

Wihlborgs starkaste kvartal hittills

Hysesintäkterna ökade med 3 procent till 1 435 Mkr (1 388)

Driftsöverskottet* ökade med 4 procent till 1 065 Mkr (1 025)

Förvaltningsresultatet* ökade med 11 procent till 711 Mkr (639)

Periodens resultat uppgår till 1 343 Mkr (190), motsvarande ett resultat per aktie om 17,47 kr (2,47)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2015	2014	2015	2014
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep
Hysesintäkter	485	458	1 435	1 388
Driftsöverskott*	376	354	1 065	1 025
Förvaltningsresultat*	259	224	711	639
Värdeförändringar	210	-113	954	-475
Periodens resultat	382	78	1 343	190
Resultat per aktie, kr	4,97	1,01	17,47	2,47
Överskottsgrad, %*	78	77	74	74
Soliditet, %	29,3	28,2	29,3	28,2
Uthyrningsgrad, %**	91	91	91	91

* Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

** Exklusive Projekt & Mark.

Byggandet av Floretten 4 på Berga i Helsingborg blev klart under andra kvartalet 2015.



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 26,7 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,2 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 2016

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.

Bokslutskommuniké jan – dec
Delårsrapport jan – mar

9 februari 2016
28 april 2016

Produktion: Wihlborgs.
Foto: Peter Westrup, Felix Gerlach, Wihlborgs.



VD-kommentar

Det går bra för Wihlborgs. Det har faktiskt aldrig gått bättre.

Hysesintäkterna under det tredje kvartalet uppgick till 485 Mkr, sex procent mer än samma kvartal föregående år. Därtill fick vi 12 Mkr i ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

Driftskostnaderna ökade långsammare än intäkterna vilket gav ett driftöverskott om 376 Mkr exklusive ersättningar för förtidslösen av hyreskontrakt. En ökning med sex procent. Den genomsnittliga räntekostnaden minskade ytterligare och därmed uppgick förvaltningsresultatet till 259 Mkr, upp 16 procent.

Därmed kan vi konstatera att vi åter haft ett rekordkvartal med de högsta talen någonsin i Wihlborgs historia vad gäller såväl hyresintäkter som driftöverskott, överskottsgrad och förvaltningsresultat.

Vår bedömning är att förvaltningsresultatet för helåret 2015, inklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt, kommer att uppgå till minst 960 Mkr (888).

Malmömarknaden går starkt. Trots den höga nyproduktionsvolymen så ökar inte marknadens vakanser. Nettoutyrningen för kvartalet uppgår till 2 Mkr.

Transaktionsmarknaden är också fortsatt stark och marknadens direktavkastningskrav är på väg ner. Under kvartalet har vi haft värdeökningar på våra fastigheter om 393 Mkr. Detta, tillsammans med det starka driftresultatet, har under kvartalet gett en ökning i det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) med sex procent till 143 kr per aktie.

Vi förvärvade i början av juli fastigheterna Karin 11 och Nora 11 i Malmö med en uthyrningsbar yta på 45 000 kvm. Därmed stärker vi vår position ytterligare på den växande Malmömarknaden. Förutom denna transaktion har vi genomfört några mindre affärer i Helsingborg.

Den med Peab gemensamägda forskningsanläggningen MAX IV har under Sweden Green Building Conference, Nordens största konferens om hållbart byggande, vunnit två fina utmärkelser, bästa projekt både inom Green Building och BREEAM. Under kvartalet har också den långsiktiga finansieringen av MAX IV fullbordats. Till den totala investeringen om 1,9 miljarder lånar vi 1,5 miljarder av Nordiska Investeringsbanken i ett 24-årigt avtal, som väl matchar det 25-åriga hyresavtalet med Lunds Universitet.

På temat hållbarhet vill jag även nämna att vårt gemensamägda finansbolag, Nya Svensk FastighetsFinansiering, lanserat ett grönt ramverk med avsikten att under detta emittera gröna obligationer. På så sätt kan vi finansiera miljöcertifierade fastigheter och ta tillvara investerarens efterfrågan på att kunna placera pengar på ett hållbart sätt.

Sammanfattningsvis står Wihlborgs väl rustat och finansiellt starkt för att ta sig an framtida möjligheter i den växande Öresundsregionen.

Marknadskommentar

Enligt Nordea ljusnar nu utsikterna för den sydsvenska ekonomin. Arbetsmarknaden förbättras och Nordea har reviderat upp sin sysselsättningsprognos. I år förväntas ökningen bli 2,2 procent i Sydsvrige. En fortsatt återhämtning i dansk ekonomi bidrar positivt till tillväxten i Skåne.

Hyresmarknaden i regionen känns stark. Inte minst i Malmö upplever vi ett stort intresse för att förhyra lokaler. Trots en väldigt hög grad nyproduktion ökar inte vakanserna.

Det rådande ränteläget har bidragit till det extremt starka intresset att investera i fastigheter. Direktavkastningskraven har till följd av efterfrågan pressats nedåt. Omsättningen på fastigheter i Sverige var fortsatt stark under tredje kvartalet och om fjärde kvartalet ligger i paritet med fjolåret bedömer Savills att nya rekordnivåer nås 2015. Under de tre första kvartalen 2015 har fastigheter för 102 miljarder kronor omsatts, varav 36 miljarder avsåg tredje kvartalet.

Ökningen tredje kvartalet motsvarade hela 43 procent jämfört med tredje kvartalet 2014. Ca en fjärdedel av transaktionsvolymen i år avser utländska investerare och detta innebär den största andelen utländska investerare sedan finanskrisen 2008.

I Köpenhamn finns en stark efterfrågan för kontorsfastigheter i A-läge och det låga utbudet har drivit ned direktavkastningskraven till historiskt låga nivåer. Newsec gör bedömningen att det är troligt med en spridning till sekundära marknader. Enligt Sadolin & Albæk uppgick transaktionsvolymen de tre första kvartalen till 24 miljarder DKK, vilket är sex miljarder lägre än den totala transaktionsvolymen 2014. Historiskt sett sker den största andelen under fjärde kvartalet så Sadolin & Albæk gör bedömningen att den totala transaktionsvolymen för 2015 kommer att uppgå till ca 37 miljarder DKK.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-sep 2015

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 435 Mkr (1 388). Övriga intäkter från förvaltningen uppgick till 32 Mkr (49) och relaterar till ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

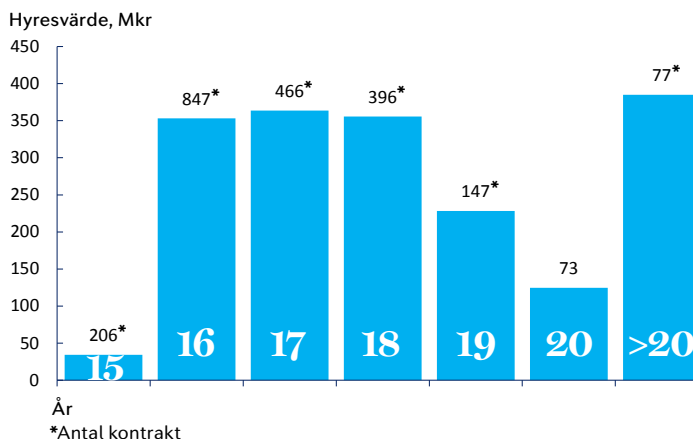
Ökningen av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, färdigställda projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 3 procent jämfört med samma period 2014, exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

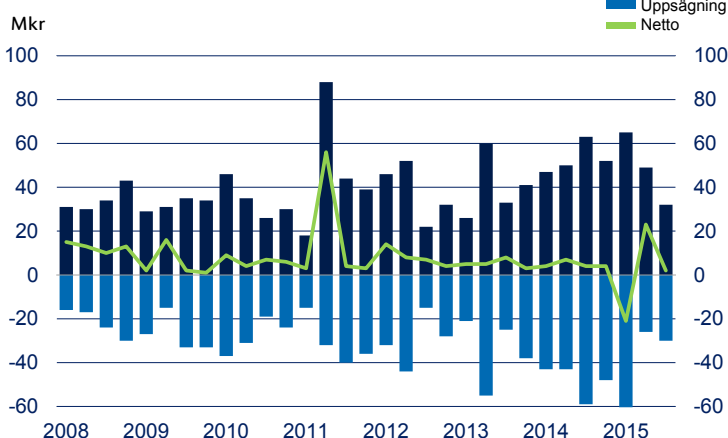
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, är 91 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående årsskifte.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 146 Mkr (160). Periodens uppsägningar har uppgått till 142 Mkr (145). Detta innebär en nettouthyrning om 4 Mkr (15).

Löptider för lokalyreskontrakt per 30 september 2015



Nettouthyrning per kvartal



Glada medarbetare tävlar i Wihlborgsklassikern med löpning, cykling och simning.





Flaggan i topp under tennisveckan i Båstad.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 370 Mkr (363). Ökningen förklaras huvudsakligen av färdigställda projekt vilka även genererat en något högre fastighetsskatt.

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

Driftsöverskott

Driftsöverskottet inklusive övriga intäkter uppgick till 1 097 Mkr (1 074). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick driftsöverskottet till 1 065 Mkr (1 025), vilket motsvarar en överskottsgrad om 74 procent (74).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 32 Mkr (30).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -322 Mkr (-356), varav ränteintäkterna uppgick till 8 Mkr (8).

Periodens räntekostnader uppgick till 330 Mkr (364). Räntekostnaderna är därmed lägre än samma period föregående år trots en högre låneskuld. Den genomsnittliga räntan var lägre än vid utgången av 2014. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 2,84 procent, jämfört med 3,20 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet inklusive övriga intäkter uppgick till 743 Mkr (688). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick förvaltningsresultatet till 711 Mkr (639).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 1 697 Mkr (213). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 884 Mkr (173) medan värdeförändringar på derivat uppgick till 70 Mkr (-648).

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 1 343 Mkr (190).

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 september 2015

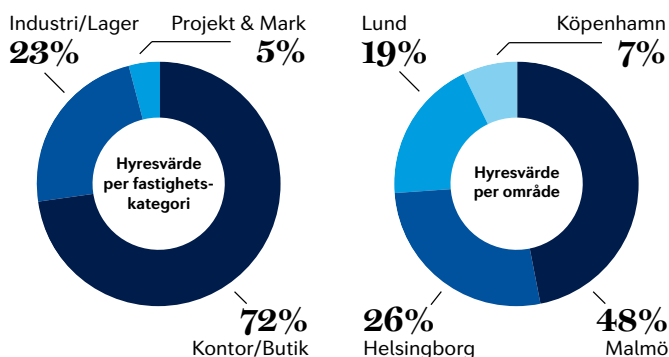
Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 september 2015. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 oktober 2015.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för oktober 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 30 september 2015 av 270 fastigheter (269) med en uthyrbar yta om 1 632 000 m² (1 552 000).

11 av fastigheterna (12) innehas med tomträtt. Redovisat värde uppgick till 26 694 Mkr (24 299), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 178 Mkr (2 058) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 907 Mkr (1 863). Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (93) och för industri/lager till 86 procent (86). Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 72 respektive 23 procent av totalt hyresvärde, och resterande 5 procent är hänförligt till projekt & mark.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt & mark, från förvaltningsfastigheterna är 1 477 Mkr (1 420) vilket med ett redovisat värde om 24 567 Mkr (22 804) innebär en aktuell direktavkastning om 6,0 procent (6,2). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,7 procent (5,9) för kontor/butik och 7,6 procent (7,9) för industri/lager.



Värdeförändringar fastigheter

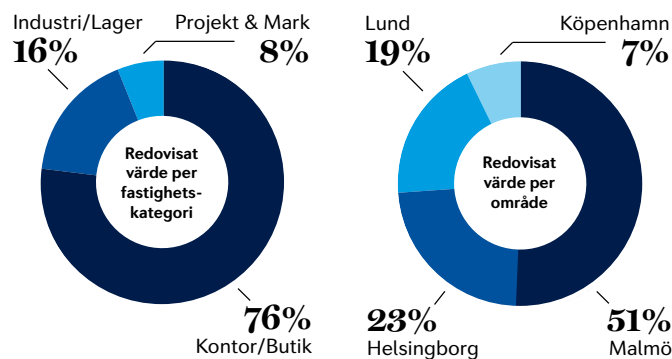
Värderingen av fastigheterna per 2015-09-30 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 884 Mkr (173).

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 30 september 2015 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 26 694 Mkr (24 299).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2015	24 299
Förvärv	1 126
Investeringar	730
Avyttringar	-322
Värdeförändring	884
Valutaomräkningar	-23
Redovisat värde 30 september 2015	26 694



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 730 Mkr (562).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 142 Mkr, varav 595 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 204 Mkr (185) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 30 SEPTEMBER 2015

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 150930, Mkr
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q2 2016	9 000	60	370	339
Gångtappen 1	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2016	14 000	40	242	37
Nora 11	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2016	12 000	75	142	41
Kranen 8	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2016	12 300	100	127	12
Summa				47 300		881	429



532 000 m²

31 | **58** | **12**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

206 000 m²

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



174 000 m²

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

721 000 m²

44 | **49** | **29**
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	346 845	47 328	258 541	49 465	18 393 ¹	720 571	44
Helsingborg	160 610	56 471	280 823	18 960	15 004 ²	531 868	32
Lund	121 706	11 161	32 357	31 924	8 619 ³	205 767	13
Köpenhamn	157 793	0	15 740	0	559	174 092	11
Totalt	786 954	114 960	587 461	100 349	42 575	1 632 298	100
Andel, %	48	7	36	6	3	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	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- 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	44	390	10 312	754	1 935	93	703	536	76	560	5,4
Industri/Lager	49	249	1 734	199	801	87	174	122	70	130	7,5
Projekt & Mark	29	82	1 599	104	1 265	-	16	-1	-	2	-
Totalt Malmö	122	721	13 645	1 057	1 467	85	893	657	74	692	5,1
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	31	173	3 325	287	1 658	96	274	198	72	208	6,3
Industri/Lager	58	358	2 326	277	775	85	236	164	70	177	7,6
Projekt & Mark	12	1	428	0	570	-	0	0	-	0	-
Totalt Helsingborg	101	532	6 079	564	1 061	90	510	362	71	385	6,3
LUND											
Kontor/Butik	21	186	4 833	398	2 147	90	359	261	73	282	5,8
Industri/Lager	4	20	124	14	715	96	14	11	78	11	9,1
Projekt & Mark	2	-	63	0	-	-	0	0	-	0	-
Totalt Lund	27	206	5 020	413	2 006	90	373	272	73	293	5,8
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	16	154	1 792	135	875	91	122	91	74	101	5,6
Industri/Lager	3	20	121	9	425	96	8	7	82	7	6,0
Projekt & Mark	1	-	38	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	20	174	1 951	143	823	91	130	98	75	108	5,5
Totalt Wihlborgs	270	1 632	26 694	2 178	1 334	88	1 907	1 388	73	1 478	5,5
Totalt exklusive projekt och mark	226	1 549	24 567	2 073	1 338	91	1 890	1 390	74	1 477	6,0



Media Evolution City har varje år en invigningsfest i sina lokaler på Dockan. I huset finns ca 100 företag som passar på att visa upp sina verksamheter och mingla med de 2 000 besökarna. Som hyresvärd och ägare till huset finns Wihlborgs självklart på plats.

Fastighetstransaktioner

Tre fastigheter har förvärvats och två har sålts under det tredje kvartalet. I Malmö förvärvades i juli fastigheterna Karin 11 och Nora 11 som tillsammans omfattar 45 000 m² uthyrningsbar yta. I Helsingborg förvärvades i augusti Statten 7 med 6 200 m².

I augusti såldes två fastigheter i Helsingborg, Minerva 19 och Kärnan Södra 8, vilka tillsammans har en uthyrningsbar yta på 3 000 m².

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–SEPTEMBER 2015

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2015, Mkr ¹
1	Kroksabeln 12	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	13 980		
	Stationsalléen 40-46	Herlev	Köpenhamn	Kontor/Butik	5 585		
2	Polstjärnan 1	Malmö	Centrum	Projekt & Mark			
	Polstjärnan 2	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	11 055		
3	Karin 11	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	16 101		
	Nora 11	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	28 568		
	Statten 7	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	6 199		
Förvärv totalt 2015					81 488	1 126	27
1	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	2 463		
	Gjuteriet 18, del av	Malmö	Limhamn	Projekt & Mark			
2	Högvakten 6	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	3 623		
	Brottaren 17	Helsingborg	Söder	Kontor/Butik	6 247		
	Limhamn 156:90	Malmö	Limhamn	projekt & Mark			
3	Kärnan Södra 8	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	1 690		
	Minerva 19	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	1 181		
Försäljningar totalt 2015					15 204	322	4

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

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september till 7 945 Mkr (6 967) och soliditeten till 29,3 procent (28,2).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september uppgick till 15 325 Mkr (14 148) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 2,84 procent (3,20).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 15,3 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 57,4 procent (58,2).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 30 september 2015 till 5,4 år (6,0). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 3,8 år (4,1).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 30 SEPTEMBER 2015

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2015	4 739	1,15	0	0
2016	318	0,93	4 609	3 834
2017	300	0,80	3 877	3 729
2018	0	0	5 268	5 236
2019	0	0	905	905
>2019	9 967	3,72	1 621	1 621
Totalt	15 325	2,81	16 280	15 325

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

RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 30 SEPTEMBER 2015

Belopp, Mkr	Ränta, %	kan stängas	Avslut
Stängningsbara swappar*			
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,73	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.

Stigande marknadsräntor har gjort att undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj minskat till 1 078 Mkr, vilket inneburit en positiv värdeförändring under året om 70 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 28 Mkr. Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.



På sensommaren genomförde Wihlborgs en marknadsföringskampanj på en del av sina fastigheter. Här en bild från fastigheten Vaktaren 3 vid Anna Lindhs plats. I bakgrunden reser sig Malmö Live.

Övrigt Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 118 personer (113), varav 45 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 54 medarbetare, 23 i Helsingborg, 17 i Lund och 24 i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 39 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Omsättningen i moderbolaget avser till största delen fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolaget har under perioden investerat 372 mkr (175), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier samt övriga andelar.

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 30 september 2015

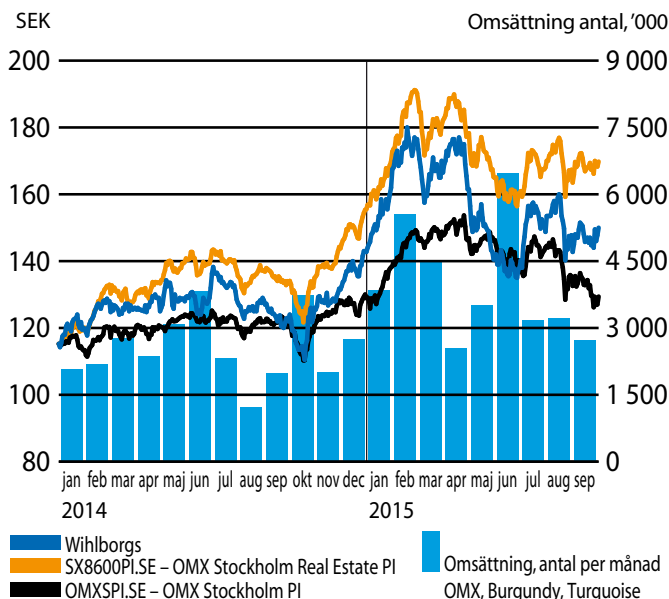
Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj och bolag, som äger 10,1 procent av de utestående aktierna.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 37,5 procent. Antalet aktieägare uppgår till 23 540.

STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS 30 SEPTEMBER 2015

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	7 789	10,1
Länsförsäkringar fonder	3 384	4,4
SEB fonder	3 361	4,4
SHB fonder	2 464	3,2
Familjen Qviberg	2 162	2,8
Norges Bank	1 544	2,0
Robur Fonder	1 012	1,3
Lannebo fonder	999	1,3
Tibia Konsult AB	812	1,1
DnB Carlson fonder	778	1,0
Övr aktieägare reg i Sverige	25 271	32,9
Övr aktieägare reg i utlandet	27 281	35,5
Totalt antal utestående aktier	76 857	100,0

KURSUTVECKLING 2014-01-01 – 2015-09-30



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 2014, redovisas hela årets fastighetsskatteskuld i första kvartalet. 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.

Utsikter för 2015

För helåret 2015 bedöms förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, inklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt överstiga 960 Mkr (888).

Malmö den 21 oktober 2015

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl, VD

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Anders Jarl, VD.

Telefon 040-690 57 10

E-post anders.jarl@wihlborgs.se

Arvid Liepe, Ekonomi- och finanschef.

Telefon 040-690 57 31

E-post arvid.liepe@wihlborgs.se

Kommande rapporttillfällen

9 feb 2016

Bokslutskommuniké jan–dec

28 apr 2016

Delårsrapport jan–mar

28 apr 2016

Årsstämma

Revisors granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari 2015 till 30 september 2015. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions- sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en

översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 21 oktober 2015

Deloitte AB

Torbjörn Svensson

Auktoriserad revisor

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2015 jul-sep 3 mån	2014 jul-sep 3 mån	2015 jan-sep 9 mån	2014 jan-sep 9 mån	2014/2015 okt-sep 12 mån	2014 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	485	458	1 435	1 388	1 903	1 856
Övriga intäkter	12	0	32	49	32	49
Summa intäkter	497	458	1 467	1 437	1 935	1 905
Driftskostnader	-43	-40	-169	-172	-237	-240
Reparation och underhåll	-19	-18	-56	-56	-77	-77
Fastighetsskatt	-23	-21	-70	-65	-92	-87
Tomträttsavgäld	-1	-2	-4	-4	-5	-5
Fastighetsadministration	-23	-23	-71	-66	-95	-90
Summa fastighetskostnader	-109	-104	-370	-363	-506	-499
Driftsöverskott	388	354	1 097	1 074	1 429	1 406
Central administration	-10	-10	-32	-30	-43	-41
Räntenetto	-107	-120	-322	-356	-443	-477
Förvaltningsresultat	271	224	743	688	943	888
Värdetförändring fastigheter	393	66	884	173	1 353	642
Värdetförändring derivat	-183	-179	70	-648	-320	-1 038
Resultat före skatt	481	111	1 697	213	1 976	492
Aktuell skatt	-2	-1	-7	-5	-7	-5
Uppskjuten skatt	-97	-32	-347	-18	-421	-92
Periodens resultat¹	382	78	1 343	190	1 548	395
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²						
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	2	1	0	2	3	5
Summa totalresultat för perioden¹	384	79	1 343	192	1 551	400
Vinst per aktie ³	4,97	1,01	17,47	2,47	20,14	5,14
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857

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

2) Avser poster som kommer att 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	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014	Q4 2013
Hysesintäkter	485	480	470	468	458	468	462	453
Övriga intäkter	12	7	13	0	0	0	49	0
Driftskostnader	-43	-53	-73	-68	-40	-52	-80	-68
Reparation och underhåll	-19	-20	-17	-21	-18	-20	-18	-22
Fastighetsskatt	-23	-25	-22	-22	-21	-22	-22	-21
Tomträttsavgäld	-1	-2	-1	-1	-2	-1	-1	-2
Fastighetsadministration	-23	-23	-25	-24	-23	-22	-21	-24
Driftsöverskott	388	364	345	332	354	351	369	316
Förvaltningsresultat	271	247	225	200	224	223	241	185
Överskottsgrad, % *	77,5	74,4	70,6	70,9	77,3	75,0	69,3	69,8
Direktavkastning, % *	5,8	5,7	5,4	5,6	6,1	6,1	5,6	5,6
Soliditet, %	29,3	29,3	28,5	28,2	28,2	28,3	29,9	29,7
Avkastning eget kapital, %	19,7	34,8	17,7	11,9	4,6	2,3	4,2	10,0
Resultat per aktie, kr	4,97	8,41	4,10	2,67	1,01	0,51	0,95	2,22
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,53	3,21	2,93	2,60	2,91	2,90	3,14	2,41
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,85	2,94	3,45	2,62	3,23	2,37	4,09	2,65
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	142,98	134,47	134,59	126,76	118,12	114,34	114,49	111,92
Börskurs i % av långsiktigt substansvärde	104,9	100,4	123,7	112,6	105,0	111,9	110,1	103,0

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	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	26 694	23 506	24 299
Övriga anläggningstillgångar	249	187	197
Kortfristiga fordringar	103	116	111
Likvida medel	98	118	71
Summa tillgångar	27 144	23 927	24 678
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 945	6 759	6 967
Uppskjuten skatteskuld	1 966	1 560	1 627
Låneskulder	15 325	14 059	14 148
Derivat	1 078	759	1 148
Övriga långfristiga skulder	54	53	53
Kortfristiga skulder	776	737	735
Summa eget kapital och skulder	27 144	23 927	24 678

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-sep 2015	jan-sep 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	-365	-327	-327
Periodens resultat	1 343	190	395
Övrigt totalresultat	0	2	5
Belopp vid periodens slut	7 945	6 759	6 967
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	7 945	6 759	6 967

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan-sep 2015	jan-sep 2014	jan-dec 2014
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	1 097	1 074	1 406
Central administration	-32	-30	-41
Avskrivningar	1	1	1
Betald finansnetto	-317	-350	-481
Betald inkomstskatt	0	-20	-18
Förändring övrigt rörelsekapital	38	69	78
Kassaflöde löpande verksamheten	787	744	945
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-1 126	-484	-489
Investeringar i befintliga fastigheter	-730	-562	-802
Avyttring av fastigheter	322	342	376
Förändring övriga anläggningstillgångar	-61	120	52
Kassaflöde investeringsverksamheten	-1 595	-584	-863
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-365	-327	-327
Förändring lån	1 200	274	305
Kassaflöde finansieringsverksamheten	835	-53	-22
Periodens kassaflöde	27	107	60
Likvida medel vid periodens början	71	11	11
Likvida medel vid periodens slut	98	118	71

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–SEP

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Intäkter	704	671	388	373	279	315	96	78	1 467	1 437
Kostnader	-163	-159	-108	-110	-73	-74	-26	-20	-370	-363
Driftsöverskott	541	512	280	263	206	241	70	58	1 097	1 074

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. I intäkter ingår förutom hyresintäkter även ersättningar för förtida lösen av hyresavtal med 32 respektive 49 Mkr.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 1 097 Mkr (1 074) och resultat före skatt 1 697 Mkr (213) består av central administration -32 Mkr (-30), räntenetto -322 Mkr (-356) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 954 Mkr (-475).

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–sep 2015	jan–sep 2014	okt/sep 2014/15	jan–dec 2014
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	24,0	3,7	21,1	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	10,1	6,9	10,8	8,4
Soliditet, %	29,3	28,2	29,3	28,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,9	3,1	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	57,4	59,8	57,4	58,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,1	1,9	2,0
AKTIERELATERADE				
Resultat per aktie, kr	17,47	2,47	20,14	5,14
Resultat före skatt per aktie, kr	22,08	2,77	25,71	6,40
Förvaltningsresultat per aktie, kr	9,67	8,95	12,27	11,55
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	10,24	9,68	12,86	12,30
Eget kapital per aktie I, kr	103,37	87,94	103,37	90,65
Eget kapital per aktie II, kr	128,95	108,24	128,95	111,82
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	142,98	118,12	142,98	126,76
Börskurs per aktie, kr	150,00	124,00	150,00	142,75
Utdelning per aktie, kr	-	-	-	4,75
Aktiens direktavkastning, % ¹	-	-	-	3,3
Aktiens totalavkastning, % ¹	-	-	-	27,5
P/E-tal I, ggr	6,4	37,6	7,4	27,8
P/E-tal II, ggr	14,9	13,3	15,7	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	271	270	269
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	26 694	23 506	26 694	24 299
Direktavkastning, % – alla fastigheter	5,2	5,7	5,2	5,6
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,7	5,9	5,7	5,9
Uthyrbar yta, m ²	1 632 298	1 548 227	1 632 298	1 551 666
Hysesintäkter, kr per m ²	1 168	1 185	1 168	1 201
Driftsöverskott, kr per m ²	850	861	850	876
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	88	90	88	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	73	73	73	73
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	118	113	118	113

1) Beräknas enbart för kalenderår.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan–sep 2015	jan–sep 2014	jan–dec 2014
Intäkter	93	90	119
Kostnader	-93	-90	-122
Rörelseresultat	0	0	-3
Finansiella intäkter	1 919	423	1 095
Finansiella kostnader	-393	-1 074	-1 626
Resultat före skatt	1 526	-651	-534
Bokslutsdispositioner	0	0	256
Skatt	13	180	226
Periodens resultat	1 539	-471	-52
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	1 539	-471	-52

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Andelar i koncernföretag	8 576	7 785	8 029
Fordringar hos koncernföretag	11 391	8 808	9 028
Övriga tillgångar	579	529	1 152
Kassa och bank	25	17	33
Summa tillgångar	20 571	17 139	18 242
Eget kapital	2 890	1 298	1 717
Skulder till kreditinstitut	12 654	11 439	12 152
Derivat	1 078	759	1 148
Skulder till koncernföretag	3 824	3 469	3 060
Övriga skulder	125	174	165
Summa eget kapital och skulder	20 571	17 139	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