

## Stark uthyrning och tillväxt för Wihlborgs

**Hysesintäkterna ökade med 9 procent till 1 087 Mkr (997)**

**Driftsöverskottet ökade med 11 procent till 810 Mkr (733)**

**Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 551 Mkr (493)**

**Periodens resultat uppgår till 892 Mkr (1 383), motsvarande ett resultat per aktie om 11,61 kr (17,99)**

**Förvärv av 165 000 m<sup>2</sup> kontor i Danmark för 1,8 miljarder DKK**

Koncernens nyckeltal, Mkr	2017	2016	2017	2016
	apr–jun	apr–jun	jan–jun	jan–jun
Hysesintäkter	547	500	1 087	997
Driftsöverskott	422	378	810	733
Förvaltningsresultat	290	255	551	493
Värdeförändringar fastigheter	496	1 027	552	1 330
Värdeförändringar derivat	-12	-227	42	-527
Periodens resultat	603	1 181	892	1 383
Resultat per aktie, kr	7,85	15,37	11,61	17,99
Överskottsgrad, %	77	75	74	73
Soliditet, %	34,4	32,1	34,4	32,1
Uthyrningsgrad, %*	93	91	93	91

\*) Exklusive Projekt & Mark.  
Se nyckeltalsdefinitioner på sidan 17–18.



I januari flyttade kommunikationsbyrån FEW in på åttonde våningen i totalrenoverade Gängtappen.

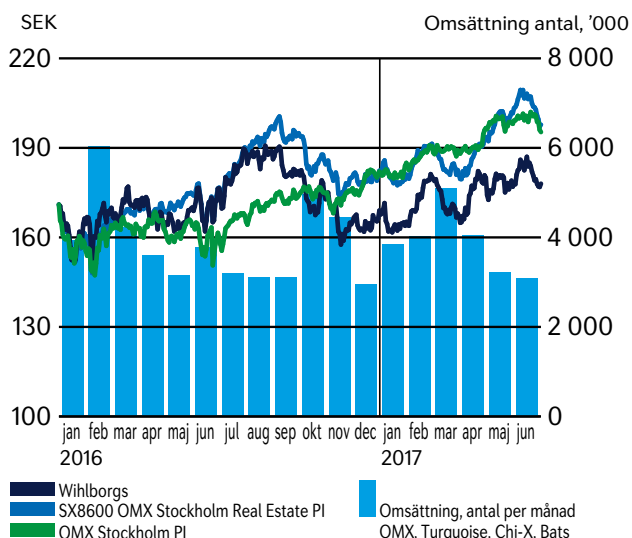
## Finansiella mål

- 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

Se sidan 17-18 för definitioner och utfall

## Kursutveckling

160101 – 170630



Produktion Wihlborgs.  
Fotograf Peter Westrup, Felix Gerlach, Wihlborgs.

## Kvartal 2

VD-/marknadskommentar	04
Intäkter, kostnader, resultat	06
Tillgångar	08
Skulder och eget kapital	12
Finansiella rapporter	14
Nyckeltal	17

## Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport jan – sep	<b>23 okt 2017</b>
Bokslutskommuniké jan – dec	<b>13 feb 2018</b>
Delårsrapport jan – mar	<b>25 apr 2018</b>

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.

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

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 34,0 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,4 Mdkr. Wihlborgs är noterat på NASDAQ Stockholm, Large Cap.



## VD-kommentar

Fastighetsmarknaden i Öresundsregionen fortsätter att vara stark och Wihlborgs kan än en gång visa upp ett bättre resultat än någonsin tidigare.

Den goda efterfrågan reflekteras i en mycket stark nettouthyrning. Under det andra kvartalet tecknade vi hyreskontrakt till ett värde om hela 93 Mkr och nettot av nytecknade och uppsagda kontrakt var plus 48 Mkr. Bland de större nytecknade kontrakten vill jag nämna hyresgästerna Malmö stad, Emmaus Björkå, Mediplast, Totalförsvarets Rekryteringsmyndighet, CDON, Tele2, Arjo Huntleigh, MAN Truck & Bus, Ferrero Scandinavia, BoneSupport och Hjulex. Det är ett styrketecken att det är många olika hyresgäster och fastigheter som skapar den starka uthyrningen. Vi lyckas attrahera nya hyresgäster och kan samtidigt utöka relationen med ett antal befintliga kunder, både bland privata och offentliga aktörer.

En stark nettouthyrning lägger grunden till ökad intjäning i framtiden. Men redan nu kan vi uppvisa en

god tillväxt. Under det andra kvartalet ökade våra hyresintäkter med 9 procent till 547 Mkr. Driftsöverskottet steg med 12 procent till 422 Mkr motsvarande en överskottsgrad om 77 procent, samtidigt som förvaltningsresultatet växte med 14 procent till 290 Mkr. Åter kan vi notera ett rekordkvartal vad gäller intäkter och operationell intjäning.

Värdet på våra fastigheter steg till just över 34 miljarder kronor. Under det andra kvartalet uppgick värdeförändringarna på fastigheterna till 496 Mkr vilket till största del drivits av den starka uthyrningen.

Tillgången till lånefinansiering är fortsatt god, inte minst från obligationsmarknaden. Under det andra kvartalet gjorde vi ytterligare en emission av icke-säkerställda obligationer med en löptid på tre år och en rörlig ränta om 1,05 procent över 3-månaders STIBOR.

I kraft av god intjäning och positiva värdeförändringar är vår balansräkning fortsatt stark. Belånings-

graden ligger på 53,1 procent och soliditeten på 34,4 procent. Vårt långsiktiga substansvärde (EPRA NAV) uppgick vid halvårsskiftet till 203 kr per aktie vilket är en ökning med 18 procent på ett år.

Vi fortsätter investera i nya projekt. Fastigheten Sirius 3 i Malmö närmar sig färdigställande och är nu i princip fullt uthyrd. I Posthornet 1 i Lund, som färdigställs i början av nästa år, återstår bara ca 2 000 m<sup>2</sup> av totalt 11 000 m<sup>2</sup> att hyra ut. I Hyllie bygger vi 9 000 m<sup>2</sup> på fastigheten Gimle 1, vilken beräknas vara färdig i början av 2019, och där finns nu bara ca 20 procent av ytan tillgänglig. Blickar vi framåt kommer investeringsnivån vara på en hög nivå även under kommande år. Förutom ovan nämnda projekt arbetar vi med kontorsprojektet Origo (Bure 2) som omfattar nästan 7 000 m<sup>2</sup> i Hyllie, och även med utvecklingen av Oceanhamnen i Helsingborg där vi kan uppföra en ny kontorsbyggnad om 13 000 m<sup>2</sup>. Självklart driver vi också på vad gäller en fortsatt utveckling av Nyhamnsområdet i Malmö.

Mot bakgrund av en växande marknad, en spännande projektportfölj, en stark intjäning och en stabil

balansräkning ser jag alla möjligheter för Wihlborgs att fortsätta både hjälpa våra hyresgäster att växa och att själva leverera en lönsam tillväxt till våra aktieägare.

Efter den 1 juli har vi tecknat avtal med pensionsbolaget Danica om att förvärva 15 moderna kontorsfastigheter i Danmark omfattande 165 000 m<sup>2</sup> för en köpeskilling om 1,8 miljarder DKK. Hyresintäkterna är 130 MDKK per år med 9 procents vakans vilket ger en initial direktavkastning på 6 procent. Tillträde sker under tredje kvartalet 2017 med ekonomisk effekt från 1 augusti. Med denna affären växer vår verksamhet i Danmark och vi stärker därmed vår position i Herlev/Ballerup och i Høje-Taastrup där större delen av fastigheterna är belägna. Förvärvet lånefinansieras och momentant ökar vår belåningsgrad till ca 56 procent. Dock förväntar vi oss att denna i kraft av vår intjäning successivt sjunker ner mot dagens nivåer över kommande kvartal.



Anders Jarl, vd

## Marknads- kommentar

Stämningläget i den svenska ekonomin är fortsatt mycket positiv.

Den svenska konjunkturen är stark, men Riksbanken bedömer att det tar längre tid innan inflationen stabiliseras runt 2 procent. Osäkerheten kring den ekonomiska och politiska utvecklingen i omvärlden är fortsatt stor. Därför lämnade Riksbanken reporäntan oförändrad på -0,5 procent vid mötet den 3 juli och obligationsköpen fortsätter under 2017. Den första räntehöjningen förväntas ske först i mitten av 2018.

Konjunkturbarometern från juni månad visar ett fortsatt mycket positivt stämningläge i den svenska ekonomin. Barometerindikatorn steg från 111,7 i maj till 112,1. Detaljhandelns konfidensindikator steg hela 6,9 enheter och visar nu på ett starkare läge än normalt beroende på förbättrade försäljningsutfall. Industriföretagen är ovanligt nöjda med storleken på orderstockarna och konfidensindikatorn steg med 1,7 enheter till hela 119,9. Även hushållen har en positiv

syn på sin egen ekonomi även om förtroendet för den svenska ekonomin föll tillbaka.

I Sverige uppgick BNP-tillväxten under första kvartalet 2017 till 0,4 procent jämfört med kvartalet innan. Jämfört med samma period 2016 steg BNP med 2,2 procent. Tillväxten i Danmark har varit ännu starkare. Under första kvartalet 2017 uppgick BNP-tillväxten till 0,6 procent jämfört med föregående kvartal och med hela 2,6 procent jämfört med samma period 2016.

Transaktionsvolymen i Norden har enligt Savills aldrig varit så hög som under först halvåret 2017, upp 14 procent jämfört med motsvarande period 2016. Det internationella kapitalet dras till den starka, stabila nordiska fastighetsmarknaden och andelen utländska köpare är rekordhög. Omsättningen i Sverige, 78 miljarder kronor, var dock något lägre jämfört med samma period i fjol då Norrporten-affären bidrog med ett fastighetsvärde om drygt 22 miljarder kronor. Eftersom paketeringsutredningen, som kan få stora effekter för branschen, presenterades i mars är det enligt Savills något förvånande att volymen är så pass hög även om det fortfarande billigt att låna pengar, hyrorna går upp och lönsamheten inom fastighetssektorn är god.

# Intäkter, kostnader och resultat, jan-jun 2017

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2016 och balansposter för tidpunkten 2016-12-31.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 087 Mkr (997). Övriga intäkter från förvaltningen uppgick till 2 Mkr (2) och relaterar till ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

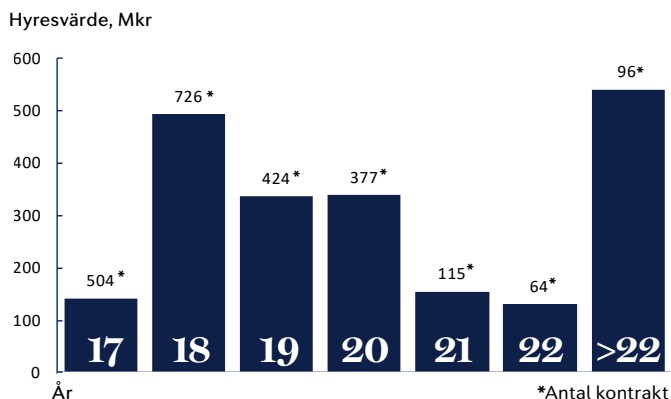
Ökningen av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 9 procent jämfört med 2016.

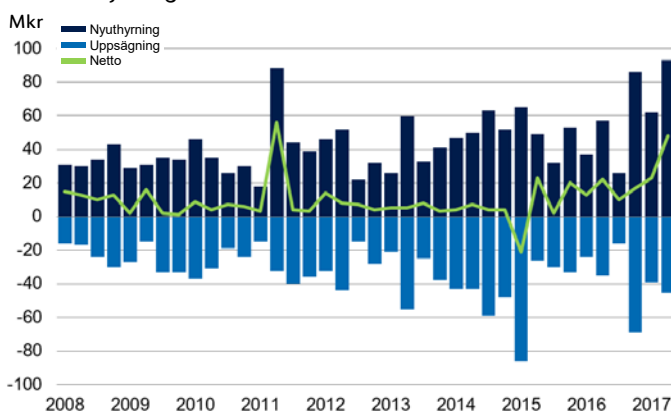
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är 93 procent vilket är en procentenhet högre än vid föregående årsskifte.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 155 Mkr (94). Periodens uppsägningar har uppgått till 84 Mkr (59). Detta innebär en nettouthyrning om 71 Mkr (35).

## Löptider för lokalyreskontrakt per 30 juni 2017



## Nettouthyrning



Jenny Moberg, analyschef, och projektledaren Rickard Berlin diskuterar Wihlborgs utveckling med Ulrika Hallengren, projekt- och utvecklingschef.

## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 279 Mkr (266). Ökningen förklaras huvudsakligen av ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående år.

I kvartalshistoriken nederst på sidan 14 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet inklusive övriga intäkter uppgick till 810 Mkr (733). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick driftsöverskottet till 808 Mkr (731), vilket motsvarar en överskottsgrad om 74 procent (73).

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 26 Mkr (24).

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -233 Mkr (-216), varav ränteintäkterna uppgick till 6 Mkr (6).

Periodens räntekostnader uppgick till 239 Mkr (222). De ökade räntekostnaderna beror till största del på ökade låneskulder.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 2,75 procent, jämfört med 2,80 procent vid årsskiftet.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet inklusive övriga intäkter uppgick till 551 Mkr (493). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick förvaltningsresultatet till 549 Mkr (491).

## Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 1 145 Mkr (1 296). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 552 Mkr (1 330) medan värdeförändringar på derivat uppgick till 42 Mkr (-527).

## Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 892 Mkr (1 383).



I maj tecknade vi avtal med Tele2 om 2 270 m<sup>2</sup> i kvarteret Sirius 3 i Nyhamnen och fastigheten är nu i princip fullt uthyrd. Inflyttning sker under fjärde kvartalet 2017. Bland övriga hyresgäster finns LA Partners och JM.

# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 30 juni 2017

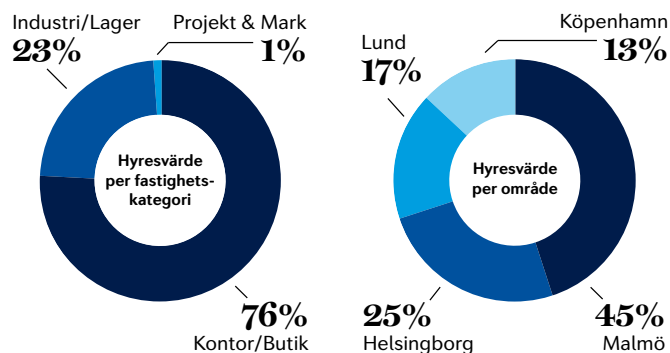
Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 juni 2017. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2017.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för juli 2017, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetskostnader och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 juni 2017 av 289 fastigheter (282) med en uthyrbar yta om 1 858 000 m<sup>2</sup> (1 849 000). Tio av fastigheterna (10) innehas med tomträtt. Redovisat värde uppgick till 34 019 Mkr (32 755), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 381 Mkr (2 349) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 2 191 Mkr (2 137). Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 94 procent (93) och för industri/lager

till 90 procent (88). Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 76 respektive 23 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, från förvaltningsfastigheterna är 1 753 Mkr (1 697) vilket med ett redovisat värde om 32 248 Mkr (31 449) innebär en aktuell direktavkastning om 5,4 procent (5,4). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,0 procent (5,0) för kontor/butik och 7,5 procent (7,3) för industri/lager.



Wihlborgs har tecknat hyresavtal med konfektyrföretaget Ferrero Scandinavia om 900 m<sup>2</sup> i kontorshuset Dungen (Gimle 1) som byggs i Hyllie. I samma hus kommer Tullverket att hyra 6 400 m<sup>2</sup>.



## Värdeförändringar fastigheter

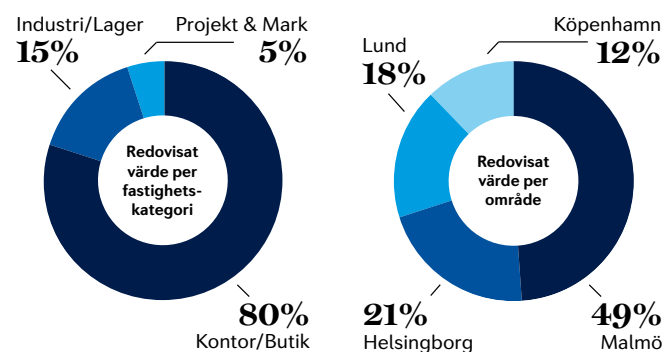
Värderingen av fastigheterna per 2017-06-30 har skett internt med stöd av extern bedömning av Malmöbryggan Fastighetsekonomi och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 552 Mkr (1 330).

Vid värdering till verkligt värde tillämpas en avkastningsbaserad metod. 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. Obebyggd mark har värderats enligt ortsprismetod.

Per den 30 juni 2017 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 34 019 Mkr.

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2017	32 755
Förvärv	178
Investeringar	471
Avyttringar	-11
Värdeförändring	552
Valutaomräkningar	74
Redovisat värde 30 juni 2017	34 019



## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 471 Mkr (521).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 869 Mkr, varav 687 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Under det första kvartalet har beslut fattats om nybyggnation av 6 800 m<sup>2</sup> kontor på fastigheten Bure 2 i Malmö.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 322 Mkr (454) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



I fastigheten Karin 14, som Länsstyrelsen lämnar under hösten, har Malmö stad tecknat ett tioårigt hyresavtal på 5 400 m<sup>2</sup>.

### PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 30 JUNI 2017

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 170630, Mkr
Hordaland 1	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2017	15 000	-	121	63
Sirius 3	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2017	7 000	95	250	172
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2018	11 000	80	347	138
Sunnanå 12:53	Industri/Lager	Malmö	Q3 2018	2 300	100	66	0
Kranen 9	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2018	2 200	70	114	5
Gimle 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2019	9 000	80	392	29
Polisen 4	Kontor/Butik	Helsingborg	Q2 2019	4 000	100	182	68
<b>Summa</b>				<b>50 500</b>		<b>1 472</b>	<b>475</b>

## FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Kontor, m <sup>2</sup>	Butik, m <sup>2</sup>	Industri/lager, m <sup>2</sup>	Utb/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt, m <sup>2</sup>	Totalt, m <sup>2</sup>	Andel, %
Malmö	349 892	47 183	265 569	34 254	16 601	713 498	38
Helsingborg	155 243	59 937	293 509	18 721	10 719	538 129	29
Lund	122 836	11 092	29 616	31 924	8 626	204 094	11
Köpenhamn	252 302	2 543	76 298	12 898	58 693	402 734	22
<b>Totalt</b>	<b>880 273</b>	<b>120 755</b>	<b>664 992</b>	<b>97 797</b>	<b>94 639</b>	<b>1 858 455</b>	<b>100</b>
<b>Andel, %</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>36</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>100</b>	

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell.

2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 kvm bostäder.

3) I övrig yta Lund ingår 8 215 kvm hotell.

4) I övrig yta Köpenhamn ingår 38 848 kvm datahall.

## FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSOMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Red. värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/m <sup>2</sup>	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., %
<b>MALMÖ</b>											
Kontor/Butik	47	422	13 224	825	1 955	94	773	588	76	612	4,6
Industri/Lager	50	256	2 067	208	812	91	189	141	75	150	7,2
Projekt & Mark	29	35	1 306	21	612	-	4	-1	-	0	-
<b>Totalt Malmö</b>	<b>126</b>	<b>713</b>	<b>16 597</b>	<b>1 055</b>	<b>1 478</b>	<b>92</b>	<b>967</b>	<b>729</b>	<b>75</b>	<b>762</b>	<b>4,6</b>
<b>HELSINGBORG</b>											
Kontor/Butik	28	169	4 213	300	1 770	94	280	209	75	217	5,2
Industri/Lager	61	369	2 733	301	815	88	264	190	72	203	7,4
Projekt & Mark	10	-	77		0	-	0	0	-	0	-
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>99</b>	<b>538</b>	<b>7 023</b>	<b>600</b>	<b>1 115</b>	<b>91</b>	<b>544</b>	<b>398</b>	<b>73</b>	<b>421</b>	<b>6,0</b>
<b>LUND</b>											
Kontor/Butik	21	184	5 748	398	2 158	92	367	273	74	302	5,2
Industri/Lager	4	20	132	14	706	91	13	9	74	10	7,7
Projekt & Mark	2	-	358	0	-	-	0	0	-	0	-
<b>Totalt Lund</b>	<b>27</b>	<b>204</b>	<b>6 237</b>	<b>412</b>	<b>2 018</b>	<b>92</b>	<b>380</b>	<b>282</b>	<b>74</b>	<b>312</b>	<b>5,0</b>
<b>KÖPENHAMN</b>											
Kontor/Butik	29	349	3 840	285	815	95	271	214	79	232	6,0
Industri/Lager	6	42	291	29	702	99	29	26	89	27	9,4
Projekt & Mark	2	12	31	0	-	-	0	0	-	0	-
<b>Totalt Köpenhamn</b>	<b>37</b>	<b>403</b>	<b>4 162</b>	<b>314</b>	<b>780</b>	<b>96</b>	<b>300</b>	<b>240</b>	<b>80</b>	<b>259</b>	<b>6,2</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>289</b>	<b>1 858</b>	<b>34 019</b>	<b>2 381</b>	<b>1 281</b>	<b>92</b>	<b>2 191</b>	<b>1 650</b>	<b>75</b>	<b>1 753</b>	<b>5,2</b>
<b>Totalt exklusive projekt och mark</b>	<b>246</b>	<b>1 812</b>	<b>32 248</b>	<b>2 359</b>	<b>1 302</b>	<b>93</b>	<b>2 186</b>	<b>1 650</b>	<b>75</b>	<b>1 753</b>	<b>5,4</b>



I andra etappen av ombyggnaden av Knutpunkten i Helsingborg planeras bland annat en helt ny fasad. Projektet beräknas starta under första kvartalet 2018.

## Fastighetstransaktioner

Under det andra kvartalet 2017 har inga fastighetstransaktioner genomförts.

### FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–JUNI 2017

#### Förvärv

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2017, Mkr <sup>1</sup>
1	Ackumulatorn 17	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	4 214	-	-
	Benkammen 16	Malmö	Fosie	Industri/Lager	6 260	-	-
	Bure 2	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	-	-	-
	Gimle 1	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	-	-	-
<b>Förvärv totalt 2017</b>					<b>10 474</b>	<b>178</b>	<b>1</b>

#### Försäljning

1	Gängtappen 1, del av	Malmö	Västra Hamnen	Projekt & Mark	-	-	-
<b>Försäljningar totalt 2017</b>					<b>0</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

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

# Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 11 916 Mkr (11 463) efter det att 442 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten upp till 34,4 procent (34,3).

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 18 073 Mkr (17 553) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 2,75 procent (2,80).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 18,1 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 53,1 procent (53,6).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 30 juni 2017 till 4,2 år (4,8). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 5,1 år (5,9).

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 30 JUNI 2017

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2017	6 849	1,40	420	420
2018	726	0,68	4 428	3 928
2019	154	0,97	7 926	7 426
2020	0	0,00	3 426	2 820
2021	4 000	3,74	0	0
>2021	6 344	3,78	3 479	3 479
<b>Totalt</b>	<b>18 073</b>	<b>2,72*</b>	<b>19 679</b>	<b>18 073</b>

\*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

### RÄNTERIVATPORTFÖLJ 30 JUNI 2017

Belopp, Mkr	Ränta, %	kan stängas	Avslut
<b>Stängningsbara swappar*</b>			
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,72	kvartalsvis	2026
500	2,34	kvartalsvis	2026
500	2,58	kvartalsvis	2027
1 000	1,96	kvartalsvis	2021
<b>Ränteswappar</b>			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
1 000	3,40		2024
500	3,32		2024
<b>Tröskelswap</b>			
1 000	3,07	Tröskel 4,75	2021

\*) Stängningsbara på motpartens initiativ.

Stigande marknadsräntor har gjort att undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj minskat till 1 102 Mkr, vilket inneburit en positiv värdeförändring under året om 42 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 0 Mkr. Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

Under det andra kvartalet har Wihlborgs emitterat treåriga icke-säkerställda obligationer till ett belopp om 200 Mkr under Wihlborgs MTN-program.



Den 31 maj togs första spadtaget för MAN Truck & Bus Servicecenter på Stora Bernstorp i Burlövs kommun (Sunnanå 12:53). MAN har tecknat ett 20-årigt avtal med Wihlborgs. Fr.v. Karsten Vestergaard, vd, Vestergaard Nielsen A/S, Anders Jarl, vd, Wihlborgs Fastigheter, Niels-Jørgen Toft Jensen, vd Sverige/Norge, MAN Truck & Bus, Christer Pettersson, servicemarknadschef Sverige, MAN Truck & Bus.

# Övrigt

## Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 143 personer (132), varav 55 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 60 medarbetare, 26 i Helsingborg, 17 i Lund och 40 i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 35 procent.

## Moderbolaget

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

Moderbolaget har investerat 142 Mkr (19) i dotterbolagsaktier inklusive aktieägartillskott under perioden.

Se sidan 16 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

## Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2016 på sid 104–105 finns en beskrivning av samtliga andelar i andra bolag.

## Största ägare i Wihlborgs 30 juni 2017

Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj, som äger 10,3 procent av de utestående aktierna.

Uppgift om ägandet per den 30 juni saknas vid rapportens upprättande.

## 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 för 2016 sid 75–79 och 96–99 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 samt Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

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

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

De finansiella rapporterna återfinns på sidan 14–18.

## Händelser efter rapportperioden

I juli har Wihlborgs tecknat avtal om att förvärva 165 000 m<sup>2</sup> kontorsfastigheter för en köpeskilling om 1,8 miljarder DKK. Säljare är pensionsbolaget Danica. Tillträde sker under tredje kvartalet 2017 med ekonomisk effekt från 1 augusti. Investeringen finansieras huvudsakligen via det danska realkreditsystemet kompletterat med befintliga tillgängliga kreditfaciliteter.

Malmö den 10 juli 2017

### Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Erik Paulsson <i>ordförande</i>	Per-Ingemar Persson <i>vice ordförande</i>	Anders Jarl <i>vd och ledamot</i>
------------------------------------	---	--------------------------------------

Tina Andersson <i>ledamot</i>	Sara Karlsson <i>ledamot</i>	Helen Olausson <i>ledamot</i>
----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Johan Qviberg <i>ledamot</i>
---------------------------------

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

**RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	2017 apr–jun 3 mån	2016 apr–jun 3 mån	2017 jan–jun 6 mån	2016 jan–jun 6 mån	2016/17 jul–jun 12 mån	2016 jan–dec 12 mån
Hysesintäkter	547	500	1 087	997	2 120	2 030
Övriga intäkter	1	1	2	2	5	5
<b>Summa intäkter</b>	<b>548</b>	<b>501</b>	<b>1 089</b>	<b>999</b>	<b>2 125</b>	<b>2 035</b>
Driftskostnader	-59	-58	-147	-140	-265	-258
Reparation och underhåll	-19	-20	-37	-36	-77	-76
Fastighetsskatt	-27	-24	-53	-49	-100	-96
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-5	-5
Fastighetsadministration	-20	-20	-40	-39	-83	-82
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-126</b>	<b>-123</b>	<b>-279</b>	<b>-266</b>	<b>-530</b>	<b>-517</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>422</b>	<b>378</b>	<b>810</b>	<b>733</b>	<b>1 595</b>	<b>1 518</b>
Central administration	-13	-12	-26	-24	-51	-49
Ränteintäkter	3	2	6	6	12	12
Räntekostnader	-122	-113	-239	-222	-476	-459
Resultatandel i joint ventures	0	0	0	0	13	13
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>290</b>	<b>255</b>	<b>551</b>	<b>493</b>	<b>1 093</b>	<b>1 035</b>
Värdeförändring fastigheter	496	1 027	552	1 330	1 726	2 504
Värdeförändring derivat	-12	-227	42	-527	304	-265
<b>Resultat före skatt</b>	<b>774</b>	<b>1 055</b>	<b>1 145</b>	<b>1 296</b>	<b>3 123</b>	<b>3 274</b>
Aktuell skatt	-3	-4	-5	-9	-3	-7
Uppskjuten skatt	-168	130	-248	96	-635	-291
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>603</b>	<b>1 181</b>	<b>892</b>	<b>1 383</b>	<b>2 485</b>	<b>2 976</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT<sup>2</sup></b>						
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	3	4	3	7	10	14
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1</sup></b>	<b>606</b>	<b>1 185</b>	<b>895</b>	<b>1 390</b>	<b>2 495</b>	<b>2 990</b>
Vinst per aktie <sup>3</sup>	7,85	15,37	11,61	17,99	32,33	38,72
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 hänförbart 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	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015
Hysesintäkter	547	540	525	508	500	497	475	485
Övriga intäkter	1	1	0	3	1	1	11	12
Driftskostnader	-59	-88	-72	-46	-58	-82	-71	-48
Reparation och underhåll	-19	-18	-26	-14	-20	-16	-20	-17
Fastighetsskatt	-27	-26	-22	-25	-24	-25	-24	-23
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-1	-1	-1	-1	-1
Fastighetsadministration	-20	-20	-24	-19	-20	-19	-22	-20
<b>Driftsöverskott</b>	<b>422</b>	<b>388</b>	<b>379</b>	<b>406</b>	<b>378</b>	<b>355</b>	<b>348</b>	<b>388</b>
Förvaltningsresultat	290	261	263	279	255	238	232	271
Periodens resultat	603	289	1 306	287	1 181	202	935	382
Överskottsgrad, %	77,0	71,7	72,2	79,3	75,4	71,2	70,9	77,5
Direktavkastning, %	5,0	4,7	4,8	5,3	5,1	4,9	4,9	5,8
Soliditet, %	34,4	34,8	34,3	32,7	32,1	30,6	30,6	29,3
Räntabilitet på eget kapital, %	20,4	10,0	48,3	11,5	49,9	9,0	44,5	19,7
Resultat per aktie, kr	7,85	3,76	16,99	3,73	15,37	2,63	12,17	4,97
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,77	3,40	3,42	3,63	3,32	3,10	3,02	3,53
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,68	3,12	3,99	3,79	3,40	2,67	3,08	3,85
EPRA NAV per aktie, kr	203,30	198,86	194,76	177,41	172,33	162,52	155,54	142,98
Börskurs i % av EPRA NAV per aktie	87,6	85,4	87,0	102,9	99,9	106,1	109,9	104,9
Redovisat fastighetsvärde	34 019	33 217	32 755	30 522	30 161	29 196	28 623	26 694
Eget kapital	11 916	11 752	11 463	10 155	9 863	9 081	8 876	7 945
Balansomslutning	34 604	33 815	33 414	31 065	30 713	29 725	29 033	27 144

Se definitioner av nyckeltal på sidan 17–18.

**FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	34 019	30 161	32 755
Övriga anläggningstillgångar	294	259	290
Kortfristiga fordringar	154	137	117
Likvida medel	137	156	252
<b>Summa tillgångar</b>	<b>34 604</b>	<b>30 713</b>	<b>33 414</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	11 916	9 863	11 463
Uppskjuten skatteskuld	2 607	1 976	2 362
Låneskulder	18 073	16 625	17 553
Derivat	1 102	1 406	1 144
Övriga långfristiga skulder	53	51	53
Kortfristiga skulder	853	792	839
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>34 604</b>	<b>30 713</b>	<b>33 414</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN**

Mkr	jan–jun 2017	jan–jun 2016	jan–dec 2016
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>11 463</b>	<b>8 876</b>	<b>8 876</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	11 463	8 876	8 876
Lämnad utdelning	-442	-403	-403
Periodens resultat	892	1 383	2 976
Övrigt totalresultat	3	7	14
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>11 916</b>	<b>9 863</b>	<b>11 463</b>
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	-	-	-
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>11 916</b>	<b>9 863</b>	<b>11 463</b>

**KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	jan–jun 2017	jan–jun 2016	jan–dec 2016
<b>Löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott	810	733	1 518
Central administration	-26	-24	-49
Avskrivningar	1	1	2
Betald finansnetto	-231	-218	-442
Betald inkomstskatt	0	-2	-5
Förändring övrigt rörelsekapital	-31	-24	40
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>523</b>	<b>466</b>	<b>1 064</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	-178	-109	-1 074
Investeringar i befintliga fastigheter	-471	-521	-989
Avyttring av fastigheter	11	520	581
Ökning övriga anläggningstillgångar	-5	-12	-31
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-643</b>	<b>-122</b>	<b>-1 513</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning	-442	-403	-403
Ökning lån	447	266	1 154
Minskning övriga långfristiga skulder	-	-126	-125
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>5</b>	<b>-263</b>	<b>626</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-115</b>	<b>81</b>	<b>177</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>252</b>	<b>75</b>	<b>75</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>137</b>	<b>156</b>	<b>252</b>

## SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–JUN

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	480	452	272	259	191	186	144	100	1 087	997
Övriga intäkter	1	1	1	0	0	1	0	0	2	2
Kostnader	-126	-120	-77	-80	-49	-46	-27	-20	-279	-266
Driftsöverskott	355	333	196	179	142	141	117	80	810	733

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 810 Mkr (733) och resultat före skatt 1 145 Mkr (1 296) består av central administration -26 Mkr (-24), räntenetto -233 Mkr (-216), resultatandelar 0 (0) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 594 Mkr (803).

## RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-jun 2017	jan-jun 2016	jan–dec 2016
Intäkter	69	64	131
Kostnader	-70	-64	-138
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>
Finansiella intäkter	1 310	1 300	1 527
Finansiella kostnader	-279	-802	-800
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 030</b>	<b>498</b>	<b>720</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	56
Skatt	13	138	89
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 043</b>	<b>636</b>	<b>865</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 043</b>	<b>636</b>	<b>865</b>

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Andelar i koncernföretag	8 519	8 314	8 472
Fordringar hos koncernföretag	11 161	10 734	10 432
Övriga tillgångar	605	637	587
Kassa och bank	7	54	152
<b>Summa tillgångar</b>	<b>20 292</b>	<b>19 739</b>	<b>19 643</b>
Eget kapital	3 888	3 059	3 287
Skulder till kreditinstitut	12 953	12 964	13 091
Derivat	1 102	1 406	1 144
Skulder till koncernföretag	2 194	2 167	1 988
Övriga skulder	155	143	133
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>20 292</b>	<b>19 739</b>	<b>19 643</b>



**KONCERNENS NYCKELTAL**

Mkr	jan–jun 2017	jan–jun 2016	jul/jun 2016/17	jan–dec 2016
<b>FINANSIELLA</b>				
Räntabilitet på eget kapital, %	15,3	29,5	22,8	29,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	7,9	13,7	10,1	12,8
Soliditet, %	34,4	32,1	34,4	34,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,2	3,3	3,3
Belåningsgrad fastigheter, %	53,1	55,1	53,1	53,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,7	1,5	1,5
<b>AKTIERELATERADE</b>				
Resultat per aktie, kr	11,61	17,99	32,33	38,72
Resultat före skatt per aktie, kr	14,90	16,86	40,63	42,60
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,17	6,41	14,22	13,47
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	6,80	6,06	14,59	13,84
Eget kapital per aktie I, kr	155,04	128,33	155,04	149,15
Eget kapital per aktie II, kr	188,96	154,04	188,96	179,88
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	203,30	172,33	203,30	194,76
Börskurs per aktie, kr	178,00	172,20	178,00	169,40
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	5,75
Aktiens direktavkastning, % <sup>1</sup>	-	-	-	3,4
Aktiens totalavkastning, % <sup>1</sup>	-	-	-	2,1
P/E-tal I, ggr	7,7	4,8	5,5	4,4
P/E-tal II, ggr	15,9	17,2	16,0	16,1
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
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>				
Antal fastigheter	289	268	289	282
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	34 019	30 161	34 019	32 755
Estimerad direktavkastning, % - alla fastigheter	4,8	4,9	4,8	4,9
Estimerad direktavkastning, % - exkl projektfastigheter	5,1	5,2	5,1	5,1
Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	1 858 455	1 741 299	1 858 455	1 848 738
Hysesintäkter, kr per m <sup>2</sup>	1 179	1 148	1 179	1 156
Driftsöverskott, kr per m <sup>2</sup>	888	850	888	868
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	92	89	92	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	93	91	93	92
Estimerad överskottsgrad, %	75	74	75	75
<b>MEDARBETARE</b>				
Antalet anställda vid periodens slut	143	122	143	132

1) Beräknas endast för kalenderår.

## Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan\* med minst sex procentenheter vilket för Q2 2017 innebär 5,9 %, för Q2 2016 5,9 % och helåret 2016 5,8 %
- Belåningsgrad högst 60 procent
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent
- Räntetäckningsgrad minst 2,0

\*) Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

**HÄRLEDNING AV NYCKELTAL**

Mkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
<b>Räntabilitet på eget kapital</b>			
Periodens resultat	892	1 383	2 976
Eget kapital, IB	11 463	8 876	8 876
Eget kapital, UB	11 916	9 863	11 463
Genomsnittligt eget kapital	11 690	9 370	10 170
Omräkning till helårsbasis	2	2	1
<b>Räntabilitet på eget kapital, %</b>	<b>15,3</b>	<b>29,5</b>	<b>29,3</b>
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>			
Låneskulder	18 073	16 625	17 553
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	34 019	30 161	32 755
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>53,1</b>	<b>55,1</b>	<b>53,6</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget Kapital	11 916	9 863	11 463
Balansomslutning	34 604	30 713	33 414
<b>Soliditet, %</b>	<b>34,4</b>	<b>32,1</b>	<b>34,3</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Förvaltningsresultat	551	493	1 035
Räntekostnader	239	222	459
	<b>790</b>	<b>715</b>	<b>1 494</b>
Räntekostnader	239	222	459
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>
<b>EPRA NAV Långsiktigt substansvärde</b>			
Eget Kapital	11 916	9 863	11 463
Uppskjuten skatteskuld	2 607	1 976	2 362
Derivat	1 102	1 406	1 144
	<b>15 625</b>	<b>13 245</b>	<b>14 969</b>
Antal aktier, tusentals	76 857	76 857	76 857
<b>EPRA NAV per aktie, kr</b>	<b>203,30</b>	<b>172,33</b>	<b>194,76</b>

**NYCKELTAL & DEFINITIONER**

Wihlborgs presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Wihlborgs anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På nästa sida presenteras definitioner på mått som, med något undantag, inte definieras enligt IFRS.

# Definitioner

## Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde. Vissa historiska data hämtas från kvartalshistoriken på sid 14.

### Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Med genomsnittligt eget kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar lönsamheten på aktieägarnas kapital.

### Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och värdeförändring derivat, i procent av genomsnittlig balansomslutning. Med genomsnittlig balansomslutning avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar lönsamheten på det totala kapitalet.

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut. Nyckeltalet är ett mått på den finansiella styrkan.

### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket resultatet kan sjunka utan att räntebetalingarna kommer i fara alternativt hur mycket räntekostnaden kan öka utan att förvaltningsresultatet blir negativt.

### Belåningsgrad fastigheter

Låneskulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Räntebärande skulder motsvarar låneskulder i balansräkningen. Nyckeltalet visar relationen mellan lånat och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

### Överskottsgrad

Driftsöverskott, exklusive ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt, i procent av hyresintäkterna. I resultaträkningen benämns ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt – Övriga intäkter. Nyckeltalet visar hur mycket av hyresintäkterna som kvarstår efter avdrag för fastighetsförvaltningens kostnader.

### Direktavkastning

Driftsöverskott, exklusive ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt, i procent av genomsnittligt redovisat värde på fastigheterna. Med genomsnittligt redovisat värde avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. I resultaträkningen benämns ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt – Övriga intäkter. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar avkastningen på fastighetsbeståndet utan hänsyn till kostnader för dess finansiering.

## Aktierelaterade nyckeltal

### Periodens resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Definition enligt IFRS.

### 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.

### EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie

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 plus faktisk utdelning i relation till börskursen vid årets början.

### P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerat med resultat per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

### P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat med förvaltningsresultat, belastat med nominell skatt 22 %, per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

## Fastighetsrelaterade nyckeltal\*

Dessa nyckeltal är baserade på fastighetstabellen på sidan 10.

Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, hyresintäkter och kontraktsstock jämfört med senaste kvartalsskifte.

### Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

### Estimerad direktavkastning

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

### Hyresintäkter per m<sup>2</sup>

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

### Driftsöverskott per m<sup>2</sup>

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

### Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

\*) Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

**Malmö - HK**

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

**Helsingborg**

Wihlborgs Fastigheter AB  
Terminalgatan 1  
252 78 Helsingborg  
Tel: 042-490 46 00

**Lund**

Wihlborgs Fastigheter AB  
Ideon Science Park  
Scheelevägen 17  
223 70 Lund  
Tel: 046-590 62 00

**Danmark**

Wihlborgs A/S  
Hørkær 26. 1.sal  
DK-2730 Herlev. Danmark  
Tel: +45 396 161 57

[www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)

[info@wihlborgs.se](mailto:info@wihlborgs.se)

Styrelsens säte: Malmö

Organisationsnummer:

556367-0230

# 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](http://wihlborgs.se)