

## Wihlborgs startar året starkt

Periodens resultat uppgår till **73 Mkr (277)**, motsvarande ett resultat per aktie om **0,95 kr (3,60)**

Hysesintäkterna ökade med **17 procent till 462 Mkr (396)**

Driftsöverskottet\* ökade med **18 procent till 320 Mkr (272)**

Förvaltningsresultatet\* ökade med **17 procent till 192 Mkr (164)**

Koncernens nyckeltal, Mkr	2014 jan-mar	2013 jan-mar
Hysesintäkter	462	396
Driftsöverskott*	320	272
Förvaltningsresultat*	192	164
Värdeförändringar	-198	193
Periodens resultat	73	277
Resultat per aktie, kr	0,95	3,60
Överskottsgrad, %	73	72
Soliditet, %	29,9	30,7
Uthyrningsgrad, %	91	91

\* Exklusive engångsersättning för förtida lösen av hyreskontrakt 49 Mkr (1).



CAFFÈ / THE  
ESPRESSO SMALL 20  
TUBBEL 25  
MACCHIATO SMALL 22  
CAPPUCCINO 27  
OLIO 27

TAKE AWAY  
18  
20  
22  
27

CAFFÈ / THE  
ESPRESSO SMALL 20  
TUBBEL 25  
MACCHIATO SMALL 22  
CAPPUCCINO 27  
OLIO 27

PIZZA  
BOSTON

Hos Paolo's på Gateway i Lund finns massor av italienska delikatesser.

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 22,8 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,5 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 2 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler. Bolaget är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

## Affärsidé

Wihlborgs ska, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta i egen regi och utveckla kommersiella fastigheter.

## Övergripande mål

Wihlborgs ska ha en affärsmodell för tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen.

## 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

**04**

VD-/marknads-  
kommentar

**06**

Intäkter, kostnader,  
resultat

**08**

Tillgångar

**13**

Skulder och  
eget kapital

**16**

Finansiella  
rapporter

**19**

Nyckeltal

## Ekonomisk information 2014

Wihlborgs delårsrapporter distribueras elektroniskt. Årsredovisningen trycks på både svenska och engelska och skickas till de aktieägare som anmält att de vill ha redovisningen i tryckt format.

Delårsrapport jan – jun  
Delårsrapport jan – sep  
Delårsrapport jan – dec

7 juli 2014  
21 oktober 2014  
12 februari 2015

Produktion Wihlborgs.  
Fotograf Peter Westrup, Felix Gerlach., Tine Guth Linse



# VD-kommentar

Vår tillväxt är fortsatt stark, både vad gäller intäkter och resultat.

Hysesintäkterna växte till 462 Mkr, en ökning med 17 procent jämfört med samma kvartal 2013. Grunden för denna tillväxt lade vi 2013 genom färdigställandet av ett antal projekt, liksom genom ett antal förvärv, helt i linje med vår strategi. På intäktsidan kan noteras att vi haft en betydande post, 49 Mkr, under övriga intäkter. Bakgrunden till detta är att när vi förra sommaren förvärvade Ideon så hade en stor hyresgäst flyttat ut ur en byggnad. De hade möjlighet att förtidslösa sig först i december 2014. Men nu har vi under första kvartalet träffat en uppgörelse som innebar att de betalade en engångsersättning och vi fick lokalen uthyrsbar per den 1 april.

Exklusive denna förtidslösen uppnådde vi ett driftsöverskott på 320 Mkr, en ökning med 18 procent. Vi håller kostnaderna under kontroll och överskottsgraden exkl. förtidslösen ligger på 69 procent, några tiondels procent bättre än samma kvartal föregående år. Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent till 192 Mkr exklusive förtidslösen.

Nettoresultatet uppgick till 73 Mkr, vilket påverkats av negativa värdeförändringar på våra derivat om 212 Mkr.

Under kvartalet har vi genomfört ett antal transaktioner. I januari sålde vi fastigheten Terminalen 2 i Helsingborg för 318 Mkr. Köpare var hyresgästen Elite Hotel Sweden. Vidare köpte vi i februari fyra fastigheter i Köpenhamn. Med den affären stärkte vi vår position ytterligare i Ballerup som tillsammans med Herlev är den del av Köpenhamn vi fokuserar på.

Förvärvet i Danmark gav oss även möjligheten att teckna ett tolvårigt hyresavtal med Schneider Electric som på 14 000 m<sup>2</sup> samlar sin danska verksamhet hos oss. Vi kommer att investera runt 100 MDKK i en av de fastigheter vi just köpt och de kommer att flytta in under första kvartalet 2015. Ytterligare ett spännande avtal slöt vi med den nybildade Sparbanken Skåne för vars räkning vi nu håller på att bygga om fastigheten Landstinget i Lund. Men trots dessa relativt stora avtal stannar vår nettouthyrning på endast 4 Mkr. Vi har haft ett antal mindre uppsägningar i både Helsingborg och Malmö vilket drar ner nettosiffran. Icke desto mindre är det naturligtvis glädjande att vi kan visa upp en positiv nettouthyrning för det tjugofemte kvartalet i rad.

Blickar vi framåt känner vi tillförsikt. Aktiviteten på marknaden är god och de ekonomiska utsikterna allt bättre på båda sidor av Öresund. Vi har nyss fattat beslut om att dra igång tillbyggnaden av Knutpunkten i Helsingborg där vi kommer skapa ca 8 000 m<sup>2</sup> kontor i ett utmärkt läge på en marknad som har brist på moderna kontorslokaler. I april har vi dessutom hunnit genomföra några nya förvärv, bland annat av Terminalen 3 vilket var den enda delen av kontorsfastigheterna i Knutpunkten som vi inte ägde sedan tidigare. Detta ger oss väldigt goda möjligheter att fortsätta utveckla Helsingborgs bästa läge.

Det är även glädjande att uppförandet av Max IV fortsätter löpa enligt plan både vad gäller tid och kostnader.

Tillgången till kapital är fortsatt god. Vi har en positiv dialog med våra banker och vi upplever att marginalerna är nedåtgående. I februari emitterade vi en ny obligation. Emissionen var på 300 Mkr och obligationen har en löptid på fem år och en kupong på 3-månaders STIBOR +55 punkter. Ytterligare 485 Mkr emitterades under april. Obligationen garanteras av Region Skåne vilka får en borgensavgift från Wihlborgs. Vi tycker att vi skapat en finansieringslösning som är bra både för oss själva och för Region Skåne.

Sammanfattningsvis ser vi positivt på framtiden. Visst finns det osäkerhetsfaktorer både på det ekonomiska och politiska planet, men vi är trygga i att vårt strategiska fokus är rätt och att vi är väl positionerade för att ta tillvara de affärsmöjligheter som finns i vår region. Vi ska fortsätta växa.



## Marknadskommentar

I Øresundsinstitutets senaste konjunkturrapport, mars 2014, fastställs att Öresundsregionen lämnar lågkonjunkturen bakom sig och går in i en högkonjunktur 2015. Köpenhamn och Malmö agerar motorer och har de senaste åren haft högre tillväxt än övriga delar av regionen. Så gäller även framöver men övriga delar av regionen börjar växa snabbare. BRP bedöms uppgå till 2,6 procent 2014 och 2,6 procent 2015.

2008-2012 ökade antalet sysselsatta i Skåne med 19 000 personer, en årlig förändring om 0,88 procent. Malmö, som var en av de städer i Sverige som såg högst tillväxt under perioden, har varit motorn i Skåne och här ökade sysselsättningen med över 10 000 arbetstillfällen under perioden.

Øresundsinstitutet prognosticerar en sysselsättnings-tillväxt i Skåne på 1,5 procent 2014 och 1,1 procent 2015. Nedbrutet i arbetsmarknadsområde förväntas Malmö-Lund-Helsingborg växa med 1,6 procent 2014 och 1,2 procent 2015. Koncentrationen av arbetstillfällen ökar i västra Skåne.

Øresundsinstitutet bedömer att sysselsättningen i Region Hovedstaden växer med 1,3 procent 2014 och 1,2 procent 2015.

Enligt Savills ökade transaktionsvolymen under första kvartalet 2014 med 55 procent jämfört med motsvarande kvartal 2013. Det låga ränteläget, den goda tillgången på eget kapital samt alltmer gynnsamma möjligheter att erhålla extern finansiering gynnar transaktionsmarknaden. Tre fjärdedelar av volymen återfanns i de tre storstäderna. Konkurrensen om de objekt som kommer ut på dessa marknader är hård och prissättningen är fortsatt aggressiv. Under 2013 var bostäder ett starkt segment men under 2014 har marknaden återgått till en mer normal utveckling där de kommersiella fastigheterna, med tydlig övervikt på kontorsfastigheter, dominerar. Savills gör bedömningen att vi kommer att få se goda transaktionsvolymerna de kommande kvartalen.





# Intäkter, kostnader och resultat, jan-mar 2014

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2013 och balansposter för tidpunkten 2013-12-31.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 462 Mkr (396). Övriga intäkter från förvaltningen uppgick till 49 Mkr (1) och relaterar till engångsersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

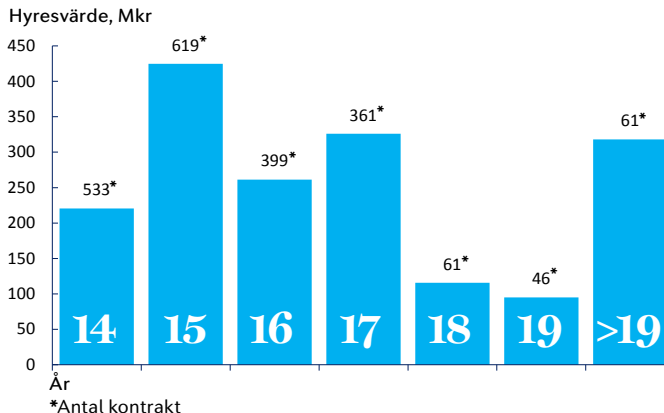
Övriga ökning av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar samt nyuthyrningar.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 17 procent jämfört med samma period 2013.

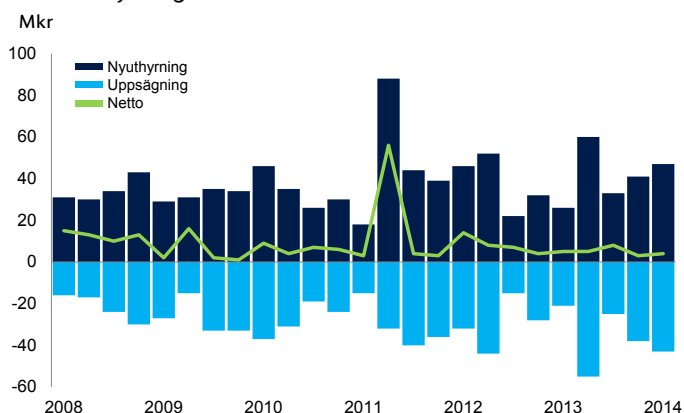
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna var oförändrad jämfört med årsskiftet och uppgår till 91 procent (91).

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 47 Mkr (26). Periodens uppsägningar har uppgått till 43 Mkr (21). Detta innebär en nettouthyrning om 4 Mkr (5).

Löptider för lokalyreskontrakt per 31 mars 2014



Nettouthyrning



I mars korades Max IV i Lund till bästa framtidsprojekt på fastighetsmässan Mipim i franska Cannes.



I början av året såldes Terminalen 2 i centrala Helsingborg till Elite Hotels Sweden AB för 318 Mkr.

## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 142 Mkr (124). Årets första kvartal är det dyraste eftersom kostnaden för snöröjning, elektricitet och uppvärmning är som störst under vintern. Dock har kostnaderna för dessa poster varit något lägre än föregående år på grund av den milda vintern.

I kvartalshistoriken nederst på sidan 16 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet inklusive övriga intäkter uppgick till 369 Mkr (273). Exklusive engångsintäkter för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick driftsöverskottet till 320 Mkr vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent.

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 10 Mkr (9).

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettet uppgick till -118 Mkr (-99), varav ränteintäkterna uppgick till 1 Mkr (4).

Periodens räntekostnader uppgår till 119 Mkr (103). De ökade räntekostnaderna beror på en högre låneskuld. Den genomsnittliga räntan var något högre än föregående år. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,55 procent, jämfört med 3,50 procent vid årsskiftet.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 192 Mkr exklusive engångsintäkter för förtida lösen av hyreskontrakt och inklusive dessa intäkter till 241 Mkr (165).

## Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 43 Mkr (358). Värdeförändringarna på derivat uppgick under perioden till -212 Mkr (185) vilket förklarar denna nedgång.

## Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 73 Mkr (277).

# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 31 mars 2014

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 mars 2014. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2014.

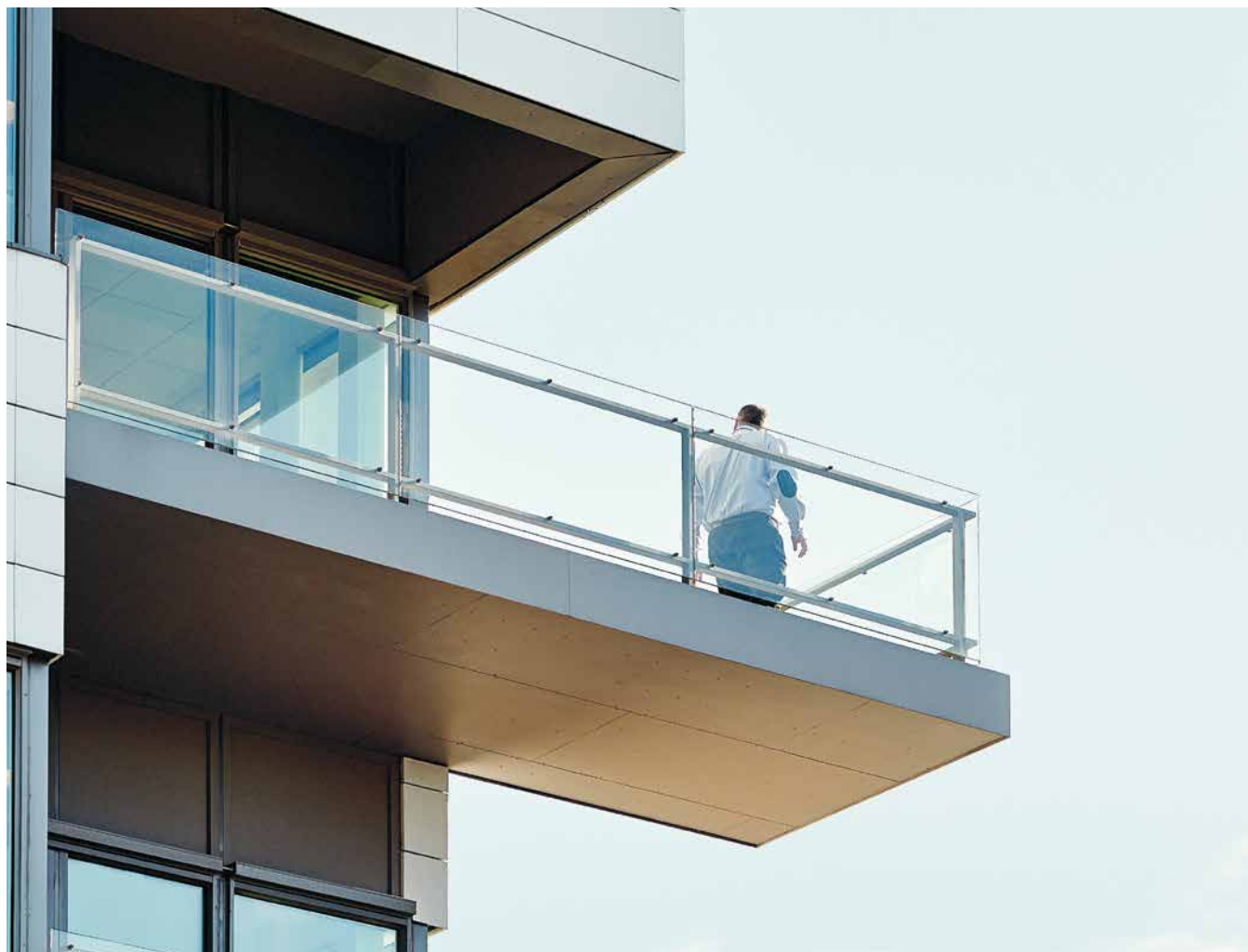
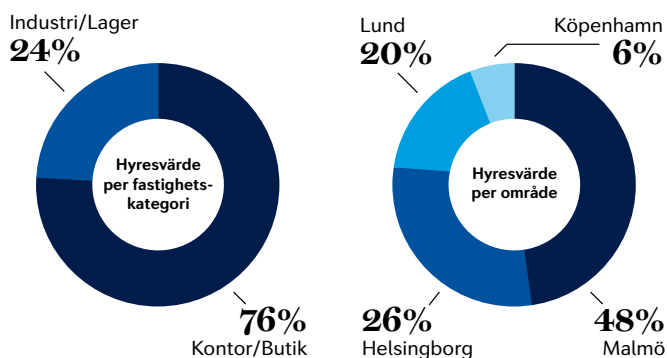
Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 2014, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 31 mars 2014 av 267 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 549 000 m<sup>2</sup>.

Elva av fastigheterna innehåller tomträtt. Fastigheternas redovisade värde uppgick till 22 751 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 010 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 819 Mkr.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 92 procent och för industri/lager till 88 procent. Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 76 respektive 24 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration, från förvaltningsfastigheterna är 1 389 Mkr vilket med ett redovisat värde om 22 139 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 6,3 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,9 procent för kontor/butik och 7,8 procent för industri/lager.



En av medarbetarna på Mercedes huvudkontor, Dockan i Malmö, njuter av vårens första solglimt.



## Värdeförändringar fastigheter

Värderingen av fastigheterna per 2014-03-31 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 14 Mkr (8).

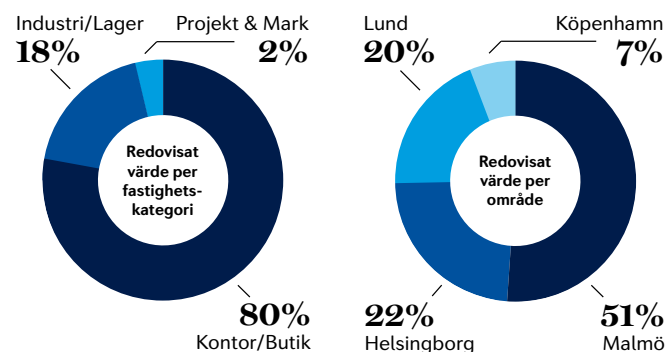
Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur, i normalfallet femåriga, kassaflödesanalyser. Pågående nybyggnation värderas som om projektet vore färdigställt men med avdrag för återstående kostnad.

Per den 31 mars 2014 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 22 751 Mkr (22 584).

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2014	22 584
Förvärv	300
Investeringar <sup>1</sup>	170
Avyttrade fastigheter	-318
Värdeförändring	14
Valutaomräkningar	1
Redovisat värde 31 mars 2014	22 751

1) Här ingår fastigheter om 51 Mkr som tillkommit pga omklassifiering av samarbetsarrangemang.



## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 170 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 756 Mkr, varav 268 Mkr var investerade per den 31 mars 2014. Det största pågående projektet är tillbyggnaden på Knutpunkten i Helsingborg. Investeringen uppgår till ca 250 Mkr och omfattar 8 000 m<sup>2</sup> uthyrbar yta.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 279 Mkr (168) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

# Idag håller arbetsglädjen årsstämma!

Idag publiceras även vår kvartalsrapport för jan-mars 2014. Från kl 07.30 kan du ladda ner den på vår hemsida [wihlborgs.se](http://wihlborgs.se)

**Wihlborgs**  
Hos oss bor arbetsglädjen

Under börsnoteringarna på Sydsvenskan kan man den 29 april 2014 hitta vår annons.

### PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 31 MARS 2014

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 140331, Mkr
Floretten 3	Kontor/Butik	Helsingborg	Q1 2015	4 800	40	104	20
Ruuth 35	Kontor/Butik	Helsingborg	Q3 2014	3 900	100	61	17
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q1 2016	8 000	0	250	10
Lautrupvang 1	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q1 2015	14 000	100	116	0
<b>Summa</b>				<b>30 700</b>		<b>531</b>	<b>47</b>

**510 000 m<sup>2</sup>**

**33** | **58** | **13**  
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

**205 000 m<sup>2</sup>**

**21** | **4** | **1**  
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark



**169 000 m<sup>2</sup>**

**14** | **3** | **2**  
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

**664 000 m<sup>2</sup>**

**45** | **50** | **23**  
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark



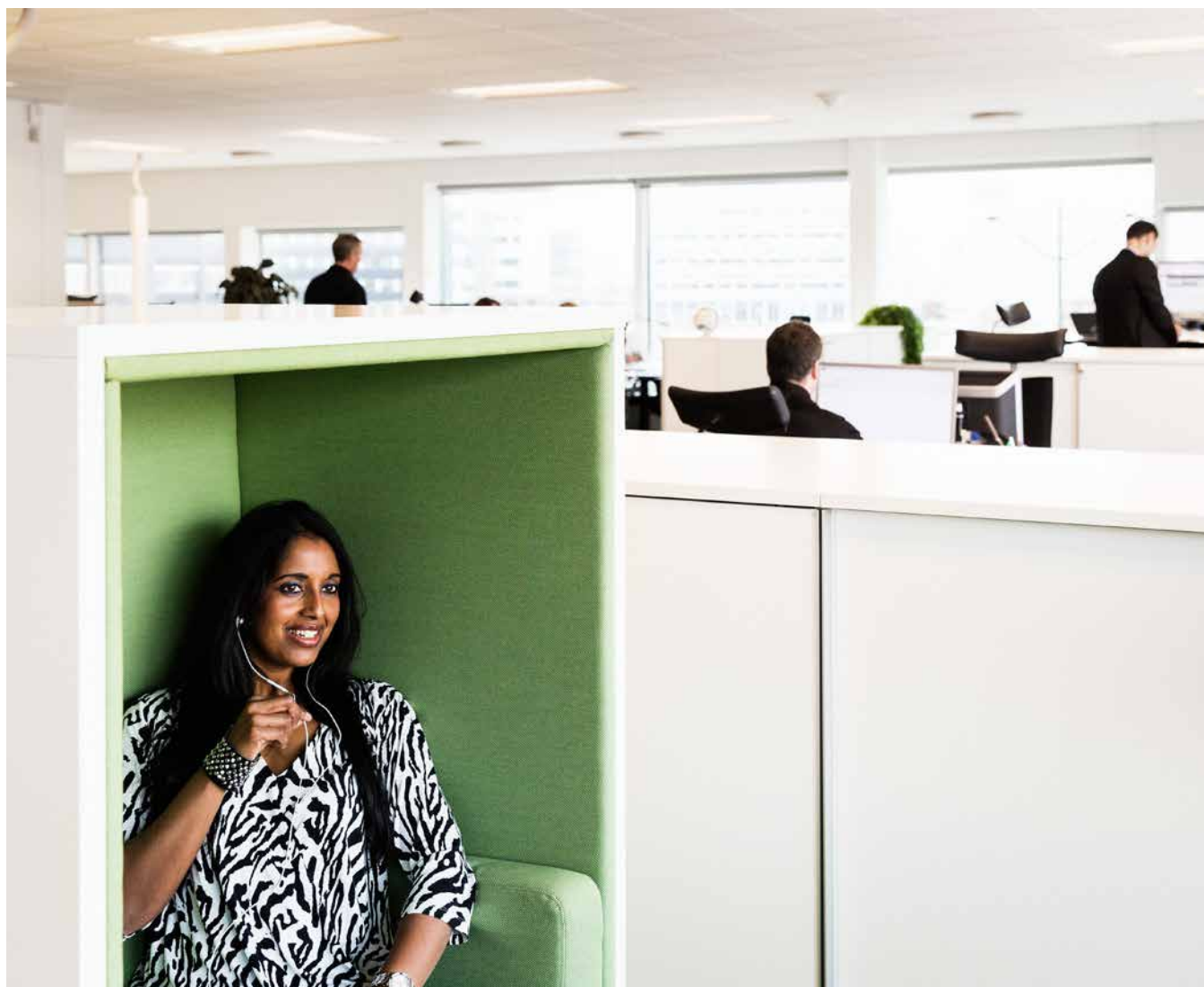
## FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Kontor, m <sup>2</sup>	Butik, m <sup>2</sup>	Industri/lager, m <sup>2</sup>	Utb/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt, m <sup>2</sup>	Totalt, m <sup>2</sup>	Andel, %
Malmö	306 002	44 747	248 972	49 024	15 618 <sup>1</sup>	664 363	43
Helsingborg	148 636	52 194	274 833	20 684	13 717 <sup>2</sup>	510 064	33
Lund	121 343	10 598	31 203	32 952	8 609 <sup>3</sup>	204 705	13
Köpenhamn	153 657	0	15 740	0	0	169 397	11
<b>Totalt</b>	<b>729 638</b>	<b>107 539</b>	<b>570 748</b>	<b>102 660</b>	<b>37 944</b>	<b>1 548 528</b>	<b>100</b>
<b>Andel, %</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>37</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 m<sup>2</sup> hotell.2) I övrig yta Helsingborg ingår 5 260 m<sup>2</sup> bostäder.3) I övrig yta Lund ingår 8 215 m<sup>2</sup> hotell.

## FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSOMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Driftöver- skott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Driftöver- skott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
<b>MALMÖ</b>											
Kontor/Butik	45	407	9 589	764	1 879	94	715	542	76	562	5,9
Industri/Lager	50	252	1 720	202	801	87	176	123	70	130	7,6
Projekt & Mark	23	6	380	3	507	-	1	0	-	0	-
<b>Totalt Malmö</b>	<b>118</b>	<b>664</b>	<b>11 690</b>	<b>969</b>	<b>1 458</b>	<b>92</b>	<b>893</b>	<b>665</b>	<b>74</b>	<b>692</b>	<b>5,9</b>
<b>HELSINGBORG</b>											
Kontor/Butik	33	164	2 859	268	1 634	94	252	177	70	186	6,5
Industri/Lager	58	341	2 033	257	753	87	225	153	68	165	8,1
Projekt & Mark	13	5	109	1	119	-	-	-1	-	-1	-
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>104</b>	<b>510</b>	<b>5 001</b>	<b>525</b>	<b>1 030</b>	<b>91</b>	<b>477</b>	<b>330</b>	<b>69</b>	<b>350</b>	<b>7,0</b>
<b>LUND</b>											
Kontor/Butik	21	183	4 297	385	2 098	87	335	241	72	254	5,9
Industri/Lager	4	21	124	15	699	90	13	11	79	11	9,0
Projekt & Mark	1	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Lund</b>	<b>26</b>	<b>205</b>	<b>4 438</b>	<b>400</b>	<b>1 953</b>	<b>87</b>	<b>348</b>	<b>252</b>	<b>72</b>	<b>265</b>	<b>6,0</b>
<b>KÖPENHAMN</b>											
Kontor/Butik	14	135	1 402	108	802	86	93	70	75	74	5,3
Industri/Lager	3	20	114	8	398	99	8	7	82	7	6,1
Projekt & Mark	2	14	106	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Köpenhamn</b>	<b>19</b>	<b>169</b>	<b>1 622</b>	<b>116</b>	<b>688</b>	<b>87</b>	<b>101</b>	<b>77</b>	<b>76</b>	<b>81</b>	<b>5,0</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>267</b>	<b>1 549</b>	<b>22 751</b>	<b>2 010</b>	<b>1 298</b>	<b>91</b>	<b>1 819</b>	<b>1 323</b>	<b>73</b>	<b>1 388</b>	<b>6,1</b>
<b>Totalt exklusive projekt och mark</b>	<b>228</b>	<b>1 524</b>	<b>22 139</b>	<b>2 007</b>	<b>1 317</b>	<b>91</b>	<b>1 817</b>	<b>1 324</b>	<b>73</b>	<b>1 389</b>	<b>6,3</b>



Hanna Claesson, miljöchef på Wihlborgs, tar ett samtal i avskärmade samtalstolar på HK i Malmö.

## Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under första kvartalet köpt fyra fastigheter i Ballerup (västra delen av Storköpenhamn) för 300 Mkr och sålt en fastighet för 318 Mkr.

### FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–MARS 2014

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2014, Mkr <sup>1</sup>
1	Lautrupvang 1	Ballerup	Köpenhamn	Projekt & Mark	14 000		
	Lautrupvang 3	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	12 260		
	Industriparken 29	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	3 118		
	Literbuen 16-18	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	8 333		
<b>Summa förvärv</b>					<b>37 711</b>	<b>300</b>	<b>1</b>
1	Terminalen 2	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	13 213		
<b>Summa försäljningar</b>					<b>13 213</b>	<b>318</b>	<b>1</b>

<sup>1</sup>) Driftsöverskott från förvärvade och avyttrade fastigheter som ingår i periodens resultat.



# Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 6 967 Mkr (6 894) och soliditeten till 29,9 procent (29,7).

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 13 586 Mkr (13 740) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,55 procent (3,50).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 13,6 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 59,7 procent (60,8).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick 31 mars 2014 till 5,3 år (5,0). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften 4,5 år (4,0).

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 MARS 2014

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2014	3 298	1,76	720	720
2015	401	1,07	1 448	1 448
2016	1 000	3,49	6 226	5 683
2017	500	3,86	4 390	3 936
2018	1 500	4,10	0	0
>2018	6 887	4,33	1 799	1 799
<b>Totalt</b>	<b>13 586</b>	<b>3,51</b>	<b>14 583</b>	<b>13 586</b>

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

### RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 31 MARS 2014

Belopp, Mkr	Ränta, %	kan stängas	Avslut
<b>Stängningsbara swappar</b>			
1 000	3,95	kvartalsvis	2021
500	3,83	kvartalsvis	2021
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,52	kvartalsvis	2026
500	2,33	kvartalsvis	2026
500	2,58	kvartalsvis	2027
1 000	1,96	augusti 2014	2021
<b>Ränteswappar</b>			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
<b>Tröskelswap</b>			
1 000	3,07	Tröskel 4,75	2021

Sjunkande marknadsräntor har gjort att undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj ökat till netto 322 Mkr, vilket inneburit en negativ värdeförändring om 212 Mkr. Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De stängningsbara swaparna klassificeras i nivå 3 enligt IFRS 13. Årets förändring för dessa uppgår till 67 Mkr, vilket i sin helhet avser värdeförändring. Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

I februari emitterades 300 Mkr i ett obligationslån vilket garanteras av Region Skåne. Lånet har en löptid om fem år och en kupong på 3 månaders STIBOR + 55 punkter. I tillägg till detta betalar Wihlborgs en borgensavgift till Region Skåne. Under kvartalet har dessutom 225 Mkr lånats upp via det delägda finansbolaget Svensk Fastighets-Finansiering AB som emitterat en obligation med två års löptid och en kupong på 3 månaders STIBOR + 80 punkter.



I fastigheten Lautrupvang 1 i danska Ballerup, renoverar vi just nu 14 000m<sup>2</sup> till nya hyresgästen Schneider Electric Danmark.

## Övrigt Medarbetare

Vid periodens slut var antalet heltidsanställda i Wihlborgs 109 personer (111), varav 39 fastighetsvärdar.

55 medarbetare finns i Malmö, 26 i Helsingborg, 16 i Lund och 12 i Köpenhamn. Medelåldern är 45 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 investerat 0 Mkr (115) i dotterbolagsaktier inklusive aktieägartillskott under perioden.

Se sidan 19 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

## Andelar i andra bolag

I årsredovisningen från 2013 på sid 114–115 finns en beskrivning av samtliga andelar i andra bolag.

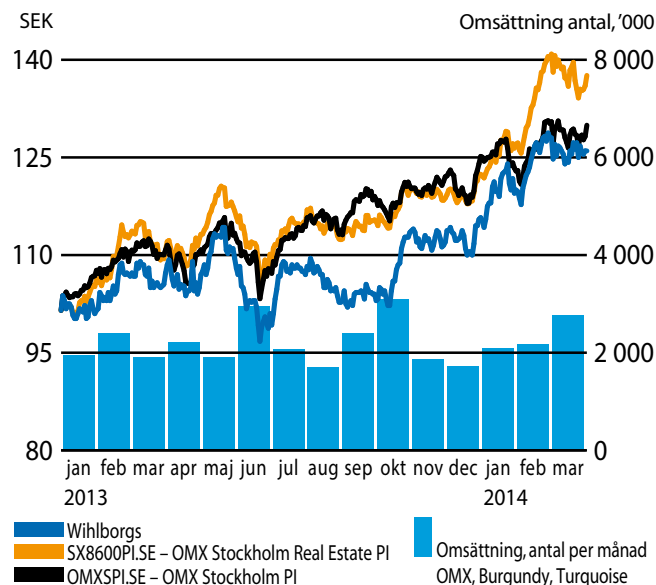
## Största ägare i Wihlborgs 31 mars 2014

Den största ägaren i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB, som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 39 procent. Antalet aktieägare uppgår till 24 558.

### STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS 31 MARS 2014

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Brinova	7 734	10,1
Länsförsäkringar Fonder	2 558	3,3
Handelsbanken Fonder	2 501	3,3
SEB Fonder	2 412	3,1
Familjen Qviberg	2 162	2,8
Robur Fonder	1 835	2,4
Tibia Konsult AB	1 203	1,6
Skandia Fonder	957	1,2
Lannebo Fonder	718	0,9
Avanza Pension	600	0,8
Övr aktieägare reg i Sverige	24 206	31,5
Övr aktieägare reg i utlandet	29 971	39,0
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>76 857</b>	<b>100,0</b>

### KURSUTVECKLING 2013-01-01 – 2014-03-31



## 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 från 2013 sid 82–85 och 106–107 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker.

## Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de International Financial Reporting Standards (IFRS) som är utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i senaste årsredovisningen, förutom följande förändringar: EU har beslutat om ett paket om fem standarder att gälla från 1 januari 2014. IFRS 11 Samarbetsarrangemang innebär viss förändring av klassificeringen av det som tidigare benämnts som joint venture. Dessa delas numera upp i dels gemensam verksamhet och dels joint venture. Joint venture redovisas liksom tidigare enligt kapitalandelsmetoden. Part i en gemensam verksamhet redovisar sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sin andel av den gemensamma verksamhetens tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i koncernredovisningen. För Wihlborgs del innebär förändringen att andelarna i Dockan Exploatering AB samt Nyckel 0328 AB klassificeras som gemensamma verksamheter från 1 januari 2014 vilket inneburit att vissa tillgångar, skulder, intäkter och kostnader tillkommit sam-





Wihlborgs årsstämma 2014 hålls på Slagthuset i Malmö.

tidigt som tillgångar i form av kapitalandelar och resultatposter som resultatandelar minskat. En ökad kvittning av koncerninterna poster har också blivit möjlig.

Övriga fyra förändringar i paketet som rör IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag, IAS 27 Koncernredovisning samt IAS 28 Innehav i Intresseföretag påverkar inte Wihlborgs redovisning väsentligt.

Förändringar i IAS 32 Finansiella instrument Klassificering som gäller from 1 januari 2014 får ingen väsentlig effekt på Wihlborgs redovisning.

I enlighet med IFRIC 21 Levies som förväntas antas av EU inom kort redovisas hela fastighetsskatteskulden för 2014 i kvartal 1.

Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar RFR2.

## Händelser efter rapportperioden

Wihlborgs har under april månad köpt tre fastigheter i Helsingborg för sammanlagt 115 Mkr. Den största är Terminalen 3 i Knutpunkten i centrala Helsingborg med 3 700 m<sup>2</sup> kontorsyta. På Berga köptes industri/lagerfastigheten Armborstet 6 med 4 300 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta samt en obebyggd tomt om 4 800 m<sup>2</sup> i kvarteret Visiret. Under april såldes även Iris 6 i Helsingborg till en lokal fastighetsägare. I Malmö har Wihlborgs förvärvat lagerfastigheten Söderhavet 4 för 27 Mkr. Huset ligger på Carlsgatan i Malmö, strax intill Centralstationen, och innehåller 2 600 m<sup>2</sup>.

I april har ytterligare 485 Mkr emitterats inom ramen för det garanterade oobligationslån som lanserades i februari 2013. Lånet löper med rörlig ränta om tre månader STIBOR +55 bp och har en löptid till februari 2019.

## Kommande rapporttillfällen

**7 jul 2014**

Delårsrapport jan – jun

**21 okt 2014**

Delårsrapport jan – sep

**12 feb 2015**

Bokslutskommuniké

Malmö den 29 april 2014

**Wihlborgs Fastigheter AB (publ)**

Anders Jarl, VD

För ytterligare information, vänligen kontakta:  
Anders Jarl, VD. Telefon 040-690 57 10, 0733-71 17 10  
Arvid Liepe, Ekonomi- och finanschef.  
Telefon 040-690 57 31, 0733-71 17 31

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

## RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2014 jan-mar 3 mån	2013 jan-mar 3 mån	2013/2014 apr-mar 12 mån	2013 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	462	396	1 770	1 704
Övriga intäkter	49	1	51	3
<b>Summa intäkter</b>	<b>511</b>	<b>397</b>	<b>1 821</b>	<b>1 707</b>
Driftskostnader	-80	-77	-241	-238
Reparation och underhåll	-18	-13	-75	-70
Fastighetsskatt	-22	-18	-86	-82
Tomträttsavgäld	-1	-1	-6	-6
Fastighetsadministration	-21	-15	-79	-73
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-142</b>	<b>-124</b>	<b>-487</b>	<b>-469</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>369</b>	<b>273</b>	<b>1 334</b>	<b>1 238</b>
Central administration	-10	-9	-38	-37
Räntenetto	-118	-99	-471	-452
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>241</b>	<b>165</b>	<b>825</b>	<b>749</b>
Värdeförändring fastigheter	14	8	173	167
Värdeförändring derivat	-212	185	52	449
<b>Resultat före skatt</b>	<b>43</b>	<b>358</b>	<b>1 050</b>	<b>1 365</b>
Aktuell skatt	-2	-2	-4	-4
Uppskjuten skatt	32	-79	-187	-298
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>73</b>	<b>277</b>	<b>859</b>	<b>1 063</b>
ÖVRIGT TOTALRESULTAT <sup>2</sup>				
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	0	0	0	0
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1</sup></b>	<b>73</b>	<b>277</b>	<b>859</b>	<b>1 063</b>
Vinst per aktie <sup>3</sup>	0,95	3,60	11,18	13,83
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857

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

2) Avser poster som har omförts eller kan 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.

## KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q1 2014	Q4 2013	Q3 2013	Q2 2013	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012
Hysesintäkter	462	453	451	404	396	380	372	373
Övriga intäkter	49	0	1	1	1	0	0	0
Driftskostnader	-80	-68	-44	-49	-77	-62	-41	-44
Reparation och underhåll	-18	-22	-19	-16	-13	-17	-15	-14
Fastighetsskatt	-22	-21	-23	-20	-18	-17	-18	-17
Tomträttsavgäld	-1	-2	-1	-2	-1	-1	-2	-2
Fastighetsadministration	-21	-24	-20	-14	-15	-16	-14	-13
<b>Driftsöverskott</b>	<b>369</b>	<b>316</b>	<b>345</b>	<b>304</b>	<b>273</b>	<b>267</b>	<b>282</b>	<b>283</b>
Förvaltningsresultat	241	185	211	188	165	158	180	183
Överskottsgrad, % *	69,3	69,8	76,3	75,0	68,7	70,3	75,8	75,9
Direktavkastning, % *	5,6	5,6	6,4	5,9	5,4	5,4	5,9	6,1
Soliditet, %	29,9	29,7	29,4	30,6	30,7	30,0	28,6	30,1
Avkastning eget kapital, %	4,2	10,0	16,0	21,9	17,7	25,4	1,9	9,3
Resultat per aktie, kr	0,95	2,22	3,42	4,58	3,60	4,92	0,36	1,76
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,14	2,41	2,75	2,45	2,15	2,06	2,34	2,38
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	4,09	2,91	3,54	1,39	2,17	2,02	3,90	1,13
Eget kapital per aktie II, kr	110,28	110,49	107,71	103,40	101,60	96,96	95,76	95,29
Börskurs i % av Eget Kapital II	114,3	104,3	95,9	96,2	105,6	104,7	102,3	97,3

Nyckeltal ovan baseras på utfall för respektive kvartal. Direktavkastning och avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal utan beaktande av säsongsvariationer.

\* Beräknat exklusive engångsersättning förtida lösen hyresavtal.

**FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	22 751	20 303	22 584
Övriga anläggningstillgångar	188	385	359
Derivat	48	75	110
Övriga kortfristiga fordringar	198	90	126
Likvida medel	132	76	11
<b>Summa tillgångar</b>	<b>23 317</b>	<b>20 929</b>	<b>23 190</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 967	6 415	6 894
Uppskjuten skatteskuld	1 509	1 394	1 598
Låneskulder	13 586	12 026	13 740
Derivat	371	415	220
Övriga långfristiga skulder	52	66	67
Kortfristiga skulder	832	613	671
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>23 317</b>	<b>20 929</b>	<b>23 190</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN**

Mkr	jan-mar 2014	jan-mar 2013	jan-dec 2013
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>6 894</b>	<b>6 138</b>	<b>6 138</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	6 894	6 138	6 138
Lämnad utdelning	-	-	-307
Periodens resultat	73	277	1 063
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>6 967</b>	<b>6 415</b>	<b>6 894</b>
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	-	-	-
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>6 967</b>	<b>6 415</b>	<b>6 894</b>

**KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	jan-mar 2014	jan-mar 2013	jan-dec 2013
<b>Löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott	369	273	1 238
Central administration	-10	-9	-37
Avskrivningar	0	0	1
Betald finansnetto	-116	-84	-447
Betald inkomstskatt	-18	0	-6
Förändring övrigt rörelsekapital	89	-12	21
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>314</b>	<b>168</b>	<b>770</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar och förvärv av fastigheter	-470	-484	-2 558
Fastighetsförsäljningar	318	25	65
Förändring övriga anläggningstillgångar	114	-5	17
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-38</b>	<b>-464</b>	<b>-2 476</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning	-	-	-307
Lösen derivat	-	-	22
Förändring lån	-155	270	1 902
Förändring övr långfristiga skulder	-	-	-2
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>-155</b>	<b>270</b>	<b>1 615</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>121</b>	<b>-26</b>	<b>-91</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>11</b>	<b>102</b>	<b>102</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>132</b>	<b>76</b>	<b>11</b>



## SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–MAR

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Intäkter	221	216	126	124	140	37	24	20	511	397
Kostnader	-62	-63	-46	-44	-27	-13	-7	-4	-142	-124
Driftsöverskott	159	153	80	80	113	24	17	16	369	273

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 369 Mkr (273) och resultat före skatt 43 Mkr (358) består av central administration -10 Mkr (-9), räntenetto -118 Mkr (-99) samt värdeförändringar fastigheter och derivat -198 Mkr (193).

## Definitioner

### Finansiella nyckeltal

#### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Vid delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och värdeförändring derivat, i procent av genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

#### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

#### Belåningsgrad fastigheter

Låneskulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### Aktierelaterade nyckeltal

#### Periodens resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Eget kapital per aktie I

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

#### Eget kapital per aktie II

Beräknat som eget kapital per aktie I, men utan belastning av uppskjuten skatt. Eget kapital har ökat med redovisad uppskjuten skatteskuld.

#### Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

#### Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling och faktisk utdelning i relation till börskursen vid årets början.

#### P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerat med resultat per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

#### P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat med förvaltningsresultat, belastat med nominell skatt, per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på fastighetsbeståndet i slutet på respektive kvartal.

#### Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid periodens slut.

#### Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

#### Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

#### Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

#### Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

#### Hyresintäkter per m<sup>2</sup>

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

#### Driftsöverskott per m<sup>2</sup>

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

#### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

#### Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

**KONCERNENS NYCKELTAL**

Mkr	jan-mar 2014	jan-mar 2013	apr/mar 2013/14	jan-dec 2013
<b>FINANSIELLA</b>				
Avkastning på eget kapital, %	4,2	17,7	12,8	16,3
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	5,3	6,6	6,4
Soliditet, %	29,9	30,7	29,9	29,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,6	2,7	2,6
Belåningsgrad fastigheter, %	59,7	59,2	59,7	60,8
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,0	2,0
<b>AKTIERELATERADE</b>				
Resultat per aktie, kr	0,95	3,60	11,18	13,83
Resultat före skatt per aktie, kr	0,56	4,66	13,66	17,76
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,14	2,15	10,73	9,75
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	4,09	2,17	11,93	10,02
Eget kapital per aktie I, kr	90,65	83,47	90,65	89,70
Eget kapital per aktie II, kr	110,28	101,60	110,28	110,49
Börskurs per aktie, kr	126,00	107,25	126,00	115,25
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	4,25
Aktiens direktavkastning, % <sup>1</sup>	-	-	-	3,7
Aktiens totalavkastning, % <sup>1</sup>	-	-	-	15,7
P/E-tal I, ggr	33,2	7,4	11,3	8,3
P/E-tal II, ggr	12,9	16,0	15,0	17,5
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>				
Antal fastigheter	267	252	267	264
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	22 751	20 303	22 751	22 584
Direktavkastning, % – alla fastigheter	5,8	5,6	5,8	5,9
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	6,0	6,0	6,0	6,0
Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	1 548 528	1 450 849	1 548 528	1 523 125
Hysesintäkter, kr per m <sup>2</sup>	1 175	1 086	1 175	1 199
Driftsöverskott, kr per m <sup>2</sup>	854	787	854	876
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	91	91	91	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	73	72	73	73
<b>MEDARBETARE</b>				
Antalet anställda vid periodens slut	109	88	109	111

1) Beräknas enbart för kalenderår.

**RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag**

Mkr	jan-mar 2014	jan-mar 2013	jan-dec 2013
Intäkter	27	27	118
Kostnader	-31	-26	-117
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Finansiella intäkter	83	301	1 277
Finansiella kostnader	-348	-120	-527
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-269</b>	<b>182</b>	<b>751</b>
Skatt	59	-41	-83
<b>Periodens resultat</b>	<b>-210</b>	<b>141</b>	<b>668</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-210</b>	<b>141</b>	<b>668</b>

**BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag**

Mkr	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
Andelar i koncernföretag	7 625	3 897	7 626
Fordringar hos koncernföretag	8 593	10 124	8 998
Övriga tillgångar	607	596	598
Kassa och bank	7	70	4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>16 832</b>	<b>14 687</b>	<b>17 226</b>
Eget kapital	1 885	1 875	2 095
Skulder till kreditinstitut	10 988	10 073	11 626
Skulder till koncernföretag	2 193	2 193	3 132
Övriga skulder	568	546	373
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 634</b>	<b>14 687</b>	<b>17 226</b>

# Hos oss bor arbetsglädjen

Med hjälp av vårt engagemang och våra fastigheter  
ska vi skapa förutsättningar för näringslivet i  
Öresundsregionen att utvecklas positivt.



wihlborgs.se

## Malmö - Huvudkontor

Wihlborgs Fastigheter AB  
Box 97, 201 20 Malmö  
Besök: Dockplatsen 16  
Telefon: 040-690 57 00

## Helsingborg

Wihlborgs Fastigheter AB  
Garnisonsgatan 25 A  
254 66 Helsingborg  
Telefon: 042-490 46 00

## Lund

Wihlborgs Fastigheter AB  
Ideon Science Park  
Scheelevägen 17  
223 70 Lund  
Telefon: 040-690 57 00

## Danmark

Wihlborgs A/S  
Hørkær 26, 1 sal  
DK-2730 Herlev, Danmark  
Telefon: +45 396 161 57

[www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)

[info@wihlborgs.se](mailto:info@wihlborgs.se)

Styrelsens säte: Malmö

Organisationsnummer:

556367-0230