

Wihlborgs visar stark tillväxt och ökar resultatet

Periodens resultat uppgår till 892 Mkr (445), motsvarande ett resultat per aktie om 11,61 kr (5,79)

Hysesintäkterna ökade med 11 procent till 1 254 Mkr (1 125)

Driftsöverskottet ökade med 11 procent till 922 Mkr (832)

Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 564 Mkr (527)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2013	2012	2013	2012
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep
Hysesintäkter	452	372	1 254	1 125
Driftsöverskott	345	282	922	832
Förvaltningsresultat	211	180	564	527
Värdeförändringar	126	-146	583	63
Periodens resultat	263	28	892	445
Resultat per aktie, kr	3,42	0,36	11,61	5,79
Överskottsgrad, %	76	76	74	74
Soliditet, %	29,6	28,7	29,6	28,7
Uthyrningsgrad, %	91	92	91	92



Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 22,2 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,5 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 2 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

04

VD-/marknads-
kommentar

06

Intäkter, kost-
nader, resultat

08

Tillgångar

13

Skulder och
eget kapital

16

Finansiella
rapporter

19

Nyckeltal

Ekonomisk information 2014

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.

Bokslutskomuniké 2013
Delårsrapport jan – mar

4 februari 2014
29 april 2014

VD-kommentar

Under det tredje kvartalet har vi ökat våra hyresintäkter till 452 Mkr vilket är 22 procent mer än samma kvartal föregående år. Detta är naturligtvis till största del drivet av färdigställda projekt och de förvärv som vi gjort under de gångna kvartalen. Men jag vill även framhålla att vår konsekventa positiva nettouthyrning är en utmärkt bas för framtida tillväxt.

Driftsöverskottet ökade också med 22 procent till 345 Mkr (282) vilket motsvarar en överskottsgrad om 76,4 procent (75,9). Förvaltningsresultatet översteg för första gången 200 Mkr under ett enskilt kvartal och uppgick till 211 Mkr (180).

Den enskilt viktigaste händelsen under kvartalet var förvärvet av Ikanos andel av Ideon, 10 fastigheter för totalt 1,5 miljarder. Som ensam ägare till hela Ideon finns det goda möjligheter att fortsätta utvecklingen av detta spännande område, där vi också märker en ökande aktivitet bland mindre och medelstora bolag. Och att Malmö/Lundområdet är innovativt fick vi bekräftelse på under september månad när tidskriften Forbes hade en artikel "World's 15 Most Inventive Cities" där Malmö/Lund hamnar på en fjärdeplats efter San Francisco.

Läget på finansieringssidan har under året förbättrats successivt. Omförhandlingar med långivare har kunnat ske på bättre villkor. Under de senaste månaderna har vi också framgångsrikt emitterat en företagsobligation i vårt eget namn, men även utnyttjat Svensk FastighetsFinansiering för att låna ytterligare pengar direkt från kapitalmarknaden. Det är självklart positivt för oss att ha flera aktiva källor till finansiering.

Vi har under kvartalet nytecknat kontrakt med en årshyra på 33 Mkr och fått uppsägningar för avflyttning på 25 Mkr. Det innebär en nettouthyrning på 8 Mkr och vi är nu uppe i tjugotre kvartal i rad med positiv nettouthyrning. Efter sommaren har vi känt en viss ökad optimism i hyresmarknaden. Men det är en bit kvar innan vi med säkerhet kan säga att lågkonjunkturen är över.

Förutom att öka uthyrningsgraden ligger vårt fokus framöver på att få igång och genomföra nya projekt. Investeringarna har varit relativt låga under kvartalet, men vi har en betydande pipeline av projekt som vi förväntar oss kommer att generera stora investeringar under de kommande åren. Men vi startar inget på spekulation.

I samband med Q3-rapporten lämnar vi också en prognos för helåret. Vår bedömning är att förvaltningsresultatet för helåret 2013 kommer att överstiga 730 Mkr (685).

Marknadskommentar

Utvecklingen av svensk ekonomi har varit svag sedan slutet av 2011 men under hösten räknar man med en uppgång och BNP bedöms växa med 2,5 procent nästa år. Enligt Nordeas Regionala utsikter, oktober 2013, skiljer sig utvecklingen åt markant i landet. Prognosen har reviderats upp för storstäderna som drar ifrån. Bruttoregionprodukten i Sydsverige växer snabbare än i Västsverige och övriga landet både i år och nästa år. Mälardalen går också starkt men i år växer Sydsverige klart snabbast med 2,4 procent. Nästa år bedöms bruttoregionprodukten växa med ca 3 procent i både Sydsverige och Mälardalen.

Sysselsättningen i Sverige har ökat, inte minst inom tjänstesektorn. Sydsverige hade den överlägset största sysselsättningsökningen under första halvåret, en tillväxt med drygt 2,6 procent jämfört med samma period i fjol. Nästa år bedömer Nordea att den blir 1,4 procent. Enligt Öresundsinsitutts oktoberprognos var sysselsättnings-tillväxten positiv på Själland 2012 och den förväntas öka med 0,2 procent i år och 0,5 nästa år. En ökad sysselsättning innebär en ökad efterfrågan på kommersiella lokaler.



Intäkter, kostnader och resultat, jan-sep 2013

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 254 Mkr (1 125). I summan ingår 3 Mkr (5) avseende tilläggsdebiteringar som avser slutavräkning för kostnader 2012. Dessutom ingår 3 Mkr (8) i förtida lösen av hyreskontrakt.

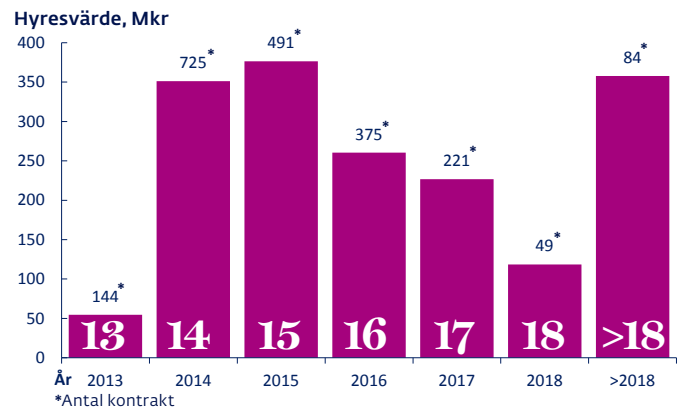
Ökningen av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 11 procent jämfört med 2012.

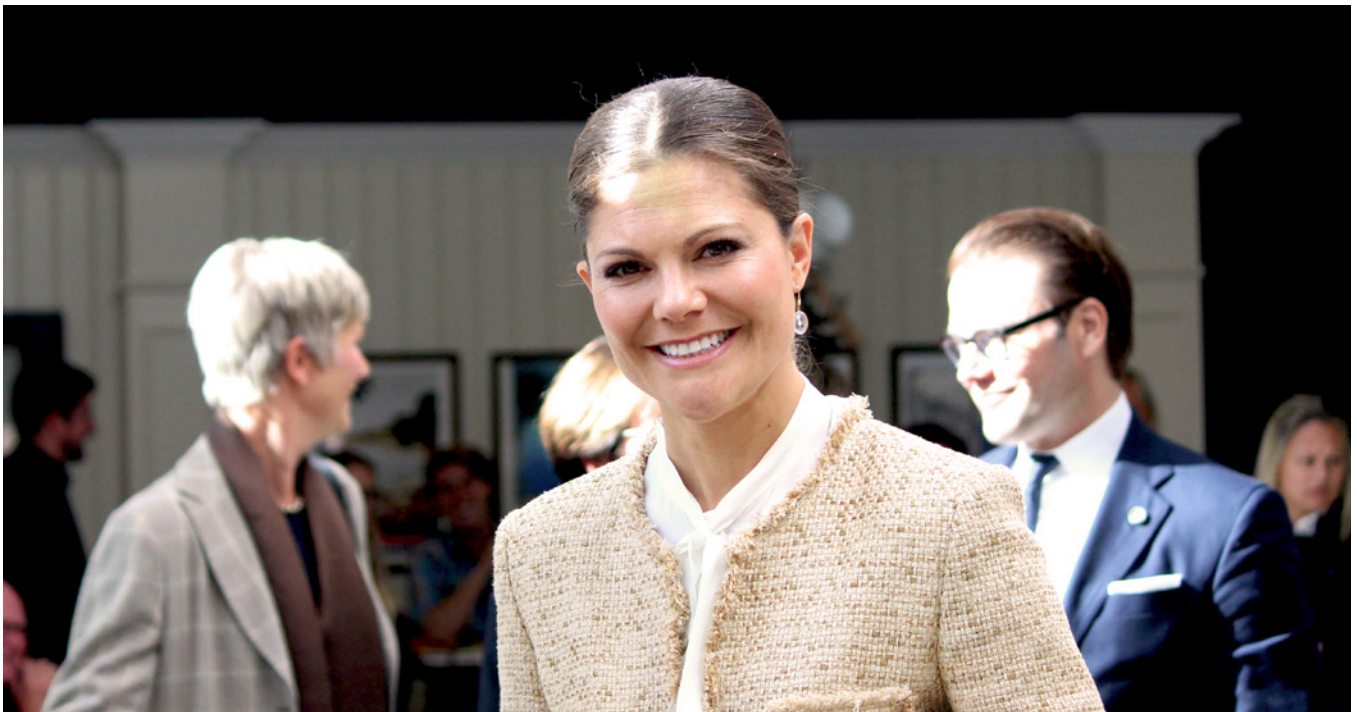
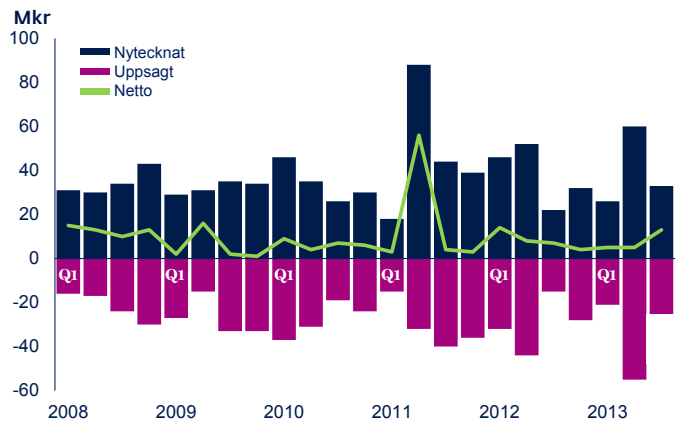
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är oförändrad jämfört med årsskiftet och uppgår till 91 procent (92).

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 119 Mkr (120). Periodens uppsägningar har uppgått till 101 Mkr (90). Detta innebär en nettouthyrning om 18 Mkr (30).

Löptider för lokalhyreskontrakt per 30 september 2013



Nettouthyrning



Kronprinsessan Victoria och Prins Daniel besöker Ideon Gateway inför Ideons 30 årsjubileum.



Elisia ger sin kompis Noah en riktig Björnkram på Skånes Djurpark.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 332 Mkr (293). Ökningen jämfört med föregående år förklaras dels av ett ökat fastighetsbestånd, dels av högre kostnader orsakade av den långa vintern 2013.

I kvartalshistoriken nederst på sidan 16 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 922 Mkr (832), med en överskottsgrad om 74 procent (74). Av beloppet är 33 Mkr (6) hänförligt till årets fastighetsförvärv.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 27 Mkr (26).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -331 Mkr (-279), varav ränteintäkterna uppgår till 11 Mkr (5).

Periodens räntekostnader uppgår till 342 Mkr (284). De ökade räntekostnaderna beror på en högre låneskuld samt att den genomsnittliga räntan var något högre än föregående år.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,68 procent (3,57).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 564 Mkr (527).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt uppgick till 1 147 Mkr (590).

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 892 Mkr (445).

RESULTAT

Mkr	2013	2012
	jan-sep 9 mån	jan-sep 9 mån
Periodens förvaltningsresultat	564	527
Periodens resultat före skatt	1 147	590
Periodens resultat	892	445
PER AKTIE, KR		
Periodens förvaltningsresultat	7,34	6,86
Periodens resultat före skatt	14,92	7,68
Periodens resultat	11,61	5,79
	2013-09-30	2012-09-30
Eget kapital I (22 % uppskjuten skatt)	87,46	74,94 ¹
Eget kapital II (0% uppskjuten skatt)	107,71	95,76

¹ 26,3 procent uppskjuten skatt

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 september 2013

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 september 2013. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 oktober 2013.

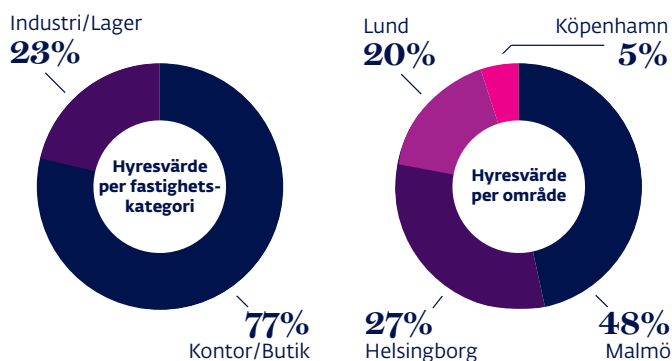
Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för oktober 2013, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighets-skatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 30 september 2013 av 263 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 515 000 kvm.

Tolv av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 22 213 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 989 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 805 Mkr.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 92 procent och för industri/lager till 87 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 75 procent av totalt hyresvärde och 74 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 77 respektive 23 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration, från förvaltningsfastigheterna är 1 381 Mkr vilket med ett redovisat värde om 22 213 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 6,2 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,0 procent för kontor/butik och 7,8 procent för industri/lager.



Värdeförändringar fastigheter

Värderingen av fastigheterna per 2013-09-30 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 124 Mkr (133).

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.

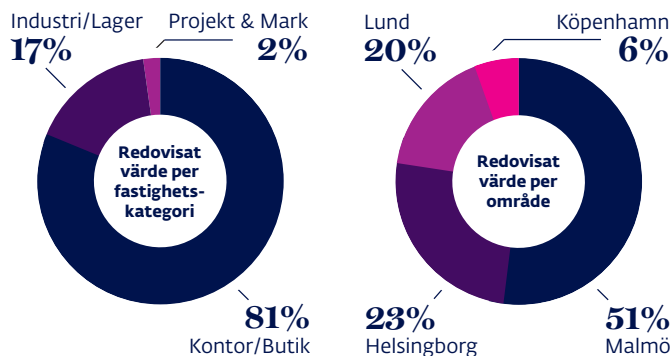
Pågående nybyggnation värderas som om projektet vore färdigställt men med avdrag för återstående kostnad.

Per den 30 september 2013 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 22 213 Mkr (19 876).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2013	19 876
Förvärv	1 810
Investeringar	459
Avyttrade fastigheter ¹	-65
Värdeförändring	124
Valutaomräkningar	9
Redovisat värde 30 september 2013	22 213

¹ Inklusivt preliminär försäkringsersättning totalskade fastighet.



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 459 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 267 Mkr, varav 138 Mkr var investerade per den 30 september 2013.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 170 Mkr (405) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under det tredje kvartalet köpt tio fastigheter till ett värde om 1,5 miljarder. Inga fastigheter har sålts under det tredje kvartalet.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–SEPTEMBER 2013

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, kvm	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2013, Mkr ¹
Förvärv							
1	Östersjön 1	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	8 301		
2	Landstinget 2	Lund	Lund	Kontor/Butik	3 069		
3	Syret 1	Lund	Lund	Kontor/Butik			
3	Vätet 3	Lund	Lund	Kontor/Butik	335		
3	Syret 3	Lund	Lund	Kontor/Butik	17 352		
3	Syret 4	Lund	Lund	Projekt/Mark			
3	Syret 5	Lund	Lund	Kontor/Butik	5 978		
3	Syret 6	Lund	Lund	Kontor/Butik	8 123		
3	Syret 7	Lund	Lund	Kontor/Butik	6 501		
3	Syret 8	Lund	Lund	Kontor/Butik	9 874		
3	Syret 9	Lund	Lund	Kontor/Butik	3 450		
3	Studentkåren 2	Lund	Lund	Kontor/Butik	11 216		
Summa förvärv					74 199	1 810	33,2
Försäljningar							
1	Gäddan 6	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	2 530	-	-
1	Vipan 7	Malmö	Limhamn	Industri/Lager	1 002	-	-
Summa försäljningar					3 532	25	-0,2

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



CFO Arvid Liepe presenterar Wihlborgs på Kapitalmarknadsdagen i Båstad.

527 000 m²

34 | **58** | **14**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

203 000 m²

21 | **4** | **1**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark



132 000 m²

11 | **3** | **1**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

653 000 m²

45 | **49** | **22**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

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	307 463	41 804	238 739	49 024	15 792 ¹	652 822	43
Helsingborg	145 382	54 223	280 181	20 660	27 013 ²	527 459	35
Lund	119 842	10 988	30 895	32 952	8 595 ³	203 272	13
Köpenhamn	115 806	0	15 740	0	0	131 546	9
Totalt	688 493	107 015	565 555	102 636	51 400	1 515 098	100
Andel, %	46	7	37	7	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.

³ I övrig yta Lund ingår 8 215 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	9 462	760	1 863	92	699	527	75	547	5,8
Industri/Lager	49	239	1 539	188	785	86	161	111	69	117	7,6
Projekt & Mark	22	6	307	3	583	-	1	0	-	0	-
Totalt Malmö	116	653	11 308	951	1 457	91	861	638	74	665	5,9
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	34	178	3 098	289	1 621	96	278	201	72	210	6,8
Industri/Lager	58	344	2 015	254	740	87	221	150	68	161	8,0
Projekt & Mark	14	5	63	1	120	-	1	-2	-	-1	-
Totalt Helsingborg	106	527	5 176	544	1 031	92	499	350	70	370	7,1
LUND											
Kontor/Butik	21	182	4 293	386	2 122	91	352	259	73	271	6,3
Industri/Lager	4	21	129	15	697	90	13	11	84	12	9,1
Projekt & Mark	1	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Lund	26	203	4 439	401	1 972	91	365	270	74	283	6,4
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	11	111	1 133	86	769	84	72	53	73	57	5,0
Industri/Lager	3	20	112	8	374	100	8	6	82	7	5,9
Projekt & Mark	1	-	45	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	15	132	1 291	93	709	85	80	59	74	63	4,9
Totalt Wihlborgs	263	1 515	22 213	1 989	1 313	91	1 805	1 316	73	1 381	6,2
Totalt exklusive projekt och mark	225	1 504	21 782	1 985	1 320	91	1 804	1 318	73	1 381	6,3



Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september till 6 722 Mkr (6 138) och soliditeten till 29,6 procent (30,0).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september uppgick till 13 617 Mkr (11 786) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,68 procent (3,57).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 13,6 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 61,3 procent (59,3).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid den 30 september 2013, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, är 5,0 år (7,0). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften 3,9 år (4,2).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 30 SEPTEMBER 2013

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2013	3 308	2,52	0	0
2014	1 497	2,92	1 399	1 399
2015	45	1,35	2 800	2 800
2016	1 000	3,92	8 250	7 854
2017	1 000	3,95	350	350
>2017	6 767	4,29	1 214	1 214
Totalt	13 617	3,65	14 013	13 617

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

RÄNTERIVATPORTFÖLJ 30 SEPTEMBER 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	2,41	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

Genom höjda marknadsräntor har undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj minskat till 101 Mkr vilket inneburit en positiv värdeförändring om 459 Mkr under årets första nio månader. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivaten 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 +177 Mkr, vilket i sin helhet avser värdeförändring. Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

Wihlborgs lanserade i juni ett seniort säkerställt obligationslån med en löptid om 18 månader och en kupong på 3 månader STIBOR +120 punkter. Under det tredje kvartalet har totalt 1 000 Mkr emitterats. Dessutom har i september ytterligare 115 Mkr lånats upp via det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB.

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 113 personer (87), varav 38 fastighetsvärdar. Ökningen av antalet anställda beror främst på att verksamhet knuten till Ideon efter förvärvet under det tredje kvartalet nu konsolideras. Dessutom har vissa organisationsförändringar i Köpenhamn ökat antalet anställda.

I Malmö finns 54 medarbetare, 25 i Helsingborg, 23 i Lund och 11 i Köpenhamn. Medelåldern är 45 år och andelen kvinnor är 39 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 840 Mkr i dotterbolagsaktier under perioden (54).

Se sidan 19 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. Syftet är att utveckla Ängelholms sjukhusområde.

Det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB har skapat ett MTN program om 5 miljarder kronor varigenom Wihlborgs sedan 2011 lånat upp 1 160 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

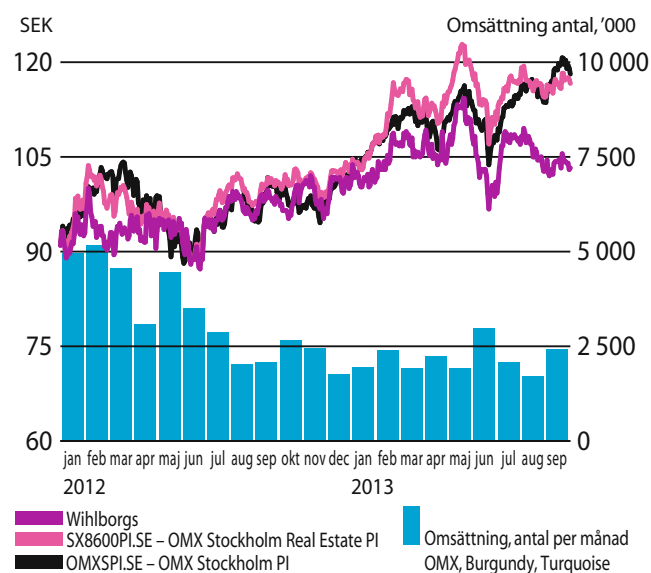
Den största ägaren i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB, som äger 10,1 procent av de utestående aktierna.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 39 procent. Antalet aktieägare uppgår till 24 673.

STÖRSTA ÄGARNÄ I WIHLBORGS 30 SEPTEMBER 2013

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova	7 734	10,1
SEB fonder	2 897	3,8
Länsförsäkringar fonder	2 489	3,2
Handelsbanken fonder	2 330	3,0
Familjen Qviberg	2 124	2,8
Skandia fonder	1 389	1,8
Tibia Konsult AB	1 203	1,6
Lannebo fonder	821	1,1
Robur fonder	781	1,0
Avanza Pension	613	0,8
Övr aktieägare reg i Sverige	24 786	32,2
Övr aktieägare reg i utlandet	29 690	38,6
Totalt antal utestående aktier	76 857	100,0

KURSUTVECKLING 2012-01-01 – 2013-09-30



Valberedning

Vid årsstämman den 23 april 2013 beslutades att Wihlborgs valberedning, som bl a ska lämna förslag till styrelseledamöter, ska bestå av företrädare för de tre största aktieägarna som önskar delta, jämte en representant för de mindre aktieägarna.

Wihlborgs valberedning, baserat på ägandet den 30 september 2013, består av:

- Bo Forsén (Brinova Fastigheter AB)
- Anders Rydin (SEB fonder)
- Eva Nilsson-Gottfridsdotter (Länsförsäkringar fonder)
- Krister Eurén (mindre aktieägare).

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

I oktober har fastigheten Stenåldern 7 i Fosie, Malmö, förvärvat. Fastigheten består av obebyggd tomt om cirka 19 000 kvm.

Utsikter för 2013

För helåret 2013 bedöms förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, överstiga 730 Mkr.

Kommande rapporttillfällen

04 feb 2014

Bokslutskommuniké

29 apr 2014

Delårsrapport jan – mar

29 apr 2014

Årsstämma

Malmö den 22 oktober 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

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) per 30 september 2013 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410, Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa

oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 22 oktober 2013

Deloitte AB

Torbjörn Svensson

Auktoriserad revisor

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2013 jul-sep 3 mån	2012 jul-sep 3 mån	2013 jan-sep 9 mån	2012 jan-sep 9 mån	2012/2013 okt-sep 12 mån	2012 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	452	372	1 254	1 125	1 634	1 505
Driftskostnader	-44	-41	-170	-151	-232	-213
Reparation och underhåll	-19	-15	-48	-45	-65	-62
Fastighetsskatt	-23	-18	-61	-52	-78	-69
Tomträttsavgäld	-1	-2	-4	-5	-5	-6
Fastighetsadministration	-20	-14	-49	-40	-65	-56
Driftsöverskott	345	282	922	832	1 189	1 099
Central administration	-9	-8	-27	-26	-36	-35
Räntenetto	-125	-94	-331	-279	-431	-379
Förvaltningsresultat	211	180	564	527	722	685
Värdeförändring fastigheter	67	31	124	133	131	140
Värdeförändring derivat	59	-177	459	-70	393	-136
Resultat före skatt	337	34	1 147	590	1 246	689
Aktuell skatt	-1	-2	-5	-6	-4	-5
Uppskjuten skatt	-73	-4	-250	-139	28	139
Periodens resultat¹	263	28	892	445	1 270	823
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²						
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	0	0	0	3	0	3
Summa totalresultat för perioden¹	263	28	892	448	1 270	826
Vinst per aktie ³	3,42	0,36	11,61	5,79	16,52	10,71
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

¹ Hela resultatet/totalresultatet är hänförligt 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	Q3 2013	Q2 2013	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	Q4 2011
Hysesintäkter	452	405	397	380	372	373	380	353
Driftskostnader	-44	-49	-77	-62	-41	-44	-66	-56
Reparation och underhåll	-19	-16	-13	-17	-15	-14	-16	-21
Fastighetsskatt	-23	-20	-18	-17	-18	-17	-17	-16
Tomträttsavgäld	-1	-2	-1	-1	-2	-2	-1	-1
Fastighetsadministration	-20	-14	-15	-16	-14	-13	-13	-16
Driftsöverskott	345	304	273	267	282	283	267	243
Förvaltningsresultat	211	188	165	158	180	183	164	145
Överskottsgrad, %	76,3	75,1	68,8	70,3	75,8	75,9	70,3	68,8
Direktavkastning, %	6,5	6,0	5,4	5,4	5,9	6,1	5,9	5,5
Soliditet, %	29,6	30,8	30,7	30,0	28,7	30,1	30,9	30,1
Avkastning eget kapital, %	16,0	21,9	17,7	25,4	1,9	9,3	19,7	11,6
Resultat per aktie, kr	3,42	4,58	3,60	4,92	0,36	1,76	3,67	2,08
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,75	2,45	2,15	2,06	2,34	2,38	2,13	1,89
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,54	1,39	2,17	2,02	3,90	1,13	2,56	2,38
Eget kapital per aktie II, kr	107,71	103,40	101,60	96,96	95,76	95,29	96,73	91,85
Börskurs i % av Eget Kapital II	95,9	96,2	105,6	104,7	102,3	97,3	96,7	99,1

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	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	22 213	19 400	19 876
Övriga anläggningstillgångar	351	265	382
Derivat	-	30	22
Övriga kortfristiga fordringar	140	102	67
Likvida medel	24	330	102
Summa tillgångar	22 728	20 127	20 449
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 722	5 760	6 138
Uppskjuten skatteskuld	1 556	1 600	1 314
Låneskulder	13 617	11 583	11 786
Derivat	101	494	560
Övriga långfristiga skulder	66	65	66
Kortfristiga skulder	666	625	585
Summa eget kapital och skulder	22 728	20 127	20 449

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-sep 2013	jan-sep 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	-308	-288	-288
Periodens resultat	892	445	823
Övrigt totalresultat	0	3	3
Belopp vid periodens slut	6 722	5 760	6 138
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	6 722	5 760	6 138

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan-sep 2013	jan-sep 2012	jan-dec 2012
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	922	832	1 099
Central administration	-27	-26	-35
Betalt finansnetto	-314	-267	-354
Betald inkomstskatt	-5	-4	-4
Förändring övrigt rörelsekapital	-30	49	33
Kassaflöde löpande verksamheten	546	584	739
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag	-1 762	-509	-542
Investeringar och förvärv av fastigheter	-488	-845	-1 277
Fastighetsförsäljningar	65	74	93
Förändring övriga anläggningstillgångar	26	-36	-156
Kassaflöde investeringsverksamheten	-2 159	-1 316	-1 882
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-308	-288	-288
Lösen derivat	22	-	-
Förändring lån	1 821	1 144	1 327
Kassaflöde finansieringsverksamheten	1 535	856	1 039
Periodens kassaflöde	-78	124	-104
Likvida medel vid periodens början	102	206	206
Likvida medel vid periodens slut	24	330	102

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN-SEP

Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter	649	585	374	371	169	113	62	56	1 254	1 125
Fastighetskostnader	-160	-143	-107	-103	-47	-34	-18	-13	-332	-293
Driftsöverskott	489	442	267	268	122	79	44	43	922	832

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 922 Mkr (832) och resultat före skatt 1 147 Mkr (590) består av central administration -27 Mkr (-26), räntenetto -331 Mkr (-279) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 583 Mkr (63).

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exkl innehav utan bestämmande 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.

Hyresvärde

Hyresintäkter 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.

Hyresintäkter per kvm

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per kvm

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-sep 2013	jan-sep 2012	okt/sep 2012/13	jan-dec 2012
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	18,5	10,4	20,3	14,0
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	6,5	6,1	6,2
Soliditet, %	29,6	28,7	29,6	30,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,9	2,6	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	61,3	59,7	61,3	59,3
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,0	1,9
AKTIERELATERADE				
Resultat per aktie, kr	11,61	5,79	16,52	10,71
Resultat före skatt per aktie, kr	14,92	7,68	16,21	8,96
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,34	6,86	9,39	8,91
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	7,10	7,60	9,12	9,62
Eget kapital per aktie I, kr	87,46	74,94	87,46	79,86
Eget kapital per aktie II, kr	107,71	95,76	107,71	96,96
Börskurs per aktie, kr	103,25	98,00	103,25	101,50
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	4,00
Aktiens direktavkastning, % ¹	-	-	-	3,9
Aktiens totalavkastning, % ¹	-	-	-	15,7
P/E-tal I, ggr	6,7	12,7	6,2	9,5
P/E-tal II, ggr	13,5	14,5	14,1	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	263	250	253	253
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	22 213	19 400	22 213	19 876
Direktavkastning, % – alla fastigheter	5,9	5,7	5,9	5,6
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	6,1	6,1	6,1	6,1
Uthyrbar yta, kvm	1 515 098	1 410 976	1 515 098	1 425 072
Hysesintäkter, kr per kvm	1 192	1 077	1 192	1 085
Driftsöverskott, kr per kvm	869	779	869	786
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	91	92	91	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	91	92	91	92
Överskottsgrad, %	73	72	73	72
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	113	88	113	87

¹ Beräknas enbart för kalenderår.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-sep 2013	jan-sep 2012	jan-dec 2012
Intäkter	86	70	98
Kostnader	-87	-79	-108
Rörelseresultat	-1	-9	-10
Finansiella intäkter	1 043	366	671
Finansiella kostnader	-382	-388	-585
Resultat före skatt	660	-31	76
Skatt	-87	27	6
Periodens resultat	573	-4	82
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	573	-4	82

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
Andelar i koncernföretag	4 621	3 766	3 782
Fordringar hos koncernföretag	11 151	10 488	10 146
Övriga tillgångar	344	388	581
Kassa och bank	10	325	75
Summa tillgångar	16 126	14 967	14 584
Eget kapital	2 000	1 648	1 734
Skulder till kreditinstitut	11 527	9 957	9 783
Skulder till koncernföretag	2 324	2 787	2 414
Övriga skulder	275	575	653
Summa eget kapital och skulder	16 126	14 967	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
Hørkær 26, 1.sal
DK-2730 Herlev, Danmark
Telefon: +45 396 161 57

www.wihlborgs.se

info@wihlborgs.se

Styrelsens säte: Malmö

Organisationsnummer:

556367-0230