

Wihlborgs fortsätter öka

JANUARI - SEPTEMBER 2017

Hysesintäkterna ökade med 11 procent till 1 665 Mkr (1 505)

Driftsöverskottet* ökade med 11 procent till 1 256 Mkr (1 134)

Förvaltningsresultatet* ökade med 13 procent till 863 Mkr (767)

Periodens resultat uppgår till 1 495 Mkr (1 670), motsvarande ett resultat per aktie om 19,45 kr (21,73)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2017	2016	2017	2016
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep
Hysesintäkter	578	508	1 665	1 505
Driftsöverskott*	448	403	1 256	1 134
Förvaltningsresultat*	314	276	863	767
Värdeförändringar fastigheter	306	112	858	1 442
Värdeförändringar derivat	134	-24	176	-551
Periodens resultat	603	287	1 495	1 670
Resultat per aktie, kr	7,85	3,73	19,45	21,73
Överskottsgrad, %*	78	79	75	75
Soliditet, %	33,3	32,7	33,3	32,7
Uthyrningsgrad, %**	93	91	93	91

*) Exklusive ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt.

***) Exklusive Projekt & Mark.

Se nyckeltalsdefinitioner på sidan 17-18.



I Helsingborgs nya affärsdistrikt Oceanhamnen, ska Wihlborgs bygga den spektakulära kontorsfastigheten "Prisma".

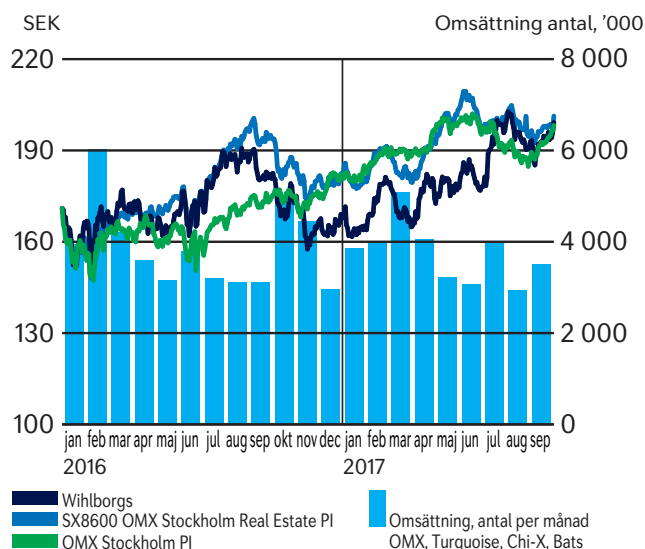
Finansiella mål

- 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 – 170930



Kvartal 3

VD-/marknadskommentar	04
Intäkter, kostnader, resultat	06
Tillgångar	08
Skulder och eget kapital	12
Finansiella rapporter	14
Nyckeltal	17
Definitioner	18

Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké jan – dec **13 feb 2018**

Delårsrapport jan – mar **25 apr 2018**

Delårsrapport jan – juni **9 juli 2018**

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

Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef.

Telefon 040-690 57 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 36,9 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,6 Mdkr. Wihlborgs är noterat på NASDAQ Stockholm, Large Cap.



VD-kommentar

Vi kan åter uppvisa ett rekordkvartal vad gäller både intäkter och resultat, drivet av förvärvet i Danmark och av god tillväxt i den befintliga verksamheten. Hyresintäkterna uppgick under det tredje kvartalet till 578 Mkr, en ökning med 14 procent. Driftsöverskottet, exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt, uppgick till 448 Mkr, 11 procent mer än under motsvarande kvartal 2016. Detta motsvarar en överskottsgrad om 78 procent. Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 314 Mkr.

Wihlborgs har under det tredje kvartalet tagit ytterligare ett viktigt steg i företagets utveckling genom förvärvet av 16 fastigheter i Danmark från Danica. Dessa fastigheter omfattar ca 175 000 m² och vi har ytterligare stärkt vår närvaro på utvalda delmarknader som Herlev, Ballerup och Høje-Taastrup. Efter förvärvet har Wihlborgs en marknadsposition som är jämförbar med de största kontorsfastighetsägarna i Danmark. Det är helt i linje med vår långsiktiga strategi att växa och ha en stark marknadsposition på utvalda marknader.

Vid utgången av september var värdet på vårt fastighetsbestånd 36 928 Mkr. Under kvartalet har vi förvärvat fastigheter för 2 410 Mkr och därtill kommer positiva värdeförändringar om 306 Mkr. Med en låneskuld på 20 291 Mkr blir därmed belåningsgraden 54,9 procent. I kraft av en god intjäningsförmåga förväntar vi oss att balansräkningen fortsätter att stärkas.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden har under kvartalet sjunkit till 2,56 procent, med en räntebindning om 4,2 år. Tillgången till kapital är fortsatt god, både från bank- och obligationsmarknaderna. Vår finansiering kommer idag till 48 procent från bilaterala banklån, 23 procent från obligationsmarknaden och 29 procent från det danska realkreditsystemet. Även framåt är det vår ambition att ha en god spridning mellan dessa källor till kapital.

Nettouthyrningen var även detta kvartal positiv, 10 Mkr. Bland större nytecknade kontrakt kan nämnas att Malmö stad nu hyr resterande ytor i fastigheterna Karin 13–14 och Nora 11 i Malmö. Veidekke och VTI, Statens Väg- och transportforskningsinstitut, har

tecknat avtal om lokaler i Posthornet 1 i Lund, vårt nybyggnadsprojekt om ca 11 000 m² som därmed är i det närmaste fullt uthyrt. I Lund har vi även tecknat avtal med Optimera om en nybyggnation i området Gastelyckan. Sammantaget är efterfrågan fortsatt god på alla våra marknader.

Blickar vi framåt påbörjas inflyttning i Sirius 3 i Nyhamnen i Malmö under det fjärde kvartalet. Projektet är fullt uthyrt. De större projekten Gimle 1, Kranen 9 och Sunnanå 12:53 i Malmö, samt Polisen 4 i Helsingborg framskrider enligt plan. Vi har under kvartalet även startat projektet Bure 2 (Origo) i Hyllie där vi uppför en kontorsbyggnad om ca 7 000 m².

Dessutom fortsätter arbetet med Oceanhamnen och den vidare förädlingen av Knutpunkten i Helsingborg.

Sammantaget har det varit ett händelserikt och framgångsrikt kvartal, och vi har även stärkt vår plattform för framtida tillväxt från en stabil bas. Mot den bakgrunden ser vi framför oss att vårt förvaltningsresultat för helåret 2017 kommer att överstiga 1 170 Mkr.



Anders Jarl, vd

Marknads- kommentar

Högkonjunkturen förstärks av att Regeringen lagt fram en expansiv budget som driver på tillväxten och sysselsättningen nästa år enligt Konjunkturinstitutet. Exporten blir en stark motor och utsikterna för industrin ökar också investeringarna betydligt. Kalenderkorrigerad BNP-tillväxt bedöms uppgå till 3,0 procent i år och 2,8 procent nästa år. Dock verkar den ökade bristen på arbetskraft hämmande på uppgången. Sysselsättningen bedöms enligt Arbetsförmedlingen öka med sammanlagt 149 000 personer under 2017 och 2018 samtidigt som bristen på rätt arbetskraft fortsätter att stiga. Arbetslösheten bedöms minska till 6,6 procent 2017 men på grund av att arbetskraften ökar 2018, bedöms arbetslösheten öka till 6,7 procent. Glädjande nog kan det noteras att konjunkturläget bidragit till att sysselsättningen ökar bland utrikes födda.

Trots att vi ser en brist på arbetskraft tar inte löneökningarna fart nämnvärt utan de förblir relativt låga jämfört med tidigare högkonjunkturer. Därför kommer dessa inte driva inflationen. Uppgången i inflationen den senaste tiden är bl.a. en följd av snabbt stigande energipriser. Inflationen ligger tillfälligt över 2 procent men faller tillbaka igen nästa år enligt Konjunktur-

institutet. Inflationssiffran, KPIF, för september kom in på 2,3 procent vilket var lägre än vad både ekonomerna och Riksbanken förväntat sig. Först 2020 bedömer Konjunkturinstitutet att inflationen varaktigt når inflationsmålet och därför bedömer de att Riksbanken avvaktar med att höja reporäntan till hösten 2018.

Enligt Newsec är fastighetsmarknaden fortsatt stark i Sverige. Transaktionsvolymen översteg 100 Mdkr de första tre kvartalen. Volymen samma period i fjol var 127 Mdkr, inkluderat Castellums förvärv av Norrporten.

Även Danmark är inne i en stark tillväxtfas. BNP växte med 2,6 procent under det första halvåret 2017, jämfört med samma period i fjol, enligt Danmarks Statistik. Nordea bedömer i sin senaste Economic Outlook att BNP-tillväxten för 2017 landar på 2,2 procent, första gången över 2 procent sedan 2006. För 2018 kommer den uppgår till 2,0 procent. Arbetsmarknaden är stark och enligt Nordea blir arbetslösheten 4,2 procent 2017 för att sjunka till 4,0 procent 2018. Privatkonsumtionen växte under första halvåret med 2,3 procent samtidigt som den offentliga konsumtionen växte med 1,1 procent. Fasta bruttoinvesteringar ökade med 2,7 procent första halvåret, varav den största tillväxten skedde inom maskiner och transportmedel. Import och export ökade med 5,5 respektive 5,7 procent under första halvåret 2017 jämfört med samma period i fjol.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-sep 2017

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 665 Mkr (1 505). Övriga intäkter från förvaltningen uppgick till 21 Mkr (5) och relaterar till ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

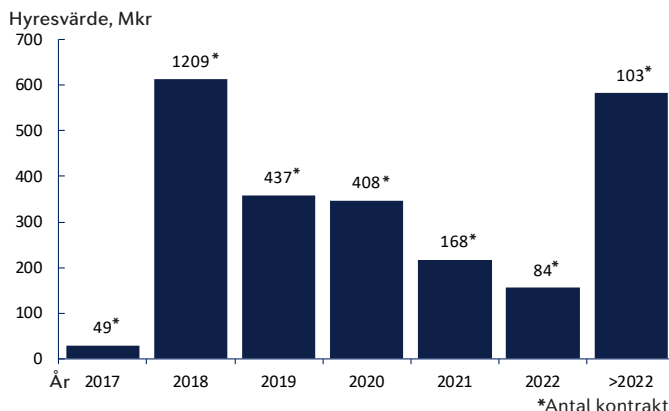
Ökningen av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, färdigställda projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt. Under det tredje kvartalet bidrog förvärvade fastigheter i Danmark med hyresintäkter om 27 Mkr.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 11 procent jämfört med samma period 2016, exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

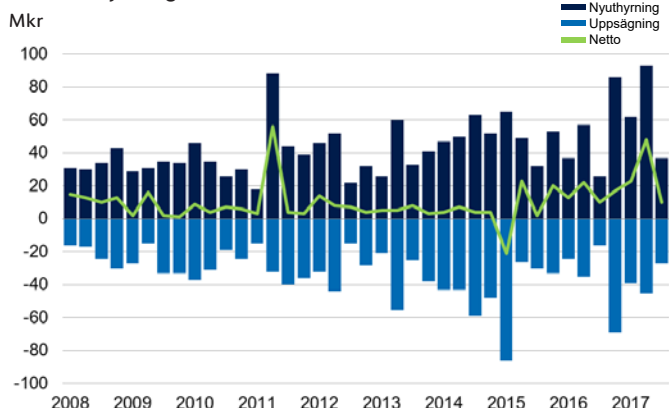
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, är 93 procent vilket är en procentenhet högre än vid föregående årsskifte.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 192 Mkr (120). Periodens uppsägningar har uppgått till 111 Mkr (75). Detta innebär en nettouthyrning om 81 Mkr (45).

Löptider för lokalyreskontrakt per 30 september 2017



Nettouthyrning, kvartalsvis



Ideon Gateway i Lund är ett av Wihlborgs mest miljövänliga hus. En stor del av fasaden är täckt med solpaneler och huset har fått miljöcertifieringarna; Miljöbyggnad Guld och LEED Platina.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 409 Mkr (371). 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 1 277 Mkr (1 139). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick driftsöverskottet till 1 256 Mkr (1 134), vilket motsvarar en överskottsgrad om 75 procent (75). Av ökningen är 24 Mkr hänförligt till fastigheter i Danmark vilka förvärvats under det tredje kvartalet.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 40 Mkr (36).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -353 Mkr (-331), varav ränteintäkterna uppgick till 9 Mkr (9).

Periodens räntekostnader uppgick till 362 Mkr (340). Räntekostnaderna är därmed något högre än samma period föregående år, främst påverkat av en högre låneskuld. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 2,56 procent, jämfört med 2,80 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet inklusive övriga intäkter uppgick till 884 Mkr (772). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick förvaltningsresultatet till 863 Mkr (767) varav 19 Mkr är hänförligt till fastighetsförvärv i Danmark under det tredje kvartalet.

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 1 918 Mkr (1 663). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 858 Mkr (1 442) medan värdeförändringar på derivat uppgick till 176 Mkr (-551).

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 1 495 Mkr (1 670).



I Wihlborgs nya parkeringshus Ubåten (Hordaland 1) på Dockan Malmö, kan man ladda elbilen med solenergi.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 september 2017

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

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

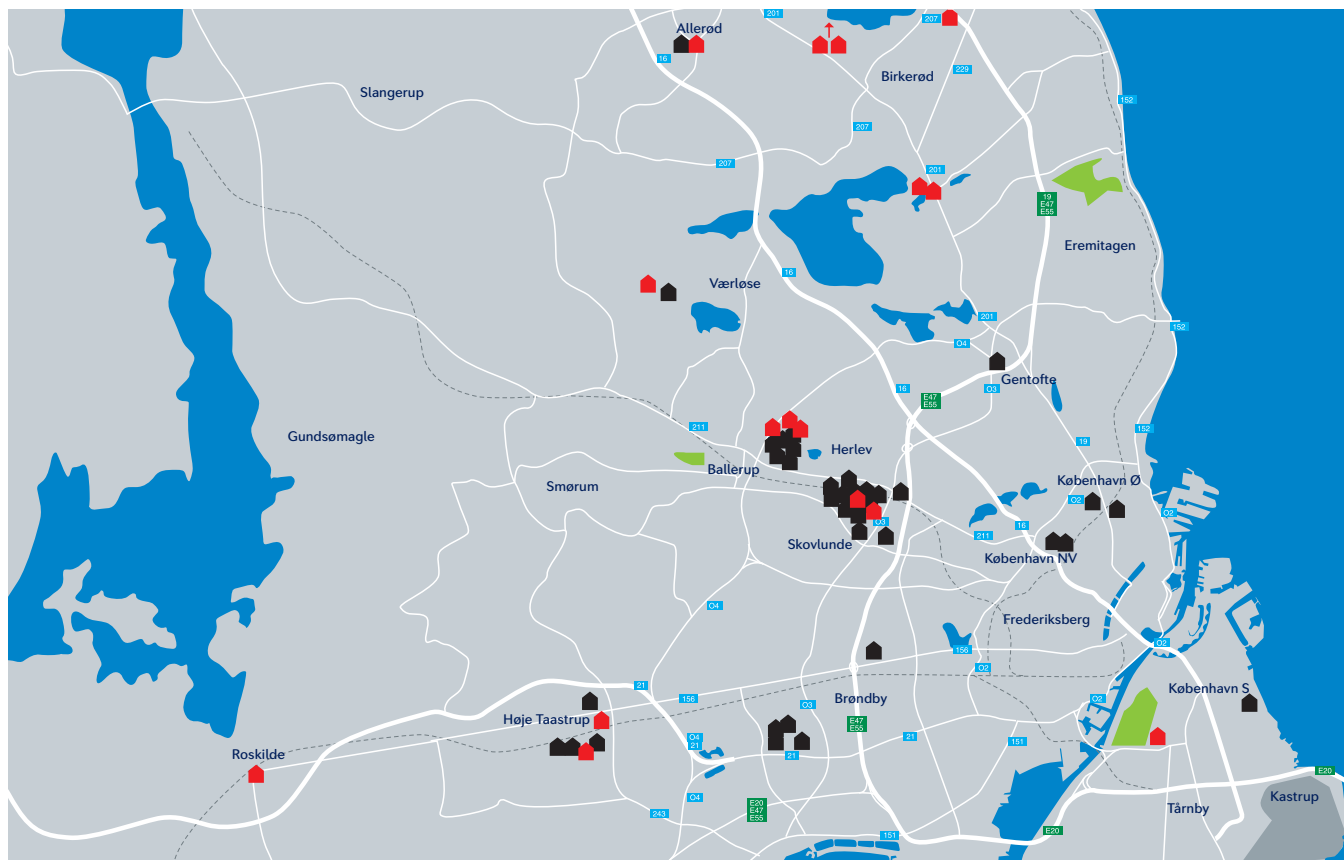
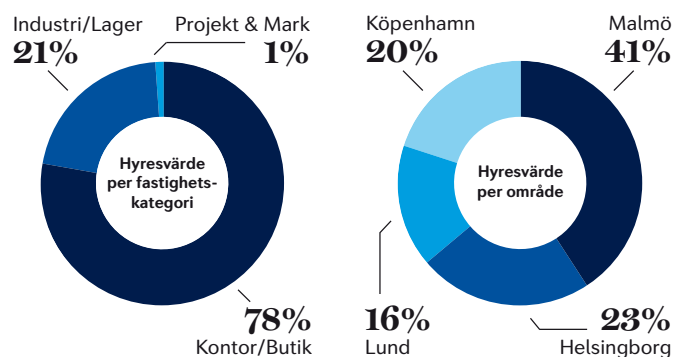
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 september 2017 av 305 fastigheter (282) med en uthyrbar yta om 2 037 000 m² (1 849 000).

Tio av fastigheterna (10) innehåller tomträtt. Redovisat värde uppgick till 36 928 Mkr (32 755), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 571 Mkr (2 349) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 2 371 Mkr (2 137). Jämfört med 12 månader tidigare uppgick ökningen i kontrakterade hyresintäkter till 3,2 procent i lika bestånd.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (93) och för industri/lager till 91 procent (88). Hyresvärdet för

kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 78 respektive 21 procent av totalt hyresvärde, och resterande en procent är hänförligt till projekt/mark.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, från förvaltningsfastigheterna är 1 903 Mkr (1 697) vilket med ett redovisat värde om 34 908 Mkr (31 449) innebär en aktuell direktavkastning om 5,5 procent (5,4). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,1 procent (5,0) för kontor/butik och 7,5 procent (7,3) för industri/lager.



Under kvartalet har Wihlborgs växt ytterligare i Danmark genom köp av 16 fastigheter (markerade i rött) om totalt ca 175 000 m².

Värdeförändringar fastigheter

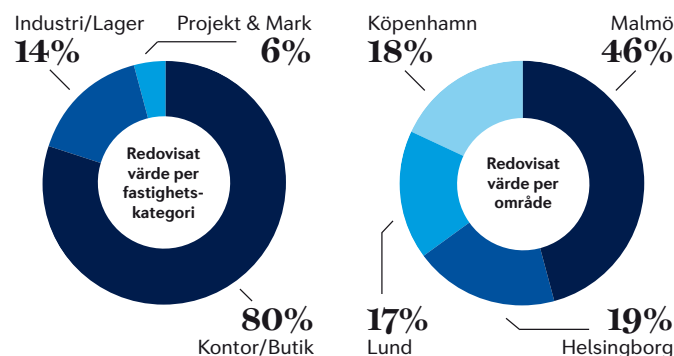
Värderingen av fastigheterna per 2017-09-30 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 858 Mkr (1 442). Ökningen är till allra största del hänförlig till fastigheter i Sverige.

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 september 2017 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 36 928 Mkr (32 755).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2017	32 755
Förvärv	2 588
Investeringar	759
Avyttringar	-11
Värdeförändring	858
Valutaomräkningar	-21
Redovisat värde 30 september 2017	36 928



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 759 Mkr (707).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 929 Mkr, varav 919 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 350 Mkr (454) inklusive utnyttjade checkräkningskrediter.

Utnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 2 017 Mkr (1 347).



Förvaltare Henrik och fastighetschef Louise framför Posthornet 1 i Lund.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 30 SEPTEMBER 2017

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 170930, Mkr
Hordaland 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2017	15 000	-	121	86
Sirius 3	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2017	7 000	95	250	203
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2018	11 000	90	347	203
Sunnanå 12:53	Industri/Lager	Malmö	Q3 2018	2 300	100	66	4
Kranen 9	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2018	2 200	80	114	7
Gimle 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2019	9 000	80	392	71
Polisen 4	Kontor/Butik	Helsingborg	Q2 2019	4 000	100	182	85
Bure 2	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2019	6 800	0	238	27
Summa				57 300		1 710	686

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	349 889	47 183	268 441	34 254	16 601 ¹	716 368	35
Helsingborg	155 044	59 937	293 942	20 008	10 456 ²	539 387	27
Lund	122 778	11 092	29 615	31 924	8 626 ³	204 035	10
Köpenhamn	388 155	7 243	76 298	12 898	92 730 ⁴	577 324	28
Totalt	1 015 866	125 455	668 296	99 084	128 413	2 037 114	100
Andel, %	50	6	33	5	6	100	

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 m² hotell.2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 m² bostäder.3) I övrig yta Lund ingår 8 215 m² hotell.4) I övrig yta Köpenhamn ingår 38 848 m² datahall, 5 600 m² hotell och 7 045 m² bostäder.

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	47	422	13 341	825	1 954	94	772	586	76	609	4,6
Industri/Lager	50	258	2 059	209	809	94	196	148	75	157	7,6
Projekt & Mark	29	36	1 414	21	595	-	4	-1	-	0	-
Totalt Malmö	126	716	16 814	1 055	1 473	92	972	733	75	766	4,6
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	28	170	4 310	300	1 763	94	282	211	75	219	5,1
Industri/Lager	61	369	2 748	299	810	89	265	189	71	203	7,4
Projekt & Mark	10	-	106	0	-	-	0	0	-	0	-
Totalt Helsingborg	99	539	7 164	599	1 111	91	546	399	73	422	5,9
LUND											
Kontor/Butik	21	184	5 864	398	2 160	92	367	274	75	302	5,2
Industri/Lager	4	20	134	14	731	82	12	9	72	9	6,9
Projekt & Mark	2	-	441	-	-	-	-	-1	-	0	-
Totalt Lund	27	204	6 439	412	2 021	92	379	281	74	311	4,8
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	45	524	6 136	476	908	94	445	355	80	377	6,1
Industri/Lager	6	42	316	29	689	99	28	25	89	27	8,5
Projekt & Mark	2	12	59	0	-	-	0	0	-	0	-
Totalt Köpenhamn	53	577	6 511	505	874	94	474	380	80	404	6,2
Totalt Wihlborgs	305	2 037	36 928	2 571	1 262	92	2 371	1 794	76	1 903	5,2
Totalt exklusive projekt och mark	262	1 990	34 908	2 550	1 281	93	2 367	1 795	76	1 903	5,5



I september förvärvade Wihlborgs ytterligare en kontorsfastighet om 9 300 m² i Allerød norr om Köpenhamn.

Fastighetstransaktioner

Under det tredje kvartalet har 16 fastigheter i Danmark förvärvats från Danica. Totalt omfattar dessa ca 175 000 m².

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–SEPTEMBER 2017

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2017, Mkr ¹
Förvärv							
1	Akkumulatorn 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	-	-	-
3	Sortemosevej 2	Allerød	Köpenhamn	Kontor/Butik	9 257	-	-
	Borupvang 2/ Lautrupcentret	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	20 872	-	-
	Lautruphøj 8-10	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	15 542	-	-
	Lautrupvang 2	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	12 705	-	-
	Bymosevej 4	Gribskov	Köpenhamn	Kontor/Butik	3 972	-	-
	Knapholm 7	Herlev	Köpenhamn	Kontor/Butik	5 411	-	-
	Lyskær 9	Herlev	Köpenhamn	Kontor/Butik	5 528	-	-
	Munkeengen 4-32	Hillerød	Köpenhamn	Kontor/Butik	16 193	-	-
	Husby Alle 8	Høje-Taastrup	Köpenhamn	Kontor/Butik	2 443	-	-
	Oldenburg Alle 1-5	Høje-Taastrup	Köpenhamn	Kontor/Butik	14 686	-	-
	Slotsmarken 10-18	Hørsholm	Köpenhamn	Kontor/Butik	26 986	-	-
	Lejrvej 15-19	Furesø	Köpenhamn	Kontor/Butik	8 889	-	-
	Digevej 114	København	Köpenhamn	Kontor/Butik	7 389	-	-
	Ny Østergade 7-11	Roskilde	Köpenhamn	Kontor/Butik	15 750	-	-
	Kongevejen 400	Rudersdal	Köpenhamn	Kontor/Butik	4 617	-	-
	Røjelskær 11-15	Rudersdal	Köpenhamn	Kontor/Butik	4 350	-	-
Förvärv totalt 2017					185 064	2 588	25
Försäljning							
1	Gängtappen 1, del av	Malmö	Västra Hamnen	Projekt & Mark	-	-	-
Försäljningar totalt 2017					0	11	0

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

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september 2017 till 12 513 Mkr (11 463) och soliditeten till 33,3 procent (34,3). Utdelning till aktieägarna om 442 Mkr har utbetalas under det andra kvartalet.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september uppgick till 20 291 Mkr (17 553) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 2,56 procent (2,80).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 20,3 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 54,9 procent (53,6).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 30 september 2017 till 4,2 år (4,8). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 6,4 år (5,9).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 30 SEPTEMBER 2017

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2017	7 620	1,33	420	420
2018	1 198	0,66	4 372	4 091
2019	434	0,53	8 277	7 834
2020	0	0,00	3 426	2 133
2021	4 000	3,71	0	0
>2021	7 038	3,57	5 813	5 813
Totalt	20 291	2,52	22 308	20 291

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 30 SEPTEMBER 2017

Belopp, Mkr	Ränta, %	kan stängas	Avslut
Stängningsbara swappar*			
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
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 -968 Mkr, vilket inneburit en positiv värdeförändring under perioden om 176 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 49 Mkr. Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

Övrigt Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 144 personer (132), varav 55 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 62 medarbetare, 26 i Helsingborg, 17 i Lund och 39 i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 34 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 92 Mkr (66), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier samt övriga andelar.

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.

Valberedning

Vid årsstämman den 26 april 2017 beslutades att Wihlborgs valberedning, som bl a ska lämna förslag till styrelseledamöter, ska bestå av ledamöter utsedda av de tre största aktieägarna som önskar delta, jämte en representant för de mindre aktieägarna.

Wihlborgs valberedning, baserat på ägandet den 31 augusti 2017, består av:

- Bo Forsén (Backahill)
- Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar fonder)
- Hans Ek (SEB fonder)
- Krister Eurén (mindre aktieägare).

Styrelsens ordförande Erik Paulsson har meddelat valberedningen att han avser lämna sitt uppdrag i styrelsen vid årsstämman den 25 april 2018.

Största ägare i Wihlborgs 30 september 2017

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

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 41 procent. Antalet aktieägare uppgår till 24 148.

STÖRSTA ÄGARN I WIHLBORGS 30 SEPTEMBER 2017

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	7 884	10,3
SEB fonder	4 108	5,3
Länsförsäkringar fonder	3 245	4,2
Familjen Qviberg	2 162	2,8
SHB fonder	2 155	2,8
Norges Bank	1 965	2,6
Nordea fonder	1 054	1,4
Tibia Konsult AB	813	1,1
Odin Ejendom	749	1,0
DnB - Carlson fonder	715	0,9
Övriga aktieägare reg i Sverige	23 317	30,3
Övriga aktieägare reg utomlands	28 690	37,3
Totalt antal utestående aktier	76 857	100,0

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. För kommentarer till nya IFRS-standarder hänvisas till senaste årsredovisning sid 93.

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.

Utsikter för 2017

För helåret 2017 bedöms förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, överstiga 1 170 Mkr (1 035).

Malmö den 23 oktober 2017

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl, vd

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari 2017 till 30 september 2017. 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 revisionssed 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 23 oktober 2017

Deloitte AB, Richard Peters, Auktoriserad revisor

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2017 jul–sep 3 mån	2016 jul–sep 3 mån	2017 jan–sep 9 mån	2016 jan–sep 9 mån	2016/2017 okt–sep 12 mån	2016 jan–dec 12 mån
Hysesintäkter	578	508	1 665	1 505	2 190	2 030
Övriga intäkter	19	3	21	5	21	5
Summa intäkter	597	511	1 686	1 510	2 211	2 035
Driftskostnader	-59	-46	-206	-186	-278	-258
Reparation och underhåll	-17	-14	-54	-50	-80	-76
Fastighetskatt	-27	-25	-80	-74	-102	-96
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-3	-5	-5
Fastighetsadministration	-26	-19	-66	-58	-90	-82
Summa fastighetskostnader	-130	-105	-409	-371	-555	-517
Driftsöverskott	467	406	1 277	1 139	1 656	1 518
Central administration	-14	-12	-40	-36	-53	-49
Ränteutäkter	3	3	9	9	12	12
Räntekostnader	-123	-118	-362	-340	-481	-459
Resultatandel i joint ventures	0	0	0	0	13	13
Förvaltningsresultat	333	279	884	772	1 147	1 035
Värdeförändring fastigheter	306	112	858	1 442	1 920	2 504
Värdeförändring derivat	134	-24	176	-551	462	-265
Resultat före skatt	773	367	1 918	1 663	3 529	3 274
Aktuell skatt	-2	-3	-7	-12	-2	-7
Uppskjuten skatt	-168	-77	-416	19	-726	-291
Periodens resultat¹	603	287	1 495	1 670	2 801	2 976
ÖVRIGT TOTALRESULTAT²						
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	-6	5	-3	12	-1	14
Summa totalresultat för perioden¹	597	292	1 492	1 682	2 800	2 990
Vinst per aktie ³	7,85	3,73	19,45	21,73	36,44	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	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015
Hysesintäkter	578	547	540	525	508	500	497	475
Övriga intäkter	19	1	1	0	3	1	1	11
Driftskostnader	-59	-59	-88	-72	-46	-58	-82	-71
Reparation och underhåll	-17	-19	-18	-26	-14	-20	-16	-20
Fastighetskatt	-27	-27	-26	-22	-25	-24	-25	-24
Tomträttsavgäld	-1	-1	-1	-2	-1	-1	-1	-1
Fastighetsadministration	-26	-20	-20	-24	-19	-20	-19	-22
Driftsöverskott	467	422	388	379	406	378	355	348
Förvaltningsresultat	333	290	261	263	279	255	238	232
Periodens resultat	603	603	289	1 306	287	1 181	202	935
Överskottsgrad, %	77,5	77,0	71,7	72,2	79,3	75,4	71,2	70,9
Direktavkastning, %	5,1	5,0	4,7	4,8	5,3	5,1	4,9	4,9
Soliditet, %	33,3	34,4	34,8	34,3	32,7	32,1	30,6	30,6
Räntabilitet på eget kapital, %	19,7	20,4	10,0	48,3	11,5	49,9	9,0	44,5
Resultat per aktie, kr	7,85	7,85	3,76	16,99	3,73	15,37	2,63	12,17
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,33	3,77	3,40	3,42	3,63	3,32	3,10	3,02
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	5,58	3,68	3,12	3,99	3,79	3,40	2,67	3,08
EPRA NAV per aktie, kr	211,43	203,30	198,86	194,76	177,41	172,33	162,52	155,54
Börskurs i % av EPRA NAV per aktie	94,2	87,6	85,4	87,0	102,9	99,9	106,1	109,9
Redovisat fastighetsvärde	36 928	34 019	33 217	32 755	30 522	30 161	29 196	28 623
Eget kapital	12 513	11 916	11 752	11 463	10 155	9 863	9 081	8 876
Balansomslutning	37 580	34 604	33 815	33 414	31 065	30 713	29 725	29 033

Se definitioner av nyckeltal på sidan 17-18.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	36 928	30 522	32 755
Övriga anläggningstillgångar	297	266	290
Kortfristiga fordringar	182	114	117
Likvida medel	173	163	252
Summa tillgångar	37 580	31 065	33 414
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12 513	10 155	11 463
Uppskjuten skatteskuld	2 769	2 050	2 362
Låneskulder	20 291	16 593	17 553
Derivat	968	1 430	1 144
Övriga långfristiga skulder	54	52	53
Kortfristiga skulder	985	785	839
Summa eget kapital och skulder	37 580	31 065	33 414

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-sep 2017	jan-sep 2016	jan-dec 2016
Totalt eget kapital vid periodens början	11 463	8 876	8 876
<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	1 495	1 670	2 976
Övrigt totalresultat	-3	12	14
Belopp vid periodens slut	12 513	10 155	11 463
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	12 513	10 155	11 463

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan-sep 2017	jan-sep 2016	jan-dec 2016
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	1 277	1 139	1 518
Central administration	-40	-36	-49
Avskrivningar	1	1	2
Betald finansnetto	-354	-330	-442
Betald inkomstskatt	0	-2	-5
Förändring övrigt rörelsekapital	68	-15	40
Kassaflöde löpande verksamheten	952	757	1 064
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-2 588	-109	-1 074
Investeringar i befintliga fastigheter	-759	-707	-989
Avyttring av fastigheter	11	520	581
Förändring övriga anläggningstillgångar	-8	-19	-31
Kassaflöde investeringsverksamheten	-3 344	-315	-1 513
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-442	-403	-403
Ökning lån	2 755	175	1 154
Minskning andra långfristiga skulder	-	-126	-125
Kassaflöde finansieringsverksamheten	2 313	-354	626
Periodens kassaflöde	-79	88	177
Likvida medel vid periodens början	252	75	75
Likvida medel vid periodens slut	173	163	252

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN-SEP

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter	728	681	410	392	286	280	241	152	1 665	1 505
Övriga intäkter	16	1	5	3	0	1	0	0	21	5
Kostnader	-182	-167	-110	-106	-72	-68	-45	-30	-409	-371
Driftsöverskott	562	515	305	289	214	213	196	122	1 277	1 139

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 1 277 Mkr (1 139) och resultat

före skatt 1 918 Mkr (1 663) består av central administration -40 Mkr (-36), räntenetto -353 Mkr (-331), resultatandelar 0 Mkr (0) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 1 034 Mkr (891). En mer utvecklad segmentsredovisning finns i den senaste årsredovisningen på sidan 99.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-sep 2017	jan-sep 2016	jan-dec 2016
Intäkter	105	97	131
Kostnader	-111	-99	-138
Rörelseresultat	-6	-2	-7
Finansiella intäkter	1 525	1 391	1 527
Finansiella kostnader	-380	-970	-800
Resultat före skatt	1 139	419	720
Bokslutsdispositioner	0	0	56
Skatt	-11	156	89
Periodens resultat	1 128	575	865

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Andelar i koncernföretag	8 563	8 316	8 472
Fordringar hos koncernföretag	11 552	10 614	10 432
Övriga tillgångar	581	656	587
Kassa och bank	21	71	152
Summa tillgångar	20 717	19 657	19 643
Eget kapital	3 973	2 998	3 287
Skulder till kreditinstitut	12 983	12 900	13 091
Derivat	968	1 430	1 144
Skulder till koncernföretag	2 643	2 195	1 988
Övriga skulder	150	134	133
Summa eget kapital och skulder	20 717	19 657	19 643

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan–sep 2017	jan–sep 2016	okt/sep 2016/17	jan–dec 2016
FINANSIELLA				
Räntabilitet på eget kapital, %	16,6	23,4	24,8	29,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	7,9	11,3	10,3	12,8
Soliditet, %	33,3	32,7	33,3	34,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,3	3,4	3,3
Belåningsgrad fastigheter, %	54,9	54,4	54,9	53,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,6	1,5
AKTIERELATERADE				
Resultat per aktie, kr	19,45	21,73	36,44	38,72
Resultat före skatt per aktie, kr	24,96	21,64	45,92	42,60
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,50	10,04	14,92	13,47
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	12,39	9,85	16,38	13,84
Eget kapital per aktie I, kr	162,81	132,13	162,81	149,15
Eget kapital per aktie II, kr	198,84	158,80	198,84	179,88
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	211,43	177,41	211,43	194,76
Börskurs per aktie, kr	199,20	182,50	199,20	169,40
Utdelning per aktie, kr	-	-	-	5,75
Aktiens direktavkastning, % ¹	-	-	-	3,4
Aktiens totalavkastning, % ¹	-	-	-	2,1
P/E-tal I, ggr	7,7	6,3	5,5	4,4
P/E-tal II, ggr	16,7	17,5	17,1	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
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter	305	268	305	282
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	36 928	30 522	36 928	32 755
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,9	4,9	4,9	4,9
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,1	5,2	5,1	5,1
Uthyrbar yta, m ²	2 037 114	1 741 307	2 037 114	1 848 738
Hysesintäkter, kr per m ²	1 164	1 164	1 164	1 156
Driftsöverskott, kr per m ²	880	864	880	868
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	92	89	92	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	93	91	93	92
Estimerad överskottsgrad, %	76	74	76	75
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	144	126	144	132

1) Beräknas enbart 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 Q3 2017 innebär 6,0 %, för Q3 2016 5,8 % 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	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	1 495	1 670	2 976
Eget kapital, IB	11 463	8 876	8 876
Eget kapital, UB	12 513	10 155	11 463
Genomsnittligt eget kapital	11 988	9 516	10 170
Omräkning till helårsbasis	12/9 mån	12/9 mån	12/12 mån
Räntabilitet på eget kapital, %	16,6	23,4	29,3
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	20 291	16 593	17 553
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	36 928	30 522	32 755
Belåningsgrad fastigheter, %	54,9	54,4	53,6
Soliditet			
Eget Kapital	12 513	10 155	11 463
Balansomslutning	37 580	31 065	33 414
Soliditet, %	33,3	32,7	34,3
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	884	772	1 035
Räntekostnader	362	340	459
	1 246	1 112	1 494
Räntekostnader	362	340	459
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,3	3,3
EPRA NAV Långsiktigt substansvärde			
Eget Kapital	12 513	10 155	11 463
Uppskjuten skatteskuld	2 769	2 050	2 362
Derivat	968	1 430	1 144
	16 250	13 635	14 969
Antal aktier, tusentals	76 857	76 857	76 857
EPRA NAV per aktie, kr	211,43	177,41	194,76

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 m²

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

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.

KONTAKTPERSONER

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

Denna information är sådan information som Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den **23 september 2017 kl. 07:30** CEST.

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
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