

Kvartal 1, 2018

JANUARI–MARS 2018

Hysesintäkterna ökade med 22 procent till 668 Mkr (549)

Driftsöverskottet ökade med 19 procent till 460 Mkr (388)

Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 325 Mkr (261)

Periodens resultat uppgår till 303 Mkr (289), motsvarande ett resultat per aktie om 3,94 kr (3,76)

Koncernens nyckeltal, Mkr

	2018 jan–mar	2017 jan–mar
Hysesintäkter	668	549
Driftsöverskott	460	388
Förvaltningsresultat	325	261
Värdeförändring fastigheter	46	56
Värdeförändring derivat	17	54
Periodens resultat	303	289
Resultat per aktie, kr	3,94	3,76
Överskottsgrad, %	69	71
Soliditet, %	34,7	34,8
Uthyrningsgrad, %*	94	92

*) Exklusive Projekt & Mark.



ATHENA
ERGANE AB

QWERTY IT

PEGASUS LTD

EMBLA

XERXES

PEGASUS LTD

XERXES

EMBLA

ATHENA ERGANE AB

QWERTY IT

Under första kvartalet förvärvade Wihlborgs Raffinaderiet 3 och 5 i Lund. Raffinaderiet 5 är en projektfastighet där kontorshuset Sockerbiten nu byggs.

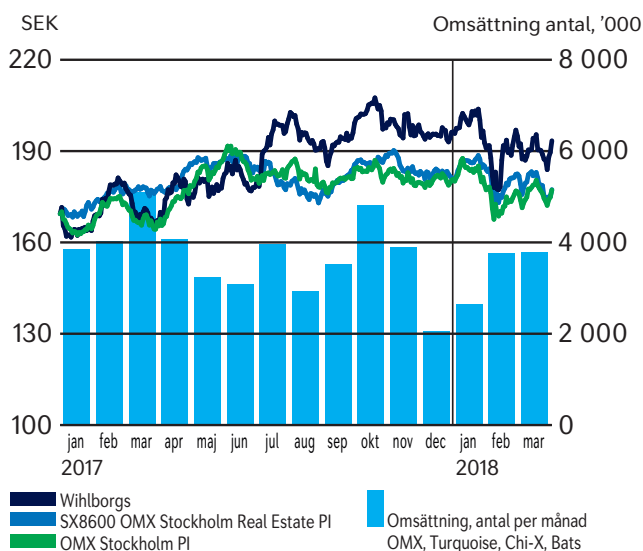
Finansiella mål

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, vilket motsvarar 6,2 procent
- Soliditet lägst 30 procent
- Räntetäckningsgrad minst 2,0
- Belåningsgrad högst 60 procent

Se sidan 18 för utfall

Kursutveckling

170101 – 180331



Kvartal 1

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

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport jan – juni **9 juli 2018**

Delårsrapport jan – sep **23 okt 2018**

Wihlborgs delårsrapporter och årsredovisning distribueras elektroniskt. Årsredovisningen trycks på svenska och skickas till de aktieägare som anmält att de vill ha redovisningen i tryckt format.

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 39,4 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,9 Mdkr. Wihlborgs är noterat på NASDAQ Stockholm, Large Cap.

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

Ulrika Hallengren, tillträdande vd. Telefon: 040-690 57 95, E-post: ulrika.hallengren@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 **25 april 2018 kl. 07:30 CEST**.

Produktion Wihlborgs.

Foto Peter Westrup, Felix Gerlach, Wihlborgs.



Vd-kommentar

Wihlborgs kan ytterligare en gång uppvisa ett kvartal med mycket stark tillväxt.

Vårt förvaltningsresultat för första kvartalet ökade med hela 25 procent jämfört med samma kvartal 2017, till 325 miljoner. Ökningen beror naturligtvis till stor del på våra stora förvärv förra året. Men nästan hälften av ökningen kommer från ökade hyror, minskad vakans och färdigställda projekt. Hyresvärdet i hela vårt bestånd ökar med 22 procent och tittar man bara på lika bestånd så ökar hyresvärdet med 3,2 procent och den utgående hyran med 5,3 procent. Uthyrningsgraden har ökat med två procentenheter till 94 procent jämfört med för ett år sedan.

Ekonomi i vår region går starkt och den starka sysselsättningsökningen märks hos våra kunder. Efterfrågan på lokaler är hög i alla våra fyra städer och allra högst i Malmö. Vår nettouthyrning landar på plus 18 miljoner.

Värdet på vår fastighetsportfölj närmar sig 40 miljarder och är vid kvartalsskiftet 39,4 miljarder. Periodens resultat landar på 303 miljoner och lyfter därmed vårt långsiktiga substansvärde per aktie till 233 kronor. Balansräkningen är fortsatt stark med en belåningsgrad på 53,7 procent och en soliditet på 34,7 procent.

Vi har genomfört två mindre förvärv i Danmark under kvartalet. De 16 fastigheter vi förvärvade där under 2017 är nu väl integrerade i vår portfölj och vi har en bra kritisk massa för att kunna vara en betydelsefull spelare på den marknaden. Dansk ekonomi och sysselsättning förbättras och över tid ser vi möjligheter till hyresökningar.

När vi under det första kvartalet summerat effekterna av vårt hållbarhetsarbete vill jag gärna lyfta fram att koldioxidutsläppen i vår fastighetsförvaltning under 2017 minskat med en tredjedel, trots ett

växande fastighetsbestånd. Vi har nu nått målet att minska de absoluta koldioxidutsläppen med 50 procent sedan 2005.

I mars kunde vi glädjas åt att vi i organisationen Great Place to Works lista Sveriges Bästa Arbetsplatser 2018 placerade oss på en tjugondeplats i kategorin medelstora företag. Jag är övertygad om att det engagemang och den stolthet som våra medarbetare uppvisar starkt bidrar till vår affärsmässiga framgång.

Som tidigare kommunicerats har valberedningen föreslagit mig som ny styrelseordförande i Wihlborgs och Ulrika Hallengren kommer att efterträda mig som verkställande direktör. Jag ser med både glädje och stolthet tillbaka på den rad av 53 delårsrapporter som jag som vd hunnit med att publicera. Men än mer ser jag fram emot att i en ny roll bidra till att utveckla Wihlborgs och Öresundsregionen. Vi har mycket mer att göra och vi slår oss inte till ro med en bra historik. För att citera en stor entreprenör och företagsbyg-



gare, Ingvar Kamprad, som tyvärr nyligen lämnat oss "Det mesta är ännu ogjort. Underbara framtid!". Med det i åtanke ska vi fortsätta att bygga ett starkt och lönsamt företag.



Anders Jarl, vd

Marknadskommentar

Konjunkturinstitutets barometerindikator för mars sjönk för fjärde månaden i rad men ligger ändå på hela 108,4 vilket indikerar ett klart ljusare stämningsläge än normalt i Sverige. Sektorerna i näringslivet har fortsatt rapportera om en mycket stark sysselsättningsutveckling de senaste månaderna och anställningsplanerna pekar på en jämförelsevis stark sysselsättningsutveckling de kommande månaderna. Med undantag för sällanköpshandeln aviserar alla delar i näringslivet nyanställningar i större utsträckning än normalt. En stark sysselsättningsutveckling avspeglas i efterfrågan på lokaler.

Enligt Danmarks Nationalbank (mars 2018) är det nuvarande uppsvinget i den danska ekonomin stabilt. Det märks tydligt på arbetsmarknaden där sysselsättningen fortsätter att stiga och arbetslösheten sjunker. BNP steg med 2,1 procent 2017, precis som 2016. För 2018 förväntas en tillväxttakt om 1,9 procent för att

sedan sakta mattas till 1,7 procent 2020 i takt med att kapacitetsgränsen på arbetsmarknaden närmar sig. Sysselsättningen förväntas stiga med nästan 75 000 personer fram till utgången av 2020 vilket betyder att antalet sysselsatta ökat med en kvarts miljon människor sedan början av 2013.

Sadolin & Albaek har sett en väldigt starkt transaktionsmarknad första kvartalet i år och utesluter inte att transaktionsvolymen i Danmark når nya rekordnivåer 2018. Cushman & Wakefield drar i sin analys Cushman Investor Confidence Index for Denmark slutsatsen att det finns ett starkt intresse för att investera i fastigheter i Danmark. Intresset drivs delvis av en ökad efterfrågan på lokaler inom de olika segmenten. 78 procent av investerarna förväntar sig en ökad efterfrågan på kontorslokaler de kommande sex månaderna.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-mars 2018

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2017 och balansposter för tidpunkten 2017-12-31.

Hyresintäkter

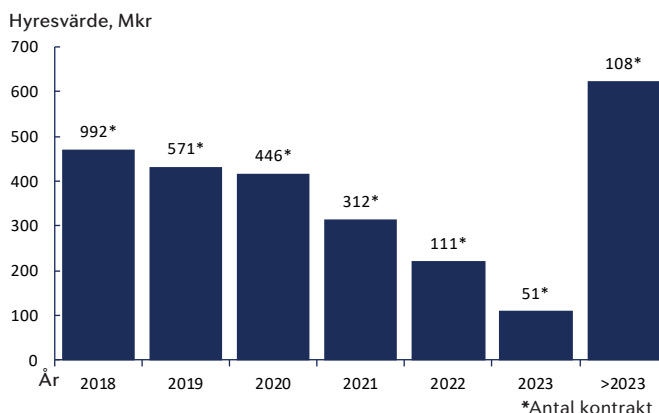
Hyresintäkterna uppgick till 668 Mkr (549). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 66 Mkr (48). Som meddelats i bokslutskommunikén bruttoredovisas nu hyrestillägg i Danmark. Därmed har intäkterna, liksom motsvarande driftskostnader, ökat med 20 Mkr (8). Fastighetsförvärv har bidragit med 70 Mkr till ökningen av intäkterna. Övrig ökning förklaras av färdigställda projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt. Dessutom har en starkare dansk krona medfört en ökning av intäkterna med 7 Mkr.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 22 procent jämfört med samma period 2017.

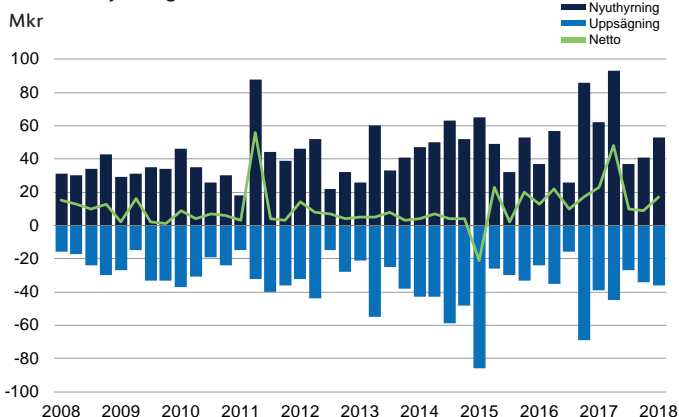
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, är 94 procent vilket är en procentenhet högre än vid årsskiftet.

Under kvartalet har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 53 Mkr (62). Periodens uppsägningar har uppgått till 35 Mkr (39). Detta innebär en nettouthyrning om 18 Mkr (23).

Löptider för lokalyreskontrakt per 31 mars 2018



Nettouthyrning, kvartalsvis



Peter Olsson, fastighetschef i Dockan, och Camilla Asplund, uthyrare, diskuterar nya affärsmöjligheter.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 208 Mkr (161). Ökningen förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. Jämfört med föregående år har en strängare vinter medfört ökade kostnader om 7 Mkr.

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

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 460 Mkr (388) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (71). Av ökningen är 47 Mkr hänförligt till fastighetsförvärv.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 15 Mkr (13).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -120 Mkr (-114), varav ränteintäkterna uppgick till 3 Mkr (3).

Periodens räntekostnader, inkl. effekter av räntederivat, uppgick till 123 Mkr (117). De ökade räntekostnaderna beror på ökade låneskulder. Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under kvartalet till 73 Mkr. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 2,47 procent, jämfört med 2,53 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 325 Mkr (261).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 388 Mkr (371). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 46 Mkr (56) medan värdeförändringar på derivat uppgick till 17 Mkr (54).

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 303 Mkr (289).



Wihlborgs projekt- och utvecklingschef Ulrika Hallengren är tänkt att bli ny vd när Anders Jarl föreslås bli ordförande. Andreas Ivarsson är ny projekt- och utvecklingschef.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2018

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 mars 2018. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2018.

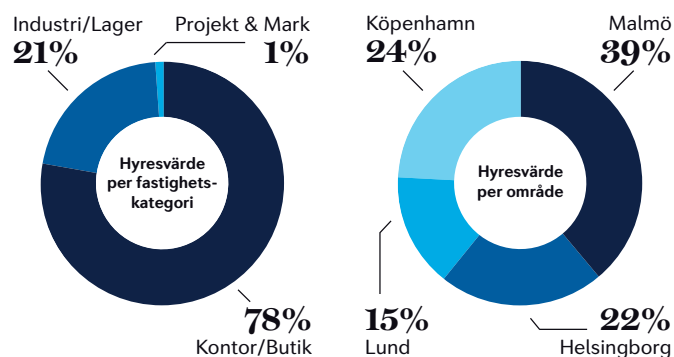
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 2018, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 31 mars 2018 av 311 fastigheter (308) med en uthyrbar yta om 2 084 000 m² (2 067 000).

Tio av fastigheterna (10) innehåller tomtrett. Redovisat värde uppgick till 39 396 Mkr (38 612), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 868 Mkr (2 758) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 2 668 Mkr (2 565). Jämfört med 12 månader tidigare uppgick ökningen i kontrakterade hyresintäkter till 5,3 procent i lika bestånd.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 94 procent (94) och för industri/lager till 91 procent (91). 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 2 054 Mkr (1 997) vilket med ett redovisat värde om 37 422 Mkr (36 821) innebär en aktuell direktavkastning om 5,5 procent (5,4). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,2 procent (5,1) för kontor/butik och 7,2 procent (7,1) för industri/lager.



I slutet av mars presenterade Great Place to Work listan över Sveriges Bästa Arbetsplatser 2018. Wihlborgs placerade sig på tjugonde plats i kategorin medelstora företag i Sverige och är dessutom bästa skånska bolag i klassen.

Värdeförändringar fastigheter

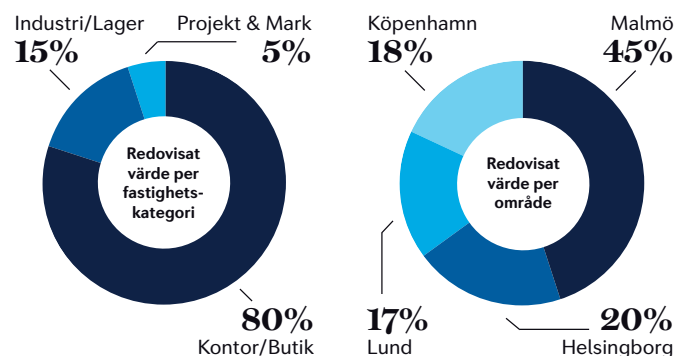
Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Värderingen av fastigheterna per 2018-03-31 har skett internt och har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 46 Mkr (56).

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 31 mars 2018 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 39 396 Mkr (38 612).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2018	38 612
Förvärv	149
Investeringar	282
Avyttringar	0
Värdeförändring	46
Valutaomräkningar	307
Redovisat värde 31 mars 2018	39 396



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 282 Mkr (249).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 607 Mkr, varav 908 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 329 Mkr (301) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 1 941 Mkr (1 995).



Wihlborgs har tecknat hyresavtal med Media Evolution som flyttar in på två våningar i Gångtappen i Malmö, totalt 1 600 m². I Gångtappens bottenvåning ska Media Evolution skapa en kreativ plats för möten och evenemang och på andra våningen kommer man att driva ett co-working space där mindre företag kan hyra arbetsplatser.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 31 MARS 2018

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 180331, Mkr
Sunnanå 12:53	Industri/Lager	Malmö	Q3 2018	2 300	100	66	36
Kranen 9	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2018	2 200	100	114	40
Gimle 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2019	9 000	80	392	154
Polisen 5	Kontor/Butik	Helsingborg	Q3 2019	4 000	100	182	116
Bure 2	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2019	6 800	0	238	52
Raffinaderiet 5	Kontor/Butik	Lund	Q4 2019	1 900	0	63	0
Summa				26 200		1 055	398

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	356 597	47 590	274 893	33 420	15 138 ¹	727 638	35
Helsingborg	159 709	60 565	291 501	22 284	12 064 ²	546 123	26
Lund	138 332	11 292	29 567	31 924	8 645 ³	219 760	11
Köpenhamn	383 885	7 402	94 348	19 349	85 940 ⁴	590 924	28
Totalt	1 038 523	126 849	690 309	106 977	121 787	2 084 445	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	14 170	882	2 058	95	837	637	76	664	4,7
Industri/Lager	50	263	2 285	218	828	94	205	154	75	164	7,2
Projekt & Mark	26	36	1 169	20	569	-	4	-1	-	1	-
Totalt Malmö	125	728	17 624	1 121	1 540	93	1 046	791	76	828	4,7
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	30	176	4 639	324	1 842	94	305	228	75	239	5,1
Industri/Lager	61	370	2 950	309	836	90	277	197	71	212	7,2
Projekt & Mark	11	-	191	0	-	-	0	0	-	0	-
Totalt Helsingborg	102	546	7 779	634	1 161	92	583	425	73	451	5,8
LUND											
Kontor/Butik	22	189	6 010	414	2 187	93	384	288	75	317	5,3
Industri/Lager	4	20	149	15	756	84	13	9	74	10	6,7
Projekt & Mark	3	11	536	13	1 199	-	13	12	-	12	-
Totalt Lund	29	220	6 695	442	2 010	93	410	309	75	340	5,1
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	45	524	6 781	623	1 188	94	586	392	67	415	6,1
Industri/Lager	8	55	439	49	888	88	43	32	74	33	7,5
Projekt & Mark	2	12	77	0	-	-	0	0	-	0	-
Totalt Köpenhamn	55	591	7 297	672	1 137	94	629	424	67	448	6,1
Totalt Wihlborgs	311	2 084	39 396	2 868	1 376	93	2 668	1 948	73	2 067	5,2
Totalt exklusive projekt och mark	269	2 026	37 422	2 834	1 399	94	2 651	1 936	73	2 054	5,5



I januari 2018 gjorde Wihlborgs två förvärv i Köpenhamn: Blokken 84 i Birkerød (bilden) om 8 600 m² och Mileparken 9–11 i Skovlunde om 5 000 m².

Fastighetstransaktioner

Fyra fastigheter har förvärvats under det första kvartalet. Blokken 84 och Mileparken 9-11 omfattande 8 606 respektive 4 976 m² är belägna i Köpenhamnsområdet. I Lund förvärvades kontorsfastigheten Raffinaderiet 3 omfattande 4 889 m² samt projektfastigheten Raffinaderiet 5 där 1 800 m² kontor kommer att byggas.

Under kvartalet har avtal träffats dels om förvärv av två fastigheter i Helsingborg, Musköten 15 och Bunkagärdet 6, med tillträde under andra kvartalet och dels försäljning av Ringspännat 3 i Malmö, med beräknat frånträde under tredje kvartalet 2018.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–MARS 2018

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2018, Mkr ¹
Förvärv							
1	Raffinaderiet 3	Lund	Lund Centrum	Kontor/Butik	4 889		
	Raffinaderiet 5	Lund	Lund Centrum	Projekt & Mark	-		
	Blokken 84	Rudersdal	Köpenhamn Nord	Industri/Lager	8 606		
	Mileparken 9-11	Ballerup	Köpenhamn Öst	Industri/Lager	4 976		
Förvärv totalt 2018					18 471	149	3
Försäljningar							
	-	-	-	-	-	-	-
Försäljningar totalt 2018					-	-	-

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

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2018 till 13 913 Mkr (13 592) och soliditeten till 34,7 procent (34,7).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 21 145 Mkr (20 653) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 2,47 procent (2,53).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 21,1 miljarder kronor, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 53,7 procent (53,5).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 31 mars 2018 till 4,0 år (4,0). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. länelöften uppgick till 6,0 år (6,2).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 MARS 2018

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2018	8 425	1,24	1 568	1 568
2019	1 519	0,53	10 346	9 361
2020	0	0,00	4 473	3 518
2021	4 000	3,71	375	375
2022	2 000	3,08	0	0
<2022	5 202	3,72	6 325	6 325
Totalt	21 145	2,44*	23 087	21 145

*) 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 MARS 2018

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 926 Mkr (943), vilket inneburit en positiv värdeförändring under året om 17 Mkr (54). Värdeförändringen har påverkats dels av att ränteterminer med ett värde om 73 Mkr har förfallit till betalning, dels av förändrade marknadsräntor. Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet i perioden.

I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivatet till verkligt värde. Wihlborgs innehar stängningsbara swappar med ett nominellt värde om 3 000 Mkr vilka har ett verkligt värde om 297 (334) MSEK per 31 mars 2018. Då säkringsredovisning inte tillämpas för dessa swappar är de värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Verkliga värdet kategoriserades på dessa instrument tidigare i nivå 3. Principiellt består de stängningsbara swapparna av två separata komponenter, en swapp och en option för stängning, vilka ska värderas. Stängningen av swapparna kan endast genomföras till marknadspris vid tidpunkten för stängning och enbart på motpartens initiativ, en köpoption. Med hänsyn till detta är verkligt värde på köpoptionen för Wihlborgs vid varje tillfälle noll då optionen inte har något realvärde då exercis alltid sker till marknadsvärde. Swappkomponenten värderas enligt samma principer som övriga swappar. Med hänvisning till reglerna i IFRS 13 om värderingskategorier, där verkligtvärdekategorier bestäms av den lägsta nivån på information, vilken har betydande inverkan på värderingen, har Wihlborgs bedömt att de stängningsbara swapparna framåtriktat ska hänföras till nivå 2, då det inte föreligger något skäl till differentiering gentemot ej stängningsbara swappar. En överföring av det verkliga värdet på de stängningsbara swapparna har därmed gjorts från nivå 3 till nivå 2.

Övrigt

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet heltidsanställda i Wihlborgs 162 personer (149), varav 71 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 61 medarbetare, 27 i Helsingborg, 19 i Lund och 55 i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 33 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 11 Mkr (124), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier samt övriga andelar.

Se sidan 17 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2017 på sid 102–103 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 23 851.

STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS 31 MARS 2018

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	7 883	10,3
SEB fonder	4 242	5,5
Länsförsäkringar fonder	2 607	3,4
SHB fonder	2 508	3,3
Familjen Qviberg	2 162	2,8
Norges Bank	1 933	2,5
Nordea fonder	968	1,3
Tibia Konsult AB	813	1,1
DnB - Carlson fonder	741	1,0
Odin Ejendom	690	0,9
Övriga aktieägare reg. i Sverige	22 396	29,1
Övriga aktieägare reg. utomlands	29 915	38,9
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 2017 sid 75–79 och 96–97 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. Upplýsingar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Wihlborgs hyresintäkter består till övervägande del av intäkter, 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 hyresintäkterna och kommit fram till att koncernens serviceintäkter bör redovisas separat från övriga hyresintäkter. Serviceintäkterna avser all vidaredebitering i form av värme, el m.m, medan övriga hyresintäkter avser sedvanligt utdebiterad hyra inklusive index och fastighetsskatt. Upplýsing kring detta finns under rubriken Hyresintäkter på sidan 6 i denna rapport. Wihlborgs har identifierat serviceintäkter i Danmark som tidigare net-toredovisats, dessa redovisas från och med 2018 brutto, då bolaget

agerar som huvudman och inte agent. Förändringen påverkar inte driftsresultatet men innebär en ökning av totala hyresintäkterna och en motsvarande ökning av driftskostnaderna.

IFRS 9 finansiella instrument ersatte 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 räntederivaten, 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 de redovisade hyresfordringarna.

I övrigt överensstämmer redovisningsprinciper och beräkningsmetoder med de som tillämpades i senaste årsredovisningen. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2.

De finansiella rapporterna återfinns på sidan 14–18.

Nya skatteregler för företagssektorn

I slutet av mars presenterade regeringen lagrådsremissen gällande ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv.

Förslaget innebär i korthet följande:

- Ränteavdraget maximeras till 30 procent av skattemässigt EBITDA
- Sänkt bolagsskatt i två steg till 20,6 procent till år 2021.
- Primäravdrag införs som innebär att 12 procent av nyproducerade hyreshus anskaffningsvärdet hänförlig till byggnad får dras av inom en sexårsperiod från färdigställandet.

För Wihlborgs innebär de nya reglerna ett ökat beskattningsunderlag samtidigt som den nominella skattesatsen sänks. Dock bedöms inte den betalda skatten öka de närmsta åren på grund av ränteavdragsbegränsningen. Den sänkta nominella skattesatsen innebär vidare att den uppskjutna skatteskulden räknas om vilket ger en redovisningsmässig skatteintäkt om cirka 200 Mkr när skattesatsen sänks. Det nya regelverket är tänkt att träda ikraft den 1 januari 2019.

Händelser efter rapportperioden

I april har avtal tecknats om avyttring av fastigheten Gjuteriet 22 med frånträde under tredje kvartalet 2018.

Malmö den 25 april 2018

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl, vd

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

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2018 jan–mars 3 mån	2017 jan–mars 3 mån	2017/2018 apr–mar 12 mån	2017 jan–dec 12 mån
Hyresintäkter	668	549	2 470	2 351
Driftskostnader	-119	-91	-349	-321
Reparation och underhåll	-20	-18	-80	-78
Fastighetsskatt	-41	-31	-142	-132
Tomträttsavgäld	-1	-1	-5	-5
Fastighetsadministration	-27	-20	-105	-98
Summa fastighetskostnader	-208	-161	-681	-634
Driftsöverskott	460	388	1 789	1 717
Central administration	-15	-13	-57	-55
Ränteintäkter	3	3	12	12
Räntekostnader	-123	-117	-501	-495
Förvaltningsresultat	325	261	1 243	1 179
Värdeförändring fastigheter	46	56	1 841	1 851
Värdeförändring derivat	17	54	164	201
Resultat före skatt	388	371	3 248	3 231
Aktuell skatt	-10	-2	-35	-27
Uppskjuten skatt	-75	-80	-631	-636
Periodens resultat¹	303	289	2 582	2 568
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²				
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	18	0	21	3
Summa totalresultat för perioden¹	321	289	2 603	2 571
Vinst per aktie ³	3,94	3,76	33,59	33,41
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857

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

2) Avser poster som 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.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	39 396	33 217	38 612
Övriga anläggningstillgångar	338	294	312
Kortfristiga fordringar	185	173	114
Likvida medel	208	131	179
Summa tillgångar	40 127	33 815	39 217
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13 913	11 752	13 592
Uppskjuten skatteskuld	3 055	2 442	2 989
Låneskulder	21 145	17 603	20 653
Derivat	926	1 090	943
Övriga långfristiga skulder	55	53	55
Kortfristiga skulder	1 033	875	985
Summa eget kapital och skulder	40 127	33 815	39 217

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-mar 2018	jan-mar 2017	jan-dec 2017
Totalt eget kapital vid periodens början	13 592	11 463	11 463
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	13 592	11 463	11 463
Lämnad utdelning	-	-	-442
Periodens resultat	303	289	2 568
Övrigt totalresultat	18	0	3
Belopp vid periodens slut	13 913	11 752	13 592
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	13 913	11 752	13 592

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan-mar 2018	jan-mar 2017	jan-dec 2017
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	460	388	1 717
Central administration	-15	-13	-55
Avskrivningar	1	1	2
Betald finansnetto	-124	-117	-477
Betald inkomstskatt	-1	0	-34
Förändring övrigt rörelsekapital	-34	-19	146
Kassaflöde löpande verksamheten	287	240	1 299
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-149	-178	-2 780
Investeringar i befintliga fastigheter	-282	-249	-1 061
Avyttring av fastigheter	-	11	11
Ökning övriga anläggningstillgångar	-26	-5	-24
Kassaflöde investeringsverksamheten	-457	-421	-3 854
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-	-	-442
Ökning lån	199	60	2 924
Minskning övriga långfristiga skulder	-	-	-
Kassaflöde finansieringsverksamheten	199	60	2 482
Periodens kassaflöde	29	-121	-73
Likvida medel vid periodens början	179	252	252
Likvida medel vid periodens slut	208	131	179

KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016
Hysesintäkter	668	632	614	556	549	534	517	507
Driftskostnader	-119	-98	-69	-62	-91	-76	-49	-61
Reparation och underhåll	-20	-24	-17	-19	-18	-26	-14	-20
Fastighetsskatt	-41	-36	-34	-32	-31	-27	-28	-27
Tomträttsavgäld	-1	-2	-1	-1	-1	-2	-1	-1
Fastighetsadministration	-27	-32	-26	-20	-20	-24	-19	-20
Driftsöverskott	460	440	467	422	388	379	406	378
Förvaltningsresultat	325	295	333	290	261	263	279	255
Periodens resultat	303	1 073	603	603	289	1 306	287	1 181
Överskottsgrad, %	68,9	69,6	76,1	75,9	70,7	71,0	78,5	74,6
Direktavkastning, %	4,7	4,7	5,3	5,0	4,7	4,8	5,4	5,1
Soliditet, %	34,7	34,7	33,3	34,4	34,8	34,3	32,7	32,1
Räntabilitet på eget kapital, %	8,8	32,9	19,7	20,4	10,0	48,3	11,5	49,9
Resultat per aktie, kr	3,94	13,96	7,85	7,85	3,76	16,99	3,73	15,37
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,23	3,84	4,33	3,77	3,40	3,42	3,63	3,32
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,73	4,51	5,58	3,68	3,12	3,99	3,79	3,40
EPRA NAV per aktie, kr	232,82	228,01	211,43	203,30	198,86	194,76	177,41	172,33
Börskurs i % av EPRA NAV per aktie	83,1	86,1	94,2	87,6	85,4	87,0	102,9	99,9
Redovisat fastighetsvärde	39 396	38 612	36 928	34 019	33 217	32 755	30 522	30 161
Eget kapital	13 913	13 592	12 513	11 916	11 752	11 463	10 155	9 863
Balansomslutning	40 127	39 217	37 580	34 604	33 815	33 414	31 065	30 713

Se definitioner av nyckeltal på wihlborgs.se

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–MAR

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	267	239	145	134	98	97	158	79	668	549
Kostnader	-80	-69	-48	-44	-28	-26	-52	-22	-208	-161
Driftsöverskott	187	170	97	90	70	71	106	57	460	388

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 460 Mkr (388) och resultat före skatt 388 Mkr (371) består av central administration -15 Mkr (-13), räntenetto -120 Mkr (-114) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 63 Mkr (110).

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-mar 2018	jan-mar 2017	jan–dec 2017
Intäkter	38	35	145
Kostnader	-39	-35	-153
Rörelseresultat	-1	0	-8
Finansiella intäkter	151	134	1 622
Finansiella kostnader	-240	-117	-587
Resultat före skatt	-90	17	1 027
Bokslutsdispositioner	0	0	0
Skatt	20	-4	-3
Periodens resultat	-70	13	1 024
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	-70	13	1 024

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Andelar i koncernföretag	9 084	8 596	9 073
Fordringar hos koncernföretag	11 792	10 358	11 615
Övriga tillgångar	604	588	591
Kassa och bank	42	8	19
Summa tillgångar	21 522	19 550	21 298
Eget kapital	3 799	3 300	3 869
Skulder till kreditinstitut	13 786	12 671	13 624
Derivat	926	1 090	943
Skulder till koncernföretag	2 820	2 297	2 712
Övriga skulder	191	192	150
Summa eget kapital och skulder	21 522	19 550	21 298

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-mar 2018	jan-mar 2017	apr/mar 2017/18	jan-dec 2017
FINANSIELLA				
Räntabilitet på eget kapital, %	8,8	10,0	20,1	20,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,7	5,9	11,1	11,1
Soliditet, %	34,7	34,8	34,7	34,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,2	3,5	3,4
Belåningsgrad fastigheter, %	53,7	53,0	53,7	53,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,5	1,5
AKTIERELATERADE				
Resultat per aktie, kr	3,94	3,76	33,59	33,41
Resultat före skatt per aktie, kr	5,05	4,83	42,26	42,04
EPRA EPS per aktie, kr	3,90	3,07	14,50	13,67
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	3,73	3,12	17,51	16,90
Eget kapital per aktie I, kr	181,03	152,91	181,03	176,85
Eget kapital per aktie II, kr	220,77	184,68	220,77	215,74
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	232,82	198,86	232,86	228,01
Börskurs per aktie, kr	193,40	169,90	193,40	196,30
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	6,25
Aktiens direktavkastning, % ¹	-	-	-	3,2
Aktiens totalavkastning, % ¹	-	-	-	19,3
P/E-tal I, ggr	12,3	11,3	5,8	5,9
P/E-tal II, ggr	12,4	13,8	13,3	14,4
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	311	286	311	308
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	39 396	33 217	39 396	38 612
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,9	4,9	4,9	4,9
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,2	5,1	5,2	5,1
Uthyrbar yta, m ²	2 084 445	1 858 439	2 084 445	2 066 874
Hyresvärde, kr per m ²	1 376	1 287	1 376	1 334
Driftsöverskott, kr per m ²	936	870	936	912
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	93	92	93	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	94	92	94	94
Estimerad överskottsgrad, %	73	74	73	74
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	162	138	162	149

I denna delårsrapport har två nya nyckeltal tillkommit, EPRA EPS och räntabilitet på sysselsatt kapital. Dessa ersätter förvaltningsresultat per aktie samt räntabilitet på totalt kapital. De nya nyckeltalen motsvarar bättre önskemål från investerare samt ger en mer rättvis bild av räntabiliteten.

1) Beräknas endast för kalenderår.

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på wihlborgs.se

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

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