

## Januari–juni 2018

### JANUARI–JUNI 2018

Hysesintäkterna ökade med 20 procent till 1 330 Mkr (1 106)

Driftsöverskottet ökade med 18 procent till 957 Mkr (810)

Förvaltningsresultatet ökade med 23 procent till 679 Mkr (551)

Periodens resultat uppgår till 923 Mkr (892), motsvarande ett resultat per aktie om 6,00 kr (5,80)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2018 apr–jun	2017 apr–jun	2018 jan–jun	2017 jan–jun
Hysesintäkter	662	557	1 330	1 106
Driftsöverskott	497	422	957	810
Förvaltningsresultat	354	290	679	551
Värdeförändring fastigheter	238	496	284	552
Värdeförändring derivat	0	-12	17	42
Periodens resultat	620	603	923	892
Resultat per aktie, kr	4,03	3,92	6,00	5,80
Överskottsgrad, %	75	76	72	73
Soliditet, %	34,7	34,4	34,7	34,4
Uthyrningsgrad, %*	94	93	94	93

\*) Exklusive Projekt & Mark.



I juni flyttade Wihlborgs huvudkontor till Gångtappen i Dockan, ett stenkast från det tidigare kontoret på Dockplatsen. Under hösten flyttar ytterligare företag in, däribland Hypergene, Proact IT Sweden, Noda Intelligent Systems, Hoya Lens Sweden och Media Evolution.

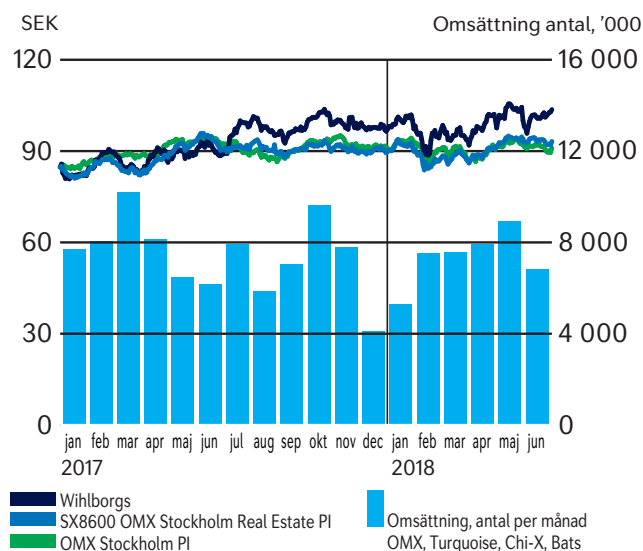
# Finansiella mål

- 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

170101–180630



# Jan-jun 2018

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

# Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport jan – sep	<b>23 okt 2018</b>
Bokslutskommuniké jan – dec	<b>12 feb 2019</b>
Delårsrapport jan – mar	<b>25 april 2019</b>

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

## KONTAKTPERSONER

Ulrika Hallengren, vd. Telefon: 040-690 57 95, E-post: [ulrika.hallengren@wihlborgs.se](mailto:ulrika.hallengren@wihlborgs.se)  
Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef. Telefon: 040-690 57 31, E-post: [arvid.liepe@wihlborgs.se](mailto: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 **9 juli 2018 kl. 07:30 CEST**.



## Vd-kommentar

Det har varit ett händelserikt andra kvartal för Wihlborgs. Jag tillträdde som vd i samband med årsstämman i april då Anders Jarl utsågs till styrelseordförande. I maj genomförde vi en aktiesplit, vilket manifesterade att vi sedan den förra spliten 2011 har fördubblat värdet på bolaget. Vår tillväxt har även skapat behov av mer utrymme för oss själva, och de möten vi vill ha med våra kunder. I juni flyttade vi därför till nya lokaler i Gängtappen på Dockan i Malmö. Allt detta har vi gjort med bibehållet högt fokus på att hålla tempot uppe i vår verksamhet.

Vår kontinuerliga tillväxt visar sig i siffrorna även detta kvartal. Hyresintäkterna uppgick under det andra kvartalet till 662 Mkr, en ökning med mer än 100 Mkr eller 19 procent jämfört med samma period föregående år. Driftsöverskottet ökade till 497 Mkr vilket motsvarar 18 procents uppgång och en överskottsgrad om drygt 75 procent. Förvaltningsresultatet steg till 354 Mkr, upp 22 procent.

Framtida tillväxt kommer drivas både av vår nettouthyrning och av våra projektinvesteringar. Nettouthyrningen var under kvartalet mycket god och uppgick

till 46 Mkr. Bland de större avtalen vill jag gärna lyfta fram att polisutbildningen vid Malmö universitet kommer flytta in i Kranen 2 på Dockan där Malmö högskola tidigare bedrev utbildning. Dessutom har vi tecknat avtal med Exakta om sammanlagt nästan 15 000 m<sup>2</sup> i Östra Hamnen i Malmö. När det gäller kontorslokaler ser vi en fortsatt god efterfrågan, inte minst i Malmö. Till exempel är Gängtappen i Dockan nu fullt uthyrd sedan Hypergene, Proact IT Sweden, Noda Intelligent Systems och Hoya Lens Sweden under kvartalet tecknat avtal om totalt 2 500 m<sup>2</sup>. I Helsingborg har vi tecknat avtal med Gaia Biomaterials om 4 000 m<sup>2</sup> och i Lund utvecklar vi relationen med Sveriges forskningsinstitut och innovationspartner RISE som tecknat avtal om 2 500 m<sup>2</sup> på Ideon.

Öresundsregionen är full av innovationskraft och har ett starkt och växande näringsliv. Som stor aktör här vill vi hjälpa till att skapa möjligheter för fortsatt tillväxt. Att vi gör det bekräftas av att vi har fortsatt en hög investeringsnivå. Utöver redan kända projekt har vi startat en helrenovering av fastigheten Mileparken 22 i Ballerup vilket kommer ge oss ytterligare 11 000 m<sup>2</sup> moderna

kontorsytor på den danska marknaden. De stora investeringarna kommer även att fortsätta, där fokus just nu framför allt ligger på projektet Prisma i Oceanhamnen i Helsingborg. Redan nu ser vi en stor nyfikenhet på kontor här – i fint läge med närhet till både centrum och vid kanten av Öresund. I Malmö är Hyllie ett viktigt utvecklingsområde för både Wihlborgs och Malmö stad, och där bygger vi just nu två kontorshus – Dungen och Origo – men vi tittar även på fler byggmöjligheter i det längre perspektivet. Vi står starka i vår tro på regionens kraft och utveckling, där antalet sysselsatta, inte minst i kontorsintensiva branscher, växer i alla fyra städer där vi är verksamma vilket ger en ökad efterfrågan.

Värdet på våra fastigheter fortsätter att öka. Under kvartalet uppgick värdeförändringarna på dessa till 238 Mkr. Det ökade värdet är till allra största del drivet av ökad uthyrning. Det totala värdet uppgår nu till 39,9 miljarder kronor, vilket är en ökning med 1,2 miljarder sedan årsskiftet. Vi har med detta som bas en belåningsgrad på 54 procent och soliditeten uppgår nu till 34,7 procent. Därmed har vi en stabil finansiell bas – en avgörande faktor och något som ger oss möjlighet att fortsätta utveckla Wihlborgs och regionen även framöver.

Som sagt, mycket har hänt under kvartalet. Men mycket är samtidigt detsamma. Vi är trygga i vår strategi

och vårt fokus på Öresundsregionen. Vi fortsätter att växa och att fokusera på att öka vårt förvaltningsresultat. Vi fortsätter att förvärva fastigheter, och även att avyttra en del, för att ständigt förbättra kvaliteten i vår portfölj. Och vi fortsätter att investera i projekt som hjälper våra hyresgäster att växa och som bidrar till att utveckla de städer där vi verkar. För ett fortsatt framgångsrikt Wihlborgs är det också avgörande att vi tar väl hand om våra hyresgäster. Detta har vi starkt fokus på och det är ett ständigt pågående arbete. I juni presenterades resultatet av vår senaste kundundersökning och jag är glad och stolt över att vi än en gång får goda betyg av våra kunder: 4,15 på en femgradig skala. Men vi slår oss aldrig till ro utan fortsätter jobba hårt för att förbättra oss ytterligare.

Anders Jarl lämnade över stafettpippen till mig med orden "det mesta är ännu ogjort". Det bär jag med mig när jag och våra medarbetare tillsammans fortsätter att bygga ett starkt och lönsamt Wihlborgs.

Ulrika Hallengren, vd

## Marknadskommentar

Internationellt fortsätter konjunkturen att förstärkas och uppgången omfattar de flesta länder i världsekonomin enligt Konjunkturinstitutets rapport, Konjunkturläget i juni 2018. Framför allt kommer investeringarna att öka snabbt 2018 och 2019, vilket är ett normalt scenario i en konjunkturuppgång. Detta är gynnsamt för tillväxtpotentialen i den globala ekonomin. Arbetslösheten är låg och antas fortsätta falla i många länder.

I Sverige är konjunkturen fortsatt stark och kulminerar i år. Minskade bostadsinvesteringar under 2019, vilka tidigare bidragit starkt till konjunkturen, dämpas. Detta gör att tillväxten mattas av.

Sysselsättningsutvecklingen har varit stark de senaste åren och den starka tillväxten fortsätter även i år. Offentlig sektor har bidragit ovanligt mycket men i fjol började tillväxten dämpas, främst på grund av färre asylsökande och nyanlända. Andelen unga och äldre i befolkningen fortsätter att öka vilket sammantaget ger en fortsatt tillväxt, om än i långsammare takt, inom offentlig sektor. Tjänstesektorn fortsätter växa.

Löneökningstakten ökade under första kvartalet 2018 efter ett långsamt 2017, och fortsätter stiga då bristen

på arbetskraft med efterfrågad kompetens förblir högre än normalt. Hushållens reala disponibla inkomster ökar jämförelsevis snabbt i år på grund av den goda sysselsättningsökningen och finanspolitiska åtgärder riktade mot dem.

Riksbanken kom med sitt senaste räntebesked den 3 juli. De lämnar räntan oförändrad på -0,5 procent och samtidigt lämnas räntebanan intakt. Högre energipriser tillsammans med kronans svagare utveckling har tillsammans bidragit till en inflation vid målet på 2 procent men mått på underliggande inflation, som ger en indikation om vart inflationen är på väg på sikt, tyder alltså på att inflationstrycket är måttligt. Riksbanken förväntar sig att långsamma höjningar av räntan påbörjas i slutet av året.

I Danmark steg bruttonationalprodukten med 0,4 procent första kvartalet 2018, säsongskorrigerat, jämfört med föregående kvartal. Tillväxtsiffrorna för 2017 reviderades upp med 0,1 procentenheter till 2,3 procent. Sysselsättningen är fortsatt stark och antalet sysselsatta ökade med 15 500 personer första kvartalet 2018 vilket motsvarar en ökning med 1,8 procent på årsbasis.

# Intäkter, kostnader och resultat, jan-jun 2018

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

## Hyresintäkter

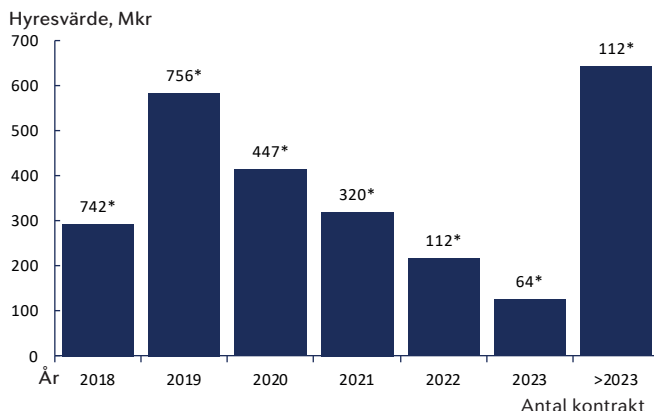
Hyresintäkterna uppgick till 1 330 Mkr (1 106). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 132 Mkr (93). Fastighetsförvärv har bidragit med 131 Mkr till ökningen av intäkterna. Övrig ökning förklaras av färdigställda projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt. Dessutom har en starkare dansk krona medfört en ökning av intäkterna med 12 Mkr.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 20 procent jämfört med samma period 2017.

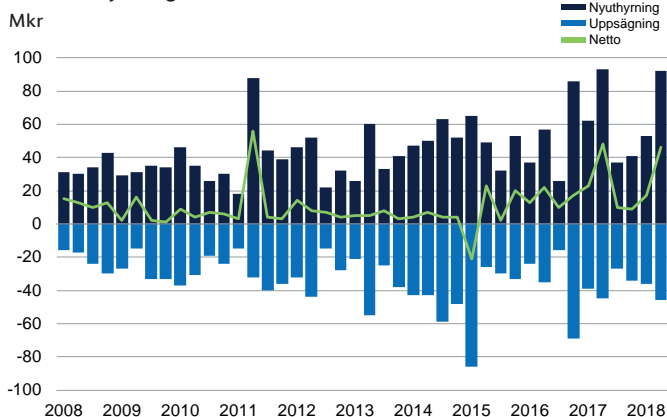
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, är 94 procent vilket är en procentenhet högre än vid årsskiftet.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 146 Mkr (155). Periodens uppsägningar har uppgått till 82 Mkr (84). Detta innebär en nettouthyrning om 64 Mkr (71).

Löptider för lokalyreskontrakt per 30 juni 2018



Nettouthyrning, kvartalsvis



Vid Wihlborgs årsstämma den 25 april avtackades tidigare styrelseordföranden Erik Paulsson och Anders Jarl lämnade vd-rollen och valdes till ny ordförande.

## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 373 Mkr (296). Ökningen förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt.

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

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 957 Mkr (810) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (73). Av ökningen är 95 Mkr hänförligt till fastighetsförvärv.

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 32 Mkr (26).

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -246 Mkr (-233), varav ränteintäkterna uppgick till 5 Mkr (6).

Periodens räntekostnader, inkl. effekter av räntederivat, uppgick till 251 Mkr (239). De ökade räntekostnaderna beror på ökade låneskulder. Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under kvartalet till 145 Mkr. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 2,40 procent, jämfört med 2,53 procent vid årsskiftet.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 679 Mkr (551).

## Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 980 Mkr (1 145). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 284 Mkr (552) medan värdeförändringar på derivat uppgick till 17 Mkr (42).

## Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 923 Mkr (892). Den totala skatten uppgick till 57 Mkr, varav aktuell skatt 20 Mkr och uppskjuten skatt 37 Mkr. Den uppskjutna skatten har reducerats med en skatteintäkt om 159 Mkr till följd av beslutet att sänka bolagsskatten i två steg till 20,6 procent till år 2021.



I juni tecknade Wihlborgs ett tioårigt hyresavtal med Malmö universitet som fått i uppdrag att driva polisutbildningen i Malmö. Avtalet omfattar 9 000 m<sup>2</sup> på två plan i Kranen 2 i Dockan i Malmö. Lokalerna kommer att användas till de praktiska momenten i undervisningen och ska stå klara den 1 juli 2019.

# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 30 juni 2018

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 juni 2018. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2018.

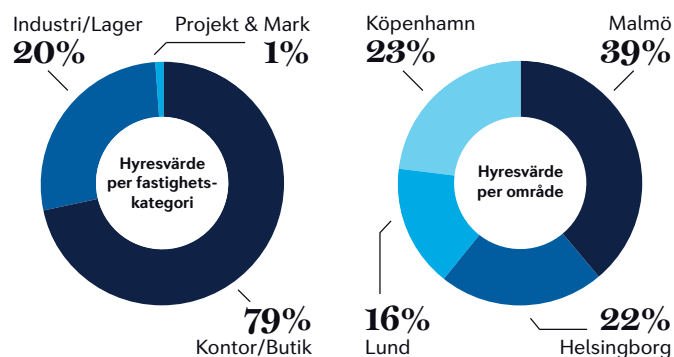
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för juli 2018, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 juni 2018 av 308 fastigheter (308) med en uthyrbar yta om 2 068 000 m<sup>2</sup> (2 067 000).

Tio av fastigheterna (10) innehåller tomträtt. Redovisat värde uppgick till 39 856 Mkr (38 612), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 867 Mkr (2 758) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 2 669 Mkr (2 565). Jämfört med 12 månader tidigare uppgick ökningen i kontrakterade hyresintäkter till 4,3 procent i lika bestånd.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 94 procent (94) och för industri/lager till 92 procent (91). Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 79 respektive 20 procent av totalt hyresvärde, och resterande en procent är hänförligt till projekt/mark.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, från förvaltningsfastigheterna är 2 070 Mkr (1 997) vilket med ett redovisat värde om 38 218 Mkr (36 821) innebär en aktuell direktavkastning om 5,4 procent (5,4). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,1 procent (5,1) för kontor/butik och 7,2 procent (7,1) för industri/lager.



I Hyllie bygger Wihlborgs kontorshuset Origo med inflyttning sommaren 2019. Alla hyresgäster får egen balkong och i huset finns gemensamma konferensrum och cykelgarage med dusch och omklädningsrum. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



## Värdeförändringar fastigheter

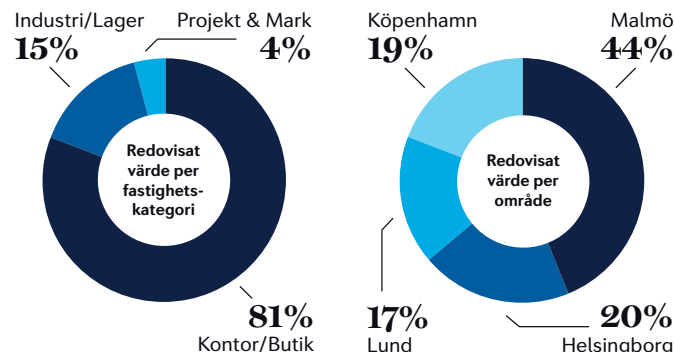
Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Värderingen av fastigheterna per 2018-06-30 har i huvudsak skett internt och har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 284 Mkr (552).

Vid värdering till verkligt värde tillämpas en avkastningsbaserad metod. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur, i normalfallet femåriga, kassaflödesanalyser. Pågående nybyggnation värderas som om projektet vore färdigställt men med avdrag för återstående kostnad. Obebyggd mark har värderats enligt ortsprismetod.

Per den 30 juni 2018 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 39 856 Mkr (38 612).

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2018	38 612
Förvärv	208
Investeringar	543
Avyttringar	-144
Värdeförändring	284
Valutaomräkningar	353
Redovisat värde 30 juni 2018	<b>39 856</b>



## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 543 Mkr (471).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 661 Mkr, varav 781 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 361 Mkr (301) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 1 935 Mkr (1 995).



Wihlborgs årsstämma hölls på Slagthuset i Malmö och besöktes liksom tidigare av ett stort antal intresserade aktieägare.

### PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 30 JUNI 2018

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 180630, Mkr
Sunnanå 12:53	Industri/Lager	Malmö	Q3 2018	2 300	100	66	50
Kranen 9	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2018	2 200	100	114	51
Mileparken 22	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q4 2018	11 000	20	69	7
Gimle 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2019	9 000	85	392	201
Polisen 5	Kontor/Butik	Helsingborg	Q3 2019	4 000	100	182	133
Bure 2	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2019	6 800	0	238	68
Kranen 2	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2019	9 000	80	209	0
Raffinaderiet 5	Kontor/Butik	Lund	Q4 2019	1 900	0	63	14
<b>Summa</b>				<b>46 200</b>		<b>1 333</b>	<b>524</b>

## FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Kontor, m <sup>2</sup>	Butik, m <sup>2</sup>	Industri/lager, m <sup>2</sup>	Utb/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt, m <sup>2</sup>	Totalt, m <sup>2</sup>	Andel, %
Malmö	355 442	47 503	257 834	33 420	15 138 <sup>1</sup>	709 337	34
Helsingborg	159 482	60 565	293 822	22 284	12 064 <sup>2</sup>	548 217	26
Lund	138 332	11 292	29 578	31 924	8 645 <sup>3</sup>	219 771	11
Köpenhamn	383 885	7 402	94 348	19 349	85 940 <sup>4</sup>	590 924	29
<b>Totalt</b>	<b>1 037 141</b>	<b>126 762</b>	<b>675 582</b>	<b>106 977</b>	<b>121 787</b>	<b>2 068 249</b>	<b>100</b>
<b>Andel, %</b>	<b>50</b>	<b>6</b>	<b>33</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 m<sup>2</sup> hotell.

2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 m<sup>2</sup> bostäder.

3) I övrig yta Lund ingår 8 215 m<sup>2</sup> hotell.

4) I övrig yta Köpenhamn ingår 38 848 m<sup>2</sup> datahall, 5 600 m<sup>2</sup> hotell och 7 464 m<sup>2</sup> bostäder.

## FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSOMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastig- heter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m <sup>2</sup>	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., %
<b>MALMÖ</b>											
Kontor/Butik	49	428	14 230	887	2 072	95	842	640	76	667	4,7
Industri/Lager	46	243	2 162	210	865	94	197	146	74	155	7,2
Projekt & Mark	26	38	1 352	20	531	-	3	-1	-	0	-
<b>Totalt Malmö</b>	<b>121</b>	<b>709</b>	<b>17 744</b>	<b>1 118</b>	<b>1 576</b>	<b>93</b>	<b>1 043</b>	<b>785</b>	<b>75</b>	<b>822</b>	<b>4,6</b>
<b>HELSINGBORG</b>											
Kontor/Butik	30	176	4 654	325	1 848	94	306	228	75	239	5,1
Industri/Lager	62	372	3 031	313	841	91	284	203	71	218	7,2
Projekt & Mark	11	-	207	0	-	-	0	0	-	0	-
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>103</b>	<b>548</b>	<b>7 892</b>	<b>638</b>	<b>1 165</b>	<b>92</b>	<b>590</b>	<b>430</b>	<b>73</b>	<b>457</b>	<b>5,8</b>
<b>LUND</b>											
Kontor/Butik	23	200	6 548	438	2 191	92	403	302	75	332	5,1
Industri/Lager	4	20	153	14	729	98	14	11	79	12	7,8
Projekt & Mark	2	-	33	-	-	-	-	0	-	0	-
<b>Totalt Lund</b>	<b>29</b>	<b>220</b>	<b>6 734</b>	<b>453</b>	<b>2 059</b>	<b>92</b>	<b>417</b>	<b>313</b>	<b>75</b>	<b>344</b>	<b>5,1</b>
<b>KÖPENHAMN</b>											
Kontor/Butik	45	524	6 940	609	1 163	94	573	388	68	411	5,9
Industri/Lager	8	55	499	48	874	95	46	35	77	36	7,2
Projekt & Mark	2	12	46	0	-	-	0	0	-	0	-
<b>Totalt Köpenhamn</b>	<b>55</b>	<b>591</b>	<b>7 485</b>	<b>658</b>	<b>1 113</b>	<b>94</b>	<b>619</b>	<b>423</b>	<b>68</b>	<b>447</b>	<b>6,0</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>308</b>	<b>2 068</b>	<b>39 856</b>	<b>2 867</b>	<b>1 386</b>	<b>93</b>	<b>2 669</b>	<b>1 951</b>	<b>73</b>	<b>2 070</b>	<b>5,2</b>
<b>Totalt exklusive projekt och mark</b>	<b>267</b>	<b>2 018</b>	<b>38 218</b>	<b>2 846</b>	<b>1 410</b>	<b>94</b>	<b>2 665</b>	<b>1 953</b>	<b>73</b>	<b>2 070</b>	<b>5,4</b>



Wihlborgs tecknade under andra kvartalet ett tolvårigt hyresavtal med den grafiska koncernen Exakta om 10 700 m<sup>2</sup> produktionsyta och 4 000 m<sup>2</sup> kontor i Östra Hamnen i Malmö.

## Fastighetstransaktioner

Under det andra kvartalet förvärvades två fastigheter i Helsingborg, Musköten 15 och Bunkagärdet 6. Fastigheterna omfattar totalt ca 2 200 m<sup>2</sup> och är fullt uthyrda till Svensk Bilprovning. Fyra fastigheter har avyttrats: Löplinan 2, Stångbettet 15, Förbygeln 1 och Stridsyxan 4, samtliga i Malmö. Den totala uthyrningsbara ytan omfattar ca 20 000 m<sup>2</sup>.

### FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–JUNI 2018

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2018, Mkr <sup>1</sup>
<b>Förvärv</b>							
1	Blokken 84	Rudersdal	Köpenhamn Nord	Industri/Lager	8 606		
1	Mileparken 9A	Ballerup	Köpenhamn Öst	Industri/Lager	4 976		
1	Raffinaderiet 3	Lund	Lund Centrum/Gastelyckan	Kontor/Butik	4 889		
1	Raffinaderiet 5	Lund	Lund Centrum/Gastelyckan	Projekt & Mark	-		
2	Bunkagärdet 6	Helsingborg	Helsingborg Söder	Industri/Lager	556		
2	Musköten 15	Helsingborg	Helsingborg Berga	Industri/Lager	1 620		
<b>Förvärv totalt 2018</b>					<b>20 647</b>	<b>208</b>	<b>4</b>
<b>Försäljningar</b>							
2	Förbygeln 1	Malmö	Malmö Yttre	Industri/Lager	5 146		
2	Löplinan 7	Malmö	Malmö Yttre	Industri/Lager	2 489		
2	Stridsyxan 4	Malmö	Malmö Yttre	Industri/Lager	8 522		
2	Stångbettet 15	Malmö	Malmö Yttre	Industri/Lager	3 943		
<b>Försäljningar totalt 2018</b>					<b>20 100</b>	<b>144</b>	<b>3</b>

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

# Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni 2018 till 14 058 Mkr (13 592) efter det att 480 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 34,7 procent (34,7).

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 21 513 Mkr (20 653) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 2,40 procent (2,53).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 21,5 miljarder kronor, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 54,0 procent (53,5).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 30 juni 2018 till 3,8 år (4,0). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 6,0 år (6,2).

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 30 JUNI 2018

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2018	8 357	1,13	460	460
2019	1 959	0,64	9 510	8 247
2020	0	0,00	4 473	4 001
2021	4 000	3,71	2 675	2 475
2022	2 000	3,08	0	0
<2022	5 197	3,72	6 330	6 330
<b>Totalt</b>	<b>21 513</b>	<b>2,37*</b>	<b>23 448</b>	<b>21 513</b>

\*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

### RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 30 JUNI 2018

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

\*) Stängningsbara på motpartens initiativ.

Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj har minskat till 926 Mkr (943), vilket inneburit en positiv värdeförändring under året om 17 Mkr (42). Värdeförändringen har påverkats dels av att ränteterminer med ett värde om 145 Mkr har förfallit till betalning, dels av förändrade marknadsräntor. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet i perioden.

I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivaten till verkligt värde. Wihlborgs innehar stängningsbara swappar med ett nominellt värde om 3 000 Mkr vilka har ett verkligt värde om -297 (-334) Mkr per 30 juni 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 165 personer (149), varav 71 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 61 medarbetare, 29 i Helsingborg, 19 i Lund och 56 i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 35 procent.

### Moderbolaget

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

Moderbolaget har under perioden investerat 20 Mkr (142), 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. Uppgift om ägande per den 30 juni 2018 saknas vid rapportens upprättande.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. Risker som har ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter. Till detta kommer likviditets- och upplåningsrisken.

I årsredovisningen för 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. Upplýsningar 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. Upplýsning kring detta finns under rubriken Hyresintäkter på sidan 6 i denna rapport. Wihlborgs har identifierat serviceintäkter i Danmark som tidigare netto-redovisats, dessa redovisas från och med 2018 brutto, då bolaget agerar som huvudman och inte agent. Förändringen påverkar inte driftresultatet 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 räntederivatet, som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Wihlborgs säkrar nettoinvesteringen i Danmark via lån i danska kronor och säkrings-redovisar 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.

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

Under juni månad antog riksdagen förslaget till nya skatteregler för företagssektorn som bland annat innehåller 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 anskaffningsvärden 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 per 2018-06-30 ger en redovisningsmässig skatteintäkt om 159 Mkr. Det nya regelverket träder i kraft den 1 januari 2019.

Malmö den 9 juli 2018

### Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Anders Jarl  
ordförande

Per-Ingemar Persson  
vice ordförande

Tina Andersson  
ledamot

Sara Karlsson  
ledamot

Jan Litborn  
ledamot

Helen Olausson  
ledamot

Johan Qviberg  
ledamot

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

**RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	2018 apr-jun 3 mån	2017 apr-jun 3 mån	2018 jan-jun 6 mån	2017 jan-jun 6 mån	2017/18 jul-jun 12 mån	2017 jan-dec 12 mån
<b>Hysesintäkter</b>	<b>662</b>	<b>557</b>	<b>1 330</b>	<b>1 106</b>	<b>2 575</b>	<b>2 351</b>
Driftskostnader	-81	-63	-200	-154	-367	-321
Reparation och underhåll	-20	-19	-40	-37	-81	-78
Fastighetskatt	-36	-32	-77	-63	-146	-132
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-5	-5
Fastighetsadministration	-27	-20	-54	-40	-112	-98
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-165</b>	<b>-135</b>	<b>-373</b>	<b>-296</b>	<b>-711</b>	<b>-634</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>497</b>	<b>422</b>	<b>957</b>	<b>810</b>	<b>1 864</b>	<b>1 717</b>
Central administration	-17	-13	-32	-26	-61	-55
Ränteutäkter	2	3	5	6	11	12
Räntekostnader	-128	-122	-251	-239	-507	-495
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>354</b>	<b>290</b>	<b>679</b>	<b>551</b>	<b>1 307</b>	<b>1 179</b>
Värdeförändring fastigheter	238	496	284	552	1 583	1 851
Värdeförändring derivat	0	-12	17	42	176	201
<b>Resultat före skatt</b>	<b>592</b>	<b>774</b>	<b>980</b>	<b>1 145</b>	<b>3 066</b>	<b>3 231</b>
Aktuell skatt	-10	-3	-20	-5	-42	-27
Uppskjuten skatt	38	-168	-37	-248	-425	-636
<b>Periodens resultat <sup>1</sup></b>	<b>620</b>	<b>603</b>	<b>923</b>	<b>892</b>	<b>2 599</b>	<b>2 568</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT <sup>2</sup></b>						
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	5	3	23	3	23	3
<b>Summa totalresultat för perioden <sup>1</sup></b>	<b>625</b>	<b>606</b>	<b>946</b>	<b>895</b>	<b>2 622</b>	<b>2 571</b>
Vinst per aktie <sup>3</sup>	4,03	3,92	6,00	5,80	16,91	16,71
Antal aktier vid periodens slut, tusental <sup>4</sup>	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental <sup>4</sup>	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713

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

2) Avser poster som kommer att omföras till periodens resultat

3) Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnitt under perioden. Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra potentiella stamaktier att beakta.

4) Omräkning har skett för under maj 2018 genomförd aktiesplit 2:1.

**FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	39 856	34 019	38 612
Övriga anläggningstillgångar	345	294	312
Kortfristiga fordringar	129	154	114
Likvida medel	219	137	179
<b>Summa tillgångar</b>	<b>40 549</b>	<b>34 604</b>	<b>39 217</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	14 058	11 916	13 592
Uppskjuten skatteskuld	3 018	2 607	2 989
Låneskulder	21 513	18 073	20 653
Derivat	926	1 102	943
Övriga långfristiga skulder	57	53	55
Kortfristiga skulder	977	853	985
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>40 549</b>	<b>34 604</b>	<b>39 217</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN**

Mkr	jan–jun 2018	jan–jun 2017	jan–dec 2017
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>13 592</b>	<b>11 463</b>	<b>11 463</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	13 592	11 463	11 463
Lämnad utdelning	-480	-442	-442
Periodens resultat	923	892	2 568
Övrigt totalresultat	23	3	3
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>14 058</b>	<b>11 916</b>	<b>13 592</b>
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	-	-	-
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>14 058</b>	<b>11 916</b>	<b>13 592</b>

**KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	Helår 2017
<b>Löpande verksamheten</b>					
Driftsöverskott	497	422	957	810	1 717
Central administration	-17	-13	-32	-26	-55
Återlagda avskrivningar	0	0	1	1	2
Betalt finansnetto	-124	-114	-248	-231	-477
Betald inkomstskatt	0	0	-1	0	-34
Förändring övrigt rörelsekapital	-13	-12	-47	-31	146
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>343</b>	<b>283</b>	<b>630</b>	<b>523</b>	<b>1 299</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av fastigheter	-59	0	-208	-178	-2 780
Investeringar i befintliga fastigheter	-261	-222	-543	-471	-1 061
Avyttring av fastigheter	144	0	144	11	11
Förändring övriga anläggningstillgångar	-7	0	-33	-5	-24
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-183</b>	<b>-222</b>	<b>-640</b>	<b>-643</b>	<b>-3 854</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Lämnad utdelning	-480	-442	-480	-442	-442
Ökning lån	329	387	528	447	2 924
Ökning andra långfristiga skulder	2	0	2	0	0
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>-149</b>	<b>-55</b>	<b>50</b>	<b>5</b>	<b>2 482</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>40</b>	<b>-115</b>	<b>-73</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>208</b>	<b>131</b>	<b>179</b>	<b>252</b>	<b>252</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>219</b>	<b>137</b>	<b>219</b>	<b>137</b>	<b>179</b>

**KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN**

Mkr	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016
<b>Hysesintäkter</b>	<b>662</b>	<b>668</b>	<b>632</b>	<b>614</b>	<b>556</b>	<b>549</b>	<b>534</b>	<b>517</b>
Driftskostnader	-81	-119	-98	-69	-62	-91	-76	-49
Reparation och underhåll	-20	-20	-24	-17	-19	-18	-26	-14
Fastighetskatt	-36	-41	-36	-34	-32	-31	-27	-28
Tomträtsavgäld	-1	-1	-2	-1	-1	-1	-2	-1
Fastighetsadministration	-27	-27	-32	-26	-20	-20	-24	-19
<b>Driftsöverskott</b>	<b>497</b>	<b>460</b>	<b>440</b>	<b>467</b>	<b>422</b>	<b>388</b>	<b>379</b>	<b>406</b>
Förvaltningsresultat	354	325	295	333	290	261	263	279
Periodens resultat	620	303	1 073	603	603	289	1 306	287
Överskottsgrad, %	75,1	68,9	69,6	76,1	75,9	70,7	71,0	78,5
Direktavkastning, %	5,0	4,7	4,7	5,3	5,0	4,7	4,8	5,4
Soliditet, %	34,7	34,7	34,7	33,3	34,4	34,8	34,3	32,7
Räntabilitet på eget kapital, %	17,7	8,8	32,9	19,7	20,4	10,0	48,3	11,5
Resultat per aktie, kr	4,03	1,97	6,98	3,92	3,92	1,88	8,50	1,87
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,30	2,11	1,92	2,17	1,89	1,70	1,71	1,82
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,23	1,87	2,26	2,79	1,84	1,56	2,00	1,89
EPRA NAV per aktie, kr	117,11	116,41	114,00	105,72	101,65	99,43	97,38	88,70
Börskurs i % av EPRA NAV per aktie	88,5	83,1	86,1	94,2	87,6	85,4	87,0	102,9
Redovisat fastighetsvärde	39 856	39 396	38 612	36 928	34 019	33 217	32 755	30 522
Eget kapital	14 058	13 913	13 592	12 513	11 916	11 752	11 463	10 155
Balansomslutning	40 549	40 127	39 217	37 580	34 604	33 815	33 414	31 065

Se definitioner av nyckeltal på wihlborgs.se



**SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–JUN**

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	530	481	294	273	201	191	305	161	1 330	1 106
Fastighetskostnader	-142	-126	-81	-77	-53	-49	-97	-44	-373	-296
Driftsöverskott	388	355	213	196	148	142	208	117	957	810

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 957 Mkr (810) och resultat före skatt 980 Mkr (1 145) består av central administration -32 Mkr (-26), räntenetto -246 Mkr (-233) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 301 Mkr (594).

**RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag**

Mkr	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017
Intäkter	76	69	145
Kostnader	-84	-70	-153
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-8</b>	<b>-1</b>	<b>-8</b>
Finansiella intäkter	1 508	1 310	1 622
Finansiella kostnader	-383	-279	-587
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 117</b>	<b>1 030</b>	<b>1 027</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	0
Skatt	31	13	-3
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 148</b>	<b>1 043</b>	<b>1 024</b>

**BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag**

Mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Andelar i koncernföretag	9 075	8 519	9 073
Fordringar hos koncernföretag	12 295	11 161	11 615
Övriga tillgångar	626	605	591
Kassa och bank	57	7	19
<b>Summa tillgångar</b>	<b>22 053</b>	<b>20 292</b>	<b>21 298</b>
Eget kapital	4 536	3 888	3 869
Skulder till kreditinstitut	14 136	12 953	13 624
Derivat	926	1 102	943
Skulder till koncernföretag	2 215	2 194	2 712
Övriga skulder	240	155	150
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>22 053</b>	<b>20 292</b>	<b>21 298</b>

**KONCERNENS NYCKELTAL**

Mkr	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jul/jun 2017/18	jan-dec 2017
<b>FINANSIELLA</b>				
Räntabilitet på eget kapital, %	13,4	15,3	20,0	20,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	7,0	9,1	10,4	11,1
Soliditet, %	34,7	34,4	34,7	34,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,3	3,6	3,4
Belåningsgrad fastigheter, %	54,0	53,1	54,0	53,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,5	1,5
<b>AKTIERELATERADE <sup>2</sup></b>				
Resultat per aktie, kr	6,00	5,80	16,91	16,71
Resultat före skatt per aktie, kr	6,38	7,45	19,95	21,02
EPRA EPS per aktie, kr	4,05	3,23	7,67	6,84
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	4,10	3,40	9,15	8,45
Eget kapital per aktie I, kr	91,46	77,52	91,46	88,42
Eget kapital per aktie II, kr	111,09	94,48	111,09	107,87
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	117,11	101,65	117,11	114,00
Börskurs per aktie, kr	103,64	89,00	103,64	98,15
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,13
Aktiens direktavkastning, % <sup>1</sup>	-	-	-	3,2
Aktiens totalavkastning, % <sup>1</sup>	-	-	-	19,3
P/E-tal I, ggr	8,6	7,7	6,1	5,9
P/E-tal II, ggr	12,8	13,8	13,5	14,4
Antal aktier vid periodens slut, tusental <sup>2</sup>	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental <sup>2</sup>	153 713	153 713	153 713	153 713
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>				
Antal fastigheter	308	289	308	308
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	39 856	34 019	39 856	38 612
Estimerad direktavkastning, % - alla fastigheter	4,9	4,8	4,9	4,9
Estimerad direktavkastning, % - exkl projektfastigheter	5,1	5,1	5,1	5,1
Uthyrbar yta, kvm	2 068 249	1 858 455	2 068 249	2 066 874
Hysesvärde, kr per kvm	1 386	1 297	1 386	1 334
Driftsöverskott, kr per kvm	943	888	943	912
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	93	92	93	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	94	93	94	94
Estimerad överskottsgrad, %	73	74	73	74
<b>MEDARBETARE</b>				
Antal anställda vid periodens slut	165	143	165	149

1) Beräknas endast för kalenderår.

2) Omräkning har skett för under maj 2018 genomförd aktiesplit 2:1.

# Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på [wihlborgs.se](http://wihlborgs.se)



wihlborgs.se

**Malmö - HK**

Wihlborgs Fastigheter AB  
Box 97, 201 20 Malmö  
Besök: Stora Varvgatan 11a  
Tel: 040-690 57 00

**Helsingborg**

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

**Lund**

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

**Danmark**

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

[www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)  
[info@wihlborgs.se](mailto:info@wihlborgs.se)  
Styrelsens säte: Malmö  
Organisationsnummer:  
556367-0230