

Wihlborgs Delårsrapport **2019** Januari–juni

JANUARI–JUNI 2019

Hysesintäkterna ökade med 11 procent
till 1 475 Mkr (1 330)

Driftsöverskottet ökade med 11 procent
till 1 063 Mkr (957)

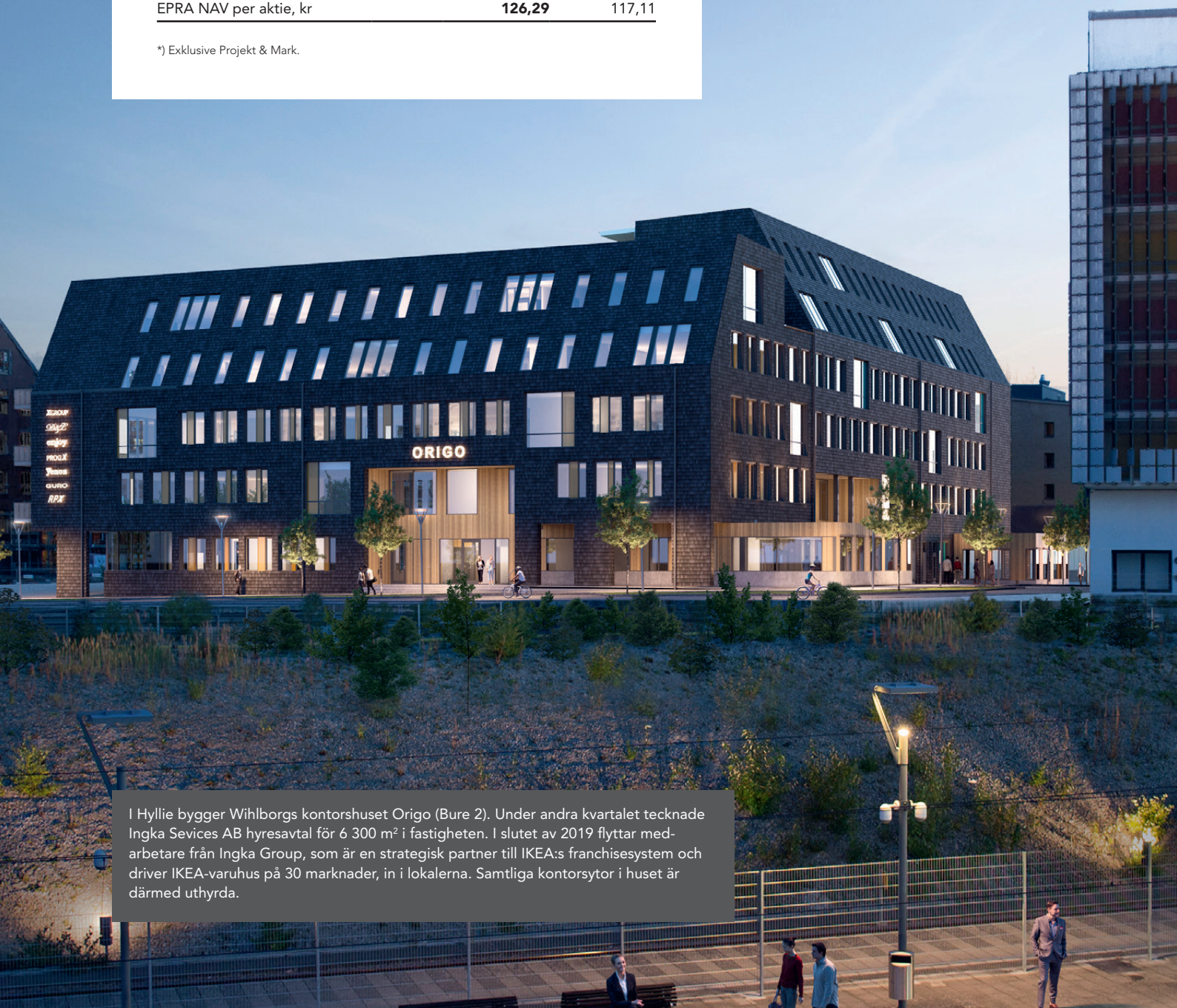
Förvaltningsresultatet ökade med
29 procent till 873 Mkr (679)

Periodens resultat uppgår till 927 Mkr
(923), motsvarande ett resultat per aktie
om 6,03 kr (6,00)

Januari-juni 2019

Koncernens nyckeltal, Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Hysesintäkter	1 475	1 330
Driftsöverskott	1 063	957
Förvaltningsresultat	873	679
Värdeförändring fastigheter	277	284
Värdeförändring derivat	-216	17
Periodens resultat	927	923
Resultat per aktie, kr	6,03	6,00
Överskottsgrad, %	72	72
Soliditet, %	35,1	34,7
Uthyrningsgrad, %*	93	94
EPRA NAV per aktie, kr	126,29	117,11

*) Exklusive Projekt & Mark.



I Hyllie bygger Wihlborgs kontorshuset Origo (Bure 2). Under andra kvartalet tecknade Ingka Services AB hyresavtal för 6 300 m² i fastigheten. I slutet av 2019 flyttar medarbetare från Ingka Group, som är en strategisk partner till IKEA:s franchisesystem och driver IKEA-varuhus på 30 marknader, in i lokalerna. Samtliga kontorsytor i huset är därmed uthyrda.

Innehåll

Vd-kommentar	04
Marknadskommentar	05
Intäkter, kostnader och resultat	06
Tillgångar	08
Skulder och eget kapital	12
Finansiella rapporter	15

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport jan–sep	24 oktober 2019
Bokslutskommuniké jan–dec	11 feb 2020
Delårsrapport jan–mar	28 april 2020

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

Denna information är sådan information som Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den **8 juli 2019 kl. 07.30 CEST**.

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 44,5 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 3,2 Mdkr. Wihlborgs är noterat på NASDAQ Stockholm, Large Cap.

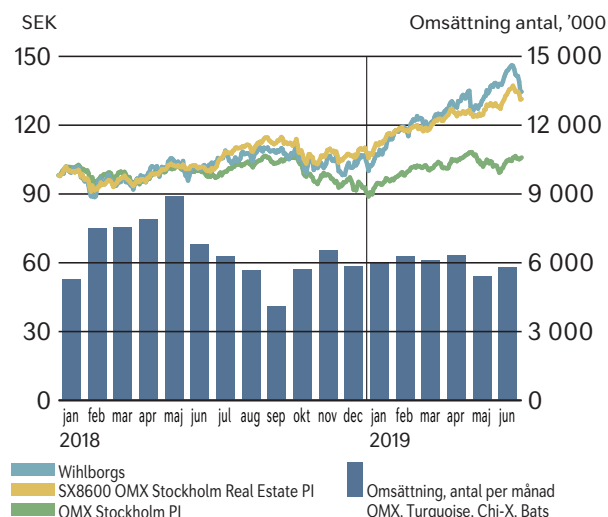
Finansiella mål

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter
- Soliditet lägst 30 procent
- Räntetäckningsgrad minst 2,0
- Belåningsgrad högst 60 procent

Se sidan 19 för utfall

Kursutveckling

180101–190630



KONTAKTPERSONER

Ulrika Hallengren, vd.
040-690 57 95, ulrika.hallengren@wihlborgs.se
Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef.
040-690 57 31, arvid.liepe@wihlborgs.se



Wihlborgs fortsätter med hög intensitet i en aktiv Öresundsregion. Vi investerar mer än någonsin i projekt, vi har genomfört transaktioner till ett värde av 4,4 miljarder kronor och vi har tecknat fler hyreskontrakt än vi någonsin gjort. Investeringarna har under perioden uppgått till 807 Mkr och förvärven är strategiskt viktiga för vår fortsatta expansion.

Allt detta ger positiva avtryck i resultaträkningen. Under det andra kvartalet ökade hyresintäkterna med 14 procent till 757 Mkr. Driftsöverskottet ökade med 13 procent och i kraft av lägre finansieringskostnader ökade förvaltningsresultatet med hela 32 procent.

Nettouthyrningen var under kvartalet god, totalt plus 30 Mkr. Det största nytecknade avtalet gällde 6 300 m² i Origo (Bure 2 i Hyllie) där Ingka Services från slutet av 2019 hyr samtliga återstående kontorsytor. I Malmö har vi även tecknat ett tioårigt avtal med Region Skåne om att uppföra en ny byggnad till Skånetransport på fastigheten Kirseberg 31:53. I Helsingborg har vi tecknat avtal med den nya

tech-hubben HETCH om att flytta in på 1 900 m² i Prisma när huset blir klart i slutet av 2020. Sammantaget upplever vi en fortsatt god efterfrågan på våra marknader.

Under kvartalet har vi genomfört två stora transaktioner. I april förvärvade vi Hermes 10 och 16 i Helsingborg vilka totalt omfattar 51 000 m². Fastigheterna är väl belägna strax söder om Helsingborg C och på lite längre sikt finns fortsatta utvecklingsmöjligheter. Förvärvet stärker vår position på kontorsmarknaden i Helsingborg ytterligare. I maj sålde vi fastigheten Landsdomaren 6 i Lund, omfattande 27 000 m², vilken i sin helhet hyrs av Region Skåne. Vi lämnar därmed en tillgång med ett långt kvarvarande hyresavtal med en offentlig hyresgäst, men med begränsad utvecklingspotential under kommande decennium. Vi är övertygade om att vi med vår aktiva förvaltning kan skapa större framtida värden i de fastigheter vi under året förvärvat i Helsingborg och Lund.

Även i Danmark skapar vi nya värden genom långsiktig förvaltning och utveckling. I Herlev fick vi möjligheten att i början av juli förvärva fastigheten Hörkaer 12 i ett område där vi redan äger flera fastigheter. Genom att vi nu i princip är ensam fastighetsägare i kvarteret kan vi i ännu högre grad vara aktiva i utvecklingen av området, helt i linje med vår strategi att ha en stark position på de delmarknader där vi finns.

”Vi investerar mer än någonsin, vi har genomfört flera strategiskt viktiga förvärv och vi tecknar fler hyreskontrakt än vi någonsin gjort.”

Efter ett antal större transaktioner, och efter att vi under kvartalet betalat utdelning till aktieägarna, är nu vår belåningsgrad drygt 55 procent. Vår ambition är att denna under kommande kvartal ska sjunka, och mot bakgrund av en god soliditet på över 35 procent och inte minst en mycket stark räntetäckningsgrad på 6,3 gånger står bolaget på en god finansiell grund.

Vår aktivitet är hög även inom hållbarhetsområdet. Vi har under många år jobbat målmedvetet för att minska vårt klimatavtryck och nu kan vi för 2019 nå målet att vara klimatneutrala i hela den svenska förvaltningsverksamheten. Det är ett steg på vägen att stimulera fortsatt förbättring för oss och för hela vår bransch men också ett sätt att vända på frågan och tydligt visa att det kostar att göra fel.

Samtidigt som vi har en hög aktivitetsnivå i koncernen fortsätter vi att hålla oss till vår strategi och gör det vi tycker att vi gör bäst – äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Öresunds-regionen. Det ska vi fortsätta med. På så sätt hjälper vi våra hyresgäster att växa och vi kan bidra till att regionen utvecklas. Det är det som gör att också Wahlborgs kommer att fortsätta växa.



Ulrika Hallengren, vd

Marknads- kommentar

SEB justerar i sin senaste Nordic Outlook, maj 2019, ner de globala tillväxtutsikterna för 2019 med två tiondelar till 3,3 procent. Nu börjar man se en stabilisering av den globala industrinedgången då optimismen ökar i EM-ekonomier i takt med bland annat en expansiv ekonomisk politik i Kina. SEB bedömer att den globala BNP accelererar till 3,5 procent under 2020.

SEB har justerat ner sin prognos för tillväxt i eurozonen till 1,1 procent för 2019, främst på grund av svagheter i Tyskland och Italien. Stämningssläget har försämrats det senaste året. Inom tillverkningsindustrin har framtidstron fallit markant. Tjänste- och byggsektorerna ser dock betydligt ljusare på framtiden och Tjänste-PMI ligger nu åter på samma nivå som under de goda tillväxtåren 2016–2017.

BNP i Sverige saktar in, påverkad av bland annat den dämpade internationella efterfrågan och det fallande bostadsbyggandet. Den svaga kronan och en fortsatt expansiv penningpolitik gör dock att tillväxten ligger nära trend 2019 och 2020. SEB håller fast vid sin tidigare prognos för 2019 om en tillväxttakt på 1,6 procent. Preliminära data för första kvartalet har varit så starka att SEB ser en uppåtrisk i prognosen. Svensk tillväxt kommer att fortsätta vara starkare än på många andra håll i Europa.

Under fjärde kvartalet 2018 återhämtades dansk BNP och tillväxttakten uppgick till 2,4 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Detta stärker SEB:s bild av att det endast varit en mild avmattning i ekonomin. Dansk konkurrenskraft är god och exporten väntas driva tillväxten framgent. För 2019 ligger prognosen för BNP-tillväxt oförändrat kvar på 2,0 procent.

Trots att arbetslösheten i industriländerna närmar sig den lägsta nivån sedan 1970-talet är inflationstrycket fortsatt begränsat, vilket ger centralbankerna möjlighet att skjuta lågkonjunkturen på framtiden. I Sverige bedömer SEB att Riksbanken kommer att skjuta ytterligare på räntehöjningen till juni 2020. Därefter tror inte SEB på ytterligare höjningar under prognosperioden och reporäntan förväntas således att ligga på 0 procent vid utgången av 2020.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-jun 2019

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2018 och balansposter för tidpunkten 2018-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 475 Mkr (1 330). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 161 Mkr (132). Förvärv och försäljningar av fastigheter har bidragit med 70 Mkr till ökningen av intäkterna. Av intäkterna avser 12 Mkr tilläggsdebiteringar som gäller slutavräkning för kostnader 2018. Övrig ökning förklaras av färdigställda projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt. Dessutom har en starkare dansk krona medfört en ökning av intäkterna med 9 Mkr.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 11 procent jämfört med samma period 2018.

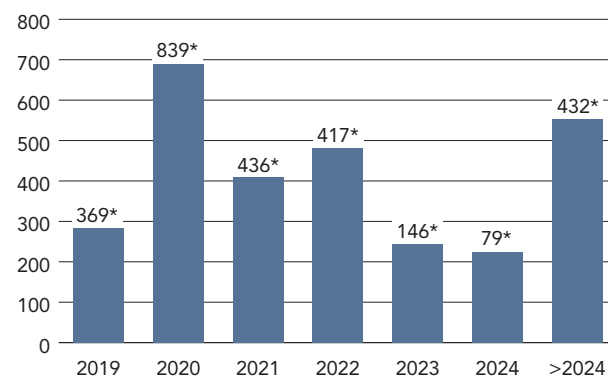
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, är 93 procent vilket är en procentenhet lägre jämfört med årsskiftet.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 169 Mkr (146). Periodens uppsägningar har uppgått till 122 Mkr (82). Detta innebär en nettouthyrning om 47 Mkr (64).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 juni 2019

Årligt hyresvärde, Mkr

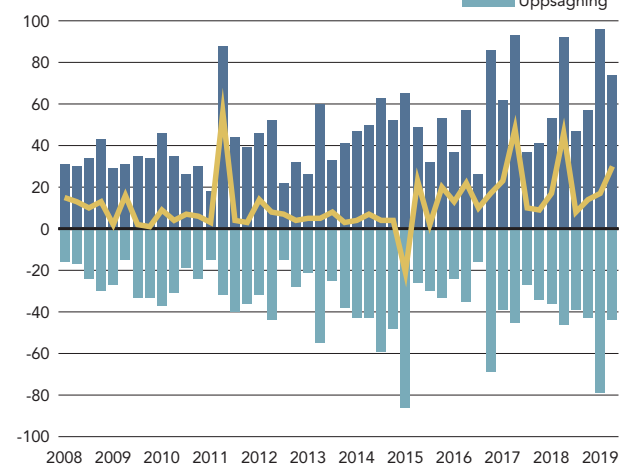
*Antal kontrakt exklusive bostads- och parkeringsavtal.



Nettouthyrning, kvartalsvis

Mkr

Netto
Nyuthyrning
Uppsägning



Under andra kvartalet färdigställdes kontorshuset Dungen (Gimle 1) i Hyllie där Tullverket är största hyresgäst. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld, har gedigna materialval och ett generöst grönskande atrium med stora fönsterpartier.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 412 Mkr (373). Ökningen förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt.

I kvartalshistoriken på sidan 17 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 063 Mkr (957) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (72). Av ökningen är 45 Mkr hänförligt till fastighetsförvärv och försäljningar.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 35 Mkr (32).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -152 Mkr (-246), varav ränteintäkterna uppgick till 9 Mkr (5).

Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 161 Mkr (251). De minskade räntekostnaderna har påverkats av den omstrukturering av räntederivatportföljen som genomfördes i fjärde kvartalet

2018. Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under perioden till 29 Mkr (145). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 1,39 procent, jämfört med 1,40 procent vid årsskiftet.

Tomträttsavgäld redovisas från 2019 som en finansiell kostnad till skillnad mot tidigare då denna redovisats som en fastighetskostnad. Tomträttsavgälden uppgick till 3 Mkr (2).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 873 Mkr (679).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 934 Mkr (980). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 277 Mkr (284). Värdeförändringar på derivat uppgick till -216 Mkr (17), vilket främst beror på förändrade marknadsräntor.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 927 Mkr (923). Den totala skatten uppgick till 7 Mkr (57), varav aktuell skatt 29 Mkr och uppskjuten skatt var positiv med 22 Mkr. Uppskjuten skatt har påverkats positivt med 198 Mkr till följd av försäljning av en fastighet via bolag.



Den 25 april hölls Wihlborgs årsstämma på Slaghuset i Malmö. Wihlborgs egen personal var traditionsenligt på plats för att välkomna deltagarna som fick veta mer om både stadsutveckling och hållbarhetsarbete.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2019

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 juni 2019. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2019.

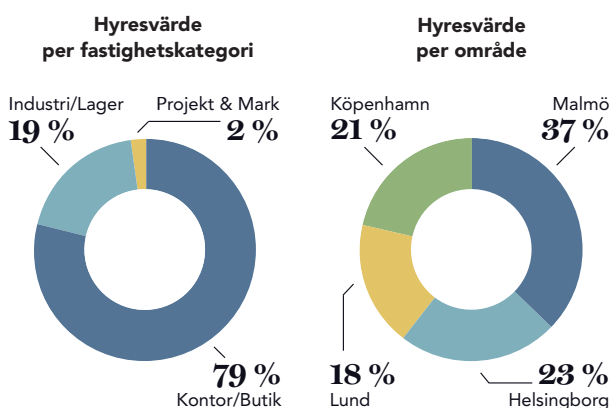
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för juli 2019, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 juni 2019 av 313 fastigheter (310) med en uthyrbar yta om 2 175 000 m² (2 106 000).

10 av fastigheterna (10) innehåller tomtträtt. Redovisat värde uppgick till 44 455 Mkr (42 146), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 3 242 Mkr (2 997) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 2 982 Mkr (2 796). Jämfört med 12 månader tidigare uppgick ökningen i kontrakterade hyresintäkter till 2,9 procent i lika bestånd.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (95) och för industri/lager till 91 procent (90). Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 79 respektive 19 procent av totalt hyresvärde, och resterande 2 procent är hänförligt till projekt/mark.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, från förvaltningsfastigheterna är 2 278 Mkr (2 168) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 41 891 Mkr (40 039) innebär en aktuell direktavkastning om 5,4 procent (5,4). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,2 procent (5,2) för kontor/butik och 6,9 procent (6,7) för industri/lager.



Wihlborgs har tecknat avtal med den nya tech-hubben HETCH som startar i Helsingborg i augusti 2019. I HETCH ska startups, snabbväxande techbolag och etablerade företag kunna bedriva forskning och utveckling inom techområdet. När kontorshuset Prisma (Ursula 1) i Oceanhamnen står klart i slutet av 2020 flyttar HETCH in på 1 900 m².

Värdeförändringar fastigheter

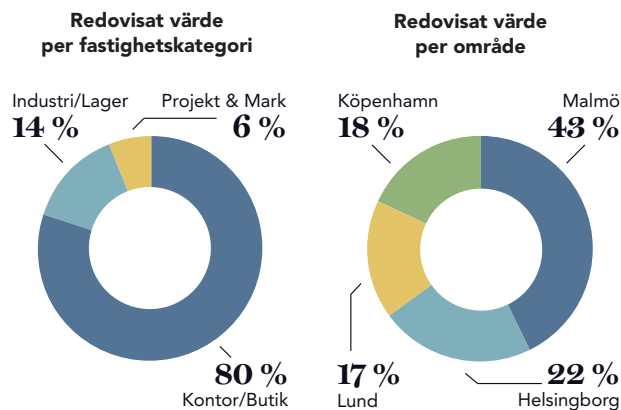
Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Värderingen av fastigheterna per 2019-06-30 har i huvudsak skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 277 Mkr (284). Huvuddelen av värdeökningen kommer från ökad uthyrning av projekt och stigande hyror, medan avkastningskraven varit i stort sett oförändrade.

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

Per den 30 juni 2019 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 44 455 Mkr (42 146).

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2019	42 146
Förvärv	2 665
Investeringar	807
Avyttringar	-1 710
Värdeförändring	277
Valutaomräkningar	270
Redovisat värde 30 juni 2019	44 455



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 807 Mkr (543).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 2 242 Mkr, varav 1 200 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 272 Mkr (371) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 1 693 Mkr (940).

Pågående projekt >50 mkr, 30 juni 2019

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 190630, Mkr
Kranen 2	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2019	9 000	100	209	174
Polisen 5	Kontor/Butik	Helsingborg	Q3 2019	4 000	100	182	175
Bure 2	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2019	6 800	100	238	154
Elefanten 40	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2019	8 200	100	57	2
Raffinaderiet 5	Kontor/Butik	Lund	Q4 2019	1 900	25	63	41
Forskaren 1	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2020	4 000	0	97	32
Kirseberg 31:53	Industri/Lager	Malmö	Q3 2020	2 300	100	58	0
Stenåldern 7	Industri/Lager	Malmö	Q4 2020	4 300	100	78	8
Ursula 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	13 000	20	405	120
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	8 800	30	257	61
Musköten 20	Kontor/Butik	Helsingborg	Q4 2020	4 400	100	97	4
Summa				66 700		1 741	771

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	357 192	47 913	262 026	32 556	17 188	716 875	33
Helsingborg	198 789	61 180	286 271	41 535	12 408	600 183	28
Lund	201 159	18 191	32 752	4 429	9 224	265 755	12
Köpenhamn	393 085	7 402	92 122	12 699	86 814	592 122	27
Totalt	1 150 225	134 686	673 171	91 219	125 634	2 174 935	100
Andel, %	53	6	31	4	6	100	

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 m² hotell.2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 m² bostäder.3) I övrig yta Lund ingår 8 215 m² hotell.4) I övrig yta Köpenhamn ingår 38 848 m² datahall, 5 600 m² hotell och 7 464 m² bostäder.**Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde**

Område/ fastighets- kategori	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	49	425	14 777	922	2 173	95	879	670	76	701	4,7
Industri/Lager	47	245	2 388	221	903	91	201	148	74	160	6,7
Projekt & Mark	24	47	1 931	70	1 481	-	45	35	-	37	-
Totalt Malmö	120	717	19 097	1 214	1 693	93	1 125	853	76	898	4,7
Helsingborg											
Kontor/Butik	32	228	6 133	436	1 916	95	413	312	76	326	5,3
Industri/Lager	62	373	3 155	323	867	93	299	218	73	235	7,4
Projekt & Mark	12	-	452	-	-	-	-	-1	-	-	-
Totalt Helsingborg	106	600	9 740	759	1 265	94	712	529	74	560	5,8
Lund											
Kontor/Butik	25	243	7 341	556	2 288	90	498	353	71	393	5,4
Industri/Lager	4	23	194	18	791	99	18	15	82	15	7,9
Projekt & Mark	4	-	167	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Lund	33	266	7 701	574	2 160	90	516	368	71	408	5,3
Köpenhamn											
Kontor/Butik	45	539	7 357	649	1 204	91	592	382	65	423	5,7
Industri/Lager	8	54	546	46	863	80	37	24	63	26	4,7
Projekt & Mark	1	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	54	592	7 917	695	1 173	91	629	405	64	449	5,7
Totalt Wihlborgs	313	2 175	44 455	3 242	1 491	92	2 982	2 155	72	2 315	5,2
Totalt exklusive projekt och mark	272	2 128	41 891	3 172	1 491	93	2 937	2 121	72	2 278	5,4



I april förvärvade Wihlborgs Hermes 10 och 16 i centrala Helsingborg med totalt 51 000 m² uthyrningsbar yta. Fastigheterna ligger strax söder om Helsingborg C.

Fastighetstransaktioner

Under andra kvartalet förvärvade Wihlborgs fastigheterna Hermes 10 och 16, kända som Tretornfabriken, i centrala Helsingborg. Fastigheterna omfattar totalt 51 000 m² uthyrningsbar yta och bland de större hyresgästerna finns Lunds universitet, Helsingborgs stad, WSP, IKEA IT och Capgemini.

Under kvartalet avyttrades fastigheten Landsdomaren 6 i Lund omfattande totalt 27 500 m² uthyrningsbar yta.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari-juni 2019

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2019, Mkr ¹
Förvärv							
1	Nya Vattentornet 2	Lund	Lund Ideon	Kontor/Butik	24 000		
1	Nya Vattentornet 4	Lund	Lund Ideon	Kontor/Butik	25 000		
1	Ursula 1	Helsingborg	Helsingborgs Centrum	Projekt & Mark	-		
1	Pulpeten 5	Malmö	Malmö City Söder	Projekt & Mark	-		
2	Hermes 10	Helsingborg	Helsingborgs Centrum	Kontor/Butik	51 000		
2	Hermes 16	Helsingborg	Helsingborgs Centrum	Kontor/Butik	-		
Förvärv totalt 2019					100 000	2 665	40
Försäljningar							
1	Glentevej 61-65	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Projekt & Mark	9 935		
1	Glentevej 67-69	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Kontor/Butik	8 490		
2	Landsdomaren 6	Lund	Centrum/Gastelyckan	Kontor/Butik	27 500		
Försäljningar totalt 2019					45 925	1 710	28

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

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni 2019 till 15 905 Mkr (15 530) och soliditeten till 35,1 procent (36,3).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 24 667 Mkr (22 814) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 1,39 procent (1,40).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 24,7 miljarder kronor, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 55,5 procent (54,1).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 30 juni 2019 till 3,1 år (3,5). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 5,9 år (6,0).

Ränte- och låneförfallostruktur 30 juni 2019

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2019	10 740	1,15	1 250	1 250
2020	2 887	0,82	4 920	4 420
2021	1 630	1,11	7 115	6 828
2022	1 130	1,31	6 351	5 445
2023	2 130	1,40	0	0
<2023	6 149	2,07	6 724	6 724
Totalt	24 667	1,37*	26 360	24 667

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

Räntederivatportfölj 30 juni 2019

Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2020	1 630	-0,04
2021	1 630	0,20
2022	1 130	0,32
2023	2 130	0,41
2024	1 288	0,56
2025	788	0,82
2026	752	0,96
2027	752	1,05
2028	752	1,12

Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av perioden till 242 Mkr (26), vilket inneburit en negativ värdeförändring under första halvåret med 216 Mkr (+17).

I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde.

Se sid 99 i årsredovisningen för 2018 för värderingsmetodik räntederivat.

Övrigt

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet heltidsanställda i Wihlborgs 208 personer (187), varav 94 inom fastighetservice.

I Malmö finns 70 medarbetare, 29 i Helsingborg, 25 i Lund och 84 i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 38 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 under perioden investerat 736 Mkr (20), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier samt övriga andelar.

Se sidan 18 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2018 på sid 106–107 finns en beskrivning av samtliga andelar i andra bolag.

Största ägare i Wihlborgs

Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj och bolag som äger 10,3 procent av de utestående aktierna. Uppgift om ägande per 30 juni 2019 saknas vid rapportens upprättande.

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 2018 sid 79–84 och 100–101 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.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som anges nedan avseende IFRS 16. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2.

De finansiella rapporterna återfinns på sidan 15.

Från och med 1 januari 2019 ersattes IAS 17 med IFRS 16 Leasingavtal. Wihlborgs tillämpar inte standarden retroaktivt, vilket innebär att jämförelsetalen för 2018 inte har räknats om. Standarden innebär att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning som en nyttjanderätt. Nyttjanderätten och skulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Som leasegivare bedöms förändringen inte påverka Wihlborgs redovisning. För Wihlborgs som leasetagare är det främst tomträttsavgälderna som är väsentliga. Per 1 januari 2019 uppgår leasingskulden till 157 Mkr varav 146 Mkr avser tomträttsavgälder. Motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas i rapporten över finansiell ställning. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat tills avgälden förhandlas om. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare då denna redovisades som en driftskostnad. Beräknad tomträttsavgäld för 2019 uppgår till cirka 4 Mkr. Förvaltningsresultatet kommer att vara oförändrat. Redovisningen får en liten påverkan på vissa nyckeltal som till exempel soliditet.



I juni byggstartades Wihlborgs nybyggnadsprojekt för försvarsbolaget Mildef på Musköten 20 på Berga i Helsingborg. Starten markerades av att Adam Mentel, Mildef, Ulrika Hallengren, Wihlborgs, och Christian Orsing, ordförande i stadsbyggnadsnämnden, tog ett gemensamt första spadtag.

Nya skatteregler för företagssektorn

Den 1 januari 2019 började de nya skattereglerna för företagssektorn, som bland annat innehåller ränteavdragsbegränsningar, att gälla. Reglerna innebär även sänkt skatt i två steg; 21,4 procent 2019–2020 och 20,6 procent från och med 2021.

För Wihlborgs innebär de nya reglerna ett ökat beskattningsunderlag samtidigt som den nominella skattesatsen sänks. Den betalda skatten bedöms dock inte öka väsentligt de närmsta åren på grund av de nya reglerna, under förutsättning att en effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske.

Händelser efter rapportperioden

I juli har Wihlborgs förvärvat två fastigheter i Danmark för en köpeskilling om 153 MDKK. Fastigheten Hörkaer 12 är belägen i Herlev och fastigheten Brydehusvej 30 ligger i Ballerup. Totalt omfattar fastigheterna 17 000 m² uthyrningsbar yta.

Malmö den 8 juli 2019

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Anders Jarl ordförande	Per-Ingemar Persson vice ordförande	Tina Andersson ledamot
---------------------------	--	---------------------------

Sara Karlsson ledamot	Jan Litborn ledamot	Helen Olausson ledamot
--------------------------	------------------------	---------------------------

Johan Qviberg
ledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.



Under andra kvartalet tecknades avtal med Region Skåne efter att Wihlborgs vunnit en upphandling avseende en transportanläggning för Skånetransport. Wihlborgs kommer att bygga en anläggning om 2 300 m² med tillhörande parkeringsplatser och logistiktor och Region Skåne hyr anläggningen med 11 000 m² tomtyta på ett tioårigt avtal.

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2019 apr-jun 3 mån	2018 apr-jun 3 mån	2019 jan-jun 6 mån	2018 jan-jun 6 mån	2018/2019 jul-jun 12 mån	2018 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	757	662	1 475	1 330	2 829	2 684
Driftskostnader	-96	-81	-220	-200	-399	-379
Reparation och underhåll	-19	-20	-40	-40	-88	-88
Fastighetsskatt	-50	-36	-94	-77	-172	-155
Tomträttsavgäld	0	-1	0	-2	-3	-5
Fastighetsadministration	-29	-27	-58	-54	-120	-116
Summa fastighetskostnader	-194	-165	-412	-373	-782	-743
Driftsöverskott	563	497	1 063	957	2 047	1 941
Central administration	-18	-17	-35	-32	-68	-65
Ränteintäkter	5	2	9	5	15	11
Räntekostnader	-81	-128	-161	-251	-392	-482
Tomträttsavgäld	-2	0	-3	0	-3	0
Resultatandel i joint ventures	0	0	0	0	1	1
Förvaltningsresultat	467	354	873	679	1 600	1 406
Värdeförändring fastigheter	204	238	277	284	1 305	1 312
Värdeförändring derivat	-135	0	-216	17	731	964
Förtidsinlöst värdeförändring derivat	0	0	0	0	-927	-927
Resultat före skatt	536	592	934	980	2 709	2 755
Aktuell skatt	-20	-10	-29	-20	-48	-39
Uppskjuten skatt	100	38	22	-37	-254	-313
Periodens resultat¹	616	620	927	923	2 407	2 403
ÖVRIGT TOTALRESULTAT²						
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	12	5	24	23	16	15
Summa totalresultat för perioden¹	628	625	951	946	2 423	2 418
Vinst per aktie ³	4,01	4,03	6,03	6,00	15,66	15,63
Antal aktier vid periodens slut, tusental ⁴	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental ⁴	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713

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 och därmed heller ingen utspädningsseffekt att beakta.

4) Omräkning har skett för under maj 2018 genomförd aktiesplit 2:1.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	44 455	39 856	42 146
Nyttjanderättstillgång tomträtter	146	-	-
Övriga anläggningstillgångar	348	345	351
Kortfristiga fordringar	208	129	62
Likvida medel	173	219	183
Summa tillgångar	45 330	40 549	42 742
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15 905	14 058	15 530
Uppskjuten skatteskuld	3 266	3 018	3 295
Låneskulder	24 667	21 513	22 814
Leasingskuld	156	-	-
Derivat	242	926	26
Övriga långfristiga skulder	69	57	67
Kortfristiga skulder	1 025	977	1 010
Summa eget kapital och skulder	45 330	40 549	42 742

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	jan-jun 2019	jan-jun 2018	jan-dec 2018
Totalt eget kapital vid periodens början	15 530	13 592	13 592
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	15 530	13 592	13 592
Lämnad utdelning	-576	-480	-480
Periodens resultat	927	923	2 403
Övrigt totalresultat	24	23	15
Belopp vid periodens slut	15 905	14 058	15 530
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	15 905	14 058	15 530

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	jan-dec 2018
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	563	497	1 063	957	1 941
Central administration	-18	-17	-35	-32	-65
Ej kassaflödespåverkande poster	3	0	5	1	4
Betalt finansnetto	-82	-124	-163	-248	-489
Betald inkomstskatt	0	0	-2	-1	-14
Förändring övrigt rörelsekapital	-9	-13	-160	-47	112
Kassaflöde löpande verksamheten	457	343	708	630	1 489
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-1 255	-59	-2 665	-208	-900
Investeringar i befintliga fastigheter	-401	-261	-807	-543	-1 239
Avyttring av fastigheter	1 400	144	1 710	144	195
Förändring övriga anläggningstillgångar	-3	-7	13	-33	-42
Kassaflöde investeringsverksamheten	-259	-183	-1 749	-640	-1 986
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	-576	-480	-576	-480	-480
Ökning låneskuld	77	329	1 609	528	1 896
Förändring andra långfristiga skulder	0	2	-2	2	12
Förtidsinlösen derivat	-	-	-	-	-927
Kassaflöde finansieringsverksamheten	-499	-149	1 031	50	501
Periodens kassaflöde	-301	11	-10	40	4
Likvida medel vid periodens början	474	208	183	179	179
Likvida medel vid periodens slut	173	219	173	219	183

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017
Hysesintäkter	757	718	687	667	662	668	633	613
Driftskostnader	-96	-124	-105	-74	-81	-119	-99	-69
Reparation och underhåll	-19	-21	-29	-19	-20	-20	-24	-17
Fastighetsskatt	-50	-44	-39	-39	-36	-41	-36	-33
Tomträttsavgäld	-	-	-1	-2	-1	-1	-2	-1
Fastighetsadministration	-29	-29	-34	-28	-27	-27	-32	-26
Driftsöverskott	563	500	479	505	497	460	440	467
Förvaltningsresultat	467	406	355	372	354	325	295	333
Periodens resultat	616	311	934	546	620	303	1 073	603
Överskottsgrad, %	74,4	69,6	69,7	75,7	75,1	68,9	69,5	76,2
Direktavkastning, %	5,1	4,6	4,7	5,0	5,0	4,7	4,7	5,3
Soliditet, %	35,1	35,2	36,3	35,7	34,7	34,7	34,7	33,3
Räntabilitet på eget kapital, %	15,5	7,9	24,8	15,2	17,7	8,8	32,9	19,7
Resultat per aktie, kr	4,01	2,02	6,08	3,55	4,03	1,97	6,98	3,92
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,04	2,64	2,31	2,42	2,30	2,11	1,92	2,17
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,97	1,63	3,23	2,35	2,23	1,87	2,26	2,79
EPRA NAV per aktie, kr	126,29	125,75	122,64	120,58	117,11	116,41	114,00	105,72
Börskurs i % av EPRA NAV per aktie	106,6	100,8	83,5	88,7	88,5	83,1	86,1	94,2
Redovisat fastighetsvärde	44 455	43 839	42 146	40 260	39 856	39 396	38 612	36 928
Eget kapital	15 905	15 853	15 530	14 600	14 058	13 913	13 592	12 513
Balansomslutning	45 330	45 039	42 742	40 883	40 549	40 127	39 217	37 580

Se definitioner av nyckeltal på wihlborgs.se

Segmentsrapportering för koncernen jan-jun

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	552	530	335	294	273	201	315	305	1 475	1 330
Fastighetskostnader	-142	-142	-80	-81	-79	-53	-111	-97	-412	-373
Driftsöverskott	410	388	255	213	194	148	204	208	1 063	957

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 1 063 Mkr (957) och resultat före skatt 934 Mkr (980) består av central administration -35 Mkr (-32), finansnetto -155 Mkr (-246) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 61 Mkr (301).

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-jun 2019	jan-jun 2018	jan-dec 2018
Intäkter	85	76	162
Kostnader	-91	-84	-176
Rörelseresultat	-6	-8	-14
Finansiella intäkter	1 453	1 508	1 682
Finansiella kostnader	-453	-383	-586
Resultat före skatt	994	1 117	1 082
Bokslutsdispositioner	-	-	156
Skatt	63	31	-18
Periodens resultat	1 057	1 148	1 220

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Andelar i koncernföretag	10 241	9 075	9 860
Fordringar hos koncernföretag	14 338	12 295	12 008
Övriga tillgångar	669	626	576
Kassa och bank	258	57	2
Summa tillgångar	25 506	22 053	22 446
Eget kapital	5 089	4 536	4 608
Skulder till kreditinstitut	17 690	14 136	14 974
Derivat	242	926	26
Skulder till koncernföretag	2 320	2 215	2 752
Övriga skulder	165	240	86
Summa eget kapital och skulder	25 506	22 053	22 446

Koncernens nyckeltal				
Mkr	jan–jun 2019	jan–jun 2018	jul–jun 2018/2019	jan–dec 2018
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	11,8	13,4	16,1	16,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,6	7,0	8,6	8,8
Soliditet, %	35,1	34,7	35,1	36,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,3	3,7	5,1	3,9
Belåningsgrad fastigheter, %	55,5	54,0	55,5	54,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,6	1,5
Aktierelaterade¹				
Resultat per aktie, kr	6,03	6,00	15,66	15,63
Resultat före skatt per aktie, kr	6,08	6,38	17,62	17,92
EPRA EPS, kr	5,27	4,05	9,28	8,06
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	4,61	4,10	10,19	9,69
Eget kapital per aktie I, kr	103,47	91,46	103,47	101,03
Eget kapital per aktie II, kr	124,72	111,09	124,72	122,47
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	126,29	117,11	126,29	122,64
Börskurs per aktie, kr	134,60	103,64	134,60	102,40
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,75
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	3,7
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	7,5
P/E-tal I, ggr	11,2	8,6	8,6	6,6
P/E-tal II, ggr	12,8	12,8	14,5	12,7
Antal aktier vid periodens slut, tusental ¹	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental ¹	153 713	153 713	153 713	153 713
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	313	308	313	310
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	44 455	39 856	44 455	42 146
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,8	4,9	4,8	4,9
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,1	5,1	5,0	5,1
Uthyrbar yta, kvm	2 174 936	2 068 249	2 174 936	2 105 851
Hyresvärde, kr per kvm	1 491	1 386	1 491	1 423
Driftsöverskott, kr per kvm	991	943	991	972
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	92	93	92	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	93	94	93	94
Estimerad överskottsgrad, %	72	73	72	73
Medarbetare				
Antal anställda vid periodens slut	208	165	208	187

1) Omräkning har skett för under maj 2018 genomförd aktiesplit 2:1.

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på wihlborgs.se

Rum för mer

Öresundsregionen fortsätter att övertyga och på Wihlborgs visar vi dagligen hur äkta närhet och engagemang skapar rum för mer möjligheter. För våra hyresgäster. I stad och kvarter. Och för hela vår fantastiska region. Välkommen att upptäcka mer med oss.

**Malmö – Huvudkontor**

Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97, 201 20 Malmö
Besök: Stora Varvgatan 11A
Telefon: 040-690 57 00

Helsingborg

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

Lund

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

Danmark

Wihlborgs A/S
Mileparken 22A
DK-2740 Skovlunde, Danmark
Telefon: +45 396 161 57