

Wihlborgs starkare än någonsin

Hyresintäkterna ökade med 3 procent till 1 910 Mkr (1 856)

Driftsöverskottet* ökade med 3 procent till 1 402 Mkr (1 357)

Förvaltningsresultatet* ökade med 11 procent till 932 Mkr (839)

Årets resultat uppgår till 2 278 Mkr (395), motsvarande ett resultat per aktie om 29,64 kr (5,14)

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,25 kronor (4,75) per aktie

Koncernens nyckeltal, Mkr	2015	2014	2015	2014
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	475	468	1 910	1 856
Driftsöverskott*	337	332	1 402	1 357
Förvaltningsresultat*	221	200	932	839
Värdeförändringar	930	79	1 884	-396
Periodens resultat	935	205	2 278	395
Resultat per aktie, kr	12,17	2,67	29,64	5,14
Överskottsgrad, %*	71	71	73	73
Soliditet, %	30,6	28,2	30,6	28,2
Uthyrningsgrad, %**	91	91	91	91

* Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

** Exklusive Projekt & Mark.



December 2015, nu börjar man ana den nya fasaden på Gångtappen 1. Länsförsäkringar flyttar in i de 6 översta våningarna sommaren 2016.

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 28,6 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,3 Mdkr. Wihlborgs är noterat på NASDAQ Stockholm, Large 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 2016

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

28 april 2016

Delårsrapport jan – jun

11 juli 2016

Delårsrapport jan – sep

20 oktober 2016

Produktion Wihlborgs.

Fotograf Peter Westrup, Felix Gerlach, Jenny Karlsson, Robert Persson.

VD-kommentar

Även 2015 visar vi det bästa resultatet i Wihlborgs historia och det gäller såväl hyresintäkter som driftöverskott och förvaltningsresultat.

Under det fjärde kvartalet hade vi hyresintäkter på 475 Mkr och till detta kan vi lägga ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt på 11 Mkr, totalt alltså 486 Mkr. Driftskostnaderna är förhållandevis låga och vi kan uppvisa en överskottsgrad, exklusive ersättningar för förtida lösen, på 71 procent vilket är en hög siffra för att vara i det fjärde kvartalet.

Förvaltningsresultatet, exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt, ökade med mer än 10 procent, både i fjärde kvartalet och för helåret 2015.

Aktivitetsnivån på hyresmarknaden i regionen är fortsatt hög. Vi nådde en nettouthyrning under det fjärde kvartalet på +20 Mkr och samtliga städer där vi har närvaro bidrog positivt.

Aktivitetsnivån är även hög på transaktionsmarknaden. Det

finns en stor efterfrågan på fastigheter och tillsammans med de uthyrningar och investeringar vi gjort har detta resulterat i betydande värdeökningar då våra fastigheter värderats vid årsskiftet. Under det fjärde kvartalet kan vi uppvisa en positiv värdeförändring på våra fastigheter med 731 Mkr vilket ger ett totalt marknadsvärde om 28,6 miljarder kronor. Med en låneskuld på 16,3 miljarder kronor har vi nu en belåningsgrad på 56,8 procent, vilket är en stabil plattform för framtida expansion.

Mot bakgrund av vårt starka underliggande resultat samt positiva värdeförändringar uppgår per årsskiftet vårt långsiktiga substansvärde (EPRA NAV) till 156 kr per aktie vilket är en ökning med 26 procent eller 34 kr/aktie under året, justerat för utdelning. Tillväxten kan brytas ner i 13 kr från förvaltningen och 3 kr från projektverksamheten. Till detta kommer övrig värdejustering med 18 kr/aktie, främst beroende av marknadens ökade efterfrågan på investeringsobjekt.



Under kvartalet genomförde vi ett större förvärv i Köpenhamn då vi köpte två fastigheter i Glostrup respektive Høje-Taastrup. Totalt har fastigheterna en uthyrningsbar yta på ca 110 000 m² och vi ökar därmed vårt bestånd i Köpenhamn med nästan två tredjedelar. Förvärven ger oss en kritisk massa på två nya delmarknader i Köpenhamn som båda har utmärkta kommunikationslägen. Förutom den omedelbara tillväxten detta skapar för oss i Köpenhamn så är det även en utmärkt bas att fortsätta expandera ifrån.

Framför allt i Malmö, men även i Helsingborg, har vi ett antal stora pågående projekt. Jag tänker då på Gängtappen 1, Nora 11 och Kranen 8 (Ubåtshallen), samt Terminalen 1 (Knutpunkten). Uthyrningsarbetet är i full gång och vi känner tillförsikt vad gäller att ha dessa lokaler uthyrda då projekten är färdiga. Vi vet dock att vi kommer att ha en del omflyttningar inom beståndet under 2016 vilket i viss mån kommer begränsa tillväxten innan nya hyresgäster är på plats. Samtidigt ser vi en god efterfrågan i centrala lägen och vi kommer nu dra igång projekten Sirius vid centralstationen i Malmö och Postterminalen vid centralstationen i Lund. Våra projekt lägger grunden för vår långsiktiga tillväxt.

Vår utdelningspolicy är oförändrad och styrelsen har beslutat föreslå årsstämman en utdelning om 5,25 kr per aktie. Detta är en ökning med cirka elva procent jämfört med utdelningen föregående år.

Avslutningsvis vill jag framföra mitt tack till våra hyresgäster och olika samarbetspartners och inte minst alla våra medarbetare för de insatser som gjort 2015 till ännu ett framgångsrikt år för Wihlborgs. Tillsammans kan vi, och ska vi, fortsätta växa och utveckla företaget för att skapa ännu mer arbetsglädje hos oss och hos våra hyresgäster.

Marknadskommentar

Tillväxten i Sverige drivs av en stark arbetsmarknad, en hög privat och offentlig konsumtion och ett uppsving i industriproduktionen. En expansiv finanspolitik och en ultralätt penningpolitik förstärker effekten av varandra. Under 2016 och 2017 förväntas svensk ekonomi växa kraftigt, med drygt 3 procent per år, enligt Swedbanks senaste Economic Outlook. Obalanserna i svensk ekonomi förvärras dock de kommande åren.

Inflationen var lägre än förväntat både i november och i december och Swedbanks huvudscenario är att Riksbanken vid sitt möte i februari kommer att sänka reporäntan ytterligare, ner till -0,5 procent. De gör bedömningen att reporäntan höjts till noll procent till slutet av 2017.

Hyresmarknaden

Det har varit en positiv trend i hyresmarknaden i Malmö med en ökad efterfrågan. Trots stora nybyggnadsprojekt har inte detta påverkat vakanserna nämnvärt. Malmö fortsätter attrahera företag i regionen.

I Helsingborg har hyresmarknaden varit relativt stabil. Knutpunkten färdigställs under 2016 och nya topphyror för kontor har etablerats med kallhyror över 2 500 kr/m². Färdigställandet av kontoren på Knutpunkten kommer att generera rörelser på marknaden och öppna upp möjligheter för en något högre hyresnivå i det övriga beståndet i Helsingborg.

Hyresmarknaden i centrala Lund är fortsatt stark och det finns i princip inga vakanser. När vi återuthyr lokalerna har vi möjlighet att höja hyresnivåerna. Ideon är fortsatt intressant och under 2015 såg vi flera nyetableringar.

Hyresmarknaden i Köpenhamn har påverkats av en längre lågkonjunktur med ökade vakanser och press nedåt avseende hyresnivåerna. Marknaden har dock bottnat ur och ljusglimtar kan skönjas.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsmarknaden i Sverige var stark 2015 och ligger väl över det historiska genomsnittet enligt Savills. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 151 miljarder kronor vilket är jämförbart med de mycket starka åren före finanskrisen 2008. Samtliga delsegment har uppvisat stark omsättning. Savills bedömer att intresset att förvärva fastigheter i Sverige kommer att vara starkt från internationella aktörer under 2016. Inom i princip samtliga delsegment och geografiska marknader har avkastningskraven sjunkit under 2015.

Transaktionsmarknaden i Köpenhamn var väldigt stark och ökade med 39 procent jämfört med 2014 enligt CBRE. Transaktionsvolymen i Köpenhamn 2015 motsvarar nästan transaktionsmarknaden i hela Danmark 2014. Utländska investerare står för ca 40 procent av transaktionsvolymen.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-dec 2015

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2014 och balansposter för tidpunkten 2014-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 910 Mkr (1 856). Övriga intäkter från förvaltningen uppgick till 43 Mkr (49) och relaterar till ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

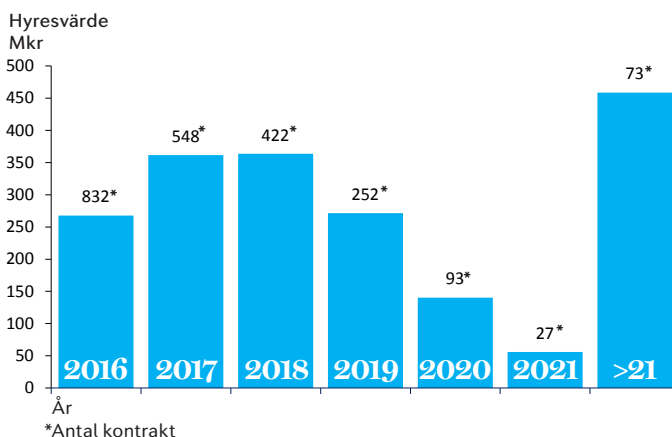
Ökningen av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 3 procent jämfört med 2014.

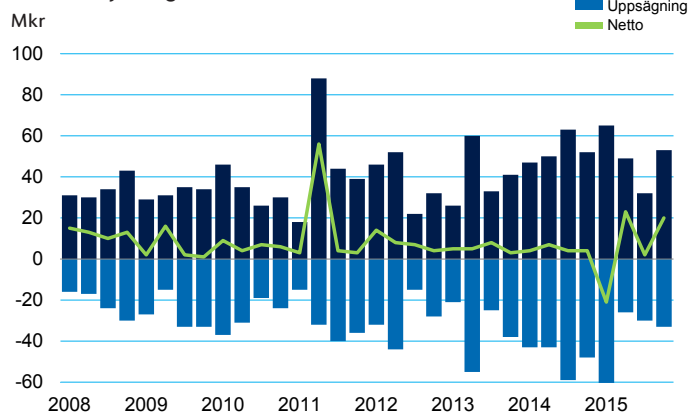
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är 91 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående årsskifte.

Under året har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 199 Mkr (213). Periodens uppsägningar har uppgått till 175 Mkr (194). Detta innebär en nettouthyrning om 24 Mkr (19).

Löptider för lokalyreskontrakt per 31 december 2015



Nettouthyrning



Vårt nya projekt Postterminalen är placerad mitt i Lund, alldeles intill Lunds central och granne med kommunhuset Kristallen. De 11 000 m² kontor är inflyttningsklara våren 2018.



Wihlborgs har totalrenoverat fastigheten Landstinget 2 för Sparbanken Skåne. Vi har även installerat en toppmodern kylanläggning för att ge bästa resultat till både hyresgäst och miljö.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 508 Mkr (499). Ökningen förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. Driftskostnaderna har under året sjunkit medan fastighetsskatt och fastighetsadministration har ökat.

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

Driftsöverskott

Driftsöverskottet inklusive övriga intäkter uppgick till 1 445 Mkr (1 406). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick driftsöverskottet till 1 402 Mkr (1 357), vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 procent (73).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 43 Mkr (41).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -427 Mkr (-477), varav ränteintäkterna uppgick till 10 Mkr (11).

Årets räntekostnader, inklusive effekter av räntederivat, uppgick till 437 Mkr (488). De minskade räntekostnaderna beror på sjunkande marknadsräntor. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 2,76 procent (3,20).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet inklusive övriga intäkter uppgick till 975 Mkr (888). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick förvaltningsresultatet till 932 Mkr (839).

Resultat före skatt

Årets resultat före skatt, d v s efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 2 859 Mkr (492). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 1 615 Mkr (642) och värdeförändringar på derivat uppgick till 269 Mkr (-1 038), vilket förklarar denna uppgång.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 2 278 Mkr (395).

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 december 2015

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2015. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2016.

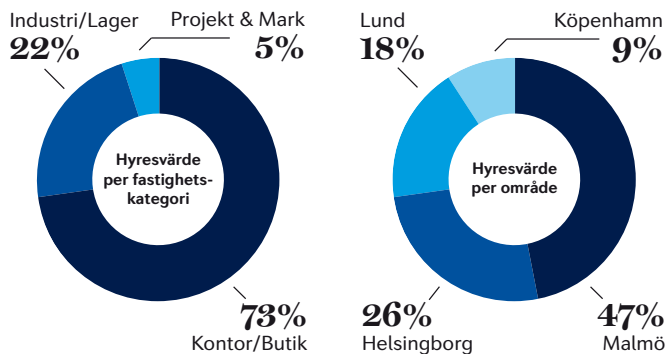
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2016, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetskatt och tomträtsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 31 december 2015 av 276 fastigheter (269) med en uthyrbar yta om ca 1 746 000 m² (1 552 000).

Elva av fastigheterna (12) innehåller tomtträtt. Fastigheternas redovisade värde uppgick till 28 623 Mkr (24 299), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 259 Mkr (2 058) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 983 Mkr (1 863).

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 92 procent (93) och för industri/lager till 87 procent (86). Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 73 respektive 22 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, från förvaltningsfastigheterna är 1 533 Mkr (1 420) vilket med ett redovisat värde om 26 263 Mkr (22 804) innebär en aktuell direktavkastning om 5,8 procent (6,2). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,5 procent (5,9) för kontor/butik och 7,5 procent (7,9) för industri/lager.



I oktober bjöd Wihlborgs in till ett event på Gängtappen 1. Temat var Dåtid, Nutid och Framtid, och visade allt från historien i området Dockan, Malmö - till framtidens arbetsplats och möjligheter i fastigheten.

Värdeförändringar fastigheter

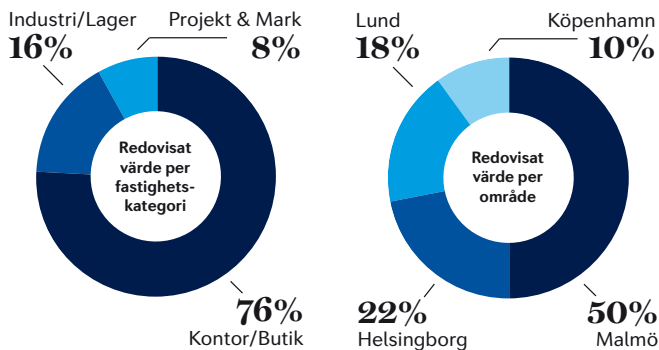
Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har gjort värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ.

Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet har ökat med 1 615 Mkr (642). Avkastningskraven har under året sjunkit något. Per den 31 december 2015 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 28 623 Mkr (24 299).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2015	24 299
Förvärv	2 155
Investeringar	1 047
Avyttringar ¹	-411
Värdeförändring	1 615
Valutaomräkningar	-82
Redovisat värde 31 december 2015	28 623

1) Inklusive försäkringsersättning totalskadade byggnader samt ersättningar externa projekt.



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 1 047 Mkr (802).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 288 Mkr, varav 789 Mkr var investerade vid årsskiftet.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 201 Mkr (185) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



När kylan kommer är vi glada för att vårt Lundakontor är centralt placerat i Beta 5 på Ideon.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 31 DECEMBER 2015

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 151231, Mkr
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q2 2016	9 000	60	436	377
Gångtappen 1	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2016	14 000	40	242	113
Nora 11	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2016	12 000	75	142	68
Kranen 8	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2016	12 300	100	127	48
Summa				47 300		947	606

537 000 m²

31 | **59** | **12**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

205 000 m²

21 | **4** | **2**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark



287 000 m²

18 | **3** | **1**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

716 000 m²

44 | **49** | **32**
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	357 053	47 647	259 557	36 437	15 559 ¹	716 252	41
Helsingborg	152 834	63 379	283 165	22 541	15 134 ²	537 053	31
Lund	124 035	11 161	29 632	31 924	8 619 ³	205 371	12
Köpenhamn	183 540	914	44 743	2 781	55 338	287 316	16
Totalt	817 462	123 101	617 097	93 683	94 650	1 745 992	100
Andel, %	47	7	35	5	6	100	

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 m² hotell.2) I övrig yta Helsingborg ingår 5 260 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	44	390	10 494	750	1 925	92	693	524	76	546	5,2
Industri/Lager	49	249	1 809	202	813	88	177	126	71	134	7,4
Projekt & Mark	32	78	1 836	105	1 345	-	20	1	-	4	-
Totalt Malmö	125	716	14 139	1 057	1 476	84	890	651	73	684	4,8
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	31	173	3 505	290	1 681	95	276	200	72	209	6,0
Industri/Lager	59	362	2 427	285	787	85	242	169	70	183	7,5
Projekt & Mark	12	2	444	4	1 964	-	4	3	-	3	-
Totalt Helsingborg	102	537	6 377	580	1 080	90	523	372	71	395	6,2
LUND											
Kontor/Butik	21	186	5 046	401	2 158	91	363	265	73	286	5,7
Industri/Lager	4	20	126	14	697	95	13	10	77	11	8,4
Projekt & Mark	2	-	70	-	-	-	-	-1	-	0	-
Totalt Lund	27	205	5 242	414	2 017	91	376	275	73	296	5,6
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	18	267	2 706	199	747	93	185	148	80	158	5,8
Industri/Lager	3	20	121	9	426	94	8	6	74	7	5,8
Projekt & Mark	1	-	36	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	22	287	2 864	208	724	93	194	154	80	165	5,8
Totalt Wihlborgs	276	1 746	28 623	2 259	1 294	88	1 983	1 452	73	1 540	5,4
Totalt exklusive projekt och mark	229	1 666	26 236	2 150	1 291	91	1 959	1 448	74	1 533	5,8



I december månad förvärvade vi 50 000 m² i Glostrup, Köpenhamn. Hyresgäst är Danske Bank.

Fastighetstransaktioner

Fyra fastigheter har förvärvats under det fjärde kvartalet 2015. I Köpenhamn förvärvades två fastigheter, Girostrøget 1 i Høje-Taastrup och Industrivej 41 i Glostrup, vilka tillsammans har en uthyrningsbar yta om ca 110 000 m². I Helsingborg förvärvades Musköten 17 med en uthyrningsbar yta om 5 000 m². I Malmö tecknades avtal om förvärv av Stenåldern 1 omfattande 9 700 m² med tillträde Q1 2016, samt avtal om försäljning av Bensinpumpen 1 vilken omfattar en tomt på 9 400 m² med en byggrätt på 15 000 m².

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–DECEMBER 2015

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2015, Mkr ¹
1	Kroksabeln 12	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	15 058		
	Stationsalléen 40-46	Herlev	Köpenhamn	Kontor/Butik	5 379		
2	Polstjärnan 1	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	-		
	Polstjärnan 2	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	11 055		
3	Karin 11	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	16 101		
	Nora 11	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	28 568		
	Stattena 7	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	6 199		
4	Ejby Industrivej 41	Glostrup	Köpenhamn	Kontor/Butik	49 175		
	Girostrøget 1 mfl	Høje Taastrup	Köpenhamn	Kontor/Butik	61 449		
	Musköten 17	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	5 187		
	Kranen 5, del av	Malmö	Västra Hamnen	Projekt & Mark	-		
Förvärv totalt 2015					198 171	2 155	43
1	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	2 463		
	Gjuteriet 18, del av	Malmö	Limhamn	Projekt & Mark	-		
2	Högvakten 6	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	3 623		
	Brottaren 17	Helsingborg	Söder	Kontor/Butik	6 247		
	Limhamn 156:90	Malmö	Limhamn	Projekt & Mark	-		
3	Kärnan Södra 8	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	1 690		
	Minerva 19	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	1 181		
4	Kranen 5, del av	Malmö	Västra Hamnen	Projekt & Mark	-		
Försäljningar totalt 2015					15 204	359	4

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

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december till 8 876 Mkr (6 967) och soliditeten till 30,6 procent (28,2).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december uppgick till 16 265 Mkr (14 148) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 2,76 procent (3,20).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 16,3 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 56,8 procent (58,2).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 31 december 2015 till 4,8 år (6,0). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 4,1 år (4,1).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 DECEMBER 2015

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2016	5 842	1,14	2 106	1 680
2017	300	0,80	4 875	4 727
2018	0	0	6 768	6 418
2019	0	0	1 290	1 290
2020	1 000	3,00	0	0
>2020	9 123	3,79	2 150	2 150
Totalt	16 265	2,73	17 189	16 265

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

RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 31 DECEMBER 2015

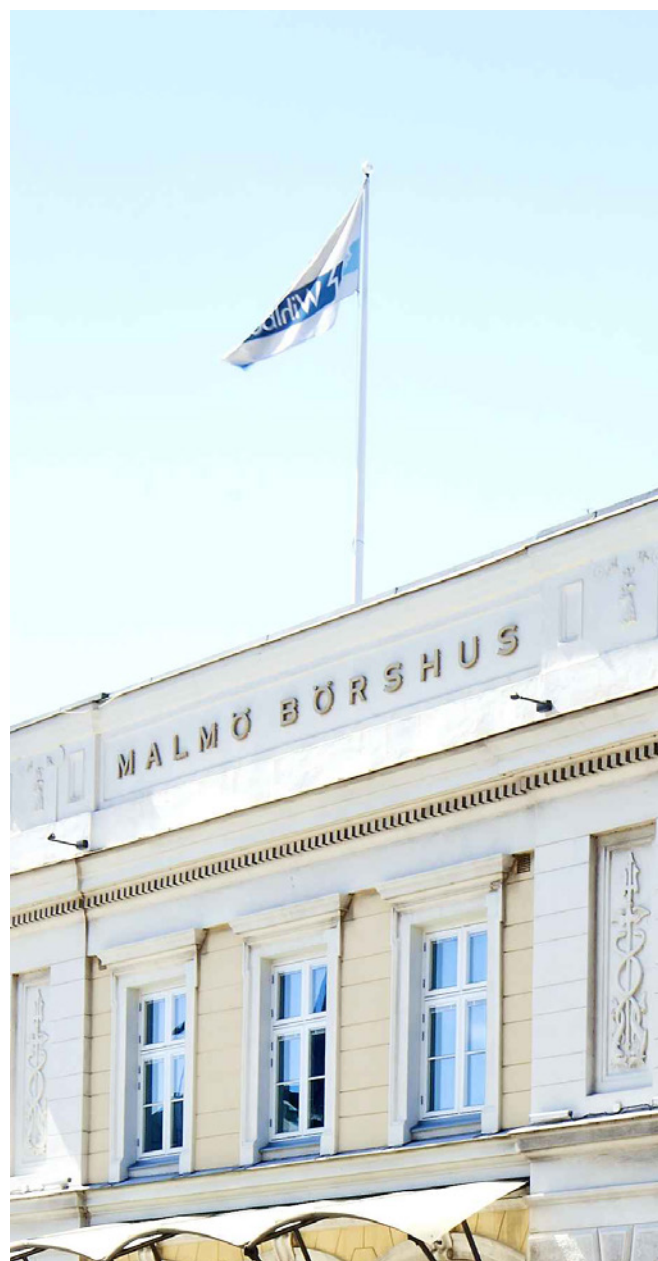
Belopp, Mkr	Ränta, %	kan stängas	Avslut
Stängningsbara swappar*			
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,72	kvartalsvis	2026
500	2,34	kvartalsvis	2026
500	2,58	kvartalsvis	2027
1 000	1,96	kvartalsvis	2021
Ränteswappar			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
1 000	3,40		2024
500	3,32		2024
Tröskelswap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

* Stängningsbara på motpartens initiativ.

Stigande marknadsräntor har gjort att undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj minskat till 879 Mkr (1 148), vilket inneburit en positiv värdeförändring under året om 269 Mkr (-1 038). 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 92 Mkr (-269). Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

I december 2014 etablerades ett Medium Term Note-program för utgivande av icke säkerställda obligationer. Under året har obligationer till ett nominellt värde om 500 Mkr emitterats.



Från och med den 1 januari 2016 tillhör Wihlborgs Fastigheter Stockholmsbörsens Large Cap-segment (NASDAQ Stockholm).

Övrigt

Medarbetare

Vid årets slut var antalet anställda i Wihlborgs 122 personer (113), varav 45 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 58 medarbetare, 23 i Helsingborg, 17 i Lund och 24 i Köpenhamn. Medelåldern är 45 år och andelen kvinnor uppgår till 39 procent. Under det fjärde kvartalet har Margareta Lantz anställts som kommunikationschef och hon ingår i den rollen i koncernledningen.

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 959 Mkr (445) i dotterbolagsaktier inklusive aktieägartillskott under perioden.

Se sidan 19 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen från 2014 på sid 114–115 finns en beskrivning av samtliga andelar i andra bolag; Dockan Exploatering AB, Hälsostaden Ängelholm Holding AB, Medeon AB, Ideon AB, Nyckel 0328 AB, Nya Svensk FastighetsFinansiering AB och Fastighets AB ML4.

Största ägare i Wihlborgs 31 december 2015

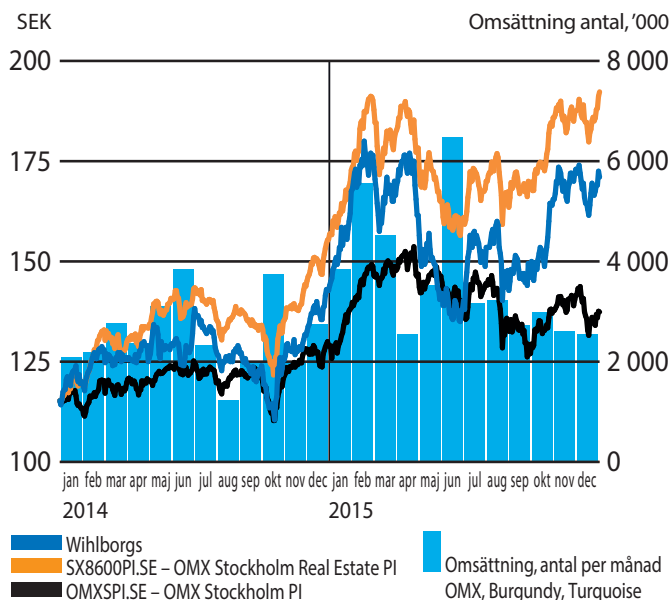
Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj, som äger 10,1 procent av de utestående aktierna.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 39 procent. Antalet aktieägare uppgår till 23 458.

STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS 31 DECEMBER 2015

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	7 790	10,1
Länsförsäkringar fonder	3 645	4,7
SEB fonder	3 365	4,4
SHB fonder	2 216	2,9
Familjen Qviberg	2 162	2,8
Norges Bank	1 555	2,0
DnB Carlson fonder	840	1,1
Tibia Konsult AB	813	1,1
Skandia fonder	619	0,8
Avanza Pension	601	0,8
Övr aktieägare reg i Sverige	24 546	32,0
Övr aktieägare reg i utlandet	28 705	37,3
Totalt antal utestående aktier	76 857	100,0

KURSUTVECKLING 2014-01-01 – 2015-12-31



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 2014 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.

I enlighet med IFRIC 21 Levies som antogs av EU i maj 2014, redovisas hela årets fastighetsskatteskuld i första kvartalet. Då kostnaden periodiseras som tidigare påverkas inte resultatet. Däremot ökar balansomslutningen under året.

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

Förslag till utdelning, nyemission och återköp

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 5,25 kronor (4,75) per aktie, vilket motsvarar 403 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 11 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 frånträtt fastigheten Bensinpumpen 1 i Malmö, vilken omfattar en tomt på 9 400 m² med en byggrätt på 15 000 m² för förskola och bostäder.

Wihlborgs har under samma period frånträtt fastigheten Arlov 19:58 på 2 400 m² i Burlöv. I februari har tomträtten Vinkeln 8, som består av 8 000 m² kontor/lager och 33 000 m² tomt, sålts.

Kommande rapporttillfällen

28 apr 2016

Delårsrapport jan–mar

28 apr 2016

Årsstämma

11 jul 2016

Delårsrapport jan–jun

20 okt 2016

Delårsrapport jan–sep

Malmö den 9 februari 2016

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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



Påbyggnaden på Knutpunkten i Helsingborg växer fram. De 8 000 m² är inflyttningsklara våren 2016. Hit kommer även vårt Helsingborgskontor att flytta.

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2015 okt-dec 3 mån	2014 okt-dec 3 mån	2015 jan-dec 12 mån	2014 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	475	468	1 910	1 856
Övriga intäkter	11	0	43	49
Summa intäkter	486	468	1 953	1 905
Driftskostnader	-66	-68	-235	-240
Reparation och underhåll	-22	-21	-78	-77
Fastighetsskatt	-24	-22	-94	-87
Tomträttsavgäld	-1	-1	-5	-5
Fastighetsadministration	-25	-24	-96	-90
Summa fastighetskostnader	-138	-136	-508	-499
Driftsöverskott	348	332	1 445	1 406
Central administration	-11	-11	-43	-41
Räntenetto	-105	-121	-427	-477
Förvaltningsresultat	232	200	975	888
Värdeförändring fastigheter	731	469	1 615	642
Värdeförändring derivat	199	-390	269	-1 038
Resultat före skatt	1 162	279	2 859	492
Aktuell skatt	3	0	-4	-5
Uppskjuten skatt	-230	-74	-577	-92
Periodens resultat¹	935	205	2 278	395
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²				
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	-4	3	-4	5
Summa totalresultat för perioden¹	931	208	2 274	400
Vinst per aktie ³	12,17	2,67	29,64	5,14
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	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014
Hysesintäkter	475	485	480	470	468	458	468	462
Övriga intäkter	11	12	7	13	0	0	0	49
Driftskostnader	-66	-43	-53	-73	-68	-40	-52	-80
Reparation och underhåll	-22	-19	-20	-17	-21	-18	-20	-18
Fastighetsskatt	-24	-23	-25	-22	-22	-21	-22	-22
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-1	-1	-2	-1	-1
Fastighetsadministration	-25	-23	-23	-25	-24	-23	-22	-21
Driftsöverskott	348	388	364	345	332	354	351	369
Förvaltningsresultat	232	271	247	225	200	224	223	241
Överskottsgrad, % *	70,9	77,5	74,4	70,6	70,9	77,3	75,0	69,3
Direktavkastning, % *	4,9	5,8	5,7	5,4	5,6	6,1	6,1	5,6
Soliditet, %	30,6	29,3	29,3	28,5	28,2	28,2	28,3	29,9
Avkastning eget kapital, %	44,5	19,7	34,8	17,7	11,9	4,6	2,3	4,2
Resultat per aktie, kr	12,17	4,97	8,41	4,10	2,67	1,01	0,51	0,95
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,02	3,53	3,21	2,93	2,60	2,91	2,90	3,14
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,08	3,85	2,94	3,45	2,62	3,23	2,37	4,09
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	155,54	142,98	134,47	134,59	126,76	118,12	114,34	114,49
Börskurs i % av långsiktigt substansvärde	109,9	104,9	100,4	123,7	112,6	105,0	111,9	110,1

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	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	28 623	24 299
Övriga anläggningstillgångar	247	197
Kortfristiga fordringar	88	111
Likvida medel	75	71
Summa tillgångar	29 033	24 678
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 876	6 967
Uppskjuten skatteskuld	2 199	1 627
Låneskulder	16 265	14 148
Derivat	879	1 148
Övriga långfristiga skulder	54	53
Kortfristiga skulder	760	735
Summa eget kapital och skulder	29 033	24 678

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan–dec 2015	jan–dec 2014
Totalt eget kapital vid årets början	6 967	6 894
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid årets början	6 967	6 894
Lämnad utdelning	-365	-327
Årets resultat	2 278	395
Övrigt totalresultat	-4	5
Belopp vid årets slut	8 876	6 967
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
	-	-
Totalt eget kapital vid årets slut	8 876	6 967

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan–dec 2015	jan–dec 2014
Löpande verksamheten		
Driftsöverskott	1 445	1 406
Central administration	-43	-41
Avskrivningar	1	1
Betalt finansnetto	-421	-481
Betald inkomstskatt	-5	-18
Förändring övrigt rörelsekapital	47	78
Kassaflöde löpande verksamheten	1 024	945
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-2 155	-489
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 047	-802
Avyttring av fastigheter	411	376
Förändring övriga anläggningstillgångar	-52	52
Kassaflöde investeringsverksamheten	-2 843	-863
Finansieringsverksamheten		
Lämnad utdelning	-365	-327
Förändring lån	2 188	305
Kassaflöde finansieringsverksamheten	1 823	-22
Årets kassaflöde	4	60
Likvida medel vid årets början	71	11
Likvida medel vid årets slut	75	71

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–DEC

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	903	895	508	494	370	356	129	111	1 910	1 856
Övriga intäkter	36	0	6	2	1	47	0	0	43	49
Kostnader	-226	-217	-145	-152	-100	-101	-37	-29	-508	-499
Driftsöverskott	713	678	369	344	271	302	92	82	1 445	1 406

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

Skilnaden mellan driftsöverskottet 1 445 Mkr (1 406) och resultat före skatt 2 859 Mkr (492) består av central administration -43 Mkr (-41), räntenetto -427 Mkr (-477) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 1 884 Mkr (-396).

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 2015	jan-dec 2014
-----	-----------------	-----------------

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %	28,8	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	11,3	8,4
Soliditet, %	30,6	28,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	56,8	58,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	2,0

AKTIERELATERADE

Resultat per aktie, kr	29,64	5,14
Resultat före skatt per aktie, kr	37,20	6,40
Förvaltningsresultat per aktie, kr	12,69	11,55
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	13,32	12,30
Eget kapital per aktie I, kr	115,49	90,65
Eget kapital per aktie II, kr	144,10	111,82
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	155,54	126,76
Börskurs per aktie, kr	171,00	142,75
Föreslagen utdelning per aktie, kr	5,25	4,75
Aktiens direktavkastning, %	3,1	3,3
Aktiens totalavkastning, %	23,1	27,5
P/E-tal I, ggr	5,8	27,8
P/E-tal II, ggr	17,3	15,8
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter	276	269
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	28 623	24 299
Direktavkastning, % – alla fastigheter	5,1	5,6
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,5	5,9
Uthyrbar yta, m ²	1 745 992	1 551 666
Hysesintäkter, kr per m ²	1 136	1 201
Driftsöverskott, kr per m ²	832	876
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	88	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	91	91
Överskottsgrad, %	73	73

MEDARBETARE

Antalet anställda vid året slut	122	113
---------------------------------	-----	-----

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-dec 2015	jan-dec 2014
-----	-----------------	-----------------

Intäkter	147	119
Kostnader	-127	-122

Rörelseresultat	20	-3
Finansiella intäkter	1 894	1 095
Finansiella kostnader	-504	-1 626

Resultat före skatt	1 410	-534
Bokslutsdispositioner	119	256
Skatt	-55	226

Årets resultat	1 474	-52
Övrigt totalresultat	0	0

Årets totalresultat	1 474	-52
----------------------------	--------------	------------

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
-----	------------	------------

Andelar i koncernföretag	8 624	8 029
Fordringar hos koncernföretag	10 954	9 028
Övriga tillgångar	506	1 152
Kassa och bank	0	33

Summa tillgångar	20 084	18 242
Eget kapital	2 826	1 717
Skulder till kreditinstitut	13 059	12 152
Derivat	879	1 148
Skulder till koncernföretag	3 196	3 060
Övriga skulder	124	165

Summa eget kapital och skulder	20 084	18 242
---------------------------------------	---------------	---------------

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
Visitors: Dockplatsen 16
Tel: 040-690 57 00

Helsingborg

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

Lund

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