

Wihlborgs Fastigheter AB

Delårsrapport

Januari – mars 2009

09:1



- Hysesintäkterna ökade med 8 procent till 311 Mkr (287)
- Driftsöverskottet ökade med 10 procent till 216 Mkr (197)
- Förvaltningsresultatet ökade till 109 Mkr (108)
- Periodens resultat uppgick till 81 Mkr (117), motsvarande ett resultat per aktie om 2,24 kr (3,13)
- Nytecknade hyreskontrakt 29 Mkr (31)
- Direktavkastning förvaltningsfastigheter är nu 7,0 procent mot 6,9 vid årsskiftet



	2009 jan-mar	2008 jan-mar	Förändring procent
Hysesintäkter, Mkr	311	287	+ 8 %
Driftsöverskott, Mkr	216	197	+ 10 %
Förvaltningsresultat, Mkr	109	108	+ 1 %

Wihlborgs delårsrapport

Januari-mars 2009



Affärsidé

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

Övergripande mål och strategi

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

Marknadskommentarer Öresundsregionen

Öresundsregionen är nu inne i sin första ekonomiska lågkonjunktur sedan Öresundsbron öppnade 2001. Öresundsinstitutet räknar med att 85 000 arbetstillfällen försvinner de närmaste två åren, 62 000 på Själland och 23 000 i Skåne. Men regionen faller från en hög höjd. De senaste fyra åren har 115 000 jobb tillkommit, varför vi räknar med att sysselsättningen vid 2010 års utgång fortfarande är högre än 2005.

Lite krasst uttryckt normaliseras arbetsmarknaden i Öresundsinstitutets huvudscenario efter en period med "översysselsättning". På några års sikt ökar regionens ekonomiska tillväxtpotential. Strukturuomvandlingen bidrar till att fler företag och delar av arbetskraften söker sig till tillväxtregioner med framtid. Detta kommer att innebära att Malmös och Köpenhamns näringsliv på sikt får lättare att rekrytera arbetskraft.

Bruttoregionprodukten minskar enligt Öresundsinstitutets beräkning med 2,9 procent i år och växer med måttliga 0,9 procent nästa år. Den ekonomiska avmattningen påbörjades 2007 då bostadsmarknaden vände nedåt i Köpenhamn. 2008 påverkades regionens perifera delar där industrin skar ned utanför Köpenhamn, Malmö och Lund. I år kommer även dessa städer att få känna av nergången. Handeln, tjänstenäringen och byggindustrin är de sektorer som kommer att skära bort tjänster. Neddragningen blir dock sammantaget störst inom tillverkningsindustrin där orderingången fortsätter att minska.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden har under första kvartalet minskat. I landet som helhet blev minskningen 76 procent medan minskningen stannade på 59 procent för Malmöregionen, enligt en rapport från Jones Lang LaSalle.

Den tidigare starka tillväxten i arbetsmarknaden har haft en positiv påverkan på vakansgraden för kontor. Omvandling av äldre kontorsytor till annat ändamål har också påverkat vakanstalet positivt. En stark efterfrågan gällde även under 2008. Vakansgraden för kontor i centrum och i Västra Hamnen är idag 5-6 procent. Men den minskade sysselsättningen framöver kommer att påverka vakanssiffrorna. Vakansgraden för kontor i Malmö förväntas öka med 1 procentenhet under 2010 enligt Nordic Report Spring 2009 från Newsec.

Hyresnivåerna i Malmö är fortfarande stabila och det råder i stort balans mellan tillgång och efterfrågan. För moderna kontorslokaler i centrala Malmö ligger hyran på 2 000 kronor per kvm. I Västra hamnen är nivån fortfarande 1 950 – 2 100 kronor. För övriga kontorslokaler i centrala Malmö ligger hyresintervallet mellan 1 400 – 1 850 kronor.

Under 2009 och 2010 kommer det att färdigställas totalt 50 000 kvm kontor i Malmö. Denna nyproduktion kommer endast marginellt att påverka vakansgraden i centrala Malmö. Merparten av de nyproducerade ytorna är redan kontrakterade av verksamheter som kommer utifrån de centrala delarna. Och för lokalerna som blir lediga i centrum har redan nya hyresavtal skrivits.

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för 2008-03-31 och balansposter tidpunkten 2008-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 311 Mkr (287). I summan ingår 3 Mkr som avser slutavräkning för 2008 avseende tilläggsdebiteringar. Övriga ökning av hyresintäkterna förklaras av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar, hyresintäkter från fastigheter som förvärvades under 2008 samt projekt som färdigställts. Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 8 procent jämfört med 2008.

Uthyrningsgraden är 93 procent, oförändrat mot 2008-12-31.

Nettouthyrningen är fortfarande positiv. Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 29 Mkr (31). Periodens uppsägningar har uppgått till 27 Mkr (16).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 95 Mkr (90).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 216 Mkr (197), med en överskottsgrad om 69 procent (69).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 7 Mkr (8).

Fastighetsförsäljningar och värdeförändringar fastigheter

Några fastighetsförsäljningar har inte ägt rum under perioden.

Värderingen av fastigheterna per 2009-03-31 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet netto minskat med 3 Mkr (2008-03-31, en ökning med 40).

Ändrade redovisningsregler har inneburit att pågående byggnation av fastighet för framtida användning som förvaltningsfastighet skall redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Tidigare marknadsvärderades inte förvaltningsfastigheter under uppförande utan dessa redovisades till nedlagda kostnader. Projektfastigheterna har därför värderats upp med sammanlagt 201 mkr. Samtidigt har värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter justerats ner med totalt 204 mkr.

Direktavkastningen på kontorsfastigheterna uppgår nu till 6,5 procent och lagerfastigheterna till 8,6 procent.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2009	13 620
Förvärv	0
Investeringar	116
Avyttrande fastigheter	0
Värdeförändring	-3
Valutaomräkningar	3
Redovisat värde 31 mars 2009	13 736

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -100 Mkr (-81), varav ränteintäkter uppgick till 1 Mkr (1).

Periodens räntekostnader, -101 Mkr (-82), motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,88 procent. Vid periodens slut uppgår den genomsnittliga räntan till 3,43 procent inklusive effekter av utnyttjade derivatinstrument.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före skatt exklusive värdeförändringar uppgick till 109 Mkr (108).

Mkr	2009 jan-mar 3 mån	2008 jan-mar 3 mån
Periodens förvaltningsresultat	109	108
Periodens resultat före skatt	110	147
Periodens resultat	81	117

Per aktie, kr

Periodens förvaltningsresultat	3,01	2,89
Periodens resultat före skatt	3,04	3,93
Periodens resultat	2,24	3,13
Eget kapital I (26,3% resp. 28 % uppskjuten skatt)	113,08	119,42
Eget kapital II (10% uppskjuten skatt)	129,61	138,64

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 110 Mkr (147).

Skatter

Skatt har beräknats utifrån skattesatsen 26,3 procent (28) som gäller från och med 2009.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 81 Mkr (117).

Fastighetsförvärv

Några förvärv har inte genomförts under perioden.

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 116 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 124 Mkr, varav 351 var investerade vid periodens slut. De större pågående projekten är ett kontorshus åt Region Skåne, P-hus samt ett kontorshus till ÅF och Fojob på Dockan i Malmö. På Svågertorp uppförs en nybyggnad åt Honda och på Slagthuset om- och tillbyggnad åt Comfort Hotel.



Finansiell ställning

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 4 215 Mkr (4 134) och soliditeten till 29,7 procent (29,4). Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten ej skall understiga 25 procent och ej överstiga 35 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 8 285 Mkr (8 271) med en genomsnittsränta, inklusive löftesprovision, om 3,47 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 mars 2009 till 41 månader (9). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 3,5 år (3,6).

Wihlborgs innehar åtta derivatinstrument. Fyra stängningsbara swapar om 2,5 miljarder kronor, Löptiden varierar mellan 2,5 år till 9,2 år. En tröskelswap om 1 miljard kronor med löptid 7,7 år samt tre kurvutlutningsswapar med löptid 4,2 – 4,3 år.

De s k Stina swaparna om 4,8 miljarder har vid periodens utgång avslutats.

Totalt uppvisar derivatportföljen en positiv värdeförändring om 4 Mkr.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 280 Mkr (202) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter. Efter rapportperiodens slut har tidigare kontrakterat lån uppgående till 600 Mkr utbetalats och initialt ökat likvida medel med samma belopp.

Ränte- och låneförfallstruktur per 31 mars 2009

Mkr	Ränteförfall		Låneförfall		
	Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2009		4 463	2,41	1 500	1 400
2010		35	3,01	872	865
2011		1 000	4,68	1 800	1 793
2012		55	4,93	3 853	3 334
2013					
>2013		2 732	4,62	893	893
Totalt		8 285	3,43	8 918	8 285



Fastighetsbeståndet per 31 mars 2009

Sammanställningarna baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 mars 2009.

Hysesintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 31 mars 2009.

Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 31 mars 2009, utgående från kontrakterade hyresintäkter och faktiska kostnader på rullande tolv månader.

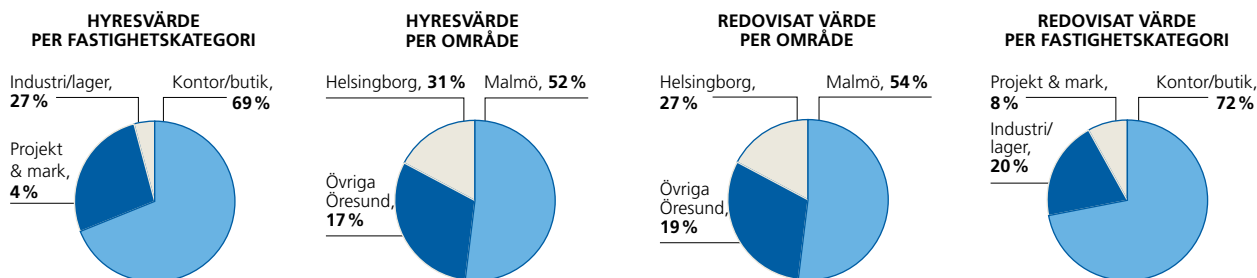
I posten driftsöverskott ingår även kostnaderna för förvaltningsadministration med 52 Mkr.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 mars 2009 av 248 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 258 000 kvm.

Femton av fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 13 736 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 322 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 226 Mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 83 procent av det totala hyresvärdet och 81 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 69 respektive 27 procent av totalt hyresvärde.





Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/lager kvm	Hotell kvm	Bostäder kvm	Övrigt kvm	Totalt kvm	Andel %
Malmö	289 265	32 574	243 319	2 947	6 023	4 879	579 006	46,0
Helsingborg	153 579	39 649	236 306	20 799	5 322	7 767	463 422	36,9
Övriga Öresundsreg.	128 903	4 593	81 411			253	215 159	17,1
Totalt	571 746	76 815	561 036	23 746	11 345	12 899	1 257 587	100,0
Andel, %	45,5	6,1	44,6	1,9	0,9	1,0		

Fördelning per fastighetskategori inom respektive område

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Redovisat värde/ marknadsvärde mkr kr/kvm	Hyresvärde mkr kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyres- intäkter mkr	Drifts- överskott mkr	Direkt- avkastning %	Över- skottsgrad %		
Malmö											
Kontor/butik	40	320 526	5 707	17 805	523	1 631	95	497	368	6,5	74
Industri/lager	44	190 351	969	5 093	130	683	92	119	81	8,3	68
Projekt & mark	38	68 129	792	11 629	37	548	42	16	1	0,2	9
Totalt Malmö	122	579 007	7 469	12 899	690	1 192	92	632	450	6,0	71
Helsingborg											
Kontor/butik ¹	34	161 122	2 110	13 095	206	1 277	97	199	143	6,8	72
Industri/lager	50	292 009	1 454	4 979	196	673	93	183	129	8,9	71
Projekt & mark	5	10 291	153	14 911	8	764	99	8	4	2,9	56
Totalt Helsingborg	89	463 422	3 717	8 022	410	885	95	390	276	7,4	71
Övriga Öresundsregionen											
Kontor/butik	17	153 900	2 144	13 931	190	1 234	92	175	138	6,5	79
Industri/lager	12	59 911	261	4 357	30	496	89	27	21	8,1	79
Projekt & mark	8	1 348	145	107 538	2	1 741	100	2	2	1,1	67
Totalt Övriga Öresundsregionen	37	215 159	2 550	11 852	222	1 032	92	204	161	6,3	79
Totalt Wihlborgs	248	1 257 587	13 736	10 923	1 322	1 051	93	1 226	888	6,5	72
Totalt exklusive projekt och mark	197	1 177 819	12 646	10 736	1 275	1 082	94	1 200	880	7,0	73

1. I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 262 kvm.

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal				
2009	462	212 974	193	16
2010	474	242 057	261	22
2011	412	262 987	259	22
2012	272	152 750	179	15
2013	54	56 339	61	5
2014	42	82 177	124	10
>2014	48	75 528	113	9
Totalt lokalhyresavtal	1 764	1 084 812	1 191	100
Bostadshyresavtal	161	11 262	11	
P-platser och övrigt	460	0	24	
Totalt	2 385	1 096 074	1 226	

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 81 personer (81), varav 27 fastighetsskötare. 52 medarbetare finns i Malmö, 18 i Helsingborg, 5 i Lund och 6 i Köpenhamn.

Medelålder 49 år, andel kvinnor 31 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Moderbolaget har inte genomfört några investeringar under perioden (4).

Moderbolagets resultat- och balansräkningar återfinns på sidan 14.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. Risker som har ett avgörande inflytande på bolagets resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter. Till detta kommer likviditets- och upplåningsrisken. I bolagets årsredovisning 2008 sid 48 – 49 och 63 – 64 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker. Finansoron och konjunkturavmattningen kan komma att påverka de beskrivna riskerna framöver.

I december 2009 skall ett kreditavtal om 1 500 Mkr omförhandlas.

Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen om inget annat anges nedan.

Nya redovisningsprinciper 2009

Omarbetade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland annat att intäkter och kostnader som tidigare redovisats direkt mot eget kapital, numera redovisas i en separat rapport direkt efter resultaträkningen. Försättningsvis skall enbart transaktioner mot aktieägarna samt totalresultatet redovisas i eget kapital. En annan förändring är nya benämningar på de finansiella rapporterna. Dessa är dock inte tvingande. Wihlborgs har valt att behålla tidigare benämningar.

Pågående byggnation av fastighet för framtida användning som förvaltningsfastighet skall försättningsvis klassificeras som förvaltningsfastighet och därmed redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, om övriga förvaltningsfastigheter värderas enligt verkligt värde metoden. Tidigare marknadsvärderades inte förvaltningsfastigheter under uppförande utan dessa redovisades till nedlagda kostnader.

Övriga nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden bedöms inte ha någon större påverkan på Wihlborgs finansiella rapporter. I senaste årsredovisningen finns ytterligare beskrivning av nya och ändrade redovisningsprinciper.



Största ägare i Wihlborgs per den 31 mars 2009

De största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB och Swedbank Robur fonder som äger 10,7 respektive 4,8 procent av de utestående aktierna. Investment AB Öresund har lämnat Wihlborgs som aktieägare under perioden.

De tio största ägarna ägde vid periodens slut 31,4 procent och antalet aktieägare uppgick till 26 769, en ökning med ca 300 aktieägare sedan årsskiftet.

Andelen aktieägare i utlandet har ökat från årsskiftet med 1,4 procent till 36,9 procent.

Händelser efter rapportperioden

Wihlborgs förvärvade i april fastigheten Kranen 3, mer känd under namnet Gängtappen. Huset omfattar 15 000 kvm kontor och uppfördes 1958 som huvudkontor till Kockums. Tillträde sker under andra kvartalet 2009. Huset kommer att genomgå en modernisering och Kockums komprimerar sina ytor så att 5 000 kvm friställs. Efter omvandlingen har Wihlborgs investerat 340 Mkr. När huset blir fullt uthyrt erhålles en avkastning på över 7 procent.

I Lund har en försäljning av Gråbröder 34 tillsammans med 3 000 kvm byggrätter på Sockerbruksområdet i fastigheten Postterminalen 1 genomförts till ett pris av 82 Mkr. Tillträde beräknas ske vid halvårsskiftet. Byggrätterna ligger i anslutning till Centralstationen i Lund och har försålts till ett värde om 5 000 kr/kvm.

Efter rapportperiodens slut har lån uppgående till 600 Mkr utbetalats och intialt ökat likvida medel med samma belopp.

Kommande rapporttillfällen

■ Delårsrapport januari-juni 8 juli 2009

■ Delårsrapport januari-september 29 oktober 2009

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

Malmö den 23 april 2009
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)
Anders Jarl
Verkställande direktör

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Anders Jarl, VD
Telefon 040-690 57 10, 0733-71 17 10
Christer Johansson, Ekonomi- och finanschef
Telefon 040-690 57 06, 0733-71 17 06



De största ägarna i Wihlborgs 31 mars 2009

	Antal aktier tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,7
Swedbank Robur Fonder	1 723	4,8
Länsförsäkringar Fonder	1 136	3,1
Handelsbanken Fonder	1 039	2,9
SEB Fonder	882	2,4
Tibia Konsult	864	2,4
Familjen Qviberg	716	2,0
Skandia Liv	430	1,2
Skandia Fonder	419	1,2
Andra AP-Fonden	266	0,7
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	11 494	31,7
Aktieägare registrerade i utlandet	13 378	36,9
Totalt antal utestående aktier	36 214	100,0
Återköpt egna aktier	2 214	
Totalt antal registrerade aktier	38 428	

Resultaträkning för koncernen

Mkr	2009 jan-mar 3 mån	2008 jan-mar 3 mån	2008 /09 apr-mar 12 mån	2008 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	311	287	1 192	1 168
Driftskostnader	-56	-51	-183	-178
Reparation och underhåll	-12	-12	-51	-51
Fastighetsskatt	-14	-14	-52	-52
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-3
Fastighetsadministration	-12	-12	-52	-52
Driftsöverskott	216	197	851	832
Central administration och marknadsföring	-7	-8	-30	-31
Värdeförändring fastigheter	-3	40	-466	-423
Rörelseresultat	206	229	355	378
Ränteintäkter	1	1	14	14
Räntekostnader	-101	-82	-384	-365
Värdeförändring derivat	4	-1	-209	-214
Resultat efter finansiella poster	110	147	-224	-187
Aktuell skatt	-1	-2	-6	-7
Uppskjuten skatt	-28	-28	145	145
Periodens resultat¹	81	117	-85	-49
Förvaltningsresultat²	109	108	451	450
Vinst per aktie ³	2,24	3,13	-2,30	-1,32
Antal aktier vid periodens slut, tusental	36 214	37 431	36 214	36 214
Genomsnittligt antal aktier, tusental	36 214	37 431	36 908	37 208

1. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2. Resultat efter finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat.

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

Totalresultat för koncernen

Mkr	2009 jan-mar 3 mån	2008 jan-mar 3 mån	2008 /09 apr-mar 12 mån	2008 jan-dec 12 mån
Periodens resultat	81	117	-85	-49
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter inkl skatt	0	0	51	51
Totalresultat för perioden ¹	81	117	-34	2

1. Hela totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Vissa resultatposter 2008 per kvartal

Mkr	januari-mars	april-juni	juli-september	oktober-december
Hysesintäkter	287	292	290	299
Driftskostnader	-51	-43	-36	-48
Reparation och underhåll	-12	-11	-13	-15
Fastighetsskatt	-14	-12	-13	-13
Tomträttsavgäld	-1	-1	-1	0
Fastighetsadministration	-12	-13	-13	-14
Driftsöverskott	197	212	214	209

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 mar 2009	31 mar 2008	31 dec 2008
Tillgångar			
Fastigheter	13 736	13 421	13 620
Övriga anläggningstillgångar	180	112	181
Kortfristiga fordringar	100	62	99
Likvida medel	183	110	140
Summa tillgångar	14 199	13 705	14 040
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 215	4 590	4 134
Uppskjuten skatteskuld	966	1 119	939
Övriga långfristiga skulder	7 324	7 578	7 039
Kortfristiga skulder	1 694	418	1 928
Summa eget kapital och skulder	14 199	13 705	14 040

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	31 mar 2009	31 mar 2008	31 dec 2008
Totalt eget kapital vid periodens början	4 134	4 473	4 473
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	4 014	4 353	4 353
Lämnad utdelning	-	-	-234
Återköp egna aktier	-	-	-107
Totalresultat för perioden	81	117	2
Belopp vid periodens slut	4 095	4 470	4 014
<i>Eget kapital hänförligt till minoritetens andel</i>			
Belopp vid periodens början	120	120	120
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	-	-	-
Belopp vid periodens slut	120	120	120
Totalt eget kapital vid periodens slut	4 215	4 590	4 134

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	31 mar 2009	31 mar 2008	31 dec 2008
<i>Löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat	206	229	378
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	3	-39	426
Betalt finansnetto	-52	-81	-317
Betald inkomstskatt	-2	-11	-10
Förändring övrigt rörelsekapital	-282	101	1 067
Kassaflöde löpande verksamheten	-127	199	1 544
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av koncernföretag	-	-16	-278
Försäljning av koncernföretag	-	84	267
Investeringar och förvärv av fastigheter	-116	-116	-846
Försäljning av fastigheter	-	63	409
Förändringar övriga anläggningstillgångar	1	1	-69
Kassaflöde investeringsverksamheten	-115	16	-517
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning	-	-	-234
Återköp egna aktier	-	-	-107
Förändringar långfristiga skulder	285	-252	-693
Kassaflöde finansieringsverksamheten	285	-252	-1 034
Periodens kassaflöde	43	-37	-7
Likvida medel vid periodens början	140	147	147
Likvida medel vid periodens slut	183	110	140

Segmentrapportering för koncernen jan-mar

Mkr	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Totalt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Hysesintäkter	159	149	97	90	55	48	311	287
Fastighets- kostnader	-51	-48	-32	-29	-12	-13	-95	-90
Drifts- överskott	108	101	65	61	43	35	216	197

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 216 Mkr (197) och resultat före skatt 110 Mkr (147) består av central administration -7 Mkr (-8), värdeförändringar fastigheter och derivat 1 Mkr (39) samt finansnetto -100 Mkr (-81).

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	31 mar 2009	31 mar 2008	31 dec 2008
Intäkter	19	17	77
Kostnader	-21	-23	-95
Rörelseresultat	-2	-6	-18
Finansiella intäkter	53	125	850
Finansiella kostnader	-108	-100	-668
Resultat före skatt	-57	19	164
Skatt	15	5	76
Nettoresultat	-42	24	240

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	31 mar 2009	31 mar 2008	31 dec 2008
Andelar i koncernföretag	3 076	3 002	3 076
Fordringar hos koncernföretag	8 176	7 280	8 216
Övriga tillgångar	352	364	337
Kassa och bank	180	101	137
Summa tillgångar	11 784	10 747	11 766
Eget kapital	1 781	1 931	1 823
Skulder till kreditinstitut	6 844	6 189	6 843
Skulder till koncernföretag	2 838	2 557	2 832
Övriga skulder	321	70	268
Summa eget kapital och skulder	11 784	10 747	11 766



Koncernens nyckeltal

	jan-mar 2009	jan-mar 2008	apr-mar 2008/09	jan-dec 2008
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	8,0	10,6	-2,0	-1,2
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	6,7	2,6	2,8
Soliditet, %	29,7	33,5	29,7	29,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,3	2,2	2,2
Belåningsgrad fastigheter, %	60,3	56,2	60,3	60,7
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,6	2,0	2,0
Aktierelaterade				
Resultat före skatt per aktie, kr	3,04	3,93	-6,07	-5,03
Resultat per aktie, kr	2,24	3,13	-2,30	-1,32
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,01	2,89	12,22	12,09
Eget kapital per aktie I, kr	113,08	119,42	113,08	110,84
Eget kapital per aktie II, kr	129,61	138,64	129,61	126,91
Börskurs per aktie, kr	92,00	135,75	92,00	100,00
P/E-tal I, ggr	10,3	10,8	neg.	neg.
P/E-tal II, ggr	10,4	16,3	10,2	11,2
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	2,98	2,86	12,14	11,99
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	6,50
Antal aktier vid periodens slut, tusental	36 214	37 431	36 214	36 214
Genomsnittligt antal aktier, tusental	36 214	37 431	36 908	37 208
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	248	243	248	247
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	13 736	13 421	13 736	13 620
Direktavkastning, % – alla fastigheter	6,5	6,1	6,5	6,5
Direktavkastning, % – exkl. projektfastigheter	7,0	6,3	7,0	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 257 587	1 235 217	1 257 587	1 257 410
Hysesintäkter, kr per kvm	975	927	975	968
Driftsöverskott, kr per kvm	706	662	706	699
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93
Överskottsgrad, %	72	71	72	72
Medarbetare				
Antalet anställda vid periodens slut	81	81	81	81
Genomsnittligt antal anställda	81	82	81	82

DEFINITIONER

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

Resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive minoritetens andel.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader samt värdet förändringar, dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

AKTIERELATERADE

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat per aktie

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Resultat efter finansnetto med återläggning av värdet förändringar, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Eget kapital per aktie I

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital vid årets slut i förhållande till antal aktier vid årets slut.

Eget kapital per aktie II

Beräknat som eget kapital per aktie I men med en skattesats för uppskjuten skatt på 10 procent istället för 26,3 (28) procent.

P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerat med resultat per aktie.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat med förvaltningsresultat belastat med 26,3 (28) procent skatt, per aktie.

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.

Utdelning per aktie

För senaste räkenskapsåret avses föreslagen utdelning. För tidigare år beslutad utdelning.

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid årets slut.

Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid årets slut.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hysesintäkter per kvm

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per kvm

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

”Även den lille får ett öra hos dem”

Tyska Gödecke Frakt & Trailers svenska del driver sin verksamhet med Malmö som bas, med fem anställda och tio fordon. Totalt har Gödecke 70 anställda och 110 fordon i Tyskland, Polen och Sverige.

– För några år sedan hade vi större lokaler, egentligen för stora för oss. Det var också hos Wihlborgs, som kontaktade oss en dag och ville erbjuda oss andra lokaler som kunde passa oss bättre, samtidigt som de hade en annan hyresgäst som bättre behövde de många kvadratmetrarna. De erbjöd oss ett bra alternativ bara några kvarter bort, berättar Stefan Söderby som är vd på Gödecke i Sverige. Stefan Söderby och hans kollegor accepterade.



Stefan Söderby, Gödecke Frakt & Trailer.



Adresser

Malmö - Huvudkontor
Box 97
201 20 Malmö
Besök: Dockplatsen 16
Telefon: 040-690 57 00
Fax: 040-690 57 01

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

Lund
Ideon Science Park
Scheelevägen 17
223 70 Lund
Telefon: 046-286 85 00
Fax: 046-18 40 96

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

www.wihlborgs.se
info@wihlborgs.se
Styrelsens säte: Malmö
Organisationsnummer:
556367-0230