

Januari–september 2018

JANUARI–SEPTEMBER 2018

Hysesintäkterna ökade med 16 procent till 1 997 Mkr (1 719)

Driftsöverskottet ökade med 14 procent till 1 462 Mkr (1 277)

Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 1 051 Mkr (884)

Periodens resultat uppgår till 1 469 Mkr (1 495), motsvarande ett resultat per aktie om 9,56 kr (9,73)

EPRA NAV per aktie uppgår till 120,58 kr (105,72).

Koncernens nyckeltal, Mkr	2018	2017	2018	2017
	jul–sep	jul–sep	jan–sep	jan–sep
Hysesintäkter	667	613	1 997	1 719
Driftsöverskott	505	467	1 462	1 277
Förvaltningsresultat	372	333	1 051	884
Värdoförändring fastigheter	174	306	458	858
Värdoförändring derivat	110	134	127	176
Periodens resultat	546	603	1 469	1 495
Resultat per aktie, kr	3,55	3,92	9,56	9,73
Överskottsgrad, %	76	76	73	74
Soliditet, %	35,7	33,3	35,7	33,3
Uthyrningsgrad, %*	93	93	93	93
EPRA NAV per aktie, kr	120,58	105,72	120,58	105,72

*) Exklusive Projekt & Mark.



I Oceanhamnen Waterfront Business District i Helsingborg bygger Wihlborgs kontorsfastigheten Prisma, ritad av Erik Giudice Architects. Fastigheten ligger ett stenkast från Helsingborgs centralstation och här kommer 11 000 m² kontor stå färdiga i slutet av 2020.

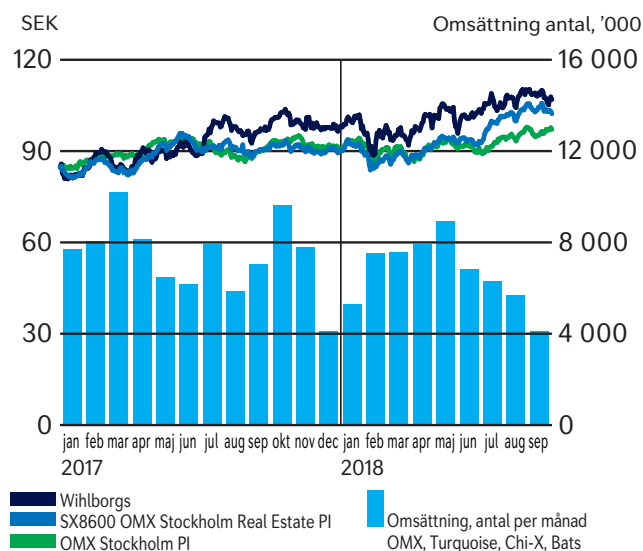
Finansiella mål

- 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 19 för utfall

Kursutveckling

170101–180930



Jan-sep 2018

Vd-/marknadskommentar	04
Intäkter, kostnader, resultat	06
Tillgångar	08
Skulder och eget kapital	12
Finansiella rapporter	15

Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké jan–dec	12 feb 2019
Årsredovisning	april 2019
Delårsrapport jan–mar	25 april 2019
Delårsrapport jan–jun	8 juli 2019

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 40,3 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
Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef. Telefon: 040-690 57 31, e-post: arvid.liepe@wihlborgs.se

Denna information är sådan information som Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den **23 oktober kl. 07.30 CEST**.



Vd-kommentar

Vi ser en fortsatt god tillväxt hos företag och organisationer i Öresundsregionen och det lägger grunden för ytterligare ett starkt kvartal för Wihlborgs. Våra vakanser är på historiskt låga nivåer och det gör vår fortsatta satsning i regionen självklar.

Tillväxten i förvaltningsresultatet under tredje kvartalet uppgick till tolv procent och det gav oss ännu ett rekordkvartal. Intäkterna ökade under samma period med nio procent. Ökningen drevs av en kombination av förvärv, nyproduktion, hyresökningar och minskade vakanser. Det är också helt i linje med hur vi vill fortsätta växa. Nettouthyrningen summerar vi till plus 7 Mkr, detta efter en toppnotering från kvartal två och i ljuset av att aktiviteten under det tredje kvartalet oftast är något lägre än under andra kvartal. Efterfrågan på kontor är fortsatt god och det avspeglas inte minst i att vår uthyrningsgrad för kontor både i Malmö och Helsingborg nu ligger över 95 procent.

Mot den bakgrunden är det naturligt för oss att fortsätta satsa på vår framgångsrika projektutveckling. I Malmö kan vi med projektet Origo i Hyllie erbjuda totalt nästan 7 000 m² kontor på stora och flexibla våningsplan alldeles vid uppgången till Hyllie station. I Helsingborg tog vi häromdagen första spadtaget i projektet Prisma där vi skapar 11 000 m² kontor i stadens bästa läge. Vår investeringsnivå är hög och det kommer den fortsätta att vara under de kommande åren. Våra möjligheter att fortsätta genomföra projekt i städernas allra bästa lägen ger oss goda tillväxtmöjligheter även framöver.

Under det tredje kvartalet tecknade vi avtal om förvärv av fastigheten Nya Vattentornet 3 i Lund som vi tillträdde den första oktober. Vi kompletterar därigenom vårt bestånd på Ideon med en modern kontorsfastighet belägen precis intill den spårväghållplats som håller på att byggas. Fastigheten omfattar 22 000 m² uthyrnings-

bar yta och utöver detta finns en byggrätt på 11 000 m² kontor. Att befästa vår position som Lunds största kommersiella fastighetsägare ger oss ännu större möjlighet att långsiktigt bidra till, och dra fördel av, stadens unika kombination av företagande och forskningssatsningar. De investeringar som Lunds kommun, Region Skåne och Trafikverket gör i förbättrad infrastruktur stärker också stadens attraktionskraft på sikt.

Det är nu ett år sedan vi genomförde vårt senaste större förvärv i Danmark då vi köpte 16 fastigheter omfattande 175 000 m². Vår marknadsposition stärktes betydligt genom affären men den har också inneburit ett ökat kontaktnät och samarbete med ett stort antal nya hyresgäster. Vi har förstärkt vår danska organisation och det är glädjande att responsen från våra nya hyresgäster varit mycket god. Även ekonomiskt motsvarar förvärvet våra förväntningar.

Vårt resultat stiger och vi fortsätter investera i befint-

liga och nya fastigheter. Detta ger oss ett ökat värde på våra förvaltningsfastigheter, vilket nu överstiger 40 miljarder kronor. Det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) har vid utgången av september ökat med 17 procent jämfört med tolv månader tidigare och uppgår nu till drygt 120 kr per aktie.

I kraft av en ökande intjäning förstärks även vår balansräkning. Med en sjunkande belåningsgrad och en stigande soliditet har vi en god bas för fortsatt utveckling och tillväxt. Vi kommer även framöver ha fullt fokus på att göra det möjligt för våra hyresgäster att växa och bidra på alla sätt vi kan till en hållbar utveckling i vår växande region.

Ulrika Hallengren, vd

Marknadskommentar

Enligt Konjunkturinstitutets rapport Konjunkturläget i oktober når högkonjunkturen i Sverige sin topp 2018 och en inbromsning sker under 2019. Investeringsstillväxten i både bostäder och industri minskas markant men draghjälp från omvärlden bidrar till att tillväxttappet begränsas. BNP bedöms toppa på 2,5 procent i år för att landa på 1,9 procent nästa år.

Även om svensk export utvecklats svagt under första halvåret ger Konjunkturbarometern för september en bild av optimism. Tillsammans med tillgänglig statistik bedöms exporten öka snabbare under andra halvåret i år. Även i euroområdet som helhet ligger förtroendeindikatorer betydligt högre än normalt. Den starka investeringskonjunkturen i både USA och euroområdet är goda nyheter för både svensk och dansk exportindustri.

Inflationen för september uppgick till 2,5 procent (KPIF) vilket var högre än vad ekonomerna och Riksbanken räknat med. Enligt måttet KPI uppgick inflationen i september till 2,3 procent, jämfört med 2,0 procent månaden före. Sannolikheten för en ökning av reporäntan mot slutet av året har därmed ökat.

Barometerindikatorn för september visar på ett betydligt starkare stämningssläge än normalt i den svenska ekonomin. Framförallt detaljhandeln och tjänstesek-

torns konfidensindikatorer steg markant i september; detaljhandeln steg hela fem enheter från 102,0 i augusti till 107,5 i september och vad gäller tjänstesektorn steg konfidensindikatorn från 101,3 till 106 i motsvarande period. Även hushållens konfidensindikator steg något i september vilket var fjärde månaden i rad med positiv förändring.

Nybyggnadsaktiviteten avseende kontorslokaler i framför allt Malmö är för tillfället hög. Croisette publicerade i maj 2018 en analys för att se huruvida det är en överetablering av kontor i Malmö och deras slutsats är att så inte är fallet. En stark utveckling av arbetstillfällen inom kontorsintensiva branscher, såsom företagstjänster, bank- och finans samt försäkring visar att det under perioden 2008–2021 bedöms tillkomma ungefär lika många kontorsplatser som arbetstillfällen inom kontorsintensiva näringar.

SEB skriver i sin Nordic Outlook från september 2018 att de reviderar ner prognosen för BNP-utvecklingen 2018 i Danmark från 2,2 till 1,5 procent baserat på sommarens torra, en exportsvacka under första halvåret och statistiska överhängeffekter från 2018. För 2019 höjs prognosen från 2,3 till 2,5 procent. Underliggande drivkrafter som sysselsättning, reala inkomster och förtroendeindikatorer ger ett fortsatt tillväxtstöd i Danmark.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-sep 2018

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

Hyresintäkter

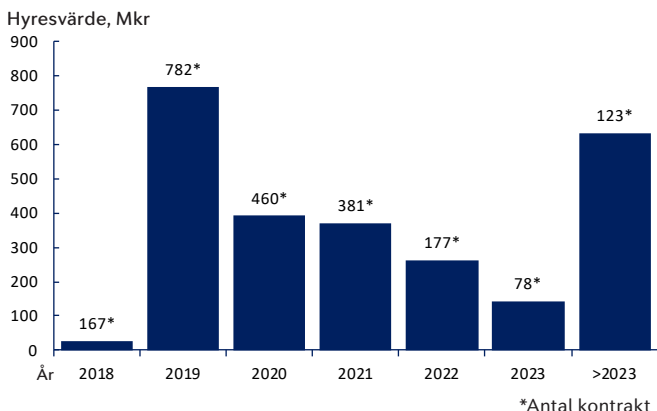
Hyresintäkterna uppgick till 1 997 Mkr (1 719). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 188 Mkr (143). Fastighetsförvärv har bidragit med 184 Mkr till ökningen av intäkterna. Övrig ökning förklaras av färdigställda projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt. Dessutom har en starkare dansk krona medfört en ökning av intäkterna med 18 Mkr.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 16 procent jämfört med samma period 2017.

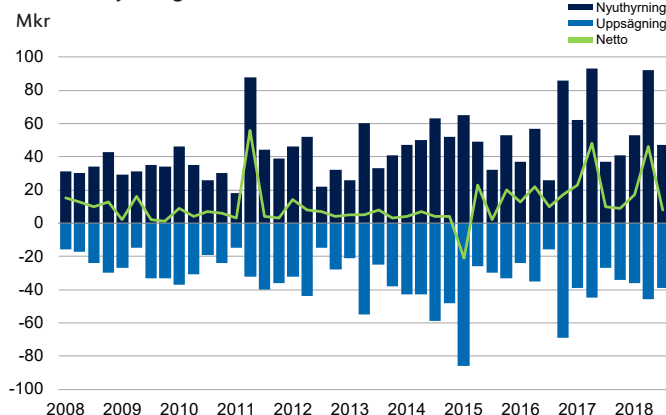
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, är 93 procent vilket är oförändrat jämfört med vid årsskiftet.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 192 Mkr (192). Periodens uppsägningar har uppgått till 121 Mkr (111). Detta innebär en nettouthyrning om 71 Mkr (81).

Löptider för lokalyreskontrakt per 30 september 2018



Nettouthyrning, kvartalsvis



I september genomfördes Wihlborgs Kontaktyta i samarbete med Sydsvenska Handelskammaren som lanserade sin 100-lista i syfte att öka mångfalden i bolagsstyrelser. Sandra Bourbon, grundare av Framtidsfeministen, Hampus Jakobsson, affärsängel och investerare, Kristina Jarring Lilja, professionell styrelseledamot och förtroendekapitalist, samt Per Samuelsson, koncernchef för Beijer Electronics Group diskuterade ämnet under en paneldebatt.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 535 Mkr (442). Ökningen förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt.

I kvartalshistoriken på sidan 17 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 462 Mkr (1 277) vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 procent (74). Av ökningen är 123 Mkr hänförligt till fastighetsförvärv.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 47 Mkr (40).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -364 Mkr (-353), varav ränteintäkterna uppgick till 9 Mkr (9).

Periodens räntekostnader, inklusive effekter av räntederivat, uppgick till 373 Mkr (362). De ökade räntekostnaderna beror på ökade låneskulder. Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under perioden till 217 Mkr. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 2,38 procent, jämfört med 2,53 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 051 Mkr (884).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 1 636 Mkr (1 918). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 458 Mkr (858) medan värdeförändringar på derivat uppgick till 127 Mkr (176).

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 1 469 Mkr (1 495). Den totala skatten uppgick till 167 Mkr, varav aktuell skatt 30 Mkr och uppskjuten skatt 137 Mkr. Den uppskjutna skatten har reducerats med en skatteintäkt om 184 Mkr till följd av beslutet att sänka bolagskatten i två steg till 20,6 procent till år 2021.



ABB har valt att fortsätta hyresrelationen med Wihlborgs genom att teckna ett tioårigt hyresavtal avseende 7 700 m² i fastigheten Boplatsen 3 i Fosie, Malmö. Avtalet, som tecknades under tredje kvartalet, lägger grunden för fortsatt utveckling av både fastigheten och området.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 september 2018

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

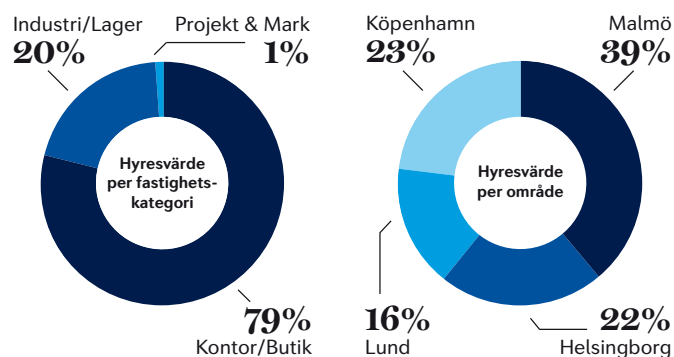
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för oktober 2018, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträtsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 september 2018 av 307 fastigheter (308) med en uthyrbar yta om 2 083 000 m² (2 067 000).

10 av fastigheterna (10) innehåller tomträtt. Redovisat värde uppgick till 40 260 Mkr (38 612), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 884 Mkr (2 758) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 2 673 Mkr (2 565). Jämfört med 12 månader tidigare uppgick ökningen i kontrakterade hyresintäkter till 4,5 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 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 2 068 Mkr (1 997) vilket med ett redovisat värde om 38 422 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 7,0 procent (7,1) för industri/lager.



I kontorshuset Posthornet i Lund är nu flertalet hyresgäster inflyttade. Den största hyresgästen är Folkandvården Skåne och bland övriga hyresgäster finns Avensia, Trivector, Trägarðh Advokatbyrå med flera.

Värdeförändringar fastigheter

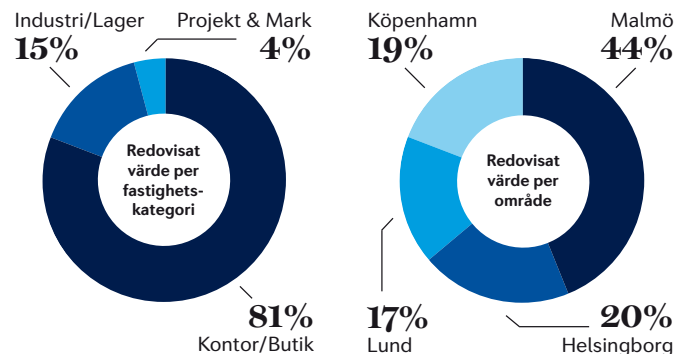
Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Värderingen av fastigheterna per 2018-09-30 har i huvudsak skett internt och har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 458 Mkr (858).

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

Per den 30 september 2018 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 40 260 Mkr (38 612).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2018	38 612
Förvärv	305
Investeringar	777
Avyttringar	-195
Värdeförändring	458
Valutaomräkningar	303
Redovisat värde 30 september 2018	40 260



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 777 Mkr (759).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 2 090 Mkr, varav 809 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 300 Mkr (301) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 2 334 Mkr (1 995).



Konsultföretaget Trivector är nyinflyttade i Posthornet vid Lunds centralstation. Företagets kontor är en av kandidaterna i tävlingen Sveriges snyggaste kontor 2018. Även Folkandvärden Skånes lokaler i samma hus är nominerade till tävlingen.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 30 SEPTEMBER 2018

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 180930, Mkr
Kranen 9	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2018	2 200	100	114	65
Mileparken 22	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q4 2018	11 000	75	69	16
Gimle 1	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2019	9 000	85	392	243
Polisen 5	Kontor/Butik	Helsingborg	Q3 2019	4 000	100	182	157
Bure 2	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2019	6 800	0	238	92
Kranen 2	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2019	9 000	80	209	21
Raffinaderiet 5	Kontor/Butik	Lund	Q4 2019	1 900	0	63	22
Forskaren 1	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2020	4 000	0	97	4
Ursula 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	13 000	0	405	15
Summa				60 900		1 769	635

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	355 108	47 503	254 517	33 420	15 138 ¹	705 686	34
Helsingborg	160 943	60 565	293 962	22 284	12 064 ²	549 818	26
Lund	138 233	11 292	29 617	31 924	8 645 ³	219 711	11
Köpenhamn	401 140	7 402	94 348	19 349	85 940 ⁴	608 179	29
Totalt	1 055 424	126 762	672 444	106 977	121 787	2 083 394	100
Andel, %	51	6	32	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 fastig- heter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Driftöver- skott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Driftöver- skott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
MALMÖ											
Kontor/Butik	49	428	14 319	895	2 091	95	851	648	76	675	4,7
Industri/Lager	46	242	2 227	213	880	89	190	139	73	148	6,7
Projekt & Mark	24	36	1 335	20	566	-	3	-2	-	-	-
Totalt Malmö	119	706	17 881	1 128	1 599	93	1 045	785	75	823	4,6
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	30	177	4 690	328	1 846	95	312	232	75	242	5,2
Industri/Lager	62	372	3 040	314	842	91	286	204	71	220	7,2
Projekt & Mark	11	-	230	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Helsingborg	103	550	7 960	641	1 167	93	598	437	73	462	5,8
LUND											
Kontor/Butik	23	200	6 582	443	2 217	92	409	304	74	335	5,1
Industri/Lager	4	20	162	15	752	98	15	12	79	12	7,6
Projekt & Mark	2	-	41	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Lund	29	220	6 785	458	2 085	92	423	316	75	347	5,1
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	45	531	6 909	603	1 135	93	562	377	67	400	5,8
Industri/Lager	8	55	492	48	867	95	45	35	77	36	7,3
Projekt & Mark	3	22	232	5	-	-	1	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	56	608	7 634	656	1 079	93	608	412	68	436	5,7
Totalt Wihlborgs	307	2 083	40 260	2 884	1 384	93	2 673	1 948	73	2 068	5,1
Totalt exklusive projekt och mark	267	2 026	38 422	2 858	1 411	93	2 669	1 950	73	2 068	5,4



Under tredje kvartalet tecknade Wihlborgs avtal om att förvärva fastigheten Nya Vattentornet 3 i Lund omfattande 21 700 m² uthyrningsbar yta, primärt kontor. Fastigheten ligger inom Ideonområdet och omfattar förutom kontorsbyggnaderna även ett parkeringshus samt byggrätt för ytterligare cirka 11 000 m² BTA kontor.

Fastighetstransaktioner

Under det tredje kvartalet förvärvades fastigheten Meterbuen 27 i Ballerup/Köpenhamn. Fastigheten omfattar 17 255 m² uthyrningsbar yta. Dessutom såldes industrifastigheten Ringspännat 3 i Malmö, vilken har en uthyrningsbar yta om 3 807 m², samt projektfastigheten Gjuteriet 22 i Malmö.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–SEPT 2018

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2018, Mkr ¹
Förvärv							
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		
3	Meterbuen 27	Ballerup	Köpenhamn Öst	Kontor/Butik	17 255		
Förvärv totalt 2018					37 902	305	21
Försäljningar							
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		
3	Ringspännat 3	Malmö	Malmö Yttre	Industri/Lager	3 807		
3	Gjuteriet 22	Malmö	Malmö Yttre	Projekt & Mark	-		
Försäljningar totalt 2018					23 907	195	6

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

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september 2018 till 14 600 Mkr (13 592) efter det att 480 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 35,7 procent (34,7).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september uppgick till 21 336 Mkr (20 653) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 2,38 procent (2,53).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 21,3 miljarder kronor, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 53,0 procent (53,5).

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

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 30 SEPTEMBER 2018

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2018	7 359	1,16	-	-
2019	1 484	0,49	6 437	4 837
2020	1 257	0,61	4 933	4 496
2021	4 000	3,72	5 923	5 626
2022	2 000	3,08	-	-
<2022	5 236	3,62	6 377	6 377
Totalt	21 336	2,35*	23 670	21 336

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 30 SEPTEMBER 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 816 Mkr (943), vilket inneburit en positiv värdeförändring under året om 127 Mkr (176). Värdeförändringen har påverkats dels av att ränteterminer med ett värde om 211 Mkr har förfallit till betalning, dels av förändrade marknadsräntor. Värdeförändringen avseende förändrade marknadsräntor påverkar inte kassaflödet i perioden.

I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivat till verkligt värde. Wihlborgs innehar stängningsbara swappar med ett nominellt värde om 3 000 Mkr vilka har ett verkligt värde om -270 (-334) Mkr per 30 september 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. Swapp-komponenten 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.

Se sid 95 i årsredovisningen för 2017 för värderingsmetodik räntederivat.

Övrigt

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet heltidsanställda i Wihlborgs 180 personer (149), varav 73 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 73 medarbetare, 31 i Helsingborg, 21 i Lund och 55 i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 34 procent.

Moderbolaget

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

Moderbolaget har under perioden investerat 23 Mkr (92), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier samt övriga andelar.

Se sidan 18 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.

Valberedning

Vid årsstämman den 25 april 2018 beslutades att Wihlborgs valberedning, som bland annat ska lämna förslag till styrelseledamöter, ska bestå av ledamöter utsedda av de tre största aktieägarna som önskar delta, jämte en representant för de mindre aktieägarna.

Wihlborgs valberedning, baserat på ägandet den 31 augusti 2018, består av:

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

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 44 procent. Antalet aktieägare uppgår till 24 478.

STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS 30 SEPTEMBER 2018

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	15 766	10,3
SEB fonder	8 278	5,4
Länsförsäkringar fonder	4 644	3,0
Familjen Qviberg	4 323	2,8
Norges Bank	4 000	2,6
SHB fonder	3 649	2,4
Tibia Konsult AB	1 625	1,1
Öhman fonder	1 601	1,0
Nordea fonder	1 405	0,9
Skandia fonder	1 331	0,9
Övriga aktieägare reg. i Sverige	43 377	28,2
Övriga aktieägare reg. utomlands	63 714	41,4
Totalt antal utestående aktier	153 713	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. 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 började 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 vidarebitering i form av värme, el m.m, medan övriga hyresintäkter avser sedvanligt utdebiterad hyra inklusive index och fastighets-skatt. 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 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 räntederivatet, 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



Varje år samlas Wihlborgs medarbetare till en gemensam kickoff med syfte att inspirera, stärka gemenskapen och ge ny kunskap.

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 15–19.

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 2018-09-30 ger en redovisningsmässig skatteintäkt om 184 Mkr. Det nya regelverket träder i kraft den 1 januari 2019.

Malmö den 23 oktober 2018

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Ulrika Hallengren, vd

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

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari 2018 till 30 september 2018. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre

omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 23 oktober 2018

Deloitte AB, Richard Peters, Auktoriserad revisor

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2018 jul-sep 3 mån	2017 jul-sep 3 mån	2018 jan-sep 9 mån	2017 jan-sep 9 mån	2017/18 okt-sep 12 mån	2017 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	667	613	1 997	1 719	2 629	2 351
Driftskostnader	-74	-69	-274	-223	-372	-321
Reparation och underhåll	-19	-17	-59	-54	-83	-78
Fastighetskatt	-39	-33	-116	-96	-152	-132
Tomträttsavgäld	-2	-1	-4	-3	-6	-5
Fastighetsadministration	-28	-26	-82	-66	-114	-98
Summa fastighetskostnader	-162	-146	-535	-442	-727	-634
Driftsöverskott	505	467	1 462	1 277	1 902	1 717
Central administration	-15	-14	-47	-40	-62	-55
Ränteintäkter	4	3	9	9	12	12
Räntekostnader	-122	-123	-373	-362	-506	-495
Förvaltningsresultat	372	333	1 051	884	1 346	1 179
Värdeförändring fastigheter	174	306	458	858	1 451	1 851
Värdeförändring derivat	110	134	127	176	152	201
Resultat före skatt	656	773	1 636	1 918	2 949	3 231
Aktuell skatt	-10	-2	-30	-7	-50	-27
Uppskjuten skatt	-100	-168	-137	-416	-357	-636
Periodens resultat ¹	546	603	1 469	1 495	2 542	2 568
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²						
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	-4	-6	19	-3	25	3
Summa totalresultat för perioden ¹	542	597	1 488	1 492	2 567	2 571
Vinst per aktie ³	3,55	3,92	9,56	9,73	16,54	16,71
Antal aktier vid periodens slut, tusental ⁴	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental ⁴	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 och därmed heller ingen utspädningsseffekt att beakta.

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

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	40 260	36 928	38 612
Övriga anläggningstillgångar	348	297	312
Kortfristiga fordringar	110	182	114
Likvida medel	165	173	179
Summa tillgångar	40 883	37 580	39 217
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14 600	12 513	13 592
Uppskjuten skatteskuld	3 119	2 769	2 989
Låneskulder	21 336	20 291	20 653
Derivat	816	968	943
Övriga långfristiga skulder	59	54	55
Kortfristiga skulder	953	985	985
Summa eget kapital och skulder	40 883	37 580	39 217

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan–sep 2018	jan–sep 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	-480	-442	-442
Periodens resultat	1 469	1 495	2 568
Övrigt totalresultat	19	-3	3
Belopp vid periodens slut	14 600	12 513	13 592
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	14 600	12 513	13 592

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jul-sep 2018	jul-sep 2017	jan-sep 2018	jan-sep 2017	Helår 2017
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	505	467	1 462	1 277	1 717
Central administration	-15	-14	-47	-40	-55
Återlagda avskrivningar	1	0	2	1	2
Betalt finansnetto	-119	-123	-367	-354	-477
Betald inkomstskatt	-1	0	-2	0	-34
Förändring övrigt rörelsekapital	-10	99	-57	68	146
Kassaflöde löpande verksamheten	361	429	991	952	1 299
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-97	-2 410	-305	-2 588	-2 780
Investeringar i befintliga fastigheter	-234	-288	-777	-759	-1 061
Avyttring av fastigheter	51	0	195	11	11
Förändring övriga anläggningstillgångar	-5	-3	-38	-8	-24
Kassaflöde investeringsverksamheten	-285	-2 701	-925	-3 344	-3 854
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	-	-	-480	-442	-442
Minskning/ökning lån	-131	2 308	397	2 755	2 924
Ökning andra långfristiga skulder	1	0	3	0	0
Kassaflöde finansieringsverksamheten	-130	2 308	-80	2 313	2 482
Periodens kassaflöde	-54	36	-14	-79	-73
Likvida medel vid periodens början	219	137	179	252	252
Likvida medel vid periodens slut	165	173	165	173	179

KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016
Hysesintäkter	667	662	668	633	613	556	549	534
Driftskostnader	-74	-81	-119	-99	-69	-62	-91	-76
Reparation och underhåll	-19	-20	-20	-24	-17	-19	-18	-26
Fastighetskatt	-39	-36	-41	-36	-33	-32	-31	-27
Tomträttsavgäld	-2	-1	-1	-2	-1	-1	-1	-2
Fastighetsadministration	-28	-27	-27	-32	-26	-20	-20	-24
Driftsöverskott	505	497	460	440	467	422	388	379
Förvaltningsresultat	372	354	325	295	333	290	261	263
Periodens resultat	546	620	303	1 073	603	603	289	1 306
Överskottsgrad, %	75,7	75,1	68,9	69,5	76,2	75,9	70,7	71,0
Direktavkastning, %	5,0	5,0	4,7	4,7	5,3	5,0	4,7	4,8
Soliditet, %	35,7	34,7	34,7	34,7	33,3	34,4	34,8	34,3
Räntabilitet på eget kapital, %	15,2	17,7	8,8	32,9	19,7	20,4	10,0	48,3
Resultat per aktie, kr	3,55	4,03	1,97	6,98	3,92	3,92	1,88	8,50
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,42	2,30	2,11	1,92	2,17	1,89	1,70	1,71
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,35	2,23	1,87	2,26	2,79	1,84	1,56	2,00
EPRA NAV per aktie, kr	120,58	117,11	116,41	114,00	105,72	101,65	99,43	97,38
Börskurs i % av EPRA NAV per aktie	88,7	88,5	83,1	86,1	94,2	87,6	85,4	87,0
Redovisat fastighetsvärde	40 260	39 856	39 396	38 612	36 928	34 019	33 217	32 755
Eget kapital	14 600	14 058	13 913	13 592	12 513	11 916	11 752	11 463
Balansomslutning	40 883	40 549	40 127	39 217	37 580	34 604	33 815	33 414

Se definitioner av nyckeltal på wihlborgs.se

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–SEP

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mkr										
Hysesintäkter	792	744	443	415	309	286	453	274	1997	1719
Fastighetskostnader	-202	-182	-115	-110	-78	-72	-140	-78	-535	-442
Driftsöverskott	590	562	328	305	231	214	313	196	1462	1277

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 1 462 Mkr (1 277) och resultat före skatt 1 636 Mkr (1 918) består av central administration -47 Mkr (-40), räntenetto -364 Mkr (-353) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 585 Mkr (1 034).

I årsredovisningen finns en mer utvecklad segmentsbeskrivning.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan–sep 2018	jan–sep 2017	jan–dec 2017
Intäkter	116	105	145
Kostnader	-125	-111	-153
Rörelseresultat	-9	-6	-8
Finansiella intäkter	1 714	1 525	1 622
Finansiella kostnader	-483	-380	-587
Resultat före skatt	1 222	1 139	1 027
Bokslutsdispositioner	0	0	0
Skatt	9	-11	-3
Periodens resultat	1 231	1 128	1 024

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Andelar i koncernföretag	9 077	8 563	9 073
Fordringar hos koncernföretag	12 135	11 552	11 615
Övriga tillgångar	603	581	591
Kassa och bank	3	21	19
Summa tillgångar	21 818	20 717	21 298
Eget kapital	4 620	3 973	3 869
Skulder till kreditinstitut	13 861	12 983	13 624
Derivat	816	968	943
Skulder till koncernföretag	2 300	2 643	2 712
Övriga skulder	221	150	150
Summa eget kapital och skulder	21 818	20 717	21 298

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan–sep 2018	jan–sep 2017	okt/sep 2017/18	jan–dec 2017
FINANSIELLA				
Räntabilitet på eget kapital, %	13,9	16,6	18,8	20,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	7,1	9,1	9,6	11,1
Soliditet, %	35,7	33,3	35,7	34,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,4	3,7	3,4
Belåningsgrad fastigheter, %	53,0	54,9	53,0	53,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,5	1,5
AKTIERELATERADE ²				
Resultat per aktie, kr	9,56	9,73	16,54	16,71
Resultat före skatt per aktie, kr	10,64	12,48	19,19	21,02
EPRA EPS, kr	6,14	5,13	7,85	6,84
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	6,45	6,19	8,70	8,45
Eget kapital per aktie I, kr	94,98	81,40	94,98	88,42
Eget kapital per aktie II, kr	115,27	99,42	115,27	107,87
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	120,58	105,72	120,58	114,00
Börskurs per aktie, kr	106,92	99,60	106,92	98,15
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,13
Aktiens direktavkastning, % ¹	-	-	-	3,2
Aktiens totalavkastning, % ¹	-	-	-	19,3
P/E-tal I, ggr	8,4	7,7	6,5	5,9
P/E-tal II, ggr	13,1	14,6	13,6	14,4
Antal aktier vid periodens slut, tusental ²	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental ²	153 713	153 713	153 713	153 713
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter	307	305	307	308
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	40 260	36 928	40 260	38 612
Estimerad direktavkastning, % - alla fastigheter	4,8	4,9	4,8	4,9
Estimerad direktavkastning, % - exkl projektfastigheter	5,1	5,1	5,1	5,1
Uthyrbar yta, kvm	2 083 394	2 037 114	2 083 394	2 066 874
Hyresvärde, kr per kvm	1 384	1 289	1 384	1 334
Driftsöverskott, kr per kvm	935	880	935	912
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	93	92	93	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	93	93	93	94
Estimerad överskottsgrad, %	73	74	73	74
MEDARBETARE				
Antal anställda vid periodens slut	180	144	180	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**

**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
info@wihlborgs.se
Styrelsens säte: Malmö
Organisationsnummer:
556367-0230