

Wihlborgs står starkt

Hysesintäkterna ökade med 9 procent till 1 856 Mkr (1 704)

Driftsöverskottet* ökade med 10 procent till 1 357 Mkr (1 235)

Förvaltningsresultatet* ökade med 12 procent till 839 Mkr (746)

Årets resultat uppgår till 395 Mkr (1 063), motsvarande ett resultat per aktie om 5,14 kr (13,83)

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,75 kronor (4,25)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2014	2013	2014	2013
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	468	453	1 856	1 704
Driftsöverskott*	332	316	1 357	1 235
Förvaltningsresultat*	200	185	839	746
Värdeförändringar	79	33	-396	616
Periodens resultat	205	171	395	1 063
Resultat per aktie, kr	2,67	2,22	5,14	13,83
Överskottsgrad, %*	71	70	73	73
Soliditet, %	28,2	29,7	28,2	29,7
Uthyrningsgrad, %**	91	91	91	91

* Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

** Exklusive Projekt & Mark.

Magasinet på Stockholmskajen i Malmö blev i höstas miljöklassad och fick statusen Miljöbyggnad Brons.



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 24,3 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2 Mdkr. Wihlborgs 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 2015

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 – mars

29 april 2015

Delårsrapport jan – jun

6 juli 2015

Delårsrapport jan – sep

21 oktober 2015

Produktion Wihlborgs.

Fotograf Peter Westrup, Felix Gerlach, Wihlborgs.

VD-kommentar

Vi lyckades avsluta 2014 med ytterligare ett bra kvartal.

Under det fjärde kvartalet hade vi hyresintäkter på 468 Mkr, cirka tre procent mer än under samma kvartal 2013. Driftsöverskottet ökade till 332 Mkr, upp fem procent, vilket motsvarar en överskottsgrad för kvartalet på 71 procent, en procentenhet högre än 2013.

Förvaltningsresultatet blev 200 Mkr för kvartalet, en ökning med åtta procent. För helåret nådde vi ett förvaltningsresultat exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt på 839 Mkr, att jämföra med vår prognos från förra kvartalsrapporten om att nå minst 830 Mkr.

Det har åter varit ett aktivt kvartal vad gäller hyreskontrakt. För 28:e kvartalet i rad uppvisar vi en positiv nettout-hyrning. Vi tecknade kontrakt för 52 Mkr i årshyror medan kontrakt värda 48 Mkr blev uppsagda, ett netto om 4 Mkr. Vi har fördjupat vår relation med SAAB som nu även hyr lokaler i Helsingborg. I Malmö hjälper vi vår hyresgäst Länsförsäkringar Skåne att lösa sina förändrade lokalbehov då vi reno-

verar Gängtappen 1 dit de flyttar. Det är så vi gärna jobbar med våra kunder.

Vi fortsätter investera i projekt och investeringarna uppgick under kvartalet till 291 Mkr. Vi är i princip färdiga med kontorshuset Floretten 4 på Berga i Helsingborg, där få ytor återstår att hyra ut. Tillbyggnaden av 8 000 m² kontor på Knutpunkten i Helsingborg färdigställs först 2016, men vi ser ett stort intresse för dessa unika lokaler. Under första kvartalet 2015 flyttar Schneider Electric in i de totalrenoverade lokalerna på Lautrupvang 1 i Ballerup strax utanför Köpenhamn. I Lund har vi färdigställt Landstinget 2 till Sparbanken Skåne och vi bygger till 1 200 m² kontorsytor på Armaturen 4, som redan är fullt uthyrda. Båda fastigheterna ligger intill centralstationen i Lund. Blickar vi framåt ser vi goda möjligheter att starta fler projekt under 2015 både i Malmö, Lund och Helsingborg.

Under det andra halvåret 2014 gjorde vi inga större förvärv. Köp av fastigheter är även fortsatt en del av vår strategi för



tillväxt men i en marknad med stigande priser är det viktigt att behålla sitt strategiska fokus och förvärva rätt.

Vid utgången av 2014 uppgick det redovisade fastighetsvärdet till 24 299 Mkr. Under det fjärde kvartalet innebar den externa värderingen av våra fastigheter en värdeökning om 469 Mkr. Viktigt att notera är att direktavkastningen (exklusive projekt och mark) baserad på kontraktspportföljen vid periodens utgång, ligger på samma nivå som förra kvartalet, 6,2 procent. EPRA NAV uppgick vid årsskiftet till 127 kr per aktie, en ökning med 17 procent under året, justerat för utdelning.

Även på finansieringssidan har vi varit aktiva. I december etablerade vi ett MTN-program för att kunna emittera icke-säkerställda obligationer och under januari har vi varit med och bildat Nya Svensk FastighetsFinansiering som har för avsikt att emittera säkerställda företagsobligationer. Vår bedömning är att kapitalmarknaden fortsätter att efterfråga obligationer och vi vill bredda våra möjligheter att nå olika finansieringskällor. I december valde vi även att göra vissa förändringar i vår derivatportfölj. De otroligt låga marknadsräntorna har medfört att undervärdet på våra räntederivat stigit till över en miljard kronor. I detta läge valde vi att förlänga två befintliga swappar samtidigt som vi omvandlade dem från att vara stängningsbara till vanliga raka ränteswappar. Därmed får vi ner räntekostnaden.

Vid ingången till 2015 står Wihlborgs starkt. Vår tillväxt är god och framtida projektmöjligheter finns. Med en belåningsgrad på 58,2 procent står vi på en stabil finansiell bas, även om undervärdet i räntederivatportföljen drar ned soliditeten till 28,2 procent.

Vår utdelningspolicy är oförändrad och styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 4,75 kr per aktie, en ökning med tolv procent motsvarande en direktavkastning om 3,3 procent baserat på börskursen vid årsskiftet.

Trots ekonomisk oro i Europa går svensk ekonomi framåt och vi ser även vissa tecken på en förbättring i Danmark. Mot den bakgrunden ser jag fram emot att fortsätta på inslagen väg.

Jag vill varmt tacka alla medarbetare för insatserna under 2014 och även framföra mitt tack till alla våra hyresgäster för ett gott samarbete. Tillsammans ska vi fortsätta växa och sprida arbetsglädje.



Marknadskommentar

De utvecklade ekonomierna går i olika riktningar. Viktiga länder som USA och Storbritannien växer medan euroområdet befinner sig i stagnation. Den tyska ekonomin, som tidigare agerat draglok i euroområdet, har bromsat in. Ryssland står inför enorma utmaningar.

Sverige har klarat krisen bra och står väl rustat. Den låga räntenivån tillsammans med en stigande efterfrågan i omvärlden leder till att den ekonomiska aktiviteten i Sverige ökar. Den svenska konjunkturen fortsätter att ljusna. I december månad förbättrades Barometerindikatorn med 2,0 enheter till 105,8, jämfört med 103,8 i november 2014. Detta pekar på en starkare ekonomisk tillväxt än normalt. Indikatorerna för bygg- och anläggningsverksamhet, detaljhandel och privata tjänstenäringssteg medans tillverkningsindustrins föll. Konfidensindikatorerna för samtliga sektorer inom näringslivet ligger över det historiska genomsnittet. Den största ökningen stod de privata tjänstenäringsarna för där indikatorn steg hela 5,2 enheter till 106,3.

Riksbanken bedömer att BNP-tillväxten blir 2,6 procent 2015 och 3,3 procent 2017. Vid det penningpolitiska mötet i december bedömde Riksbanken att reporäntan behöver vara kvar på noll fram till andra halvåret 2016. Detta för att inflationen är fortsatt låg och att inflationsförväntningarna på lång sikt sjunkit ytterligare. Det kraftigt fallande oljepriset bidrar till den låga inflationen men stimulerar samtidigt tillväxten. I Danmark märks en ökad aktivitet och sysselsättningen inom den privata sektorn stiger. Danmarks Nationalbanks prognos för BNP-tillväxt i Danmark är 1,7 procent för 2015 och 2,0 procent 2016.

På grund av det låga ränteläget och den goda tillgången på kapital var transaktionsvolymen i Sverige rekordhög 2014. Enligt DTZ uppgick transaktionsvolymen till 156 miljarder kronor. De största nettoköparna har varit de börsnoterade fastighetsbolagen. Svenska investerare stod för nästan 85 procent av kapitalet men intresset från internationella investerare ökar. Omsättningen av bostadsfastigheter var störst följt av kontorsfastigheter. Mycket talar för att fastighetsmarknaden blir fortsatt stark 2015.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-dec 2014

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 856 Mkr (1 704). Övriga intäkter från förvaltningen uppgick till 49 Mkr (3) och relaterar till ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

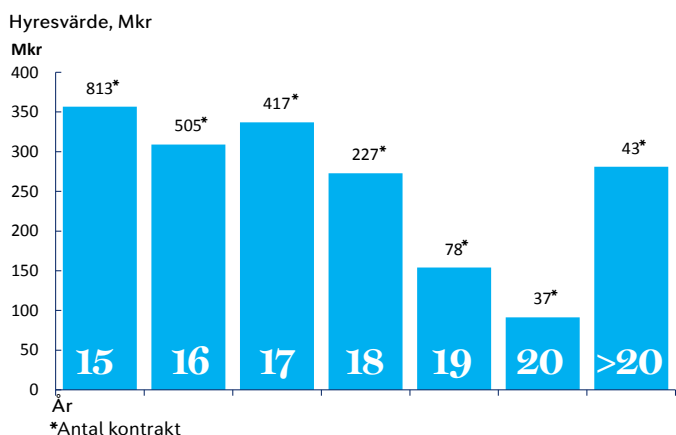
Ökningen av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 9 procent jämfört med 2013.

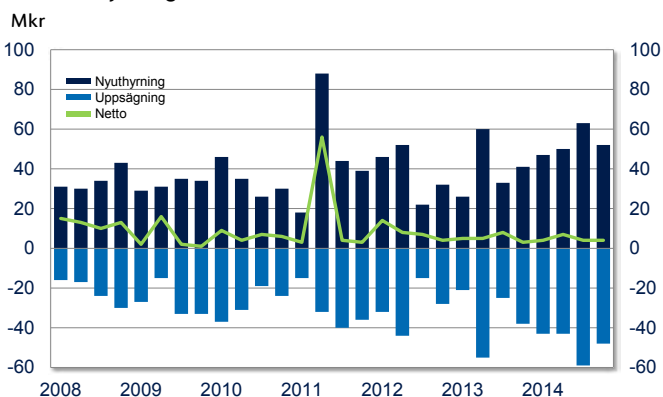
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är 91 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående årsskifte.

Under året har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 213 Mkr (160). Periodens uppsägningar har uppgått till 194 Mkr (139). Detta innebär en nettouthyrning om 19 Mkr (21).

Löptider för lokalyreskontrakt per 31 december 2014



Nettouthyrning



Den första leveransen av Wihlborgs egen honung blev en uppskattad gåva till kunder och samarbetspartners. Honungen kommer från de 60 000 bin som i samarbete med BeeUrban placerats i en bikupa på taket till fastigheten Flundran 1 på Gibraltargatan, intill Slottsparken i Malmö. Bina blir allt färre i vårt samhälle och genom denna satsning hoppas vi kunna gynna den biologiska mångfalden.



Dockan i Malmö är fortsatt attraktivt. SAAB Kockums lämnar Gångtappen men stannar i Dockan. Företaget flyttar några hundra meter bort till Skrovet 6. Efter renoveringen flyttar bland annat Länsförsäkringar Skåne in i Gångtappen. Även Orkla Foods väljer Wihlborgs i Dockan när man flyttar sitt huvudkontor från Eslöv till Malmö.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 499 Mkr (469). Ökningen förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. För jämförbara fastigheter är kostnaderna lägre än föregående år, främst på grund av gynnsam väderlek.

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

Driftsöverskott

Driftsöverskottet inklusive övriga intäkter uppgick till 1 406 Mkr (1 238). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgift driftsöverskottet till 1 357 Mkr (1 235), vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 procent (73).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 41 Mkr (37).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -477 Mkr (-452), varav ränteintäkterna uppgick till 11 Mkr (17).

Årets räntekostnader uppgick till 488 Mkr (469). De ökade räntekostnaderna beror på en högre låneskuld än föregående år. Den genomsnittliga räntan var något lägre än vid utgången av 2013. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,20 procent (3,50).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet inklusive övriga intäkter uppgick till 888 Mkr (749). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick förvaltningsresultatet till 839 Mkr (746).

Resultat före skatt

Årets resultat före skatt, dvs efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 492 Mkr (1 365). Värdeförändringar på derivat uppgick under året till -1 038 Mkr (449), vilket förklarar denna nedgång.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 395 Mkr (1 063).

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 december 2014

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2014. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2015.

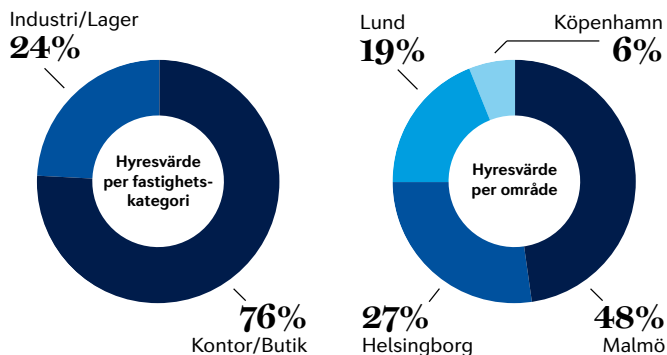
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2015, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 31 december 2014 av 269 fastigheter (264) med en uthyrbar yta om ca 1 552 000 m² (1 523 000).

Tolv av fastigheterna (12) innehas med tomträtt. Fastigheternas redovisade värde uppgick till 24 299 Mkr (22 584), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 058 Mkr (2 012) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 863 Mkr (1 826).

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (92) och för industri/lager till 86 procent (87). Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 76 respektive 24 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, från förvaltningsfastigheterna är 1 420 Mkr (1 399) vilket med ett redovisat värde om 22 804 Mkr (22 110) innebär en aktuell direktavkastning om 6,2 procent (6,3). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,9 procent (6,0) för kontor/butik och 7,9 procent (7,8) för industri/lager.



I oktober lanserade Wihlborgs en ny webbplats som bland annat innehåller en förbättrad sökfunktion för lediga lokaler. Den nya webbplatsen är responsiv, vilket innebär att den automatiskt anpassar sig efter om besökaren använder dator, surfplatta eller mobil.

Värdeförändringar fastigheter

Malmöbyggnadsfastigheter AB och Savills Sweden AB har gjort värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ.

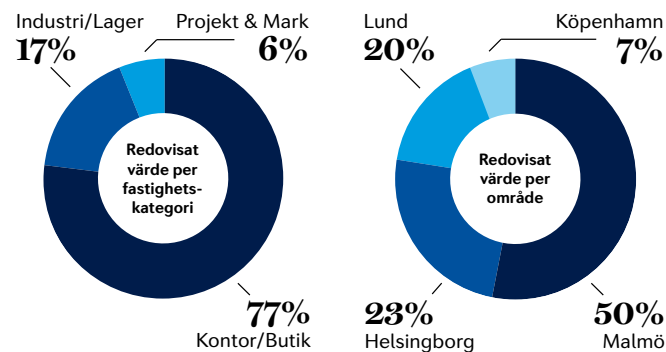
Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet har ökat med 642 Mkr (167). Avkastningskraven har under året sjunkit något. Per den 31 december 2014 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 24 299 Mkr

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2014	22 584
Omklassificering ¹	51
Förvärv	489
Investeringar	802
Avyttringar ²	-376
Värdeförändring	642
Valutaomräkningar	107
Redovisat värde 31 december 2014	24 299

1) Avser fastigheter och fastighetsvärde som tillkommit pga omklassificering av samarbetsarrangemang.

2) Inklusive preliminär försäkringsersättning totalskada fastighet.



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 802 Mkr (548).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 928 Mkr, varav 660 Mkr var investerade vid årsskiftet. Det största pågående projektet är tillbyggnaden på Knutpunkten i Helsingborg. Investeringen uppgår till ca 315 Mkr och omfattar 8 000 m² uthyrbar yta.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 185 Mkr (168) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



Arbetsglädjen står i fokus för Wihlborgs.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 31 DECEMBER 2014

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 141231, Mkr
Floretten 4	Kontor/Butik	Helsingborg	Q2 2015	4 800	85	104	73
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q1 2016	8 000	20	315	138
Lautrupvang 1	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q1 2015	14 000	100	116	90
Summa				26 800		535	301

512 000 m²

32 | **57** | **14**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

205 000 m²

20 | **4** | **3**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark



168 000 m²

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

666 000 m²

46 | **49** | **25**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

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	306 893	47 615	246 102	49 465	15 618 ¹	665 692	43
Helsingborg	149 804	56 217	274 430	19 126	12 910 ²	512 487	33
Lund	120 390	10 598	32 116	33 272	8 619 ³	204 995	13
Köpenhamn	152 752	0	15 740	0	0	168 492	11
Totalt	729 839	114 430	568 388	101 863	37 147	1 551 666	100
Andel, %	47	7	37	7	2	100	

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 m² hotell.

2) I övrig yta Helsingborg ingår 5 390 m² bostäder.

3) I övrig yta Lund ingår 8 215 m² hotell.

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	397	9 608	753	1 898	93	702	534	76	554	5,8
Industri/Lager	49	249	1 715	203	816	89	180	129	71	136	7,9
Projekt & Mark	25	20	773	27	1 329	-	15	9	-	10	-
Totalt Malmö	120	666	12 096	983	1 476	91	897	671	75	700	5,8
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	32	171	3 128	283	1 653	95	270	193	71	202	6,5
Industri/Lager	57	337	2 062	263	780	84	220	151	68	162	7,9
Projekt & Mark	14	4	327	0	98	-	0	0	-	0	-
Totalt Helsingborg	103	512	5 518	546	1 066	90	491	343	70	364	6,6
LUND											
Kontor/Butik	20	181	4 549	380	2 103	91	346	248	72	263	5,8
Industri/Lager	4	20	119	14	714	96	14	11	78	11	9,4
Projekt & Mark	3	4	164	6	1 458	-	2	1	-	1	-
Totalt Lund	27	205	4 832	401	1 954	90	362	260	72	275	5,7
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	14	134	1 502	120	892	87	104	78	75	84	5,6
Industri/Lager	3	20	120	9	428	100	9	7	82	8	6,3
Projekt & Mark	2	14	230	-	-	-	-	0	-	0	-
Totalt Köpenhamn	19	168	1 853	128	762	88	113	85	75	91	4,9
Totalt Wihlborgs	269	1 552	24 299	2 058	1 326	91	1 863	1 359	73	1 430	5,9
Totalt exklusive projekt och mark	225	1 509	22 804	2 025	1 342	91	1 845	1 351	73	1 420	6,2



På Knutpunkten i Helsingborg genomför Wihlborgs en påbyggnad med cirka 8 000 m² moderna kontorslokaler. Totalt skapas 500–600 nya kontorsarbetsplatser ovanpå den befintliga fastigheten. Tyréns har tecknat sig för ett helt våningsplan och de första hyresgästerna beräknas kunna flytta in under första kvartalet 2016.

Fastighetstransaktioner

Endast tre mindre fastighetstransaktioner har genomförts under det fjärde kvartalet. En del av fastigheten Innerstaden 1:1 i Lund har förvärvats och Nackstycket 8 respektive 9 i Helsingborg har sålts.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–DECEMBER 2014

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2014, Mkr ¹
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		
2	Armborstet 6	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	4 268		
	Terminalen 3	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	3 985		
	Visiret 1, del av	Helsingborg	Berga	Projekt & Mark			
	Spettet 11	Lund	Lund	Kontor/Butik	1 527		
4	Söderhavet 4	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	2 940		
	Innerstaden 1:1, del av	Lund	Lund	Projekt & Mark			
Förvärv totalt 2014					50 431	489	25
1	Terminalen 2	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	13 213		
2	Iris 6	Helsingborg	Centrum	Industri/Lager	3 938		
3	Valsen 1	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	4 302		
4	Nackstycket 8,9	Helsingborg	Berga	Kontor/Butik	316		
Försäljningar totalt 2014					21 769	347	2

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

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december till 6 967 Mkr (6 894) och soliditeten till 28,2 procent (29,7).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december uppgick till 14 148 Mkr (13 740) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,20 procent (3,50).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 14,1 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 58,2 procent (60,8).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 31 december 2014 till 6,0 år (5,0). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 4,1 år (4,0).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 DECEMBER 2014

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2015	4 238	1,48	1 350	1 350
2016	0	0	5 340	4 715
2017	0	0	6 390	5 551
2018	0	0	0	0
2019	1 000	3,24	906	906
>2019	8 910	3,92	1 626	1 626
Totalt	14 148	3,14	15 612	14 148

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

RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 31 DECEMBER 2014

Belopp, Mkr	Ränta, %	kan stängas	Avslut
Stängningsbara swappar*			
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,52	kvartalsvis	2026
500	2,33	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.

Sjunkande marknadsräntor har gjort att undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj ökat till 1 148 Mkr, vilket inneburit en negativ värdeförändring under året om 1 038 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 swapparna klassificeras i nivå 3 enligt IFRS 13. Årets förändring för dessa uppgår till -269 Mkr. Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

I december omvandlades två stängningsbara swappar om 1 500 Mkr till vanliga fasta swappar. Förändringen innebar att löptiden förlängdes med nästan fyra år och att betald ränta sänktes med cirka 0,5 procent.

I december etablerades ett Medium Term Note-program för utgivning av icke säkerställda obligationer. Ingen emission är gjord under programmet.



Höstens reklamkampanj hade temat "Störst" och kommunicerade fördelarna med att hyra lokaler av regionens ledande hyresvärd.

Övrigt

Medarbetare

Vid årets slut var antalet anställda i Wihlborgs 113 personer (111), varav 43 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 52 medarbetare, 26 i Helsingborg, 16 i Lund och 19 i Köpenhamn. Medelåldern är 45 år och andelen kvinnor uppgår till 39 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 445 Mkr (3 883) 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 december 2014

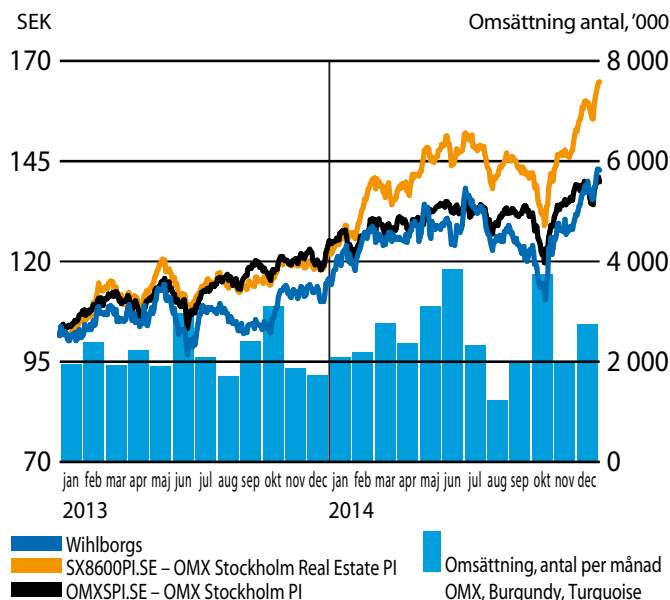
Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj, som äger 10,1 procent av de utestående aktierna.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 35,5 procent. Antalet aktieägare uppgår till 24 507.

STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS 31 DECEMBER 2014

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	7 769	10,1
SEB fonder	3 362	4,4
Länsförsäkringar fonder	3 072	4,0
Handelsbanken fonder	2 969	3,9
Familjen Qviberg	2 162	2,8
Robur fonder	1 800	2,3
Skandia fonder	1 333	1,7
Lannebo fonder	1 209	1,6
Tibia Konsult AB	1 113	1,4
DnB Carlson fonder	735	1,0
Övr aktieägare reg i Sverige	24 075	31,3
Övr aktieägare reg i utlandet	27 258	35,5
Totalt antal utestående aktier	76 857	100,0

KURSUTVECKLING 2013-01-01 – 2014-12-31



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 samtidigt som tillgångar i form av kapitalandelar och resultatposter som resultatandelar minskat. Siffror från föregående år har inte omarbetats då ingen väsentlig påverkan på vare sig resultat eller balansomslutning föreligger.

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 antogs av EU i maj redovisas hela fastighetsskatteskulden för 2014 i kvartal 1. Då kostnaden periodiseras som tidigare påverkas inte resultatet. Däremot ökar balansomslutningen under året.

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

Förslag till utdelning och återköp

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 4,75 kronor (4,25) per aktie, vilket motsvarar 365 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 12 procent mot föregående år. Förslaget följer också Wihlborgs utdelningspolicy att utdelningen ska utgöra 50 procent från löpande förvaltning och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar belastat med 22 procent schablonskatt,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Händelser efter rapportperioden

Wihlborgs har i januari förvärvat tomträtten Kroksabeln 12 i Helsingborg för 151 Mkr. Fastigheten är belägen på Berga och har en yta på 15 000 m² kontor och lager samt har en tomtyta på 30 000 m².

I januari skapades finansbolaget Nya Svensk FastighetsFinansiering AB där Wihlborgs äger 20 procent. Syftet är att kunna emitera säkerställda obligationer.

Kommande rapporttillfällen

29 apr 2015
Delårsrapport jan-mar

29 apr 2015
Årsstämma

6 jul 2015
Delårsrapport jan-jun

21 okt 2015
Delårsrapport jan-sep

Malmö den 12 februari 2015

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

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2014 okt–dec 3 mån	2013 okt–dec 3 mån	2014 jan–dec 12 mån	2013 jan–dec 12 mån
Hysesintäkter	468	453	1 856	1 704
Övriga intäkter	0	0	49	3
Summa intäkter	468	453	1 905	1 707
Driftskostnader	-68	-68	-240	-238
Reparation och underhåll	-21	-22	-77	-70
Fastighetsskatt	-22	-21	-87	-82
Tomträttsavgäld	-1	-2	-5	-6
Fastighetsadministration	-24	-24	-90	-73
Summa fastighetskostnader	-136	-137	-499	-469
Driftsöverskott	332	316	1 406	1 238
Central administration	-11	-10	-41	-37
Räntenetto	-121	-121	-477	-452
Förvaltningsresultat	200	185	888	749
Värdeförändring fastigheter	469	43	642	167
Värdeförändring derivat	-390	-10	-1 038	449
Resultat före skatt	279	218	492	1 365
Aktuell skatt	0	1	-5	-4
Uppskjuten skatt	-74	-48	-92	-298
Periodens resultat¹	205	171	395	1 063
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²				
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	3	0	5	0
Summa totalresultat för perioden¹	208	171	400	1 063
Vinst per aktie ³	2,67	2,22	5,14	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	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014	Q4 2013	Q3 2013	Q2 2013	Q1 2013
Hysesintäkter	468	458	468	462	453	451	404	396
Övriga intäkter	0	0	0	49	0	1	1	1
Driftskostnader	-68	-40	-52	-80	-68	-44	-49	-77
Reparation och underhåll	-21	-18	-20	-18	-22	-19	-16	-13
Fastighetsskatt	-22	-21	-22	-22	-21	-23	-20	-18
Tomträttsavgäld	-1	-2	-1	-1	-2	-1	-2	-1
Fastighetsadministration	-24	-23	-22	-21	-24	-20	-14	-15
Driftsöverskott	332	354	351	369	316	345	304	273
Förvaltningsresultat	200	224	223	241	185	211	188	165
Överskottsgrad, % *	70,9	77,3	75,0	69,3	69,8	76,3	75,0	68,7
Direktavkastning, % *	5,6	6,1	6,1	5,6	5,6	6,4	5,9	5,4
Soliditet, %	28,2	28,2	28,3	29,9	29,7	29,4	30,6	30,7
Avkastning eget kapital, %	11,9	4,6	2,3	4,2	10,0	16,0	21,9	17,7
Resultat per aktie, kr	2,67	1,01	0,51	0,95	2,22	3,42	4,58	3,60
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,60	2,91	2,90	3,14	2,41	2,75	2,45	2,15
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,62	3,23	2,37	4,09	2,65	3,79	1,39	2,19
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	126,76	118,12	114,34	114,49	111,92	109,02	105,48	106,47
Börskurs i % av långsiktigt substansvärde	112,6	105,0	111,9	110,1	103,0	94,7	94,3	100,7

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

* Beräknat exklusive ersättningar för förtida lösen av hyresavtal.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	24 299	22 584
Övriga anläggningstillgångar	197	359
Derivat	0	110
Övriga kortfristiga fordringar	111	126
Likvida medel	71	11
Summa tillgångar	24 678	23 190
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 967	6 894
Uppskjuten skatteskuld	1 627	1 598
Låneskulder	14 148	13 740
Derivat	1 148	220
Övriga långfristiga skulder	53	67
Kortfristiga skulder	735	671
Summa eget kapital och skulder	24 678	23 190

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan–dec 2014	jan–dec 2013
Totalt eget kapital vid årets början	6 894	6 138
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid årets början	6 894	6 138
Lämnad utdelning	-327	-307
Årets resultat	395	1 063
Övrigt totalresultat	5	0
Belopp vid årets slut	6 967	6 894
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>	-	-
Totalt eget kapital vid årets slut	6 967	6 894

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan–dec 2014	jan–dec 2013
Löpande verksamheten		
Driftsöverskott	1 406	1 238
Central administration	-41	-37
Avskrivningar	1	1
Betalt finansnetto	-481	-447
Betald inkomstskatt	-18	-6
Förändring övrigt rörelsekapital	78	21
Kassaflöde löpande verksamheten	945	770
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-489	-2 010
Investeringar i befintliga fastigheter	-802	-548
Avyttring av fastigheter	376	65
Förändring övriga anläggningstillgångar	52	17
Kassaflöde investeringsverksamheten	-863	-2 476
Finansieringsverksamheten		
Lämnad utdelning	-327	-307
Lösen derivat	-	22
Förändring lån	305	1 902
Förändring övriga långfristiga skulder	-	-2
Kassaflöde finansieringsverksamheten	-22	1 615
Årets kassaflöde	60	-91
Likvida medel vid årets början	11	102
Likvida medel vid årets slut	71	11

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–DEC

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Intäkter	895	864	496	498	403	262	111	83	1 905	1 707
Kostnader	-217	-220	-152	-148	-101	-76	-29	-25	-499	-469
Driftsöverskott	678	644	344	350	302	186	82	58	1 406	1 238

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 1 406 Mkr (1 238) och resultat före skatt 492 Mkr (1 365) består av central administration -41 Mkr (-37), räntenetto -477 Mkr (-452) samt värdeförändringar fastigheter och derivat -396 Mkr (616).

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Vid delårsbokslut 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 delårsbokslut 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 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.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

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 och faktisk utdelning i relation till börskursen vid årets början.

P/E-tal I, ggr

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

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerad med förvaltnings-

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på helårssiffror gällande 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.

Hysesvärde

Hysesintäkter 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.

Hysesintäkter per m²

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-dec 2014	jan-dec 2013
-----	-----------------	-----------------

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %	5,7	16,3
Avkastning på totalt kapital, %	8,4	6,4
Soliditet, %	28,2	29,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6
Belåningsgrad fastigheter, %	58,2	60,8
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0

AKTIERELATERADE

Resultat per aktie, kr	5,14	13,83
Resultat före skatt per aktie, kr	6,40	17,76
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,55	9,75
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	12,30	10,02
Eget kapital per aktie I, kr	90,65	89,70
Eget kapital per aktie II, kr	111,82	110,49
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	126,76	111,92
Börskurs per aktie, kr	142,75	115,25
Föreslagen utdelning per aktie, kr	4,75	4,25
Aktiens direktavkastning, %	3,3	3,7
Aktiens totalavkastning, %	27,5	17,5
P/E-tal I, ggr	27,8	8,3
P/E-tal II, ggr	15,8	15,2
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter	269	264
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	24 299	22 584
Direktavkastning, % – alla fastigheter	5,6	5,9
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,9	6,0
Uthyrbar yta, m ²	1 551 666	1 523 125
Hysesintäkter, kr per m ²	1 201	1 199
Driftsöverskott, kr per m ²	876	876
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	91	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	91	91
Överskottsgrad, %	73	73

MEDARBETARE

Antalet anställda vid periodens slut	113	111
--------------------------------------	-----	-----

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-dec 2014	jan-dec 2013
-----	-----------------	-----------------

Intäkter	119	118
Kostnader	-122	-117

Rörelseresultat

Finansiella intäkter	1 095	1 260
Finansiella kostnader	-1 626	-527

Resultat före skatt

Bokslutsdispositioner	256	17
Skatt	226	-83

Årets resultat

Övrigt totalresultat	0	0
----------------------	---	---

Årets totalresultat
BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
-----	------------	------------

Andelar i koncernföretag	8 029	7 626
Fordringar hos koncernföretag	9 028	8 998
Derivat	0	110
Övriga tillgångar	1 152	488
Kassa och bank	33	4

Summa tillgångar

Eget kapital	1 717	2 095
Skulder till kreditinstitut	12 152	11 626
Derivat	1 148	220
Skulder till koncernföretag	3 060	3 132
Övriga skulder	165	153

Summa eget kapital och skulder

	18 242	17 226
--	---------------	---------------

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

info@wihlborgs.se

Styrelsens säte: Malmö

Organisationsnummer:

556367-0230