

Pressmeddelande

2003-02-04

Wihlborgs förbättrade resultatet med 43% till över en miljard kr

Bokslutskommuniké 2002

- Resultat efter finansiella poster ökade med 43% till 1 010 Mkr (704)
- Soliditeten förbättrades till 27,3% (23,3)
- Förslag till utdelning: 4,50 kr (4,00) per aktie + extra utdelning av aktieinnehavet i Klöver AB

Wihlborgs resultat efter finansiella poster ökade med 43% till 1 010 Mkr (704). I resultatet ingår vinster från fastighetsförsäljningar med 606 Mkr (386). Vinst per aktie efter skatt ökade till 15,55 kr (8,46).

– En vinst på över en miljard kronor innebär att vi under 2002 gjorde vårt hittills bästa resultat, kommenterar Erik Paulsson, VD, Wihlborgs Fastigheter AB.

– Trots en svagare konjunktur har vi lyckats hålla ett högt affärstempo som resulterat i många avslut och oförändrad vakansgrad i vårt bestånd under 2002, fortsätter Erik Paulsson.

– Med förstärkt soliditet, en ännu effektivare förvaltningsorganisation och en fortsatt hög aktivitet, bedömer jag att även 2003 blir ett bra år med gott resultat för Wihlborgs.

Bilaga: Bokslutskommuniké 2002

För ytterligare information:

Erik Paulsson, VD, tel 08-555 148 18, 0733-87 18 18

Olle Knaust, vVD, tel 08-555 148 10, 0733-87 18 10

Mats Berg, informationschef, tel 08-555 148 20, 0733-87 18 20

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett av Sveriges största fastighetsbolag med fastigheter till ett bokfört värde av 19,9 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet, som är koncentrerat till Stockholms- och Öresundsregionerna, har ett hyresvärde på helårsbasis uppgående till 2,2 miljarder kronor och en uthyrningsbar yta på 2,1 miljoner kvadratmeter. Bolaget har kontor i Stockholm, Malmö, Köpenhamn och Helsingborg. Wihlborgsaktien är noterad på Attract40 på Stockholmsbörsen.

Bokslutskommuniké 2002

- **Resultat efter finansiella poster ökade med 43% till 1 010 Mkr (704)**
- **Soliditeten förbättrades till 27,3% (23,3)**
- **Förslag till utdelning: 4,50 kr (4,00) per aktie + extra utdelning av aktieinnehavet i Klöver AB**

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 010 Mkr (704)¹⁾. Vinst per aktie efter skatt²⁾ steg till 15,55³⁾ kr (8,46). Hyresintäkterna uppgick till 2 282 Mkr (2 076) och driftsöverskottet före avskrivningar till 1 412 Mkr (1 261). Rörelseresultatet ökade till 1 785 Mkr (1 423), inklusive resultat från fastighetsförsäljningar med 606 Mkr (386). Finansnettot uppgick till -775 Mkr (-719), varav räntebidrag 3 Mkr (6).

För jämförbara fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 87 Mkr och fastighetskostnaderna med 32 Mkr. Därmed förbättrades driftsöverskottet med 55 Mkr (6,2 %) under helåret 2002 jämfört med 2001.

Verksamhet

Wihlborgs är ett av Sveriges största fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till tillväxtregionerna Stockholm och Öresund. Fastighetsbeståndet består av kommersiella lokaler och bostäder med hyresvärde om 2,2 miljarder kr, uthyrningsbar yta om 2,1 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter, på 19,9 miljarder kr.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Av hyresvärdet⁴⁾ finns 60 % i Stockholmsregionen, 38 % i Öresundsregionen och 2 % på övriga orter. 63 % avser kontor/butik, 20 % industri/lager/hotell, 15 % bostäder och 2 % övrigt. Uthyrningsgraden uppgår till 94 %, varav Stockholmsregionen 95 % och Öresundsregionen 93 %. Den samlade uthyrningsgraden var vid årsskiftet därmed oförändrad jämfört med föregående kvartal.

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler

I Stockholmsregionen har konjunkturedgången inneburit att vissa delmarknader försvagats under året med lägre efterfrågan på lokaler som följd. Dock är uthyrningsmarknaderna för Wihlborgs bestånd norr och söder om centrala Stockholm i stort sett stabila. I Öresundsregionen är bilden generellt sett mer positiv med stabila hyresnivåer och en fortsatt god efterfrågan på lokaler, både i Malmö och i Helsingborg.

Hyresmarknaden för bostäder

Efterfrågan är fortsatt stark i såväl Stockholmsregionen som Malmö. Wihlborgs har obefintliga vakanser i dessa områden.

Wihlborgs har i linje med den fastlagda strategin fortsatt att sälja bostadsfastigheter under 2002. Sammanlagt avyttrades 82 bostadsfastigheter, varav 20 såldes till nybildade bostadsrättsföreningar.

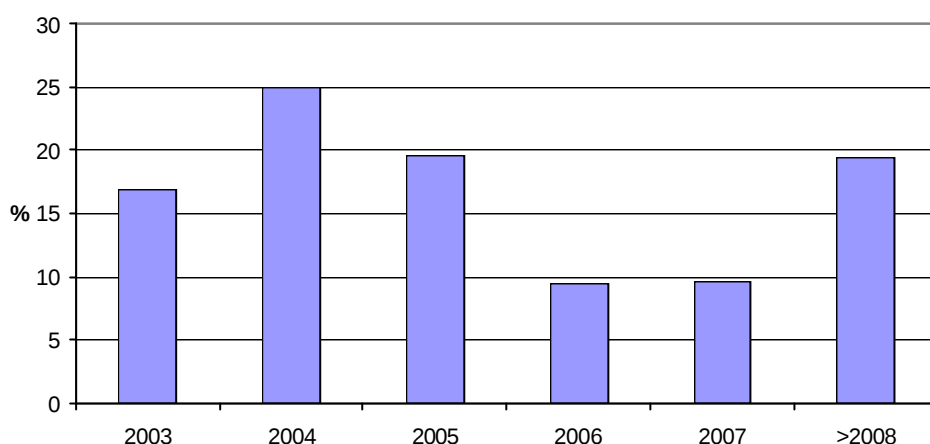
1) Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för helåret 2001, och för balansposter per 2001-12-31.

2) För definitioner se sid 10.

3) 4 kr av vinsten per aktie efter skatt kan hänföras till den förändrade skattesituation för år 2002 som Wihlborgs erhåller i samband med förvärvet av ett dotterbolag till Song Networks.

4) Avser hyresvärde på helårsbasis, vilket definieras som utgående hyra per 2002-12-31 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra på helårsbasis för vakanta ytor.

Hyreskontraktens löptider (kommersiella lokaler)



Den genomsnittliga kontraktstiden för kommersiella lokaler, viktad efter hyresvärde, uppgår till 36 månader. Totalt kontraktsvärde uppgår till ca 1,7 miljarder kr.

Fastighetsbestånd per 2002-12-31

Region ¹⁾	Antal fastigheter	Yta, Kvm	Bokfört värde, Mkr ²⁾	Hyresvärde, Mkr ³⁾	Ekon. ut-hyrnings grad, %	Hyresintäkter, Mkr ⁴⁾	Driftsöverskott, Mkr ⁴⁾
Stockholm	218	1 052 269	12 503	1 299	95	1 227	761
Öresund	226	983 646	7 069	838	93	777	521
Totalt	444	2 035 915	19 572	2 137	94	2 004	1 282

- 1) Efter försäljningen av 60 fastigheter till Klöveren redovisas ej marknadsområdet Övriga orter i särskild tabell.
- 2) I bokfört värde ingår obebyggd mark och projektfastigheter till ett värde av 637 Mkr.
- 3) Hyresvärde definieras som utgående hyra per 2002-12-31 på helårsbasis med tillägg för bedömd hyra på helårsbasis för vakanta ytor.
- 4) Hyresintäkter och driftsöverskott avser perioden 2002-01-01 – 2002-12-31 för Wihlborgs fastighetsbestånd per 2002-12-31.

Försäljningar och investeringar

197 fastigheter avyttrades för 4 665 Mkr (2 722) med en vinst om 606 Mkr (386). Investeringarna uppgick till 2 317 Mkr (4 486), varav förvärv av 15 fastigheter för 868 Mkr (3 154), investeringar i befintliga fastigheter och projekt om 1 374 (1 332) samt lagfarter till följd av interna överlåtelser inom Wihlborgskoncernen med 75 Mkr. Försäljningarna översteg därmed investeringarna med 2 348 Mkr jämfört med ett underskott om 1 764 Mkr föregående år.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Investeringar om totalt 1 374 Mkr i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. 1 135 Mkr investerades i Stockholmsregionen och 239 Mkr i Öresundsregionen.

I Stockholmsregionen ingick Klara Zenit med 496 Mkr, Ladugårdsgärdet (OM-huset) med 186 Mkr, Reykjavik med 89 Mkr och Järla Sjö med 178 Mkr. I Öresundsregionen ingick projekt i Västra Hamnen i Malmö med 57 Mkr och fastigheten vid Borupvang i Ballerup med 26 Mkr.

Fastighetsförvärv och försäljningar 2002

Förvärv och försäljning	Mkr	Kvm	Antal fastigheter
Förvärv			
kvartal 1, Öresundsregionen	7	1 350	1
kvartal 2, Stockholmsregionen	236	-	1
kvartal 2, Öresundsregionen	4	1 256	1
kvartal 3, Öresundsregionen	536	32 944	2
kvartal 4, Stockholmsregionen	52	1 964	9
kvartal 4, Öresundsregionen	31	800	6
Försäljningar			
kvartal 1, Stockholmsregionen	169	16 803	3
kvartal 1, Öresundsregionen	80	11 810	2
kvartal 1, Övriga orter	41	13 507	2
kvartal 2, Stockholmsregionen	194	17 912	6
kvartal 2, Öresundsregionen	304	44 101	18
kvartal 2, Övriga orter	1 371	251 811	64
kvartal 3, Stockholmsregionen	394	40 022	3
kvartal 3, Öresundsregionen	767	52 029	13
kvartal 4, Stockholmsregionen	226	21 317	8
kvartal 4, Öresundsregionen	1 128	196 986	73
Kvartal 4, Övriga orter	98	11 515	4

Fullständig förteckning över köpta och sålda fastigheter finns på www.wihlborgs.se.

Projektportfölj per 2002-12-31

Fastig- hets- beteck- ning	Fastig- hetstyp	Kommun	Beräk- nad inflytt- ning	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, %	Bokfört värde 2002- 12-31, Mkr	Tillkomman- de bygg- investering, Mkr	Total inve- stering, Mkr	Ber års- hyra, Mkr
Järla Sjö ¹⁾	Kontor	Nacka	2002- 2004	15 000	50	163	118	281	30
OM- huset ²⁾	Kontor	Stock- holm	Q4 2003	34 000	100	182	432	614	75
Telia- huset	Kontor	Malmö	Q2 2004	13 500	100	27	263	290	24
Övriga projekt och mark ³⁾						265	-	265	-
Summa				62 500		637	813	1 450	129

1) Gjuteriet är under produktion. Ättiksfabriken har ej påbörjats.

2) Förvärv av fastigheten Ladugårdsgårde 1:48 för 236 Mkr ingår ej.

3) I Hammarby Sjöstad äger Wihlborgs kontors- och industrifastigheter med en uthyrningsbar yta om 65 000 kvm. Området är under utveckling och en planprocess pågår.

Kassaflöde och finansiell ställning

Wihlborgs egna kapital ökade till 6 182 Mkr (5 478) och soliditeten till 27,3 % (23,3).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 489 Mkr (429). Efter ökning av rörelsekapitalet med 528 Mkr (-351), främst till följd av att fordringarna ökade i samband med genomförda försäljningar, gav den löpande verksamheten en likviditetsminskning om 39 Mkr (780). Försäljningarna översteg investeringarna med 2 023 Mkr (-1 967). Sammantaget gav rörelsen ett likviditetstillskott om 1 984 Mkr (-1 187). Efter utdelning om 250 Mkr (218) blev likviditetstillskottet 1 734 Mkr (-1 405).

Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick vid årets utgång till 1 049 Mkr (462).

Lånestruktur per 2002-12-31

	Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
2003	6 033	5,68	41
2004	2 952	5,67	20
2005	2 400	6,08	16
2006	1 304	6,58	9
2007	1 338	6,00	9
2008	200	5,95	1
>2008	500	6,86	3
Checkräkning	11	5,50	0
Totalt	14 738	5,89	100

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 14 738 Mkr (15 753) med en genomsnittlig ränta om 5,89 % (5,57). I den totala lånevolymen per 31 december ingår lånebelopp för pågående projekt med 1 612 Mkr, vars räntor om 22 Mkr aktiverats.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 21 månader (25). Av den totala mängden lån med kort ränta, 8 423 Mkr, är 3 929 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider om en månad till sju år, medan 400 Mkr täcks av räntetak på 4%. Av ränteswapparna förfaller 1 539 Mkr under 2003. De lån som förfaller under 2003 har en genomsnittlig räntebindningstid på 141 dagar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften uppgick till 6,2 år (4,4)

Klara Zenit

I en bytesaffär om 240 Mkr med Peab förvärvade Wihlborgs per den 16 december resterande 25 procent av aktierna i Klara Zenit och avyttrade i huvudsak byggrätter. Redovisning av minoritetsintresse och minoritetens andel upphör till följd av affären. Vid fastighetsbytet värderades fastigheten Klara Zenit/Blåmannen 20 till 2 930 Mkr.

Reviderat soliditetsmål

Styrelsen har reviderat Wihlborgs mål för den synliga soliditeten till lägst 30 procent.

Skattesituationen

Wihlborgs förvärvade under 2002 ett skuldfritt dotterbolag av Song Networks. Därigenom uppkom en skattefordran som värderats till ca 400 Mkr. Transaktionen påverkar såväl posterna aktuell skatt som uppskjuten skatt i resultaträkningen. Aktuell skatt som Wihlborgs kommer att erlägga för år 2002 beräknas till 54 Mkr. Den uppskjutna skatten blir positiv och har upptagits till 23 Mkr.

Värdering av fastigheter

Wihlborgs fastighetsbestånd har marknadsvärderats enligt samma principer som 2001. Per den 31 december 2002 uppgick marknadsvärdet till 20,8 miljarder kr, vilket ger ett substansvärde per aktie om 109,50 kr. Vid substansvärdesberäkningen har hänsyn tagits till uppskjuten skatt om 28% på övervärden.

Moderbolaget

Omsättningen under året uppgick till 178 Mkr (200) och nettoresultatet till 207 Mkr (368). Investeringarna uppgick till 20 Mkr (60). Bolagets likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick den 31 december till 634 Mkr (217).

Förslag till utdelning och återköp

Styrelsen kommer att föreslå bolagsstämman att besluta om:

- utdelning om 4,50 kr (4,00) per aktie, vilket motsvarar 281 Mkr (250).
- en extra utdelning av Wihlborgs aktieinnehav i Klöver AB, totalt 10,4 miljoner B-aktier, varvid sex Wihlborgsaktier föreslås berättiga till en B-aktie i Klöver. (Den samlade utdelningen uppgår till ca 6,50 kr, varav utdelningen av aktierna i Klöver värderas till ca 2 kr.)
- att ge styrelsen bemyndigande att till nästa ordinarie bolagsstämma återköpa Wihlborgsaktier motsvarande maximalt 10% av utestående aktier

Händelser efter rapportperiodens utgång

Fastighetsförsäljning

Wihlborgs har sålt tre fastigheter i Danmark för 542 Mkr med en vinst om 102 Mkr. Vinsten kommer att ingå i resultatet för det första kvartalet 2003.

Ny organisation

Den 1 januari 2003 infördes en ny organisation med förvaltningen indelad i 17 ”block”. Blockorganisationen innebär mer koncentrerade förvaltningsenheter med fastigheterna väl samlade för att underlätta effektiv förvaltning med goda och nära kundkontakter. Den nya organisationen har också fått en förstärkt controllerfunktion. Samtidigt har en ny inköpsfunktion inrättats för att samordna inköp för hela koncernen och därigenom uppnå ytterligare kostnadsbesparingar.

Utsikter för 2003

Wihlborgs står starkt efter de senaste årens goda resultat. Med förstärkt soliditet, en ny och ännu effektivare förvaltningsorganisation samt ett fortsatt högt affärstempo, förväntas 2003 bli ännu ett bra år med gott resultat för Wihlborgs.

Årsredovisning och bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma kommer att hållas onsdagen den 2 april kl 17.00 i Slagthuset, Malmö. Årsredovisning för 2002 kommer att utsändas till de aktieägare som anmält att de önskar ekonomisk information. Årsredovisningen kommer även att finnas tillgänglig på Wihlborgs kontor i Nacka och Malmö från mitten av mars.

Ekonomisk rapportering 2003

Årsredovisning 2002	mars
Ordinarie bolagsstämma 2003	2 april
Delårsrapport januari-mars	5 maj
Delårsrapport januari-juni	7 augusti
Delårsrapport januari-september	30 oktober

Malmö den 4 februari 2003

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Koncernens resultaträkningar (Mkr)

	okt-dec 2002	okt-dec 2001	Helår 2002	Helår 2001
Hysesintäkter	531	524	2 282	2 076
Fastighetskostnader	-196	-219	-870	-815
Driftsöverskott	335	305	1 412	1 261
Avskrivningar	-43	-43	-184	-176
Bruttoresultat	292	262	1 228	1 085
Central administration	-15	-16	-49	-48
Resultat fastighetsförsäljningar	216	100	606	386
Rörelseresultat	493	346	1 785	1 423
Ränteintäkter	7	8	39	20
Räntebidrag	0	1	3	6
Räntekostnader	-195	-188	-817	-745
Resultat efter finansiella poster	305	167	1 010	704
Aktuell skatt	50	-42	-54	-155
Uppskjuten skatt	119	19	23	-20
Resultat efter skatt	474	144	979	529
Minoritetens andel	-3	2	-8	0
Nettoresultat	471	146	971	529
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	7,55	2,33	15,55	8,47
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	7,55	2,34	15,55	8,46
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	62,4	62,4	62,4	62,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	62,4	62,5	62,4	62,5
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	62,4	62,4	62,4	62,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	62,4	62,5	62,4	62,5

Uppgifter om antal aktier samt aktierelaterade nyckeltal har omräknats med hänsyn till genomförd split.

Teckningsoption II har löpt ut under december 2002 och kan därmed inte utnyttjas för teckning av aktier i Wihlborgs.

Koncernens balansräkningar (Mkr)

	2002-12-31	2001-12-31
Tillgångar		
Fastigheter	19 940	21 894
Övriga materiella anläggningstillgångar	17	16
Finansiella anläggningstillgångar	924	606
Omsättningstillgångar	996	905
Likvida medel	780	206
Summa tillgångar	22 657	23 627
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	6 182	5 478
Minoritetsintresse	-	21
Avsättningar	781	932
Räntebärande skulder	14 738	15 753
Ej räntebärande skulder	956	1 443
Summa eget kapital och skulder	22 657	23 627

Redogörelse över förändring eget kapital

	2002-12-31	2001-12-31
Ingående balans rapportperioden	5 478	5 147
Utdelning till aktieägarna	-250	-218
Återköp egna teckningsoptioner	-	-1
Omräkningsdifferenser	-17	21
Nettoresultat	971	529
Utgående balans rapportperioden	6 350	5 478

Koncernens kassaflödes-analyser (Mkr)

	2002	2001
Driftsöverskott	1 412	1 261
Central administration (exkl avskrivningar)	-44	-44
Betalt finansnetto	-742	-713
Betald inkomstskatt	-137	-75
Förändring övrigt rörelsekapital	-528	351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39	780
Investeringar och förvärv av fastigheter	-2 317	-4 486
Fastighetsförsäljningar	4 665	2 722
Övriga investeringar (netto)	-325	-203
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 023	-1 967
Summa kassaflöden från rörelsen	1 984	-1 187
Utdelning	-250	-218
Förändring räntebärande skulder	-1 003	1 228
Förändring avsättningar, minoritetsandelar mm	-157	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 410	980
Förändring likvida medel	574	-207
Likvida medel vid periodens början	206	413
Likvida medel vid periodens slut	780	206

Koncernens nyckeltal

	2002-12-31	2001-12-31
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,7	7,3
Avkastning på eget kapital, %	16,7	10,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,9
Soliditet, %	27,3	23,3
Vinst per aktie, kr	15,55	8,46
Kassaflöde per aktie, kr	18,34	11,66
Synligt eget kapital per aktie, kr	99,03	87,63

Nyckeltal för vinst per aktie samt uppgifter om antalet aktier redovisas direkt i anslutning till resultaträkningen på sid 7.

Redovisningsprinciper mm

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden. Delårsrapport för oktober-december är upprättad i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR20 – Delårsrapportering. Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Aktierelaterade nyckeltal har omräknats med hänsyn till genomförd split 1:5.

Aktieägare i Wihlborgs Fastigheter AB per 2002-12-31

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Investment AB Öresund	6 800 900	10,9
Erik Paulsson	3 082 248	4,9
SEB Fonder	2 823 646	4,5
AMF Pension	2 589 000	4,1
SEB-Trygg Försäkring	2 543 320	4,1
Robur Fonder	2 335 374	3,7
HQ Fonder	1 980 895	3,2
Skandia	1 687 451	2,7
Sten K Johnsson	1 663 740	2,7
Andra AP-fonden	1 346 903	2,2
Utländska aktieägare	11 708 309	18,8
Övriga	23 861 900	38,2
Totalt	62 423 686	100

Aktieutveckling 2002



Totalavkastning 3 år



Om 1 000 kr investeras i Wihlborgsaktier i början av år 2000 hade investeringen, inklusive återinvesterad utdelning, vuxit till 1 850 kr i slutet av 2002. Om investeringen gjorts i en aktie som utvecklats som börsen i genomsnitt, hade tusenlappen krympt till ca 500 kr.

Definitioner

Beräkning av nyckeltal per aktie

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital har beräknats utifrån vägda genomsnitt. För nyckeltal per aktie har utspädnings-effekten för utgivna teckningsoptioner beaktats.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital

Resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i relation till balansomslutningen.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt ökat med av- och nedskrivningar samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Synligt eget kapital per aktie

Eget kapital och minoritetsintresse enligt balansräkningen i relation till antal aktier vid periodens slut.