

Wihlborgs  
Delårsrapport

**2019**

Januari–mars

---

JANUARI–MARS 2019

---

Hysesintäkterna ökade med 7 procent till 718 Mkr (668)

Driftsöverskottet ökade med 9 procent till 500 Mkr (460)

Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 406 Mkr (325)

Periodens resultat uppgår till 311 Mkr (303), motsvarande ett resultat per aktie om 2,02 kr (1,97)

---

# Januari-mars 2019

Koncernens nyckeltal, Mkr	2019	2018
	jan-mar	jan-mar
Hysesintäkter	<b>718</b>	668
Driftsöverskott	<b>500</b>	460
Förvaltningsresultat	<b>406</b>	325
Värdeförändring fastigheter	<b>73</b>	46
Värdeförändring derivat	<b>-81</b>	17
Periodens resultat	<b>311</b>	303
Resultat per aktie, kr	<b>2,02</b>	1,97
Överskottsgrad, %	<b>70</b>	69
Soliditet, %	<b>35,2</b>	34,7
Uthyrningsgrad, %*	<b>93</b>	94
EPRA NAV per aktie, kr	<b>125,75</b>	116,41

\*) Exklusive Projekt & Mark.

Kontorshuset Posthornet i Lund ligger alldeles intill Lunds central vilket underlättar ett hållbart resande. Fastigheten har en solcellsanläggning på taket och är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld.



## Innehåll

Vd-kommentar	04
Marknadskommentar	05
Intäkter, kostnader, resultat	06
Tillgångar	08
Skulder och eget kapital	12
Finansiella rapporter	15

## Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport jan–jun	8 juli 2019
Delårsrapport jan–sep	24 oktober 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.

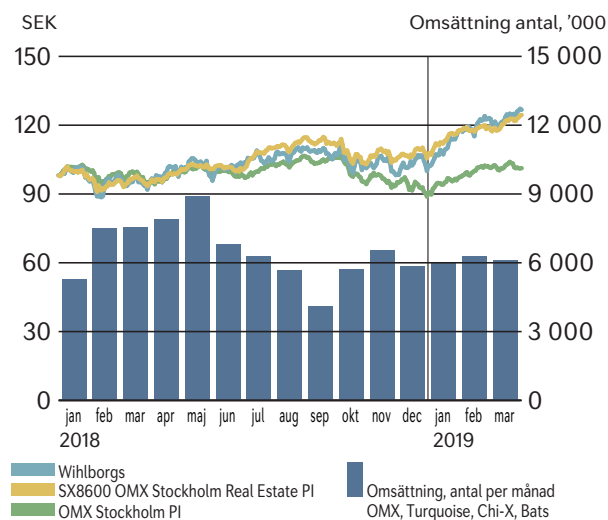
## Finansiella mål

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

Se sidan 19 för utfall

## Kursutveckling

180101–190331



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 2019 kl. 07.30** CEST.

### KONTAKTPERSONER

Ulrika Hallengren, vd.  
040-690 57 95, [ulrika.hallengren@wihlborgs.se](mailto:ulrika.hallengren@wihlborgs.se)  
Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef.  
040-690 57 31, [arvid.liepe@wihlborgs.se](mailto:arvid.liepe@wihlborgs.se)

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 43,8 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 3,1 Mdkr. Wihlborgs är noterat på NASDAQ Stockholm, Large Cap.



## Vd-kommentar

Wihlborgs fortsätter att ta tillvara de spännande tillväxtpotentialer som Öresundsmarknaden erbjuder. Under året har vi genomfört två större förvärv. I februari köpte vi fastigheterna Nya Vattentornet 2 och Nya Vattentornet 4 vilka totalt omfattar 49 000 m<sup>2</sup> kontor. Genom affären har vi nu en mycket stark position på Ideonområdet i nordöstra Lund. Därmed kan vi både dra nytta av och positivt påverka områdets långsiktiga utveckling med förbättrade kommunikationer och kopplingen mellan näringsliv och forskning.

I april förvärvade vi fastigheterna Hermes 10 och Hermes 16 i Helsingborg, vilka sammanlagt omfattar 51 000 m<sup>2</sup> kontor. Detta motsvarar nästan en tredjedel av vårt befintliga kontorsbestånd i Helsingborg.

Båda dessa affärerna ligger helt i linje med vår strategi att skapa starka positioner på utvalda mark-

nader med tillväxtpotential. I kraft av att vi redan är den största kommersiella fastighetsägaren på dessa marknader är vi övertygade om att vi har de bästa förutsättningarna för att kunna ta hand om dessa fastigheter och hjälpa våra nya hyresgäster att utveckla sina verksamheter.

Vi har även i april tecknat avtal om att sälja fastigheten Landsdomaren 6 i Lund i vilken Region Skåne hyr 27 500 m<sup>2</sup>. Detta är en färdigutvecklad fastighet med ett långt hyresavtal och den fortsatta potentialen att tillföra ytterligare värde är begränsad. Genom att sälja den frigör vi resurser så att vi kan fokusera på att utveckla fastigheter där vi kan skapa nya värden och nya möjligheter.

Vi växer också genom att utveckla fler projekt för nya och befintliga hyresgäster. Under kvartalet har vi tecknat avtal med MilDef om att bygga 4 400 m<sup>2</sup>

kontors- och produktionslokaler på Berga i Helsingborg. I Malmö har vi tecknat avtal med voestalpine Böhler weldCare om att uppföra en produktionsanläggning om 4 300 m<sup>2</sup> i Fosie. Vi har även hyrt ut 8 200 m<sup>2</sup> kontor i Elefanten 40 till Malmö stad. Dessutom utökar Malmö universitet sina ytor i Kranen 2 på Dockan. I Köpenhamn har vi tecknat avtal med RTC Transport om att renovera en logistikfastighet om 14 000 m<sup>2</sup> vilken de sedan hyr på ett nioårigt avtal.

*”Vår modell för tillväxt fungerar. Vi kan förvärva och bygga nytt, men förmågan att utveckla befintliga fastigheter är minst lika viktig.”*

Efterfrågan från dessa och många andra hyresgäster är fortsatt god och under det första kvartalet har vi tecknat nya hyresavtal till ett värde om 96 Mkr vilket är den högsta nivån någonsin för ett enskilt kvartal.

Detta tycker vi visar att vår modell för tillväxt fungerar. Vi kan förvärva och bygga nytt, men förmågan att utveckla befintliga fastigheter är minst lika viktig.

Alla dessa aktiviteter gör naturligtvis avtryck i resultat- och balansräkning. Under kvartalet ökade våra hyresintäkter med sju procent till 718 Mkr. Driftsöverskottet ökade med nio procent till 500 Mkr vilket för kvartalet motsvarar en överskottsgrad om 70 procent. Förvaltningsresultatet ökade med hela 25 procent vilket även påverkats av minskade räntekostnader.

Vår belåningsgrad ligger vid första kvartalets utgång på 55,8 procent. Dock genererar vi ett starkt kassaflöde och räntetäckningsgraden uppgår nu till mycket starka 6 gånger.

Vårt fokus på att öka driftsöverskott och förvaltningsresultat har över tiden stärkt vår balansräkning och gjort det möjligt för oss att genomföra flera större förvärv. Detta är även framöver vår strategi. När möjligheter uppstår ska vi vara redo. På så sätt kommer vi också i framtiden att utveckla bolaget och regionen.



Ulrika Hallengren, vd

## Marknads- kommentar

Trots inbromsning i den globala handeln och lägre tillväxttakt i delar av EU har den svenska ekonomin visat god motståndskraft. Export- och industriproduktion har fortsatt stiga. Inhemsk efterfrågan har dock utvecklats svagt, vilket kan förklaras av osäkerheten kring utvecklingen av bostadsmarknaden. Det underliggande behovet av bostäder är trots allt fortfarande stort. BNP förväntas växa med 1,4 procent i år och 1,7 procent 2020.

I början av 2019 var inflationsutfallen överraskande låga vilket lett till att Swedbank reviderat ner inflationsbanan för hela 2019 jämfört med januari prognosen. Riksbanken förväntar sig höja styrräntan till nollnivå i september och behålla den oförändrad under 2020. Både långa och korta räntor bedöms ligga kvar på en låg nivå under en lång tid, trots en hygglig utveckling av den globala ekonomin.

Konjunkturindikatorn för mars indikerar ett något starkare stämningssläge än normalt, 101,7 jämfört med 101,9 i februari. Den mest positiva signalen är att Tjänstesektorns konfidensindikator steg hela 5,1 enheter i mars, även om den fortsatt ligger något under det historiska genomsnittet. Tjänsteföretagen rapporterar om en ökad efterfrågan.

Danske Bank menar att den danska ekonomin överraskade positivt i slutet av 2018 och trotsade den nedgång som sågs i Europa. Bland annat överraskade exporten positivt. Den danska ekonomin påverkas dock starkt av utvecklingen i Europa och Danske Bank har reviderat ner sin prognos för tillväxten till 1,8 procent i år men ligger kvar på 1,6 procent för 2020. Räntan väntas ligga kvar på en låg nivå och Danmarks Nationalbank väntas inte höja räntorna före ECB.

## Fastighetsmarknaden

Fastighetskonsulterna rapporterar om ett rekordstarkt första kvartal avseende volymen på transaktionsmarknaden. Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen till 42 miljarder under första kvartalet vilket är en ökning med 54 procent jämfört med samma period 2018. Det finns ett fortsatt starkt intresse från utländska aktörer och 44 procent av transaktionsvolymen avsåg affärer med utländska aktörer.

Det starkaste segmentet var kontorsfastigheter som stod för 29 procent, tätt följt av lager- och industrifastigheter som svarade för 28 procent. Bostäder har sjunkit till tredje plats med en andel om 24 procent av den totala transaktionsvolymen. Intressant att notera inom bostadsaffärerna är att cirka två tredjedelar avsåg ännu ej färdigställda bostadsfastigheter. Lager- och industrifastigheter såg sitt klart starkaste kvartal någonsin.

Savills prognos är att resten av 2019 kommer att ha en hög transaktionsvolym baserat på starka fundamenta och en stark efterfrågan på fastighetsinvesteringar. Lager- och industrifastigheter kan ha en rekordhög omsättning 2019 och efterfrågan från utländska investerare bedöms vara fortsatt hög.



# Intäkter, kostnader och resultat, jan-mar 2019

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2018 och balansposter för tidpunkten 2018-12-31.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 718 Mkr (668). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 74 Mkr (66). Fastighetsförvärv har bidragit med 28 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 6 Mkr.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 7 procent jämfört med samma period 2018.

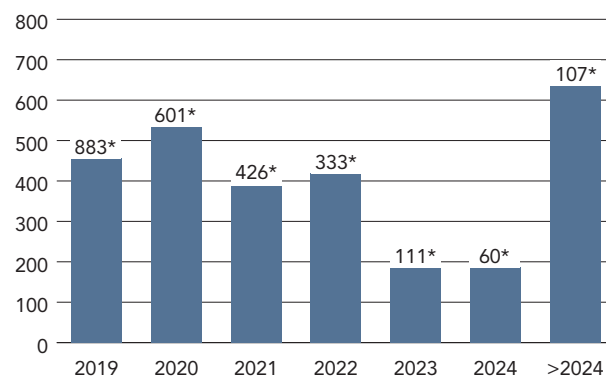
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, är 93 procent vilket är en procentenhet lägre jämfört med årsskiftet.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 96 Mkr (53). Periodens uppsägningar har uppgått till 79 Mkr (35). Detta innebär en nettouthyrning om 17 Mkr (18).

## Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 mars 2019

Årligt hyresvärde, Mkr

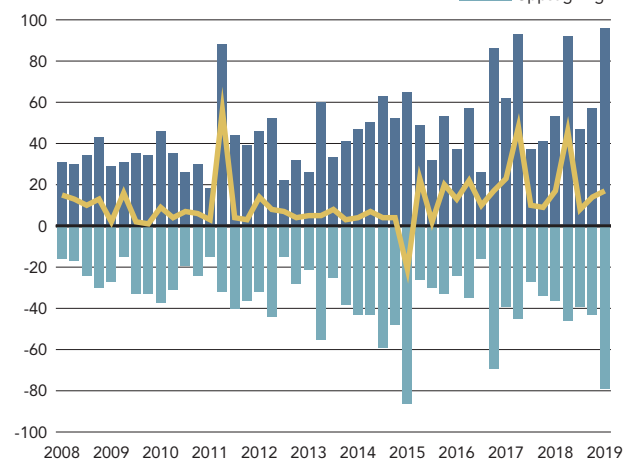
\*Antal kontrakt exklusive bostads- och parkeringsavtal.



## Nettouthyrning, kvartalsvis

Mkr

Netto  
Nyuthyrning  
Uppsägning



I mars placerade sig Wihlborgs åter på Great Place to Works lista över Sveriges Bästa Arbetsplatser. Här ses delar av personalen på huvudkontoret i Malmö.

## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 218 Mkr (208). 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 500 Mkr (460) vilket motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (69). Av ökningen är 16 Mkr hänförligt till fastighetsförvärv.

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 17 Mkr (15).

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -76 Mkr (-120), varav ränteintäkterna uppgick till 4 Mkr (3).

Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 80 Mkr (123). Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under perioden till

16 Mkr. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 1,36 procent, jämfört med 1,40 procent vid årsskiftet.

Tomträttsavgäld redovisas från 2019 som en finansiell kostnad till skillnad mot tidigare då denna redovisats som en fastighetskostnad. Tomträttsavgälden uppgick till 1 Mkr (1).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 406 Mkr (325).

## Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 398 Mkr (388). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 73 Mkr (46) medan värdeförändringar på derivat uppgick till -81 Mkr (17).

## Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 311 Mkr (303). Den totala skatten uppgick till 87 Mkr (85), varav aktuell skatt 9 Mkr och uppskjuten skatt 78 Mkr.



Under första kvartalet startade Wihlborgs en stor omvandling av Helsingborg C. Ny fasad, nya entréer, nya ytor och en helt ny matdestination är några av inslagen som kommer att skapa en attraktiv miljö för resenärer och besökare. Projektet väntas vara slutfört i slutet av 2020.



# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 31 mars 2019

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 mars 2019. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2019.

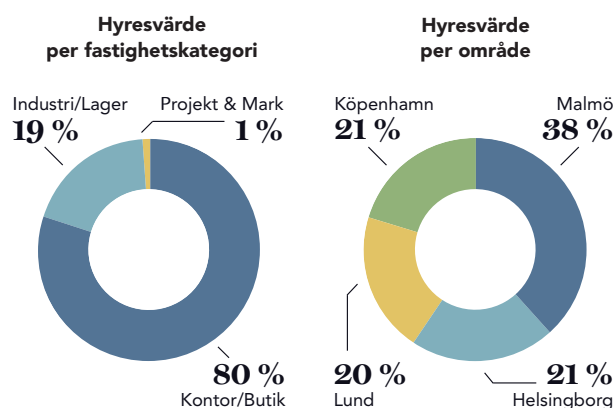
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 2019, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 31 mars 2019 av 312 fastigheter (310) med en uthyrbart yta om 2 149 000 m<sup>2</sup> (2 106 000).

10 av fastigheterna (10) innehåller tomträtt. Redovisat värde uppgick till 43 839 Mkr (42 146), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 3 143 Mkr (2 997) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 2 904 Mkr (2 796). Jämfört med 12 månader tidigare uppgick ökningen i kontrakterade hyresintäkter till 4,0 procent i lika bestånd.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 94 procent (95) och för industri/lager till 91 procent (90). Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 80 respektive 19 procent av totalt hyresvärde, och resterande 1 procent är hänförligt till projekt/mark.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, från förvaltningsfastigheterna är 2 277 Mkr (2 168) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 41 889 Mkr (40 039) innebär en aktuell direktavkastning om 5,4 procent (5,4). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,2 procent (5,2) för kontor/butik och 7,0 procent (6,7) för industri/lager.



I mars tecknade Malmö stad ett tioårigt hyresavtal med Wihlborgs om 8 200 m<sup>2</sup> i fastigheten Elefanten 40 i centrala Malmö för hälsa-, vård och omsorgsförvaltningen.



## Värdeförändringar fastigheter

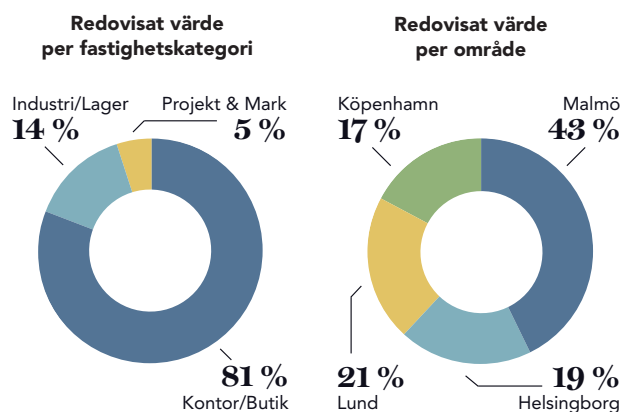
Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Värderingen av fastigheterna per 2019-03-31 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 73 Mkr (46). Huvuddelen av värdeökningen kommer från ökad uthyrning av projekt och stigande hyror, medan avkastningskraven varit i stort sett oförändrade.

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 2019 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 43 839 Mkr (42 146).

### Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2019	42 146
Förvärv	1 410
Investeringar	406
Avyttringar	-310
Värdeförändring	73
Valutaomräkningar	114
Redovisat värde 31 mars 2019	<b>43 839</b>



### Pågående projekt >50 mkr, 31 mars 2019

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 190331, Mkr
Gimle 1	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2019	9 000	100	392	358
Kranen 2	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2019	9 000	100	209	116
Polisen 5	Kontor/Butik	Helsingborg	Q3 2019	4 000	100	182	169
Bure 2	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2019	6 800	5	238	136
Elefanten 40	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2019	8 200	100	57	1
Raffinaderiet 5	Kontor/Butik	Lund	Q4 2019	1 900	25	63	39
Forskaren 1	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2020	4 000	0	97	18
Stenåldern 7	Industri/Logistik	Malmö	Q4 2020	4 300	100	78	2
Ursula 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	13 000	5	405	91
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	8 800	30	257	40
Musköten 20	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	4 400	100	97	3
<b>Summa</b>				<b>73 400</b>		<b>2 075</b>	<b>973</b>

## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 406 Mkr (282).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 2 466 Mkr, varav 1 315 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 554 Mkr (329) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 1 323 Mkr (1 941).

**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	357 203	47 913	262 026	32 556	17 188 <sup>1</sup>	716 886	33
Helsingborg	169 879	60 308	284 714	22 345	11 870 <sup>2</sup>	549 116	26
Lund	201 110	18 191	32 752	31 924	9 224 <sup>3</sup>	293 201	14
Köpenhamn	389 835	7 402	93 948	12 699	85 870 <sup>4</sup>	589 754	27
<b>Totalt</b>	<b>1 118 027</b>	<b>133 814</b>	<b>673 440</b>	<b>99 524</b>	<b>124 152</b>	<b>2 148 957</b>	<b>100</b>
<b>Andel, %</b>	<b>52</b>	<b>6</b>	<b>31</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/ fastighets- kategori	Antal fastigheter	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	50	439	15 129	948	2 156	96	907	691	76	722	4,8
Industri/Lager	47	245	2 357	227	927	89	203	152	75	163	6,9
Projekt & Mark	23	32	1 256	19	577	-	4	-	-	2	-
<b>Totalt Malmö</b>	<b>120</b>	<b>717</b>	<b>18 742</b>	<b>1 193</b>	<b>1 665</b>	<b>93</b>	<b>1 113</b>	<b>843</b>	<b>76</b>	<b>887</b>	<b>4,7</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/Butik	30	177	4 795	341	1 928	95	323	243	75	254	5,3
Industri/Lager	62	372	3 141	321	862	92	295	214	72	231	7,4
Projekt & Mark	12	-	395	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>104</b>	<b>549</b>	<b>8 331</b>	<b>662</b>	<b>1 205</b>	<b>93</b>	<b>618</b>	<b>457</b>	<b>74</b>	<b>485</b>	<b>5,8</b>
<b>Lund</b>											
Kontor/Butik	26	270	8 727	618	2 286	90	559	423	76	462	5,3
Industri/Lager	4	23	188	18	788	99	18	15	83	15	8,2
Projekt & Mark	4	-	165	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Lund</b>	<b>34</b>	<b>293</b>	<b>9 080</b>	<b>636</b>	<b>2 169</b>	<b>91</b>	<b>576</b>	<b>437</b>	<b>76</b>	<b>478</b>	<b>5,3</b>
<b>Köpenhamn</b>											
Kontor/Butik	44	523	7 030	609	1 165	93	558	382	68	402	5,7
Industri/Lager	8	55	522	44	790	86	37	26	69	27	5,1
Projekt & Mark	2	12	134	-	-	-	1	-	-	-	-
<b>Totalt Köpenhamn</b>	<b>54</b>	<b>590</b>	<b>7 686</b>	<b>653</b>	<b>1 107</b>	<b>93</b>	<b>596</b>	<b>408</b>	<b>68</b>	<b>429</b>	<b>5,6</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>312</b>	<b>2 149</b>	<b>43 839</b>	<b>3 143</b>	<b>1 463</b>	<b>92</b>	<b>2 904</b>	<b>2 145</b>	<b>74</b>	<b>2 279</b>	<b>5,2</b>
<b>Totalt exklusive projekt och mark</b>	<b>271</b>	<b>2 105</b>	<b>41 889</b>	<b>3 125</b>	<b>1 485</b>	<b>93</b>	<b>2 900</b>	<b>2 145</b>	<b>74</b>	<b>2 277</b>	<b>5,4</b>





I februari följde Wihlborgs upp höstens förvärv av Nya Vattentornet 3 på Ideonområdet i Lund med att köpa de två intilliggande kontorsfastigheterna Nya Vattentornet 2 och Nya Vattentornet 4 (bilden) om totalt 49 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta.

## Fastighetstransaktioner

Under det första kvartalet förvärvade Wihlborgs kontorsfastigheterna Nya Vattentornet 2 och 4 i Lund om totalt 49 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta. Fastigheterna ligger på Ideonområdet och bland de större hyresgästerna finns Sony Mobile, Schneider Electric och flera bolag inom Sigmakoncernen. Under kvartalet förvärvades också projektfastigheterna Ursula 1 i Helsingborg där kontorsprojektet Prisma byggs och Pulpeten 5 i Hyllie, Malmö. I Danmark såldes Glentevej 61–65 och 67–69. Försäljningen skedde mot bakgrund av att ett utvecklingsarbete pågår i området, där inriktningen primärt kommer att vara bostäder.

### Förteckning över fastighetstransaktioner januari-mars 2019

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2019, Mkr <sup>1</sup>
<b>Förvärv</b>							
1	Nya Vattentornet 2	Lund	Lund Ideon	Kontor/Butik	24 000		
1	Nya Vattentornet 4	Lund	Lund Ideon	Kontor/Butik	25 000		
1	Ursula 1	Helsingborg	Helsingborg City	Projekt & Mark	-		
1	Pulpeten 5	Malmö	Malmö City Söder	Projekt & Mark	-		
<b>Förvärv totalt 2019</b>					<b>49 000</b>	<b>1 410</b>	<b>7</b>
<b>Försäljningar</b>							
1	Glentevej 61–65	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Projekt & Mark	9 900		
1	Glentevej 67–69	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Kontor/Butik	8 500		
<b>Försäljningar totalt 2019</b>					<b>18 400</b>	<b>310</b>	<b>2</b>

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

# Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2019 till 15 853 Mkr (15 530) och soliditeten till 35,2 procent (36,3).

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 24 449 Mkr (22 814) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 1,36 procent (1,40).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 24,4 miljarder kronor, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 55,8 procent (54,1).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 31 mars 2019 till 3,1 år (3,5). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 6,1 år (6,0).

### Ränte- och lånefallostruktur 31 mars 2019

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2019	12 117	1,12	1 241	1 241
2020	2 887	0,82	4 809	4 309
2021	1 630	1,11	6 912	6 869
2022	1 130	1,31	6 150	5 370
2023	1 130	1,49	0	0
<2023	5 555	2,16	6 660	6 660
<b>Totalt</b>	<b>24 449</b>	<b>1,34*</b>	<b>25 772</b>	<b>24 449</b>

\*) 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 2019

Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2020	1 630	-0,04
2021	1 630	0,13
2022	1 130	0,32
2023	1 130	0,50
2024	788	0,66
2025	788	0,82
2026	752	0,96
2027	752	1,05
2028	752	1,12

Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av perioden till 106 Mkr (26), vilket inneburit en negativ värdeförändring med 81 Mkr (+17).

I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde.

Se sid 99 i årsredovisningen för 2018 för värderingsmetodik räntederivat.

## Övrigt

### Medarbetare

Vid periodens slut var antalet heltidsanställda i Wihlborgs 193 personer (187), varav 84 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 66 medarbetare, 31 i Helsingborg, 25 i Lund och 71 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 736 Mkr (11), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier samt övriga andelar.

Se sidan 18 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

### Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2018 på sid 106–107 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 25 041.

### Största ägarna i Wihlborgs 31 mars 2019

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	15 766	10,3
SEB fonder	10 853	7,1
Länsförsäkringar fonder	4 755	3,1
Familjen Qviberg	4 277	2,8
Norges Bank	3 850	2,5
Handelsbanken fonder	3 639	2,3
Tibia Konsult AB	1 625	1,1
Fam. Eklund, privat och via bolag	1 562	1,0
Swedbank Robur fonder	1 492	1,0
Öhman fonder	1 402	0,9
Övriga aktieägare reg. i Sverige	43 503	28,3
Övriga aktieägare reg. utomlands	60 989	39,6
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>153 713</b>	<b>100,0</b>



95 procent av Wihlborgs medarbetare tycker att Wihlborgs är en mycket bra arbetsplats. Här möts Staffan Fredlund, miljöchef, Jenny Moberg, analys- och transaktionschef och Martin Sääf, analytiker.

## 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 2018 sid 79–84 och 100–101 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker.

## Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de International Financial Reporting Standards (IFRS) som är utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som anges nedan avseende IFRS 16. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2.

De finansiella rapporterna återfinns på sidan 15.

Från och med 1 januari 2019 ersattes IAS 17 med IFRS 16 Leasingavtal. Wihlborgs tillämpar inte standarden retroaktivt, vilket innebär att jämförelsetalen för 2018 inte har räknats om. Standarden innebär att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning som en nyttjanderätt. Nyttjanderätten och skulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Som leasegivare bedöms förändringen inte påverka Wihlborgs redovisning. För Wihlborgs som leasetagare är det främst tomträttsavgälderna som är väsentliga. Per 1 januari 2019 uppgår leasingskulden till 157 Mkr varav 146 Mkr avser tomträttsavgälder. Motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas i rapporten över finansiell ställning. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat tills avgälden förhandlas om. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare då denna redovisades som en driftskostnad. Beräknad tomträttsavgäld för 2019 uppgår till ca 4 Mkr. Förvaltningsresultatet kommer att vara oförändrat. Redovisningen får en liten påverkan på vissa nyckeltal som till exempel soliditet.

## Nya skatteregler för företagssektorn

Den 1 januari 2019 började de nya skattereglerna för företagssektorn, som bland annat innehåller ränteavdragsbegränsningar, att gälla. Reglerna innebär även sänkt skatt i två steg; 21,4 procent 2019–2020 och 20,6 procent från och med 2021.

För Wihlborgs innebär de nya reglerna ett ökat beskattningsunderlag samtidigt som den nominella skattesatsen sänks. Den betalda skatten bedöms dock inte öka väsentligt de närmsta åren på grund av de nya reglerna, under förutsättning att en effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske.

## Händelser efter rapportperioden

I april 2019 har Wihlborgs förvärvat fastigheterna Hermes 10 och 16, kända som Tretornfabriken i centrala Helsingborg. Fastigheterna omfattar totalt 51 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta och bland de större hyresgästerna finns Lunds universitet, Helsingborgs stad, IKEA IT och Capgemini.

Wihlborgs har i april också tecknat avtal om att sälja fastigheten Landsdomaren 6 i Lund omfattande totalt 27 500 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta. Fastigheten säljs till Intea Fastigheter AB (publ) genom en bolagsaffär för en köpeskilling om totalt 1 400 Mkr. Hyresvärdet är cirka 65 Mkr och frånträde sker den 31 maj 2019.

Malmö den 25 april 2019

### Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Ulrika Hallengren, vd

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



I april förvärvade Wihlborgs den så kallade Tretornfabriken (fastigheterna Hermes 10 och 16) i Helsingborg med 51 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta. Fastigheterna ligger strax intill Helsingborg C och bland hyresgästerna finns Lunds universitet, Helsingborgs Stad, IKEA IT och CapGemini. Här finns också coworking-verksamheten Mindpark.



**Resultat och totalresultat för koncernen** i sammandrag

Mkr	2019 jan-mar 3 mån	2018 jan-mar 3 mån	2018/2019 apr-mar 12 mån	2018 jan-dec 12 mån
<b>Hysesintäkter</b>	<b>718</b>	<b>668</b>	<b>2 734</b>	<b>2 684</b>
Driftskostnader	-124	-119	-384	-379
Reparation och underhåll	-21	-20	-89	-88
Fastighetskatt	-44	-41	-158	-155
Tomträttsavgäld	-	-1	-4	-5
Fastighetsadministration	-29	-27	-118	-116
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-218</b>	<b>-208</b>	<b>-753</b>	<b>-743</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>500</b>	<b>460</b>	<b>1 981</b>	<b>1 941</b>
Central administration	-17	-15	-67	-65
Ränteintäkter	4	3	12	11
Räntekostnader	-80	-123	-439	-482
Tomträttsavgäld	-1	-	-1	-
Resultatandel i joint ventures	-	-	1	1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>406</b>	<b>325</b>	<b>1 487</b>	<b>1 406</b>
Värdeförändring fastigheter	73	46	1 339	1 312
Värdeförändring derivat	-81	17	866	964
Förtidsinlöst värdeförändring derivat	-	-	-927	-927
<b>Resultat före skatt</b>	<b>398</b>	<b>388</b>	<b>2 765</b>	<b>2 755</b>
Aktuell skatt	-9	-10	-38	-39
Uppskjuten skatt	-78	-75	-316	-313
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>311</b>	<b>303</b>	<b>2 411</b>	<b>2 403</b>
ÖVRIGT TOTALRESULTAT <sup>2</sup>				
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	12	18	9	15
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1</sup></b>	<b>323</b>	<b>321</b>	<b>2 420</b>	<b>2 418</b>
Vinst per aktie <sup>3</sup>	2,02	1,97	15,69	15,63
Antal aktier vid periodens slut, tusental <sup>4</sup>	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental <sup>4</sup>	153 713	153 713	153 713	153 713

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 och därmed heller ingen utspädningseffekt att beakta.

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

**Finansiell ställning för koncernen** i sammandrag

Mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	43 839	39 396	42 146
Nyttjanderättstillgång tomträtter	146	-	-
Övriga anläggningstillgångar	344	338	351
Kortfristiga fordringar	236	185	62
Likvida medel	474	208	183
<b>Summa tillgångar</b>	<b>45 039</b>	<b>40 127</b>	<b>42 742</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	15 853	13 913	15 530
Uppskjuten skatteskuld	3 370	3 055	3 295
Låneskulder	24 449	21 145	22 814
Leasingskuld	157	-	-
Derivat	106	926	26
Övriga långfristiga skulder	65	55	67
Kortfristiga skulder	1 039	1 033	1 010
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>45 039</b>	<b>40 127</b>	<b>42 742</b>

**Förändringar i eget kapital för koncernen**

Mkr	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>15 530</b>	<b>13 592</b>	<b>13 592</b>
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Belopp vid periodens början	15 530	13 592	13 592
Lämnad utdelning	-	-	-480
Periodens resultat	311	303	2 403
Övrigt totalresultat	12	18	15
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>15 853</b>	<b>13 913</b>	<b>15 530</b>
<b>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>15 853</b>	<b>13 913</b>	<b>15 530</b>

**Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag**

Mkr	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
<b>Löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott	500	460	1 941
Central administration	-17	-15	-65
Ej kassaflödespåverkande poster	2	1	4
Betalt finansnetto	-81	-124	-489
Betald inkomstskatt	-2	-1	-14
Förändring övrigt rörelsekapital	-151	-34	112
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>251</b>	<b>287</b>	<b>1 489</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	-1 410	-149	-900
Investeringar i befintliga fastigheter	-406	-282	-1 239
Avyttring av fastigheter	310	-	195
Förändring övriga anläggningstillgångar	16	-26	-42
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-1 490</b>	<b>-457</b>	<b>-1 986</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning	-	-	-480
Ökning låneskuld	1 532	199	1 896
Förändring andra långfristiga skulder	-2	-	12
Förtidsinlösen derivat	-	-	-927
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>1 530</b>	<b>199</b>	<b>501</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>291</b>	<b>29</b>	<b>4</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>183</b>	<b>179</b>	<b>179</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>474</b>	<b>208</b>	<b>183</b>

**Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen**

Mkr	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017
<b>Hysesintäkter</b>	<b>718</b>	<b>687</b>	<b>667</b>	<b>662</b>	<b>668</b>	<b>633</b>	<b>613</b>	<b>556</b>
Driftskostnader	-124	-105	-74	-81	-119	-99	-69	-62
Reparation och underhåll	-21	-29	-19	-20	-20	-24	-17	-19
Fastighetsskatt	-44	-39	-39	-36	-41	-36	-33	-32
Tomträttsavgäld	-	-1	-2	-1	-1	-2	-1	-1
Fastighetsadministration	-29	-34	-28	-27	-27	-32	-26	-20
<b>Driftsöverskott</b>	<b>500</b>	<b>479</b>	<b>505</b>	<b>497</b>	<b>460</b>	<b>440</b>	<b>467</b>	<b>422</b>
Förvaltningsresultat	406	355	372	354	325	295	333	290
Periodens resultat	311	934	546	620	303	1 073	603	603
Överskottsgrad, %	69,6	69,7	75,7	75,1	68,9	69,5	76,2	75,9
Direktavkastning, %	4,6	4,7	5,0	5,0	4,7	4,7	5,3	5,0
Soliditet, %	35,2	36,3	35,7	34,7	34,7	34,7	33,3	34,4
Räntabilitet på eget kapital, %	7,9	24,8	15,2	17,7	8,8	32,9	19,7	20,4
Resultat per aktie, kr	2,02	6,08	3,55	4,03	1,97	6,98	3,92	3,92
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,64	2,31	2,42	2,30	2,11	1,92	2,17	1,89
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,63	3,23	2,35	2,23	1,87	2,26	2,79	1,84
EPRA NAV per aktie, kr	125,75	122,64	120,58	117,11	116,41	114,00	105,72	101,65
Börskurs i % av EPRA NAV per aktie	100,8	83,5	88,7	88,5	83,1	86,1	94,2	87,6
Redovisat fastighetsvärde	43 839	42 146	40 260	39 856	39 396	38 612	36 928	34 019
Eget kapital	15 853	15 530	14 600	14 058	13 913	13 592	12 513	11 916
Balansomslutning	45 039	42 742	40 883	40 549	40 127	39 217	37 580	34 604

Se definitioner av nyckeltal på wihlborgs.se



**Segmentrapportering för koncernen jan-mar**

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Mkr										
Hysesintäkter	270	267	154	145	133	98	161	158	718	668
Fastighetskostnader	-76	-80	-45	-48	-42	-28	-55	-52	-218	-208
<b>Driftsöverskott</b>	<b>194</b>	<b>187</b>	<b>109</b>	<b>97</b>	<b>91</b>	<b>70</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>500</b>	<b>460</b>

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 500 Mkr (460) och resultat före skatt 398 Mkr (388) består av central administration -17 Mkr (-15), finansnetto -77 Mkr (-120) samt värdeförändringar fastigheter och derivat -8 Mkr (63).

**Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag**

Mkr	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Intäkter	42	38	162
Kostnader	-45	-39	-176
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>	<b>-14</b>
Finansiella intäkter	74	151	1 682
Finansiella kostnader	-191	-240	-586
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-120</b>	<b>90</b>	<b>1 082</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	156
Skatt	25	20	-18
<b>Periodens resultat</b>	<b>-95</b>	<b>-70</b>	<b>1 220</b>

**Balansräkning för moderbolaget i sammandrag**

Mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Andelar i koncernföretag	10 595	9 084	9 860
Fordringar hos koncernföretag	12 604	11 792	12 008
Övriga tillgångar	613	604	576
Kassa och bank	11	42	2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>23 823</b>	<b>21 522</b>	<b>22 446</b>
Eget kapital	4 513	3 799	4 608
Skulder till kreditinstitut	16 703	13 786	14 974
Derivat	106	926	26
Skulder till koncernföretag	2 392	2 820	2 752
Övriga skulder	109	191	86
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>23 823</b>	<b>21 522</b>	<b>22 446</b>

<b>Koncernens nyckeltal</b>				
Mkr	jan-mar 2019	jan-mar 2018	apr/mar 2018/2019	jan-dec 2018
<b>Finansiella</b>				
Räntabilitet på eget kapital, %	7,9	8,8	16,2	16,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,7	5,7	8,6	8,8
Soliditet, %	35,2	34,7	35,2	36,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	3,6	4,4	3,9
Belåningsgrad fastigheter, %	55,8	53,7	55,8	54,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,6	1,5
<b>Aktierelaterade<sup>1</sup></b>				
Resultat per aktie, kr	2,02	1,97	15,69	15,63
Resultat före skatt per aktie, kr	2,59	2,53	17,99	17,92
EPRA EPS, kr	2,38	1,95	8,49	8,06
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	1,63	1,87	9,45	9,69
Eget kapital per aktie I, kr	103,13	90,52	103,13	101,03
Eget kapital per aktie II, kr	125,06	110,39	125,06	122,47
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	125,75	116,41	125,75	122,64
Börskurs per aktie, kr	126,72	96,70	126,72	102,40
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,75
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	3,7
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	7,5
P/E-tal I, ggr	15,7	12,3	8,1	6,6
P/E-tal II, ggr	13,3	12,4	14,9	12,7
Antal aktier vid periodens slut, tusental <sup>1</sup>	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental <sup>1</sup>	153 713	153 713	153 713	153 713
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Antal fastigheter	312	311	312	310
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	43 839	39 396	43 839	42 146
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,9	4,9	4,9	4,9
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,1	5,2	5,1	5,1
Uthyrbar yta, kvm	2 148 957	2 084 445	2 148 957	2 105 851
Hysesvärde, kr per kvm	1 463	1 376	1 463	1 423
Driftsöverskott, kr per kvm	998	936	998	972
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	92	93	92	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	93	94	93	94
Estimerad överskottsgrad, %	74	73	74	73
<b>Medarbetare</b>				
Antal anställda vid periodens slut	193	162	193	187

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

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

# Rum för mer

Öresundsregionen fortsätter att övertyga och på Wihlborgs visar vi dagligen hur äkta närhet och engagemang skapar rum för mer möjligheter. För våra hyresgäster. I stad och kvarter. Och för hela vår fantastiska region. Välkommen att upptäcka mer med oss.



#### **Malmö – Huvudkontor**

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

#### **Helsingborg**

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

#### **Lund**

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

#### **Danmark**

Wihlborgs A/S  
Mileparken 22A  
DK-2740 Skovlunde, Danmark  
Telefon: +45 396 161 57