

Wihlborgs inleder året positivt

Periodens resultat uppgår till 277 Mkr (282), motsvarande ett resultat per aktie om 3,60 kr (3,67)

Hysesintäkterna ökade med 4 procent till 397 Mkr (380)

Driftsöverskottet ökade med 2 procent till 273 Mkr (267)

Förvaltningsresultatet ökade till 165 Mkr (164)

Koncernens nyckeltal, Mkr

	2013 jan-mar	2012 jan-mar
Hysesintäkter	397	380
Driftsöverskott	273	267
Förvaltningsresultat	165	164
Värdoförändringar	193	216
Periodens resultat	277	282
Resultat per aktie, kr	3,60	3,67
Överskottsgrad, %	69	70
Soliditet, %	30,7	30,9
Uthyrningsgrad, %	91	92

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 20,3 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,5 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,7 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 i egen regi och utveckla kommersiella fastigheter.

Övergripande mål

Wihlborgs ska ha en affärsmodell för tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen.

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 2013

Wihlborgs delårsrapporter distribueras elektroniskt. Årsredovisningen trycks på både svenska och engelska och skickas till de aktieägare som anmält att de vill ha redovisningen i tryckt format.

Delårsrapport jan – jun
Delårsrapport jan – sep
Bokslutskommuniké 2013

5 juli 2013
22 oktober 2013
4 februari 2014

Produktion Wihlborgs i samarbete med Adamsson Appelfeldt Advertising.
Fotograf Felix Gerlach

VD-kommentar

2013 har inletts bra. Förvaltningsresultatet fortsätter att öka, helt enligt plan.

Trots att den ekonomiska utvecklingen i regionen varit relativt svag kan vi redovisa en god tillväxt av såväl hyresintäkter som driftöverskott. Våra starka marknadspositioner och den höga kvalitén på våra hus hjälper oss att ta tillvara de affärsmöjligheter som finns även på en marknad som är lite avvaktande. Det är därför glädjande att vi åter igen kan visa på en positiv nettouthyrning om 5 Mkr under det första kvartalet.

Vi har också framgångsrikt avslutat två större projekt, dels har Fören (Gängtappen 2) färdigställts på Dockan i Malmö, dels har Rubinen 1 i Helsingborg blivit klart. Båda fullt uthyrda och investeringskostnaden enligt budget.

Hyresintäkterna uppgick till 397 Mkr (380) vilket är en ökning på 4 procent, detta trots en viss ökning av vakanserna främst till följd av att befintliga hyresgäster flyttat in i nu färdigställda projektfastigheter. Vi ser dock en potential i att kunna finna nya hyresgäster till de attraktiva lokaler som nu blir tillgängliga. Tidigare har vakansen varit nästan noll i Dockan. Efter ÅF's omflyttning har vi nu sammanlagt ca 6 000 kvm att erbjuda i tre olika byggnader med omgående inflyttning. Detta har vi tidigare saknat.

Den långa och kalla vintern har lett till ökade driftkostnader under kvartalet. Vi räknar med att vinterkostnaden varit 9 Mkr mer än Q1 2012. Men trots detta har driftöverskottet ökat med 2 procent till 273 Mkr (267).

Uppgången i marknadsräntor under perioden har inneburit att undervärdet i vår räntederivatportfölj har minskat med 185 Mkr till 374 Mkr. Undervärdet påverkar vårt egna kapital och därmed vår soliditet negativt.

Fastighetsvärderingen uppvisar en nettovärdeförändring om 8 Mkr under det första kvartalet. I Malmö har vi förvärvat fastigheten Östersjön 1 och i Lund Landstinget 2. Båda belägna på ett av stadens bästa kontorslägen just intill Centralstationen.

Under det andra kvartalet kommer vi att slutföra vårt största projekt någonsin, Landsdomaren i Lund, där Region Skåne tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Antalet större pågående projekt går därefter ner. Dock saknar vi inte intressanta idéer och möjligheter, men i dagens marknad väljer vi att inte starta projekt på spekulation.

De ekonomiska utsikterna i Sverige och omvärlden är fortsatt osäkra. Trots detta ser vi en fortsatt tillväxt i Wihlborgs under 2013.



Marknadskommentar

Statistik i form av t ex inköpschefsindex, KI-barometern och hushållens förväntningar pekar nu på att en återhämtning i ekonomin i Öresundsregionen är nära förestående. Det tyder på att vi börjar lämna lågkonjunkturen bakom oss och närmar oss ett normalläge. Öresunds-institutet har skrivit upp sin prognos för utvecklingen av Öresundsregionens bruttoregionprodukt från 1,6 till 1,8 procent. Dock ska poängteras att det fortfarande finns orosmoln vid horisonten.

En historisk tillbakablick visar att Skånes BRP vuxit ungefär dubbelt så mycket de senaste tre åren jämfört med Själlands, 11,4 mot 5,9 procent. Nu förväntas en utjämning ske och prognosen för BRP-utvecklingen i Skåne är i år 1,9 och 1,8 procent på Själland.

Den skånska arbetsmarknaden klarade sig relativt väl genom den förra lågkonjunkturen och därefter har sysselsättningstillväxten varit relativt stark. Mellan 2007 och 2011 ökade antalet arbetstillfällen med 15 000. Utvecklingen på Själland har varit betydligt sämre och under samma period minskade antalet arbetstillfällen med

25 000. Under 2013 bedöms antalet nya jobb i regionen bli fler än under något av åren 2009-2012. Sysselsättningen förväntas öka även i Danmark, för första året på länge. En positiv sysselsättningstillväxt borgar för en efterfrågan på kommersiella lokaler.

Aktiviteten på fastighetsmarknaden under första kvartalet 2013 var relativt modest. Enligt Jones Lang LaSalle var transaktionsvolymen i Sverige 14,4 miljarder kronor. Jämfört med samma period i fjol är detta en minskning med 42 procent. Även om årets första kvartal brukar ha den svagaste volymen så var omsättningen i år lägre än normalt. Detta har troligen sin förklaring i det starka kvartalet i fjol då omsättningen uppgick till 48 miljarder. Majoriteten, knappt 60 procent, av affärerna gjordes i Stockholm. 72 procent av volymen under första kvartalet utgjordes av cross border-transaktioner, i huvudsak utländska investerare som säljer av sina innehav. Den starka svenska kronan gör det allt svårare för många utländska investerare att ta sig in på marknaden.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-mar 2013

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2012 och balansposter för tidpunkten 2012-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 397 Mkr (380). I summan ingår 3 Mkr (5) avseende tilläggsdebiteringar som avser slutavräkning för kostnader 2012. Dessutom ingår 1 Mkr (8) i förtida lösen av hyreskontrakt.

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

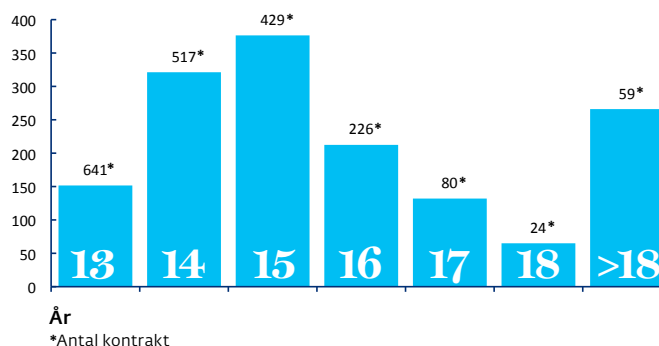
Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 4 procent jämfört med 2012.

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna minskade jämfört med årsskiftet med 1 procentenhet till 91 procent (92).

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 26 Mkr (46). Periodens uppsägningar har uppgått till 21 Mkr (31). Detta innebär en nettouthyrning om 5 Mkr (15).

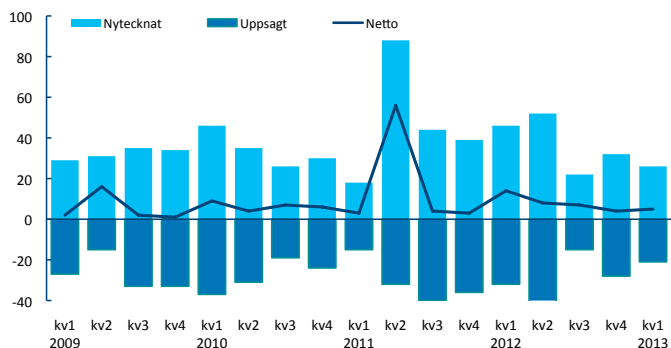
Löptider för lokalhyreskontrakt per 31 mars 2013

Hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning

Mkr



Flera av Wihlborgs fastigheter är certifierade enligt olika miljöklassningar.



Sammanträde i en av kontorslokalerna i fastigheten Kranen 8, Ubåtshallen i Malmö.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 124 Mkr (113). 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 273 Mkr (267), med en överskottsgrad om 69 procent (70).

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -99 Mkr (-94), varav ränteintäkterna uppgick till 4 Mkr (2).

Periodens räntekostnader uppgår till 103 Mkr (96). De ökade räntekostnaderna beror på en högre låneskuld. Den genomsnittliga räntan var något högre än föregående år. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,73 procent, jämfört med 3,57 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 165 Mkr (164).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt uppgick till 358 Mkr (380).

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 277 Mkr (282).

RESULTAT

Mkr	2013 jan-mar 3 mån	2012 jan-mar 3 mån
Periodens förvaltningsresultat	165	164
Periodens resultat före skatt	358	380
Periodens resultat	277	282
PER AKTIE, KR		
Periodens förvaltningsresultat	2,15	2,13
Periodens resultat före skatt	4,66	4,94
Periodens resultat	3,60	3,67
	2013-03-31	2012-03-31
Eget kapital I (22 % uppskjuten skatt)	83,47	76,51
Eget kapital II (0% uppskjuten skatt)	101,60	96,73

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2013

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 mars 2013. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2013.

Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 2013, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

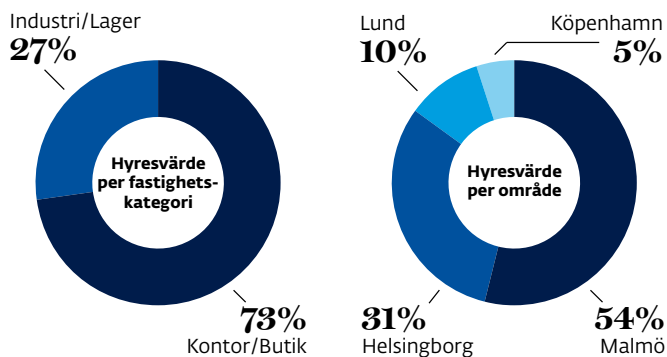
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 31 mars 2013 av 252 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 451 000 kvm.

Tolv av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 20 303 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 741 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 576 Mkr.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 92 procent och för industri/lager till 87 procent. Fastigheterna

i Malmö och Helsingborg svarade för 85 procent av totalt hyresvärde och 81 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 73 respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration, från förvaltningsfastigheterna är 1 205 Mkr vilket med ett redovisat värde om 19 026 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 6,3 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,9 procent för kontor/butik och 8,0 procent för industri/lager.



Media Evolution City, Ubåten 2, fick Malmös stadsbyggnadspris 2012.

FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

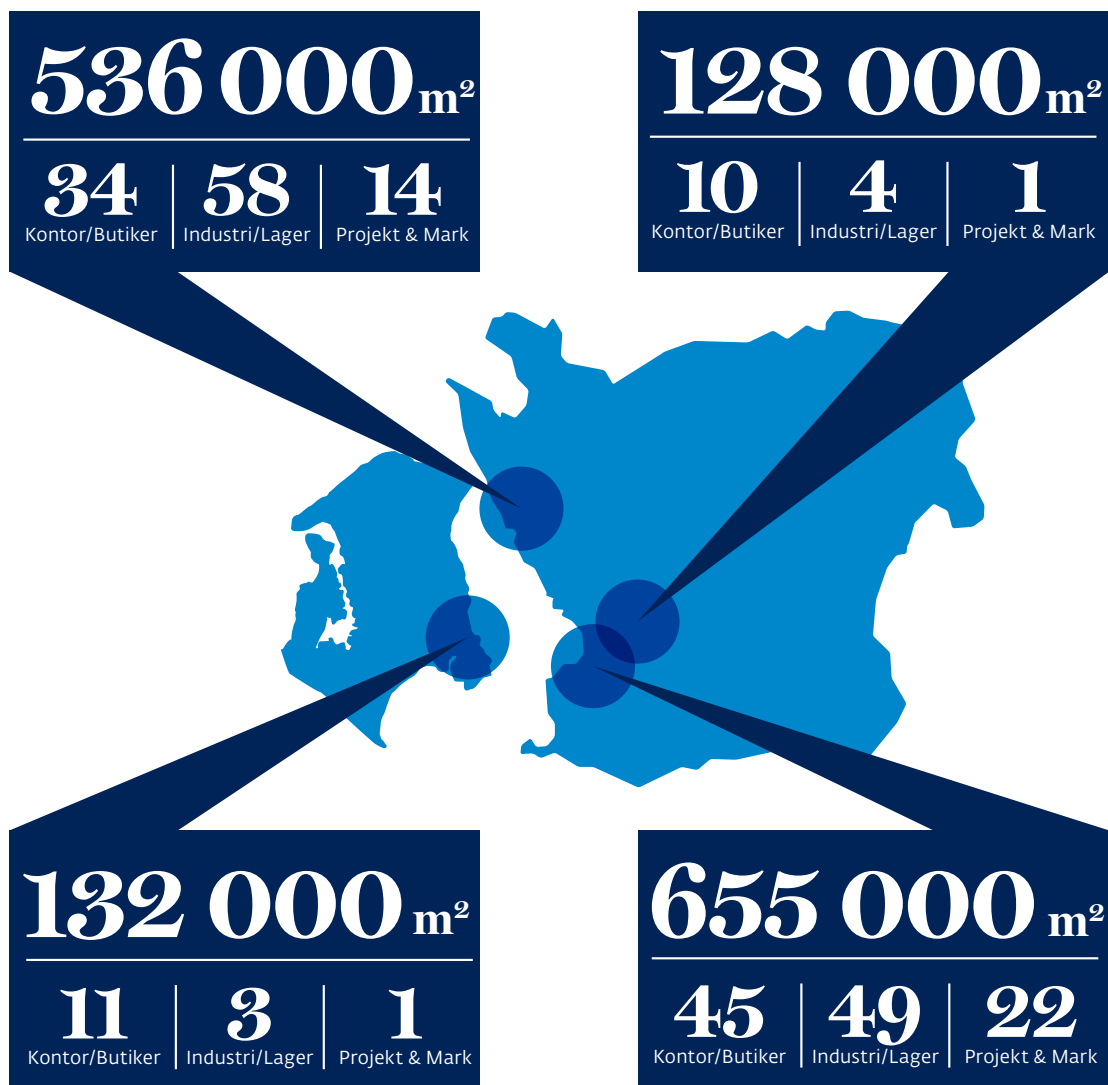
Område	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/lager, kvm	Utb/vård, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm	Andel, %
Malmö	307 702	41 804	240 477	49 024	15 792 ¹	654 799	45
Helsingborg	145 561	54 223	288 611	20 192	27 475 ²	536 062	37
Lund	81 964	9 805	31 172	5 122	380	128 443	9
Köpenhamn	115 806	0	15 740	0	0	131 546	9
Totalt	651 033	105 832	576 000	74 338	43 647	1 450 849	100
Andel, %	45	7	40	5	3	100	

¹ I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell.

² I övrig yta Helsingborg ingår 5 390 kvm bostäder samt 13 158 kvm hotell.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSOMRÅDE

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	45	408	9 444	751	1 841	92	694	520	75	540	5,7
Industri/Lager	49	241	1 542	185	769	87	162	113	70	120	7,8
Projekt & Mark	22	6	216	3	494	-	1	-1	-	-1	-
Totalt Malmö	116	655	11 202	940	1 435	91	857	632	74	659	5,9
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	34	178	3 068	285	1 596	97	275	198	72	207	6,7
Industri/Lager	58	348	2 013	254	730	87	221	153	69	164	8,1
Projekt & Mark	14	10	81	2	232	-	1	-2	-	-1	-
Totalt Helsingborg	106	536	5 161	541	1 008	92	496	349	70	369	7,2
LUND											
Kontor/Butik	10	90	1 643	155	1 721	87	134	91	68	99	6,0
Industri/Lager	4	21	126	15	713	84	13	11	82	11	8,9
Projekt & Mark	1	17	937	-	-	-	-	-1	-	-1	-
Totalt Lund	15	128	2 706	170	1 325	86	147	101	69	110	4,1
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	11	111	1 083	83	743	83	69	54	78	57	5,3
Industri/Lager	3	20	108	7	363	100	7	6	82	6	5,9
Projekt & Mark	1	-	43	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	15	132	1 234	90	685	84	76	60	79	63	5,1
Totalt Wihlborgs	252	1 451	20 303	1 741	1 200	91	1 576	1 142	72	1 202	5,9
Totalt exklusive projekt och mark	214	1 418	19 026	1 735	1 224	91	1 575	1 146	73	1 205	6,3



Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under perioden förvärvat 1 fastighet till ett värde om 241 Mkr. Två fastigheter har försålts under perioden till ett värde av 25 Mkr. En överenskommelse har under Q1 träffats om ett förvärv av fastigheten Landstinget 2 i Lund för 29 Mkr. Tillträde sker i april 2013.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–MARS 2013

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, kvm	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2013, Mkr ¹
1	Östersjön 1	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	8 301	-	-
Summa förvärv					8 301	241	3,5
1	Gäddan 6	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	2 530	-	-
	Vipan 7	Malmö	Limhamn	Industri/Lager	1 002		
Summa försäljningar					3 532	25	-0,1

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

Värdeförändringar fastigheter

Värderingen av fastigheterna per 2013-03-31 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 8 Mkr (25).

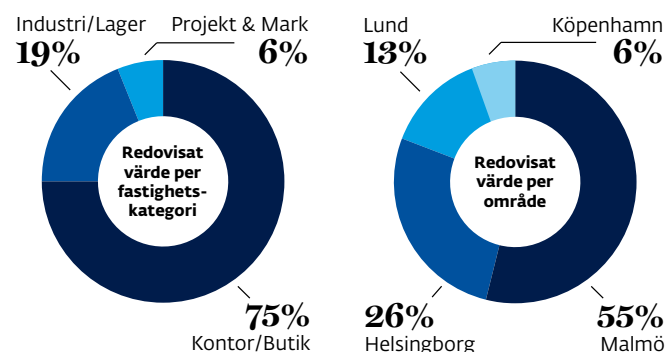
Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur, i normalfallet femåriga, kassaflödesanalyser. Pågående nybyggnation värderas som om projektet vore färdigställt men med avdrag för återstående kostnad.

Per den 31 mars 2013 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 20 303 Mkr (19 876).

Direktavkastningen på kontorsfastigheterna uppgår till 5,9 procent och industri/lager till 8,0 procent.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2013	19 876
Förvärv	241
Investeringar	243
Avyttrade fastigheter	-25
Värdeförändring	8
Valutaomräkningar	-40
Redovisat värde 31 mars 2013	20 303



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 243 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 945 Mkr, varav 680 Mkr var investerade per den 31 mars 2013. 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.

Under perioden har investeringarna i Gångtappen 2 samt Rubinen 1 färdigställt. Två tomträtter i Malmö har friköpts för totalt 32 Mkr.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 188 Mkr (141) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



Magasinet som under decennier tog hand om godset från båtarna har totalrenoverats och fått ett nytt liv med våra hyresgäster ArjoHuntleigh AB, LRF Media och Jayway AB.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 31 MARS 2013

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 130331, Mkr
Landsdomaren 6	Utb/vård	Lund	Q2 2013	30 000	100	730	560
Summa				30 000		730	560

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 6 415 Mkr (6 138) och soliditeten till 30,7 procent (30,0).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 12 026 Mkr (11 786) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,73 procent (3,60).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 12,0 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 59,2 procent (59,3).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick 31 mars 2013 till 6,4 år (7,0). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften 4,1 år (4,2).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 MARS 2013

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2013	2 032	2,06	340	340
2014	1 234	3,35	1 649	1 649
2015	0	0,00	6 300	6 143
2016	0	0,00	3 233	2 840
2017	500	3,74	235	235
>2017	8 260	4,18	819	819
Totalt	12 026	3,72	12 576	12 026

Wihlborgs använder sig av räntederivatinstrument för att erbjuda en lägre risknivå i låneportföljen. Översiktliga villkor nedan.

RÄNTERIVATPORTFÖLJ 31 MARS 2013

Belopp, Mkr	Ränta, %	kan stängas	Avslut
Stängningsbara swappar			
1 000	3,95	kvartalsvis	2021
500	3,83	kvartalsvis	2021
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,66	kvartalsvis	2026
500	2,33	kvartalsvis	2026
500	2,58	kvartalsvis	2027
1 000	1,96	augusti 2014	2021
Ränteswappar			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
Tröskelswap			
1 000	3,07	Tröskel 4,75	2021
Kurvlutningsswappar			
500 ¹		Rabatt 1,18 %	2013

¹ Upphör 2013-06-30.

Genom höjda marknadsräntor har undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj minskat till 374 Mkr, vilket inneburit en positiv värdeförändring om 185 Mkr. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IAS 39 redovisas ränte- och valutaderivaten till verkligt värde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett positivt eller negativt värde på räntederivaten som redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Räntederivaten värderas genom en nuvärdesberäkning av kommande kassaflöden med hjälp av den implicita stiborkurvan. Vid fastställande av kommande kassaflöden har noterade marknadsräntor under respektive derivatavtals återstående löptid använts. För de stängningsbara swaparna som finns i portföljen har motpartens option att stänga värderats till noll. De stängningsbara swaparna klassificeras i nivå 3 enligt IFRS 13. Årets förändring för dessa uppgår till 78 Mkr, vilket i sin helhet avser värdeförändring. Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

I syfte att eliminera kursrisken i de danska nettotillgångarna tecknade Wihlborgs under 2012 en valutasäkring i danska kronor. Om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs på balansdagen uppstår ett över- eller undervärde. Per 31 mars 2013 hade valutaterminen ett övervärde på 34 Mkr (21), värdeförändringen om 13 Mkr har i sin helhet redovisats i övrigt totalresultat där den kvittats mot omräkningsdifferensen i de danska nettotillgångarna. Valutaderivaten klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 88 personer (87), varav 28 fastighetsvärdar. 54 medarbetare finns i Malmö, 24 i Helsingborg, 5 i Lund och 5 i Köpenhamn. Medelåldern är 47 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. Omsättningen i moderbolaget avser till största delen fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolaget har investerat 115 Mkr i dotterbolagsaktier under perioden (0).

Se sidan 15 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i joint ventures

Wihlborgs innehar andelar i Fastighets AB ML4 tillsammans med PEAB. Anläggningen, MaxLab IV, beräknas vara färdig sommaren 2015. Investeringen beräknas till 2,2 miljarder kr. Ett hyresavtal har tecknats med Lunds Universitet som innebär att anläggningen är skuldfri efter den 25-åriga hyresperiodens utgång.

Tillsammans med Region Skåne och PEAB har ett samarbete utvecklats i det gemensamma bolaget Hälsostaden Ängelholm Holding AB. Bolagets syfte är att utveckla Ängelholms sjukhusområde.

Det delägda finansbolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB har skapat ett MTN program om 5 miljarder kronor varigenom Wihlborgs under 2011 och 2012 lånat upp 1 045 Mkr.

Wihlborgs redovisar engagemangen i bolagen enligt kapitalandelsmetoden. I årsredovisningen från 2012 på sid 113–114 finns en beskrivning av samtliga joint ventures.

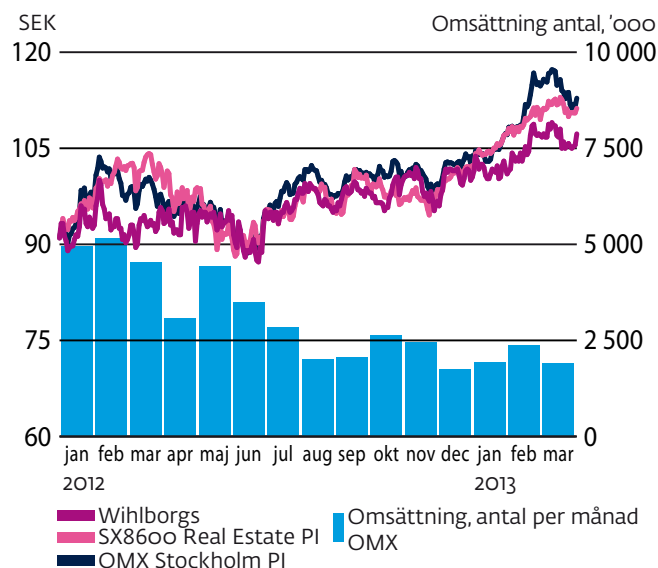
Största ägare i Wihlborgs 31 mars 2013

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 41,7 procent. Antalet aktieägare uppgår till 24 613.

STÖRSTA ÄGARNÄ I WIHLBORGS 31 MARS 2013

Aktieägare 2013-03-31	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova	7 734	10,1
SEB fonder	2 926	3,8
Handelsbanken fonder	2 837	3,7
Fam Qviberg	2 029	2,6
Länsförsäkringar fonder	1 999	2,6
Skandia fonder	1 351	1,8
Tibia Konsult AB	1 232	1,6
Robur fonder	809	1,1
Andra AP-fonden	757	1,0
Lannebo fonder	682	0,9
Övr aktieägare reg i Sverige	22 445	29,1
Övr aktieägare reg i utlandet	32 056	41,7
Totalt antal utestående aktier	76 857	100,0

KURsutveckling 2012-01-01 – 2013-03-31



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 2012 sid 82–85 och 105–107 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 IFRS Interpretations Committee 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, förutom att en förändring skett i IAS 1 som innebär att poster i övrigt totalresultat grupperas i två kategorier beroende på om de kommer att omföras till periodens resultat eller ej. Dessutom innebär nya standarden IFRS 13 Värdering till verkligt värde som gäller från och med 1 januari 2013 ökade upplysningskrav kring värderingen av derivat.

Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar RFR2.

Händelser efter rapportperioden

En överenskommelse har träffats om ett förvärv av fastigheten Landstinget 2 i Lund för 29 Mkr. Tillträde sker i april 2013.

I fastigheten Ruuth 23, i centrala Helsingborg, har ett ombyggnadsprojekt till skola startats upp för 45 Mkr.

En industri/lagerfastighet, Kniven 2, i Helsingborg har i april totalförstörts i en brand. Fastigheten, som har ett bokfört värde på 38 Mkr, är fullvärdesförsäkrad.

Kommande rapporttillfällen

05 juli 2013

Delårsrapport jan – jun

22 okt 2013

Delårsrapport jan – sep

04 feb 2014

Bokslutskommuniké

Malmö den 23 april 2013

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl, VD

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

Arvid Liepe, Ekonomi- och finanschef.

Telefon 040-690 57 31, 0733-71 17 31

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

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2013 jan-mar 3 mån	2012 jan-mar 3 mån	2012/2013 apr-mar 12 mån	2012 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	397	380	1 522	1 505
Driftskostnader	-77	-66	-224	-213
Reparation och underhåll	-13	-16	-59	-62
Fastighetskatt	-18	-17	-70	-69
Tomträttsavgäld	-1	-1	-6	-6
Fastighetsadministration	-15	-13	-58	-56
Driftsöverskott	273	267	1 105	1 099
Central administration	-9	-9	-35	-35
Räntenetto	-99	-94	-384	-379
Förvaltningsresultat	165	164	686	685
Värdoförändring fastigheter	8	25	123	140
Värdoförändring derivat	185	191	-142	-136
Resultat före skatt	358	380	667	689
Aktuell skatt	-2	-2	-5	-5
Uppskjuten skatt	-79	-96	156	139
Periodens resultat¹	277	282	818	823
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²				
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	0	-2	5	3
Summa totalresultat för perioden¹	277	280	823	826
Vinst per aktie ³	3,60	3,67	10,64	10,71
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

¹ Hela resultatet/totalresultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.

² Avser poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat

³ Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnitt under perioden.

Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra potentiella stamaktier att beakta.

KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011
Hysesintäkter	397	380	372	373	380	353	365	363
Driftskostnader	-77	-62	-41	-44	-66	-56	-41	-47
Reparation och underhåll	-13	-17	-15	-14	-16	-21	-16	-14
Fastighetskatt	-18	-17	-18	-17	-17	-16	-17	-17
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-1	-1	-2	-1
Fastighetsadministration	-15	-16	-14	-13	-13	-16	-15	-13
Driftsöverskott	273	267	282	283	267	243	274	271
Förvaltningsresultat	165	158	180	183	164	145	176	173
Överskottsgrad, %	68,8	70,3	75,8	75,9	70,3	68,8	75,1	74,7
Direktavkastning, %	5,4	5,4	5,9	6,1	5,9	5,5	6,4	6,4
Soliditet, %	30,7	30,0	28,7	30,1	30,9	30,1	30,6	30,7
Avkastning eget kapital, %	17,7	25,4	1,9	9,3	19,7	11,6	8,6	13,0
Resultat per aktie, kr	3,60	4,92	0,36	1,76	3,67	2,08	1,51	2,28
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,15	2,06	2,34	2,38	2,13	1,89	2,29	2,25
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,17	2,02	3,90	1,13	2,56	2,38	2,49	2,00
Eget kapital per aktie II, kr	101,60	96,96	95,76	95,29	96,73	91,85	89,54	87,6
Börskurs i % av Eget Kapital II	105,6	104,7	102,3	97,3	96,7	99,1	97,4	104,4

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

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	20 303	18 286	19 876
Övriga anläggningstillgångar	385	208	382
Derivat	34	-	22
Övriga kortfristiga fordringar	90	101	67
Likvida medel	76	415	102
Summa tillgångar	20 888	19 010	20 449
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 415	5 880	6 138
Uppskjuten skatteskuld	1 394	1 554	1 314
Låneskulder	12 026	10 693	11 786
Derivat	374	229	560
Övriga långfristiga skulder	66	65	66
Kortfristiga skulder	613	589	585
Summa eget kapital och skulder	20 888	19 010	20 449

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-mar 2013	jan-mar 2012	jan-dec 2012
Totalt eget kapital vid periodens början	6 138	5 600	5 600
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	6 138	5 600	5 600
Lämnad utdelning	-	-	-288
Periodens resultat	277	282	823
Övrigt totalresultat	-	-2	3
Belopp vid periodens slut	6 415	5 880	6 138
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	6 415	5 880	6 138

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan-mar 2013	jan-mar 2012	jan-dec 2012
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	273	267	1 099
Central administration	-9	-9	-35
Betalt finansnetto	-84	-78	-354
Betald inkomstskatt	0	-2	-4
Förändring övrigt rörelsekapital	-13	19	33
Kassaflöde löpande verksamheten	167	197	739
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag	-240	-	-542
Investeringar och förvärv av fastigheter	-243	-265	-1 277
Fastighetsförsäljningar	25	41	93
Förändring övriga anläggningstillgångar	-5	24	-156
Kassaflöde investeringsverksamheten	-463	-200	-1 882
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-	-	-288
Förändring lån	270	212	1 327
Kassaflöde finansieringsverksamheten	270	212	1 039
Periodens kassaflöde	-26	209	-104
Likvida medel vid periodens början	102	206	206
Likvida medel vid periodens slut	76	415	102

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN-MAR

Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter	216	193	124	130	37	40	20	17	397	380
Fastighetskostnader	-63	-57	-44	-40	-13	-13	-4	-3	-124	-113
Driftsöverskott	153	136	80	90	24	27	16	14	273	267

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 273 Mkr (267) och resultat före skatt 358 Mkr (380) består av central administration -9 Mkr (-9), räntenetto -99 Mkr (-94) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 193 Mkr (216).

Definitioner

Finansiella nyckeltal*Avkastning på eget kapital*

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämd inflytande. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

Avkastning på totalt kapital

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

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 säsongvariationer.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat med förvaltningsresultat, belastat med nominell skatt, per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

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 uthyrda 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.

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-mar 2013	jan-mar 2012	apr/mar 2012/13	jan-dec 2012
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	17,7	19,7	13,3	14,0
Avkastning på totalt kapital, %	5,3	6,1	6,1	6,2
Soliditet, %	30,7	30,9	30,7	30,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,7	2,7	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	59,2	58,5	59,2	59,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,8	1,9	1,9
AKTIERELATERADE				
Resultat per aktie, kr	3,60	3,67	10,64	10,71
Resultat före skatt per aktie, kr	4,66	4,94	8,68	8,96
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,15	2,13	8,93	8,91
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	2,17	2,56	9,22	9,62
Eget kapital per aktie I, kr	83,47	76,51	83,47	79,86
Eget kapital per aktie II, kr	101,60	96,73	101,60	96,96
Börskurs per aktie, kr	107,25	93,50	107,25	101,50
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	4,00
Aktiens direktavkastning, % ¹	-	-	-	3,9
Aktiens totalavkastning, % ¹	-	-	-	15,7
P/E-tal I, ggr	7,4	6,4	10,1	9,5
P/E-tal II, ggr	16,0	14,9	15,4	15,5
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	252	247	252	253
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	20 303	18 286	20 303	19 876
Direktavkastning, % – alla fastigheter	5,6	6,0	5,6	5,6
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	6,0	6,4	6,0	6,1
Uthyrbar yta, kvm	1 450 849	1 372 881	1 450 849	1 425 072
Hysesintäkter, kr per kvm	1 086	1 060	1 086	1 085
Driftsöverskott, kr per kvm	787	761	787	786
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	91	91	91	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	91	92	91	92
Överskottsgrad, %	72	72	72	72
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	88	87	88	87

¹ Beräknas enbart för kalenderår.**RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET** i sammandrag

Mkr	jan-mar 2013	jan-mar 2012	jan-dec 2012
Intäkter	27	22	98
Kostnader	-26	-25	-108
Rörelseresultat	1	-3	-10
Finansiella intäkter	301	287	671
Finansiella kostnader	-120	-115	-585
Resultat före skatt	182	169	76
Skatt	-41	-45	6
Periodens resultat	141	124	82
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	141	124	82

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
Andelar i koncernföretag	3 897	3 993	3 782
Fordringar hos koncernföretag	10 124	10 038	10 146
Övriga tillgångar	555	305	581
Kassa och bank	70	287	75
Summa tillgångar	14 646	14 623	14 584
Eget kapital	1 875	2 064	1 734
Skulder till kreditinstitut	10 073	9 294	9 783
Skulder till koncernföretag	2 193	2 927	2 414
Övriga skulder	505	338	653
Summa eget kapital och skulder	14 646	14 623	14 584

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