 046
Förvärv	107
Investeringar	459
Avyttrade fastigheter	-41
Värdeförändring	102
Valutaomräkningar	-9
Redovisat värde 30 juni 2012	18 664

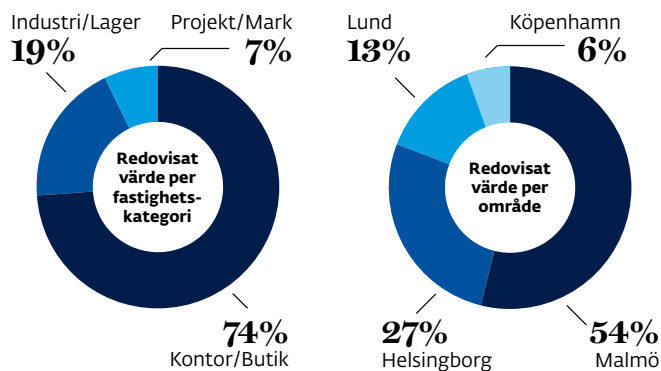
Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 459 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 510 Mkr, varav 668 Mkr var investerade per den 30 juni 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 Rubinen 1 i Helsingborg har utökats från 74 Mkr till 101 Mkr.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 95 Mkr (281) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



Wihlborgs Lundakontor finns i fastigheten Vätet 1 på Ideon.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 30 JUNI 2012

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 120630, Mkr
Landsdomaren 6	Utb/vård	Lund	Q3 2013	30 000	100	730	282
Gängtappen 2	Kontor	Malmö	Q1 2013	9 300	70	263	122
Hamnen 22:188	Kontor	Malmö	Q1 2013	5 000	70	85	31
Rubinen 1	Ind/lager	Helsingborg	Q1 2013	11 200	100	101	8
Kroksabeln 20	Ind/lager	Helsingborg	Q3 2012	4 400	100	50	46
Summa				59 900		1 229	489

Skulder och Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 5 731 Mkr (5 600) och soliditeten till 30,1 procent (30,1). Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten ej skall understiga 30 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 10 850 Mkr (10 488) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,61 procent (3,62).

Med beaktande av bolagets låneskuld om 10,8 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 58,1 procent (58,1).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick den 30 juni 2012 till 6,9 år (5,5). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 4,7 år (4,5).

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

DERIVATPORTFÖLJ 30 JUNI 2012

Belopp, Mkr	Ränta 1, %	kan stängas	Avslut
Stängningsbara swappar			
1 000	3,95	kvartralsvis	2021
500	3,83	kvartralsvis	2021
500	2,63	kvartralsvis	2026
500	2,66	kvartralsvis	2026
500	2,33	kvartralsvis	2026
500	1,15	januari 2013	2027
1 000	1,96	augusti 2014	2021
Ränteswappar			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
Tröskelswap			
1 000	3,07	Tröskel 4,75	2021
Kurvlutningsswappar			
500		Rabatt 1,18 %	2013

¹ Efter januari 2013 betalas 2,58 procent ränta.

Wihlborgs innehar per den 30 juni elva räntederivatinstrument. Stängningsbara swappar om 4,5 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 8,6 år och 14,5 år, 3 miljarder kronor i fastränteswappar med löptid 9-10 år, en tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 9,2 år samt kurvlutningsswappar om 0,5 miljarder med löptid 1 år.

Genom höjda marknadsräntor har undervärdet på Wihlborgs derivatportfölj minskat från 421 Mkr till 314 Mkr, vilket inneburit en positiv värdeförändring om 107 Mkr. Värdeförändringen påverkar

inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

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

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 30 JUNI 2012

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2012	2 284	2,10	-	-
2013	154	1,28	592	434
2014	1 178	3,33	2 749	2 749
2015	-		3 800	3 760
2016	500	3,63	3 433	3 077
>2016	6 734	4,19	830	830
Totalt	10 850	3,59	11 404	10 850

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 86 personer (87), varav 27 fastighetsvärdar. 53 medarbetare finns i Malmö, 23 i Helsingborg, 5 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.

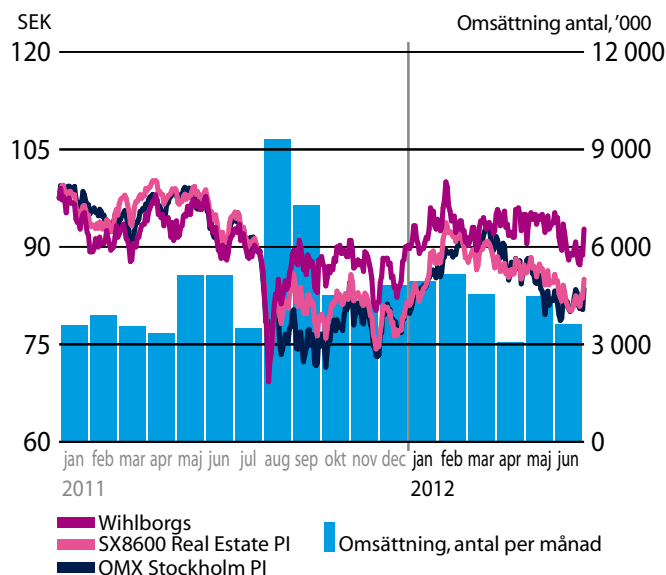
Moderbolaget har investerat 54 Mkr (3) i främst dotterbolagsaktier.

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

Största ägare i Wihlborgs 31 maj 2012

Den största ägaren i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB, som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 41 procent. Uppgifter om ägandet per den 30 juni saknas vid rapportens upprättande.

Kursutveckling 2011-01-01 – 2012-06-30



Händelser efter rapportperioden

Efter rapportperiodens slut har en fastighet, Bunkagården Mellersta 1, förvärvat i Helsingborg för 14 Mkr. I Lund har fastigheten Virket 2 försålts till 8 Mkr.

Kommande rapporttillfällen

25 okt 2012
Delårsrapport jan – sep

05 feb 2013
Bokslutskommuniké

23 apr 2013
Delårsrapport jan – mar

23 apr 2013
Årsstämma

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 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.

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 6 juli 2012

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

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2012 apr-jun 3 mån	2011 apr-jun 3 mån	2012 jan-jun 6 mån	2011 jan-jun 6 mån	2011/2012 jul-jun 12 mån	2011 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	373	363	753	727	1 471	1 445
Driftskostnader	-44	-47	-110	-114	-207	-211
Reparation och underhåll	-14	-14	-30	-27	-67	-64
Fastighetsskatt	-17	-17	-34	-33	-67	-66
Tomträttsavgäld	-2	-1	-3	-2	-6	-5
Fastighetsadministration	-13	-13	-26	-26	-57	-57
Driftsöverskott	283	271	550	525	1 067	1 042
Central administration	-9	-9	-18	-18	-33	-33
Räntenetto	-91	-89	-185	-172	-363	-350
Resultat från joint ventures/övriga andelar	0	0	0	0	-3	-3
Förvaltningsresultat	183	173	347	335	668	656
Värdförändring fastigheter	77	122	102	153	464	515
Värdförändring derivat	-84	-64	107	10	-239	-336
Resultat före skatt	176	231	556	498	893	835
Aktuell skatt	-2	-2	-4	-4	-4	-4
Uppskjuten skatt	-39	-54	-135	-105	-196	-166
Periodens resultat¹	135	175	417	389	693	665
Vinst per aktie ^{2 3}	1,76	2,28	5,43	5,06	9,02	8,65
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	76 857	76 857	76 857

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2012 apr-jun 3 mån	2011 apr-jun 3 mån	2012 jan-jun 6 mån	2011 jan-jun 6 mån	2011/2012 jul-jun 12 mån	2011 jan-dec 12 mån
Periodens resultat	135	175	417	389	693	665
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	5	1	3	1	0	-2
Summa totalresultat för perioden¹	140	176	420	390	693	663

¹ Hela resultatet/totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

² 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 2012	Q1 2012	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011	Q4 2010	Q3 2010
Hysesintäkter	373	380	353	365	363	364	337	318
Driftskostnader	-44	-66	-56	-41	-47	-67	-61	-39
Reparation och underhåll	-14	-16	-21	-16	-14	-13	-17	-11
Fastighetsskatt	-17	-17	-16	-17	-17	-16	-14	-17
Tomträttsavgäld	-2	-1	-1	-2	-1	-1	-2	0
Fastighetsadministration	-13	-13	-16	-15	-13	-13	-11	-14
Driftsöverskott	283	267	243	274	271	254	232	237
Förvaltningsresultat	183	164	145	176	173	162	144	158
Överskottsgrad, %	75,9	70,3	68,8	75,1	74,7	69,8	68,8	74,5
Direktavkastning, %	6,1	5,9	5,5	6,4	6,4	6,1	5,8	6,3
Soliditet, %	30,1	30,9	30,1	30,6	30,7	31,3	30,5	30,4
Avkastning eget kapital, %	9,3	19,7	11,6	8,6	13,0	16,1	27,7	25,9
Resultat per aktie, kr	1,76	3,67	2,08	1,51	2,28	2,78	4,53	3,97
Kassaflöde per aktie, kr	1,13	2,56	2,38	2,49	2,00	2,07	2,55	2,90
Eget kapital per aktie II, kr	95,29	96,73	91,85	89,54	87,66	88,24	84,92	78,64
Börskurs i % av Eget Kapital II	97,3	96,7	99,1	97,4	104,4	106,5	114,8	117,9

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	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	18 664	16 964	18 046
Övriga anläggningstillgångar	257	171	234
Kortfristiga fordringar	86	82	97
Likvida medel	20	158	206
Summa tillgångar	19 027	17 375	18 583
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 731	5 327	5 600
Uppskjuten skatteskuld	1 593	1 410	1 459
Övriga långfristiga skulder	11 184	10 153	10 974
Kortfristiga skulder	519	485	550
Summa eget kapital och skulder	19 027	17 375	18 583

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-jun 2012	jan-jun 2011	jan-dec 2011
Totalt eget kapital vid periodens början	5 600	5 206	5 206
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	5 600	5 206	5 206
Lämnad utdelning	-289	-269	-269
Periodens resultat	417	389	665
Övrigt totalresultat	3	1	-2
Belopp vid periodens slut	5 731	5 327	5 600
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 731	5 327	5 600

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan-jun 2012	jan-jun 2011	jan-dec 2011
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	550	525	1 042
Central administration	-18	-18	-33
Återläggning avskrivningar	-	1	1
Betalt finansnetto	-162	-170	-361
Betald inkomstskatt	-4	-1	-4
Förändring övrigt rörelsekapital	-82	-24	42
Kassaflöde löpande verksamheten	284	313	687
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag	-	-	-413
Försäljning av andelar i koncernföretag	-	83	169
Investeringar och förvärv av fastigheter	-566	-206	-645
Fastighetsförsäljningar	41	10	23
Förändring övriga anläggningstillgångar	-26	-16	-79
Kassaflöde investeringsverksamheten	-551	-129	-945
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-289	-269	-269
Omsättning derivat	-	-	9
Förändring lån	369	83	556
Förändring övriga långfristiga skulder	1	-15	-7
Kassaflöde finansieringsverksamheten	81	-201	289
Periodens kassaflöde	-186	-17	31
Likvida medel vid periodens början	206	175	175
Likvida medel vid periodens slut	20	158	206

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN - JUN

Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Hysesintäkter	387	387	251	238	77	66	38	36	753	727
Fastighets- kostnader	-100	-104	-72	-70	-23	-21	-8	-7	-203	-202
Drifts- överskott	287	283	179	168	54	45	30	29	550	525

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 550 Mkr (525) Mkr och resultat före skatt 556 Mkr (498) består av central administration -18 Mkr (-18), räntenetto -185 Mkr (-172) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 209 Mkr (163).

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-jun	jan-jun	jan-dec
	2012	2011	2011
Intäkter	46	39	86
Kostnader	-52	-51	-106
Rörelseresultat	-6	-12	-20
Finansiella intäkter	381	278	677
Finansiella kostnader	-229	-201	-747
Resultat före skatt	146	65	-90
Skatt	-19	7	68
Periodens resultat	127	72	-22
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	127	72	-22

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 genomsnittligt 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 verksamheten per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående 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 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	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Andelar i koncernföretag	3 766	3 856	3 993
Fordringar hos koncernföretag	10 055	9 199	9 783
Övriga tillgångar	300	154	379
Kassa och bank	19	148	204
Summa tillgångar	14 140	13 357	14 359
Eget kapital	1 779	2 035	1 940
Skulder till kreditinstitut	9 427	8 901	9 294
Skulder till koncernföretag	2 529	2 255	2 620
Övriga skulder	405	166	505
Summa eget kapital och skulder	14 140	13 357	14 359



Wihlborgs Helsingborgskontor inryms i fastigheten Floretten 3 på Berga.

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-jun 2012	jan-jun 2011	jul/jun 2011/12	jan-dec 2011
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	14,7	14,8	12,5	12,3
Avkastning på totalt kapital, %	6,8	7,7	8,3	8,6
Soliditet, %	30,1	30,7	30,1	30,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	2,8	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	58,1	59,2	58,1	58,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9	1,9
AKTIERELATERADE ¹				
Resultat per aktie, kr	5,43	5,06	9,02	8,65
Resultat före skatt per aktie, kr	7,23	6,48	11,62	10,86
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,51	4,36	8,69	8,54
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	3,70	4,07	8,56	8,94
Eget kapital per aktie I, kr	74,57	69,31	74,57	72,86
Eget kapital per aktie II, kr	95,29	87,66	95,29	91,85
Börskurs per aktie, kr	92,75	91,50	92,75	91,00
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,75
Aktiens direktavkastning, % ²	-	-	-	4,1
Aktiens totalavkastning, % ²	-	-	-	-3,1
P/E-tal I, ggr	8,5	9,0	10,3	10,5
P/E-tal II, ggr	13,9	14,2	14,5	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	249	246	249	247
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	18 664	16 964	18 664	18 046
Direktavkastning, % - alla fastigheter	5,8	5,9	5,8	5,8
Direktavkastning, % - exkl projektfastigheter	6,2	6,2	6,2	6,2
Uthyrbar yta, kvm	1 396 949	1 344 661	1 396 949	1 365 170
Hysesintäkter, kr per kvm	1 065	1 043	1 065	1 057
Driftsöverskott, kr per kvm	770	747	770	760
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	92	93	92	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	93	93	93	92
Överskottsgrad, %	72	72	72	72
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	86	85	86	87

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

² Beräknas enbart för kalenderår.

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

Helsingborg

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

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

www.wihlborgs.se

info@wihlborgs.se

Styrelsens säte: Malmö

Organisationsnummer:

556367-0230