

Nytt rekordår för Wihlborgs

Årets resultat uppgick till
1 063 Mkr (823), motsvarande
ett resultat per aktie om **13,83 kr**
(10,71)

Hysesintäkterna ökade med
13 procent till 1 707 Mkr (1 505)

Driftsöverskottet ökade med
13 procent till 1 238 Mkr (1 099)

Förvaltningsresultatet ökade
med **9 procent till 749 Mkr (685)**

Styrelsen föreslår en utdelning
om **4,25 kronor (4,00)**

Koncernens nyckeltal, Mkr	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hysesintäkter	453	380	1 707	1 505
Driftsöverskott	316	267	1 238	1 099
Förvaltningsresultat	185	158	749	685
Värdförändringar	33	-59	616	4
Periodens resultat	171	378	1 063	823
Resultat per aktie, kr	2,22	4,92	13,83	10,71
Överskottsgrad, %	70	70	73	73
Soliditet, %	29,9	30,0	29,9	30,0
Uthyrningsgrad, %	91	92	91	92



Utsikten från Skrovet 5 på Dockan, Malmö.

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 22,6 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.

Delårsrapport jan – mar
Delårsrapport jan – jun
Delårsrapport jan – sep

29 april 2014
7 juli 2014
21 oktober 2014

Produktion Wihlborgs.
Fotograf Peter Westrup, Felix Gerlach.

VD-kommentar

Vi redovisar fortsatt en god tillväxt 2013. Vårt förvaltningsresultat ökar från 685 Mkr till 749 Mkr, nästan tio procent.

För helåret ökade våra hyresintäkter med över 13 procent till 1 707 Mkr och i det fjärde kvartalet med hela 19 procent. Tillväxten har främst drivits av förvärv och färdigställande av projekt. Under det första halvåret togs Fören i Malmö och Landsdomaren i Lund i förvaltning, båda enligt plan och budget, eller till och med något bättre. Årets största förvärv var de tio fastigheterna på Ideon i Lund som vi köpte i somras, men vi har även genomfört några viktiga förvärv i Malmö – Östersjön som ligger precis vid Centralstationen, samt Sunnanå med ett utmärkt logistikläge vid Yttre Ringvägen.

Grundläggande för vår tillväxt är dock nettouthyrningen, där vi nu kan visa positiva siffror 24 kvartal i rad, detta trots att marknaden under året präglats av relativt långa beslutsprocesser hos våra kunder. Men eftersom vi hela tiden bygger nya hus och köper fastigheter med vakanser så ökar inte uthyrningsgraden.

Driftsöverskottet ökade med 13 procent till 1 238 Mkr vilket innebär en överskottsgrad på 72,5 procent. Kostnadseffektivitet i vår förvaltning är en viktig del av vår framgång och vi lägger stor vikt vid detta även när vi förvärvar fastigheter.

Vi har under året sett en viss förbättring av klimatet på bankmarknaden och vi är också nöjda med att via den företagsobligation som vi emitterade i somras ha diversifierat vår finansiering. Under året har vår genomsnittliga räntekostnad sjunkit från 3,57 till 3,50 procent.

Värdeförändringarna på våra fastigheter har uppgått till 167 Mkr och vid årsskiftet var det totala redovisade värdet 22 584 Mkr. Efter det gångna årets investeringar och förvärv är vi nu marknadsledare inte bara i Malmö och Helsingborg utan även i Lund.

Precis som tidigare år föreslår styrelsen en ökad utdelning med 25 öre till 4,25 kr. Det motsvarar en höjning med 6,3 procent. Direktavkastningen räknat på börskursen den 31 december om 115,25 blir 3,7 procent.

Vår tydliga målsättning är att fortsätta växa och att öka vårt förvaltningsresultat.

När vi i somras köpte resterande delar av Ideon utlovade jag att belåningsgraden skulle vara tillbaka på 60 procent vid årsskiftet. Nu klarade vi inte detta riktigt, men efter försäljningen av Marina Plaza så är detta avklarat vid månadsskiftet januari/februari.

Vad gäller marknaden i våra svenska städer ser vi en tillväxt som varit svag de senaste åren men som nu förväntas öka. Nyproduktionen av kontorslokaler i Malmö har samtidigt varit större än tillväxten, vilket inneburit en något ökad vakans.

I Danmark har den ekonomiska utvecklingen varit negativ i flera år. Men nu tyder flera olika signaler på att det har bottnat ur och optimismen är tillbaka.

Mot den bakgrunden ser vi fram emot en fortsatt tillväxt under 2014.

Marknadskommentar

Under hösten 2013 släppte Nordea en regional rapport där utvecklingen i fyra regioner – Mälardalen, Sydsverige, Västsverige och Övriga riket – studerats. Bruttoregionalprodukten i Sydsverige förväntas ha vuxit klart snabbast under 2013, med hela 2,4 procent. Under 2014 räknar man med att Sydsverige och Mälardalen kommer att leda tillväxtligan med en BRP-tillväxt om tre procent. En faktor som påverkar utvecklingen av den sydsvenska ekonomin är förbättringen i den danska ekonomin.

Sysselsättningstillväxten i Sydsverige har varit överraskande stark det senaste året och den bedöms, enligt Nordeas rapport, öka med hela 2,5 procent 2013 och med det står Sydsverige klart starkast i landet. Under 2014 bedöms tillväxten bli 1,4 procent. En stark sysselsättningstillväxt verkar positivt på hyresmarknaden framgent.

I Köpenhamn har ökningen av vakanser för kontor i centrala Köpenhamn bromsats upp och är nu ca nio procent medan den i ytterområdena ökat till tio procent, enligt Sadolin & Albaek. Men enligt en färsk undersökning gjord av PWC så är danska företagsledare mest optimistiska av alla i Europa vad gäller vinstutvecklingen 2014. Även de danska hushållen är optimister. Enligt Danmarks Statistik så har index för hushållens förväntningar inte varit lika högt sedan sommaren 2007.





Intäkter, kostnader och resultat, jan-dec 2013

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 707 Mkr (1 505). I summan ingår 3 Mkr (5) avseende tilläggsdebiteringar som avser slutavräkning för kostnader 2012. Dessutom ingår 3 Mkr (8) i förtida lösen av hyreskontrakt.

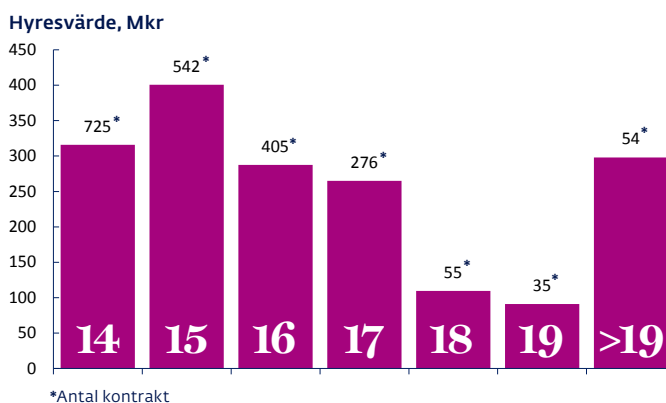
Övriga ökningarna av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 13 procent jämfört med 2012. Justerar man för engångsintäkter under året är ökningen 14 procent.

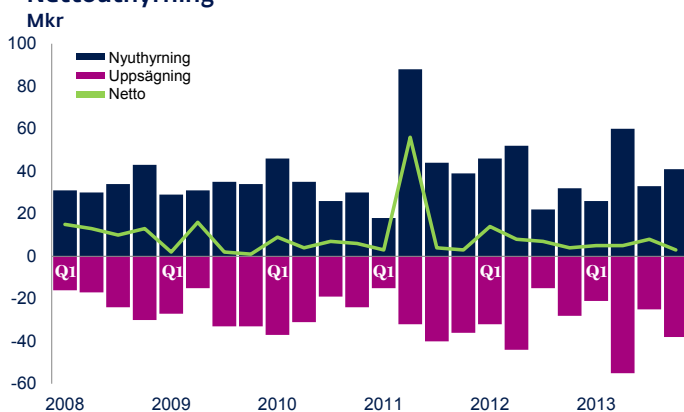
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är 91 procent jämfört med 92 procent vid föregående årsskifte.

Under året har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 160 Mkr (153). Periodens uppsägningar har uppgått till 139 Mkr (119). Detta innebär en nettouthyrning om 21 Mkr (34).

Löptider för lokalhyreskontrakt per 31 december 2013



Nettouthyrning



Skånes Dansteater är sedan 2005 hyresgäster på Dockan i Malmö och ett flertal av deras föreställningar visas här.



Under 2013 fick kulturprojektet ColourVision möjlighet att låna ett antal av Wihlborgs Malmöfastigheter till sin utsmyckning.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 469 Mkr (406). Ökningen jämfört med föregående år förklaras främst av ett ökat fastighetsbestånd, men i viss mån även av högre kostnader orsakade av vintern i början av 2013.

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

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 238 Mkr (1 099), med en överskottsgrad om 73 procent (73). Av beloppet är 59 Mkr (11) hänförligt till årets fastighetsförvärv.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 37 Mkr (35).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -452 Mkr (-379), varav ränteintäkterna uppgick till 17 Mkr (13).

Årets räntekostnader uppgick till 469 Mkr (392). De ökade räntekostnaderna beror på en högre låneskuld än föregående år.

Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,50 procent (3,57).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 749 Mkr (685).

Resultat före skatt

Årets resultat före skatt, dvs efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 1 365 Mkr (689).

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 063 Mkr (823). Jämförelsesiffror för 2012 har påverkats av en engångsintäkt om 265 Mkr då sänkningen av bolagsskatten till 22 procent medfört en omvärdering av uppskjuten skatt.

RESULTAT

Mkr	2013	2012
	jan-dec 12 mån	jan-dec 12 mån
Årets förvaltningsresultat	749	685
Årets resultat före skatt	1 365	689
Årets resultat	1 063	823
PER AKTIE, KR		
Årets förvaltningsresultat	9,75	8,91
Årets resultat före skatt	17,76	8,96
Årets resultat	13,83	10,71
	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital I (22 % uppskjuten skatt)	89,70	79,86
Eget kapital II (0% uppskjuten skatt)	110,49	96,96

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 december 2013

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2013. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2014.

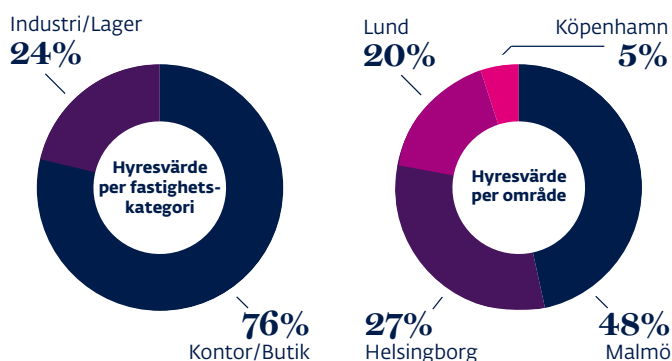
Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2014, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 31 december 2013 av 264 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 523 000 kvm.

Tolv av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas redovisade värde uppgick till 22 584 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 012 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 826 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 76 respektive 24 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration, från förvaltningsfastigheterna är 1 399 Mkr vilket med ett redovisat värde om 22 584 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

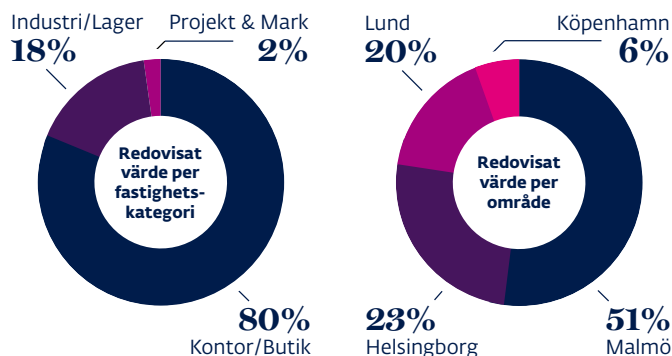
Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har gjort värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ.

Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet har ökat med 167 Mkr (140). Avkastningskraven har under året varit i princip oförändrade. Per den 31 december 2013 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 22 584 Mkr.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2013	19 876
Förvärv	2 010
Investeringar	548
Avyttrade fastigheter ¹	-65
Värdeförändring	167
Valutaomräkningar	48
Redovisat värde 31 december 2013	22 584

¹ Inklusive preliminär försäkringsersättning totalskade fastighet.



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 548 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 367 Mkr, varav 162 Mkr var investerade vid årsskiftet.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 168 Mkr (141) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 31 DECEMBER 2013

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 131231, Mkr
Floretten 3, del av Ruuth 23	Kontor/butik	Helsingborg	Q1 2015	4 800	40	104	1,4
	Kontor/Butik	Helsingborg	Q3 2014	3 900	100	61	7,3
Summa				8 700		165	8,7

Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under det fjärde kvartalet köpt två fastigheter till ett värde om 200 Mkr. Inga fastigheter har sålts.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–DECEMBER 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 (parkeringshus)	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		
4	Stenåldern 7	Malmö	Fosie	Projekt & Mark			
4	Sunnanå 12:27	Burlöv	Arlöv	Industri/Lager	14 525		
Summa förvärv					88 724	2 010	59
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

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



Interiör från Wihlborgs huvudkontor på Dockan i Malmö.

522 000 m²

34 | **58** | **13**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

205 000 m²

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



132 000 m²

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

665 000 m²

45 | **50** | **23**
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	306 315	44 742	248 981	49 024	15 618 ¹	664 680	44
Helsingborg	147 281	52 249	275 118	20 684	26 875 ²	522 207	34
Lund	121 331	10 598	31 203	32 952	8 609 ³	204 693	13
Köpenhamn	115 806	0	15 740	0	0	131 546	9
Totalt	690 732	107 589	571 042	102 660	51 102	1 523 125	100
Andel, %	45	7	38	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	407	9 537	762	1 872	92	701	529	75	549	5,8
Industri/Lager	50	252	1 720	201	798	87	175	124	71	130	7,6
Projekt & Mark	23	6	328	3	507	-	1	0	-	0	-
Totalt Malmö	118	665	11 586	966	1 453	91	877	653	74	679	5,9
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	34	177	3 148	290	1 642	95	275	198	72	207	6,6
Industri/Lager	58	341	2 021	257	753	87	223	152	68	163	8,1
Projekt & Mark	13	5	80	1	131	-	1	-1	-	-1	-
Totalt Helsingborg	105	522	5 249	547	1 048	91	498	348	70	369	7,0
LUND											
Kontor/Butik	21	183	4 292	389	2 119	91	355	261	73	273	6,4
Industri/Lager	4	21	124	15	715	87	13	11	81	11	9,1
Projekt & Mark	1	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Lund	26	205	4 433	404	1 972	91	368	271	74	285	6,4
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	11	111	1 152	87	784	85	75	55	74	59	5,1
Industri/Lager	3	20	114	8	394	100	8	7	82	7	6,1
Projekt & Mark	1	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	15	132	1 316	95	724	87	83	61	74	66	5,0
Totalt Wihlborgs	264	1 523	22 584	2 012	1 321	91	1 826	1 334	73	1 398	6,2
Totalt exklusive projekt och mark	226	1 512	22 110	2 008	1 328	91	1 824	1 335	73	1 399	6,3



Wihlborgs bygger ett nytt kontorshus på Berga i Helsingborg, som blir inflyttningsklart 2015. Byggnaden blir den högsta och modernaste på Berga.

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december till 6 894 Mkr (6 138) och soliditeten till 29,9 procent (30,0).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december uppgick till 13 740 Mkr (11 786) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,50 procent (3,57).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 13,7 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 60,8 procent (59,3).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick 31 december 2013 till 5,0 år (7,0), då räntederivatportföljen varit oförändrad under året medan skulden stigit. Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften 4,0 år (4,2).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 DECEMBER 2013

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2014	3 896	1,84	970	970
2015	45	1,35	1 442	1 442
2016	1 500	3,56	8 500	8 193
2017	1 500	4,04	1 890	1 890
2018	0	-	0	0
>2018	6 799	4,31	1 247	1 246
Totalt	13 740	3,49	14 049	13 740

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

RÄNTERIVATPORTFÖLJ 31 DECEMBER 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	2,51	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 110 Mkr vilket inneburit en positiv värdeförändring om 449 Mkr under året. 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 swapparna som finns i portföljen har motpartens option att stänga värderats till noll. De stängningsbara swapparna klassificeras i nivå 3 enligt IFRS 13. Årets förändring för dessa uppgår till +164 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 årets slut var antalet anställda i Wihlborgs 111 personer (87), varav 37 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, 22 i Lund och 10 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 3 883 Mkr (115) i dotterbolagsaktier inklusive aktieägartillskott under perioden.

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 våren 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.

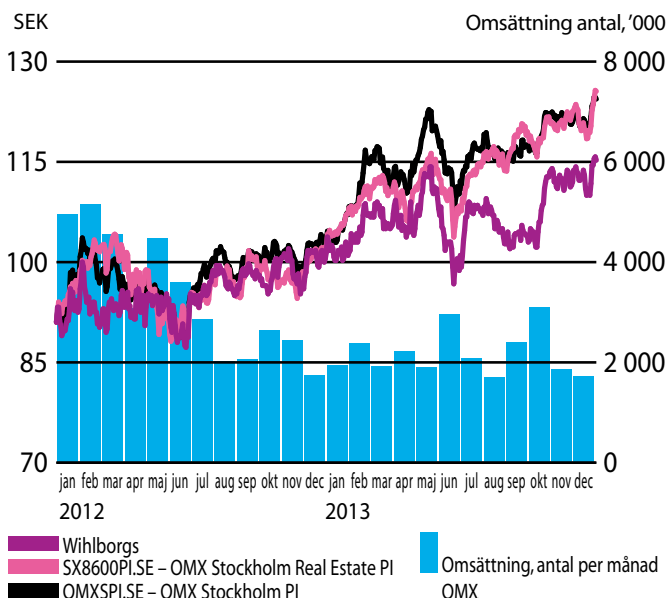
Andelen aktier ägda av aktieägare registrerade i utlandet uppgår till 38,6 procent. Antalet aktieägare uppgår till 24 617.

STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS 31 DECEMBER 2013

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova	7 734	10,1
SEB fonder	2 755	3,6
Handelsbanken fonder	2 318	3,0
Länsförsäkringar fonder	2 304	3,0
Familjen Qviberg	2 133	2,8
Robur fonder	1 554	2,0
Skandia fonder	1 204	1,6
Tibia Konsult	1 203	1,6
Lannebo fonder	873	1,1
Avanza Pension	611	0,8
Övr aktieägare reg i Sverige	24 476	31,8
Övr aktieägare reg i utlandet	29 692	38,6

Totalt antal utestående aktier 76 857 100,0

KURSENTVECKLING 2012-01-01 – 2013-12-31



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.



Utsikt från 19:de våningen på Ideon Gateway i Lund.

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.

Förslag till utdelning och återköp

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 4,25 kronor (4,00) per aktie, vilket motsvarar 327 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 6 procent mot föregående år. Förslaget följer också Wihlborgs utdelningspolicy att utdelningen ska utgöra 50 procent från löpande förvaltning och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar belastat med 22 procent schablonskatt,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Händelser efter rapportperioden

Wihlborgs har i januari sålt tomträtten Terminalen 2 i centrala Helsingborg för 318 Mkr. Byggnaden innehåller Helsingborgs ledande hotell, Elite Hotel Marina Plaza med 194 rum. Köpare är hyresgästen, Elite Hotels Sweden AB, genom dotterbolag.

Kommande rapporttillfällen

29 apr 2014

Delårsrapport jan – mar

29 apr 2014

Årsstämma

7 jul 2014

Delårsrapport jan – jun

21 okt 2014

Delårsrapport jan – sep

Malmö den 4 februari 2014

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

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2013 okt-dec 3 mån	2012 okt-dec 3 mån	2013 helår 12 mån	2012 helår 12 mån
Hysesintäkter	453	380	1 707	1 505
Driftskostnader	-68	-62	-238	-213
Reparation och underhåll	-22	-17	-70	-62
Fastighetskatt	-21	-17	-82	-69
Tomträttsavgäld	-2	-1	-6	-6
Fastighetsadministration	-24	-16	-73	-56
Driftsöverskott	316	267	1 238	1 099
Central administration	-10	-9	-37	-35
Räntenetto	-121	-100	-452	-379
Förvaltningsresultat	185	158	749	685
Värdeförändring fastigheter	43	7	167	140
Värdeförändring derivat	-10	-66	449	-136
Resultat före skatt	218	99	1 365	689
Aktuell skatt	1	1	-4	-5
Uppskjuten skatt	-48	278	-298	139
Periodens resultat¹	171	378	1 063	823
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²				
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	0	0	0	3
Summa totalresultat för perioden¹	171	378	1 063	826
Vinst per aktie ³	2,22	4,92	13,83	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	Q4 2013	Q3 2013	Q2 2013	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012
Hysesintäkter	453	452	405	397	380	372	373	380
Driftskostnader	-68	-44	-49	-77	-62	-41	-44	-66
Reparation och underhåll	-22	-19	-16	-13	-17	-15	-14	-16
Fastighetskatt	-21	-23	-20	-18	-17	-18	-17	-17
Tomträttsavgäld	-2	-1	-2	-1	-1	-2	-2	-1
Fastighetsadministration	-24	-20	-14	-15	-16	-14	-13	-13
Driftsöverskott	316	345	304	273	267	282	283	267
Förvaltningsresultat	185	211	188	165	158	180	183	164
Överskottsgrad, %	69,8	76,3	75,1	68,8	70,3	75,8	75,9	70,3
Direktavkastning, %	5,6	6,5	6,0	5,4	5,4	5,9	6,1	5,9
Soliditet, %	29,9	29,6	30,8	30,7	30,0	28,7	30,1	30,9
Avkastning eget kapital, %	10,0	16,0	21,9	17,7	25,4	1,9	9,3	19,7
Resultat per aktie, kr	2,22	3,42	4,58	3,60	4,92	0,36	1,76	3,67
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,41	2,75	2,45	2,15	2,06	2,34	2,38	2,13
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,91	3,54	1,39	2,17	2,02	3,90	1,13	2,56
Eget kapital per aktie II, kr	110,49	107,71	103,40	101,60	96,96	95,76	95,29	96,73
Börskurs i % av Eget Kapital II	104,3	95,9	96,2	105,6	104,7	102,3	97,3	96,7

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	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	22 584	19 876
Övriga anläggningstillgångar	359	382
Derivat	-	22
Övriga kortfristiga fordringar	126	67
Likvida medel	11	102
Summa tillgångar	23 080	20 449
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 894	6 138
Uppskjuten skatteskuld	1 598	1 314
Låneskulder	13 740	11 786
Derivat	110	560
Övriga långfristiga skulder	67	66
Kortfristiga skulder	671	585
Summa eget kapital och skulder	23 080	20 449

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-dec 2013	jan-dec 2012
Totalt eget kapital vid periodens början	6 138	5 600
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Belopp vid periodens början	6 138	5 600
Lämnad utdelning	-307	-288
Periodens resultat	1 063	823
Övrigt totalresultat	0	3
Belopp vid periodens slut	6 894	6 138
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	6 894	6 138

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan-dec 2013	jan-dec 2012
Löpande verksamheten		
Driftsöverskott	1 238	1 099
Central administration	-37	-35
Avskrivningar	1	-
Betalt finansnetto	-447	-354
Betald inkomstskatt	-6	-4
Förändring övrigt rörelsekapital	21	41
Kassaflöde löpande verksamheten	770	747
Investeringsverksamheten		
Investeringar och förvärv av fastigheter	-2 558	-1 827
Fastighetsförsäljningar	65	93
Förändring övriga anläggningstillgångar	17	-156
Kassaflöde investeringsverksamheten	-2 476	-1 890
Finansieringsverksamheten		
Lämnad utdelning	-307	-288
Lösen derivat	22	-
Förändring lån	1 902	1 327
Förändring övriga långfristiga skulder	-2	-
Kassaflöde finansieringsverksamheten	1 615	1 039
Årets kassaflöde	-91	-104
Likvida medel vid årets början	102	206
Likvida medel vid årets slut	11	102

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN-DEC

Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter	864	795	498	488	262	149	83	73	1 707	1 505
Fastighetskostnader	-220	-198	-148	-145	-76	-46	-25	-17	-469	-406
Driftsöverskott	644	597	350	343	186	103	58	56	1 238	1 099

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 1 238 Mkr (1 099) och resultat före skatt 1 365 Mkr (689) består av central administration -37 Mkr (-35), räntenetto -452 Mkr (-379) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 616 Mkr (4).

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 säsongsvariationer.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och värdeförändring derivat, i procent av genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsbokslut 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 nominell 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.

Hyresvärde

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 hysesintäkter.

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-dec 2013	jan-dec 2012
-----	-----------------	-----------------

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %	16,3	14,0
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	6,2
Soliditet, %	29,9	30,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	60,8	59,3
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,9

AKTIERELATERADE

Resultat per aktie, kr	13,83	10,71
Resultat före skatt per aktie, kr	17,76	8,96
Förvaltningsresultat per aktie, kr	9,75	8,91
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	10,02	9,72
Eget kapital per aktie I, kr	89,70	79,86
Eget kapital per aktie II, kr	110,49	96,96
Börskurs per aktie, kr	115,25	101,50
Föreslagen utdelning per aktie, kr	4,25	4,00
Aktiens direktavkastning, % ¹	3,7	3,9
Aktiens totalavkastning, % ¹	17,5	15,7
P/E-tal I, ggr	8,3	9,5
P/E-tal II, ggr	15,2	15,5
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter	264	253
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	22 584	19 876
Direktavkastning, % – alla fastigheter	5,9	5,6
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	6,0	6,1
Uthyrbar yta, kvm	1 523 125	1 425 072
Hysesintäkter, kr per kvm	1 199	1 085
Driftsöverskott, kr per kvm	876	786
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	91	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	91	92
Överskottsgrad, %	73	72

MEDARBETARE

Antalet anställda vid periodens slut	111	87
--------------------------------------	-----	----

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-dec 2013	jan-dec 2012
-----	-----------------	-----------------

Intäkter	118	98
Kostnader	-117	-108

Rörelseresultat **1** **-10**

Finansiella intäkter	1 277	671
Finansiella kostnader	-527	-585

Resultat före skatt **751** **76**

Skatt	-83	6
-------	-----	---

Periodens resultat **668** **82**

Övrigt totalresultat	0	0
----------------------	---	---

Periodens totalresultat **668** **82**
BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
-----	------------	------------

Andelar i koncernföretag	7 626	3 782
Fordringar hos koncernföretag	8 998	10 146
Övriga tillgångar	488	559
Kassa och bank	4	75

Summa tillgångar **17 116** **14 562**

Eget kapital	2 095	1 734
Skulder till kreditinstitut	11 626	9 783
Skulder till koncernföretag	3 132	2 414
Övriga skulder	263	631

Summa eget kapital och skulder **17 116** **14 562**
¹ 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
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