

Wihlborgs
Delårsrapport

2020

Januari–juni

JANUARI–JUNI 2020

Hysesintäkterna ökade med 5 procent
till 1 548 Mkr (1 475)

Driftsöverskottet ökade med 6 procent
till 1 125 Mkr (1 063)

Förvaltningsresultatet ökade med
7 procent till 934 Mkr (873)

Periodens resultat uppgår till 708 Mkr
(927), motsvarande ett resultat per aktie
om 4,61 kr (6,03)

Januari-juni 2020

Koncernens nyckeltal, Mkr	2020 jan-juni	2019 jan-juni
Hysesintäkter	1 548	1 475
Driftsöverskott	1 125	1 063
Förvaltningsresultat	934	873
Värdeförändring fastigheter	87	277
Värdeförändring derivat	-116	-216
Periodens resultat	708	927
Resultat per aktie, kr	4,61	6,03
Överskottsgrad, %	73	72
Soliditet, %	37,6	35,1
Uthyrningsgrad, %*	92	93
EPRA NAV per aktie, kr	142,19	126,29

*) Exklusive projekt och mark.

Baltzar City (Sankt Jörgen 21) i Malmö city är en butiks- och kontorsfastighet med hyresgäster som Stadium, Bitte Kai Rand, Holy Greens, Cdon, Twilio, Rersurs Bank m.fl.

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–sep	23 okt 2020
Bokslutskommuniké jan–dec	16 feb 2021
Delårsrapport jan–mar	27 apr 2021

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

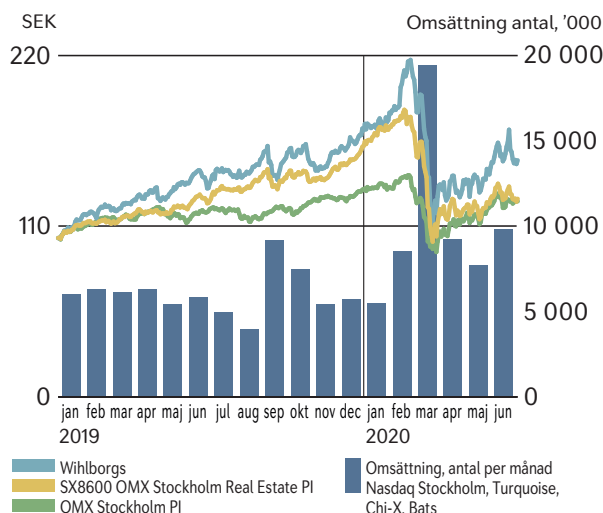
Finansiella mål

- 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

190101–200630



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 andra kvartalet 2020 har inte liknat något annat kvartal. Coronapandemin har orsakat, och fortsätter att orsaka, ett stort mänskligt lidande och många människors förtida död. Stora delar av världen har under en period varit stängd, sjukvården är under stark press, resandet har begränsats kraftigt och ett antal branscher har drabbats mycket hårt av sjunkande efterfrågan. Ett stort antal åtgärder vidtas av politiker, centralbanker och organisationer runt om i världen för att hantera de hälsomässiga aspekterna av krisen, men även de ekonomiska.

Wihlborgs har i den rådande situationen ett ansvar gentemot våra medarbetare, våra kunder och leverantörer, regionen där vi verkar och våra ägare. Primärt måste vi skapa förutsättningar för medarbetare och partners att arbeta på ett hälsomässigt säkert sätt. Därmed möjliggör vi en fortsatt ekonomisk aktivitet som är en långsiktig förutsättning för såväl oss som bolag som för vår region och dess invånare.

Trots turbulensen i ekonomin kan jag konstatera att många företag och organisationer, liksom vi själva, även i dessa tider arbetar framåttriktat. Det visar sig till exempel i att vi även detta kvartal kan uppvisa en positiv nettouthyrning. Ett av de större nytecknade avtalen detta kvartal är det 15-åriga kontraktet med Region Skåne om 3 700 m² på Dockan i Malmö. Även

inom segmentet logistik och produktion fortsätter aktiviteten bland hyresgäster att vara god. Totalt har vi tecknat nya avtal om 49 Mkr och nettouthyrningen uppgick till 4 Mkr under kvartalet.

Hyresintäkterna uppgick under det andra kvartalet till 767 Mkr och driftsöverskottet uppgick till 570 Mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om 74 procent. Intäkterna liksom driftsöverskottet har påverkats negativt av hyresrabatter om 11 Mkr som vi beviljat till följd av situationen med covid-19. Förvaltningsresultatet blev 474 Mkr. Mot bakgrund av situationen i omvärlden vill jag beskriva det som ett stabilt resultat.

Även balansräkningen fortsätter att vara stark. Nettoskulden i förhållande till EBITDA uppgår till 11 gånger, vilket är oförändrat under de senaste åren. Vid utgången av juni hade vi drygt 2,5 miljarder i outnyttjade kreditfaciliteter och det gör att vi inte är beroende av kortsiktiga fluktuationer på kapitalmarknaden. Vi kan också notera att tillgången till kapital har förbättrats betydligt sedan oron började tidigt i våras.

Mot bakgrund av en fortsatt aktivitet bland hyresgäster och en stabil finansiell position för Wihlborgs fortsätter vi driva våra pågående projekt på ett planerligt sätt. Vi startar även nya projekt, till exempel i Lund där vi kommer att göra en genomgripande

renovering av fastigheten Raffinaderiet 3 och därmed skapa 5 800 m² moderna kontor precis vid Lunds centralstation.

Mitt i detta ovanliga kvartal passerade vi den 23 maj då Wihlborgs aktie varit noterad på Nasdaq Stockholm i precis 15 år. Inte minst i oroliga tider kan det vara värt att reflektera över den utveckling och tillväxt som skett sedan 2005. Då hade vi fastigheter till ett marknadsvärde om cirka 7 miljarder, vilket successivt vuxit till drygt 46 miljarder idag. Vi har under denna tid hunnit se upp- och nedgångar på marknaden, men i stora drag har vår strategi legat fast.

”Vi måste vara anpassningsbara, lyhörda och handlingskraftiga. Men vi ska inte släppa blicken från vår långsiktiga strategi.”

I dagens situation måste vi vara anpassningsbara, lyhörda och handlingskraftiga för att möta de utmaningar som finns. Men vi ska inte släppa blicken från vår långsiktiga strategi. Vi ska fortsätta ha fokus på en effektiv och kundnära förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Vi ska också fortsätta vårt engagemang i regionens utveckling. Vi kommer till exempel att ta initiativ där vi kopplar samman våra hyresgäster med ungdomar och ger inspiration till utbildning och framtida arbetsmöjligheter. Som regionsbyggare ska vi göra allt vi kan för att se till att både vi och vår region fortsätter utvecklas och kan möta framtiden på ett starkt och hållbart sätt.

Ulrika Hallengren, vd

Marknads- kommentar

Konjunkturen hade redan under vintern börjat mattas av och både svensk och dansk ekonomi har under våren påverkats kraftigt av den pågående pandemin, även om Sverige inte haft lika hårda restriktioner som många andra länder. Under 2020 förväntas BNP sjunka kraftigt i både Sverige och Danmark för att senare återhämta sig och öka under 2021. Prognoserna präglas av stor osäkerhet och flera institut jobbar istället med olika scenarios. Den svenska regeringens senaste prognos pekar på en nedgång i BNP 2020 med 6 procent i Sverige och det danska finansministeriets på en nedgång med 5,3 procent i Danmark. Nordeas senaste Regionala Utsikter, maj 2020, visar på att Sydsverige klarar sig bättre än flera andra regioner. BNP bedöms endast minska med 5 procent i Sydsverige medan minskningen i Västsverige bedöms bli 7 procent.

I Danmark, som har en stor läkemedels- och livsmedelsindustri, håller exportindustrin emot. I Sverige är det den inhemska konsumtionen som håller ekonomin uppe. Med relativt goda statsfinanser och låga statsskulder har länderna ett större manöverutrymme för att motverka den krympande ekonomin än många andra länder. Arbetslösheten har ökat i bägge länderna. Även när det gäller sysselsättningen bedöms Sydsverige klara sig bättre än andra regioner. Här väntas den minska med 2,0 procent 2020, jämfört med 2,1 procent för Västsverige och 2,4 procent för Stockholm. Varseltalen ligger inte högre än riket som helhet, drygt 4 procent har varsplats eller permitterats sedan början av mars enligt Nordea. Prognosen för antalet arbetslösa vid utgången av 2020 och 2021 visar på en lägre ökning jämfört med utgången av 2019 i Skåne län jämfört med Stockholm och Västra Götaland.

Catellas senaste investeringsundersökning tyder på att det finns en tro att vi kommer att se låg inflation/deflation och låga räntor under en lång period framöver, vilket talar för fortsatta investeringar i fastighetssektorn på bekostnad av andra tillgångsslag. Med stabila kassaflöden är samhällsfastigheter och hyresbostäder fortsatt attraktiva och inom dessa sektorer har prissättningen verkat stabil. Även logistik/lättindustri går relativt bra. Trots en lägre marknadsaktivitet de senaste månaderna har transaktionsvolymen i Sverige varit hög. Värdet för rullande 12 månader per mitten av juni var ca 150 Mdkr att jämföra med 160 Mdkr för 2019 enligt Catellas statistik. I Danmark har transaktionsmarknaden kommit igång snabbt igen efter en kort periods stillestånd enligt Colliers, inte minst inom logistik-/lagersegmentet. Colliers bedömer att transaktionsvolymen för andra halvåret 2020 blir dubbelt så hög som första halvåret. Prisbildningen inom segmenten kontor och bostäder bedöms förbli stabil. Även i Sverige förväntas en stark transaktionsmarknad under andra halvåret enligt Newsec.

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

Intäkter, kostnader och resultat, jan-juni 2020

Hyresintäkter

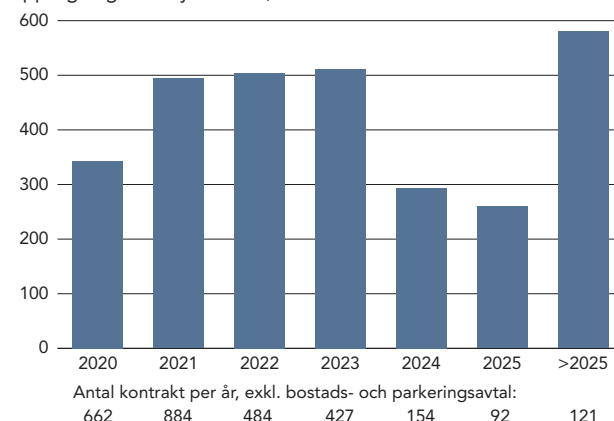
Hyresintäkterna uppgick till 1 548 Mkr (1 475). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 157 Mkr (161). Förvärv och försäljningar av fastigheter har netto bidragit med 3 Mkr (70) till ökningen av intäkterna. Av intäkterna avser 12 Mkr (12) tilläggsdebiteringar som gäller slutavräkning för kostnader 2019. Rabatter beviljade till hyresgäster med anledning av rådande situation kring covid -19 har påverkat hyresintäkterna negativt med 11 Mkr netto, efter beaktande om förväntat statligt stöd om 3 Mkr, under det andra kvartalet. För andra halvåret har hittills lämnats rabatter om 2 Mkr. Övrig intäktsökning förklaras av färdigställda projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt. Dessutom har en starkare dansk krona medfört en ökning av intäkterna med 5 Mkr (9).

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 5 procent jämfört med samma period 2019.

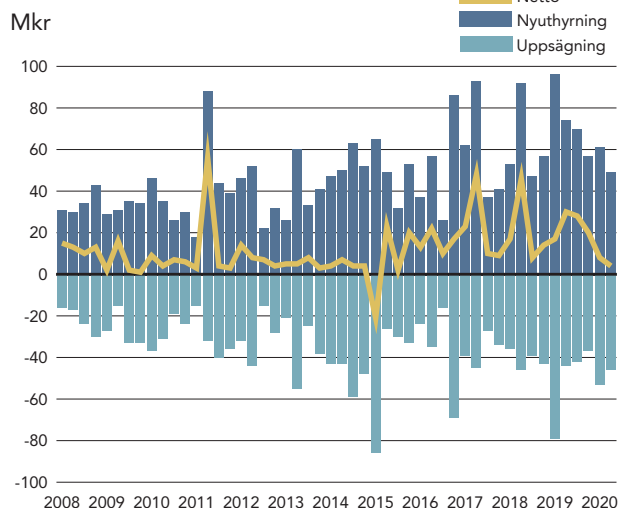
Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 92 procent vilket är en procentenhet lägre jämfört med årsskiftet.

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 juni 2020

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning, kvartalsvis



Wihlborgs har under andra kvartalet 2020 tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Region Skåne om 3 700 m² i Kranen 2 i Malmö efter att ha vunnit en upphandling enligt LOU. Hyresavtalet avser lokaler för Reproduktionsmedicinskt Center (RMC) och en logopedmottagning som båda finns på sjukhusområdet i Malmö idag.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 110 Mkr (169). Periodens uppsägningar har uppgått till 98 Mkr (122). Detta innebär en nettouthyrning om 12 Mkr (47).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 423 Mkr (412). Hyresförlusterna uppgick under perioden till 4 Mkr (0). Övrig ökning av fastighetskostnaderna förklaras huvudsakligen av fastighetstransaktioner samt färdigställda projekt. I kvartalshistoriken på sidan 17 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 125 Mkr (1 063) vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 procent (72). Av förändringen är -4 Mkr (45) hänförligt till fastighetsförvärv och försäljningar.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 38 Mkr (35).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -154 Mkr (-152), varav ränteintäkterna uppgick till 7 Mkr (9).

Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 161 Mkr (161). Tomträttsavgälden uppgick till 3 Mkr (3). Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under perioden till 14 Mkr (29). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 1,36 procent, jämfört med 1,28 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 4 Mkr (0). Förvaltningsresultatet uppgick till 934 Mkr (873).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 905 Mkr (934). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 87 Mkr (277). Värdeförändringar på derivat uppgick till -116 Mkr (-216) varav -113 Mkr (-216) är hänförliga till räntederivat och -3 Mkr (0) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 708 Mkr (927). Den totala skatten uppgick till 197 Mkr (7), varav aktuell skatt 21 Mkr (29) och uppskjuten skatt 176 Mkr. Föregående år var uppskjuten skatt positiv med 22 Mkr.



Wihlborgs har tecknat avtal med Folkvandvården Skåne om en utökning av lokalerna i Terminalen 1 (Helsingborg C) med 700 m² till totalt 2 100 m². Helsingborg C är dessutom mitt i en stor omvandling där Wihlborgs skapar framtidens transportnav med en välkomnande och trygg atmosfär, ökad service, nya kontorsytor och ny gestaltning.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2020

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 juni 2020. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 juli 2020.

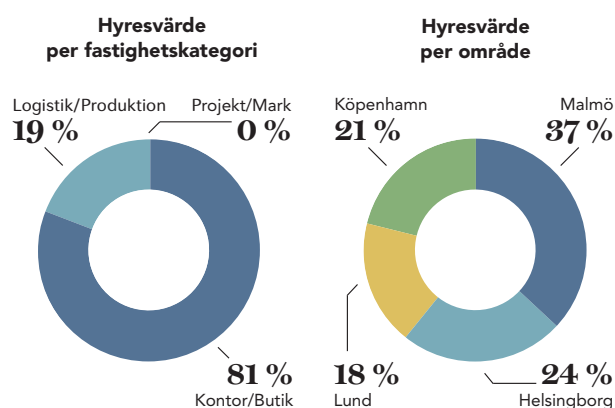
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för juli 2020, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetskostnader.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 juni 2020 av 314 fastigheter (312) med en uthyrbar yta om 2 202 000 m² (2 181 000).

10 av fastigheterna (10) innehåller tomtträtt. Redovisat värde uppgick till 46 392 Mkr (45 519), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 3 351 Mkr (3 290) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 3 077 Mkr (3 059). Jämfört med 12 månader tidigare uppgick ökningen i kontrakterade hyresintäkter till 3,0 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 från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 2 370 Mkr (2 357) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 44 712 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 7,1 procent (7,0) för logistik/produktion.



På Raffinaderiet 3, intill Lunds centralstation, planerar Wihlborgs för om- och nybyggnad av 5 800 m² moderna kontorslokaler med en industriell känsla och omtanke om historien. Förutom ombyggnad av befintliga byggnader om 4 900 m² tillförs en ny huskropp om 900 m².

Värdeförändringar fastigheter

Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Värderingen av fastigheterna per 30 juni 2020 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 87 Mkr (277). 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 30 juni 2020 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 46 392 Mkr (45 519).

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2020	45 519
Förvärv	140
Investeringar	585
Avyttringar	0
Värdeförändring	87
Valutaomräkningar	61
Redovisat värde 30 juni 2020	46 392

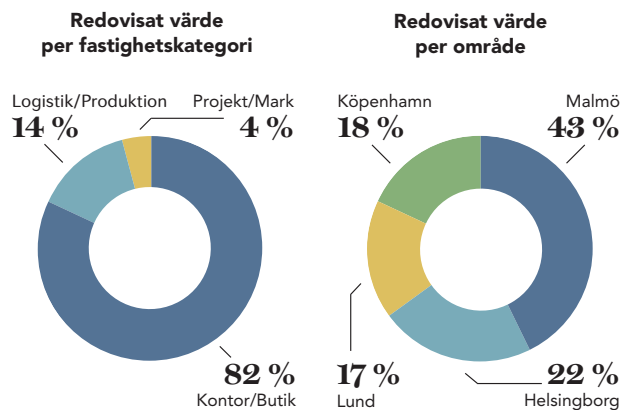
Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 585 Mkr (807).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 824 Mkr, varav 910 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Pågående projekt >50 Mkr, 30 juni 2020

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2020-06-30, Mkr
Forskaren 1	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2020	4 000	70	97	94
Stenåldern 7	Logistik/Produktion	Malmö	Q4 2020	4 300	100	78	69
Ursula 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	13 000	50	405	262
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	8 800	40	257	167
Musköten 20	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	4 400	100	97	62
Sunnanå 12:54 a	Logistik/Produktion	Malmö	Q1 2021	3 600	100	96	16
Sunnanå 12:54 b	Logistik/Produktion	Malmö	Q1 2021	2 300	100	58	4
Kranen 2	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2021	3 700	100	137	7
Raffinaderiet 3	Kontor/Butik	Lund	Q2 2022	5 800	0	114	2
Summa				49 900		1 339	683



Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 681 Mkr (567) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 2 536 Mkr (3 106).

Mot bakgrund av den pågående pandemin har hyresgäster beviljats uppskov med hyresbetalningar uppgående till 30 Mkr, varav 22 Mkr relaterar till andra kvartalet och resterande 8 Mkr till det andra halvåret 2020.

Av de hyror i den svenska verksamheten som förfallit till betalning (exklusive beviljade uppskov) per den siste juni har hittills 81 procent betalats in på förfallodagen, vilket kan jämföras med ett genomsnitt över de senaste fem kvartalen om 72 procent. Hyrorna för det tredje kvartalet i den danska verksamheten förfaller generellt till betalning först den 7 juli.

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	354 190	47 145	257 365	32 556	17 781 ¹	709 037	32
Helsingborg	202 873	61 180	286 752	40 112	13 046 ²	603 963	28
Lund	203 667	14 656	36 035	4 429	9 224 ³	268 011	12
Köpenhamn	439 158	7 073	84 273	11 544	78 605 ⁴	620 653	28
Totalt	1 199 888	130 054	664 425	88 641	118 656	2 201 664	100
Andel, %	55	6	30	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	449	16 560	1 024	2 282	93	953	721	76	754	4,6
Logistik/Produktion	47	245	2 522	229	932	95	217	165	76	177	7,0
Projekt & Mark	21	15	868	2	143	-	2	1	-	1	-
Totalt Malmö	120	709	19 950	1 255	1 770	93	1 172	887	76	932	4,7
Helsingborg											
Kontor/Butik	31	231	6 348	459	1 985	94	430	328	76	340	5,4
Logistik/Produktion	62	373	3 224	331	887	91	302	223	74	239	7,4
Projekt & Mark	12	-	649	-	-	-	-	-2	-	-1	-
Totalt Helsingborg	105	604	10 221	790	1 308	93	732	549	75	578	5,7
Lund											
Kontor/Butik	26	245	7 568	584	2 381	88	513	349	68	394	5,2
Logistik/Produktion	4	23	212	18	805	99	18	14	76	15	7,0
Projekt & Mark	3	-	141	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Lund	33	268	7 921	602	2 247	88	531	362	68	409	5,2
Köpenhamn											
Kontor/Butik	47	567	7 680	656	1 157	91	596	400	67	417	5,4
Logistik/Produktion	8	54	598	48	897	94	45	33	74	34	5,7
Projekt & Mark	1	-	21	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	56	621	8 299	704	1 134	91	641	433	68	451	5,4
Totalt Wihlborgs	314	2 202	46 392	3 351	1 522	92	3 077	2 232	73	2 370	5,1
Totalt exklusive projekt och mark	277	2 187	44 712	3 349	1 532	92	3 074	2 233	73	2 370	5,3



Wihlborgs har i juni tecknat avtal om avyttring av fastigheten Torrdockan 7 i Dockanområdet i Malmö med byggrätt för cirka 170 bostäder och 700 m² kommersiell yta. Fastigheten (den öppna ytan mitt i bilden) var tidigare planlagd för hotellbebyggelse, men en ny detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse har nu vunnit laga kraft. Köpare är bostadsföretaget JM och frånträde sker den 1 september 2020.

Fastighetstransaktioner

Under det andra kvartalet har Wihlborgs inte genomfört några fastighetstransaktioner.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari-juni 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	6,6
Förvärv totalt 2020					19 636	140	6,6
Försäljningar							
-	-	-	-	-	-	-	-
Försäljningar totalt 2020					-	-	-

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

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni 2020 till 17 907 Mkr (17 887) efter det att 691 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 37,6 procent (38,4).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 24 350 Mkr (23 628) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 1,36 procent (1,28).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 24,4 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 52,5 procent (51,9) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 30 juni 2020 till 3,3 år (3,5). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 5,8 år (5,7).

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

Räntederivatportfölj 30 juni 2020

Ränteswappar

Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2020	815	0,00
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	13 337	0,39

Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av perioden till 193 Mkr (81).

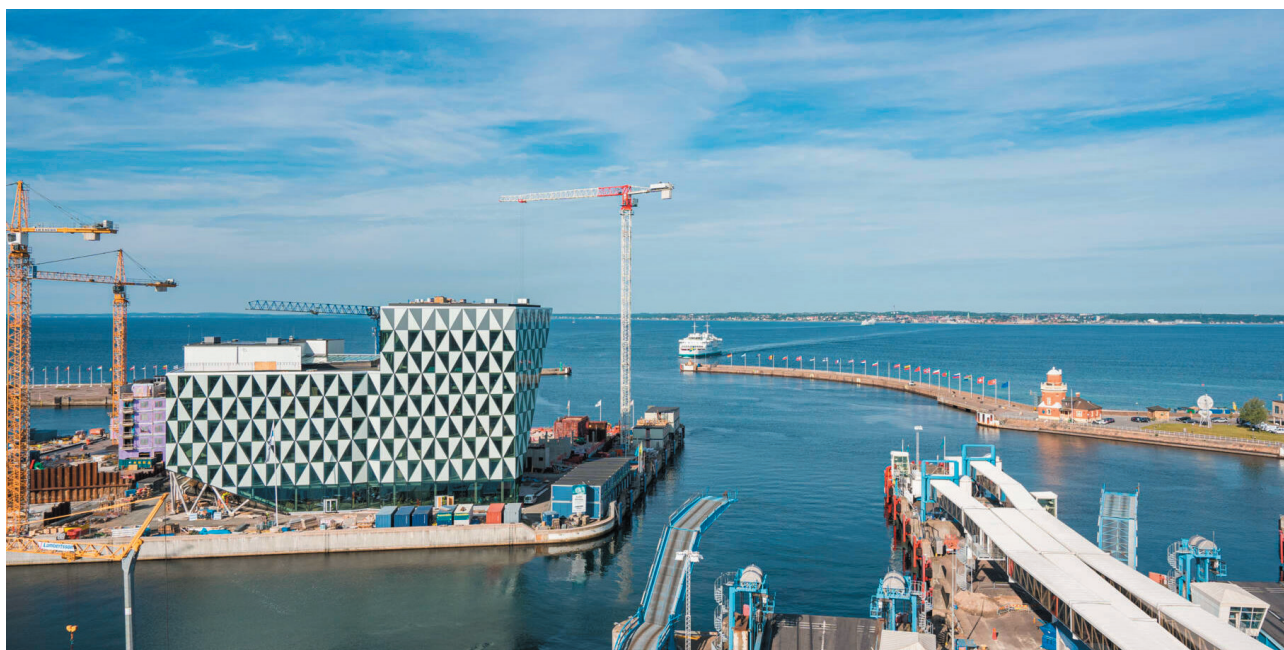
I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde enligt nivå 2.

Se sid 99 i årsredovisningen för 2019 för värderingsmetodik räntederivat.

Ränte- och lånefallostruktur 30 juni 2020

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2020	10 019	1,19	1 336	1 336
2021	2 199	1,01	9 889	8 633
2022	1 630	1,15	7 582	6 302
2023	2 430	1,38	150	150
2024	1 288	1,55	0	0
>2024	6 784	1,61	7 929	7 929
Totalt	24 350	1,33*	26 886	24 350

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.



Från kontoren högst upp i Terminalen 1 (Helsingborg C) kan man blicka ut över Helsingborgs nya stadsdel Oceanhamnen, med Wihlborgs kontorsprojekt Prisma (Ursula 1) som områdets ikonbyggnad. Prisma står klart för inflyttning vid årsskiftet 2020/2021 med techhubben Hetch som husets nav.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 228 (221) vid periodens slut, varav 102 (97) inom fastighetservice.

Av heltidstjänsterna finns 76 tjänster i Malmö, 31 i Helsingborg, 28 i Lund och 93 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 1 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. Uppgift om ägande per den 30 juni 2020 saknas vid rapportens upprättande.

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 resten 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.



I april publicerade Great Place to Work sin lista över Sveriges bästa arbetsplatser. Wihlborgs fanns med på listan för tredje året i rad och kom på plats 13 i kategorin medelstora organisationer, vilket är 11 placeringar bättre än förra året. Arbetet med att utveckla företagskulturen är en strategisk satsning för att skapa engagemang och stolthet hos medarbetarna och därigenom skapa goda resultat i företaget.

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.

Rabatter som lämnats med anledning Covid-19 kostnadsförs i sin helhet i den period de avser. I övrigt tillämpar koncernen 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 15-19.

Händelser efter rapportperioden

Per den 1 juli har Wihlborgs tillträtt fastigheten Bläckhornet 1 vilken omfattar mark i Hyllie förvärvad från Malmö stad.

Malmö den 6 juli 2020

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl ordförande	Per-Ingemar Persson vice ordförande	Tina Andersson styrelseledamot
---------------------------	--	-----------------------------------

Sara Karlsson styrelseledamot	Jan Litborn styrelseledamot	Helen Olausson styrelseledamot
----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

Johan Qviberg styrelseledamot	Ulrika Hallengren vd
----------------------------------	-------------------------

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2020 april-juni 3 mån	2019 april-juni 3 mån	2020 jan-juni 6 mån	2019 jan-juni 6 mån	2019/2020 juli-juni 12 mån	2019 jan-dec 12 mån
Hyresintäkter	767	757	1 548	1 475	3 056	2 983
Driftskostnader	-96	-96	-220	-220	-427	-427
Reparation och underhåll	-21	-19	-43	-40	-97	-94
Fastighetskatt	-52	-50	-101	-94	-206	-199
Fastighetsadministration	-28	-29	-59	-58	-124	-123
Summa fastighetskostnader	-197	-194	-423	-412	-854	-843
Driftsöverskott	570	563	1 125	1 063	2 202	2 140
Central administration	-18	-18	-38	-35	-75	-72
Ränteintäkter	4	5	7	9	12	14
Räntekostnader	-82	-81	-161	-161	-336	-336
Tomträttsavgäld	-2	-2	-3	-3	-5	-5
Resultatandel i joint ventures	2	0	4	0	38	34
Förvaltningsresultat	474	467	934	873	1 836	1 775
Värdeförändring fastigheter	28	204	87	277	1 289	1 479
Värdeförändring derivat	-24	-135	-116	-216	113	13
Resultat före skatt	478	536	905	934	3 238	3 267
Aktuell skatt	-11	-20	-21	-29	-46	-54
Uppskjuten skatt	-103	100	-176	22	-488	-290
Periodens/årets resultat¹	364	616	708	927	2 704	2 923
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-176	57	23	103	-39	41
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	150	-53	-24	-92	32	-36
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	-25	8	4	13	-4	5
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	-51	12	3	24	-11	10
Totalresultat för perioden/året¹	313	628	711	951	2 693	2 933
Vinst per aktie ²	2,37	4,01	4,61	6,03	17,59	19,02
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	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 utspädningseffekt att beakta.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	46 392	44 455	45 519
Nyttjanderättstillgångar	168	146	169
Övriga anläggningstillgångar	390	348	389
Kortfristiga fordringar	249	208	201
Likvida medel	417	173	280
Summa tillgångar	47 616	45 330	46 558
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17 907	15 905	17 887
Uppskjuten skatteskuld	3 756	3 266	3 582
Låneskulder	24 350	24 667	23 628
Leasingskuld	167	156	174
Derivat	193	242	81
Övriga långfristiga skulder	71	69	69
Kortfristiga skulder	1 172	1 025	1 137
Summa eget kapital och skulder	47 616	45 330	46 558

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	jan-juni 2020	jan-juni 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	-691	-576	-576
Periodens resultat	708	927	2 923
Övrigt totalresultat	3	24	10
Belopp vid periodens slut	17 907	15 905	17 887
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	17 907	15 905	17 887

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	april-juni 2020	april-juni 2019	jan-juni 2020	jan-juni 2019	jan-dec 2019
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	570	563	1 125	1 063	2 140
Central administration	-18	-18	-38	-35	-72
Ej kassaflödespåverkande poster	-11	3	-5	5	12
Erhållen ränta	2	2	2	6	7
Betald ränta	-87	-84	-171	-169	-341
Betald inkomstskatt	-3	0	-5	-2	-25
Förändring övrigt rörelsekapital	25	-9	-22	-160	-37
Kassaflöde löpande verksamheten	478	457	886	708	1 684
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	0	-1 255	-140	-2 665	-2 881
Investeringar i befintliga fastigheter	-248	-401	-585	-807	-1 659
Avyttring av fastigheter	0	1 400	0	1 710	2 764
Förändring övriga anläggningstillgångar	7	-3	7	13	-8
Kassaflöde investeringsverksamheten	-241	-259	-718	-1 749	-1 784
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	-691	-576	-691	-576	-576
Förändring låneskuld	481	77	664	1 609	774
Förändring andra långfristiga skulder	-1	0	-4	-2	-1
Kassaflöde finansieringsverksamheten	-211	-499	-31	1 031	197
Periodens kassaflöde	26	-301	137	-10	97
Likvida medel vid periodens början	391	474	280	183	183
Likvida medel vid periodens slut	417	173	417	173	280

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
Hysesintäkter	767	781	765	743	757	718	687	667
Driftskostnader	-96	-124	-120	-87	-96	-124	-105	-74
Reparation och underhåll	-21	-22	-35	-19	-19	-21	-29	-19
Fastighetsskatt	-52	-49	-51	-54	-50	-44	-39	-39
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-1	-2
Fastighetsadministration	-28	-31	-34	-31	-29	-29	-34	-28
Driftsöverskott	570	555	525	552	563	500	479	505
Förvaltningsresultat	474	460	456	446	467	406	355	372
Periodens resultat	364	344	1 546	450	616	311	934	546
Överskottsgrad, %	74,3	71,1	68,6	74,3	74,4	69,6	69,7	75,7
Direktavkastning, %	4,9	4,8	4,6	4,9	5,1	4,6	4,7	5,0
Soliditet, %	37,6	38,3	38,4	35,3	35,1	35,2	36,3	35,7
Räntabilitet på eget kapital, %	8,0	7,6	36,1	11,2	15,5	7,9	24,8	15,2
Resultat per aktie, kr	2,37	2,24	10,06	2,93	4,01	2,02	6,08	3,55
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,08	2,99	2,97	2,90	3,04	2,64	2,31	2,42
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,11	2,65	3,19	3,16	2,97	1,63	3,23	2,35
EPRA NAV per aktie, kr	142,19	143,77	140,20	130,23	126,29	125,75	122,64	120,58
Börskurs i % av EPRA NAV per aktie	107,25	96,2	123,0	122,9	106,6	100,8	83,5	88,7
Redovisat fastighetsvärde	46 392	46 559	45 519	45 306	44 455	43 839	42 146	40 260
Eget kapital	17 907	18 285	17 887	16 362	15 905	15 853	15 530	14 600
Balansomslutning	47 616	47 795	46 558	46 318	45 330	45 039	42 742	40 883

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

Segmentrapportering för koncernen jan-juni

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Mkr										
Hysesintäkter	593	552	366	335	270	273	318	315	1 548	1 475
Fastighetskostnader	-142	-142	-93	-80	-81	-79	-106	-111	-423	-412
Driftsöverskott	451	410	273	255	189	194	212	204	1 125	1 063

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 1 125 Mkr (1 063) och resultat före skatt 905 Mkr (934) består av central administration -38 Mkr (-35), finansnetto -157 Mkr (-155), resultatandelar 4 Mkr (0) samt värdeförändringar fastigheter och derivat -29 Mkr (61).

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-juni 2020	jan-juni 2019	jan-dec 2019
Intäkter	105	85	192
Kostnader	-100	-91	-195
Rörelseresultat	5	-6	-3
Finansiella intäkter	1 143	1 453	1 827
Finansiella kostnader	-274	-453	-385
Resultat före skatt	874	994	1 439
Bokslutsdispositioner	-	-	548
Skatt	-44	63	-78
Periodens resultat	830	1 057	1 909

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Andelar i koncernföretag	9 592	10 241	9 591
Fordringar hos koncernföretag	14 747	14 338	13 399
Övriga tillgångar	474	669	518
Kassa och bank	257	258	116
Summa tillgångar	25 070	25 506	23 624
Eget kapital	6 079	5 089	5 941
Skulder till kreditinstitut	16 530	17 690	15 516
Derivat	193	242	81
Skulder till koncernföretag	2 183	2 320	1 997
Övriga skulder	85	165	89
Summa eget kapital och skulder	25 070	25 506	23 624

Koncernens nyckeltal				
Mkr	jan-juni 2020	jan-juni 2019	juli-juni 2019/2020	jan-dec 2019
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	7,9	11,8	16,0	17,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,6	6,6	8,3	9,0
Soliditet, %	37,6	35,1	37,6	38,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	6,3	6,4	6,2
Belåningsgrad fastigheter, %	52,5	55,5	52,5	51,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,4	1,3
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	4,61	6,03	17,59	19,02
Resultat före skatt per aktie, kr	5,89	6,08	21,07	21,25
EPRA EPS, kr	5,52	5,27	10,78	10,53
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	5,76	4,61	12,11	10,96
Eget kapital per aktie I, kr	116,50	103,47	116,50	116,37
Eget kapital per aktie II, kr	140,93	124,72	140,93	139,67
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	142,19	126,29	142,19	140,20
Börskurs per aktie, kr	152,50	134,60	152,50	172,50
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	4,50
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	2,6
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	72,1
P/E-tal I, ggr	16,5	11,2	8,7	9,1
P/E-tal II, ggr	13,8	12,8	14,1	16,4
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
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	314	313	314	312
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	46 392	44 455	46 392	45 519
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,8	4,8	4,8	4,9
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,0	5,1	5,0	5,0
Uthyrbar yta, kvm	2 201 664	2 174 936	2 201 664	2 181 359
Hysesvärde, kr per kvm	1 522	1 491	1 522	1 508
Driftsöverskott, kr per kvm	1 014	991	1 014	1 015
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	92	92	92	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	92	93	92	93
Estimerad överskottsgrad, %	73	72	73	72
Medarbetare				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	228	208	228	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