

Wihlborgs inleder året starkt

Hyresintäkterna ökade med 6 procent till 497 Mkr (470)

Driftsöverskottet* ökade med 7 procent till 354 Mkr (332)

Förvaltningsresultatet* ökade med 12 procent till 237 Mkr (212)

Periodens resultat uppgår till 202 Mkr (315), motsvarande ett resultat per aktie om 2,63 kr (4,10)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2016 jan-mar	2015 jan-mar
Hyresintäkter	497	470
Driftsöverskott*	354	332
Förvaltningsresultat*	237	212
Värdeförändring fastigheter	303	378
Värdeförändring derivat	-300	-196
Periodens resultat	202	315
Resultat per aktie, kr	2,63	4,10
Överskottsgrad, %*	71	71
Soliditet, %	30,5	28,5
Uthyrningsgrad, %**	91	91

* Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

** Exklusive Projekt & Mark.



Fastigheten Postterminalen 1 i Lund består av två olika huskroppar; Posthornet och Frimärket. Namnen har inspirerat fasadernas form, ritade av arkitekt Charlotte Von Brömssen på Tengbom.

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 29 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,3 Mdkr. Wihlborgs är noterat på Nasdaq OMX Nordic, 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 – jun
Delårsrapport jan – sep

11 juli 2016
20 oktober 2016

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

VD-kommentar

Även 2016 inleds starkt.

Under det första kvartalet ökade hyresintäkterna med 6 procent till 497 Mkr. Ökningen drivs detta kvartal till stor del av förvärv, men vi uppnådde samtidigt en nettouthyrning på 13 Mkr vilket successivt ger effekt under kommande kvartal. Tillbyggnaden på Knutpunkten i Helsingborg har under kvartalet blivit fullt uthyrd. Det är fortfarande en god aktivitetsnivå på hyresmarknaden, särskilt i Malmö.

Driftsöverskottet, exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt, uppgick till 354 Mkr vilket motsvarar en ökningstakt om 7 procent. Vi lyckas alltså fortsatt att öka intäkterna mer än kostnaderna och överskottsgraden för kvartalet var 71,2 procent,

upp från 70,6 procent samma kvartal föregående år.

Förvaltningsresultatet, exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt, ökade till 237 Mkr vilket är en ökning med 12 procent. Det är därmed det bästa första kvartalet vi kunnat uppvisa hittills.

Räntenettet uppgick till -105 Mkr jämfört med -109 under samma period föregående år. Vi har under kvartalet via Nya Svensk FastighetsFinansiering genomfört vår första emission av gröna obligationer. Transaktionen uppgick till 420 Mkr och vi betalar en ränta om 3 månaders STIBOR plus 90 bp under obligationens löptid på knappt två år. Obligationen är säkerställd genom pantsättning av vår fastighet Ideon Gateway, vilken är miljöcertifierad enligt både



LEED (nivå Platinum), Miljöbyggnad (nivå Guld) och EU Green Building.

Som långsiktig förvaltare och utvecklare av fastigheter är hållbarhet en viktig del av vårt dagliga arbete, vilket nu även påverkar hur vi finansierar oss. Vårt hållbarhetsarbete har utvecklats och tydliggjorts och det bygger på fyra områden; hållbara fastigheter, attraktiv arbetsgivare, ansvarsfulla affärer och engagemang i region och samhälle. Läs gärna mer i vår Hållbarhetsredovisning.

Några av våra större projekt närmar sig nu färdigställande. I Malmö har vi Ubåtshallen och Gångtappan där Försäkringskassan respektive Länsförsäkringar flyttar in i sommar. I Helsingborg har inflyttning påbörjats i tillbyggnaden på Knutpunkten. Blickar vi framåt så har vi under kvartalet startat två nya kontorsprojekt; Postterminalen 1 i Lund som omfattar ca 11 000 m², och Sirius 3 i Malmö som omfattar ca 7 000 m². Efterfrågan är stor i dessa kommunikations-

nära lägen och vi är glada över att ha kunnat starta dessa båda projekt.

Wihlborgs fortsätter att växa med fokus på att öka förvaltningsresultatet och vår starka intjäning ger oss en stark balansräkning som bas för framtida utveckling. Dessutom växer värdet på våra fastigheter. Tillsammans innebär detta att vårt långsiktiga substansvärde (EPRA NAV) under kvartalet vuxit med över fyra procent eller cirka 7 kr per aktie.

Vi ska fortsätta erbjuda våra hyresgäster de bästa lokallösningarna på vår marknad. Därigenom kan vi bidra till deras och regionens utveckling och vi kan själva fortsätta växa, i år och många år ännu.

Marknadskommentar

Efter att den globala ekonomin oväntat bromsade in markant i slutet av 2015 förväntar sig Swedbank, enligt Swedbank Economic Outlook april 2016, att den globala ekonomin kommer att återhämta sig. Ökningen av tillväxten kommer att stödjas av expansiva centralbanker vilka på ett långsamt och kontrollerat sätt kommer att växla ner i takt med att inflationstrycket ökar. Dock saknas det inte risker, inte minst politiska. Den största risken är dock fortsättningsvis Kina där osäkerheten kring det verkliga tillståndet för den kinesiska ekonomin förstärktes genom devalveringarna mot den amerikanska dollarn. När riskerna för en kinesisk hårdlandning mattas av förväntas den globala tillväxten öka, inte minst i USA men även euroområdet kommer att få se en ökning av tillväxten. Utvecklingen i det globala inköpschefsindex visar redan på en svag uppgång. Den globala tillväxten förväntas nå 3,2 procent 2016 och 3,7 procent 2017.

Sveriges ekonomi drivs av en stark inhemsk efterfrågan. Utvecklingen i hushållens konsumtion och det offentliga konsumtion och investeringar är god. Tillväxten i BNP var 3,8 procent 2015 men förväntas växla ner under 2016 och 2017 till 3,0 respektive 2,6 procent. Att Sverige har en hög tillväxt och en stark arbetsmarknad gör att inflationstrycket börjar normaliseras. Den underliggande inflationen, KPIF, hade vid senaste mätningen stigit och var 1,5 procent i årstakt. Swedbank gör därför

bedömningen att Riksbanken inte längre kommer att stimulera tillväxten med lägre ränta. Dock görs bedömningen att räntan inte börjar höjas för rän i början av 2017 och når en nollnivå först mot årsskiftet 2017/2018. Fokus riktas från penningpolitiken till finanspolitiken vilken 2016-2017, på grund av flyktingvågen som ger ökade kostnader för migration och integration, kommer att ge viss tillväxtskjuts.

Även i Danmark bromsade tillväxten in under det sista halvåret 2015 på grund av en kraftig nedgång i exporten. Till följd av detta har Nordea skruvat ner prognoserna för den ekonomiska tillväxten till 1,3 procent för 2016, 1,7 procent för 2017 och 1,8 procent för 2018. Privatkonsumtionen ökar med ca 2 procent per år. Det har sedan mitten av 2013 skapats nästa 90 000 nya jobb i Danmark och selsättningen fortsätter att öka.

Enligt CBRE Sweden Property MarketView Q1 2016 var aktiviteten på den svenska transaktionsmarknaden hög under det första kvartalet. Det finns mycket kapital att placera på marknaden och räntorna är fortsatt låga. Intresset från både inhemska och internationella investerare är högt. Transaktionsvolymen ökade med 27 procent jämfört med samma period 2015. Volymen första kvartalet 2016 var den näst högsta under de senaste 10 åren, endast första kvartalet 2014 såg en högre transaktionsvolym.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-mar 2016

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2015 och balansposter för tidpunkten 2015-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 497 Mkr (470). Övriga intäkter från förvaltningen uppgick till 1 Mkr (13) och relaterar till ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

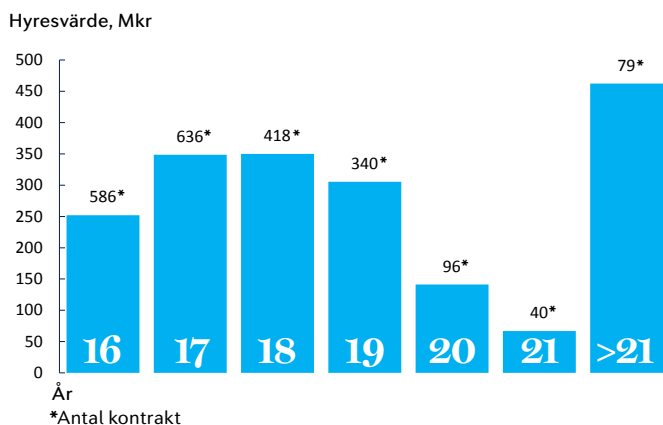
Ökningen av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 6 procent jämfört med 2015.

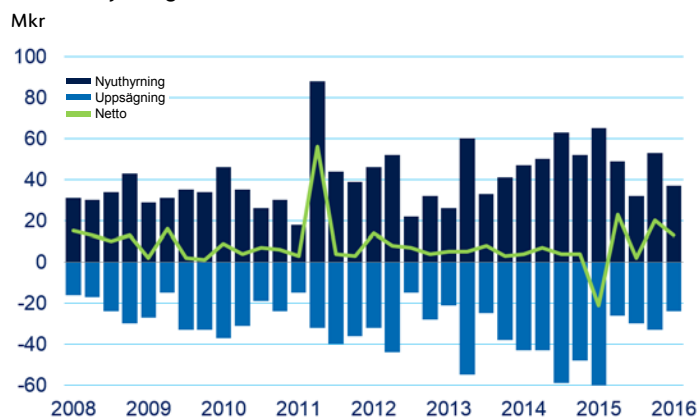
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är 91 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående årsskifte.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 37 Mkr (65). Periodens uppsägningar har uppgått till 24 Mkr (86). Detta innebär en nettouthyrning om 13 Mkr (-21).

Löptider för lokalyreskontrakt per 31 mars 2016



Nettouthyrning



I Helsingborgs hamn reser sig vår nya tillbyggnad på Knutpunkten. Om- och tillbyggnaden är fullt uthyrd och till sommaren flyttar vårt Helsingborgskontor in.



I mars deltog Wihlborgs på en rekryteringsmessa för studenter på Malmö Högskola. Här utlyste vi en traineetjänst med tillträde till hösten.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 143 Mkr (138). Årets första kvartal är det dyraste eftersom kostnaden för snöröjning, elektricitet och uppvärmning är som störst under vintern.

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

Driftsöverskott

Driftsöverskottet inklusive övriga intäkter uppgick till 355 Mkr (345). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick driftsöverskottet till 354 Mkr (332), vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (71).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 12 Mkr (11).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -105 Mkr (-109), varav ränteintäkterna uppgick till 4 Mkr (3).

Periodens räntekostnader uppgick till 109 Mkr (112). Räntekostnaderna är därmed lägre än samma period föregående år trots en högre låneskuld. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 2,79 procent, jämfört med 2,76 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet inklusive övriga intäkter uppgick till 238 Mkr (225). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick förvaltningsresultatet till 237 Mkr (212).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 241 Mkr (407). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 303 Mkr (378) medan värdeförändringar på derivat uppgick till -300 Mkr (-196).

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 202 Mkr (315).

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2016

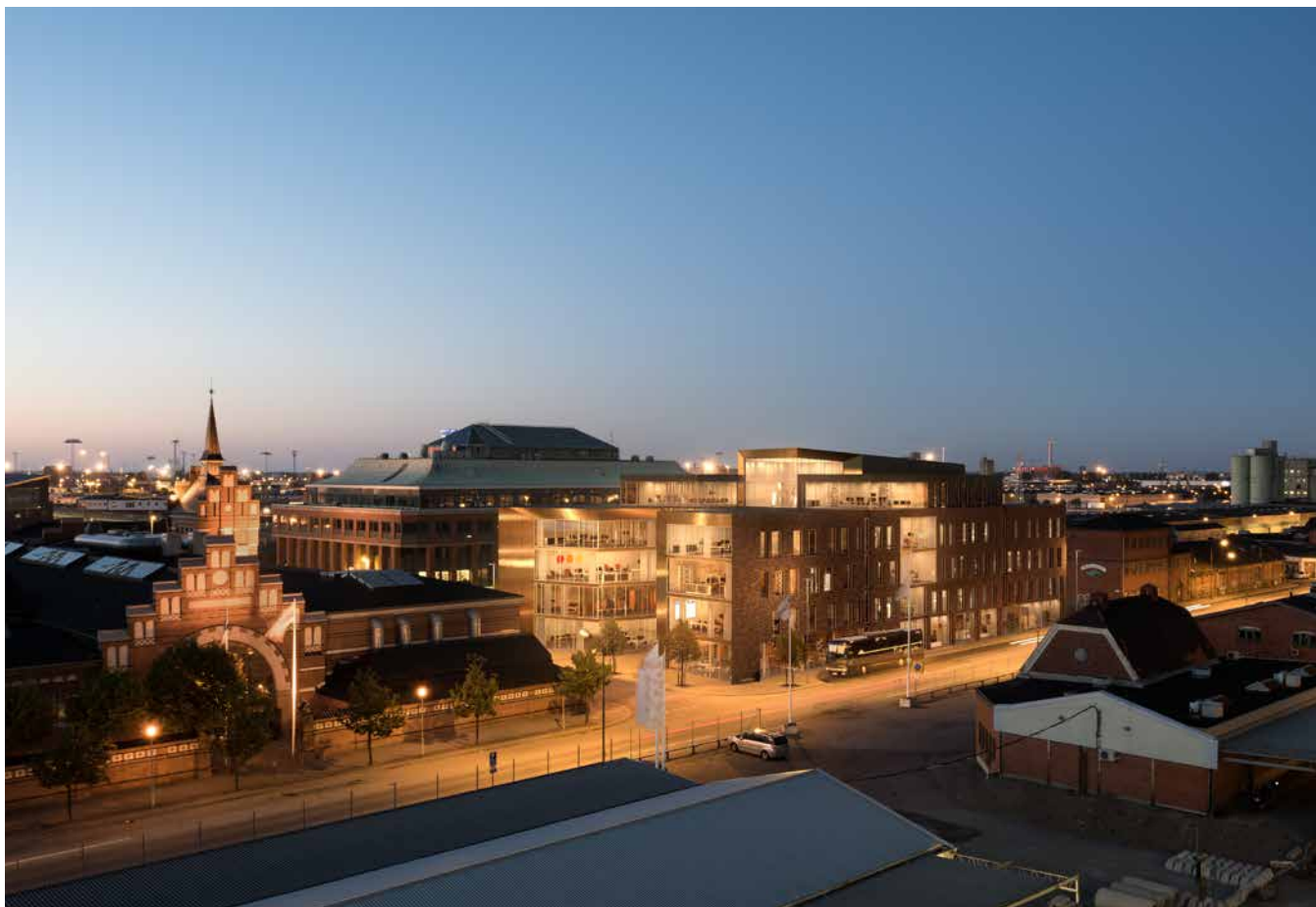
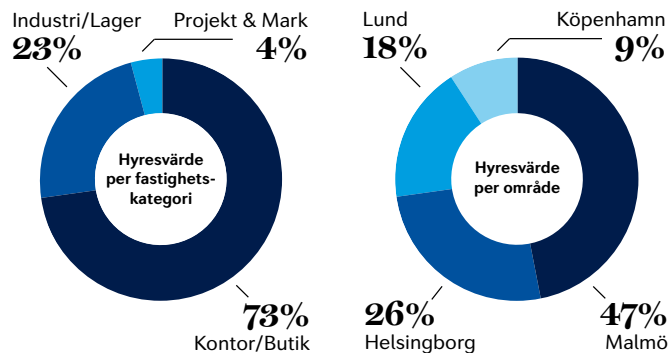
Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 mars 2016. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2016.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 2016, 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 den 31 mars 2016 av 272 fastigheter (276) med en uthyrbar yta om 1 753 000 m² (1 746 000). 10 av fastigheterna (11) innehas med tomträtt. Redovisat värde uppgick till 29 196 Mkr (28 623), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 263 Mkr (2 259) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 991 Mkr (1 983). Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 91 procent (93) och för industri/lager

till 88 procent (87). Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 73 respektive 23 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt & mark, från förvaltningsfastigheterna är 1 545 Mkr (1 533) vilket med ett redovisat värde om 26 850 Mkr (26 236) innebär en aktuell direktavkastning om 5,8 procent (5,8). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,4 procent (5,5) för kontor/butik och 7,5 procent (7,5) för industri/lager.



På Carlsgatan, alldeles intill Malmö centralstation, bygger vi nu kvarteret Sirius 3 med 7 000 m² kontor i bästa läge.

Värdeförändringar fastigheter

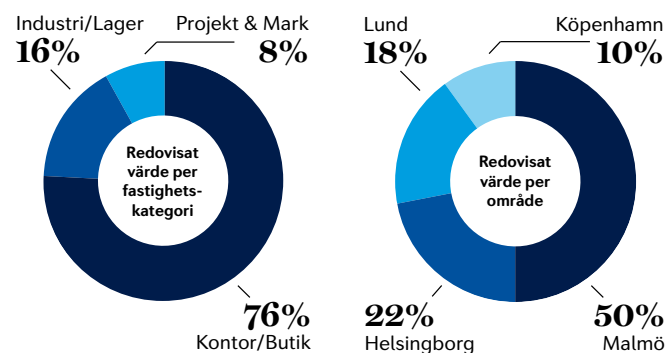
Värderingen av fastigheterna per 2016-03-31 har skett internt med stöd av extern bedömning av Malmöbryggan Fastighetsekonomi och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 303 Mkr (378).

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

Per den 31 mars 2016 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 29 196 Mkr.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2016	28 623
Förvärv	78
Investeringar	268
Avyttringar	-110
Värdeförändring	303
Valutaomräkningar	34
Redovisat värde 31 mars 2016	29 196



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 268 Mkr (252).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 757 Mkr, varav 941 Mkr var investerade vid slutet av perioden. Under det första kvartalet har beslut fattats om nybyggnation av 11 000 m² kontor på fastigheten Postterminalen 1 i Lund samt ca 7 000 m² kontor på fastigheten Sirius 3 i Malmö.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 212 Mkr (201) inklusive utnyttjade checkräkningskrediter.



Sydsvenskans tryckeri finns i nyförvärvet Stenålden 1, på Fosie i Malmö.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 31 MARS 2016

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 160331, Mkr
Gångtappen 1	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2016	14 000	40	242	164
Kranen 8	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2016	12 300	100	127	90
Nora 11	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2016	12 000	90	142	91
Postterminalen 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2018	11 000	0	347	14
Sirius 3	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2017	7 000	0	250	20
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q2 2016	9 000	100	436	406
Summa				65 300		1 544	785

544 000 m²

29 | **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

715 000 m²

45 | **49** | **29**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

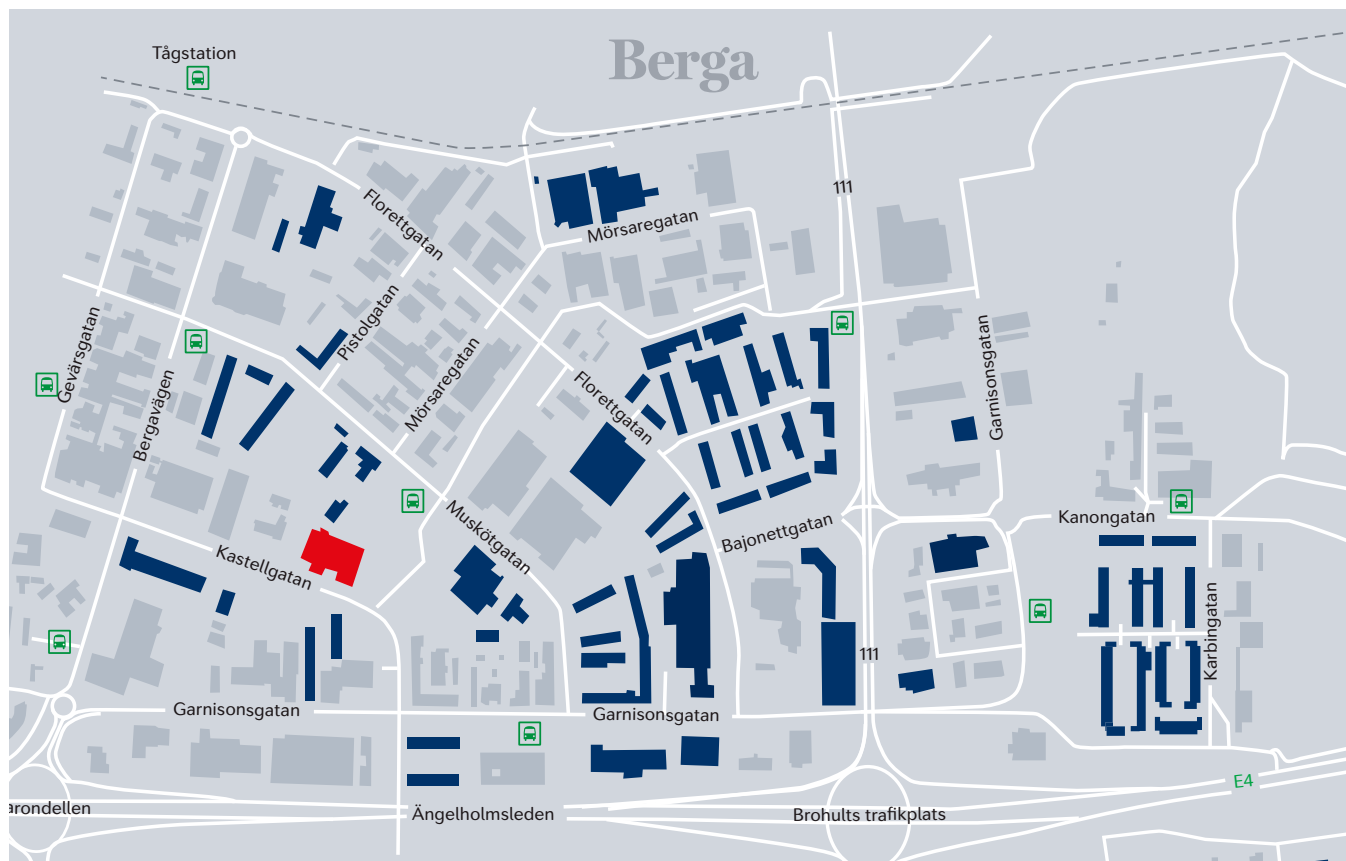
FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Kontor, m ²	Butik, m ²	Industri/lager, m ²	Utb/vård, m ²	Övrigt, m ²	Totalt, m ²	Andel, %
Malmö	354 713	47 587	261 535	36 437	15 175 ¹	715 447	41
Helsingborg	159 059	63 379	284 298	22 541	15 121 ²	544 398	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	821 347	123 041	620 208	93 683	94 253	1 752 532	100
Andel, %	47	7	36	5	5	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	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Driftöver- skott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Driftöver- skott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
MALMÖ											
Kontor/Butik	45	399	10 946	775	1 943	92	710	536	75	558	5,1
Industri/Lager	49	250	1 868	202	806	90	182	133	73	141	7,6
Projekt & Mark	29	66	1 685	78	1 184	-	12	0	-	2	-
Totalt Malmö	123	715	14 499	1 055	1 475	86	905	669	74	701	4,8
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	29	169	3 501	287	1 701	92	265	189	71	198	5,7
Industri/Lager	59	363	2 465	287	792	86	248	173	70	187	7,6
Projekt & Mark	12	13	509	9	700	-	4	2	-	3	-
Totalt Helsingborg	100	544	6 474	583	1 071	89	518	365	70	387	6,0
LUND											
Kontor/Butik	21	186	5 079	401	2 162	90	361	265	73	284	5,6
Industri/Lager	4	20	127	14	697	95	13	10	79	11	8,6
Projekt & Mark	2	-	116	-	-	-	-	0	-	0	-
Totalt Lund	27	205	5 322	415	2 021	90	374	275	74	295	5,5
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	18	267	2 741	201	753	93	186	149	80	158	5,8
Industri/Lager	3	20	123	9	422	96	8	6	74	7	5,8
Projekt & Mark	1	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	22	287	2 901	210	729	93	194	155	80	165	5,7
Totalt Wihlborgs	272	1 753	29 196	2 263	1 291	88	1 991	1 464	74	1 549	5,3
Totalt exklusive projekt och mark	228	1 674	26 850	2 176	1 300	91	1 974	1 462	74	1 545	5,8



Karta över Helsingborgs område Berga. Mörkblå fastigheter äger vi idag och den röda fastigheten är vårt senaste förvärv från 2015-12-30, Musköten 17.

Fastighetstransaktioner

Två fastigheter har förvärvats och tre har sålts under det första kvartalet. De redan 2015 avtalade förvärvet av Stenåldern 7 i Malmö samt försäljningen av Bensinpumpen 1 i Malmö har slutförts under kvartalet. En projektfastighet, Hordaland 1 i Malmö, har förvärvats och Arlöv 19:58 har sålts. Dessutom har industri/lagerfastigheten Vinkeln 8 i Malmö sålts. Vidare har överenskommelse slutits om försäljning av Malmen 12 i Malmö. Fastigheten omfattar 7 500 m² och det överenskomna priset är 125 Mkr. Frånträde sker 2 maj.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–MARS 2016

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2016, Mkr ¹
1	Stenåldern 7, del av Hordaland 1	Malmö Malmö	Fosie Västra Hamnen	Industri/Lager Projekt & Mark	9 713 -	- -	- -
Förvärv totalt 2016					9 713	78	0
1	Arlöv 19:58	Burlöv	Arlöv	Projekt & Mark	2 372	-	-
	Bensinpumpen 1	Malmö	Limhamn	Projekt & Mark	-	-	-
	Vinkeln 8	Malmö	Arlöv	Industri/Lager	8 026	-	-
Försäljningar totalt 2016					10 398	110	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 9 081 Mkr (8 876) och soliditeten till 30,5 procent (30,6).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 16 376 Mkr (16 265) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 2,79 procent (2,76).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 16,4 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 56,1 procent (56,8).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 31 mars 2016 till 5,0 år (4,8). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 4,2 år (4,1).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 MARS 2016

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2016	5 958	1,15	2 000	1 608
2017	300	0,80	5 384	5 236
2018	0	0,00	3 268	3 268
2019	0	0,00	4 796	4 096
2020	0	0,00	0	0
>2020	10 119	3,75	2 168	2 168
Totalt	16 376	2,75	17 616	16 376

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

RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 31 MARS 2016

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.

Sjunkande marknadsräntor har gjort att undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj ökat till 1 179 Mkr, vilket inneburit en negativ värdeförändring under året om 300 Mkr. Värdeförändringen för räntederivatena påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivatena till verkligt värde. De stängningsbara swaparna klassificeras i nivå 3 enligt IFRS 13. Årets förändring för dessa uppgår till -108 Mkr. Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

Under det första kvartalet har Wihlborgs via Nya Svensk FastighetsFinansiering lånat 420 Mkr genom emission av en grön obligation med slutligt förfall i november 2017.



Orkla Foods Sverige flyttade nyligen sitt huvudkontor till Dockan, Malmö. I deras lokaler på 5 000 m² ryms både kontor, showroom, butik och restaurang med lunchmöjligheter.

Övrigt

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 120 personer (122), varav 43 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 58 medarbetare, 25 i Helsingborg, 16 i Lund och 21 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 48 Mkr (251) i dotterbolagsaktier inklusive aktieägartillskott under perioden.

Se sidan 19 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2015 på sid 119–120 finns en beskrivning av samtliga andelar i andra bolag.

Största ägare i Wihlborgs 31 mars 2016

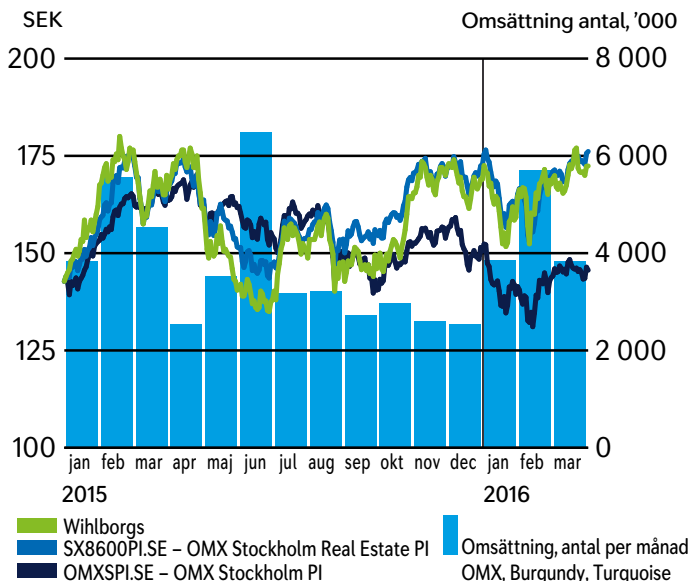
Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj, som äger 10,3 procent av de utestående aktierna.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 40 procent. Antalet aktieägare uppgår till 23 503.

STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS 31 MARS 2016

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	7 884	10,3
SEB fonder	3 472	4,5
Länsförsäkringar fonder	3 429	4,4
SHB fonder	2 244	2,9
Familjen Qviberg	2 162	2,8
Norges Bank	1 747	2,3
Tibia Konsult AB	813	1,1
DnB - Carlson fonder	751	1,0
Avanza Pension	598	0,8
Folketrygdfondet	595	0,8
Övriga aktieägare reg i Sverige	24 001	31,2
Övriga aktieägare reg utomlands	29 161	37,9
Totalt antal utestående aktier	76 857	100,0

KURSUTVECKLING 2015-01-01 – 2016-03-31



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

I årsredovisningen för 2015 sid 88–92 och 105–107 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 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.

Händelser efter rapportperioden

I april har Wihlborgs tecknat avtal om försäljning av fastigheten Belgien Norra 19 i Helsingborg vilken omfattar ca 9 000 m² och innehåller både kontor, butiker, vårdlokaler och bostäder. Det överenskomna priset är 187,5 Mkr och frånträde sker den 2 maj 2016.

Kommande rapporttillfällen

11 jul 2016

Delårsrapport jan–jun

20 okt 2016

Delårsrapport jan–sep

Malmö den 28 april 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 delårsrapport har inte varit föremål för
granskning av bolagets revisorer.*



I början av året presenterade stiftelsen AllBrights lista över Sveriges mest jämställda börsbolag. Wihlborgs tog en 5:e plats och var det bästa bolaget på Large Cap-listan.

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2016 jan-mar 3 mån	2015 jan-mar 3 mån	2015/16 apr-mar 12 mån	2015 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	497	470	1 937	1 910
Övriga intäkter	1	13	31	43
Summa intäkter	498	483	1 968	1 953
Driftskostnader	-79	-73	-241	-235
Reparation och underhåll	-16	-17	-77	-78
Fastighetsskatt	-25	-22	-97	-94
Tomträttsavgäld	-1	-1	-5	-5
Fastighetsadministration	-22	-25	-93	-96
Summa fastighetskostnader	-143	-138	-513	-508
Driftsöverskott	355	345	1 455	1 445
Central administration	-12	-11	-44	-43
Räntenetto	-105	-109	-423	-427
Förvaltningsresultat	238	225	988	975
Värdeförändring fastigheter	303	378	1 540	1 615
Värdeförändring derivat	-300	-196	165	269
Resultat före skatt	241	407	2 693	2 859
Aktuell skatt	-5	-2	-7	-4
Uppskjuten skatt	-34	-90	-521	-577
Periodens resultat¹	202	315	2 165	2 278
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²				
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	3	-1	0	-4
Summa totalresultat för perioden¹	205	314	2 165	2 274
Vinst per aktie ³	2,63	4,10	28,17	29,64
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 hänförligt 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 2016	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014
Hysesintäkter	497	475	485	480	470	468	458	468
Övriga intäkter	1	11	12	7	13	0	0	0
Driftskostnader	-79	-66	-43	-53	-73	-68	-40	-52
Reparation och underhåll	-16	-22	-19	-20	-17	-21	-18	-20
Fastighetsskatt	-25	-24	-23	-25	-22	-22	-21	-22
Tomträttsavgäld	-1	-1	-1	-2	-1	-1	-2	-1
Fastighetsadministration	-22	-25	-23	-23	-25	-24	-23	-22
Driftsöverskott	355	348	388	364	345	332	354	351
Förvaltningsresultat	238	232	271	247	225	200	224	223
Överskottsgrad, % *	71,2	70,9	77,5	74,4	70,6	70,9	77,3	75,0
Direktavkastning, % *	4,9	4,9	5,8	5,7	5,4	5,6	6,1	6,1
Soliditet, %	30,5	30,6	29,3	29,3	28,5	28,2	28,2	28,3
Avkastning eget kapital, %	9,0	44,5	19,7	34,8	17,7	11,9	4,6	2,3
Resultat per aktie, kr	2,63	12,17	4,97	8,41	4,10	2,67	1,01	0,51
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,10	3,02	3,53	3,21	2,93	2,60	2,91	2,90
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,67	3,08	3,85	2,94	3,45	2,62	3,23	2,37
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	162,52	155,54	142,98	134,47	134,59	126,76	118,12	114,34
Börskurs i % av långsiktigt substansvärde	106,1	109,9	104,9	100,4	123,7	112,6	105,0	111,9

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	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	29 196	24 998	28 623
Övriga anläggningstillgångar	249	201	247
Kortfristiga fordringar	176	170	88
Likvida medel	120	221	75
Summa tillgångar	29 741	25 590	29 033
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 081	7 281	8 876
Uppskjuten skatteskuld	2 231	1 719	2 199
Låneskulder	16 376	14 359	16 265
Derivat	1 179	1 344	879
Övriga långfristiga skulder	52	53	54
Kortfristiga skulder	822	834	760
Summa eget kapital och skulder	29 741	25 590	29 033

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015
Totalt eget kapital vid periodens början	8 876	6 967	6 967
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	8 876	6 967	6 967
Lämnad utdelning	-	-	-365
Periodens resultat	202	315	2 278
Övrigt totalresultat	3	-1	-4
Belopp vid periodens slut	9 081	7 281	8 876
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	9 081	7 281	8 876

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	355	345	1 445
Central administration	-12	-11	-43
Avskrivningar	0	0	1
Betalt finansnetto	-107	-109	-421
Betald inkomstskatt	-2	-2	-5
Förändring övrigt rörelsekapital	-29	42	47
Kassaflöde löpande verksamheten	205	265	1 024
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-78	-198	-2 155
Investeringar i befintliga fastigheter	-268	-252	-1 047
Avyttring av fastigheter	110	78	411
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	-4	-52
Kassaflöde investeringsverksamheten	-236	-376	-2 843
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-	-	-365
Förändring lån	79	261	2 188
Förändring övriga långfristiga skulder	-3	-	-
Kassaflöde finansieringsverksamheten	76	261	1 823
Periodens kassaflöde	45	150	4
Likvida medel vid periodens början	75	71	71
Likvida medel vid periodens slut	120	221	75

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–MAR

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Intäkter	224	223	131	125	93	92	49	30	497	470
Övriga intäkter	1	13	0	0	0	0	0	0	1	13
Kostnader	-64	-62	-45	-42	-24	-26	-10	-8	-143	-138
Driftsöverskott	161	174	86	83	69	66	39	22	355	345

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 resultat-räkningen. I intäkter ingår förutom hyresintäkter även

ersättningar för förtida lösen av hyresavtal. Skillnaden mellan driftsöverskottet 355 Mkr (345) och resultat före skatt 241 Mkr (407) består av central administration -12 Mkr (-11), räntenetto -105 Mkr (-109) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 3 Mkr (182).

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

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat 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.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hyresintäkter per m²

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	apr/mar 2015/16	jan-dec 2015
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	9,0	17,7	26,5	28,8
Avkastning på totalt kapital, %	8,8	11,4	10,7	11,3
Soliditet, %	30,5	28,5	30,5	30,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,0	3,3	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	56,1	57,4	56,1	56,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	2,0	1,8	1,8
AKTIERELATERADE				
Resultat per aktie, kr	2,63	4,10	28,17	29,64
Resultat före skatt per aktie, kr	3,14	5,30	35,04	37,20
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,10	2,93	12,86	12,69
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	2,67	3,45	12,54	13,32
Eget kapital per aktie I, kr	118,15	94,73	118,15	115,49
Eget kapital per aktie II, kr	147,18	117,10	147,18	144,10
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	162,52	134,59	162,52	155,54
Börskurs per aktie, kr	172,40	166,50	172,40	171,00
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	5,25
Aktiens direktavkastning, % ¹	-	-	-	3,1
Aktiens totalavkastning, % ¹	-	-	-	23,1
P/E-tal I, ggr	16,4	10,2	6,1	5,8
P/E-tal II, ggr	17,8	18,2	17,2	17,3
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	272	270	272	276
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	29 196	24 998	29 196	28 623
Direktavkastning, % – alla fastigheter	5,0	5,6	5,0	5,1
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,4	5,8	5,4	5,5
Uthyrbar yta, m ²	1 752 532	1 570 819	1 752 532	1 745 992
Hysesintäkter, kr per m ²	1 136	1 211	1 136	1 136
Driftsöverskott, kr per m ²	835	889	835	832
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	88	91	88	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	74	73	74	73
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	120	113	120	122

1) Beräknas enbart för kalenderår.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015
Intäkter	32	29	147
Kostnader	-32	-30	-127
Rörelseresultat	0	-1	20
Finansiella intäkter	164	146	1 894
Finansiella kostnader	-434	-317	-504
Resultat före skatt	-270	-172	1 410
Bokslutsdispositioner	0	0	119
Skatt	76	52	-55
Periodens resultat	-194	-120	1 474
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	-194	-120	1 474

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Andelar i koncernföretag	8 670	8 280	8 624
Fordringar hos koncernföretag	10 018	10 030	10 954
Övriga tillgångar	586	569	506
Kassa och bank	28	137	0
Summa tillgångar	19 302	19 016	20 084
Eget kapital	2 632	1 597	2 825
Skulder till kreditinstitut	12 753	11 639	13 059
Derivat	1 179	1 344	879
Skulder till koncernföretag	2 573	4 286	3 196
Övriga skulder	165	150	125
Summa eget kapital och skulder	19 302	19 016	20 084

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