

Delåret i sammandrag

Periodens resultat ökade med 94 Mkr till 214 Mkr (120), motsvarande ett resultat per aktie om 5,57 kr (3,18).

Hysesintäkterna ökade med 14 procent till 364 Mkr (318).

Driftsöverskottet ökade med 17 procent till 254 Mkr (217).

Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 162 Mkr (144).

Koncernens nyckeltal, Mkr	2011	2010
	jan-mar	jan-mar
Hysesintäkter	364	318
Driftsöverskott	254	217
Förvaltningsresultat	162	144
Värdoförändringar	105	14
Periodens resultat	214	120
Resultat per aktie, kr	5,57	3,18
Överskottsgrad, %	70	68
Soliditet, %	31,3	30,8
Uthyrningsgrad, %	94	94

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 16,7 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,3 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,5 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler. Bolaget är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

Affärsidé

Wihlborgs ska, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter.

Mål

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

03

VD-/marknads-
kommentar

04

Kommentarer
periodens resultat

05

Fastighets-
beståndet

08

Övriga
kommentarer

12

Finansiella
rapporter

15

Nyckeltal

Ekonomisk information 2011

Delårsrapport jan-jun **6 juli 2011**

Delårsrapport jan-sep **27 oktober 2011**

Produktion Wihlborgs i samarbete med Adamsson Appelfeldt Advertising.

Fotograf Felix Gerlach (interiör och exteriör).

Tryckeri FS Grafiska. Tryckt på Svanenmärkt papper, licensnummer 341 115.



Ett historiskt resultat

VD-kommentarer

Trots väsentligt ökade räntekostnader under perioden har vårt förvaltningsresultat ökat med 18 Mkr till 162 Mkr. Kvartalsresultatet på denna nivå är det bästa i Wihlborgs historia. Vi har främst genom en stor projektportfölj och fastighetsförvärv som tillkom under 2010 ökat hyresintäkterna med 46 Mkr till 364 Mkr. En ökning med 14 procent. Nettouthyrningen under kvartalet visar en fortsatt positiv siffra om 3 Mkr. Driftsöverskottet har ökat med 37 Mkr eller 17 procent och har därmed kunnat matcha de ökade räntekostnaderna under perioden.

Transaktionsvolymen har under första kvartalet varit relativt låg. Inga fastighetsförvärv har genomförts och fastighetsförsäljningarna har uppgått till 95 Mkr.

Vår projektportfölj behöver förstärkas och vi marknadsför vårt projekt Fören på Dockanområdet i Malmö och hoppas starta projektet under året. Samtidigt som projektet Media Evolution City pågår för fullt i området. I Lund pågår diskussionerna med Region Skåne om en ombyggnad av fastigheten Landsdomaren till en psykiatrisk vårdenhet. Kommer vi till avslut i detta ärende kommer projektet bli det enskilt största i Wihlborgs historia.

Soliditeten uppgår till 31,3 procent (30,5), räntetäckningsgraden visar 2,9 (3,1) och belåningsgraden uppgår till 59,4 (59,6). Nyckeltalen fortsätter att stärkas, och innebär att om tillfälle ges, ökar det förutsättningarna för ytterligare expansionsmöjligheter i våra utvalda delmarknader.

Kurvan pekar stadigt uppåt

Marknadskommentarer
Öresundsregionen

Den ekonomiska tillväxten var hela 5,5 procent i Sverige under 2010, den största ökningen sedan 1970. Detta innebär att det stora fallet i BNP 2008-2009 i princip helt har återtagits. Skåne går fortsatt starkt och påvisade under 2010 en starkare sysselsättningstillväxt än Sverige som helhet, 1,6 procent jämfört med 1,1 procent, enligt Öresundsinstitutets senaste prognos april 2011. 2011 bedöms den växa med 1,2 procent i Skåne och den positiva tillväxten håller i sig även 2012, då sysselsättningstillväxten bedöms bli 0,7 procent. Även under 2011-2012 bedöms Skåne gå starkare än Sverige som helhet.

En förändring i sysselsättningen tar ca 6-12 månader innan den avspeglas på hyresmarknaden. Den starka sysselsättningen vi såg/ser 2010-2011 borgar för en fortsatt stark efterfrågan på kommersiella lokaler i regionen. I Malmö och Helsingborg är hyresmarknaderna stabila och det sker i princip ingen nyproduktion på spekulation. Lund har drabbats av stora neddragningar hos bl a ST Ericsson, Sony Ericsson och Astra Zeneca samtidigt som det sker viss nyproduktion på spekulation, vilket kommer att generera ökade vakanser. Stora satsningar på forskningsanläggningar i världsklass – Max IV, Ideon Medicon Village och ESS – kommer dock att på sikt bidra till en

fortsatt positiv utveckling i regionen.

Transaktionsmarknaden i Sverige har börjat återgå till ett normaltillstånd efter finanskrisen. Transaktionsvolymen, avseende transaktioner > 100 Mkr, under första kvartalet uppgick till 16,1 miljarder kronor enligt Newsec, jämfört med 16,2 miljarder samma period i fjol. Direktavkastningskraven sjönk under 2010 och stabiliserades i slutet av året och i början av 2011 på 5,5-6,0 procent för kommersiella objekt i A-lägen i Malmö samt kring 6,0-6,5 procent för samma typ av objekt i Helsingborg och Lund, enligt Bryggan Fastighetsekonomi.

Danmark drabbades hårdare och tidigare än Sverige av lågkonjunkturen och här har arbetslösheten mer än fördubblats. Sysselsättningen bedömdes fortsätta falla med 2,0 procent under 2010. På Själland var tappet 1,9 procent. Först i år bedöms sysselsättningen vända uppåt med 1,0 procent, och 2012 förväntas sysselsättningstillväxten bli 1,1 procent. Att sysselsättningen minskat så kraftigt har gjort att hyresmarknaden där påverkats i mycket större utsträckning än i Skåne. Vi ser ökade vakanser och en större press nedåt på hyresnivåerna på Själland. Nu verkar det som marknaden stabiliserats och att botten är nådd.

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2010 och balansposter för tidpunkten 2010-12-31.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 364 Mkr (318). I summan ingår 7 Mkr (5) som avser slutavräkning för 2010 avseende tilläggsdebiteringar.

Övriga ökning av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från färdigställda projekt under 2010. Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 14 procent jämfört med 2010.

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är oförändrad 94 procent.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 18 Mkr (46).

Periodens uppsägningar har uppgått till 15 Mkr (37).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 110 Mkr (101).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 254 Mkr (217), med en överskottsgrad om 70 procent (68).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 9 Mkr (8).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettet uppgick till -83 Mkr (-65), varav ränteintäkterna uppgår till 2 (0).

Periodens räntekostnader, -85 Mkr (-65). Vid periodens slut uppgår den genomsnittliga räntan till 3,65 procent. Per den 31 december 2010 uppgick den till 3,56 procent.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 162 Mkr (144).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 267 Mkr (158).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 214 Mkr (120).

Mkr	2011 jan-mar 3 mån	2010 jan-mar 3 mån
Periodens förvaltningsresultat	162	144
Periodens resultat före skatt	267	158
Periodens resultat	214	120
PER AKTIE, KR		
Periodens förvaltningsresultat	4,22	3,82
Periodens resultat före skatt	6,95	4,19
Periodens resultat	5,57	3,18
	2011-03-31	2010-03-31
Eget kapital I (26,3% uppskjuten skatt)	141,04	121,58
Eget kapital II (0% uppskjuten skatt)	176,87	150,33

Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under perioden avyttrat fyra fastigheter för totalt 95 miljoner. Under perioden har inga fastighetsförvärv ägt rum. En fastighetsreglering avseende mark har skett genom att fastigheten Gängtappen 2 i Malmö har bildats.

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 90 Mkr. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 349 Mkr, varav 161 Mkr var investerade per den 31 mars 2011.

De större pågående projekten är nybyggnaden av Media Evolution City på Dockanområdet i Malmö.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2011-03-31

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering	Upparbetat 110331
Ubåten 2	Kontor	Malmö	Q1 2012	7 500	55	193	47
Summa				7 500	55	193	47

Värdeförändringar fastigheter

Värderingen av fastigheterna per 2011-03-31 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 31 Mkr (45).

Per den 31 mars 2011 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 16 698 Mkr.

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



En interiörbild från FOJABs kontor, Skrovet 5 på Dockan.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2011	16 678
Förvärv	-
Investeringar	90
Avyttrade fastigheter	-95
Värdeförändring	31
Valutaomräkningar	-6
Redovisat värde 31 mars 2011	16 698

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2011

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 mars 2011. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2011.

Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 2011, 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 den 31 mars 2011 av 246 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 344 000 kvm.

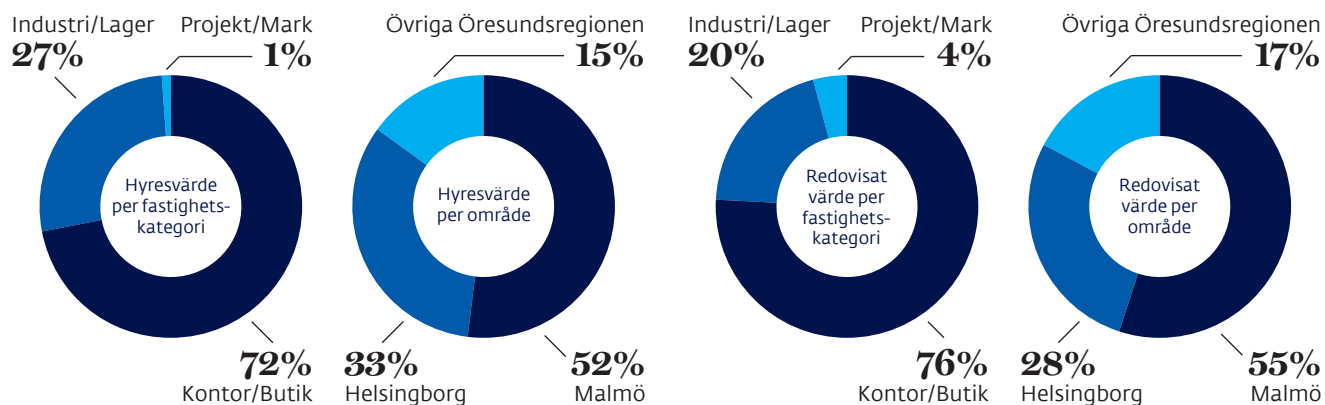
Femton av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 16 698 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 510 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 409 Mkr.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor uppgick till 95 procent och för lager till 89 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 85 procent av totalt hyresvärde och 83 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri och lager uppgick sammanlagt till 72 respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration, från förvaltningsfastigheterna är 1 067 Mkr vilket med ett redovisat värde om 16 081 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 6,6 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,2 procent för kontor och 8,2 procent för lager.



Terminalen 1, mer känd som Knutpunkten. Centrum, Helsingborg.



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	269 379	35 090	237 747	48 653	15 792	606 661	45,1
Helsingborg	148 753	49 781	254 414	19 261	35 349	507 557	37,8
Övriga Öresundsreg.	159 185	9 615	55 668	5 122	420	230 010	17,1
Totalt	577 316	94 485	547 829	73 036	51 561	1 344 227	100,0
Andel, %	42,9	7,0	40,8	5,4	3,8	100,0	

1. I övrig yta Helsingborg ingår 5 390 kvm bostäder samt 20 799 kvm hotell.

2. I övrig yta Malmö ingår 10 445 kvm hotell.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta kvm	Red. värde	Hyses- värde mkr	Hyses- värde kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter Mkr	Drift- överskott inkl. fastighets- admin. Mkr	Över- skotts- grad, %	Drift- överskott exkl. fastighets- admin. Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin. %
MALMÖ											
Kontor/Butik	41	365 643	7 552	622	1 701	96	597	448	75	465	6,2
Industri/Lager	49	231 468	1 335	159	689	87	139	91	65	98	7,3
Projekt & Mark	25	9 549	349	5	504	-	2	-1	-	-1	-
Totalt Malmö	115	606 661	9 236	786	1 296	94	739	538	73	563	6,1
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	35	184 382	2 936	271	1 467	97	264	187	71	195	6,7
Industri/Lager	55	318 769	1 727	224	702	91	203	141	70	151	8,7
Projekt & Mark	6	4 407	43	3	606	-	1	-1	-	-1	-
Totalt Helsingborg	96	507 557	4 706	497	979	94	467	327	70	346	7,3
ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN											
Kontor/Butik	18	167 544	2 303	202	1 204	89	180	127	70	137	6,0
Industri/Lager	10	45 399	229	25	551	89	22	19	84	20	8,7
Projekt & Mark	7	17 067	225	0	0	-	0	-2	-	-2	-
Totalt Övriga Öresundsregionen	35	230 010	2 757	227	986	89	202	143	71	155	5,6
Totalt Wihlborgs	246	1 344 227	16 698	1 510	1 123	93	1 409	1 009	72	1 063	6,4
Totalt exklusive projekt och mark	208	1 313 204	16 081	1 503	1 144	94	1 405	1 013	72	1 067	6,6

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 31 MARS 2011

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 MARS 2011				
LOKALHYRESAVTAL				
2011	355	114 019	85	6
2012	741	311 941	340	25
2013	369	187 247	215	16
2014	347	279 988	335	24
2015	68	94 941	122	9
2016	36	61 093	79	6
>2016	64	118 388	196	14
Totalt lokalhyresavtal	1 980	1 167 617	1 372	100
Bostadshyresavtal	64	5 390	5	
P-platser och övrigt	505	0	31	
Totalt	2 549	1 173 007	1 409	

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 5 420 Mkr (5 206) och soliditeten till 31,3 procent (30,5). Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten ej skall understiga 25 och ej överstiga 35 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 9 924 Mkr (9 937) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,66 procent (3,57).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter avnyttjade derivatinstrument, uppgick den 31 mars 2011 till 22 månader (26). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 5,1 år (4,5).

Under perioden har Wihlborgs förlängt två befintliga stängningsbara swapar. En swap om 500 Mkr där räntan uppgick till 4,02 procent har förlängts från 2018 till 2021 mot att en ny ränta erlägges istället med 3,83 procent. En swap om 1 000 Mkr där räntan uppgick till 4,10 procent under 2010 har förlängts från 2017 till 2021, mot att en ny ränta istället erlägges med 3,95 procent. En ny stängningsbar swap om 500 Mkr har tecknats under perioden. Swapen kan stängas först om ett år och därefter kvartalsvis. Räntan uppgår till 1,25 procent år 1 och därefter med 2,63 procent i 14 år. I samtliga dessa stängningsbara swapar erhåller Wihlborgs Stibor 90 dagar.

Wihlborgs innehar per den 31 mars nio räntederivatinstrument. Fem stängningsbara swapar om 3,0 miljarder kronor, löptiden varierar mellan 0,5 år till 14,9 år. En tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 5,7 år samt tre kurvlutningsswapar om 0,5 miljarder med löptid 2,3 år.

Undervärdet i portföljen för räntederivat har under perioden minskat från 85 Mkr till 11 Mkr, vilket innebär en positiv värdeförändring om 74 Mkr.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2011

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall		
	Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2011		6 542	3,21	200	200
2012		656	3,02	277	277
2013		500	4,93	2 250	2 150
2014		-	-	3 800	3 747
2015		1 000	5,05	2 800	2 714
>2015		1 226	4,67	837	837
Totalt		9 924	3,65	10 164	9 924

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 385 Mkr (250) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Medarbetare

Vid årets slut var antalet anställda i Wihlborgs 85 personer (86), varav 26 fastighetsvärdar. 58 medarbetare finns i Malmö, 19 i Helsingborg, 4 i Lund och 4 i Köpenhamn. Medelåldern är 49 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. Moderbolaget har investerat 2 Mkr (38) i främst dotterbolagsaktier.

Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidan 14.

Största ägare i Wihlborgs per den 31 mars 2011

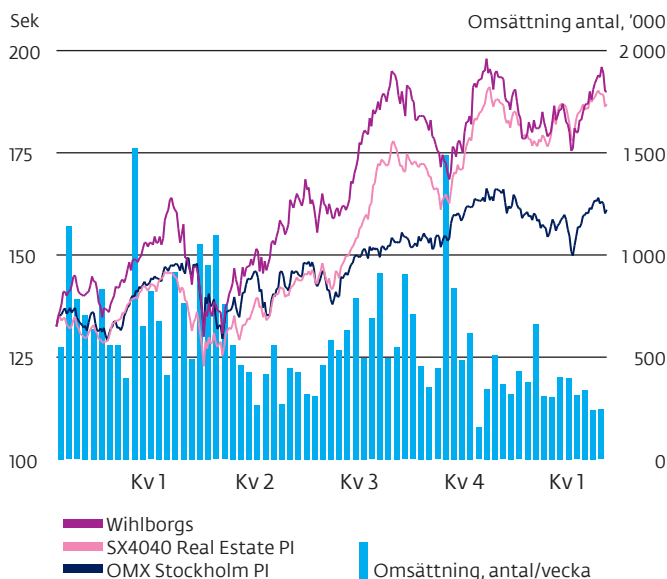
De två största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB och Sten K Johnson via bolag, som äger 10,1 respektive 5,2 procent av de utestående aktierna.

De tio största svenska ägarna ägde vid periodens slut 32 procent. Antalet aktieägare uppgick till 26 102, en ökning med ett 70-tal aktieägare från årsskiftet.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 36 procent, vilket är en minskning med 2,0 procentenheter sedan årsskiftet.

De största ägarna i Wihlborgs 31 mars 2011	Antal aktier tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,1
Sten K Johnson via bolag	1 995	5,2
BlackRock Inc	1 954	5,1
Länsförsäkringar Fonder	1 685	4,4
Handelsbanken Fonder	990	2,6
SEB Fonder	827	2,2
Familjen Qviberg	696	1,8
Robur Fonder	632	1,6
Skandia Fonder	577	1,5
Andra AP-fonden	454	1,2
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	12 880	33,5
Övriga aktieägare registrerade i utlandet	11 871	30,9
Totalt antal utestående aktier	38 428	100,0

Kursutveckling 2010-01-01 – 2011-04-13



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 2010 sid 77 – 80 och 99 – 100 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker.

Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de International Financial Reporting Standards (IFRS) som är utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRIC sådana de antagits av EU.

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i den senaste årsredovisningen.

Händelser efter rapportperioden

Efter rapportperiodens slut har en uppgörelse om förtida lösen av hyreskontrakt träffats med Acadia om deras förhyrning i fastigheten Forskaren 1 i Malmö. Engångsersättningen ger en merintäkt under andra kvartalet om 7 Mkr.



Interiörbild från Leox kontor i Terminalen 1. Centrum, Helsingborg.

Kommande rapporttillfällen

06 juli 2011

Delårsrapport jan – jun

27 okt 2011

Delårsrapport jan – sept

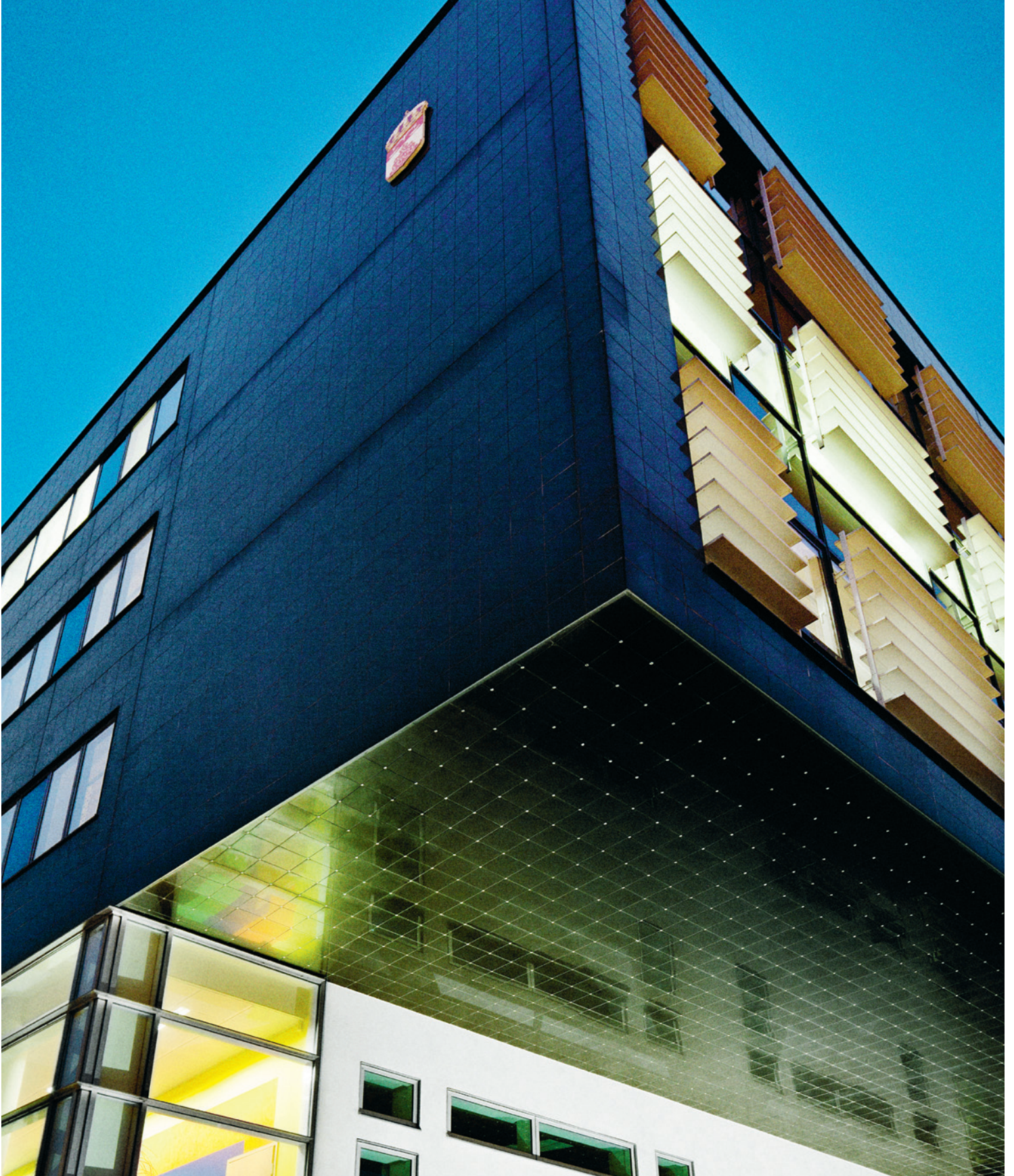
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl
Verkställande direktör

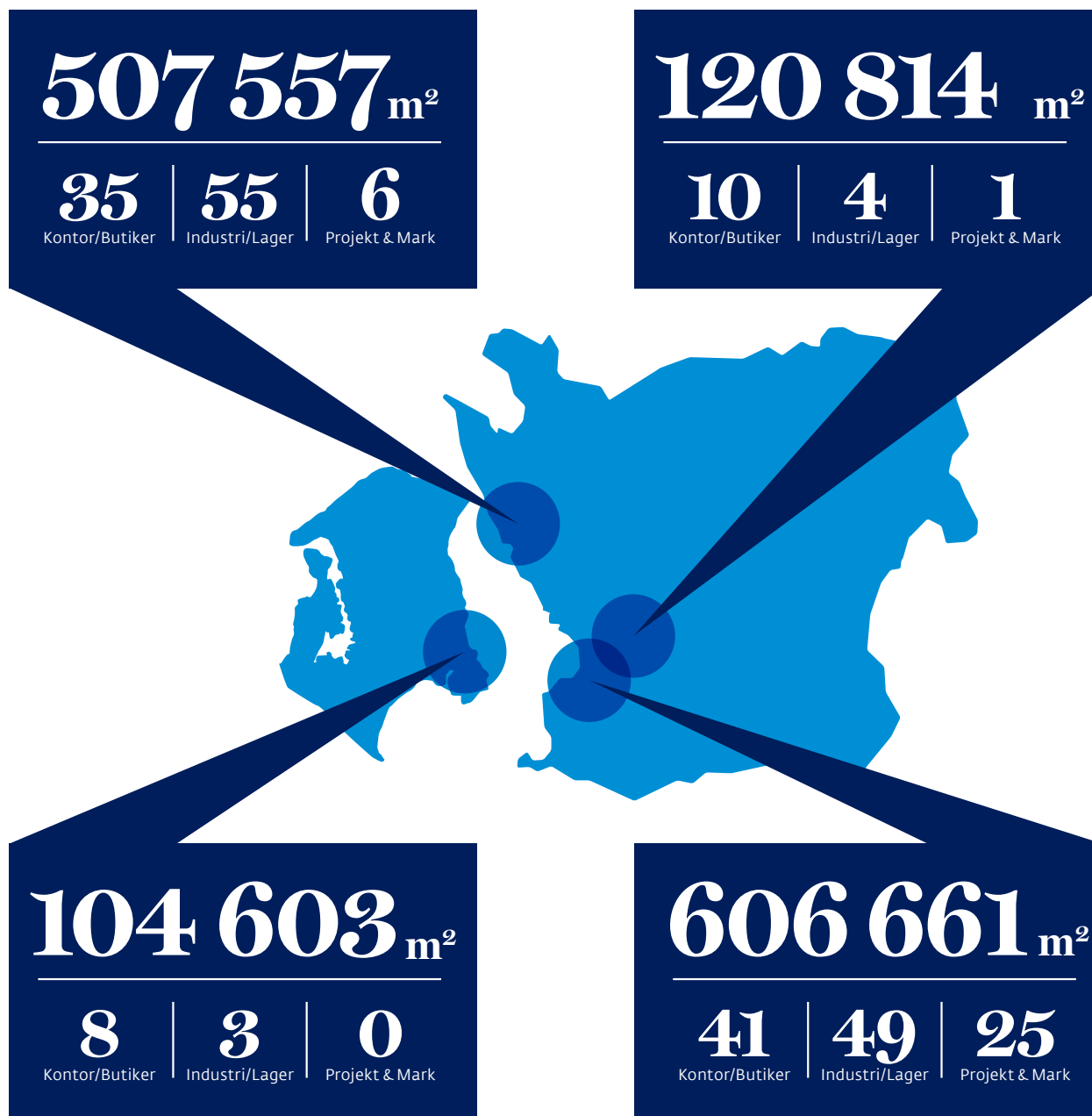
Malmö 28 april 2011

För ytterligare information, vänligen kontakta:
 Anders Jarl, VD. Telefon 040-690 5710, 0733-71 17 10
 Christer Johansson, Ekonomi- och finanschef.
 Telefon 040-690 57 06, 0733-71 17 06

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



Tingsrätten i Polisen 3, Centrum, Helsingborg.



FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR JANUARI-MARS 2011

FASTIGHET	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta kvm	Pris, mkr	Drifts- överskott 2011, mkr
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 1						
Söderarm 11	Malmö	N Hamnen	Industri/lager	17 508		
Tågarp 16:25	Burlöv	N Hamnen	Industri/lager	2 192		
Tågarp 16:26	Burlöv	N Hamnen	Industri/lager	2 616		
Åkarp 1:83	Burlöv	N Hamnen	Industri/lager	1 114		
Försäljning jan-mar 2011				23 430	95	0,6

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	2011	2010	2010/2011	2010
	jan-mar 3 mån	jan-mar 3 mån	apr-mar 12 mån	jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	364	318	1 340	1 294
Driftskostnader	-67	-62	-211	-206
Reparation och underhåll	-13	-11	-52	-50
Fastighetsskatt	-16	-15	-63	-62
Tomträttsavgäld	-1	-1	-4	-4
Fastighetsadministration	-13	-12	-52	-51
Driftsöverskott	254	217	958	921
Central administration	-9	-8	-34	-33
Räntenetto	-83	-65	-296	-278
Resultat från joint ventures/övriga andelar	0	0	-6	-6
Förvaltningsresultat	162	144	622	604
Värdeförändring fastigheter	31	45	537	551
Värdeförändring derivat	74	-31	157	52
Resultat före skatt	267	158	1 316	1 207
Aktuell skatt	-2	-2	-4	-4
Uppskjuten skatt	-51	-36	-296	-281
Periodens resultat¹	214	120	1 016	922
Vinst per aktie ²	5,57	3,18	26,44	24,11
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	38 428	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 428	37 689	38 428	38 246

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Mkr	2011	2010	2010/2011	2010
	jan-mar 3 mån	jan-mar 3 mån	apr-mar 12 mån	jan-dec 12 mån
Periodens resultat	214	120	1 016	922
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	0	-7	-9	-16
Summa totalresultat för perioden ¹	214	113	1 007	906

1. Hela resultatet/totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2. Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnittligt antal aktier under perioden. Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra potentiella stamaktier att beakta.

KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q1 2011	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009
Hysesintäkter	364	337	318	321	318	308	307	310
Driftskostnader	-67	-61	-39	-44	-62	-49	-39	-46
Reparation och underhåll	-13	-17	-11	-11	-11	-15	-12	-11
Fastighetsskatt	-16	-14	-17	-16	-15	-14	-13	-13
Tomträttsavgäld	-1	-2	0	-1	-1	-1	0	-1
Fastighetsadministration	-13	-11	-14	-14	-12	-14	-13	-12
Driftsöverskott	254	232	237	235	217	215	230	227
Förvaltningsresultat	162	144	158	158	144	137	150	145
Överskottsgrad, %	69,8	68,8	74,5	73,2	68,2	69,8	74,9	73,2
Direktavkastning, %	6,1	5,8	6,3	6,3	6,0	6,0	6,5	6,5
Soliditet, %	31,3	30,5	30,4	29,2	30,8	29,6	28,3	29,2
Avkastning eget kapital, %	16,1	27,7	25,9	12,9	10,6	11,9	9,7	17,7
Resultat per aktie, kr	5,57	9,06	7,94	3,88	3,18	3,49	2,73	4,97
Kassaflöde per aktie, kr	4,16	3,80	4,06	4,09	3,77	3,84	4,06	3,98
Eget kapital per aktie II, kr	176,87	170,24	157,67	148,64	150,33	146,30	142,68	139,23
Börskurs i % av Eget Kapital II	106,3	114,5	117,7	99,9	101,4	90,6	90,6	74,5

Överskottsgrad och direktavkastning baseras på kvartalssiffrorna ovan.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	16 698	14 689	16 678
Övriga anläggningstillgångar	164	169	160
Kortfristiga fordringar	123	75	75
Likvida medel	310	254	175
Summa tillgångar	17 295	15 187	17 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 420	4 672	5 206
Uppskjuten skatteskuld	1 377	1 105	1 336
Övriga långfristiga skulder	9 884	8 354	8 214
Kortfristiga skulder	614	1 056	2 332
Summa eget kapital och skulder	17 295	15 187	17 088

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-mar 2011	jan-mar 2010	jan-dec 2010
Totalt eget kapital vid periodens början	5 206	4 417	4 417
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	5 206	4 417	4 417
Lämnad utdelning	-	-	-259
Avyttring egna aktier	-	142	142
Periodens resultat	214	120	922
Övrigt totalresultat	0	-7	-16
Belopp vid periodens slut	5 420	4 672	5 206
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>			
minoritetens andel	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 420	4 672	5 206

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-mar 2011	jan-mar 2010	jan-dec 2010
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	254	217	921
Central administration	-9	-8	-33
Återläggning avskrivningar	-	-	1
Betalt finansnetto	-90	-91	-274
Betald inkomstskatt	-1	-	-7
Förändring övrigt rörelsekapital	5	7	25
Kassaflöde löpande verksamheten	159	125	633
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag	-	-126	-960
Försäljning av andelar i koncernföretag	83	-	237
Investeringar och förvärv av fastigheter	-90	-176	-1152
Fastighetsförsäljningar	10	9	17
Förändring övriga anläggningstillgångar	-5	-5	-10
Kassaflöde investeringsverksamheten	-2	-298	-1 868
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-	-	-259
Avyttring egna aktier	-	142	142
Omsättning derivat	-	-	30
Förändring lån	-9	-51	1 225
Förändring övriga långfristiga skulder	-13	55	-9
Kassaflöde finansieringsverksamheten	-22	146	1 129
Periodens kassaflöde	135	-27	-106
Likvida medel vid periodens början	175	281	281
Likvida medel vid periodens slut	310	254	175

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN - MAR

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Totalt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter	191	171	121	101	52	46	364	318
Fastighets- kostnader	-56	-53	-39	-36	-15	-12	-110	-101
Drifts- överskott	135	118	82	65	37	34	254	217

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 resultat-räkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 254 Mkr (217) Mkr och resultat före skatt 267 Mkr (158) består av central administration -9 Mkr (-8), finansnetto -83 Mkr (-65) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 105 Mkr (14).

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	jan-mar 2011	jan-mar 2010	jan-dec 2010
Intäkter	19	19	80
Kostnader	-23	-23	-101
Rörelseresultat	-4	-4	-21
Finansiella intäkter	229	57	728
Finansiella kostnader	-95	-80	-319
Resultat före skatt	130	-27	388
Skatt	-17	7	-7
Periodens resultat	113	-20	381
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	113	-20	381

Definitioner

Finansiella nyckeltal*Avkastning på eget kapital*

Resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Avkastning på totalt kapital

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Aktierelaterade nyckeltal*Resultat per aktie*

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter avdrag för aktuell skatt före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie I

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Eget kapital per aktie II

Beräknat som eget kapital per aktie I, men utan belastning av uppskjuten skatt. Eget kapital har ökat med redovisad uppskjuten skatteskuld.

Aktiens direktavkastning

Föreslagen 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 dividerad med resultat per aktie.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerad med förvaltningsresultat, belastat med 26,3 procent skatt, per aktie.

Fastighetsrelaterade nyckeltal*Antal fastigheter*

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid periodens slut.

Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

Hysesvärde

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hysesintäkter per kvm

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per kvm

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hysesvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hysesintäkter.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
Andelar i koncernföretag	3 856	3 471	3 854
Fordringar hos koncernföretag	9 026	7 770	8 637
Övriga tillgångar	347	276	323
Kassa och bank	308	218	173
Summa tillgångar	13 537	11 735	12 987
Eget kapital	2 344	2 089	2 231
Skulder till kreditinstitut	8 811	7 463	8 814
Skulder till koncernföretag	2 288	1 975	1 792
Övriga skulder	94	208	150
Summa eget kapital och skulder	13 537	11 735	12 987

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-mar 2011	jan-mar 2010	apr/mar 2010/11	jan-dec 2010
-----	-----------------	-----------------	--------------------	-----------------

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %	16,1	10,7	20,1	19,0
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	6,7	9,0	9,0
Soliditet, %	31,3	30,8	31,3	30,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,2	3,1	3,1
Belåningsgrad fastigheter, %	59,4	59,9	59,4	59,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,9	1,8	1,9

AKTIERELATERADE

Resultat per aktie, kr	5,57	3,18	26,44	24,11
Resultat före skatt per aktie, kr	6,95	4,19	34,30	31,56
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,22	3,82	16,19	15,79
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet per aktie, kr	4,16	3,77	16,11	15,71
Eget kapital per aktie I, kr	141,04	121,58	141,04	135,47
Eget kapital per aktie II, kr	176,87	150,33	176,87	170,24
Börskurs per aktie, kr	188,00	152,50	188,00	195,00
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	7,00
Aktiens direktavkastning, % ¹	-	-	-	3,6
Aktiens totalavkastning, % ¹	-	-	-	52,3
P/E-tal I, ggr	8,4	12,0	7,1	8,1
P/E-tal II, ggr	15,1	13,5	15,8	16,8
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	38 428	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 428	37 689	38 428	38 246

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter	246	247	246	249
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	16 698	14 689	16 698	16 678
Direktavkastning, % – alla fastigheter	6,0	6,3	6,0	6,1
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	6,3	6,9	6,3	6,3
Uthyrbar yta, kvm	1 344 227	1 298 238	1 344 227	1 369 064
Hysesintäkter, kr per kvm	1 048	980	1 048	1 053
Driftsöverskott, kr per kvm	750	716	750	755
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	93	92	93	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	72	73	72	72

MEDARBETARE

Antalet anställda vid periodens slut	85	82	85	86
Genomsnittligt antal anställda	86	81	84	83

¹ Beräknas enbart för kalenderår.


Interiör från Region Skånes kontor på Dockan, fastigheten Skåneland 1.

Hos oss bor arbetsglädjen

Med hjälp av vårt engagemang och våra fastigheter ska vi skapa förutsättningar för näringslivet i Öresundsregionen att utvecklas positivt.



wihlborgs.se

Malmö - Huvudkontor

Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97, 201 20 Malmö
Besök: Dockplatsen 16
Telefon: 040-690 57 00
Fax: 040-690 57 01

Helsingborg

Wihlborgs Fastigheter AB
Garnisonsgatan 25 A
254 66 Helsingborg
Telefon: 042-490 46 00
Fax: 042-490 46 01

Lund

Wihlborgs Fastigheter AB
Ideon Science Park
Scheelevägen 17
223 70 Lund
Telefon: 046-18 40 96

Danmark

Wihlborgs A/S
Ellekær 6, opgang C
DK-2730 Herlev, Danmark
Telefon: +45 396 161 57
Fax: +45 396 161 58

www.wihlborgs.se

info@wihlborgs.se

Styrelsens säte: Malmö

Organisationsnummer:

556367-0230