

Wihlborgs
Delårsrapport

2019

Januari–september

JANUARI–SEPTEMBER 2019

Hysesintäkterna ökade med 11 procent till 2 218 Mkr (1 997)

Driftsöverskottet ökade med 10 procent till 1 615 Mkr (1 462)

Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 1 319 Mkr (1 051)

Periodens resultat uppgår till 1 377 Mkr (1 469), motsvarande ett resultat per aktie om 8,96 kr (9,56)

Januari-september 2019

Koncernens nyckeltal, Mkr	2019	2018	2019	2018
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep
Hysesintäkter	743	667	2 218	1 997
Driftöverskott	552	505	1 615	1 462
Förvaltningsresultat	446	372	1 319	1 051
Värdeförändring fastigheter	179	174	456	458
Värdeförändring derivat	-56	110	-272	127
Periodens resultat	450	546	1 377	1 469
Resultat per aktie, kr	2,93	3,55	8,96	9,56
Överskottsgrad, %	74	76	73	73
Soliditet, %	35,3	35,7	35,3	35,7
Uthyrningsgrad, %*	92	93	92	93
EPRA NAV per aktie, kr	130,23	120,58	130,23	120,58

*) Exklusive Projekt & Mark.

Wihlborgs kontorshus Dungen (Gimle 1) i Hyllie har tilldelats Stadsbyggnadspriset i Malmö. Huset stod klart för inflyttning i våras och den största hyresgästen är Tullverket som hyr 7 500 m². Ur Juryns motivering: "Med hög arkitektonisk kvalitet och med omsorg om detaljerna, bidrar kontorshuset Dungen på ett föredömligt sätt till platsen Hyllie. Byggnadens hjärta, det generösa, norrvända atriet, blir kvällstid en lysande fyr i Arenagatans förlängning."

Innehåll

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

Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké jan–dec	11 feb 2020
Årsredovisning 2019	april 2020
Delårsrapport jan–mar	28 april 2020
Delårsrapport jan–jun	6 juli 2020

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.

Denna delårsrapport är sådan information som Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den **24 oktober 2019 kl. 07.30 CEST**.

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

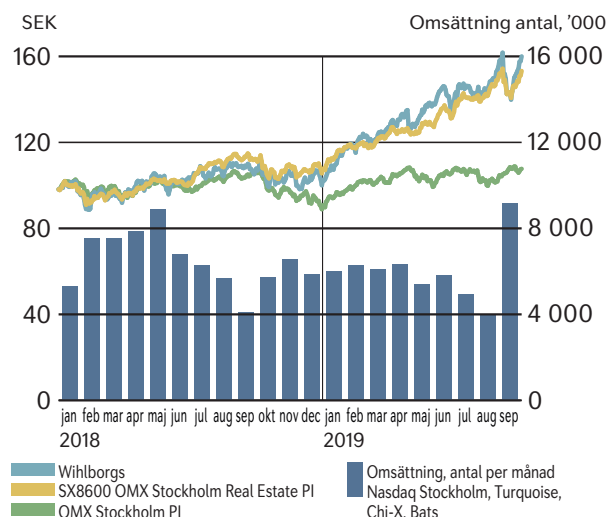
Finansiella mål

- 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

180101–190930



KONTAKTPERSONER

Ulrika Hallengren, vd.
040-690 57 95, ulrika.hallengren@wihlborgs.se
Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef.
040-690 57 31, arvid.liepe@wihlborgs.se



Vd-kommentar

Vi kan konstatera att efterfrågan på våra marknader fortfarande är hög. Våra kunder fortsätter att uppvisa god aktivitet och framtidstro, även om faktorer i omvärlden pekar på att vi går mot en avmattning i tillväxten.

Vår nettouthyrning i det tredje kvartalet uppgick till 28 Mkr vilket taktar väl mot de höga 30 Mkr vi uppnådde under andra kvartalet. Bland de större tecknade kontrakten noteras uthyrningen av Origo (Bure 2) om 6 800 m² till Ingka Services, ett nytt avtal med Galenica om 2 600 m² i den nya byggnaden på Medeon (Forskaren 1) och uthyrningen av hela Urnes 3 om 4 600 m² till en offentlig hyresgäst. Dessutom har vi tecknat avtal om att uppföra en ny anläggning om 3 000 m² till VeHo Bil som är återförsäljare för Mercedes-Benz. Dessa affärer, som alla är i Malmö, visar på fortsatt hög aktivitet i regionen. I Lund har både Ericsson och Axis Communications ökande behov av ytor och våra förvärv av Nya Vattentornet 2-4 kommer med tiden ge oss en bra möjlighet att fortsätta bidra till utvecklingen. Tidigare i veckan invigdes UNOPS GIC – FN:s globala innovationscentrum – på Ideon i Lund. Det innebär att FN har identifierat innovationskraften i Lund och ser att den kan bidra till att lösa de 17 globala hållbarhetsmålen.

Danmark och Köpenhamnsregionen har under ett antal år visat en lägre tillväxt än vi sett i Sverige, men

det är värt att notera att vi där inte ser några tecken på konjunkturförsvagning. Vi har under sommaren hyrt ut ca 25 000 m² i vårt danska bestånd till ett antal olika hyresgäster, däribland Assa Abloy, RTC Transport A/S och Scandinavian Tobacco Group.

Våra vakanser, framför allt vad gäller kontor i Malmö och Helsingborg, är sedan en tid på mycket låga nivåer och den goda nettouthyrningen ger oss en stark position för kommande år. Vi lyckas dra nytta av den goda marknaden och i lika bestånd har vi en god tillväxt i hyresvärdet, +3,9 procent för hela portföljen exklusive projekt.

Sammantaget, inklusive förvärv och försäljningar, ökade hyresintäkterna i det tredje kvartalet med 11 procent, driftsöverskottet med 9 procent och förvaltningsresultatet med 20 procent.

Efter de stora transaktionerna under det första halvåret har vi under det tredje kvartalet förvärvat två något mindre fastigheter i Köpenhamn. Vi har också tecknat avtal om att sälja Gängtappen 1 på Dockan i Malmö till Länsförsäkringar Skåne som flyttar sitt huvudkontor hit.

Vi har fortsatt ett mycket stort antal både större och mindre projekt som pågår. Under kvartalet har vi färdigställt ombyggnationen av Kranen 2 på Dockan i Malmö till polisutbildningen vid Malmö universitet. Vi har även avslutat tillbyggnad och ombyggnad av

Polisen 5 i Helsingborg för Helsingborgs tingsrätt. Här fortsätter vi med projektet Prisma och i Lund arbetar vi med kommande möjligheter både vid centralstationen och vid Ideontorget där den nya spårvägen börjar rulla om mindre än ett år. För vårt första projekt vid Ideontorget ser vi goda möjligheter till en byggstart under 2020. I Malmö kan vi nu intensifiera planeringsarbetet för Pulpeten 5 – vårt nästa projekt i Hyllie.

”Våra vakanser är på mycket låga nivåer och nettouthyrningen är god. Vi står väl rustade för framtiden.”

Vårt ansvar att bygga ett hållbart Wihlborgs har många aspekter. För att kunna vara hållbara och långsiktiga är det en grundförutsättning att vi har en stabil intjäning och en god finansiell bas att stå på. Vi fortsätter leverera goda resultat, vi har en stark balansräkning och tillgången till kapital fortsätter vara god. En annan grundsten för att bygga vår hållbara affär är vår region. Den fortsätter uppvisa god tillväxt och vi kan genom vår affär och vårt engagemang bidra till en långsiktigt hållbar utveckling. Som stor aktör kan vi göra mer än många andra och vi lägger stor kraft vid ett gott och nära samarbete med våra kommuner, Region Skåne och andra regionala aktörer.

Att Wihlborgs agerar hållbart även ur ett miljö- och energiperspektiv är en självklarhet. Vi har kommit långt när det gäller att minska miljöpåverkan från vår fastighetsförvaltning men vi har tillsammans med branschen lång väg kvar innan vi på riktigt kan påstå att vi i hela vår affär inte påverkar klimatet. De goda exemplen, uthålligheten och hängivenhet inför uppgiften kommer dock hjälpa oss att bidra till lösningar även här.

Mot denna bakgrund kan jag säga att Wihlborgs står väl rustat för framtiden. Även om konjunkturen kan mattas av verkar vi på en växande marknad. Vi har ett långsiktigt perspektiv på vår verksamhet och vi är övertygade om att vårt strategiska fokus kommer att fortsätta gynna utvecklingen av bolaget.



Ulrika Hallengren, vd

Marknads- kommentar

Konjunkturinstitutet bedömer i sin rapport *Konjunkturläget oktober 2019* att högkonjunkturen är över för den här gången. Den globala ekonomin tyngs av orosmoln som internationella handelskonflikter och oklarheter kring brexit, vilket drabbar den svenska exporten. En mild expansiv finanspolitik bidrar till att i viss mån hålla efterfrågetillväxten uppe under 2020. BNP-tillväxten bedöms landa på 1,2 procent i år och 1,1 procent 2020. Allt tyder på att inflationen förblir lägre än 2 procent under resten av 2019 och under 2020. Därför väntas Riksbanken inte höja reporäntan vare sig i år eller nästa år.

Sysselsättningen minskar något, vilket har en indirekt påverkan på konsumtionen och detaljhandelsomsättningen. Dessutom har den en direkt inverkan på kontorshyresmarknaden då förändrade personalstyrkor kan ge avtryck i efterfrågan på kontorslokaler. Det finns dock en betydande tröghet inbyggd i systemet eftersom avtalsstrukturen är sådan att lokalhyreskontrakt löper över flera år.

SEB skriver i sin *Nordic Outlook, september 2019* att den danska BNP:n verkar ha hämtat sig efter en svag inledning på året. Tillväxten för helåret bedöms landa på strax under 2 procent och inhemska drivkrafter kommer att förlänga uppgången några år till. BNP-tillväxten bedöms landa på 1,9 procent för 2019 och 1,7 procent för 2020.

Bostadspriserna i Danmark har återhämtat sig de senaste månaderna med stöd av lägre bolåneräntor. Omförhandlingar har lett till lägre månadskostnader för hushållen vilket frigör likviditet. En fortsatt god jobbtillväxt och ökad disponibel inkomst ger goda drivkrafter för fortsatt konsumtion.

Fastighetsmarknaden 2019

Under årets tre första kvartal har den svenska transaktionsvolymen varit mycket hög. Enligt Savills uppgick den till hela 152 miljarder kronor – en uppgång med 37 procent jämfört med samma period föregående år. De senaste tolv månaderna har transaktionsvolymen uppgått till 202 miljarder. Affärerna är färre men volymen per affär är den högsta någonsin. Snittvolymen 2019 uppgår till hela 400 miljoner och 35 affärer med ett underliggande fastighetsvärde över en miljard har gjorts. För hela 2018 var motsvarande siffra 25. Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt starkt. Ett avsvalnande konjunkturläge gör att sannolikheten att Riksbanken höjer räntan på kort sikt är låg, vilket skapar ett fortsatt fördelaktigt läge för fastighetsinvesteringar.

Transaktionsmarknaden i Danmark har sett annorlunda ut och volymen var kraftigt ner under första halvåret jämfört med tidigare år, enligt Colliers. Endast en affär med ett underliggande fastighetsvärde över en miljard DKK genomfördes. Även under tredje kvartalet har antalet större affärer varit beskedligt, men Colliers ser att det finns en hygglig volym av potentiella affärer i marknaden och därför bedöms transaktionsvolymen öka markant under årets sista månader.

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

Intäkter, kostnader och resultat, jan-sep 2019

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 218 Mkr (1 997). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 224 Mkr (188). Förvärv och försäljningar av fastigheter har bidragit med 106 Mkr till ökningen av intäkterna. Av intäkterna avser 14 Mkr tilläggsdebiteringar som gäller slutavräkning för kostnader 2018. Övrig ökning förklaras av färdigställda projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt. Dessutom har en starkare dansk krona medfört en ökning av intäkterna med 14 Mkr.

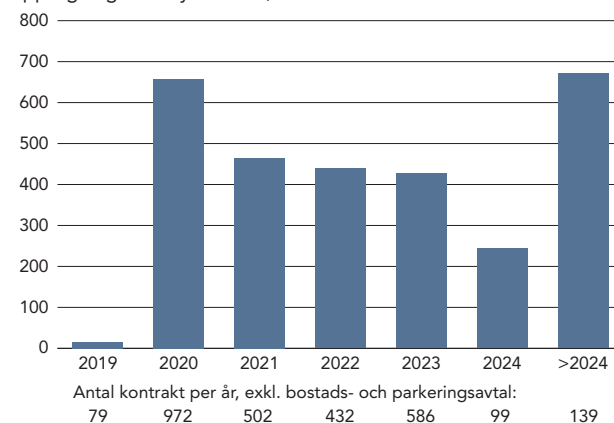
Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 11 procent jämfört med samma period 2018.

Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 92 procent vilket är två procentenheter lägre jämfört med årsskiftet.

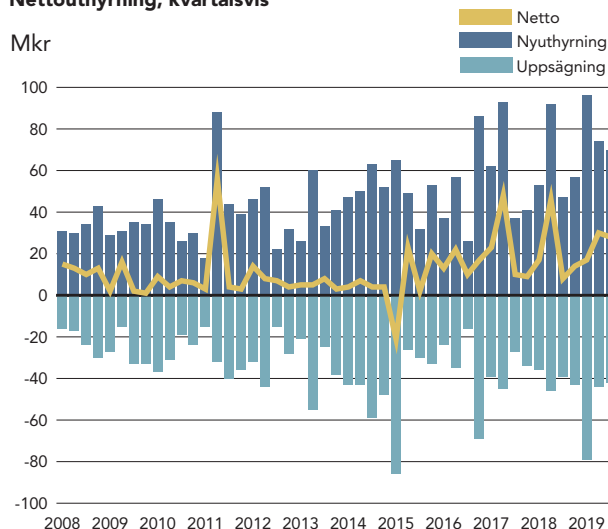
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 240 Mkr (192). Periodens uppsägningar har uppgått till 165 Mkr (121). Detta innebär en nettouthyrning om 75 Mkr (71).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 september 2019

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning, kvartalsvis



I tredje kvartalet tecknade Wihlborgs avtal med en offentlig hyresgäst som kommer att hyra hela Urnes 3 om totalt 4 600 m² på Svågertorp i Malmö.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 603 Mkr (535). Ökningen förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. Dessutom har fastighetsskatten ökat då nya taxeringsbeslut erhållits från Skatteverket.

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

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 615 Mkr (1 462) vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 procent (73). Av ökningen är 65 Mkr hänförligt till fastighetsförvärv och försäljningar.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 53 Mkr (47).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -241 Mkr (-364), varav ränteintäkterna uppgick till 11 Mkr (9).

Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 252 Mkr (373). De minskade räntekostnaderna har påverkats av den omstrukturering av räntederivatportföljen som genomfördes i fjärde kvartalet 2018. Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick

under perioden till 47 Mkr (217). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 1,29 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 4 Mkr (4).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 319 Mkr (1 051).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 1 503 Mkr (1 636). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 456 Mkr (458). Värdeförändringar på derivat uppgick till -272 Mkr (+127), vilket främst beror på förändrade marknadsräntor.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 1 377 Mkr (1 469). Den totala skatten uppgick till 126 Mkr (167), varav aktuell skatt 54 Mkr och uppskjuten skatt 72 Mkr. Aktuell skatt bedöms öka något till följd av nuvarande begränsningar i möjligheten att utnyttja underskottsavdrag enligt de nya skattereglererna. Uppskjuten skatt har påverkats positivt med 198 Mkr till följd av försäljning av en fastighet via bolag.



På Wihlborgs finns en stark gemenskap och ett gott samarbete mellan medarbetare i olika roller. Marie Olsson, förvaltningsassistent, Martin Hyll, driftansvarig, Svetislav Joksimovic, fastighetsvärd och förvaltaren Hassan Mahdi arbetar på Wihlborgs regionkontor i Lund.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 september 2019

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 september 2019. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 oktober 2019.

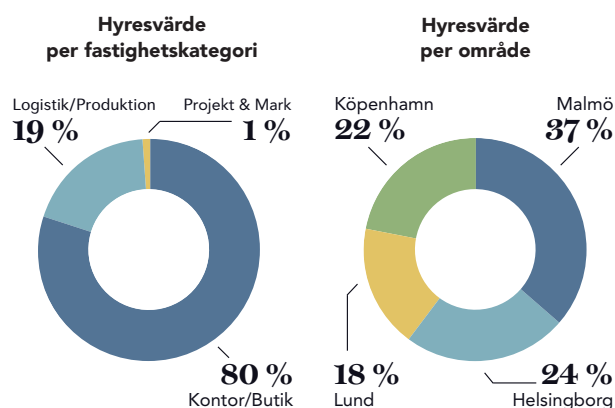
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för oktober 2019, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 september 2019 av 314 fastigheter (310) med en uthyrbar yta om 2 194 000 m² (2 106 000).

10 av fastigheterna (10) innehåller tomtträtt. Redovisat värde uppgick till 45 306 Mkr (42 146), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 3 287 Mkr (2 997) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 3 021 Mkr (2 796). Jämfört med 12 månader tidigare uppgick ökningen i kontrakterade hyresintäkter till 3,6 procent i lika bestånd.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (95) och för logistik/produktion till 92 procent (90). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion 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 2 313 Mkr (2 168) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 43 141 Mkr (40 039) innebär en aktuell direktavkastning om 5,4 procent (5,4). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,1 procent (5,2) för kontor/butik och 6,9 procent (6,7) för logistik/produktion.



I september firades den symboliska byggstarten av den produktionsanläggning som Wihlborgs bygger till voestalpine Böhler weldCare AB i Fosie, Malmö. På plats fanns Wihlborgs vd Ulrika Hallengren, Veidekkes projektchef Mattias Carlberg, Dr. Martin Peruzzi, teknisk chef på voestalpine Böhler Welding Group och voestalpine Böhler weldCare AB:s vd André Fash. Anläggningen ska stå klar hösten 2020.

Värdeförändringar fastigheter

Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Värderingen av fastigheterna per 2019-09-30 har i huvudsak skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 456 Mkr (458). 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. Värderingsmetodiken är oförändrad jämfört med tidigare. I årsredovisningen för 2018 sid 86-87 samt 106 finns en utförlig beskrivning av värderingen av förvaltningsfastigheterna.

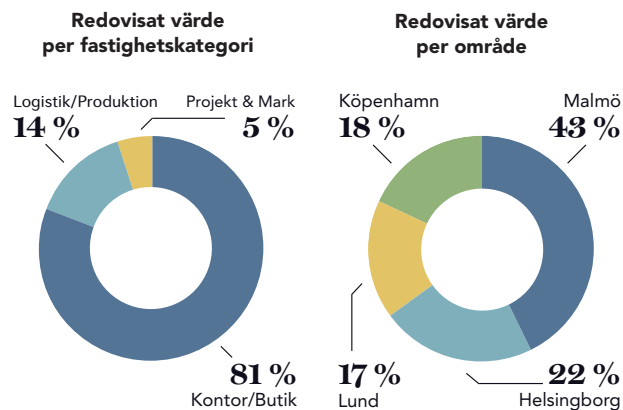
Per den 30 september 2019 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 45 306 Mkr (42 146).

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2019	42 146
Förvärv	2 881
Investeringar	1 184
Avyttringar	-1 710
Värdeförändring	456
Valutaomräkningar	349
Redovisat värde 30 september 2019	45 306

Pågående projekt >50 mkr, 30 september 2019

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 190930, Mkr
Bure 2	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2019	6 800	100	238	182
Elefanten 40	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2019	8 200	100	57	27
Raffinaderiet 5	Kontor/Butik	Lund	Q4 2019	1 900	25	63	41
Forskaren 1	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2020	4 000	70	97	47
Kirseberg 31:53	Logistik/Produktion	Malmö	Q3 2020	2 300	100	58	1
Stenåldern 7	Logistik/Produktion	Malmö	Q4 2020	4 300	100	78	31
Ursula 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	13 000	30	405	160
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	8 800	30	257	81
Musköten 20	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	4 400	100	97	11
Summa				53 700		1 350	581



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 1 184 Mkr (777).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 2 163 Mkr, varav 1 093 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 502 Mkr (371) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 2 206 Mkr (940).

Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor, m ²	Butik, m ²	Logistik/ Produktion, m ²	Utbildning/ Vård, m ²	Övrigt, m ²	Totalt, m ²	Andel, %
Malmö	357 352	47 913	262 026	32 556	17 188	717 035	33
Helsingborg	202 408	61 180	286 482	41 535	12 408	604 013	28
Lund	201 213	18 191	32 752	4 429	9 224	265 809	12
Köpenhamn	418 003	7 402	84 119	12 699	85 350	607 573	27
Totalt	1 178 976	134 686	665 379	91 219	124 170	2 194 430	100
Andel, %	54	6	30	4	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 6 991 m² bostäder**Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde**

Område/ fastighets- kategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Driftöver- skott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Driftöver- skott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
Malmö											
Kontor/Butik	50	442	15 465	968	2 189	95	916	695	76	727	4,7
Logistik/Produktion	47	245	2 397	222	904	93	206	152	74	164	6,9
Projekt & Mark	23	30	1 574	33	1 092	-	15	5	-	7	-
Totalt Malmö	120	717	19 436	1 222	1 704	93	1 137	853	75	898	4,6
Helsingborg											
Kontor/Butik	31	231	6 246	451	1 949	94	425	319	75	333	5,3
Logistik/Produktion	62	373	3 159	323	867	92	298	216	72	233	7,4
Projekt & Mark	12	-	410	-	-	-	-	-1	-	-	-
Totalt Helsingborg	105	604	9 814	774	1 281	93	723	534	74	565	5,8
Lund											
Kontor/Butik	25	243	7 376	558	2 295	90	503	356	71	395	5,4
Logistik/Produktion	4	23	195	18	790	99	18	15	82	15	7,9
Projekt & Mark	4	-	167	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Lund	33	266	7 738	576	2 166	90	521	371	71	411	5,3
Köpenhamn											
Kontor/Butik	47	554	7 730	669	1 208	90	604	384	64	418	5,4
Logistik/Produktion	8	54	573	46	858	78	36	26	72	27	4,7
Projekt & Mark	1	-	14	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	56	608	8 318	715	1 177	90	640	409	64	445	5,3
Totalt Wihlborgs	314	2 194	45 306	3 287	1 498	92	3 021	2 167	72	2 319	5,1
Totalt exklusive projekt och mark	274	2 164	43 141	3 254	1 503	92	3 007	2 163	72	2 313	5,4



I juli köpte Wihlborgs fastigheterna Hørkær 12 i Herlev (bilden) och Brydehusvej 30 i Ballerup om totalt 17 000 m² av ATP Ejendomme.

Fastighetstransaktioner

Wihlborgs förvärvade den 1 juli fastigheterna Hørkær 12 i Herlev och Brydehusvej 30 i Ballerup, Danmark, om totalt 17 000 m². Säljare var ATP Ejendomme. Bland de större hyresgästerna finns Coor, Dansk Sundhedssikring, HP Elektronik, Descom och Bakholmen Auction. Fastigheterna ligger i områden där Wihlborgs är representerade sedan tidigare. Under tredje kvartalet har Wihlborgs har tecknat avtal om att sälja Gångtappen 1 i Dockan till Länsförsäkringar Skånes fastighetsbolag, Läns hem Skåne. Frånträde sker den 1 december 2019.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari–september 2019

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2019, Mkr ¹
Förvärv							
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	Helsingborgs Centrum	Projekt & Mark	-		
1	Pulpeten 5	Malmö	Malmö City Söder	Projekt & Mark	-		
2	Hermes 10	Helsingborg	Helsingborgs Centrum	Kontor/Butik	51 000		
2	Hermes 16	Helsingborg	Helsingborgs Centrum	Kontor/Butik	-		
3	Hørkaer 12	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Kontor/Butik	17 000		
3	Brydehusvej 30	Köpenhamn	Köpenhamn Väst	Kontor/Butik			
Förvärv totalt 2019					117 000	2 881	77
Försäljningar							
1	Glentevej 61–65	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Projekt & Mark	9 935		
1	Glentevej 67–69	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Kontor/Butik	8 490		
2	Landsdomaren 6	Lund	Centrum/Gastelyckan	Kontor/Butik	27 500		
Försäljningar totalt 2019					45 925	1 710	28

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

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september 2019 till 16 362 Mkr (15 530) och soliditeten till 35,3 procent (36,3).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september uppgick till 24 948 Mkr (22 814) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 1,29 procent (1,40).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 24,9 miljarder kronor, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 55,1 procent (54,1).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 30 september 2019 till 3,4 år (3,5). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 5,9 år (6,0).

Ränte- och låneförfallstruktur 30 september 2019				
Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2019	8 819	1,07	0	0
2020	3 041	0,77	4 986	4 386
2021	2 130	1,02	7 923	7 617
2022	1 630	1,13	7 032	5 732
2023	2 130	1,38	290	290
<2023	7 198	1,81	6 923	6 923
Totalt	24 948	1,27*	27 154	24 948

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

Räntederivatportfölj 30 september 2019		
Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2020	1 630	-0,04
2021	2 130	0,05
2022	1 630	0,16
2023	2 130	0,41
2024	1 288	0,56
2025	788	0,82
2026	1 252	0,59
2027	752	1,05
2028	752	1,12
2029	500	0,12
Totalt	12 852	0,39

Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av perioden till 298 Mkr (26), vilket inneburit en negativ värdeförändring under perioden med 272 Mkr (+127).

I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde.

Se sid 99 i årsredovisningen för 2018 för värderingsmetodik räntederivat.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 217 (187) vid periodens slut, varav 97 inom fastighetservice.

Av dessa finns 72 tjänster i Malmö, 31 i Helsingborg, 27 i Lund och 88 i Köpenhamn. Medelåldern är 43 år och andelen kvinnor uppgår till 41 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 731 Mkr (23), 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.

Valberedning

Vid årsstämman den 25 april 2019 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 2019, består av:

- Lennart Mauritzson (Backahill AB)
- Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar fondförv.)
- Hans Ek (SEB Investment Management AB)
- 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 40 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 26 000.

Största ägarna i Wihlborgs 30 september 2019

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	15 766	10,3
SEB Investment Mgmt	10 295	6,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	6 987	4,5
Familjen Qviberg	4 062	2,6
Norges Bank	4 045	2,6
Handelsbanken fonder	2 291	1,5
Swedbank Robur fonder	1 824	1,2
Tibia Konsult AB	1 625	1,1
ODIN fonder	1 576	1,0
Fjärde AP-fonden	1 562	1,0
Övriga aktieägare reg. i Sverige	47 199	30,7
Övriga aktieägare reg. utomlands	56 480	36,8
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 2018 sid 79–84 och 100–101 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker.

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 kommande åren på grund av de nya reglerna, under förutsättning att en effektiv koncernutjämnning av räntenetton kan ske.



Wihlborgs bygger ut Medeon Science Park i Malmö med 4 000 m² för att göra plats för fler life science-företag. I september tecknade Wihlborgs avtal med Galenica om 2 640 m² med inflyttning 1 oktober 2020. Utöver de nya ytorna behåller Galenica större delen av de laboratorielokaler man hyr i den befintliga byggnaden och hyr totalt cirka 4 700 m². Galenica startade på Medeon 1999.

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 leasingkulden till 157 Mkr varav 146 Mkr avser tomträttsavgälder. Tomträten redovisas som nyttjanderätts-tillgång på egen rad i rapporten över finansiell ställning, resterande leasingavtal redovisas bland övriga anläggnings-tillgångar. Leasingkulden avseende tomträter 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 tomträttsav-gäld för 2019 uppgår till cirka 4 Mkr. Förvaltningsresultatet kommer att vara oförändrat. Redovisningen får en liten påverkan på vissa nyckeltal som till exempel soliditet.

Malmö den 24 oktober 2019

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 2019 till 30 september 2019. 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 24 oktober 2019

Deloitte AB, Richard Peters, Auktoriserad revisor

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag						
Mkr	2019 jul-sep 3 mån	2018 jul-sep 3 mån	2019 jan-sep 9 mån	2018 jan-sep 9 mån	2018/2019 okt-sep 12 mån	2018 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	743	667	2 218	1 997	2 905	2 684
Driftskostnader	-87	-74	-307	-274	-412	-379
Reparation och underhåll	-19	-19	-59	-59	-88	-88
Fastighetskatt	-54	-39	-148	-116	-187	-155
Tomträttsavgäld	-	-2	-	-4	-1	-5
Fastighetsadministration	-31	-28	-89	-82	-123	-116
Summa fastighetskostnader	-191	-162	-603	-535	-811	-743
Driftsöverskott	552	505	1 615	1 462	2 094	1 941
Central administration	-18	-15	-53	-47	-71	-65
Ränteintäkter	2	4	11	9	13	11
Räntekostnader	-91	-122	-252	-373	-361	-482
Tomträttsavgäld	-1	-	-4	-	-4	-
Resultatandel i joint ventures	2	-	2	-	3	1
Förvaltningsresultat	446	372	1 319	1 051	1 674	1 406
Värdeförändring fastigheter	179	174	456	458	1 310	1 312
Värdeförändring derivat	-56	110	-272	127	565	964
Förtidsinlöst värdeförändring derivat	-	-	-	-	-927	-927
Resultat före skatt	569	656	1 503	1 636	2 622	2 755
Aktuell skatt	-25	-10	-54	-30	-63	-39
Uppskjuten skatt	-94	-100	-72	-137	-248	-313
Periodens resultat¹	450	546	1 377	1 469	2 311	2 403
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²						
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	7	-4	31	19	27	15
Summa totalresultat för perioden¹	457	542	1 408	1 488	2 338	2 418
Vinst per aktie ³	2,93	3,55	8,96	9,56	15,03	15,63
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 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	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	45 306	40 260	42 146
Nyttjanderättstillgång tomträtter	146	-	-
Övriga anläggningstillgångar	350	348	351
Kortfristiga fordringar	253	110	62
Likvida medel	263	165	183
Summa tillgångar	46 318	40 883	42 742
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16 362	14 600	15 530
Uppskjuten skatteskuld	3 358	3 119	3 295
Låneskulder	24 948	21 336	22 814
Leasingskuld	152	-	-
Derivat	298	816	26
Övriga långfristiga skulder	69	59	67
Kortfristiga skulder	1 131	953	1 010
Summa eget kapital och skulder	46 318	40 883	42 742

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jan-dec 2018
Totalt eget kapital vid periodens början	15 530	13 592	13 592
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	15 530	13 592	13 592
Lämnad utdelning	-576	-480	-480
Periodens resultat	1 377	1 469	2 403
Övrigt totalresultat	31	19	15
Belopp vid periodens slut	16 362	14 600	15 530
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	16 362	14 600	15 530

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	jul-sep 2019	jul-sep 2018	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jan-dec 2018
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	552	505	1 615	1 462	1 941
Central administration	-18	-15	-53	-47	-65
Ej kassaflödespåverkande poster	4	1	9	2	4
Betalt finansnetto	-87	-119	-250	-367	-489
Betald inkomstskatt	-	-1	-2	-2	-14
Förändring övrigt rörelsekapital	34	-10	-126	-57	112
Kassaflöde löpande verksamheten	485	361	1 193	991	1 489
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-216	-97	-2 881	-305	-900
Investeringar i befintliga fastigheter	-377	-234	-1 184	-777	-1 239
Avyttring av fastigheter	-	51	1 710	195	195
Förändring övriga anläggningstillgångar	-9	-5	4	-38	-42
Kassaflöde investeringsverksamheten	-602	-285	-2 351	-925	-1 986
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	-	-	-576	-480	-480
Ökning låneskuld	244	-131	1 853	397	1 896
Förändring andra långfristiga skulder	-37	1	-39	3	12
Förtidsinlösen derivat	-	-	-	-	-927
Kassaflöde finansieringsverksamheten	207	-130	1 238	-80	501
Periodens kassaflöde	90	-54	80	-14	4
Likvida medel vid periodens början	173	219	183	179	179
Likvida medel vid periodens slut	263	165	263	165	183

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017
Hysesintäkter	743	757	718	687	667	662	668	633
Driftskostnader	-87	-96	-124	-105	-74	-81	-119	-99
Reparation och underhåll	-19	-19	-21	-29	-19	-20	-20	-24
Fastighetskostnader	-54	-50	-44	-39	-39	-36	-41	-36
Tomträttsavgäld	-	-	-	-1	-2	-1	-1	-2
Fastighetsadministration	-31	-29	-29	-34	-28	-27	-27	-32
Driftsöverskott	552	563	500	479	505	497	460	440
Förvaltningsresultat	446	467	406	355	372	354	325	295
Periodens resultat	450	616	311	934	546	620	303	1 073
Överskottsgrad, %	74,3	74,4	69,6	69,7	75,7	75,1	68,9	69,5
Direktavkastning, %	4,9	5,1	4,6	4,7	5,0	5,0	4,7	4,7
Soliditet, %	35,3	35,1	35,2	36,3	35,7	34,7	34,7	34,7
Räntabilitet på eget kapital, %	11,2	15,5	7,9	24,8	15,2	17,7	8,8	32,9
Resultat per aktie, kr	2,93	4,01	2,02	6,08	3,55	4,03	1,97	6,98
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,90	3,04	2,64	2,31	2,42	2,30	2,11	1,92
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,16	2,97	1,63	3,23	2,35	2,23	1,87	2,26
EPRA NAV per aktie, kr	130,23	126,29	125,75	122,64	120,58	117,11	116,41	114,00
Börskurs i % av EPRA NAV per aktie	122,9	106,6	100,8	83,5	88,7	88,5	83,1	86,1
Redovisat fastighetsvärde	45 306	44 455	43 839	42 146	40 260	39 856	39 396	38 612
Eget kapital	16 362	15 905	15 853	15 530	14 600	14 058	13 913	13 592
Balansomslutning	46 318	45 330	45 039	42 742	40 883	40 549	40 127	39 217

Se definitioner av nyckeltal på wihlborgs.se

Segmentrapportering för koncernen jan-sep

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Mkr										
Hysesintäkter	837	792	515	443	405	309	461	453	2 218	1 997
Fastighetskostnader	-208	-202	-122	-115	-117	-78	-156	-140	-603	-535
Driftsöverskott	629	590	393	328	288	231	305	313	1 615	1 462

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 1 615 Mkr (1 462) och resultat före skatt 1 503 Mkr (1 636) består av central administration -53 Mkr (-47), finansnetto -241 Mkr (-364) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 184 Mkr (585).

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jan-dec 2018
Intäkter	136	116	162
Kostnader	-141	-125	-176
Rörelseresultat	-6	-9	-14
Finansiella intäkter	1 515	1 714	1 682
Finansiella kostnader	-610	-483	-586
Resultat före skatt	899	1 222	1 082
Bokslutsdispositioner	-	-	156
Skatt	81	9	-18
Periodens resultat	980	1 231	1 220

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Andelar i koncernföretag	10 236	9 077	9 860
Fordringar hos koncernföretag	13 145	12 135	12 008
Övriga tillgångar	663	603	576
Kassa och bank	221	3	2
Summa tillgångar	24 265	21 818	22 446
Eget kapital	5 012	4 620	4 608
Skulder till kreditinstitut	16 449	13 861	14 974
Derivat	298	816	26
Skulder till koncernföretag	2 415	2 300	2 752
Övriga skulder	91	221	86
Summa eget kapital och skulder	24 265	21 818	22 446

Koncernens nyckeltal				
Mkr	jan-sep 2019	jan-sep 2018	okt-sep 2018/2019	jan-dec 2018
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	11,5	13,9	14,9	16,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,8	7,1	8,6	8,8
Soliditet, %	35,3	35,7	35,3	36,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	3,8	5,6	3,9
Belåningsgrad fastigheter, %	55,1	53,0	55,1	54,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,6	1,5
Aktierelaterade¹				
Resultat per aktie, kr	8,96	9,56	15,03	15,63
Resultat före skatt per aktie, kr	9,78	10,64	17,06	17,92
EPRA EPS, kr	7,91	6,14	9,83	8,06
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	7,76	6,45	11,00	9,69
Eget kapital per aktie I, kr	106,45	94,98	106,45	101,03
Eget kapital per aktie II, kr	128,29	115,27	128,29	122,47
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	130,23	120,58	130,23	122,64
Börskurs per aktie, kr	160,00	106,92	160,00	102,40
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,75
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	3,7
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	7,5
P/E-tal I, ggr	13,4	8,4	10,7	6,6
P/E-tal II, ggr	15,2	13,1	15,4	12,7
Antal aktier vid periodens slut, tusental ¹	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental ¹	153 713	153 713	153 713	153 713
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	314	307	314	310
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	45 306	40 260	45 306	42 146
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,8	4,8	4,8	4,9
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,0	5,1	5,0	5,1
Uthyrbar yta, kvm	2 194 430	2 083 394	2 194 430	2 105 851
Hysesvärde, kr per kvm	1 498	1 384	1 498	1 423
Driftsöverskott, kr per kvm	988	935	988	972
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	92	93	92	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	92	93	92	94
Estimerad överskottsgrad, %	72	73	72	73
Medarbetare				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	217	180	217	187

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

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på www.wihlborgs.se/sv/investor-relations/rapporter/

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