

Wihlborgs
Delårsrapport
2020
Januari–mars

JANUARI–MARS 2020

Hysesintäkterna ökade med 9 procent till 781 Mkr (718)

Driftsöverskottet ökade med 11 procent till 555 Mkr (500)

Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 460 Mkr (406)

Periodens resultat uppgår till 344 Mkr (311), motsvarande ett resultat per aktie om 2,24 kr (2,02)

Januari-mars 2020

Koncernens nyckeltal, Mkr	2020 jan-mars	2019 jan-mars
Hysesintäkter	781	718
Driftsöverskott	555	500
Förvaltningsresultat	460	406
Värdetförändring fastigheter	59	73
Värdetförändring derivat	-92	-81
Periodens resultat	344	311
Resultat per aktie, kr	2,24	2,02
Överskottsgrad, %	71	70
Soliditet, %	38,3	35,2
Uthyrningsgrad, %*	92	93
EPRA NAV per aktie, kr	143,77	125,75

*) Exklusive projekt och mark.

Kontorshuset Dunge (Gimle 1) i Hyllie fick Stadsbyggnadspriset i Malmö 2019. Nu är byggnaden med sin veckade glasfasad även nominerad till Glaspriset 2020 som delas ut i oktober.

Innehåll

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

Kommande rapporttillfällen

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 **28 april 2020 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 46,6 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 3,4 Mdkr. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

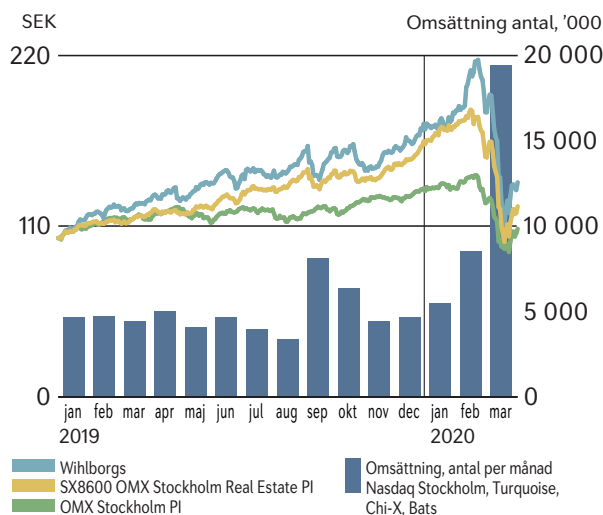
Finansiella mål

- 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

190101-200331



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

Det är en ovanlig tid och det är en tid då många olika känslor får ta plats samtidigt. Beredskap, medkänsla, ansvar, eftertanke, stolthet och handlingskraft är delar av den paletten.

Jag är stolt över att vi än en gång levererar ett mycket bra resultat. Vi fortsätter att växa; hyresintäkterna ökade med 9 procent till 781 Mkr under kvartalet. Driftsöverskottet ökade med 11 procent till 555 Mkr vilket motsvarar en bra överskottsgrad om 71 procent. Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 460 Mkr.

Även detta kvartal kan vi uppvisa en positiv nettouthyrning om 8 Mkr, där de nytecknade kontrakten uppgår till 61 Mkr. I Malmö har vi bland annat hyrt ut 1 000 m² till Fortnox i Sparven 15 och 1 000 m² i Flygledaren 9 till Vinnergi. I Lund fortsätter Bosch sin tillväxt på Ideon och utökar sina ytor med 1 000 m². I Köpenhamn har vi tecknat ett tioårigt avtal med Saint Gobain om 7 700 m² i Abildager 16 och ett femårigt avtal med det danska försvaret som utökar sina ytor med 4 600 m² till 15 000 m² på Lautruphøj 8–10 i Ballerup. Vi startar även nya projekt, till exempel i Malmö där vi låter uppföra en produktionsanläggning om 1 200 m² till Bevego. Vi har en stabil kundbas som växer, inte minst inom olika delar av den offentliga sektorn. Sju av våra tio största hyresgäster är offent-

liga aktörer. Här finns Region Skåne, Malmö stad, Helsingborgs stad, Skatteverket, danska byggnadsstyrelsen och universiteten i Malmö och Lund.

Vi fortsätter också att växa genom förvärv. I januari förvärvade vi fastigheten Banemarksvej 50 i Brøndby vilken omfattar nästan 20 000 m².

Vår tillväxt sker från en stabil finansiell bas. Soliditeten uppgår till 38,3 procent och belåningsgraden till 52,1 procent. Det är också värt att notera att vi vid kvartalsskiftet hade outnyttjade kreditfaciliteter på över 2,8 miljarder kronor, vilket gör att vi under innevarande år inte är beroende av kapitalmarknadsfinansiering.

Vi fortsätter att leverera det vi säger att vi ska göra och vi fortsätter att växa.

Men vi vet alla att detta inte är ett vanligt kvartal. Under kvartalet har effekterna från spridningen av covid-19 drabbat i princip hela världen samtidigt. Åtgärder har införts snabbt och förändrat förutsättningarna för både människor och företag, vilket förstås får konsekvenser för alla.

Wihlborgs har idag drygt 200 pågående diskussioner med hyresgäster som drabbas av den aktuella situationen. Vår exponering mot de segment som drabbats omedelbart, såsom hotell, restauranger och butiker, är relativt liten och motsvarar knappt sex

procent av våra totala hyresintäkter. Men för var och en av hyresgästerna kan situationen vara kritisk och vi tar varje diskussion utifrån hyresgästens individuella förutsättningar.

I svåra tider är det viktigare än någonsin att vi fortsätter bidra till att vår region utvecklas på bästa sätt. Det gör vi genom att vara en långsiktig partner till våra hyresgäster och genom att lägga kraft på att gynna leverantörer i våra närområden. Vi köper också flera tusen luncher från restauranger i våra hus och ger till organisationer som hjälper utsatta, till exempel Fryshuset och Stadsmissionen, och till människor som arbetar i samhällsviktiga funktioner.

Men den största och viktigaste insatsen vi kan göra är att fortsätta investera i regionen. Vi räknar med att investera runt en miljard kronor i våra utvecklingsprojekt under året och detta är förstasatsningar som har betydelse för både Wihlborgs och regionens fortsatta utveckling. Här gör vårt fokus på att använda lokal arbetskraft dubbel nytta. Att kunna upprätthålla konkurrenskraftiga verksamheter, se till att människor har sysselsättning och behålla kompetensen hos våra leverantörer samtidigt som vi kommer stå ännu bättre rustade efter krisen är bra på flera sätt.

”I svåra tider är det viktigare än någonsin att vi fortsätter bidra till att vår region utvecklas på bästa sätt.”

Än är det för tidigt att sja om när vi kommer se slutet på de extrema åtgärder som vidtas i olika länder. Men vi kommer att komma till ett nytt normal-läge så småningom. När det sker är det vår övertygelse att Öresundsregionens goda förutsättningar, med en diversifierad näringslivsstruktur, god infrastruktur, ett stort antal universitet och forskningsanläggningar samt en ung och växande befolkning, innebär att vi kommer att kunna ta tillvara och skapa nya möjligheter och ytterligare tillväxt. Och Wihlborgs ska fortsätta vara en del av och bidra till denna tillväxt.



Ulrika Hallengren, vd

Marknads-kommentar

Coronakrisen påverkar hela samhället och de flesta näringsgrenar, om än i olika utsträckning. För fastighetsbranschen, som generellt sett ser starka kassaflöden och starka balansräkningar, kommer effekten av krisen vara mer begränsad än för många andra branscher, även om exponeringen mot olika typer av hyresgäster kommer att slå olika. En hög exponering mot exempelvis hotell, restaurang och detaljhandel kommer att påverka hyresintäkterna och vakansgraderna i större grad. Hur länge denna extraordinära situation kommer att pågå, och vilka de ekonomiska konsekvenserna blir, återstår att se. Dock är bedömningen att samhället under en längre tid kommer att få hantera konsekvenserna av den här krisen. Effekten på Sverige och Danmark skiljer sig inte väsentligt åt, även om åtgärderna varit betydligt mer långtgående i Danmark som varit mer eller mindre i total lockdown sedan den 13 mars. Lättnader började ske successivt den 15 april.

Transaktionsmarknaden i Sverige startade väldigt starkt 2020. Trots en viss inbromsning under kvartalets sista veckor överträffade transaktionsvolymen under årets första kvartal motsvarande period i fjol med råge, enligt Cushman & Wakefield. Fastigheter för nästan 40,5 Mdkr bytte ägare, att jämföra med rekordåret 2019 då transaktionsvolymen första kvartalet uppgick till 31,8 Mdkr. Kontor, bostäder och handel är de mest populära segmenten.

Primärt är det svenska investerare som agerat under kvartalet, där drygt tre fjärdedelar av transaktionsvolymen har förvärvats av inhemska aktörer. Bland de utländska investerarna är det köpare från Norge, Tyskland och USA som varit mest aktiva.

I en enkät som gjordes bland investerarna i januari framkom att en stor andel investerare planerade att nettoförvärva under 2020, vilket gjorde att det då fanns en risk att det inte skulle finnas tillräckligt med förvärvsmöjligheter på marknaden. Vi ser nu en generell försiktighet på marknaden men det underliggande investeringstrycket verkar finnas kvar. Bostadsfastigheter, centralt belägna fastigheter i storstäderna samt kassaflödesfastigheter med starka hyresgäster verkar stå sig starkt även i dagens marknad, enligt Cushman & Wakefield.

Även i Danmark startade transaktionsåret starkt. Preliminära siffror från CBRE visar på en ökning med 20–30 procent jämfört med första kvartalet i fjol. Dock ska man ha i åtanke att transaktionsvolymen i Danmark 2019 var klart lägre än både 2017 och 2018. Under första kvartalet 2020 var kontor det mest attraktiva tillgångssegmentet och stod för ca en tredjedel av transaktionsvolymen.

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2019 och balansposter för tidpunkten 2019-12-31.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-mars 2020

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 781 Mkr (718). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 82 Mkr (74). Förvärv och försäljningar av fastigheter har netto bidragit med 13 Mkr (28) till ökningen av intäkterna. Av intäkterna avser 7 Mkr (0) tilläggsdebiteringar som gäller slutavräkning för kostnader 2019. Övrig ökning förklaras av färdigställda projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt. Dessutom har en starkare dansk krona medfört en ökning av intäkterna med 4 Mkr (6).

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 9 procent jämfört med samma period 2019.

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

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 61 Mkr (96). Periodens uppsägningar har uppgått till 53 Mkr (79). Detta innebär en nettouthyrning om 8 Mkr (17).

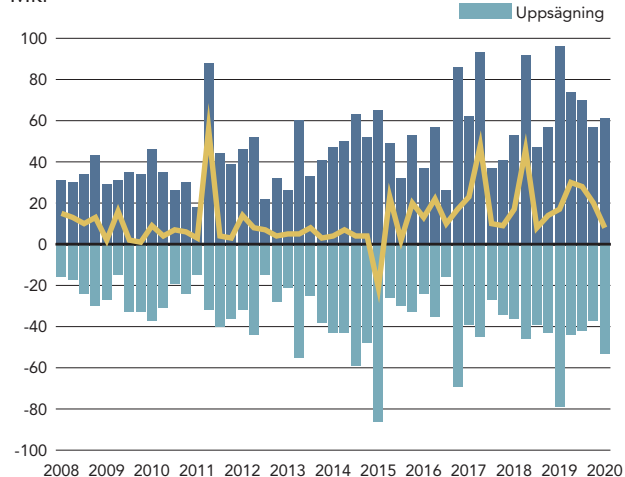
Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 mars 2020

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning, kvartalsvis

Mkr



I Oceanhamnen i Helsingborg byggs kontorshuset Prisma (Ursula 1), där techhubben Hetch kommer att hyra 1 900 m² med plats för entreprenörer och startupbolag. Här ses David Sträng Nilsson, vd för Hetch och Jan-Erik Johansson, fastighetschef på Wihlborgs i Helsingborgs centrum.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 226 Mkr (218). Ökningen förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. Driftkostnaderna för perioden är lägre än förväntat till följd av mildare väder än normalt under första kvartalet. I kvartalshistoriken på sidan 17 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 555 Mkr (500) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (70). Av ökningen är 7 Mkr (16) hänförligt till fastighetsförvärv och försäljningar.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 20 Mkr (17).

Finansiella intäkter och kostnader

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

Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 79 Mkr (80). Tomträttsavgälden uppgick till 1 Mkr (1). Räntekostnader hänförliga till

räntederivat uppgick under perioden till 9 Mkr (16). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 1,31 procent, jämfört med 1,28 procent vid föregående årsskifte.

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 2 Mkr (0). Förvaltningsresultatet uppgick till 460 Mkr (406).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 427 Mkr (398). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 59 Mkr (73). Värdeförändringar på derivat uppgick till -92 Mkr (-81) varav -90 Mkr (-81) är hänförliga till räntederivat och -2 Mkr (0) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 344 Mkr (311). Den totala skatten uppgick till 83 Mkr (87), varav aktuell skatt 10 Mkr (9) och uppskjuten skatt 73 Mkr (78).



Nära stationen i Hyllie planerar Wihlborgs för kontorshuset Kvartetten (Pulpeten 5) med möjlig byggstart hösten 2020. Under 2019 färdigställde Wihlborgs två projekt i Hyllie; Dungen (Gimle 1) med Tullverket som största hyresgäst och Origo (Bure 2) som hyrs av Ingka services.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2020

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 mars 2020. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2020.

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

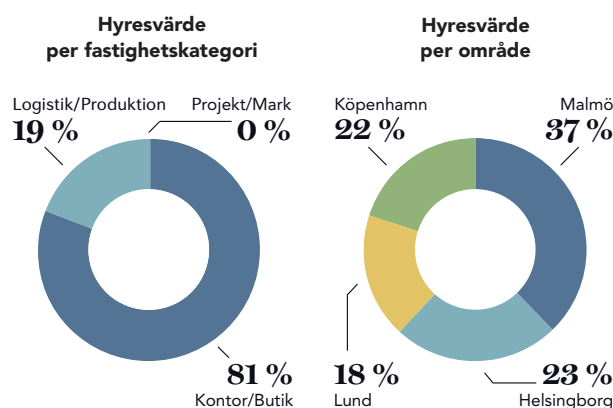
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 31 mars 2020 av 314 fastigheter (312) med en uthyrbart yta om 2 201 000 m² (2 181 000).

10 av fastigheterna (10) innehåller tomtträtt. Redovisat värde uppgick till 46 559 Mkr (45 519), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 3 384 Mkr (3 290) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 3 130 Mkr (3 059). Jämfört med 12 månader tidigare uppgick ökningen i kontrakterade hyresintäkter till 4,4 procent i lika bestånd.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till

92 procent (93) och för logistik/produktion till 93 procent (93). 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 2 400 Mkr (2 357) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 45 009 Mkr (44 115) innebär en aktuell direktavkastning om 5,3 procent (5,3). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,0 procent (5,1) för kontor/butik och 7,0 procent (7,0) för logistik/produktion.



På Stora Bernstorp i utkanten av Malmö bygger Wihlborgs ett nytt servicecenter för Mercedes Benz-återförsäljaren Veho Bil. På samma fastighet, Sunnanå 12:54, byggs även ett logistikcenter för Region Skåne. Båda projekten står klara för inflyttning under första kvartalet 2021.

Värdeförändringar fastigheter

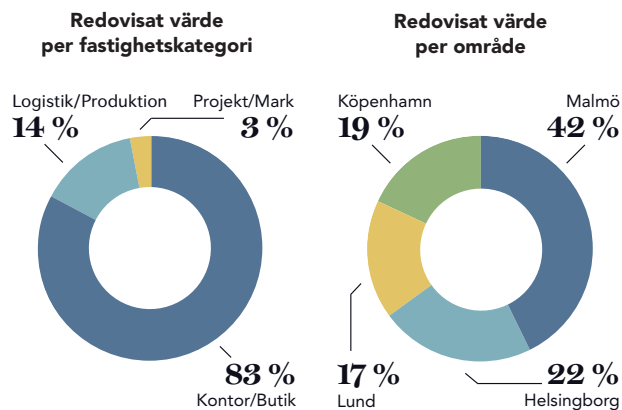
Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Värderingen av fastigheterna per 31 mars 2020 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 59 Mkr (73). Avkastningskraven har under kvartalet varit i stort sett oförändrade.

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 2019 sid 86-87 samt 105-106 finns en utförlig beskrivning av värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Per den 31 mars 2020 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 46 559 Mkr (45 519).

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2020	45 519
Förvärv	140
Investeringar	337
Avyttringar	-
Värdeförändring	59
Valutaomräkningar	504
Redovisat värde 31 mars 2020	46 559



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 337 Mkr (406).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 705 Mkr, varav 886 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 643 Mkr (567) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 2 836 Mkr (3 106).

Pågående projekt >50 mkr, 31 mars 2020

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2020-03-31, Mkr
Forskaren 1	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2020	4 000	70	97	88
Stenåldern 7	Logistik/Produktion	Malmö	Q4 2020	4 300	100	78	60
Ursula 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	13 000	40	405	260
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	8 800	30	257	140
Musköten 20	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	4 400	100	97	45
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q1 2021	3 600	100	96	1
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q1 2021	2 300	100	58	1
Summa				40 400		1 088	595

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	345 609	47 145	265 903	32 556	17 781 ¹	708 994	32
Helsingborg	203 204	61 180	286 390	40 112	13 046 ²	603 932	28
Lund	203 632	17 628	33 063	4 429	9 224 ³	267 976	12
Köpenhamn	440 416	7 402	84 303	10 664	77 673 ⁴	620 458	28
Totalt	1 192 861	133 355	669 659	87 761	117 724	2 201 360	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	52	448	16 524	1 020	2 274	94	961	732	76	763	4,6
Logistik/Produktion	47	245	2 497	226	922	94	212	159	75	171	6,9
Projekt & Mark	21	15	796	2	146	-	2	1	-	2	-
Totalt Malmö	120	709	19 817	1 248	1 761	94	1 174	893	76	936	4,7
Helsingborg											
Kontor/Butik	31	231	6 336	460	1 989	94	431	330	77	342	5,4
Logistik/Produktion	62	373	3 230	330	887	92	303	224	74	239	7,4
Projekt & Mark	12	-	611	-	-	-	-	-1	-	-1	-
Totalt Helsingborg	105	604	10 177	791	1 309	93	734	552	75	581	5,7
Lund											
Kontor/Butik	26	245	7 544	582	2 373	90	526	365	69	409	5,4
Logistik/Produktion	4	23	212	18	807	99	18	14	78	15	7,1
Projekt & Mark	3	-	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Lund	33	268	7 876	600	2 240	91	544	379	70	424	5,4
Köpenhamn											
Kontor/Butik	47	567	8 036	694	1 225	91	630	405	64	425	5,3
Logistik/Produktion	8	54	630	50	940	94	47	34	72	35	5,6
Projekt & Mark	1	-	22	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	56	620	8 688	745	1 200	91	678	439	65	459	5,3
Totalt Wihlborgs	314	2 201	46 559	3 384	1 537	92	3 130	2 263	72	2 401	5,2
Totalt exklusive projekt och mark	277	2 186	45 009	3 382	1 547	92	3 128	2 264	72	2 400	5,3



Wihlborgs har vuxit avsevärt i Köpenhamn de senaste åren. Främst handlar det om fastigheter i områden där Wihlborgs redan är representerad och som ligger i goda kommunikationslägen med bra tillgänglighet till kollektivtrafik och de stora ringlederna, såsom Digevej 114 där Mercedes-Benz är hyresgäst.

Fastighetstransaktioner

Wihlborgs förvärvade den 1 januari 2020 kontorsfastigheten Banemarksvej 50 i Brøndby omfattande 19 636 m² uthyrningsbar yta. Säljare var det isländska företaget Fint ehf. Vid tillträdet var uthyrningsgraden 83 procent och den största hyresgästen är Milestone System A/S som hyr 12 200 m².

Förteckning över fastighetstransaktioner januari-mars 2020

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2020, Mkr ¹
Förvärv							
1	Banemarksvej 50	Brøndby	Köpenhamn Syd	Kontor/Butik	19 636	140	3,4
Förvärv totalt 2020					19 636	140	3,4
Försäljningar							
-	-	-	-	-	-	-	-
Försäljningar totalt 2020					-	-	-

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

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2020 till 18 285 Mkr (17 887) och soliditeten till 38,3 procent (38,4).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 24 264 Mkr (23 628) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 1,31 procent (1,28).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 24,3 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 52,1 procent (51,9) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 31 mars 2020 till 3,6 år (3,5). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 6,0 år (5,7).

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

Räntederivatportfölj 31 mars 2020

Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2020	1 630	-0,04
2021	2 130	0,05
2022	1 630	0,16
2023	2 430	0,39
2024	1 288	0,56
<2024	5 044	0,64
Totalt	14 152	0,37

Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av perioden till 171 Mkr (81).

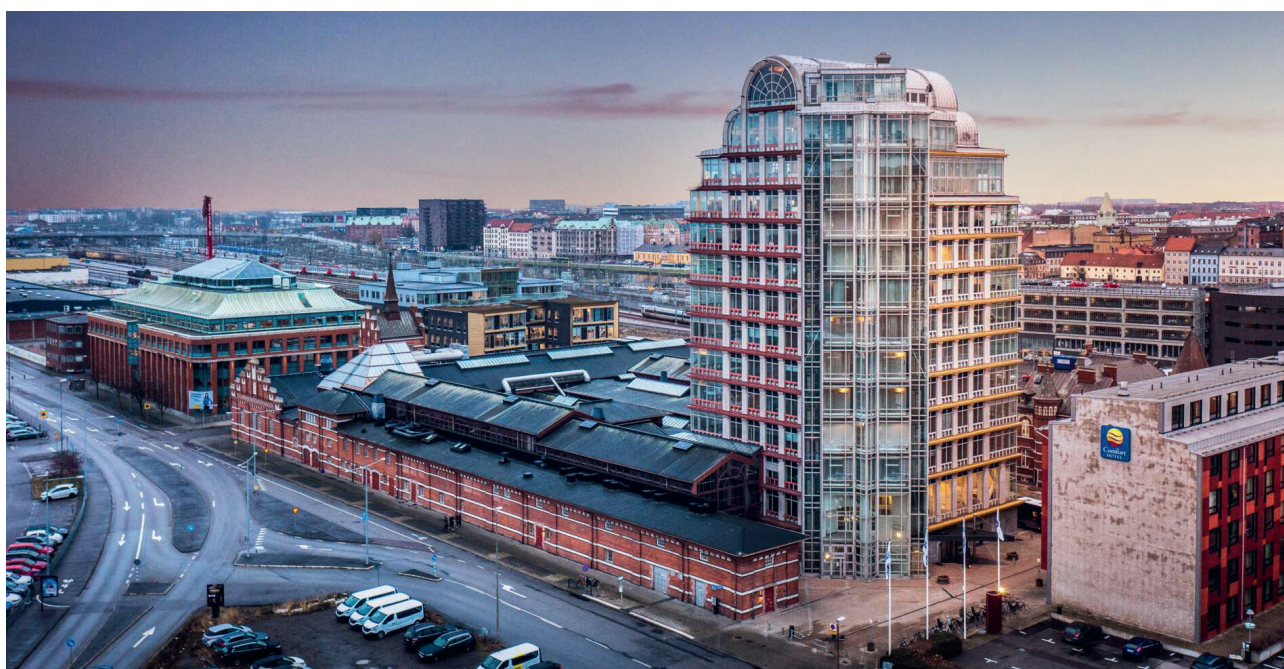
I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde.

Se sid 99 i årsredovisningen för 2019 för värderingsmetodik räntederivat.

Ränte- och låneförfallstruktur 31 mars 2020

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2020	9 861	1,08	1 762	1 762
2021	2 203	1,03	9 988	8 632
2022	1 630	1,15	7 584	6 105
2023	2 430	1,38	150	150
2024	1 288	1,55	0	0
<2024	6 852	1,59	7 615	7 615
Totalt	24 264	1,28*	27 099	24 264

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.



Wihlborgs har tecknat avtal med två nya hyresgäster i Slagthuset i Nyhamnen i Malmö. Coworkingföretaget Mindpark flyttar in på 1 300 m² i de tre nedersta planen i högdelen där de tillsammans med Internetstiftelsens koncept Goto 10 ska driva coworking, reception, konferens, café och event. Även techbolaget Softhouse har tecknat hyresavtal i Slagthuset och flyttar in på 1 100 m².

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 229 (221) vid periodens slut, varav 104 (97) inom fastighetservice.

Av dessa finns 76 tjänster i Malmö, 32 i Helsingborg, 28 i Lund och 93 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 11 Mkr (736), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier samt övriga andelar.

Se sidan 18 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2019 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 41 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 28 000.

Största ägarna i Wihlborgs 31 mars 2020

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	15 768	10,3
SEB Investment Management	11 278	7,3
Länsförsäkringar fondförvaltning	5 797	3,8
Norges Bank	3 876	2,5
Familjen Qviberg	3 517	2,3
Handelsbanken fonder	3 009	2,0
Swedbank Robur fonder	2 788	1,8
ODIN fonder	1 852	1,2
Tibia Konsult	1 625	1,1
Andra AP-fonden	1 438	0,9
Övriga ägare registrerade i Sverige	45 811	29,8
Övriga ägare registrerade utomlands	56 954	37,0
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.

Under första kvartalet drabbades Sverige och resterande av världen av viruspandemin covid-19. Effekterna från spridningen har fått allvarliga konsekvenser för både människor och företag. Wihlborgs exponering mot de segment som drabbats mest, såsom hotell, restauranger och butiker, är relativt liten. Det är idag svårt att överblicka de konsekvenser viruspandemin kommer få på arbetslöshet, konsumtion och samhället i allmänhet samt på Wihlborgs hyresgäster. Mycket tyder på att vi går mot en nedgång i konjunkturen. Vi bedömer att riskerna för osäkra fordringar och kundförluster på kort sikt har ökat. På längre sikt kan minskad ekonomisk aktivitet och stigande arbetslöshet påverka efterfrågan på kommersiella lokaler, vilket kan komma att få negativ effekt på hyresnivåer och fastighetsvärden samt leda till ökade långsiktiga vakanser.

I årsredovisningen för 2019 sid 79–84 och 100–101 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker.



Wihlborgs har tecknat avtal med Vinnergi om 1 000 m² kontor och Creative Technology om 3 600 m² höglager i Flygledaren 9 på Bulltofta i Malmö.

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. Wihlborgs bedömer att inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, som trätt i kraft efter 1 januari 2020, påverkar resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2. De finansiella rapporterna återfinns på sidan 15.

Händelser efter rapportperioden

Effekterna av den pågående pandemin orsakad av covid-19 har lett till ett stort antal diskussioner med hyresgäster kring kontrakt, hyresaviseringar och rabatter. Överenskomna uppskov med hyror uppgår per den 24 april till 16 Mkr och beviljade rabatter uppgår till 6 Mkr. Av de hyror som förfallit till betalning per den siste mars har hittills 96 procent betalats in.

Malmö den 28 april 2020

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Ulrika Hallengren, vd

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



I fastigheten Musköten 13 på Berga i Helsingborg har Wihlborgs skapat ett nytt kontorshotell som invigdes i början av året. Här finns möjlighet att hyra både enskilda kontorsrum och platser i en öppen coworkingmiljö.

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2020 jan-mars 3 mån	2019 jan-mars 3 mån	2019/2020 mars-april 12 mån	2019 jan-dec 12 mån
Hyresintäkter	781	718	3 046	2 983
Driftskostnader	-124	-124	-427	-427
Reparation och underhåll	-22	-21	-95	-94
Fastighetskatt	-49	-44	-204	-199
Fastighetsadministration	-31	-29	-125	-123
Summa fastighetskostnader	-226	-218	-851	-843
Driftsöverskott	555	500	2 195	2 140
Central administration	-20	-17	-75	-72
Ränteintäkter	3	4	13	14
Räntekostnader	-79	-80	-335	-336
Tomrättsavgäld	-1	-1	-5	-5
Resultatandel i joint ventures	2	0	36	34
Förvaltningsresultat	460	406	1 829	1 775
Värdeförändring fastigheter	59	73	1 465	1 479
Värdeförändring derivat	-92	-81	2	13
Resultat före skatt	427	398	3 296	3 267
Aktuell skatt	-10	-9	-55	-54
Uppskjuten skatt	-73	-78	-285	-290
Periodens/årets resultat¹	344	311	2 956	2 923
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	199	46	194	41
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-174	-39	-171	-36
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	29	5	29	5
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	54	12	52	10
Totalresultat för perioden/året¹	398	323	3 008	2 933
Vinst per aktie ²	2,24	2,02	19,23	19,02
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713

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

2) Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnitt under perioden. Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra potentiella stamaktier att beakta och därmed heller ingen utspädningsseffekt att beakta.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	46 559	43 839	45 519
Nyttjanderättstillgångar	170	146	169
Övriga anläggningstillgångar	383	344	389
Kortfristiga fordringar	292	236	201
Likvida medel	391	474	280
Summa tillgångar	47 795	45 039	46 558
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18 285	15 853	17 887
Uppskjuten skatteskuld	3 644	3 370	3 582
Låneskulder	24 264	24 449	23 628
Leasingskuld	168	157	174
Derivat	171	106	81
Övriga långfristiga skulder	69	65	69
Kortfristiga skulder	1 194	1 039	1 137
Summa eget kapital och skulder	47 795	45 039	46 558

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	jan-mars 2020	jan-mars 2019	jan-dec 2019
Totalt eget kapital vid periodens början	17 887	15 530	15 530
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	17 887	15 530	15 530
Lämnad utdelning	-	-	-576
Periodens resultat	344	311	2 923
Övrigt totalresultat	54	12	10
Belopp vid periodens slut	18 285	15 853	17 887
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	18 285	15 853	17 887

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	jan-mars 2020	jan-mars 2019	jan-dec 2019
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	555	500	2 140
Central administration	-20	-17	-72
Ej kassaflödespåverkande poster	6	2	12
Erhållen ränta	0	4	7
Betald ränta	-84	-85	-341
Betald inkomstskatt	-2	-2	-25
Förändring övrigt rörelsekapital	-47	-151	-37
Kassaflöde löpande verksamheten	408	251	1 684
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-140	-1 410	-2 881
Investeringar i befintliga fastigheter	-337	-406	-1 659
Avyttring av fastigheter	0	310	2 764
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	16	-8
Kassaflöde investeringsverksamheten	-477	-1 490	-1 784
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	0	-	-576
Förändring låneskuld	183	1 532	774
Förändring andra långfristiga skulder	-3	-2	-1
Kassaflöde finansieringsverksamheten	180	1 530	197
Periodens kassaflöde	111	291	97
Likvida medel vid periodens början	280	183	183
Likvida medel vid periodens slut	391	474	280

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018
Hysesintäkter	781	765	743	757	718	687	667	662
Driftskostnader	-124	-120	-87	-96	-124	-105	-74	-81
Reparation och underhåll	-22	-35	-19	-19	-21	-29	-19	-20
Fastighetskatt	-49	-51	-54	-50	-44	-39	-39	-36
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-1	-2	-1
Fastighetsadministration	-31	-34	-31	-29	-29	-34	-28	-27
Driftsöverskott	555	525	552	563	500	479	505	497
Förvaltningsresultat	460	456	446	467	406	355	372	354
Periodens resultat	344	1 546	450	616	311	934	546	620
Överskottsgrad, %	71,1	68,6	74,3	74,4	69,6	69,7	75,7	75,1
Direktavkastning, %	4,8	4,6	4,9	5,1	4,6	4,7	5,0	5,0
Soliditet, %	38,3	38,4	35,3	35,1	35,2	36,3	35,7	34,7
Räntabilitet på eget kapital, %	7,6	36,1	11,2	15,5	7,9	24,8	15,2	17,7
Resultat per aktie, kr	2,24	10,06	2,93	4,01	2,02	6,08	3,55	4,03
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,99	2,97	2,90	3,04	2,64	2,31	2,42	2,30
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,65	3,19	3,16	2,97	1,63	3,23	2,35	2,23
EPRA NAV per aktie, kr	143,77	140,20	130,23	126,29	125,75	122,64	120,58	117,11
Börskurs i % av EPRA NAV per aktie	96,2	123,0	122,9	106,6	100,8	83,5	88,7	88,5
Redovisat fastighetsvärde	46 559	45 519	45 306	44 455	43 839	42 146	40 260	39 856
Eget kapital	18 285	17 887	16 362	15 905	15 853	15 530	14 600	14 058
Balansomslutning	47 795	46 558	46 318	45 330	45 039	42 742	40 883	40 549

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

Segmentrapportering för koncernen jan-mars

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Mkr										
Hysesintäkter	304	270	182	154	135	133	160	161	781	718
Fastighetskostnader	-77	-76	-49	-45	-43	-42	-57	-55	-226	-218
Driftsöverskott	227	194	133	109	92	91	103	106	555	500

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 555 Mkr (500) och resultat före skatt 427 Mkr (398) består av central administration -20 Mkr (-17), finansnetto -77 Mkr (-77), resultatandelar 2 Mkr (0) samt värdeförändringar fastigheter och derivat -33 Mkr (-8).

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-mars 2020	jan-mars 2019	jan-dec 2019
Intäkter	51	42	192
Kostnader	-49	-45	-195
Rörelseresultat	2	-3	-3
Finansiella intäkter	97	74	1 827
Finansiella kostnader	-313	-191	-385
Resultat före skatt	-214	-120	1 439
Bokslutsdispositioner	-	0	548
Skatt	41	25	-78
Periodens resultat	-173	-95	1 909

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Andelar i koncernföretag	9 596	10 595	9 591
Fordringar hos koncernföretag	13 425	12 604	13 399
Övriga tillgångar	554	613	518
Kassa och bank	233	11	116
Summa tillgångar	23 808	23 823	23 624
Eget kapital	5 768	4 513	5 941
Skulder till kreditinstitut	15 894	16 703	15 516
Derivat	171	106	81
Skulder till koncernföretag	1 864	2 392	1 997
Övriga skulder	111	109	89
Summa eget kapital och skulder	23 808	23 823	23 624

Koncernens nyckeltal				
Mkr	jan-mars 2020	jan-mars 2019	april-mars 2019/2020	jan-dec 2019
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	7,6	7,9	17,3	17,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,7	5,7	8,7	9,0
Soliditet, %	38,3	35,2	38,3	38,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,8	6,0	6,4	6,2
Belåningsgrad fastigheter, %	52,1	55,8	52,1	51,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,6	1,3	1,3
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	2,24	2,02	19,23	19,02
Resultat före skatt per aktie, kr	2,78	2,59	21,44	21,25
EPRA EPS, kr	2,73	2,38	10,88	10,53
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	2,65	1,63	11,98	10,96
Eget kapital per aktie I, kr	118,96	103,13	118,96	116,37
Eget kapital per aktie II, kr	142,66	125,06	142,66	139,67
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	143,77	125,75	143,77	140,20
Börskurs per aktie, kr	138,30	126,72	138,30	172,50
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	4,50
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	2,6
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	72,1
P/E-tal I, ggr	15,4	15,7	7,2	9,1
P/E-tal II, ggr	12,7	13,3	12,7	16,4
Antal aktier vid periodens slut, tusental	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	312	314	312
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	46 559	45 839	46 559	45 519
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,9	4,9	4,9	4,9
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,0	5,1	5,0	5,0
Uthyrbar yta, kvm	2 201 360	2 148 957	2 201 360	2 181 359
Hysesvärde, kr per kvm	1 537	1 463	1 537	1 508
Driftsöverskott, kr per kvm	1 028	998	1 028	1 015
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	92	92	92	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	92	93	92	93
Estimerad överskottsgrad, %	72	74	72	72
Medarbetare				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	229	193	229	221

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