

Wihlborgs
Delårsrapport

2019

Januari–december

JANUARI–DECEMBER 2019

Hysesintäkterna ökade med 11 procent till 2 983 Mkr (2 684)

Driftsöverskottet ökade med 10 procent till 2 140 Mkr (1 941)

Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent till 1 775 Mkr (1 406)

Periodens resultat uppgår till 2 923 Mkr (2 403), motsvarande ett resultat per aktie om 19,02 kr (15,63)

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,50 kr (3,75) per aktie

Januari-december 2019

Koncernens nyckeltal, Mkr	2019	2018	2019	2018
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	765	687	2 983	2 684
Driftöverskott	525	479	2 140	1 941
Förvaltningsresultat	456	355	1 775	1 406
Värdeförändring fastigheter	1 023	854	1 479	1 312
Värdeförändring derivat	285	-90	13	37
Periodens resultat	1 546	934	2 923	2 403
Resultat per aktie, kr	10,06	6,08	19,02	15,63
Överskottsgrad, %	69	70	72	72
Soliditet, %	38,4	36,3	38,4	36,3
Uthyrningsgrad, %*	93	94	93	94
EPRA NAV per aktie, kr	140,20	122,64	140,20	122,64

*) Exklusive Projekt & Mark.

The image shows a modern office building with a brick facade on the left and a glass facade on the right. The Tyrens logo, consisting of a cluster of colored dots, is visible on the brick wall. The building has a curved glass section and several balconies with dark metal railings. The sky is clear and blue.

TYRENS

Tyrens har varit hyresgäst hos Wihlborgs i Dockan sedan 2001 och är ett bolag i tillväxt. Under 2018 färdigställdes en tillbyggnad till Kranen 9 om 2 200 m² och 2019 genomfördes en ombyggnad av Tyrens befintliga lokaler om 4 000 m².

Innehåll

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

Kommande rapporttillfällen

Årsredovisning 2019	april 2020
Delårsrapport jan–mar	28 april 2020
Delårsrapport jan–jun	6 juli 2020
Delårsrapport jan–sep	23 okt 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 **11 februari 2020 kl. 07.30 CET**.

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 45,5 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 3,3 Mdkr. Wihlborgs är noterat på NASDAQ Stockholm, Large Cap.

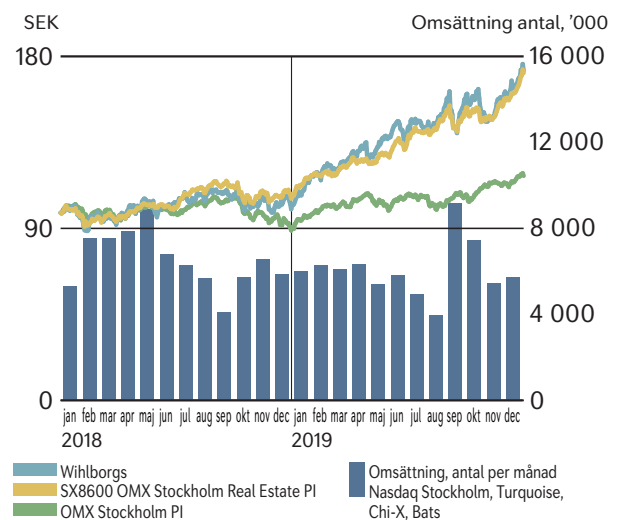
Finansiella mål

- 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

180101–191231



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

Wihlborgs har alltid bemödat sig om att vara en aktiv ägare och förvaltare av sina fastigheter. 2019 var inget undantag i det avseendet. Vi har aldrig gjort så stora köp och försäljningar av fastigheter som under det gångna året. Vi har aldrig investerat så mycket i projekt och vi har aldrig tecknat så många hyresavtal eller uppnått en så hög nettouthyrning. Allt detta är vi stolta över.

Under första halvan av 2019 genomförde vi ett par större förvärv. I Lund köpte vi Nya Vattentornet 2 och 4 och i Helsingborg köpte vi Hermes 10 och 16. Vi har även under året sålt ett antal fastigheter som varit fullt uthyrda och där vi sett en begränsad utvecklingspotential under kommande år. Landsdomaren 6 i Lund och Gängtappen 1 i Malmö är två tydliga exempel på detta. Vi har även avyttrat fastigheter på Munkeengen och Glentevej i Köpenhamnsområdet, vilka antingen innehåller bostäder eller lämpar sig för bostadsutveckling. Allt detta för att fortsätta fokusera på kommersiella fastigheter där vi med aktiv förvaltning kan skapa värden för hyresgäster och ägare.

Investeringarna i nya och befintliga fastigheter uppgick under året till 1,7 miljarder kronor. Vi har under året avslutat två större projekt i Hyllie, Malmö, där vi färdigställt Gimle 1 med Tullverket som största hyresgäst samt Bure 2 som i sin helhet hyrs av Ingka Services (Ikea). På Polisen 5 i Helsingborg har såväl

nybyggnad som ombyggnad för Helsingborgs tingsrätt slutförts under 2019. Den största av våra pågående nybyggnationer är projektet Prisma på Ursula 1 i Helsingborg där nu 40 procent är uthyrt. Under 2020 är ambitionen att komma igång med nya projekt i både Malmö och Lund.

Nettouthyrningen under det fjärde kvartalet uppgick till +20 Mkr, vilket ger en helårssiffra på +95 Mkr. Vi kan notera att nettouthyrningen under 2019 varit starkare än tidigare år i Köpenhamn där vi under det fjärde kvartalet bland annat hyrde ut 7 000 m² till Hörsholms kommun i fastigheten Slotsmarken 13–15.

Sammantaget ökade våra hyresintäkter under det fjärde kvartalet med 11 procent, driftsöverskottet ökade med 10 procent och förvaltningsresultatet ökade med hela 28 procent.

Tillsammans med stora värdeökningar på våra fastigheter, +1 023 Mkr under det fjärde kvartalet, skapar vårt goda kassaflöde en stark balansräkning. Soliditeten uppgår vid årsskiftet till 38,4 procent och belåningsgraden är nere på 51,9 procent.

Mot bakgrund av en stark resultattillväxt och en stärkt balansräkning föreslår styrelsen även i år en höjd utdelning till aktieägarna. Förslaget är att dela ut 4,50 kr per aktie, en ökning med 20 procent jämfört med året innan.

Mycket går vår väg, och det är vi som sagt stolta över. Men mycket återstår också att göra, vi har rum för mer. Ett område som under många år varit viktigt för oss, men där vi nu vill växla upp ytterligare, är hållbara affärer. Vi skapar nu en tydligare organisation med ansvar för att samordna och driva vårt arbete med att göra alla delar av vår affär långsiktigt hållbara. Detta innefattar givetvis miljöarbetet, men

”Vi har aldrig investerat så mycket i projekt och vi har aldrig tecknat så många hyresavtal eller uppnått en så hög nettouthyrning.”

även hållbara inköp, hållbar organisation och våra olika samhällsengagemang. Långsiktigt är hållbarhet en överlevnadsfråga och det gäller såväl för samhället i stort som för våra hyresgäster och oss.

Efter ett mycket aktivt år vill jag rikta ett varmt tack till alla Wihlborgs medarbetare som dagligen driver vår verksamhet framåt med stort engagemang. Det är en fantastisk mix av kompetens, klokskap och nytänkande som gör det till en glädje att få gå till jobbet varje dag. Tack också till våra hyresgäster som ger oss förtroendet att få leverera goda arbetsplatser till dem och deras anställda. Tillsammans kan vi, och ska vi, fortsätta att utveckla Wihlborgs och Öresundsregionen.

Ulrika Hallengren, vd

Marknads- kommentar

Den globala avmattningen verkar bli relativt mild och det ligger i korten att en djupare lågkonjunktur undviks enligt Nordeas Economic Outlook, januari 2020. Globala oroshärdar har tonats ner och risken för recession i USA har avtagit. De ekonomiska konsekvenserna av spridningen av coronaviruset är ännu svåra att sja om. Efter att Tyskland precis lyckades undvika recession i fjol går euroområdet mot ljusare tider.

Sverige befinner sig i en lågkonjunktur men botten tycks vara passerad och hushållen tar över som tillväxtmotor då den inhemska efterfrågan ökar. BNP-utvecklingen bedömdes landa på 1,1 procent 2019 för att minska till 0,8 procent 2020 och därefter åter ta fart och landa på 1,8 procent 2021.

I fjol växte ekonomin i Danmark med 2 procent, men i takt med att den globala ekonomin avmattas dämpas nu tillväxten efter en längre uppgång. För 2020 och 2021 förväntas BNP-ökningen uppgå till 1,5 procent. De danska hushållen har den senaste tiden med ökad sysselsättning, löner och låga räntor haft ett högt sparande. Därför är de väl rustade för en avmattning i den danska ekonomin. Även de danska företagen har byggt upp stora reserver.

Fastighetsmarknaden

2019 blev det starkaste transaktionsåret hittills på den svenska fastighetsmarknaden. Enligt Newsec landade den totala transaktionsvolymen på drygt 218 Mdkr, en ökning med 17 Mdkr jämfört med det tidigare rekordåret 2016. Svårigheter att få avkastning på kapital och en volatil aktiemarknad har drivit upp efterfrågan då fastigheter generellt sett fortfarande kan generera en god avkastning. Det har skett rekordmånga miljardaffärer, hela 42 stycken, och ett antal större portfölj- och strukturaffärer har genomförts. Det utländska intresset fortsätter att öka. 2019 uppgick andelen utländska investerare till 30 procent. Den svenska fastighetsmarknaden är en av världens mest likvida och i Sverige upplevs det som relativt enkelt att göra fastighetsaffärer. Nya utländska aktörer har varit köpare under året och segmenten logistik, lager och lätt industri har upplevt stor efterfrågan.

Den politiska stabiliteten, den ekonomiska tillväxten och realkreditsystemet i Danmark bidrar till att den danska fastighetsmarknaden räknas som stabil. Även här är det internationella intresset för investeringar starkt, de internationella investerarna stod för ungefär halva transaktionsvolymen. Efterfrågan på fastigheter är större än utbudet vilket gör att transaktionsvolymen 2019 minskade med 26 procent till 55,1 miljarder DKK jämfört med 2018. Transaktionsmarknaden i Danmark är till stor del koncentrerad till Köpenhamnsområdet och bostäder är fortsatt det hetaste segmentet.

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

Intäkter, kostnader och resultat, jan-dec 2019

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 983 Mkr (2 684). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 300 Mkr (250). Förvärv och försäljningar av fastigheter har netto bidragit med 129 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 17 Mkr.

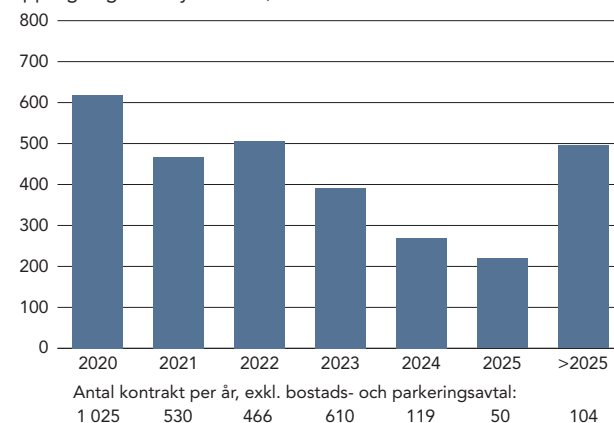
Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 11 procent jämfört med samma period 2018.

Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 93 procent vilket är en procentenhet lägre jämfört med föregående årsskifte.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 297 Mkr (249). Periodens uppsägningar har uppgått till 202 Mkr (164). Detta innebär en nettouthyrning om 95 Mkr (85).

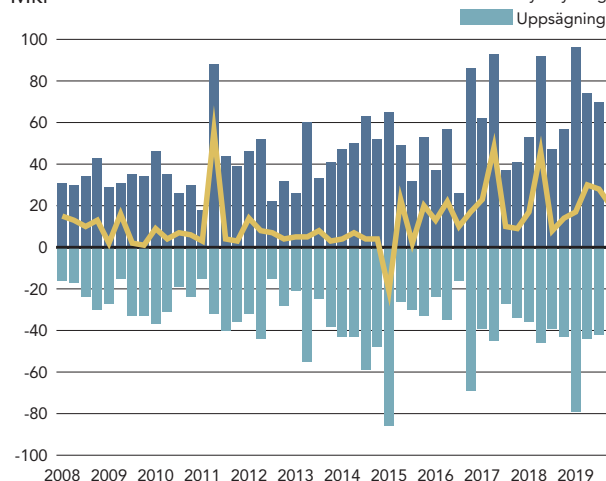
Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 december 2019

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning, kvartalsvis

Mkr



I fjärde kvartalet tecknade Wihlborgs avtal med Hørsholms kommun om 7 000 m² i Slotsmarken 13–15 i Hørsholm, Danmark. I februari 2020 flyttar Hørsholms Rådhus in i fastigheten.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 843 Mkr (743). 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 2 140 Mkr (1 941) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (72). Av ökningen är 76 Mkr hänförligt till fastighetsförvärv och försäljningar.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 72 Mkr (65).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till –322 Mkr (–471), varav ränteintäkterna uppgick till 14 Mkr (11).

Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 336 Mkr (482). De minskade räntekostnaderna har påverkats av den omstrukturering av räntederivatportföljen som genomfördes i fjärde kvartalet 2018. Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under perioden till 60 Mkr (272). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal

till 1,28 procent, jämfört med 1,40 procent vid föregående årsskifte.

Tomträttsavgäld redovisas från 2019 som en finansiell kostnad till skillnad mot tidigare då denna redovisats som en fastighetskostnad. Tomträttsavgälden uppgick till 5 Mkr (5).

Resultatandel i joint ventures uppgår till 34 Mkr (1). Det delägda bolaget Fastighets AB ML4 redovisas nu som intressebolag istället för som finansiellt innehav och resultatandelen därifrån uppgår för 2019 till 34 Mkr.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 775 Mkr (1 406).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 3 267 Mkr (2 755). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 1 479 Mkr (1 312). Värdeförändringar på derivat uppgick till +13 Mkr (+37) varav –55 Mkr är hänförliga till räntederivat och 68 Mkr till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 2 923 Mkr (2 403). Den totala skatten uppgick till 344 Mkr (352), varav aktuell skatt 54 Mkr och uppskjuten skatt 290 Mkr. Uppskjuten skatt har påverkats positivt med 520 Mkr till följd av försäljning av två fastigheter via bolag.



I Oceanhamnen i Helsingborg bygger Wihlborgs kontorshuset Prisma (Ursula 1). Vid årsskiftet var fasaden komplett och till årsskiftet 2020/2021 flyttar bland andra techhubben HETCH, Assistansbolaget Försäkring Sverige, EY och KPMG in i huset.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 december 2019

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2019. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2020.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2020, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetskatt.

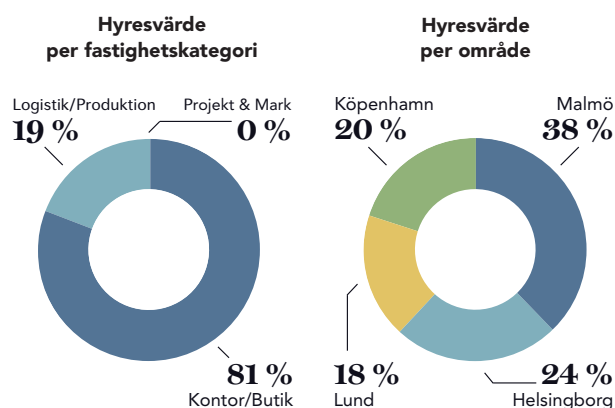
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 31 december 2019 av 312 fastigheter (310) med en uthyrbar yta om 2 181 000 m² (2 106 000).

10 av fastigheterna (10) innehåller tomtträtt. Redovisat värde uppgick till 45 519 Mkr (42 146), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 3 290 Mkr (2 997) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 3 059 Mkr (2 796). Jämfört med 12 månader tidigare uppgick ökningen i kontrakterade hyresintäkter till 3,2 procent i lika bestånd.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till

93 procent (95) och för logistik/produktion till 93 procent (90). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 81 respektive 19 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, från förvaltningsfastigheterna är 2 357 Mkr (2 168) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 44 115 Mkr (40 039) innebär en aktuell direktavkastning om 5,3 procent (5,4). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,1 procent (5,2) för kontor/butik och 7,0 procent (6,7) för logistik/produktion.



I fjärde kvartalet 2019 stod kontorshuset Sockerbiten (Raffineriet 5) klart strax intill Lunds central. Bland hyresgästerna finns det kommunala parkeringsbolaget LKP som hyr 470 m² för kundmottagning och huvudkontor.

Värdeförändringar fastigheter

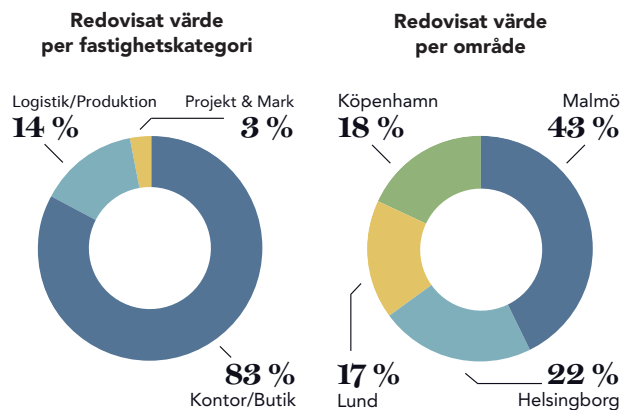
Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB har gjort värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. I Danmark har fastigheterna värderats av Newsec Advisory A/S. Värderingen av fastigheterna per 2019-12-31 har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 1 479 Mkr (1 312). Nästan hälften av värdeökningen kommer från projektutveckling. Därutöver har ett ökat driftnetto och sänkta avkastningskrav i ungefär lika stor utsträckning bidragit till värdeökningen.

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 31 december 2019 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 45 519 Mkr (42 146).

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2019	42 146
Förvärv	2 881
Investeringar	1 659
Avyttringar	-2 764
Värdeförändring	1 479
Valutaomräkningar	118
Redovisat värde 31 december 2019	45 519



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 1 659 Mkr (1 239).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 585 Mkr, varav 640 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 567 Mkr (371) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 3 106 Mkr (940).

Pågående projekt >50 mkr, 31 december 2019

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 191231, Mkr
Forskaren 1	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2020	4 000	70	97	76
Stenåldern 7	Logistik/Produktion	Malmö	Q4 2020	4 300	100	78	48
Ursula 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	13 000	40	405	208
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	8 800	30	257	96
Musköten 20	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	4 400	100	97	29
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q1 2021	3 600	100	96	1
Summa				38 100		1 030	458

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	347 291	47 253	265 846	32 556	17 781	710 727	33
Helsingborg	203 181	61 180	286 441	40 112	13 256	604 170	28
Lund	203 652	17 628	33 068	4 429	9 224	268 001	12
Köpenhamn	418 709	7 402	84 006	10 039	78 305	598 461	27
Totalt	1 172 833	133 463	669 361	87 136	118 566	2 181 359	100
Andel, %	54	6	31	4	5	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 och 5 600 m² hotell.**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	51	450	16 500	1 017	2 259	95	963	737	76	767	4,6
Logistik/Produktion	47	245	2 487	226	920	95	215	162	75	174	7,0
Projekt & Mark	21	15	760	2	146	-	2	1	-	1	-
Totalt Malmö	119	711	19 747	1 245	1 751	95	1 180	899	76	942	4,8
Helsingborg											
Kontor/Butik	31	231	6 320	456	1 972	94	429	326	76	338	5,4
Logistik/Produktion	62	373	3 225	330	886	91	300	219	73	235	7,3
Projekt & Mark	12	-	509	-	-	-	-	-1	-	-1	-
Totalt Helsingborg	105	604	10 054	787	1 302	93	729	543	75	573	5,7
Lund											
Kontor/Butik	26	245	7 514	577	2 350	92	530	373	70	416	5,5
Logistik/Produktion	4	23	197	18	804	99	18	14	80	15	7,7
Projekt & Mark	3	-	115	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Lund	33	268	7 826	595	2 219	92	548	387	71	432	5,5
Köpenhamn											
Kontor/Butik	46	545	7 290	617	1 132	91	560	352	63	378	5,2
Logistik/Produktion	8	54	581	47	872	90	42	32	75	33	5,7
Projekt & Mark	1	-	21	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	55	598	7 892	664	1 109	91	602	384	64	411	5,2
Totalt Wihlborgs	312	2 181	45 519	3 290	1 508	93	3 059	2 214	72	2 358	5,2
Totalt exklusive projekt och mark	275	2 166	44 115	3 288	1 518	93	3 057	2 214	72	2 357	5,3



I december frånträdde Wihlborgs Gängtappen 1 i Dockan, Malmö, sedan fastigheten sålts till Länsförsäkringar Skånes fastighetsbolag Läns hem Skåne.

Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under det fjärde kvartalet slutfört den tidigare kommunicerade försäljningen av fastigheten Gängtappen 1 i Malmö. Fastigheten omfattar ca 14 400 m² kontor. I Köpenhamn har fastigheten Engvej 139, vilken inrymmer en skola på ca 2 700 m², sålts, liksom den del av fastigheten Munkeengen 4–20 som inrymmer bostäder på ca 7 000 m².

Förteckning över fastighetstransaktioner januari–december 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	Hörkaer 12	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Kontor/Butik	17 000		
3	Brydehusvej 30	Köpenhamn	Köpenhamn Väst	Kontor/Butik			
Förvärv totalt 2019					117 000	2 881	111
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		
4	Munkeengen 4-20 (del av)	Köpenhamn	Köpenhamn Nord	Kontor/Butik	7 040		
4	Gängtappen 1	Malmö	Malmö Dockan	Kontor/Butik	14 400		
4	Engvej 139	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Kontor/Butik	2 660		
Försäljningar totalt 2019					70 025	2 764	56

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

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december 2019 till 17 887 Mkr (15 530) och soliditeten till 38,4 procent (36,3).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december uppgick till 23 628 Mkr (22 814) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 1,28 procent (1,40).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 23,6 miljarder kronor, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 51,9 procent (54,1).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 31 december 2019 till 3,5 år (3,5). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 5,7 år (6,0).

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

Räntederivatportfölj 31 december 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
<2024	4 044	0,76
Totalt	12 852	0,39

Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av perioden till 81 Mkr (26).

I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde.

Se sid 99 i årsredovisningen för 2018 för värderingsmetodik räntederivat.

Ränte- och låneförfallstruktur 31 december 2019

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2020	10 616	1,05	4 262	4 262
2021	2 130	1,02	8 520	7 015
2022	1 630	1,13	7 023	5 422
2023	2 130	1,38	431	431
2024	1 288	1,53	-	-
<2024	5 834	1,67	6 498	6 498
Totalt	23 628	1,26*	26 734	23 628

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.



Wihlborgs kontaktyta är Wihlborgs egen plattform för samverkan och kunskapsutbyte. Senaste temat var "Den digitala arbetsplatsen och den mänskliga hjärnan". I panelen fanns Anna Werntoft, IBM, Sandy Errestad, Mapillary och Calle Rosengren, Lunds universitet som diskuterade ämnet under ledning av Wihlborgs affärsutvecklare Hans Andersson och HR- och CSR-chef Anna Nambord.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 221 (187) vid periodens slut, varav 97 inom fastighetservice.

Av dessa finns 73 tjänster i Malmö, 31 i Helsingborg, 26 i Lund och 91 i Köpenhamn. Medelåldern är 43 år och andelen kvinnor uppgår till 40 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 972 Mkr (830), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolsagsaktier 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. Fastighets AB ML4 har under fjärde kvartalet klassificerats om från Andra långfristiga värdepappersinnehav till Andelar i joint ventures. Resultateffekten av omklassificeringen uppgår till 34 Mkr.

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 27 000.

Största ägarna i Wihlborgs 31 december 2019

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15 766	10,3
SEB Investment Management	11 306	7,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 479	4,9
Norges Bank	4 072	2,6
Familjen Qviberg	3 977	2,6
ODIN fonder	1 843	1,2
Swedbank Robur fonder	1 821	1,2
Handelsbanken fonder	1 784	1,2
Fjärde AP-fonden	1 753	1,1
Tibia Konsult AB	1 625	1,1
Övriga aktieägare reg. i Sverige	47 286	30,7
Övriga aktieägare reg. utomlands	55 001	35,7
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 inte öka de kommande åren på grund av de nya reglerna.

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 p.16A 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. Som leasetagare är det främst tomträttsavgälderna som är väsentliga, därutöver finns leasingbilar, samt från 1 december hyresavtal för kontorslokaler. Per 31 december 2019 uppgick nyttjanderättstillgångarna till 169 Mkr varav 146 Mkr avsåg tomträtter. Leasingskulden avseende tomträtter 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. Hyra för kontor och bilar redovisas som avskrivningar och räntekostnad. Förändringarna påverkar inte förvaltningsresultatet. Redovisningen får en liten påverkan på vissa nyckeltal som till exempel soliditet.

Förslag till årsstämman

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 4,50 kronor (3,75) per aktie, vilket motsvarar 692 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 20 procent mot föregående år;
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier samt
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

Årsstämman kommer att hållas den 28 april 2020.

Händelser efter rapportperioden

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperioden.

Malmö den 11 februari 2020

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Ulrika Hallengren, vd

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



Under 2019 stod Wihlborgs två första projekt klara i Hyllie, Malmö: Origo (Bure 2) och Dungen (Gimle 1). Nu planerar Wihlborgs för nästa projekt – kontorshuset Kvartetten (Pulpeten 5). Här finns byggmöjlighet för 16 000 m² kontor ett stenkast från Hyllie station.

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2019 okt–dec 3 mån	2018 okt–dec 3 mån	2019 jan–dec 12 mån	2018 jan–dec 12 mån
Hysesintäkter	765	687	2 983	2 684
Driftskostnader	-120	-105	-427	-379
Reparation och underhåll	-35	-29	-94	-88
Fastighetskatt	-51	-39	-199	-155
Tomträttsavgäld	-	-1	-	-5
Fastighetsadministration	-34	-34	-123	-116
Summa fastighetskostnader	-240	-208	-843	-743
Driftsöverskott	525	479	2 140	1 941
Central administration	-19	-18	-72	-65
Ränteintäkter	3	2	14	11
Räntekostnader	-84	-109	-336	-482
Tomträttsavgäld	-1	-	-5	-
Resultatandel i joint ventures	32	1	34	1
Förvaltningsresultat	456	355	1 775	1 406
Värdeförändring fastigheter	1 023	854	1 479	1 312
Värdeförändring derivat	285	837	13	964
Förtidsinlöst värdeförändring derivat	-	-927	-	-927
Resultat före skatt	1 764	1 119	3 267	2 755
Aktuell skatt	-	-9	-54	-39
Uppskjuten skatt	-218	-176	-290	-313
Periodens resultat¹	1 546	934	2 923	2 403
ÖVRIGT TOTALRESULTAT²				
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	-21	-4	10	15
Summa totalresultat för perioden¹	1 525	930	2 933	2 418
Vinst per aktie ³	10,06	6,08	19,02	15,63
Antal aktier vid periodens slut, tusental ⁴	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental ⁴	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	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	45 519	42 146
Nyttjanderättstillgångar	169	-
Övriga anläggningstillgångar	389	351
Kortfristiga fordringar	201	62
Likvida medel	280	183
Summa tillgångar	46 558	42 742
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17 887	15 530
Uppskjuten skatteskuld	3 582	3 295
Låneskulder	23 628	22 814
Leasingskuld	174	-
Derivat	81	26
Övriga långfristiga skulder	69	67
Kortfristiga skulder	1 137	1 010
Summa eget kapital och skulder	46 558	42 742

Förändringar i eget kapital för koncernen		
Mkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Totalt eget kapital vid periodens början	15 530	13 592
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Belopp vid periodens början	15 530	13 592
Lämnad utdelning	-576	-480
Periodens resultat	2 923	2 403
Övrigt totalresultat	10	15
Belopp vid periodens slut	17 887	15 530
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	17 887	15 530

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	okt-dec 2019	okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Löpande verksamheten				
Driftsöverskott	525	479	2 140	1 941
Central administration	-19	-18	-72	-65
Ej kassaflödespåverkande poster	3	2	12	4
Betalt finansnetto	-84	-122	-334	-489
Betald inkomstskatt	-23	-12	-25	-14
Förändring övrigt rörelsekapital	89	169	-37	112
Kassaflöde löpande verksamheten	491	498	1 684	1 489
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-	-595	-2 881	-900
Investeringar i befintliga fastigheter	-475	-462	-1 659	-1 239
Avyttring av fastigheter	1 054	-	2 764	195
Förändring övriga anläggningstillgångar	-12	-4	-8	-42
Kassaflöde investeringsverksamheten	567	-1 061	-1 784	-1 986
Finansieringsverksamheten				
Lämnad utdelning	-	-	-576	-480
Förändring låneskuld	-1 079	1 499	774	1 896
Förändring andra långfristiga skulder	38	9	-1	12
Förtidsinlösen derivat	-	-927	-	-927
Kassaflöde finansieringsverksamheten	-1 041	581	197	501
Periodens kassaflöde	17	18	97	4
Likvida medel vid periodens början	263	165	183	179
Likvida medel vid periodens slut	280	183	280	183

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
Hysesintäkter	765	743	757	718	687	667	662	668
Driftskostnader	-120	-87	-96	-124	-105	-74	-81	-119
Reparation och underhåll	-35	-19	-19	-21	-29	-19	-20	-20
Fastighetsskatt	-51	-54	-50	-44	-39	-39	-36	-41
Tomträtsavgäld	-	-	-	-	-1	-2	-1	-1
Fastighetsadministration	-34	-31	-29	-29	-34	-28	-27	-27
Driftsöverskott	525	552	563	500	479	505	497	460
Förvaltningsresultat	456	446	467	406	355	372	354	325
Periodens resultat	1 546	450	616	311	934	546	620	303
Överskottsgrad, %	68,6	74,3	74,4	69,6	69,7	75,7	75,1	68,9
Direktavkastning, %	4,6	4,9	5,1	4,6	4,7	5,0	5,0	4,7
Soliditet, %	38,4	35,3	35,1	35,2	36,3	35,7	34,7	34,7
Räntabilitet på eget kapital, %	36,1	11,2	15,5	7,9	24,8	15,2	17,7	8,8
Resultat per aktie, kr	10,06	2,93	4,01	2,02	6,08	3,55	4,03	1,97
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,97	2,90	3,04	2,64	2,31	2,42	2,30	2,11
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,19	3,16	2,97	1,63	3,23	2,35	2,23	1,87
EPRA NAV per aktie, kr	140,20	130,23	126,29	125,75	122,64	120,58	117,11	116,41
Börskurs i % av EPRA NAV per aktie	123,0	122,9	106,6	100,8	83,5	88,7	88,5	83,1
Redovisat fastighetsvärde	45 519	45 306	44 455	43 839	42 146	40 260	39 856	39 396
Eget kapital	17 887	16 362	15 905	15 853	15 530	14 600	14 058	13 913
Balansomslutning	46 558	46 318	45 330	45 039	42 742	40 883	40 549	40 127

Se definitioner av nyckeltal på wihlborgs.se/sv/investor-relations/rapporter

Segmentrapportering för koncernen jan-dec

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Mkr										
Hysesintäkter	1 132	1 053	696	595	537	427	617	609	2 983	2 684
Fastighetskostnader	-287	-273	-178	-160	-162	-118	-215	-192	-843	-743
Driftsöverskott	845	780	518	435	375	309	402	417	2 140	1 941

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 2 140 Mkr (1 941) och resultat före skatt 3 267 Mkr (2 755) består av central administration -72 Mkr (-65), finansnetto -322 Mkr (-471), resultatandelar 34 (1), tomträtsavgäld -5 (0) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 1 492 Mkr (1 349).

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Intäkter	192	162
Kostnader	-195	-176
Rörelseresultat	-3	-14
Finansiella intäkter	1 827	1 682
Finansiella kostnader	-385	-586
Resultat före skatt	1 439	1 082
Bokslutsdispositioner	548	156
Skatt	-78	-18
Periodens resultat	1 909	1 220

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i koncernföretag	9 591	9 860
Fordringar hos koncernföretag	13 399	12 008
Övriga tillgångar	518	576
Kassa och bank	116	2
Summa tillgångar	23 624	22 446
Eget kapital	5 941	4 608
Skulder till kreditinstitut	15 516	14 974
Derivat	81	26
Skulder till koncernföretag	1 997	2 752
Övriga skulder	89	86
Summa eget kapital och skulder	23 624	22 446

Koncernens nyckeltal		
Mkr	2019	2018
Finansiella		
Räntabilitet på eget kapital, %	17,5	16,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	9,0	8,8
Soliditet, %	38,4	36,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	3,9
Belåningsgrad fastigheter, %	51,9	54,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5
Aktierelaterade¹		
Resultat per aktie, kr	19,02	15,63
Resultat före skatt per aktie, kr	21,25	17,92
EPRA EPS, kr	10,53	8,06
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	10,96	9,69
Eget kapital per aktie I, kr	116,37	101,03
Eget kapital per aktie II, kr	139,67	122,47
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	140,20	122,64
Börskurs per aktie, kr	172,50	102,40
Föreslagen utdelning per aktie, kr	4,50	3,75
Aktiens direktavkastning, %	2,6	3,7
Aktiens totalavkastning, %	72,1	7,5
P/E-tal I, ggr	9,1	6,6
P/E-tal II, ggr	16,4	12,7
Antal aktier vid periodens slut, tusental ¹	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental ¹	153 713	153 713
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	312	310
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	45 519	42 146
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,9	4,9
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,0	5,1
Uthyrbar yta, kvm	2 181 359	2 105 851
Hysesvärde, kr per kvm	1 508	1 423
Driftsöverskott, kr per kvm	1 015	972
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	93	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	93	94
Estimerad överskottsgrad, %	72	73
Medarbetare		
Antal heltidstjänster vid periodens slut	221	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