

JANUARI - DECEMBER 2017

Hysesintäkterna ökade med 12 procent till 2 275 Mkr (2 030)

Driftsöverskottet ökade med 13 procent till 1 717 Mkr (1 518)

Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 1 179 Mkr (1 035)

Periodens resultat uppgår till 2 568 Mkr (2 976), motsvarande ett resultat per aktie om 33,41 kr (38,72)

Styrelsen föreslår en utdelning om 6,25 kr (5,75) per aktie, samt en aktiesplit 2:1

Nytt rekordår för Wihlborgs

Koncernens nyckeltal, Mkr	2017	2016	2017	2016
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	610	525	2 275	2 030
Driftsöverskott	440	379	1 717	1 518
Förvaltningsresultat	295	263	1 179	1 035
Värdeförändringar fastigheter	993	1 062	1 851	2 504
Värdeförändringar derivat	25	286	201	-265
Periodens resultat	1 073	1 306	2 568	2 976
Resultat per aktie, kr	13,96	16,99	33,41	38,72
Överskottsgrad, %	72	72	75	75
Soliditet, %	34,7	34,3	34,7	34,3
Uthyrningsgrad, %*	93	92	93	92

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



Wihlborgs nya kontorshus Sirius sticker upp bakom Slagthuset i centrala Malmö.

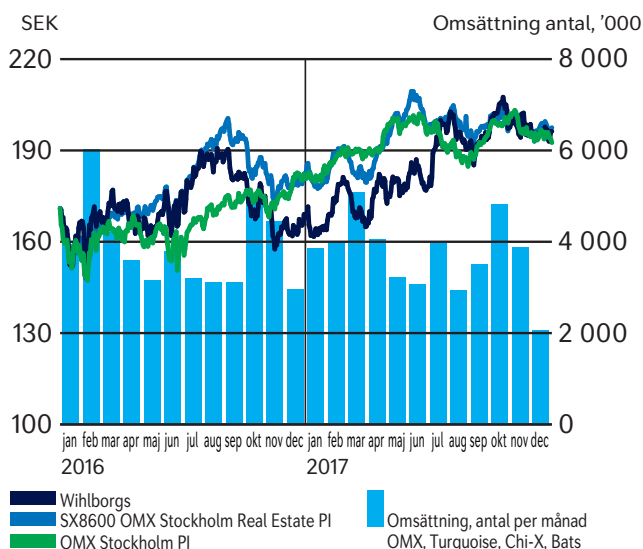
Finansiella mål

- 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 – 171231



Kvartal 4

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

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport jan – mar	25 apr 2018
Delårsrapport jan – juni	9 juli 2018
Delårsrapport jan – sep	23 okt 2018

Wihlborgs delårsrapporter och årsredovisning distribueras elektroniskt. Årsredovisningen publiceras på bolagets hemsida www.wihlborgs.se under vecka 14. I början av april skickas dessutom årsredovisningen på svenska till de aktieägare som anmält att de vill ha årsredovisningen 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 38,6 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,7 Mdkr. Wihlborgs är noterat på NASDAQ Stockholm, Large Cap.



Vd-kommentar

Avslutningen av 2017 var mycket stark och Wihlborgs har åter ett rekordår bakom sig.

Under det fjärde kvartalet hade vi hyresintäkter på 610 Mkr vilket är en ökning med 16 procent jämfört med samma kvartal 2016. Ökningen drivs naturligtvis på framför allt av de förvärv vi genomförde i Danmark under det tredje kvartalet. Men även vår befintliga verksamhet uppvisar god tillväxt. Hyresintäkterna på lika bestånd har ökat med 4,6 procent sedan föregående årsskifte. Under det fjärde kvartalet var netto uthyrningen plus 10 Mkr och för helåret blev samma siffra plus 90 Mkr. Efterfrågan har under hela 2017 varit god och vi ser framför oss att detta fortsätter under 2018.

Driftsöverskottet uppgick under kvartalet till 440 Mkr, en uppgång med 16 procent. Överskottsgraden ligger därmed på oförändrade 72 procent.

Förvaltningsresultatet uppgick till 295 Mkr, en ökning med 12 procent jämfört med föregående år. Man bör dock komma ihåg att vi 2016 hade en intäkt från ett joint venture på 13 Mkr under det fjärde

kvartalet. Justerat för detta uppgick ökningen till 18 procent. Förvaltningsresultatet för helåret uppgick till 1 179 Mkr, i linje med vår prognos om att det skulle överskrida 1 170 Mkr.

Värdeförändringarna på fastigheterna under kvartalet uppgick till plus 993 Mkr och 1 851 Mkr för helåret. Det är viktigt att notera att detta till allra största delen är drivet av ökad uthyrning och högre hyror. De avkastningskrav som tillämpas i värderingarna har under året varit huvudsakligen oförändrade. Direktavkastningen på hela portföljen exklusive projekt är oförändrat 5,4 procent.

Mot denna bakgrund kan jag konstatera att vår starka tillväxt har uppnåtts med en fortsatt stark balansräkning. Vid utgången av 2017 uppgick belåningsgraden till 53,5 procent och soliditeten till 34,7 procent – båda nyckeltalen är därmed något starkare än ett år tidigare.

Våra större projekt utvecklas väl. Under det fjärde kvartalet har vi färdigställt Sirius 3 i Malmö och huset är nu i det närmaste helt inflyttat. Likaså har parke-

ringshuset Ubåten i fastigheten Hordaland 1 på Dockan i Malmö färdigställt. Posthornet 1 i Lund, vilket är nästan fullt uthyrt, kommer att bli klart under andra kvartalet i år. Senare under 2018 kommer det servicecenter vi bygger till MAN i utkanten av Malmö samt tillbyggnaden till Tyréns på Dockan bli klara. Under 2019 följer Gimle 1, där Tullverket flyttar in, och Bure 2 i Malmö samt Polisen 5 i Helsingborg som byggs om och till för Domstolsverkets räkning. Dessa och ytterligare flera planerade projekt borgar för fortsatt tillväxt.

I förra veckan publicerade valberedningen sitt förslag till styrelse och styrelseordförande i Wihlborgs. Mot bakgrund av att Erik Paulsson avböjt omval som ordförande är valberedningens förslag att jag vid årsstämman väljs till ny arbetande styrelseordförande. Jag har med glädje accepterat denna förfrågan. Detta är ett bra tillfälle att lämna över till en ny vd som kan fortsätta utveckla och modernisera bolaget samtidigt som jag på ett aktivt sätt kan bidra med erfarenhet och kunskap.

Styrelsen har, efter att valberedningens förslag blivit känt, förklarat sin avsikt att utse Wihlborgs projekt- och utvecklingschef, Ulrika Hallengren, till ny vd. Jag ser fram emot att fortsätta samarbeta med Ulrika. Vi har arbetat nära varandra under flera år och hon har en stark drivkraft och ett affärsmässigt tänk. Detta blir en utmärkt lösning för såväl aktieägare som medarbetare.

2017 har varit ett händelserikt år och 2018 har börjat på samma sätt. Men vår strategi och vår inriktning ligger fast. Det är det som är vår styrka. Med en tydlig tanke om vad vi ska göra, och hur vi ska göra det, kan vi fortsätta anpassa oss till omvärldens förändringar och fånga nya affärsmöjligheter.

När vi nu lägger 2017 till handlingarna vill jag tacka alla våra medarbetare för det engagemang som gjort året så framgångsrikt. Utifrån den stabila grund vi lagt kan vi tillsammans fortsätta utveckla Wihlborgs.



Anders Jarl, vd

Marknads- kommentar

Enligt Swedbanks Economic Outlook, januari 2018, avslutades 2017 med positiva konjunktursignaler från omvärlden och en tilltagande global tillväxt som gynnar Sverige. En expansiv finanspolitik, en ökad sysselsättning och en starkt omvärldskonjunktur, inte minst i Europa, talar för att tillväxttakten 2018 ligger kvar på höga nivåer.

Bostadsinvesteringarna dämpas men kompenseras av goda investeringar inom näringsliv och offentlig sektor. Först 2019 lär vi se effekten av en lägre nybyggnadstakt i BNP-siffrorna. Tillväxten 2018 förväntas landa på 2,6 procent för att minska till 2,0 procent 2019. Tack vare en förbättrad global efterfrågan kommer exporten att växla upp.

Driven av hushållens konsumtion, företagsinvesteringar och ökad export har den danska ekonomin haft en god tillväxt de senaste åren. Framtidstron bland

både hushåll och företag indikerar en fortsatt uthållig tillväxt. Exportutsikterna är goda tack vare tillväxtökningen inom euroområdet. Swedbank räknar med att tillväxten ligger kvar runt 2 procent de närmaste åren.

Enligt Newsec uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden till 148 miljarder SEK 2017 vilket, trots en minskning från rekordåret 2016 då volymen uppgick till 201 miljarder SEK, var en nivå som överträffade prognoserna tack vare den starka avslutningen på året. Utländska aktörer har ett fortsatt starkt intresse för Norden och de ökade till 23 procent av transaktionsvolymen 2017 från 19 procent 2016. Norska, brittiska och amerikanska köpare märks av i statistiken.

Sadolin Albaek förväntade sig i mitten av december 2017 att transaktionsvolymen i Danmark landar kring 86 miljarder DKK för helåret vilket innebär en uppgång med 30 procent jämfört med 2016. Volymen överstiger det tidigare rekordåret 2006 med hela 18 miljarder DKK. Även andelen utländska investerare slog rekord, över 55 procent av den totala transaktionsvolymen förvärvades av utlänningar.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-dec 2017

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 275 Mkr (2 030). Övriga intäkter från förvaltningen uppgick till 21 Mkr (5) och relaterar till ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

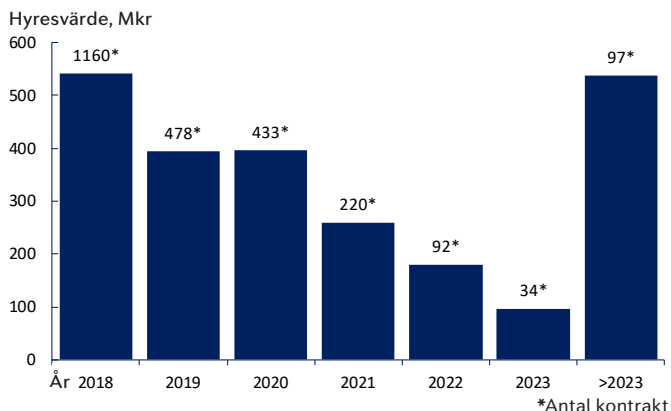
Ökningen av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, färdigställda projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt. Under det andra halvåret bidrog förvärvade fastigheter i Danmark med hyresintäkter om 77 Mkr.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 12 procent jämfört med samma period 2016, exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

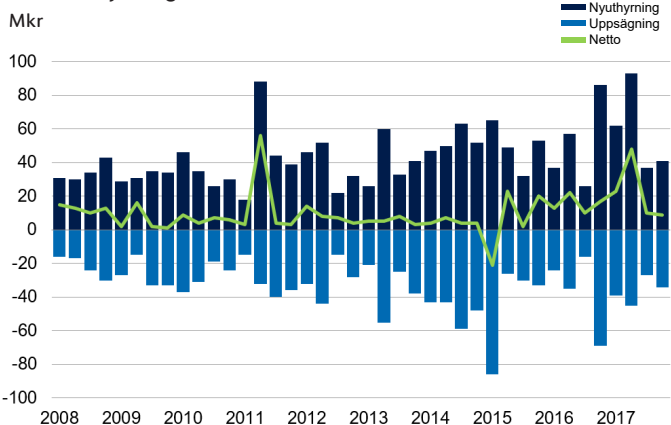
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, är 93 procent vilket är en procentenhet högre än vid föregående årsskifte.

Under året har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 233 Mkr (206). Periodens uppsägningar har uppgått till 143 Mkr (144). Detta innebär en nettouthyrning om 90 Mkr (62).

Löptider för lokalyreskontrakt per 31 december 2017



Nettouthyrning, kvartalsvis



Som en del i ett partnerskap med Mötesplats Social Innovation medverkade Wihlborgs vid Social Innovation Summit i Malmö i november 2017. Wihlborgs representerades bland annat av HR- och CSR-chef Anna Nambord och projekt- och utvecklingschef Ulrika Hallengren,

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 579 Mkr (517). Ökningen förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt.

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

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 717 Mkr (1 518). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick driftsöverskottet till 1 696 Mkr (1 513), vilket motsvarar en överskottsgrad om 75 procent (75). Av ökningen är 59 Mkr hänförligt till fastigheter i Danmark vilka förvärvats under det andra halvåret.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 55 Mkr (49).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettet uppgick till -483 Mkr (-447), varav ränteintäkterna uppgick till 12 Mkr (12).

Årets räntekostnader, inkl. effekter av räntederivat, uppgick till 495 Mkr (459). De ökade räntekostnaderna beror dels på ökade låneskulder, dels på att effekten av negativa rörliga räntor begränsas i låneavtal med banker. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 2,53 procent (2,80).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 179 Mkr (1 035). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick förvaltningsresultatet till 1 158 Mkr (1 030).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 3 231 Mkr (3 274). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 1 851 Mkr (2 504) medan värdeförändringar på derivat uppgick till 201 Mkr (-265).

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 2 568 Mkr (2 976).



I södra Köpenhamn ligger Wihlborgs fastighet Digevej 114, nära både metron och E20. Fastigheten förvärvades under året och en av hyresgästerna är Mercedes.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 december 2017

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2017. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2018.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2018, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetskatt och tomträttsavgäld.

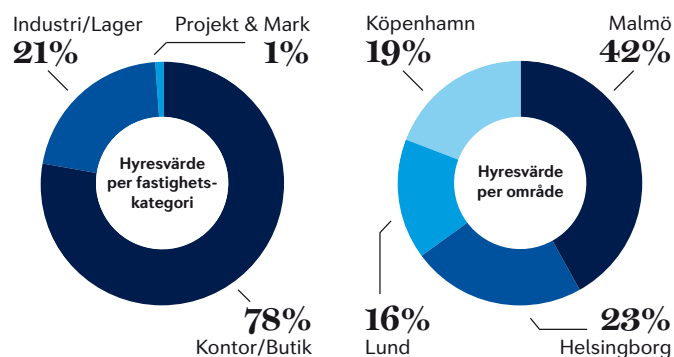
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 31 december 2017 av 308 fastigheter (282) med en uthyrbar yta om 2 067 000 m² (1 849 000).

Tio av fastigheterna (10) innehåller tomträtt. Redovisat värde uppgick till 38 612 Mkr (32 755), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 678 Mkr (2 349) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 2 485 Mkr (2 137). Jämfört med 12 månader tidigare uppgick ökningen i kontrakterade hyresintäkter till 4,6 procent i lika bestånd.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 94 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 1 997 Mkr (1 697) vilket med ett redovisat värde om 36 821 Mkr (31 449) innebär en aktuell direktavkastning om 5,4 procent (5,4). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,1 procent (5,0) för kontor/butik och 7,1 procent (7,3) för industri/lager.



I november 2017 förvärvade Wihlborgs fastigheten Kalifornien 11 i centrala Helsingborg. Fastigheten är belägen strax intill kommunikationsnoden Knutpunkten.

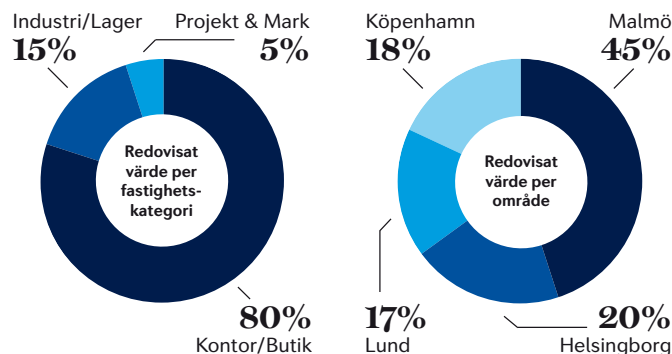
Värdeförändringar fastigheter

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB har gjort värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av Newsec Egeskov & Lindquist A/S. Samma värderingsmetodik har använts som tidigare år. Se även beskrivning i årsredovisningen.

Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet har ökat med 1 851 Mkr (2 504). Huvuddelen av värdeökningen kommer från ökad uthyrningsgrad och stigande hyror, medan avkastningskraven varit i stort sett oförändrade. 400 Mkr är ett resultat av vår projektverksamhet. Per den 31 december 2017 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 38 612 Mkr (32 755).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2017	32 755
Förvärv	2 780
Investeringar	1 061
Avyttringar	-11
Värdeförändring	1 851
Valutaomräkningar	176
Redovisat värde 31 december 2017	38 612



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 1 061 Mkr (989).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 530 Mkr, varav 715 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 301 Mkr (454) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 1 995 Mkr (1 347).



Gemenskap är viktig hos Wihlborgs och därför fikar personalen tillsammans varje dag.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 31 DECEMBER 2017

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 171231, Mkr
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2018	11 000	90	347	252
Sunnanå 12:53	Industri/Lager	Malmö	Q3 2018	2 300	100	66	12
Kranen 9	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2018	2 200	90	114	28
Gimle 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2019	9 000	80	392	118
Polisen 5	Kontor/Butik	Helsingborg	Q2 2019	4 000	100	182	93
Bure 2	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2019	6 800	0	238	46
Summa				35 300		1 339	549

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	356 732	47 590	274 893	33 420	15 138 ¹	727 773	35
Helsingborg	159 592	61 320	291 589	22 284	12 086 ²	546 871	27
Lund	133 500	11 292	29 549	31 924	8 623 ³	214 888	10
Köpenhamn	383 885	7 402	80 766	19 349	85 940 ⁴	577 342	28
Totalt	1 033 709	127 604	676 797	106 977	121 787	2 066 874	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 7 464 m² bostäder.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSOMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Driftöver- skott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Driftöver- skott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
MALMÖ											
Kontor/Butik	49	429	14 091	877	2 045	95	832	634	76	658	4,7
Industri/Lager	51	263	2 271	214	814	94	202	154	76	163	7,2
Projekt & Mark	26	36	1 074	21	601	-	5	0	-	2	-
Totalt Malmö	126	728	17 437	1 113	1 529	93	1 039	788	76	823	4,7
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	30	177	4 614	318	1 801	94	300	224	75	234	5,1
Industri/Lager	61	370	2 935	305	825	88	270	192	71	208	7,1
Projekt & Mark	11	-	169	0	-	-	0	0	-	0	-
Totalt Helsingborg	102	547	7 718	624	1 141	91	570	417	73	441	5,7
LUND											
Kontor/Butik	21	184	5 916	404	2 193	92	373	279	75	309	5,2
Industri/Lager	4	20	145	15	755	84	13	9	74	10	6,9
Projekt & Mark	2	11	476	-	-	-	-	-1	-	0	-
Totalt Lund	27	215	6 537	419	1 950	92	386	288	75	318	4,9
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	45	524	6 493	492	939	94	460	367	80	389	6,0
Industri/Lager	6	42	354	30	718	99	30	26	87	27	7,5
Projekt & Mark	2	12	72	0	-	-	0	0	-	0	-
Totalt Köpenhamn	53	577	6 920	522	904	94	490	393	80	416	6,0
Totalt Wihlborgs	308	2 067	38 612	2 678	1 296	93	2 485	1 886	76	1 999	5,2
Totalt exklusive projekt och mark	267	2 009	36 821	2 656	1 322	93	2 480	1 886	76	1 997	5,4



Den 20 november förvärvade Wihlborgs fastigheten Olsgård 7 i Fosie. I samband med förvärvet tecknades ett hyresavtal med Sydsvenska Dagbladets AB.

Fastighetstransaktioner

Två fastigheter har förvärvats under det fjärde kvartalet 2017. I Helsingborg förvärvades kontorsfastigheten Kalifornien 11 omfattande ca 6 500 m². I Malmö förvärvades industrifastigheten Olsgård 7, vilken totalt omfattar en yta om ca 4 500 m².

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–DECEMBER 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		
4	Kalifornien 11	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	6 416		
	Olsgård 7	Malmö	Fosie	Industri/Lager	4 475		
Förvärv totalt 2017					195 955	2 780	61
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 31 december 2017 till 13 592 Mkr (11 463) och soliditeten till 34,7 procent (34,3). Utdelning till aktieägarna om 442 Mkr har utbetalas under det andra kvartalet.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december uppgick till 20 653 Mkr (17 553) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 2,53 procent (2,80).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 20,7 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 53,5 procent (53,6).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 31 december 2017 till 4,0 år (4,8). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 6,2 år (5,9).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 DECEMBER 2017

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2018	9 112	1,23	2 713	2 713
2019	436	0,53	10 321	9 289
2020	0	0,00	3 582	2 620
2021	4 000	3,71	0	0
2022	2 000	3,08	0	0
< 2022	5 105	3,74	6 032	6 032
Totalt	20 653	2,49*	22 648	20 653

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 31 DECEMBER 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.

Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj har minskat till 943 Mkr (1 144), vilket inneburit en positiv värdeförändring under året om 201 Mkr (-265). Orsaken till värdeförändringen är främst en kortare återstående löptid. 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 47 Mkr (-110). Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

Övrigt Medarbetare

Vid årets slut var antalet heltidsanställda i Wihlborgs 149 personer (132), varav 59 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 59 medarbetare, 27 i Helsingborg, 17 i Lund och 46 i Köpenhamn. Medelåldern är 45 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 året investerat 774 Mkr (227), 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.

Största ägare i Wihlborgs

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 42 procent. Antalet aktieägare uppgår till 23 781.

STÖRSTA ÄGARN I WIHLBORGS 31 DECEMBER 2017

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	7 884	10,3
SEB fonder	4 229	5,5
Länsförsäkringar fonder	2 686	3,5
SHB fonder	2 548	3,3
Familjen Qviberg	2 162	2,8
Norges Bank	2 000	2,6
Nordea fonder	1 077	1,4
Tibia Konsult AB	813	1,1
Odin Ejendom	755	1,0
DnB - Carlson fonder	738	1,0
Övriga aktieägare reg. i Sverige	22 811	29,6
Övriga aktieägare reg. utomlands	29 154	37,9

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.

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

Nya redovisningsprinciper från och med 1 januari 2018: IFRS 9 finansiella instrument ersätter IAS 39 den 1 januari 2018. Standarden innebär nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder. Den enskilt största post som omfattas av den nya standarden är räntederivat, som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Wihlborgs säkrar nettoinvesteringen i Danmark via lån i danska kronor och säkringsredovisar redan det. Efter analys av ändringarna i IFRS 9 görs bedömningen att de nya principerna inte får någon väsentlig effekt på redovisningen. IFRS 9 innebär även en ny modell för kreditreserveringar som tar hänsyn till bolagets förväntade kreditförluster. Den nya modellen får i praktiken inte någon väsentlig effekt på de redovisade hyresfordringarna.

Wihlborgs intäkter består till övervägande del av hyresintäkter, vilka omfattas av IAS 17 Leasing. I samband med att IFRS 15 - Intäkter från avtal med kunder börjar gälla den 1 januari 2018, har Wihlborgs gjort en genomgång av totala intäkterna och kommit fram till att koncernens intäkter bör delas upp i hyresintäkter respektive serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, och fastighetsskatt, medan serviceintäkter avser alla vidaredebitering i form av värme, el m.m. Wihlborgs har analyserat huruvida koncernen är huvudman eller agent för dessa tjänster och gjort bedömningen att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar som huvudman. Övergången till IFRS 15 kommer att redovisas enligt den retroaktiva metoden, dvs jämförelsetalen för 2017 kommer att presenteras i enlighet med IFRS 15. Wihlborgs har identifierat serviceintäkter i Danmark som tidigare nettoredovisats, dessa kommer från och med 2018 istället att bruttoredovisas, då bolaget agerar som huvudman och inte agent. Förändringen påverkar inte driftresultatet men kommer att innebära en ökning av totala intäkterna och en motsvarande ökning av driftskostnaderna. Hade redovisningen skett enligt samma princip för 2017 skulle totala intäkter ökat med ca 60 mkr och driftskostnaderna med lika mycket.

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

De finansiella rapporterna återfinns på sidan 14-18.

Förslag till utdelning, nyemission och återköp

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

■ utdelning om 6,25 kronor (5,75) per aktie, vilket motsvarar 480 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 9 procent mot föregående år. Förslaget följer också Wihlborgs utdelningspolicy att utdelningen ska utgöra 50 procent från löpande förvaltning och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar belastat med 22 procent schablonskatt,

■ bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier,

■ bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier,

■ att genomföra en aktiesplit med villkor 2:1.

Händelser efter rapportperioden

Efter periodens utgång har Wihlborgs förvärvat förvaltningsfastigheten Raffinaderiet 3 och projektfastigheten Raffinaderiet 5 i Lund, omfattande 4 900 respektive 1 800 m². Dessutom har två fastigheter i Köpenhamnsområdet förvärvats, Mileparken 9–11 samt Blokken 84, omfattande 5 000 respektive 8 600 m².

Förslag från valberedning och styrelse

Valberedningen har inför årsstämman i april föreslagit att Wihlborgs styrelse ska bestå av Tina Andersson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Jan Litborn, Helen Olausson, Per-Ingemar Persson och Johan Qviberg, med Anders Jarl som styrelseordförande. Under förutsättning att årsstämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag avser styrelsen utse Ulrika Hallengren till ny verkställande direktör i Wihlborgs.

Malmö den 13 februari 2018

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl, vd

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2017 okt–dec 3 mån	2016 okt–dec 3 mån	2017 jan–dec 12 mån	2016 jan–dec 12 mån
Hysesintäkter	610	525	2 275	2 030
Övriga intäkter	0	0	21	5
Summa intäkter	610	525	2 296	2 035
Driftskostnader	-84	-72	-290	-258
Reparation och underhåll	-24	-26	-78	-76
Fastighetskostnader	-28	-22	-108	-96
Tomträttsavgäld	-2	-2	-5	-5
Fastighetsadministration	-32	-24	-98	-82
Summa fastighetskostnader	-170	-146	-579	-517
Driftsöverskott	440	379	1 717	1 518
Central administration	-15	-13	-55	-49
Ränteintäkter	3	3	12	12
Räntekostnader	-133	-119	-495	-459
Resultatandel i joint ventures	0	13	0	13
Förvaltningsresultat	295	263	1 179	1 035
Värdeförändring fastigheter	993	1 062	1 851	2 504
Värdeförändring derivat	25	286	201	-265
Resultat före skatt	1 313	1 611	3 231	3 274
Aktuell skatt	-20	5	-27	-7
Uppskjuten skatt	-220	-310	-636	-291
Periodens resultat¹	1 073	1 306	2 568	2 976
ÖVRIGT TOTALRESULTAT²				
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	6	2	3	14
Summa totalresultat för perioden¹	1 079	1 308	2 571	2 990
Vinst per aktie ³	13,96	16,99	33,41	38,72
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857

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

2) Avser poster som kommer att omföras till periodens resultat.

3) Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnitt under året.

Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra potentiella stamaktier att beakta.

KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016
Hysesintäkter	610	578	547	540	525	508	500	497
Övriga intäkter	0	19	1	1	0	3	1	1
Driftskostnader	-84	-59	-59	-88	-72	-46	-58	-82
Reparation och underhåll	-24	-17	-19	-18	-26	-14	-20	-16
Fastighetskostnader	-28	-27	-27	-26	-22	-25	-24	-25
Tomträttsavgäld	-2	-1	-1	-1	-2	-1	-1	-1
Fastighetsadministration	-32	-26	-20	-20	-24	-19	-20	-19
Driftsöverskott	440	467	422	388	379	406	378	355
Förvaltningsresultat	295	333	290	261	263	279	255	238
Periodens resultat	1 073	603	603	289	1 306	287	1 181	202
Överskottsgrad, %	72,1	77,5	77,0	71,7	72,2	79,3	75,4	71,2
Direktavkastning, %	4,7	5,1	5,0	4,7	4,8	5,3	5,1	4,9
Soliditet, %	34,7	33,3	34,4	34,8	34,3	32,7	32,1	30,6
Räntabilitet på eget kapital, %	32,9	19,7	20,4	10,0	48,3	11,5	49,9	9,0
Resultat per aktie, kr	13,96	7,85	7,85	3,76	16,99	3,73	15,37	2,63
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,84	4,33	3,77	3,40	3,42	3,63	3,32	3,10
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	4,51	5,58	3,68	3,12	3,99	3,79	3,40	2,67
EPRA NAV per aktie, kr	228,01	211,43	203,30	198,86	194,76	177,41	172,33	162,52
Börskurs i % av EPRA NAV per aktie	86,1	94,2	87,6	85,4	87,0	102,9	99,9	106,1
Redovisat fastighetsvärde	38 612	36 928	34 019	33 217	32 755	30 522	30 161	29 196
Eget kapital	13 592	12 513	11 916	11 752	11 463	10 155	9 863	9 081
Balansomslutning	39 217	37 580	34 604	33 815	33 414	31 065	30 713	29 725

Se definitioner av nyckeltal på sidan 17–18.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	38 612	32 755
Övriga anläggningstillgångar	312	290
Kortfristiga fordringar	114	117
Likvida medel	179	252
Summa tillgångar	39 217	33 414
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	13 592	11 463
Uppskjuten skatteskuld	2 989	2 362
Låneskulder	20 653	17 553
Derivat	943	1 144
Övriga långfristiga skulder	55	53
Kortfristiga skulder	985	839
Summa eget kapital och skulder	39 217	33 414

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan–dec 2017	jan–dec 2016
Totalt eget kapital vid årets början		
	11 463	8 876
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid årets början	11 463	8 876
Lämnad utdelning	-442	-403
Årets resultat	2 568	2 976
Övrigt totalresultat	3	14
Belopp vid årets slut	13 592	11 463
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>	-	-
Totalt eget kapital vid årets slut	13 592	11 463

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	okt–dec 2017	okt–dec 2016	helår 2017	helår 2016
Löpande verksamheten				
Driftsöverskott	440	379	1 717	1 518
Central administration	-15	-13	-55	-49
Avskrivningar	1	1	2	2
Betalt finansnetto	-123	-112	-477	-442
Betald inkomstskatt	-34	-3	-34	-5
Förändring övrigt rörelsekapital	78	55	146	40
Kassaflöde löpande verksamheten	347	307	1 299	1 064
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-192	-965	-2 780	-1 074
Investeringar i befintliga fastigheter	-302	-282	-1 061	-989
Avyttring av fastigheter	0	61	11	581
Förändring övriga anläggningstillgångar	-16	-12	-24	-31
Kassaflöde investeringsverksamheten	-510	-1 198	-3 854	-1 513
Finansieringsverksamheten				
Lämnad utdelning	0	0	-442	-403
Ökning lån	169	979	2 924	1 154
Minskning andra långfristiga skulder	0	1	0	-125
Kassaflöde finansieringsverksamheten	169	980	2 482	626
Periodens kassaflöde	6	89	-73	177
Likvida medel vid periodens början	173	163	252	75
Likvida medel vid periodens slut	179	252	179	252

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–DEC

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	975	914	547	522	381	373	372	221	2 275	2 030
Övriga intäkter	16	1	5	3	0	1	0	0	21	5
Kostnader	-250	-226	-154	-145	-100	-92	-75	-54	-579	-517
Driftsöverskott	741	689	398	380	281	282	297	167	1 717	1 518

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 1 717 Mkr (1 518) och resultat

före skatt 3 231 Mkr (3 274) består av central administration -55 Mkr (-49), räntenetto -483 Mkr (-447), resultatandelar 0 Mkr (13) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 2 052 Mkr (2 239). En mer utförlig segmentsredovisning lämnas i årsredovisningen.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan–dec 2017	jan–dec 2016
Intäkter	145	131
Kostnader	-153	-138
Rörelseresultat	-8	-7
Finansiella intäkter	1 623	1 527
Finansiella kostnader	-588	-800
Resultat före skatt	1 027	720
Bokslutsdispositioner	0	56
Skatt	-3	89
Periodens resultat	1 024	865

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i koncernföretag	9 073	8 472
Fordringar hos koncernföretag	11 615	10 432
Övriga tillgångar	591	587
Kassa och bank	19	152
Summa tillgångar	21 298	19 643
Eget kapital	3 869	3 287
Skulder till kreditinstitut	13 544	13 091
Derivat	943	1 144
Skulder till koncernföretag	2 792	1 988
Övriga skulder	150	133
Summa eget kapital och skulder	21 298	19 643

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	2017	2016
FINANSIELLA		
Räntabilitet på eget kapital, %	20,5	29,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	9,7	12,8
Soliditet, %	34,7	34,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,3
Belåningsgrad fastigheter, %	53,5	53,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5
AKTIERELATERADE		
Resultat per aktie, kr	33,41	38,72
Resultat före skatt per aktie, kr	42,04	42,60
Förvaltningsresultat per aktie, kr	15,34	13,47
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	16,90	13,84
Eget kapital per aktie I, kr	176,85	149,15
Eget kapital per aktie II, kr	215,74	179,88
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	228,01	194,76
Börskurs per aktie, kr	196,30	169,40
Föreslagen utdelning per aktie, kr	6,25	5,75
Aktiens direktavkastning, %	3,2	3,4
Aktiens totalavkastning, %	19,3	2,1
P/E-tal I, ggr	5,9	4,4
P/E-tal II, ggr	16,4	16,1
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857
FASTIGHETSRELATERADE		
Antal fastigheter	308	282
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	38 612	32 755
Estimerad direktavkastning, % - alla fastigheter	4,9	4,9
Estimerad direktavkastning, % - exkl projektfastigheter	5,1	5,1
Uthyrbar yta, m ²	2 066 874	1 848 738
Hysesintäkter, kr per m ²	1 202	1 156
Driftsöverskott, kr per m ²	912	868
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	93	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	93	92
Estimerad överskottsgrad, %	76	75
MEDARBETARE		
Antalet anställda vid periodens slut	149	132

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 2017 innebär 5,9 % och för 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	2016
Räntabilitet på eget kapital		
Periodens resultat	2 568	2 976
Eget kapital, IB	11 463	8 876
Eget kapital, UB	13 592	11 463
Genomsnittligt eget kapital	12 528	10 170
Räntabilitet på eget kapital, %	20,5	29,3
Belåningsgrad fastigheter		
Låneskulder	20 653	17 553
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	38 612	32 755
Belåningsgrad fastigheter, %	53,5	53,6
Soliditet		
Eget Kapital	13 592	11 463
Balansomslutning	39 217	33 414
Soliditet, %	34,7	34,3
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	1 179	1 035
Räntekostnader	495	459
	1 674	1 494
Räntekostnader	495	459
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,3
EPRA NAV Långsiktigt substansvärde		
Eget Kapital	13 592	11 463
Uppskjuten skatteskuld	2 989	2 362
Derivat	943	1 144
	17 524	14 969
Antal aktier, tusentals	76 857	76 857
EPRA NAV per aktie, kr	228,01	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 derivat, i procent av genomsnittlig balansomsättning. Med genomsnittlig balansomsättning 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 räntebetalningarna 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. Vid delårsbokslut omräknas nyckeltalet till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat med förvaltningsresultat, belastat med nominell skatt 22 %, per aktie. Vid delårsbokslut omräknas nyckeltalet 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 **13 februari 2018 kl. 07:30** CET.

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