

Wihlborgs startar året positivt

**Hysesintäkterna ökade med
2 procent till 470 Mkr (462)**

**Driftsöverskottet* ökade med
4 procent till 332 Mkr (320)**

**Förvaltningsresultatet* ökade
med 10 procent till 212 Mkr (192)**

**Periodens resultat uppgår till
315 Mkr (73), motsvarande ett
resultat per aktie om 4,10 kr (0,95)**

Koncernens nyckeltal, Mkr	2015 jan-mar	2014 jan-mar
Hysesintäkter	470	462
Driftsöverskott*	332	320
Förvaltningsresultat*	212	192
Värdeförändringar	182	-198
Periodens resultat	315	73
Resultat per aktie, kr	4,10	0,95
Överskottsgrad, %*	71	69
Soliditet, %	28,5	29,9
Uthyrningsgrad, %**	91	91

* Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

** Exklusive Projekt & Mark.

Wihlborgs nya kontorsfastighet Floretten 4 på Berga i Helsingborg blir färdig under andra kvartalet 2015. Byggnaden uppfyller kraven för Miljöbyggnad guld, vilket är den högsta nivån. En av de bidragande delarna till guldnivån är fastighetens solceller på taket.



Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. I Malmö, Helsingborg och Lund är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget.

Fastigheternas redovisade värde uppgår till 25 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,1 Mdkr. Wihlborgs är noterat på Nasdaq OMX Nordic, 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, kostnader,
resultat

08

Tillgångar

13

Skulder och
eget kapital

16

Finansiella
rapporter

19

Nyckeltal

Ekonomisk information 2015

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 – jun

6 juli 2015

Delårsrapport jan – sep

21 oktober 2015

Bokslutskommuniké jan – dec

9 februari 2016

Produktion Wihlborgs.

Fotograf Peter Westrup, Felix Gerlach, Wihlborgs.

VD-kommentar

Återigen kan vi lägga ett bra kvartal till handlingarna.

Hyrorna ökar och kostnaderna minskar. Aktiviteten i hyresmarknaden har varit extremt hög framförallt i Malmö. Vi har under kvartalet tecknat nya hyresavtal till en årshyra om 65 miljoner. Endast ett kvartal, Q2 2011, har varit högre. Tyvärr har även uppsägningarna varit betydligt större än tidigare, 86 miljoner, varav 52 miljoner avser moderna och centrala kontor i Malmö. Under kvartalet har en hyresgäst valt att betala oss ersättning för att avsluta ett kontrakt i framtid. Och i den högaktiva hyresmarknaden som råder nu, ger detta oss möjlighet att öka våra intäkter ytterligare.

Förvaltningsresultatet ökade till 212 Mkr, vilket motsvarar en ökning på 10 procent jämfört med samma kvartal föregående år.

Trots en något högre låneskuld så minskar räntekostnaderna, både på grund av lägre marknadsräntor och lägre marginaler till långivarna. Tillgången till kapital är fortfarande god och vi har fortsatt våra aktiviteter på kapital-

marknaden. Under kvartalet lanserade vi, tillsammans med ett antal andra fastighetsbolag, Nya Svensk Fastighets-Finansiering, som redan genomfört flera emissioner av säkerställda obligationer på förmånliga villkor. I april har vi dessutom genomfört en första emission av icke-säkerställda obligationer under det MTN-program som vi skapade i december.

Den goda tillgången till kapital och de låga räntorna gör att transaktionsmarknaden är aktiv. Därmed inte sagt att det är lätt att köpa rätt fastigheter till rätt pris. Vi har genomfört några mindre, men strategiskt viktiga affärer. Jag tänker då främst på vårt förvärv av Polstjärnan 1 och 2 i Malmö. Dessa fastigheter är belägna i Nyhamnen, som under kommande år blir Malmös främsta nyutvecklingsområde med sitt läge i direkt anslutning till centralstationen. Vi ser Nyhamnen som en naturlig fortsättning på vår utveckling när Dockan börjar bli färdigt.



I Köpenhamn köpte vi en kontorsfastighet belägen vid Herlev Station, vilket stärker oss ytterligare i denna del av Köpenhamn.

Under kvartalet har vi färdigställt Lautrupvang 1 i Köpenhamn till Schneider Electric, som under mars har flyttat in på 14 000 m². I Helsingborg håller vi på att färdigställa Floretten 4 där den första hyresgästen flyttar in under april. Hela byggnaden är i princip uthyrd, det återstår endast en lokal om 607 m² på översta planet. Tillbyggnaden av Knutpunkten i Helsingborg fortgår och ska vara klart om cirka ett år. I Malmö planeras för en totalrenovering av Gångtappen 1, dit Länsförsäkringar flyttar. Detsamma gäller för Ubåtshallen som byggs om till Försäkringskassan. Vi planerar också att under året komma igång med nybyggnad av Postterminalen vid centralstationen i Lund. Ett antal större och många mindre projekt borgar för en fortsatt hög aktivitetsnivå i bolaget.

Bland våra projekt vill jag även nämna MAX IV i nordöstra Lund, som nu är i det närmaste färdigbyggt. Tillsammans med Peab bygger vi världens främsta synkrotronlusanläggning inriktad på materialforskning. Projektet har gått väldigt bra, är klart före tidplan och dessutom under budget. Vi är också stolta över att som första byggnad i Sverige lyckats få miljöcertifiering enligt BREEAM-SE på den allra högsta klassningsnivån; Outstanding. Vi kan genom detta projekt bidra till Lunds Universitets forskningssatsningar och till vår regions utveckling.

Framtiden kommer alltid att innehålla utmaningar, men vi står väl rustade för att möta dessa. Värdet på våra fastigheter ökar och vi har under det första kvartalet sett en ökning av vårt långsiktiga substansvärde (EPRA NAV) med 6 procent till 135 kr per aktie. Vår belåningsgrad är nu nere på 57,4 procent vilket ger oss en stabil grund för att ta oss an nya möjligheter på marknaden. Det tänker vi fortsätta göra, för att skapa ännu mer arbetsglädje tillsammans med våra hyresgäster.

Marknadskommentar

Den globala konjunkturen visar tendenser till att förbättras. Tillsammans med en svagare svensk krona gör detta att den svenska exporten bedöms öka. Konjunkturinstitutet bedömer i sin senaste prognos, mars 2015, att den svenska exporten förväntas öka med ca fem procent per år de kommande två åren. Att exporten är positiv bidrar till att BNP växer med över tre procent i år och även nästa år. Sysselsättningen förväntas öka med 1,4 procent i år och ungefär lika mycket de kommande två åren.

Riksbanken ser att genom den globala konjunkturåterhämtningen stärks konjunkturen i Sverige och arbetsmarknaden förbättras. Det finns tecken på att den underliggande inflationen har bottenat men den är fortfarande låg. Därför var det en enig Riksbanksdirektion som sänkte reporäntan till -0,25 procent i mars och samtidigt beslöt Riksbanken att även köpa statsobligationer för 30 miljarder kronor. Riksbanken kan snabbt göra penningpolitiken ännu mer expansiv om dessa åtgärder ej räcker till.

Det kommer positiva signaler om dansk ekonomi. Konsumenternas förtroende är det högsta sedan 2006 och ekonomin eldas på av ett lågt oljepris och en relativt låg kurs för den danska kronan. Tillväxten 2014 i Danmark var högre än väntat, 1,1 procent. Även fjärde kvartalet 2014 såg en högre tillväxt än förväntat med 0,5 procent. Detta har lett till att Danmarks Nationalbank skruvar upp sin prognos för BNP-tillväxten i Danmark med 0,3 procent till 2,0 procent 2015. Även prognosen 2016 har skruvats upp marginellt till 2,1 procent.

Dagens reporänta befinner sig på en rekordlåg, negativ nivå, och Newsec förväntar sig, enligt sin Nordic Property Outlook Spring 2015, att lågränteläget kommer att bestå 2015. Då fastigheter idag, jämfört med andra investeringsalternativ, erbjuder en hygglig avkastning förväntas 2015 blir ett nytt rekordår för den svenska transaktionsmarknaden. Den höga efterfrågan i Danmark avspeglas ännu inte i transaktionsvolymen där men Newsec bedömer att aktiviteten sprids och ökar i sekundära marknader under 2015.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-mar 2015

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2014 och balansposter för tidpunkten 2014-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 470 Mkr (462). Övriga intäkter från förvaltningen uppgick till 13 Mkr (49) och relaterar till ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

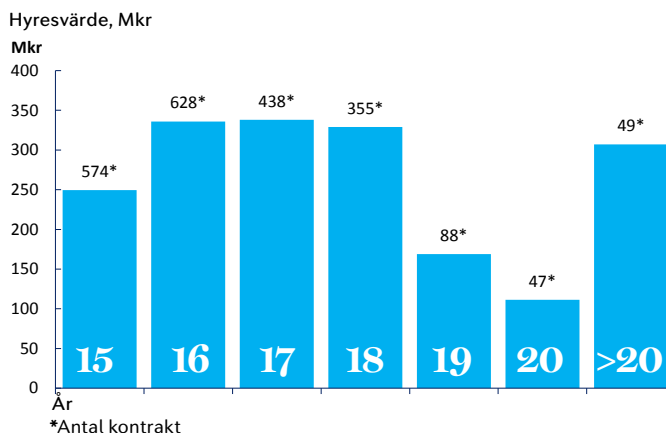
Ökningen av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till två procent jämfört med 2014.

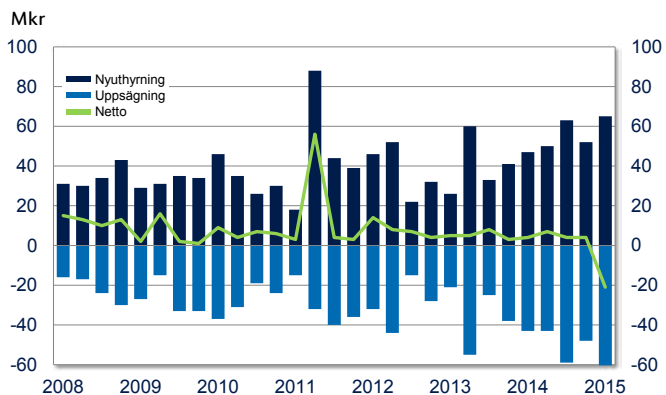
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är 91 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående årsskifte.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 65 Mkr (47). Periodens uppsägningar har uppgått till 86 Mkr (43). Detta innebär en nettouthyrning om -21 Mkr (4).

Löptider för lokalyreskontrakt per 31 mars 2015



Nettouthyrning



Sweden Green Building Council har anpassat det internationella miljöcertifieringssystemet BREEAM till svenska förhållanden och MAX IV-projektet i Lund blev det allra första projektet att klassificeras enligt detta system. Projektet kan stoltsera med att ha nått klassificeringen "Outstanding", vilket är den högsta nivån.



Föberedelserna för omställningen av Gängtappen i Malmö, som hittills varit Kockums huvudkontor, har påbörjats. Här ses ett exempel på hur ett av de nya kontoren kan utformas.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 138 Mkr (142). Årets första kvartal är det dyraste eftersom kostnaden för snöröjning, elektricitet och uppvärmning är som störst under vintern. Dock har kostnaderna för dessa poster varit lägre än föregående år på grund av den milda väderleken.

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

Driftsöverskott

Driftsöverskottet inklusive övriga intäkter uppgick till 345 Mkr (369). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick driftsöverskottet till 332 Mkr (320), vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (69).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 11 Mkr (10).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -109 Mkr (-118), varav ränteintäkterna uppgick till 3 Mkr (1).

Periodens räntekostnader uppgick till 112 Mkr (119). Räntekostnaderna är därmed lägre än samma period föregående år trots en högre låneskuld. Den genomsnittliga räntan var lägre än under första kvartalet 2014 och även lägre än vid utgången av 2014. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 2,98 procent, jämfört med 3,20 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet inklusive övriga intäkter uppgick till 225 Mkr (241). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick förvaltningsresultatet till 212 Mkr (192).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 407 Mkr (43). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 378 Mkr (14) medan värdeförändringar på derivat uppgick till -196 Mkr (-212).

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 315 Mkr (73).

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2015

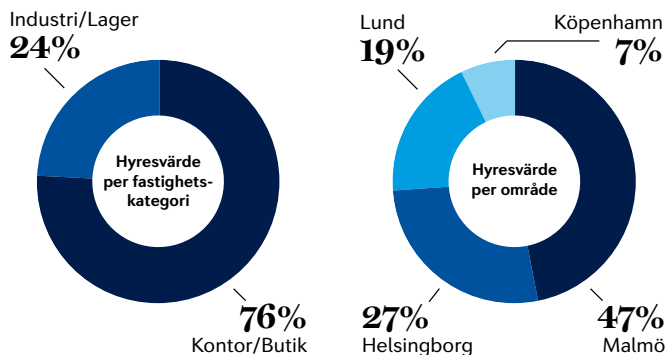
Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 mars 2015. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2015.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 2015, 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 den 31 mars 2015 av 270 fastigheter (269) med en uthyrbar yta om 1 571 000 m² (1 552 000). 13 av fastigheterna (12) innehas med tomträtt. Redovisat värde uppgick till 24 998 Mkr (24 299), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 100 Mkr (2 058) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 902 Mkr (1 863). Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (93) och för industri/lager till 86 procent (86). Hyresvärdet för kon-

tor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 76 respektive 24 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, från förvaltningsfastigheterna är 1 452 Mkr (1 420) vilket med ett redovisat värde om 23 716 Mkr (22 804) innebär en aktuell direktavkastning om 6,1 procent (6,2). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,8 procent (5,9) för kontor/butik och 7,8 procent (7,9) för industri/lager.



I januari 2015 förvärvade Wihlborgs fastigheten Kroksabeln 12 i Helsingborg. Fastigheten innehåller en modern lager- och kontorsfastighet på 15 000 m² och tomtytan omfattar ca 30 000 m². Förvärvet stärker Wihlborgs position som den största fastighetsägaren i Helsingborg.

Värdeförändringar fastigheter

Värderingen av fastigheterna per 2015-03-31 har skett internt med stöd av extern bedömning av Malmöbryggan Fastighetsekonomi och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 378 Mkr (14).

Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur, i normalfallet femåriga, kassaflödesanalyser. Pågående nybyggnation värderas som om projektet vore färdigställt men med avdrag för återstående kostnad.

Per den 31 mars 2015 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 24 998 Mkr.

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 252 Mkr (119).

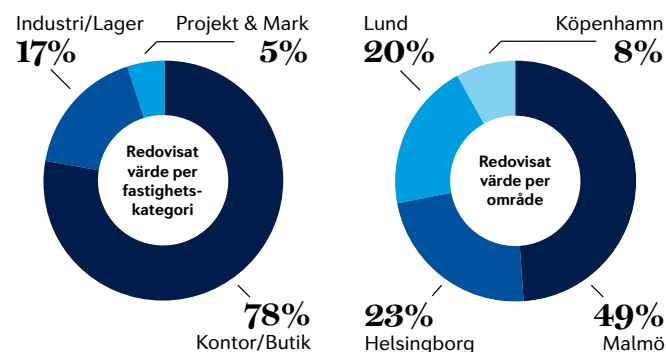
Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 006 Mkr, varav 857 Mkr var investerade vid slutet av perioden. Det största pågående projektet är tillbyggnaden på Knutpunkten i Helsingborg. Investeringen uppgår till ca 315 Mkr och omfattar 8 000 m² uthyrbar yta.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 399 Mkr (185) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2015	24 299
Förvärv	198
Investeringar	252
Avyttringar	-78
Värdeförändring	378
Valutaomräkningar	-51
Redovisat värde 31 mars 2015	24 998



Wihlborgs erbjuder flera plattformar för möten mellan hyresgäster och andra intressenter. I januari bjöd vi på ett frukostmöte med temat digital utveckling i Malmö.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 31 MARS 2015

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 150331, Mkr
Floretten 4	Kontor/Butik	Helsingborg	Q2 2015	4 800	88	104	98
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q1 2016	8 000	20	315	229
Summa				12 800		419	327

526 000 m²

32 | **58** | **13**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

205 000 m²

21 | **4** | **2**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark



174 000 m²

16 | **3** | **1**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

665 000 m²

46 | **49** | **25**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Kontor, m ²	Butik, m ²	Industri/lager, m ²	Utb/vård, m ²	Övrigt, m ²	Totalt, m ²	Andel, %
Malmö	306 750	47 615	245 926	49 465	15 618 ¹	665 373	42
Helsingborg	154 852	58 679	280 417	19 126	12 910 ²	525 984	34
Lund	120 572	10 598	32 309	33 272	8 619 ³	205 370	13
Köpenhamn	157 793	0	15 740	0	559	174 092	11
Totalt	739 967	116 892	574 392	101 863	37 706	1 570 819	100
Andel, %	47	7	37	7	2	100	

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 m² hotell.2) I övrig yta Helsingborg ingår 5 260 m² bostäder.3) I övrig yta Lund ingår 8 215 m² hotell.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSOMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m ²	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	46	396	9 842	753	1 898	93	699	531	76	552	5,6
Industri/Lager	49	249	1 719	203	817	87	177	126	71	133	7,7
Projekt & Mark	25	20	763	27	1 343	-	16	9	-	10	-
Totalt Malmö	120	665	12 324	983	1 477	91	892	666	75	695	5,6
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	32	171	3 201	283	1 655	96	271	194	72	203	6,3
Industri/Lager	58	352	2 241	279	793	84	234	165	70	176	7,9
Projekt & Mark	13	3	423	4	1 645	-	4	4	-	4	-
Totalt Helsingborg	103	526	5 865	567	1 078	90	510	363	71	383	6,5
LUND											
Kontor/Butik	21	184	4 747	391	2 125	92	358	259	72	273	5,8
Industri/Lager	4	20	120	14	712	95	14	11	78	11	9,3
Projekt & Mark	2	1	59	2	1 362	-	2	1	-	1	-
Totalt Lund	27	205	4 926	407	1 982	92	374	270	72	286	5,8
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	16	154	1 728	135	876	88	118	90	76	96	5,5
Industri/Lager	3	20	117	8	421	99	8	7	82	7	6,3
Projekt & Mark	1	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	20	174	1 882	143	824	88	127	97	76	103	5,5
Totalt Wihlborgs	270	1 571	24 998	2 100	1 337	91	1 902	1 396	73	1 467	5,9
Totalt exklusive projekt och mark	229	1 547	23 716	2 067	1 336	91	1 880	1 382	74	1 452	6,1



Fastigheten Lautrupvang 1 i Ballerup förvärvades i början av 2014. Strax efter förvärvet hyrdes hela fastigheten ut till Schneider Electric Danmark och en omfattande renovering påbörjades. Ett år senare flyttade Schneider in i en modern, effektiv och energioptimerad byggnad.

Fastighetstransaktioner

Två fastigheter har förvärvats och två har sålts under det första kvartalet.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–MARS 2015

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2015, Mkr ¹
1	Kroksabeln 12 Stationsalléen 40-46	Helsingborg Herlev	Berga Köpenhamn	Industri/Lager Kontor/Butik	15 058 5 585		
Förvärv totalt 2015					20 643	198	3
1	Bunkagården Mellersta 1 Gjuteriet 18, del av	Helsingborg Malmö	Söder Limhamn	Industri/Lager Projekt & Mark	2 463		
Försäljningar totalt 2015					2 463	78	0

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

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 7 281 Mkr (6 967) och soliditeten till 28,5 procent (28,2).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 14 359 Mkr (14 148) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 2,98 procent (3,20).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 14,4 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 57,4 procent (58,2).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 31 mars 2015 till 6,2 år (6,0). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 4,2 år (4,1).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 MARS 2015

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2015	3 743	1,19	61	61
2016	418	1,19	4 635	4 060
2017	300	0,80	3 877	3 840
2018	0	0	4 768	3 918
2019	0	0	903	903
>2019	9 898	3,74	1 577	1 577
Totalt	14 359	2,94	15 821	14 359

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

RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 31 MARS 2015

Belopp, Mkr	Ränta, %	kan stängas	Avslut
Stängningsbara swappar*			
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,69	kvartalsvis	2026
500	2,33	kvartalsvis	2026
500	2,58	kvartalsvis	2027
1 000	1,96	kvartalsvis	2021
Ränteswappar			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
1 000	3,40		2024
500	3,32		2024
Tröskelswap			
1 000	3,07	Tröskel 4,75	2021

* Stängningsbara på motpartens initiativ.

Sjunkande marknadsräntor har gjort att undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj ökat till 1 344 Mkr, vilket inneburit en negativ värdeförändring under året om 196 Mkr. Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De stängningsbara swapparna klassificeras i nivå 3 enligt IFRS 13. Årets förändring för dessa uppgår till -86 Mkr. Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

Under det första kvartalet har Wihlborgs tillsammans med Fabege, Platzer, Diös och Catena lanserat Nya Svensk FastighetsFinansiering ("Nya SFF") som i sin tur skapat ett MTN-program för emission av säkerställda företagsobligationer. I februari genomfördes de första emissionerna i strukturen och Wihlborgs lånade då drygt 1,3 miljarder kronor via Nya SFF. Samtidigt har lån via Svensk FastighetsFinansiering om ca 580 Mkr återköpts i förtid. Vid utgången av mars uppgick Wihlborgs lån via dessa två bolag till ca 1,4 miljarder kr.



Wihlborgs fortsätter att växa i Köpenhamn – bland annat genom förvärvet av kontorsfastigheten Stationsalleen 40–46 i Herlev omfattande 5 600 m² uthyrningsbar yta. Fastigheten är belägen på ett mycket gott kommunikationsläge precis intill Herlev Station och med nära anslutning till motorvägssystemet.

Övrigt

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 113 personer (113), varav 45 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 52 medarbetare, 25 i Helsingborg, 16 i Lund och 20 i Köpenhamn. Medelåldern är 45 år och andelen kvinnor uppgår till 38 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 251 Mkr (0) i dotterbolagsaktier inklusive aktieägartillskott under perioden.

Se sidan 19 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen från 2014 på sid 114–115 finns en beskrivning av samtliga andelar i andra bolag.

Största ägare i Wihlborgs 31 mars 2015

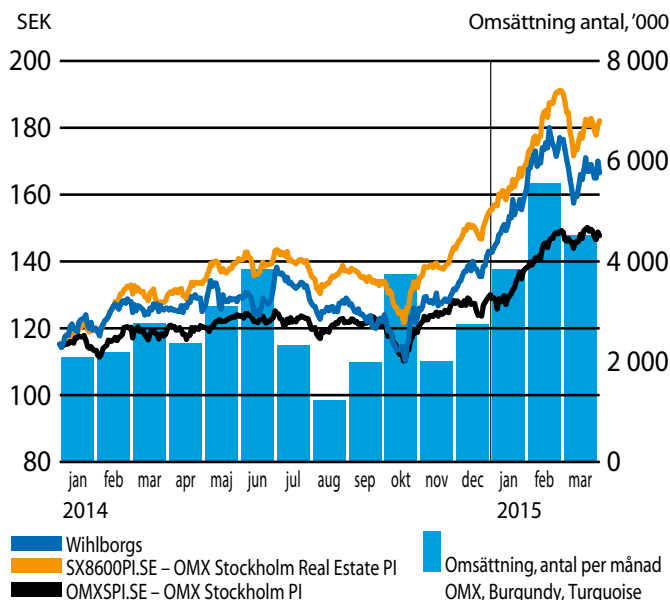
Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj, som äger 10,1 procent av de utestående aktierna.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 35,5 procent. Antalet aktieägare uppgår till 23 890.

STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS 31 MARS 2015

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	7 790	10,1
Länsförsäkringar fonder	4 559	5,9
SEB fonder	3 408	4,4
SHB fonder	2 626	3,4
Familjen Qviberg	2 162	2,8
Robur fonder	1 674	2,2
Skandia fonder	961	1,3
Lannebo fonder	834	1,1
Tibia Konsult AB	812	1,1
DnB Carlson fonder	750	1,0
Övr aktieägare reg i Sverige	24 016	31,2
Övr aktieägare reg i utlandet	27 265	35,5
Totalt antal utestående aktier	76 857	100,0

KURSUTVECKLING 2014-01-01 – 2015-03-31



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 2014 sid 82–85 och 106–107 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker.

Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de International Financial Reporting Standards (IFRS) som är utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i senaste årsredovisningen.

I enlighet med IFRIC 21 Levies som antogs av EU i maj redovisas hela fastighetsskatteskulden för 2014 i kvartal 1. Då kostnaden periodiseras som tidigare påverkas inte resultatet. Däremot ökar balansomslutningen under året.

Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar RFR2.

Händelser efter rapportperioden

I mars avtalades med Lantmännen att Wihlborgs förvärvar fastigheterna Polstjärnan 1 och 2 i Malmö, samtidigt som Lantmännen förvärvar Brottaren 17 i Helsingborg från Wihlborgs. Tillträde kommer att ske under maj månad.

Fastigheten Högvakten 6 i Malmö har sålts för 90,7 Mkr med tillträde för köparen den 1 april.

I april har en första emission av icke-säkerställda obligationer under Wihlborgs MTN-program genomförts. Obligationer om totalt 500 Mkr emitterades med en löptid på tre år till en ränta om 3-månaders STIBOR plus 100 punkter.

Wihlborgs vann i april markanvisningstävlingen för den första etappen av forskningsbyn Science Village Scandinavia i Lund.



Med förslaget "SPACE" vann Wihlborgs markanvisningstävlingen för den första etappen av Science Village Scandinavia i Lund. Förslaget har arbetats fram tillsammans med FOJAB Arkitekter, med chefsarkitekt Greger Dahlström i spetsen.

Kommande rapporttillfällen

6 jul 2015

Delårsrapport jan–jun

21 okt 2015

Delårsrapport jan–sep

9 feb 2016

Bokslutskommuniké jan–dec

Malmö den 29 april 2015

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	2015 jan-mar 3 mån	2014 jan-mar 3 mån	2014/15 apr-mar 12 mån	2014 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	470	462	1 864	1 856
Övriga intäkter	13	49	13	49
Summa intäkter	483	511	1 877	1 905
Driftskostnader	-73	-80	-233	-240
Reparation och underhåll	-17	-18	-76	-77
Fastighetsskatt	-22	-22	-87	-87
Tomträttsavgäld	-1	-1	-5	-5
Fastighetsadministration	-25	-21	-94	-90
Summa fastighetskostnader	-138	-142	-495	-499
Driftsöverskott	345	369	1 382	1 406
Central administration	-11	-10	-42	-41
Räntenetto	-109	-118	-468	-477
Förvaltningsresultat	225	241	872	888
Värdeförändring fastigheter	378	14	1 006	642
Värdeförändring derivat	-196	-212	-1 022	-1 038
Resultat före skatt	407	43	856	492
Aktuell skatt	-2	-2	-5	-5
Uppskjuten skatt	-90	32	-214	-92
Periodens resultat¹	315	73	637	395
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²				
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	-1	0	4	5
Summa totalresultat för perioden¹	314	73	641	400
Vinst per aktie ³	4,10	0,95	8,29	5,14
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 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	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014	Q4 2013	Q3 2013	Q2 2013
Hysesintäkter	470	468	458	468	462	453	451	404
Övriga intäkter	13	0	0	0	49	0	1	1
Driftskostnader	-73	-68	-40	-52	-80	-68	-44	-49
Reparation och underhåll	-17	-21	-18	-20	-18	-22	-19	-16
Fastighetsskatt	-22	-22	-21	-22	-22	-21	-23	-20
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-1	-1	-2	-1	-2
Fastighetsadministration	-25	-24	-23	-22	-21	-24	-20	-14
Driftsöverskott	345	332	354	351	369	316	345	304
Förvaltningsresultat	225	200	224	223	241	185	211	188
Överskottsgrad, % *	70,6	70,9	77,3	75,0	69,3	69,8	76,3	75,0
Direktavkastning, % *	5,4	5,6	6,1	6,1	5,6	5,6	6,4	5,9
Soliditet, %	28,5	28,2	28,2	28,3	29,9	29,7	29,4	30,6
Avkastning eget kapital, %	17,7	11,9	4,6	2,3	4,2	10,0	16,0	21,9
Resultat per aktie, kr	4,10	2,67	1,01	0,51	0,95	2,22	3,42	4,58
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,93	2,60	2,91	2,90	3,14	2,41	2,75	2,45
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,45	2,62	3,23	2,37	4,09	2,65	3,79	1,39
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	134,59	126,76	118,12	114,34	114,49	111,92	109,02	105,48
Börskurs i % av långsiktigt substansvärde	123,7	112,6	105,0	111,9	110,1	103,0	94,7	94,3

Nyckeltal ovan baseras på utfall för respektive kvartal. Direktavkastning och avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal utan beaktande av säsongsvariationer.

* Beräknat exklusive ersättningar för förtida lösen av hyresavtal.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	24 998	22 751	24 299
Övriga anläggningstillgångar	201	188	197
Derivat	0	48	0
Övriga kortfristiga fordringar	170	198	111
Likvida medel	221	132	71
Summa tillgångar	25 590	23 317	24 678
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 281	6 967	6 967
Uppskjuten skatteskuld	1 719	1 509	1 627
Låneskulder	14 359	13 586	14 148
Derivat	1 344	371	1 148
Övriga långfristiga skulder	53	52	53
Kortfristiga skulder	834	832	735
Summa eget kapital och skulder	25 590	23 317	24 678

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-mar 2015	jan-mar 2014	jan-dec 2014
Totalt eget kapital vid periodens början	6 967	6 894	6 894
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	6 967	6 894	6 894
Lämnad utdelning	-	-	-327
Periodens resultat	315	73	395
Övrigt totalresultat	-1	-	5
Belopp vid periodens slut	7 281	6 967	6 967
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	7 281	6 967	6 967

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan-mar 2015	jan-mar 2014	jan-dec 2014
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	345	369	1 406
Central administration	-11	-10	-41
Avskrivningar	0	0	1
Betald finansnetto	-109	-116	-481
Betald inkomstskatt	-2	-18	-18
Förändring övrigt rörelsekapital	42	89	78
Kassaflöde löpande verksamheten	265	314	945
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-198	-300	-489
Investeringar i befintliga fastigheter	-252	-119	-802
Avyttring av fastigheter	78	318	376
Förändring övriga anläggningstillgångar	-4	63	52
Kassaflöde investeringsverksamheten	-376	-38	-863
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-	-	-327
Förändring lån	261	-155	305
Förändring övriga långfristiga skulder	-	-	-
Kassaflöde finansieringsverksamheten	261	-155	-22
Periodens kassaflöde	150	121	60
Likvida medel vid periodens början	71	11	11
Likvida medel vid periodens slut	221	132	71

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–MAR

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Intäkter	236	221	125	126	92	140	30	24	483	511
Kostnader	-62	-62	-42	-46	-26	-27	-8	-7	-138	-142
Driftsöverskott	174	159	83	80	66	113	22	17	345	369

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. I intäkter ingår förutom hyresintäkter även ersättningar för förtida lösen av hyresavtal.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 345 Mkr (369) och resultat före skatt 407 Mkr (43) består av central administration -11 Mkr (-10), räntenetto -109 Mkr (-118) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 182 Mkr (-198).

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive 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 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.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

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. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerad med förvaltnings-

resultat, belastat med nominell skatt, per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på helårssiffror gällande fastighetsbeståndet i slutet på respektive kvartal.

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid periodens slut.

Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hyresintäkter per m²

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-mar 2015	jan-mar 2014	apr/mar 2014/15	jan-dec 2014
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	17,7	4,2	8,9	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	11,4	6,4	9,7	8,4
Soliditet, %	28,5	29,9	28,5	28,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	2,8	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	57,4	59,7	57,4	58,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,0	2,0
AKTIERELATERADE				
Resultat per aktie, kr	4,10	0,95	8,29	5,14
Resultat före skatt per aktie, kr	5,30	0,56	11,14	6,40
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,93	3,14	11,35	11,55
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	3,45	4,09	11,66	12,30
Eget kapital per aktie I, kr	94,73	90,65	94,73	90,65
Eget kapital per aktie II, kr	117,10	110,28	117,10	111,82
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	134,59	114,49	134,59	126,76
Börskurs per aktie, kr	166,50	126,00	166,50	142,75
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	4,75
Aktiens direktavkastning, % ¹	-	-	-	3,3
Aktiens totalavkastning, % ¹	-	-	-	27,5
P/E-tal I, ggr	10,2	33,2	20,1	27,8
P/E-tal II, ggr	18,2	12,9	18,8	15,8
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter	270	267	270	269
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	24 998	22 751	24 998	24 299
Direktavkastning, % – alla fastigheter	5,6	5,8	5,6	5,6
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,8	6,0	5,8	5,9
Uthyrbar yta, m ²	1 570 819	1 548 528	1 570 819	1 551 666
Hysesintäkter, kr per m ²	1 211	1 175	1 211	1 201
Driftsöverskott, kr per m ²	889	854	889	876
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	91	91	91	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	73	73	73	73
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	113	109	113	113

1) Beräknas enbart för kalenderår.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-mar 2015	jan-mar 2014	jan-dec 2014
Intäkter	29	27	119
Kostnader	-30	-31	-122
Rörelseresultat	-1	-4	-3
Finansiella intäkter	146	83	1 095
Finansiella kostnader	-317	-348	-1 626
Resultat före skatt	-172	-269	-534
Bokslutsdispositioner	0	0	256
Skatt	52	59	226
Periodens resultat	-120	-210	-52
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	-120	-210	-52

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Andelar i koncernföretag	8 280	7 625	8 029
Fordringar hos koncernföretag	10 030	8 593	9 028
Derivat	0	48	0
Övriga tillgångar	569	607	1 152
Kassa och bank	137	7	33
Summa tillgångar	19 016	16 880	18 242
Eget kapital	1 597	1 885	1 717
Skulder till kreditinstitut	11 639	10 988	12 152
Derivat	1 344	371	1 148
Skulder till koncernföretag	4 286	3 391	3 060
Övriga skulder	150	245	165
Summa eget kapital och skulder	19 016	16 880	18 242

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