

Starkt första kvartal för Wihlborgs

Hysesintäkterna ökade med 9 procent till 540 Mkr (497)

Driftsöverskottet ökade med 9 procent till 388 Mkr (355)

Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent till 261 Mkr (238)

Periodens resultat uppgår till 289 Mkr (202), motsvarande ett resultat per aktie om 3,76 kr (2,63)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2017 jan-mar	2016 jan-mar
Hysesintäkter	540	497
Driftsöverskott	388	355
Förvaltningsresultat	261	238
Värdeförändring fastigheter	56	303
Värdeförändring derivat	54	-300
Periodens resultat	289	202
Resultat per aktie, kr	3,76	2,63
Överskottsgrad, %	72	71
Soliditet, %	34,8	30,6
Uthyrningsgrad, %*	92	91

*) Exklusive Projekt & Mark.

Se nyckeltalsdefinitioner på sidan 17-18.



I Ubåtshallen på Dockan, har Wihlborgs skapat moderna kontorslokaler till Försäkringskassan.

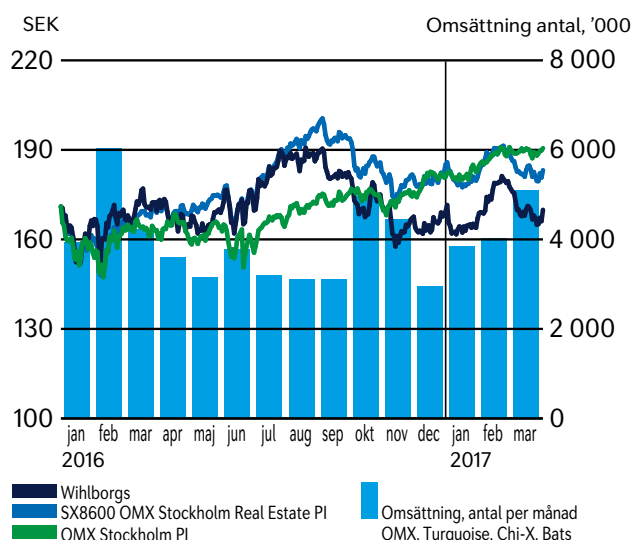
Finansiella mål

- 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 17-18 för definitioner och utfall

Kursutveckling

160101 – 170331



Produktion Wihlborgs.
Fotograf Peter Westrup, Felix Gerlach, Wihlborgs.

Kvartal 1

VD-/marknadskommentar	04
Intäkter, kostnader, resultat	06
Tillgångar	08
Skulder och eget kapital	12
Finansiella rapporter	14
Nyckeltal	17

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport jan – jun **10 juli 2017**

Delårsrapport jan – sep **23 oktober 2017**

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.

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

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 33,2 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,4 Mdkr. Wihlborgs är noterat på NASDAQ Stockholm, Large Cap.



VD-kommentar

2016 var det starkaste året i Wihlborgs historia. 2017 inleds ännu starkare och Wihlborgs kan åter uppvisa ett bra resultat och en stärkt balansräkning för det första kvartalet.

Hysesintäkterna växte till 540 Mkr och förvaltningsresultatet till 261 Mkr, vilket är en ökning med nio respektive tio procent.

Hysesmarknaden är fortsatt mycket stark. Nettouthyrningen uppgick under kvartalet till plus 23 Mkr. Vi har hyrt ut ca 60 procent av nybyggnadsprojektet Sirius 3 i Nyhamnsområdet i Malmö. Posthornet 1 som vi bygger i Lund är uthyrt till ca 70 procent och vi ser en stark efterfrågan i båda dessa projekt som kommer att vara klara och fullt uthyrda i slutet av 2017 respektive början av 2018. Projektportföljen har under kvartalet fyllts på genom förvärvet av fastigheten

Bure 2 i Hyllie, Malmö, där vi kommer att bygga ca 6 800 m² kontor. Dessutom kommer vi att bygga ut den fastighet på Dockan i Malmö där Tyréns har sitt kontor. Lägg därtill de 9 000 m² vi bygger på fastigheten Gimle 1 i Hyllie, där bland annat Tullverket blir hyresgäst, och de 4 000 m² vi tillför Helsingborgs tingsrätt på Polisen 4 i Helsingborg så har vi grunden för en fortsatt god tillväxt.

Den genomsnittliga räntekostnaden är i stort sett oförändrad jämfört med senaste årsskiftet. I januari lånade vi 500 Mkr via Svensk FastighetsFinansiering till en fast ränta om 0,50 procent i två år och i mars emitterade vi egna tvååriga obligationer om 400 Mkr till en rörlig ränta om Stibor plus 1,10 procent. Vi upplever att tillgången till finansiering både via banksystemet och via kapitalmarknaden är fortsatt god.

I kraft av vår uthyrning, våra investeringar och förvärv har värdet på våra fastigheter stigit till 33,2 miljarder kronor. Vårt förbättrade resultat ger också utslag i en ytterligare stärkt balansräkning. Soliditeten uppgår vid kvartalsskiftet till 34,8 procent och belåningsgraden till 53,0 procent. En stark balansräkning ger oss både stabilitet och möjlighet att ta tillvara framtida affärsmöjligheter. Vårt långsiktiga substansvärde, EPRA NAV, räknat per aktie är nu 199 kr.

Jag är också glad att kunna konstatera att vårt hållbarhetsarbete ger resultat. Trots att vi växer minskar våra koldioxidutsläpp i absoluta tal, och mätt per kvadratmeter minskade dessa med 35 procent under 2016 jämfört med året innan.

Med en fortsatt god ekonomisk utveckling i Öresundsregionen, en attraktiv projektportfölj och en stabil finansiell bas ser vi även framöver goda möjligheter att växa med lönsamhet.



Anders Jarl, vd



Marknads- kommentar

Globalt finns tecken på en starkare konjunkturuppgång i utvecklade ekonomier. Tillväxten globalt bedöms bli 3,4 procent 2017 och 3,6 procent 2018 enligt Swedbank Economic Outlook, 6 april 2017. Riskerna är primärt politiska och geopolitiska. Tillväxten i tillväxtmarknader stöds av råvaror och reformer. Inflationstrycket ökar, men förblir lågt i många regioner. Sveriges tillväxt bedöms mattas av något och landa på 2,8 procent 2017 och 2,4 procent 2018. Arbetsmarknaden är stark med en hög sysselsättningstillväxt. Sverige har starka statsfinanser men strukturpolitiken är eftersatt och behovet av långsiktiga strukturreformer är betydande. I Danmark förväntas tillväxten bli 1,6 procent 2017 och 1,3 procent 2018.

Lägre centrala löneavtal begränsar inflationsuppgången och gör att Riksbanken fortsatt befinner sig i en besvärlig situation. En trevande ränteuppgång är inledd då utländska centralbanker långsamt retirerar,

vilket hjälper Riksbanken att inleda en försiktig vändning. Den första räntehöjningen bedöms Swedbank dröjer till våren 2018 och noll-nivån nås först i slutet av 2018.

Enligt Datscha översteg transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden under det första kvartalet i år samma period 2016 med hela 18 procent. Storstadsregionerna står för knappt två tredjedelar av transaktionsvolymen. Det finns gott om aktiva köpare och det som sätter gränsen för volymen är utbudet på marknaden – det finns brist på objekt att förvärva. Det märks ingen avmattning av kapitalflödet då Riksbankens signaler pekar på en fortsatt låg räntenivå. Inflödet av utländskt kapital ökar till 31 procent från 25 procent motsvarande samma period i fjol. Osäkerheterna på europeiska marknader, inte minst inom euroländerna och Storbritannien, stärker de utländska investerarnas uppfattning om att svenska fastigheter är en trygg hamn.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-mar 2017

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2016 och balansposter för tidpunkten 2016-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 540 Mkr (497). Övriga intäkter från förvaltningen uppgick till 1 Mkr (1) och relaterar till ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

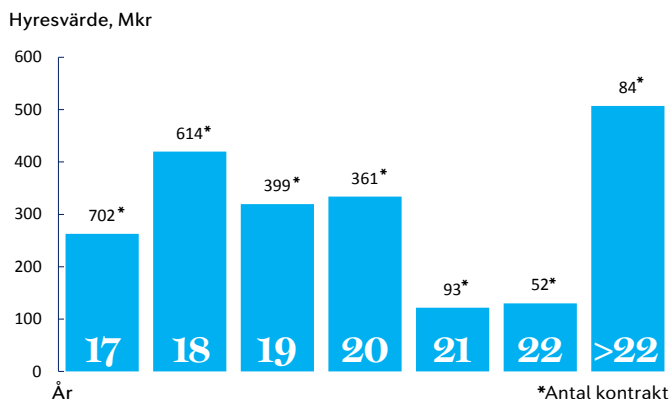
Ökningen av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 9 procent jämfört med 2016.

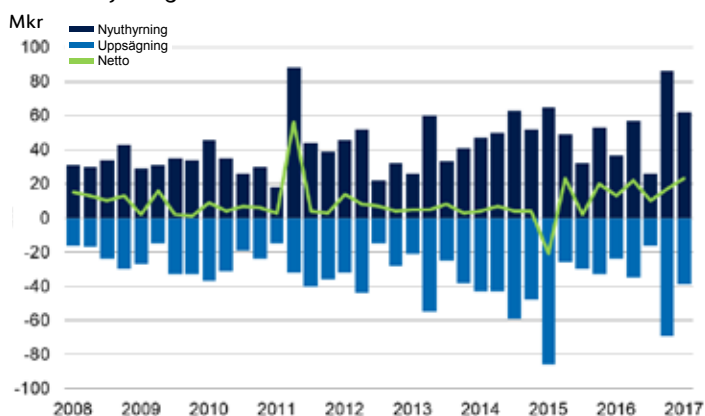
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är 92 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående årsskifte.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 62 Mkr (37). Periodens uppsägningar har uppgått till 39 Mkr (24). Detta innebär en nettouthyrning om 23 Mkr (13).

Löptider för lokalhyreskontrakt per 31 mars 2017



Nettouthyrning



SAAB Kockums valde att behålla Wihlborgs som hyresvärd och flyttade sitt kontor till nya lokaler inom vårt bestånd på Dockan, Malmö.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 153 Mkr (143). Årets första kvartal är normalt det dyraste eftersom kostnaden för snöröjning, elektricitet och uppvärmning är som störst under vintern.

I kvartalshistoriken nederst på sidan 14 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet inklusive övriga intäkter uppgick till 388 Mkr (355). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick driftsöverskottet till 387 Mkr (354), vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (71).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 13 Mkr (12).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -114 Mkr (-105), varav ränteintäkterna uppgick till 3 Mkr (4).

Periodens räntekostnader uppgick till 117 Mkr (109). De ökade räntekostnaderna beror till största del på ökade låneskulder.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 2,83 procent, jämfört med 2,80 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet inklusive övriga intäkter uppgick till 261 Mkr (238). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick förvaltningsresultatet till 260 Mkr (237).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 371 Mkr (241). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 56 Mkr (303) medan värdeförändringar på derivat uppgick till 54 Mkr (-300).

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 289 Mkr (202).



Förvaltaren Erik Elmeskär rekryterades som trainee 2016 och på rekryteringsmässan Bokkorridoren var han med och berättade om vårt traineeprogram.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2017

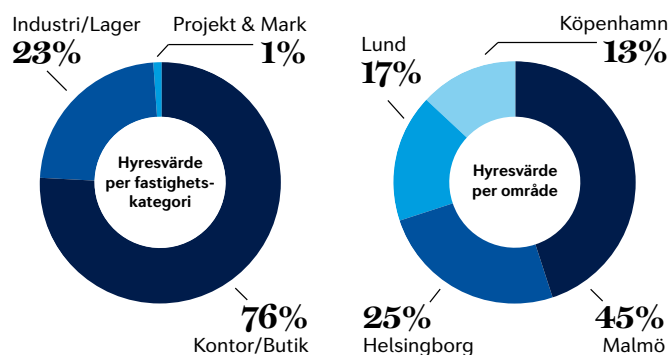
Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 mars 2017. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2017.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 2017, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetskostnader och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 31 mars 2017 av 286 fastigheter (282) med en uthyrbar yta om 1 858 000 m² (1 849 000). Tio av fastigheterna (10) innehas med tomträtt. Redovisat värde uppgick till 33 217 Mkr (32 755), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 358 Mkr (2 349) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 2 155 Mkr (2 137). Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (93) och för industri/lager

till 89 procent (88). Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 76 respektive 23 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, från förvaltningsfastigheterna är 1 712 Mkr (1 697) vilket med ett redovisat värde om 31 628 Mkr (31 449) innebär en aktuell direktavkastning om 5,4 procent (5,4). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,0 procent (5,0) för kontor/butik och 7,4 procent (7,3) för industri/lager.



Lautrupvang 8 i Ballerup, Köpenhamn.

Värdeförändringar fastigheter

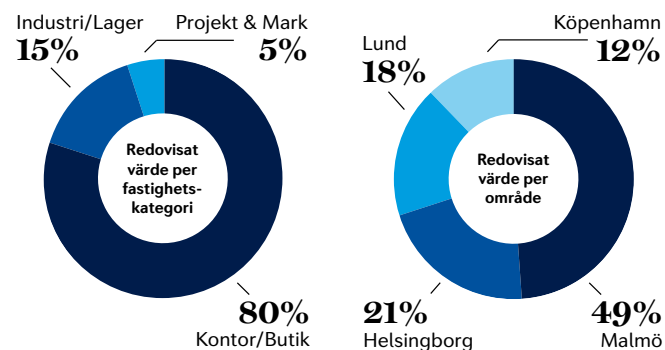
Värderingen av fastigheterna per 2017-03-31 har skett internt med stöd av extern bedömning av Malmöbryggan Fastighetsekonomi och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 56 Mkr (303).

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.

Per den 31 mars 2017 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 33 217 Mkr.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2017	32 755
Förvärv	178
Investeringar	249
Avyttringar	-11
Värdeförändring	56
Valutaomräkningar	-10
Redovisat värde 31 mars 2017	33 217



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 249 Mkr (268).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 755 Mkr, varav 611 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Under det första kvartalet har beslut fattats om nybyggnation av 6 800 m² kontor på fastigheten Bure 2 i Malmö.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 349 Mkr (454) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



Wihlborgs kontor på Knutpunkten i Helsingborg har utsikt över Öresund.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 31 MARS 2017

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 170331, Mkr
Hordaland 1	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2017	15 000	-	121	54
Sirius 3	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2017	7 000	60	250	156
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2018	11 000	70	347	109
Kranen 9	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2018	2 200	70	114	0
Gimle 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2019	9 000	70	392	15
Polisen 4	Kontor/Butik	Helsingborg	Q2 2019	4 000	100	182	49
Summa				48 200		1 406	383

FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Kontor, m ²	Butik, m ²	Industri/lager, m ²	Utb/vård, m ²	Övrigt, m ²	Totalt, m ²	Andel, %
Malmö	352 107	47 183	265 539	34 254	14 601 ¹	713 683	38
Helsingborg	155 139	59 937	293 529	18 721	10 682 ²	538 008	29
Lund	122 821	11 092	29 625	31 924	8 626 ³	204 088	11
Köpenhamn	252 263	2 543	76 198	12 898	58 758 ⁴	402 660	22
Totalt	882 330	120 755	664 891	97 797	92 667	1 858 439	100
Andel, %	47	7	36	5	5	100	

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell.

2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 kvm bostäder

3) I övrig yta Lund ingår 8 215 kvm hotell

4) I övrig yta Köpenhamn ingår 38 848 kvm datahall.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSOMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- 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	46	422	12 987	823	1 950	93	763	578	76	601	4,6
Industri/Lager	50	256	2 022	207	806	90	186	137	74	145	7,2
Projekt & Mark	27	35	1 149	21	612	-	4	0	-	1	-
Totalt Malmö	123	714	16 158	1 051	1 473	91	953	715	75	748	4,6
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	28	169	4 201	299	1 765	92	275	202	73	210	5,0
Industri/Lager	61	369	2 716	299	812	87	261	186	71	200	7,4
Projekt & Mark	10	-	59	0	-	-	0	0	-	0	-
Totalt Helsingborg	99	538	6 977	598	1 112	90	536	388	72	410	5,9
LUND											
Kontor/Butik	21	184	5 590	398	2 158	93	370	276	75	304	5,4
Industri/Lager	4	20	132	14	705	96	13	10	77	11	8,3
Projekt & Mark	2	-	316	0	-	-	0	0	-	0	-
Totalt Lund	27	204	6 038	412	2 018	93	384	286	75	315	5,2
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	29	349	3 758	275	786	95	261	212	81	222	5,9
Industri/Lager	5	32	222	22	673	96	21	18	84	19	8,5
Projekt & Mark	3	21	65	-	-	-	-	0	-	0	-
Totalt Köpenhamn	37	403	4 045	296	736	95	282	229	81	241	6,0
Totalt Wihlborgs	286	1 858	33 217	2 358	1 269	91	2 155	1 618	75	1 713	5,2
Totalt exklusive projekt och mark	244	1 802	31 628	2 336	1 296	92	2 151	1 618	75	1 712	5,4



Projektet Origo (Bure 2) i Hyllie köptes under kvartalet och har planerad byggstart Q3, 2017.

Fastighetstransaktioner

Fyra fastigheter har förvärvats under det första kvartalet. Det redan 2016 avtalade förvärvet av Ackumulatorn 17 i Helsingborg tillträdde den 1 mars 2017. Kontors- och lagerfastigheten Benkammen 16 har förvärvats med tillträde den 10 mars 2017. Fastigheten omfattar 26 000 m² tomtyta och en byggnad om 6 260 m². Projektfastigheterna Bure 2 och Gimle 1 har under kvartalet förvärvats som del av nybyggnadsprojekten Origo respektive Dungen.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–MARS 2017

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2017, Mkr ¹
1	Ackumulatorn 17	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	4 214	-	-
	Benkammen 16	Malmö	Fosie	Industri/Lager	6 260	-	-
	Bure 2	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	-	-	-
	Gimle 1	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	-	-	-
Förvärv totalt 2017					10 474	178	0

Försäljning

1	Gängtappen 1, del av	Malmö	Västra Hamnen	Projekt & Mark	-	-	-
Försäljningar totalt 2017					0	11	0

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

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 11 752 Mkr (11 463) och soliditeten till 34,8 procent (34,3).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 17 603 Mkr (17 553) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 2,83 procent (2,80).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 17,6 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 53,0 procent (53,6).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 31 mars 2017 till 4,4 år (4,8). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 5,2 år (5,9).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 MARS 2017

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2017	6 617	1,43	420	420
2018	500	0,53	4 277	3 927
2019	152	0,97	7 915	7 415
2020	0	0,00	3 724	2 415
2021	4 000	3,76	0	0
>2021	6 334	3,78	3 428	3 426
Totalt	17 603	2,77*	19 764	17 603

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 31 MARS 2017

Belopp, Mkr	Ränta, %	kan stängas	Avslut
Stängningsbara swappar*			
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,72	kvartalsvis	2026
500	2,34	kvartalsvis	2026
500	2,58	kvartalsvis	2027
1 000	1,96	kvartalsvis	2021
Ränteswappar			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
1 000	3,40		2024
500	3,32		2024
Tröskelswap			
1 000	3,07	Tröskel 4,75	2021

*) Stängningsbara på motpartens initiativ.

Stigande marknadsräntor har gjort att undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj minskat till 1 090 Mkr, vilket inneburit en positiv värdeförändring under året om 54 Mkr. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De stängningsbara swapparna klassificeras i nivå 3 enligt IFRS 13. Årets förändring för dessa uppgår till 11 Mkr. Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

Under det första kvartalet har Wihlborgs via Svensk Fastighets-Finansiering lånat 500 Mkr genom emission av obligationer med slutligt förfall i februari 2019. Dessutom har tvååriga obligationer om 400 Mkr emitterats under Wihlborgs MTN-program.



Den 10 mars togs första spadtaget på Polisen 4, där Wihlborgs bygger ut Helsingborgs tingsrätt med 4 000 m² och gör en ombyggnad av 5 000 m².

Övrigt

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 138 personer (132), varav 54 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 62 medarbetare, 26 i Helsingborg, 17 i Lund och 33 i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 36 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 124 Mkr (48) i dotterbolagsaktier inklusive aktieägartillskott under perioden.

Se sidan 16 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2016 på sid 104–105 finns en beskrivning av samtliga andelar i andra bolag.

Största ägare i Wihlborgs 31 mars 2017

Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj, som äger 10,3 procent av de utestående aktierna.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 37 procent. Antalet aktieägare uppgår till 24 339.

STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS 31 MARS 2017

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	7 884	10,3
SEB fonder	3 601	4,7
Länsförsäkringar fonder	3 390	4,4
SHB fonder	2 230	2,9
Familjen Qviberg	2 162	2,8
Norges Bank	2 147	2,8
Nordea fonder	991	1,3
DnB - Carlson fonder	848	1,1
Tibia Konsult AB	812	1,0
Odin Ejendom	745	1,0
Övriga aktieägare reg i Sverige	26 271	34,2
Övriga aktieägare reg utomlands	25 776	33,5
Totalt antal utestående aktier	76 857	100,0

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. Risker som har ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter. Till detta kommer likviditets- och upplåningsrisken.

I årsredovisningen för 2016 sid 75–79 och 96–99 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 samt Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i senaste årsredovisningen.

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

De finansiella rapporterna återfinns på sidan 14-18.

Malmö den 26 april 2017

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl, vd

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

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2017 jan-mar 3 mån	2016 jan-mar 3 mån	2016/17 apr-mar 12 mån	2016 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	540	497	2 073	2 030
Övriga intäkter	1	1	5	5
Summa intäkter	541	498	2 078	2 035
Driftskostnader	-88	-82	-264	-258
Reparation och underhåll	-18	-16	-78	-76
Fastighetskostnader	-26	-25	-97	-96
Tomträttsavgäld	-1	-1	-5	-5
Fastighetsadministration	-20	-19	-83	-82
Summa fastighetskostnader	-153	-143	-527	-517
Driftsöverskott	388	355	1 551	1 518
Central administration	-13	-12	-50	-49
Ränteintäkter	3	4	11	12
Räntekostnader	-117	-109	-467	-459
Resultatandel i joint ventures	0	0	13	13
Förvaltningsresultat	261	238	1 058	1 035
Värdeförändring fastigheter	56	303	2 257	2 504
Värdeförändring derivat	54	-300	89	-265
Resultat före skatt	371	241	3 404	3 274
Aktuell skatt	-2	-5	-4	-7
Uppskjuten skatt	-80	-34	-337	-291
Periodens resultat¹	289	202	3 063	2 976
ÖVRIGT TOTALRESULTAT²				
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	0	3	11	14
Summa totalresultat för perioden¹	289	205	3 074	2 990
Vinst per aktie ³	3,76	2,63	39,85	38,72
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 kommer att omföras till periodens resultat.

3) Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnitt under perioden. Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra potentiella stamaktier att beakta.

KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015
Hysesintäkter	540	525	508	500	497	475	485	480
Övriga intäkter	1	0	3	1	1	11	12	7
Driftskostnader	-88	-72	-46	-58	-82	-71	-48	-58
Reparation och underhåll	-18	-26	-14	-20	-16	-20	-17	-19
Fastighetskostnader	-26	-22	-25	-24	-25	-24	-23	-25
Tomträttsavgäld	-1	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-2
Fastighetsadministration	-20	-24	-19	-20	-19	-22	-20	-19
Driftsöverskott	388	379	406	378	355	348	388	364
Förvaltningsresultat	261	263	279	255	238	232	271	247
Periodens resultat	289	1 306	287	1 181	202	935	382	646
Överskottsgrad, %	71,7	72,2	79,3	75,4	71,2	70,9	77,5	74,4
Direktavkastning, %	4,7	4,8	5,3	5,1	4,9	4,9	5,8	5,7
Soliditet, %	34,8	34,3	32,7	32,1	30,6	30,6	29,3	29,3
Räntabilitet på eget kapital, %	10,0	48,3	11,5	49,9	9,0	44,5	19,7	34,8
Resultat per aktie, kr	3,76	16,99	3,73	15,37	2,63	12,17	4,97	8,41
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,40	3,42	3,63	3,32	3,10	3,02	3,53	3,21
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,12	3,99	3,79	3,40	2,67	3,08	3,85	2,94
EPRA NAV per aktie, kr	198,86	194,76	177,41	172,33	162,52	155,54	142,98	134,47
Börskurs i % av EPRA NAV per aktie	85,4	87,0	102,9	99,9	106,1	109,9	104,9	100,4
Redovisat fastighetsvärde	33 217	32 755	30 522	30 161	29 196	28 623	26 694	25 142
Eget kapital	11 752	11 463	10 155	9 863	9 081	8 876	7 945	7 561
Balansomslutning	33 815	33 414	31 065	30 713	29 725	29 033	27 144	25 840

Se definitioner av nyckeltal på sidan 17-18.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	33 217	29 196	32 755
Övriga anläggningstillgångar	294	249	290
Kortfristiga fordringar	173	160	117
Likvida medel	131	120	252
Summa tillgångar	33 815	29 725	33 414
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11 752	9 081	11 463
Uppskjuten skatteskuld	2 442	2 231	2 362
Låneskulder	17 603	16 376	17 553
Derivat	1 090	1 179	1 144
Övriga långfristiga skulder	53	52	53
Kortfristiga skulder	875	806	839
Summa eget kapital och skulder	33 815	29 725	33 414

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016	jan-dec 2016
Totalt eget kapital vid periodens början	11 463	8 876	8 876
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	11 463	8 876	8 876
Lämnad utdelning	-	-	-403
Periodens resultat	289	202	2 976
Övrigt totalresultat	0	3	14
Belopp vid periodens slut	11 752	9 081	11 463
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	11 752	9 081	11 463

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016	jan-dec 2016
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	388	355	1 518
Central administration	-13	-12	-49
Avskrivningar	1	0	2
Betalt finansnetto	-117	-107	-442
Betald inkomstskatt	0	-2	-5
Förändring övrigt rörelsekapital	-19	-29	40
Kassaflöde löpande verksamheten	240	205	1 064
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-178	-78	-1 074
Investeringar i befintliga fastigheter	-249	-268	-989
Avyttring av fastigheter	11	110	581
Ökning övriga anläggningstillgångar	-5	0	-31
Kassaflöde investeringsverksamheten	-421	-236	-1 513
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-	-	-403
Ökning lån	60	79	1 154
Minskning övriga långfristiga skulder	-	-3	-125
Kassaflöde finansieringsverksamheten	60	76	626
Periodens kassaflöde	-121	45	177
Likvida medel vid periodens början	252	75	75
Likvida medel vid periodens slut	131	120	252

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–MAR

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	238	224	134	131	97	93	71	49	540	497
Övriga intäkter	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1
Kostnader	-69	-64	-44	-45	-26	-24	-14	-10	-153	-143
Driftsöverskott	170	161	90	86	71	69	57	39	388	355

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 388 Mkr (355) och resultat före skatt 371 Mkr (241) består av central administration -13 Mkr (-12), räntenetto -114 Mkr (-105), resultatandelar 0 (0) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 110 Mkr (3).

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016	jan–dec 2016
Intäkter	35	32	131
Kostnader	-35	-32	-138
Rörelseresultat	0	0	-7
Finansiella intäkter	134	164	1 527
Finansiella kostnader	-117	-434	-800
Resultat före skatt	17	-270	720
Bokslutsdispositioner	0	0	56
Skatt	-4	76	89
Periodens resultat	13	-194	865
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	13	-194	865

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Andelar i koncernföretag	8 596	8 670	8 472
Fordringar hos koncernföretag	10 358	10 018	10 432
Övriga tillgångar	588	586	587
Kassa och bank	8	28	152
Summa tillgångar	19 550	19 302	19 643
Eget kapital	3 300	2 632	3 287
Skulder till kreditinstitut	12 671	12 753	13 091
Derivat	1 090	1 179	1 144
Skulder till koncernföretag	2 297	2 573	1 988
Övriga skulder	192	165	133
Summa eget kapital och skulder	19 550	19 302	19 643

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016	apr/mar 2016/17	jan-dec 2016
FINANSIELLA				
Räntabilitet på eget kapital, %	10,0	9,0	29,4	29,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	5,2	8,8	11,9	12,8
Soliditet, %	34,8	30,6	34,8	34,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,3	3,3
Belåningsgrad fastigheter, %	53,0	56,1	53,0	53,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,8	1,5	1,5
AKTIERELATERADE				
Resultat per aktie, kr	3,76	2,63	39,85	38,72
Resultat före skatt per aktie, kr	4,83	3,14	44,29	42,60
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,40	3,10	13,77	13,47
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	3,12	2,67	14,30	13,84
Eget kapital per aktie I, kr	152,91	118,15	152,91	149,15
Eget kapital per aktie II, kr	184,68	147,18	184,68	179,88
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	198,86	162,52	198,86	194,76
Börskurs per aktie, kr	169,90	172,40	169,90	169,40
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	5,75
Aktiens direktavkastning, % ¹	-	-	-	3,4
Aktiens totalavkastning, % ¹	-	-	-	2,1
P/E-tal I, ggr	11,3	16,4	4,3	4,4
P/E-tal II, ggr	16,0	17,8	15,8	16,1
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
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter	286	272	286	282
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	33 217	29 196	33 217	32 755
Estimerad direktavkastning, % - alla fastigheter	4,9	5,0	4,9	4,9
Estimerad direktavkastning, % - exkl projektfastigheter	5,1	5,4	5,1	5,1
Uthyrbar yta, m ²	1 858 439	1 752 532	1 858 439	1 848 738
Hysesintäkter, kr per m ²	1 160	1 136	1 160	1 156
Driftsöverskott, kr per m ²	870	835	870	868
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	91	88	91	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	92	91	92	92
Estimerad överskottsgrad, %	75	74	75	75
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	138	120	138	132

1) Beräknas endast för kalenderår.

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket för Q1 2017 innebär 6,0 %, för Q1 2016 6,0% och helåret 2016 5,8%
- Belåningsgrad högst 60 procent.
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent.
- Räntetäckningsgrad minst 2,0

*) Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

Mkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	289	202	2 976
Eget kapital, IB	11 463	8 876	8 876
Eget kapital, UB	11 752	9 081	11 463
Genomsnittligt eget kapital	11 608	8 979	10 170
Omräkning till helårsbasis	4	4	1
Räntabilitet på eget kapital, %	10,0	9,0	29,3
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	17 603	16 376	17 553
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	33 217	29 196	32 755
Belåningsgrad fastigheter, %	53,0	56,1	53,6
Soliditet			
Eget Kapital	11 752	9 081	11 463
Balansomslutning	33 815	29 725	33 414
Soliditet, %	34,8	30,6	34,3
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	261	238	1 035
Räntekostnader	117	109	459
	378	347	1 494
Räntekostnader	117	109	459
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,3
EPRA NAV Långsiktigt substansvärde			
Eget Kapital	11 752	9 081	11 463
Uppskjuten skatteskuld	2 442	2 231	2 362
Derivat	1 090	1 179	1 144
	15 284	12 491	14 969
Antal aktier, tusentals	76 857	76 857	76 857
EPRA NAV per aktie, kr	198,86	162,52	194,76

NYCKELTAL & DEFINITIONER

Wihlborgs presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Wihlborgs anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På nästa sida presenteras definitioner på mått som, med något undantag, inte definieras enligt IFRS.

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde. Vissa historiska data hämtas från kvartalshistoriken på sid 14.

Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Med genomsnittligt eget kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar lönsamheten på aktieägarnas kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och värdeförändring derivat, i procent av genomsnittlig balansomslutning. Med genomsnittlig balansomslutning avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar lönsamheten på det totala kapitalet.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut. Nyckeltalet är ett mått på den finansiella styrkan.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket resultatet kan sjunka utan att räntebetalingarna kommer i fara alternativt hur mycket räntekostnaden kan öka utan att förvaltningsresultatet blir negativt.

Belåningsgrad fastigheter

Låneskulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Räntebärande skulder motsvarar låneskulder i balansräkningen. Nyckeltalet visar relationen mellan lånat och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

Överskottsgrad

Driftsöverskott, exklusive ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt, i procent av hyresintäkterna. I resultaträkningen benämns ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt – Övriga intäkter. Nyckeltalet visar hur mycket av hyresintäkterna som kvarstår efter avdrag för fastighetsförvaltningens kostnader.

Direktavkastning

Driftsöverskott, exklusive ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt, i procent av genomsnittligt redovisat värde på fastigheterna. Med genomsnittligt redovisat värde avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. I resultaträkningen benämns ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt – Övriga intäkter. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar avkastningen på fastighetsbeståndet utan hänsyn till kostnader för dess finansiering.

Aktierelaterade nyckeltal

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Definition enligt IFRS.

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 verksamheten 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.

EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling plus 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 22 %, per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Fastighetsrelaterade nyckeltal*

Dessa nyckeltal är baserade på fastighetstabellen på sidan 10.

Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, hyresintäkter och kontraktsstock jämfört med senaste kvartalsskifte.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Estimerad direktavkastning

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

Hyresintäkter per m²

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

*) Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Malmö - HK

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

Helsingborg

Wihlborgs Fastigheter AB
Terminalgatan 1
252 78 Helsingborg
Tel: 042-490 46 00

Lund

Wihlborgs Fastigheter AB
Ideon Science Park
Scheelevägen 17
223 70 Lund
Tel: 046-590 62 00

Danmark

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

www.wihlborgs.se

info@wihlborgs.se

Styrelsens säte: Malmö

Organisationsnummer:

556367-0230

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