

## Wihlborgs ännu starkare

**Hysesintäkterna ökade med  
6 procent till 2 030 Mkr (1 910)**

**Driftsöverskottet\* ökade med  
8 procent till 1 513 Mkr (1 402)**

**Förvaltningsresultatet\* ökade  
med 11 procent till 1 030 Mkr (932)**

**Årets resultat uppgår till 2 976 Mkr  
(2 278), motsvarande ett resultat  
per aktie om 38,72 kr (29,64)**

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

Koncernens nyckeltal, Mkr	2016	2015	2016	2015
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	525	475	2 030	1 910
Driftsöverskott*	379	337	1 513	1 402
Förvaltningsresultat*	263	221	1 030	932
Värdeförändringar	1 348	930	2 239	1 884
Periodens resultat	1 306	935	2 976	2 278
Resultat per aktie, kr	16,99	12,17	38,72	29,64
Överskottsgrad, %*	72	71	75	73
Soliditet, %	34,3	30,6	34,3	30,6
Uthyrningsgrad, %**	92	91	92	91

\* Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

\*\* Exklusive Projekt & Mark.

Se nyckeltalsdefinitioner på sidan 18–19.



Fastigheten Engholm Parkvej 8 i Allerød, är en av de 13 fastigheter som Wihlborgs köpte av det danska pensionsbolaget Unipension.

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 32,8 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

\*Se sidan 18-19 för definitioner och utfall

04

VD-/marknads-  
kommentar

06

Intäkter, kostnader,  
resultat

08

Tillgångar

13

Skulder och  
eget kapital

16

Finansiella  
rapporter

18

Nyckeltal

## Ekonomisk information 2017

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

Delårsrapport jan – mars

26 april 2017

Delårsrapport jan – jun

10 juli 2017

Delårsrapport jan – sep

23 oktober 2017

Produktion Wihlborgs.

Fotograf Peter Westrup, Felix Gerlach, Wihlborgs.

# VD-kommentar

Wihlborgs kunde efter ett starkt sista kvartal leverera ett mycket bra resultat för helåret 2016 och vi kan åter konstatera att det var ett rekordår både vad gäller hyresintäkter och resultat.

Under det fjärde kvartalet uppgick hyresintäkterna till 525 Mkr vilket är en uppgång med 11 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Kostnadsnivån är fortsatt låg och under kvartalet kan vi redovisa en överskottsgrad om över 72 procent vilket är ovanligt högt för att vara i det fjärde kvartalet. Det ger oss ett driftsöverskott om 379 Mkr, 12 procent mer än motsvarande kvartal 2015 om man bortser från ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt. Förvaltningsresultatet blev 263 Mkr under kvartalet, men då bör man beakta att vi haft en positiv effekt av resultatandelar från vårt joint venture Hälsostaden Ängelholm om 13 Mkr. Men även om man exkluderar detta har förvaltningsresultatet ökat med 13 procent.

Transaktionsmarknaden i Sverige är fortsatt stark vilket ger utslag i fastighetsvärderingen. Vid årsskiftet värderas hela vårt

bestånd av externa värderare och bara under det fjärde kvartalet kan vi redovisa positiva värdeförändringar på våra fastigheter på 1 062 Mkr. Därmed uppgår vårt totala fastighetsvärde till 32,8 Mdkr. På helåret har värdet på våra fastigheter ökat med 2 504 Mkr. Merparten, 1 975 Mkr, kommer från ökade hyror och sänkta avkastningskrav på våra förvaltningsfastigheter. Men 529 Mkr av värdeökningen är ett resultat av vår projektverksamhet. Vårt långsiktiga substansvärde (EPRA NAV) uppgår per årsskiftet till 195 kr per aktie, vilket ger en ökning med 29 procent under året, justerat för utdelning.

Mot bakgrund av det starka resultatet stärks även vår balansräkning. Soliditeten är nu över 34 procent och belåningsgraden ligger på 53,6 procent. I en marknad med god värdetillväxt är det naturligt att arbeta med en något lägre belåningsgrad, men det ger oss även en stabil plattform för att fortsätta växa och utveckla bolaget.

Och växer gör vi, bland annat genom förvärv, där vi under året framför allt har köpt fastigheter i Köpenhamn. Totalt har



vi förvärvat över 100 000 m<sup>2</sup> på den danska marknaden under året och vi har stärkt vår position på delmarknaderna i Herlev, Brøndby och Høje Taastrup, men även fått ett fotfäste på nya delmarknader. Köpenhamn är en stor marknad där vi ser en förbättrad efterfrågan och ytterligare tillväxtpotentialer.

Vi växer också genom våra projekt. Under året har vi färdigställt större projekt i fastigheterna Terminalen 1 (Knutpunkten) i Helsingborg, samt Gängtappen 1, Nora 11, Kranen 8 och Uven 9, alla i Malmö. Och vi fortsätter att bygga. Nu pågående projekt inkluderar Sirius 3 i centrala Malmö, Gimle 1 (Dungen), vårt första projekt i Hyllie där Tullverket ska flytta in, Posthornet 1 i centrala Lund, samt Polisen 4 i Helsingborg som är en tillbyggnad för Domstolsverket. Vår investeringsnivå under 2016 har varit hög och kommer fortsätta vara så under 2017.

Ytterligare ett sätt att mäta vår tillväxt är nettouthyrningen. Denna blev för det fjärde kvartalet positiv med 17 Mkr och för helåret plus 62 Mkr. Aktivitetsnivån är hög och vi ser bra tillväxt på våra delmarknader i Öresundsregionen, drivet både av befintliga företag och organisationer och av en inflyttning av verksamheter.

Tillgången till kapital är fortsatt god. Att de långa räntorna stigit under slutet av 2016 påverkar oss endast i begränsad omfattning då vi normalt har rörlig ränta som bas i våra låne-

avtal och därtill har en betydande del av våra lån säkrade via ränteswappar. Kapitalmarknaden är idag ett attraktivt alternativ till bankfinansiering och vi lånade i januari ytterligare 500 Mkr via Svensk FastighetsFinansiering som emitterade en tvåårig obligation med en fast ränta om 0,50 procent.

Vår utdelningspolicy är oförändrad och styrelsen har beslutat föreslå årsstämman en utdelning om 5,75 kr per aktie. Detta är en ökning med cirka tio procent jämfört med utdelningen föregående år.

När jag nu summerar 2016 vill jag ta tillfället i akt och tacka våra hyresgäster för att de väljer våra lokaler. Vårt mål är ju att erbjuda attraktiva och ändamålsenliga lokaler där våra hyresgäster kan utveckla sina verksamheter på bästa sätt. På så vis kan vi bidra till en positiv utveckling i hela vår region. Självklart vill jag också tacka alla våra medarbetare som med sitt stora engagemang gör så att Wihlborgs fortsätter att utvecklas och att vi tillsammans sprider arbetsglädje hos oss och våra hyresgäster.

## Marknadskommentar

Svensk ekonomi hör fortfarande till de snabbast växande i Europa även om tillväxten bromsade in något 2016. Arbetsförmedlingens prognosundersökning som genomförts under hösten 2016 indikerar en fortsatt positiv stämningssbild. Skåne län befinner sig liksom tidigare bland de län som visar den starkaste jobbtillväxten i hela landet.

Arbetsförmedlingen indikerar en fortsatt positiv sysselsättningstrend, även om tillväxttakten bedöms bromsa in under 2017. Enligt höstens prognosundersökning är den privata tjänstesektorn en av de sektorer som växer snabbast under 2016 och 2017. Sysselsättningen på den danska sidan Öresund har ökat kraftigt. Mellan andra kvartalet 2015 och 2016 ökade sysselsättningen med hela 2,4 procent i huvudstadsregionen, vilket är i paritet med Stockholmsregionen.

Konjunkturinstitutets Barometerindikator visade i januari 2017 ett fortsatt ljust stämningssläge bland företag och hushåll. Med undantag för detaljhandeln ligger alla företagssektorer över eller mycket över normala nivåer. Planerna för anställningar framgent är oförändrat positiva och signalerar en stark sysselsättningsutveckling i näringslivet framöver.

## Fastighetsmarknaden

Ännu en ny rekordnotering noterades på den svenska fastighetsmarknaden under 2016. Enligt Newsec uppgick transaktionsvolymen till hela 201 miljarder kronor, en ökning med hela 37 procent jämfört med 2015. Även om årets största transaktion, Castellums förvärv av Norrporten, räknas bort överträffades den tidigare toppnoteringen med råge. Institutioner, såsom pensionsfonder och försäkringsbolag, har tillsammans med de noterade fastighetsbolagen varit de tyngsta nettoinvesterarna.

Ett fortsatt lågt ränteläge och stabila fundamenta för fastighetsmarknaden gör att utsikterna för att även 2017 ska bli ett transaktionsintensivt år ser bra ut. Newsec gör bedömningen att transaktionsvolymen kommer att landa över det historiska genomsnittet, även om volymen inte kommer att vara i närheten av toppnoteringen 2016. Sysselsättningen är stark och vakansgraderna på hyresmarknaden är låga samtidigt som spekulationsbyggnationen är begränsad. Eventuella förändringar inom lagstiftningen kan dock ha en hämmande inverkan men i övrigt är majoriteten av riskerna globala.

# Intäkter, kostnader och resultat, jan-dec 2016

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

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 030 Mkr (1 910). Övriga intäkter från förvaltningen uppgick till 5 Mkr (43) och relaterar till ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

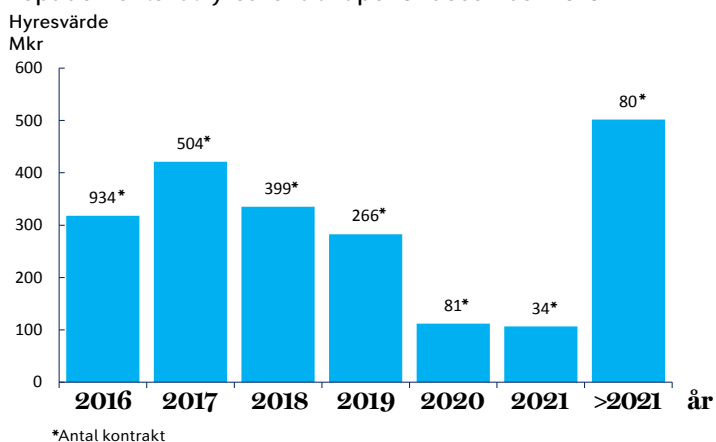
Ökningen av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

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

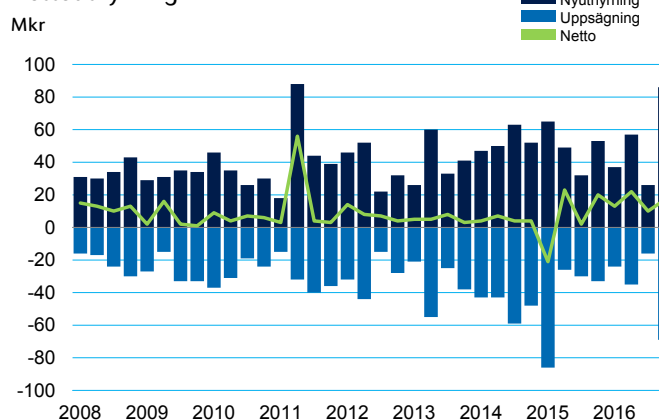
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna är 92 procent, vilket är en procent högre jämfört med föregående årsskifte.

Under året har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 206 Mkr (199). Periodens uppsägningar har uppgått till 144 Mkr (175). Detta innebär en nettouthyrning om 62 Mkr (24).

Löptider för lokalyreskontrakt per 31 december 2016



Nettouthyrning



Invigning av Wihlborgs kontor i Helsingborg. Kontoret flyttade från Berga till Knutpunkten i centrala Helsingborg.



Wihlborgs har tecknat hyresavtal med Folkteandvården Skåne om 4 800 m<sup>2</sup> i fastigheten Posthornet 1 som just nu byggs vid Lunds centralstation.

## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 517 Mkr (508). Ökningen förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt.

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

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet inklusive övriga intäkter uppgick till 1 518 Mkr (1 445). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick driftsöverskottet till 1 513 Mkr (1 402), vilket motsvarar en överskottsgrad om 75 procent (73).

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 49 Mkr (43).

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -447 Mkr (-427), varav ränteintäkterna uppgick till 12 Mkr (10).

Årets räntekostnader, inklusive effekter av räntederivat, uppgick till 459 Mkr (437). De ökade räntekostnaderna beror dels på ökade låneskulder, dels på att effekten av sjunkande rörliga

räntor begränsas i låneavtal med banker. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 2,80 procent (2,76).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet inklusive övriga intäkter uppgick till 1 035 Mkr (975). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick förvaltningsresultatet till 1 030 Mkr (932). Resultatandelar i joint ventures har påverkat förvaltningsresultatet positivt med 13 Mkr (0).

## Resultat före skatt

Årets resultat före skatt, d v s efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 3 274 Mkr (2 859). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 2 504 Mkr (1 615) och värdeförändringar på derivat uppgick till -265 Mkr (269), vilket tillsammans förklarar denna uppgång.

## Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 2 976 Mkr (2 278).

Uppskjuten skatt har under perioden påverkats positivt dels av fastighetsförsäljningar via bolag, dels av att ett tidigare delägt bolag nu konsolideras i sin helhet.

# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 31 december 2016

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2016. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2017.

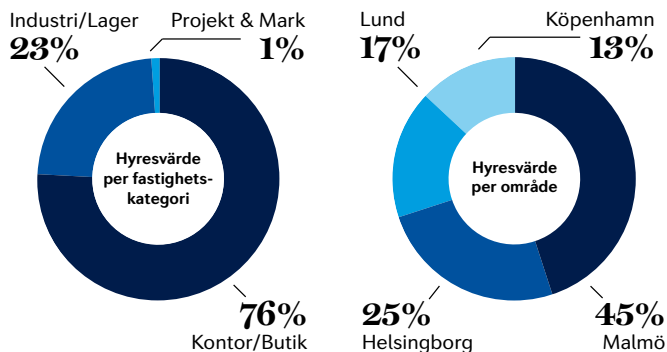
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2017, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighets skatt och tomträtsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 31 december 2016 av 282 fastigheter (276) med en uthyrbbar yta om ca 1 849 000 m<sup>2</sup> (1 746 000).

Tio av fastigheterna (11) innehas med tomträtt. Fastigheternas redovisade värde uppgick till 32 755 Mkr (28 623), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 349 Mkr (2 259) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 2 137 Mkr (1 983).

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (92) och för industri/lager till 88 procent (87). Hyresvärdet för kontor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 76 respektive 23 procent av totalt hyresvärde, och resterande 1 procent är hänförligt till projekt och mark.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, från förvaltningsfastigheterna är 1 697 Mkr (1 533) vilket med ett redovisat värde om 31 449 Mkr (26 263) innebär en aktuell direktavkastning om 5,4 procent (5,8). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,0 procent (5,5) för kontor/butik och 7,3 procent (7,5) för industri/lager.



I Hyllie bygger Wihlborgs kontorshuset Dungen på fastigheten Gimle 1. Tullverket har tecknat hyresavtal om 6 300 m<sup>2</sup> med planerad inflyttning under första kvartalet 2019.



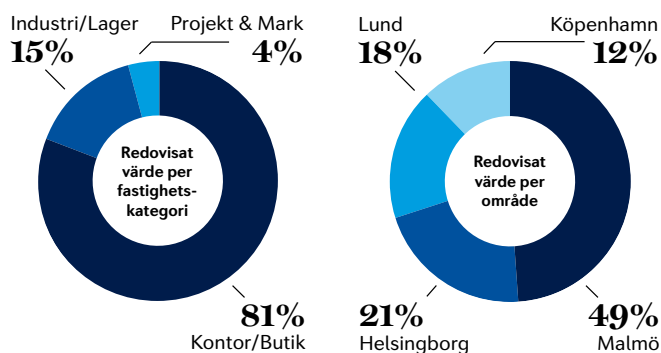
## Värdeförändringar fastigheter

Malmöbryggan Fastighetsekonomi 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 Newsec Egeskov & Lindquist A/S.

Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet har ökat med 2 504 Mkr (1 615). Merparten av värdeökningen, 1 975 Mkr, kommer från ökade hyror och sänkta avkastningskrav på våra förvaltningsfastigheter. 529 Mkr är ett resultat av vår projektverksamhet. Per den 31 december 2016 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 32 755 Mkr (28 623).

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2016	28 623
Förvärv	1 074
Investeringar	989
Avyttringar	-581
Värdeförändring	2 504
Valutaomräkningar	146
Redovisat värde 31 december 2016	32 755



## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd har skett med 989 Mkr (1 047).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 487 Mkr, varav 386 Mkr var investerade vid årsskiftet.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 454 Mkr (201) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



I fastigheten Polisen 4 bygger vi ut Helsingborgs tingsrätts lokaler med 4 000 m<sup>2</sup>.

### PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 31 DECEMBER 2016

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 161231, Mkr
Hordaland 1	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2017	15 000	-	121	39
Sirius 3	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2017	7 000	0	250	112
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2018	11 000	45	347	76
Gimle 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2019	9 000	70	392	0
Polisen 4	Kontor/Butik	Helsingborg	Q2 2019	4 000	100	182	24
<b>Summa</b>				<b>46 000</b>		<b>1 292</b>	<b>251</b>

**534 000** m<sup>2</sup>

**28** | **60** | **10**  
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

**204 000** m<sup>2</sup>

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



**403 000** m<sup>2</sup>

**29** | **5** | **3**  
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

**708 000** m<sup>2</sup>

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

## FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Kontor, m <sup>2</sup>	Butik, m <sup>2</sup>	Industri/lager, m <sup>2</sup>	Utb/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt, m <sup>2</sup>	Totalt, m <sup>2</sup>	Andel, %
Malmö	352 194	47 183	259 352	34 254	14 601 <sup>1</sup>	707 583	38
Helsingborg	155 595	59 937	289 319	18 721	10 674 <sup>2</sup>	534 246	29
Lund	122 985	11 092	29 625	31 924	8 623 <sup>3</sup>	204 249	11
Köpenhamn	252 263	2 543	76 198	12 898	58 758 <sup>4</sup>	402 660	22
<b>Totalt</b>	<b>883 037</b>	<b>120 755</b>	<b>654 494</b>	<b>97 797</b>	<b>92 656</b>	<b>1 848 738</b>	<b>100</b>
<b>Andel, %</b>	<b>48</b>	<b>7</b>	<b>35</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>100</b>	

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 m<sup>2</sup> hotell.

2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 m<sup>2</sup> bostäder.

3) I övrig yta Lund ingår 8 215 m<sup>2</sup> hotell.

4) I övrig yta Köpenhamn ingår 38 848 m<sup>2</sup> datahall.

## FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSOMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Red. värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/m <sup>2</sup>	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., %
<b>MALMÖ</b>											
Kontor/Butik	46	422	12 950	822	1 947	92	758	575	76	599	4,6
Industri/Lager	49	250	1 968	204	815	89	181	132	73	140	7,1
Projekt & Mark	25	35	921	22	637	-	5	1	-	2	-
<b>Totalt Malmö</b>	<b>120</b>	<b>708</b>	<b>15 839</b>	<b>1 048</b>	<b>1 482</b>	<b>90</b>	<b>944</b>	<b>708</b>	<b>75</b>	<b>741</b>	<b>4,7</b>
<b>HELSINGBORG</b>											
Kontor/Butik	28	169	4 162	298	1 760	92	275	202	74	211	5,1
Industri/Lager	60	365	2 668	295	807	87	256	181	71	195	7,3
Projekt & Mark	10	-	59	0	-	-	0	0	-	0	-
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>98</b>	<b>534</b>	<b>6 890</b>	<b>593</b>	<b>1 109</b>	<b>89</b>	<b>530</b>	<b>383</b>	<b>72</b>	<b>406</b>	<b>5,9</b>
<b>LUND</b>											
Kontor/Butik	21	184	5 580	397	2 152	92	367	273	75	301	5,4
Industri/Lager	4	20	132	14	705	96	13	11	80	11	8,5
Projekt & Mark	2	-	267	0	-	-	0	0	-	0	-
<b>Totalt Lund</b>	<b>27</b>	<b>204</b>	<b>5 979</b>	<b>411</b>	<b>2 012</b>	<b>93</b>	<b>380</b>	<b>284</b>	<b>75</b>	<b>313</b>	<b>5,2</b>
<b>KÖPENHAMN</b>											
Kontor/Butik	29	349	3 767	275	788	95	261	211	81	221	5,9
Industri/Lager	5	32	222	22	675	96	21	18	85	19	8,6
Projekt & Mark	3	21	58	-	-	-	-	0	-	0	-
<b>Totalt Köpenhamn</b>	<b>37</b>	<b>403</b>	<b>4 047</b>	<b>297</b>	<b>738</b>	<b>95</b>	<b>282</b>	<b>229</b>	<b>81</b>	<b>239</b>	<b>5,9</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>282</b>	<b>1 849</b>	<b>32 755</b>	<b>2 349</b>	<b>1 271</b>	<b>91</b>	<b>2 137</b>	<b>1 605</b>	<b>75</b>	<b>1 699</b>	<b>5,2</b>
<b>Totalt exklusive projekt och mark</b>	<b>242</b>	<b>1 793</b>	<b>31 449</b>	<b>2 327</b>	<b>1 298</b>	<b>92</b>	<b>2 132</b>	<b>1 604</b>	<b>75</b>	<b>1 697</b>	<b>5,4</b>

## Fastighetstransaktioner

15 fastigheter har förvärvats under det fjärde kvartalet 2016. I Helsingborg förvärvades industri-/lagerfastigheten Cylindern 2 omfattande ca 2 200 m<sup>2</sup>. I Köpenhamn förvärvades 13 fastigheter från Unipension vilka totalt omfattar en yta om ca 100 000 m<sup>2</sup>. Därtill förvärvades industri-/lagerfastigheten Park Allé 363 i Brøndby. I Malmö såldes projektfastigheten Fernissan 1.

### FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–DECEMBER 2016

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2016, Mkr <sup>1</sup>
1	Stenåldern 7, del av	Malmö	Fosie	Industri/Lager	9 713		
	Hordaland 1	Malmö	Västra Hamnen	Projekt & Mark	-		
2	Plåtförädlingen 17	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	1 476		
	Abildager 16	Brøndby	Köpenhamn	Projekt & Mark	9 336		
4	Cylindern 2	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	2 173		
	Engholm Parkvej 8	Allerød	Köpenhamn	Kontor/Butik	11 027		
	Engvej 139	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor/Butik	2 660		
	Glentevej 61-65	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor/Butik	9 935		
	Glentevej 67-69	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor/Butik	8 490		
	H.J. Holst vej 3-5	Brøndby	Köpenhamn	Kontor/Butik	8 107		
	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	Høje Taastrup	Köpenhamn	Kontor/Butik	13 347		
	Høje Taastrup Boulevard 33-39	Høje Taastrup	Köpenhamn	Kontor/Butik	6 542		
	Høje Taastrup Boulevard 52-58	Høje Taastrup	Köpenhamn	Kontor/Butik	4 282		
	Lersø Park Alle 103-105	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor/Butik	9 859		
	Lyngbyvej 20	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor/Butik	3 280		
	Midtager 35	Brøndby	Köpenhamn	Industri/Lager	7 963		
	Mileparken 22	Ballerup	Köpenhamn	Projekt & Mark	11 646		
	Sandtoften 9	Gentofte	Köpenhamn	Kontor/Butik	4 970		
	Park Allé 363	Brøndby	Köpenhamn	Industri/Lager	3 900		
<b>Förvärv totalt 2016</b>					<b>128 706</b>	<b>1 074</b>	<b>16</b>
1	Arlöv 19:58	Burlöv	Arlöv	Projekt & Mark	2 372		
	Bensinpumpen 1	Malmö	Limhamn	Projekt & Mark	-		
	Vinkeln 8	Malmö	Arlöv	Industri/Lager	8 026		
2	Påfågeln 9	Helsingborg	Söder	Projekt & Mark	979		
	Belgien Norra 19	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	9 063		
	Vikingen 10	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	1 882		
	Malmen 12	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	7 511		
	Linoljan 1	Malmö	Limhamn	Projekt & Mark	-		
4	Fernissan 1	Malmö	Limhamn	Projekt & Mark	-		
<b>Försäljningar totalt 2016</b>					<b>29 833</b>	<b>581</b>	<b>6</b>

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

# Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december 2016 till 11 463 Mkr (8 876) och soliditeten till 34,3 procent (30,6).

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december uppgick till 17 553 Mkr (16 265) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 2,80 procent (2,76).

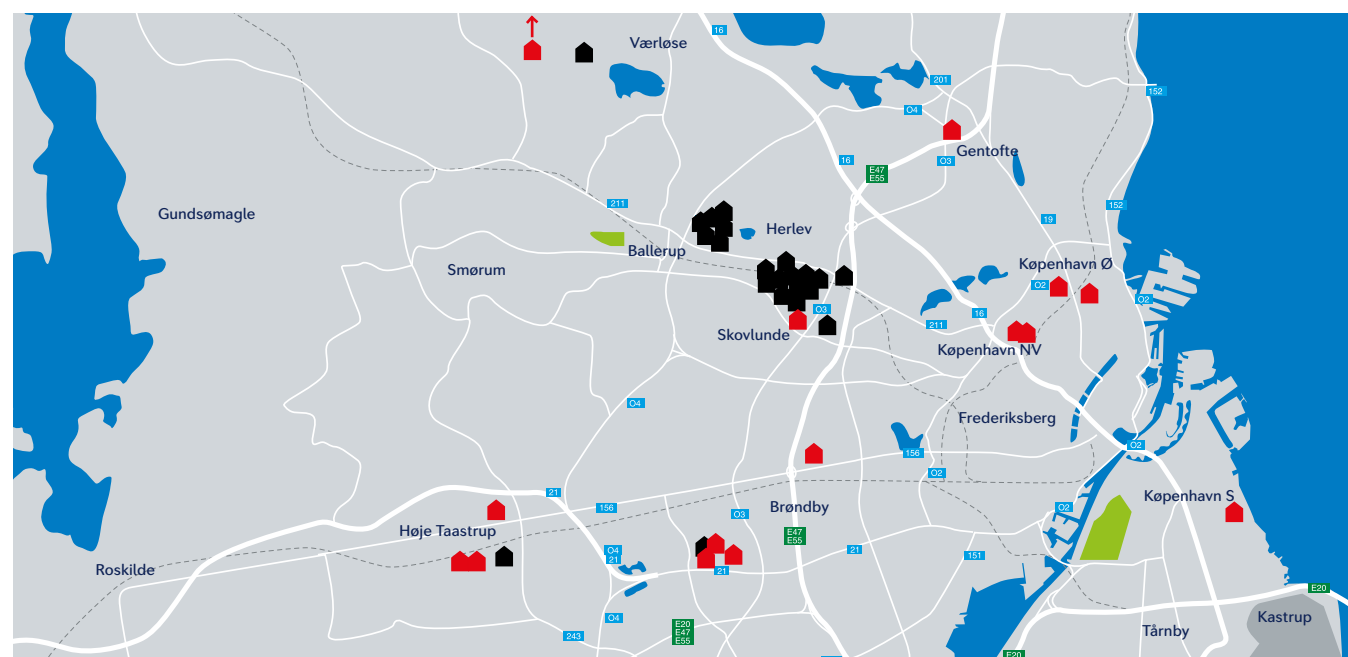
Med beaktande av koncernens låneskuld om 17,6 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 53,6 procent (56,8).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 31 december 2016 till 4,8 år (4,8). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 5,9 år (4,1).

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 DECEMBER 2016

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2017	7 059	1,36	2 220	2 220
2018	0	0,00	4 310	3 960
2019	154	0,97	8 716	7 719
2020	0	0,00	226	226
2021	4 000	3,74	0	0
>2021	6 340	3,76	3 428	3 428
<b>Totalt</b>	<b>17 553</b>	<b>2,76*</b>	<b>18 900</b>	<b>17 553</b>

\*) Exklusive kostnad för kreditavtal.



Wihlborgs ökar sitt bestånd i Köpenhamn med 15 nya fastigheter.

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
<b>Stängningsbara swappar*</b>			
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
<b>Ränteswappar</b>			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
1 000	3,40		2024
500	3,32		2024
<b>Tröskelswap</b>			
1 000	3,07	Tröskel 4,75	2021

\* Stängningsbara på motpartens initiativ.

Sjunkande marknadsräntor har gjort att undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj ökat till 1 144 Mkr (879), vilket inneburit en negativ värdeförändring under året om 265 Mkr (+269). 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 -110 Mkr (92). Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

## Övrigt Medarbetare

Vid årets slut var antalet anställda i Wihlborgs 132 personer (122), varav 52 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 59 medarbetare, 26 i Helsingborg, 17 i Lund och 30 i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 36 procent.

## Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Omsättningen i moderbolaget avser till största delen fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolaget har investerat 227 Mkr (959) i dotterbolagsaktier inklusive aktieägartillskott under perioden.

Se sidan 17 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

## Andelar i andra bolag

I årsredovisningen från 2015 på sid 114–115 finns en beskrivning av samtliga andelar i andra bolag. I juni 2016 förvärvades resterande andelar i Nyckel 0328 AB, bolaget konsolideras därefter i sin helhet.

## Största ägare i Wihlborgs 31 december 2016

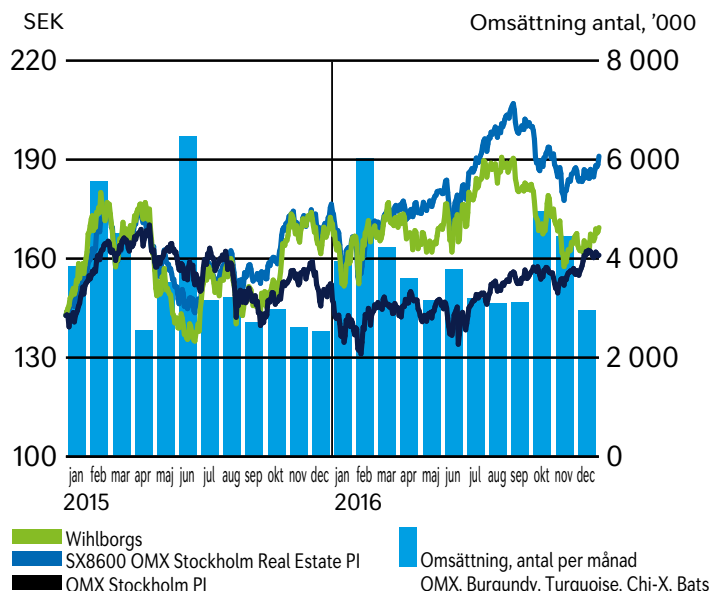
Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj, som äger 10,3 procent av de utestående aktierna.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 37 procent. Antalet aktieägare uppgår till 24 112.

### STÖRSTA ÄGARNA I WIHLBORGS 31 DECEMBER 2016

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	7 884	10,3
Länsförsäkringar fonder	3 752	4,9
SEB fonder	3 466	4,5
Norges Bank	2 177	2,8
Familjen Qviberg	2 161	2,8
SHB fonder	1 901	2,5
Fjärde AP-Fonden	886	1,1
DnB Carlson fonder	868	1,1
Tibia Konsult AB	813	1,1
Odin Ejendom	756	1,0
Övr aktieägare reg i Sverige	26 940	35,0
Övr aktieägare reg i utlandet	25 252	32,9
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>76 856</b>	<b>100,0</b>

### KURSUTVECKLING 2015-01-01 – 2016-12-31



## 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 2015 sid 88–92 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. Upplýsingar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

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

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

De finansiella rapporterna återfinns på sidan 16-19.

## Förslag till utdelning, nyemission och återköp

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 5,75 kronor (5,25) per aktie, vilket motsvarar 442 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 10 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 tecknat avtal om förvärv av fastigheterna Ackumulatorn 15 och Ackumulatorn 17 i Helsingborg. Tillträde sker den 1 mars 2017.

I januari 2017 har Wihlborgs via Svensk FastighetsFinansiering lånat 500 Mkr genom emission av en tvåårig obligation vilken löper med en fast ränta om 0,50 procent.

Den 31 januari förvärvades fastigheten Gimle 1, i Malmö.

## Kommande rapporttillfällen

**26 apr 2017**

Delårsrapport jan–mar

**26 apr 2017**

Årsstämma

**10 jul 2017**

Delårsrapport jan–jun

**23 okt 2017**

Delårsrapport jan–sep

*Malmö den 10 februari 2017*

**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.



Wihlborgs har tecknat ett nioårigt hyresavtal med Malmö stad om ytterligare 1 700 m<sup>2</sup> i fastigheten Nora 11 på Drottninggatan i Malmö. Därmed är fastighetens kontorsytor fullt uthyrda.

**RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	2016 okt–dec 3 mån	2015 okt–dec 3 mån	2016 jan–dec 12 mån	2015 jan–dec 12 mån
Hysesintäkter	525	475	2 030	1 910
Övriga intäkter	0	11	5	43
<b>Summa intäkter</b>	<b>525</b>	<b>486</b>	<b>2 035</b>	<b>1 953</b>
Driftskostnader	-69	-68	-246	-241
Reparation och underhåll	-26	-20	-76	-72
Fastighetsskatt	-22	-24	-96	-94
Tomträttsavgäld	-2	-1	-5	-5
Fastighetsadministration	-27	-25	-94	-96
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-146</b>	<b>-138</b>	<b>-517</b>	<b>-508</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>379</b>	<b>348</b>	<b>1 518</b>	<b>1 445</b>
Central administration	-13	-11	-49	-43
Ränteintäkter	3	3	12	10
Räntekostnader	-119	-108	-459	-437
Resultatandel i joint ventures	13	0	13	0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>263</b>	<b>232</b>	<b>1 035</b>	<b>975</b>
Värdeförändring fastigheter	1 062	731	2 504	1 615
Värdeförändring derivat	286	199	-265	269
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 611</b>	<b>1 162</b>	<b>3 274</b>	<b>2 859</b>
Aktuell skatt	5	3	-7	-4
Uppskjuten skatt	-310	-230	-291	-577
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>1 306</b>	<b>935</b>	<b>2 976</b>	<b>2 278</b>
ÖVRIGT TOTALRESULTAT <sup>2</sup>				
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	2	-4	14	-4
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1</sup></b>	<b>1 308</b>	<b>931</b>	<b>2 990</b>	<b>2 274</b>
Vinst per aktie <sup>3</sup>	16,99	12,17	38,72	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 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 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015
Hysesintäkter	525	508	500	497	475	485	480	470
Övriga intäkter	0	3	1	1	11	12	7	13
Driftskostnader	-69	-43	-55	-79	-68	-45	-54	-74
Reparation och underhåll	-26	-14	-20	-16	-20	-17	-19	-16
Fastighetsskatt	-22	-25	-24	-25	-24	-23	-25	-22
Tomträttsavgäld	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-1
Fastighetsadministration	-27	-22	-23	-22	-25	-23	-23	-25
<b>Driftsöverskott</b>	<b>379</b>	<b>406</b>	<b>378</b>	<b>355</b>	<b>348</b>	<b>388</b>	<b>364</b>	<b>345</b>
Förvaltningsresultat	263	279	255	238	232	271	247	225
Periodens resultat	1 306	287	1 181	202	935	382	646	315
Överskottsgrad, %	72,2	79,3	75,4	71,2	70,9	77,5	74,4	70,6
Direktavkastning, %	4,8	5,3	5,1	4,9	4,9	5,8	5,7	5,4
Soliditet, %	34,3	32,7	32,1	30,6	30,6	29,3	29,3	28,5
Räntabilitet på eget kapital, %	48,3	11,5	49,9	9,0	44,5	19,7	34,8	17,7
Resultat per aktie, kr	16,99	3,73	15,37	2,63	12,17	4,97	8,41	4,10
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,42	3,63	3,32	3,10	3,02	3,53	3,21	2,93
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,99	3,79	3,40	2,67	3,08	3,85	2,94	3,45
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	194,76	177,41	172,33	162,52	155,54	142,98	134,47	134,59
Börskurs i % av långsiktigt substansvärde	87,0	102,9	99,9	106,1	109,9	104,9	100,4	123,7
Redovisat fastighetsvärde	32 755	30 522	30 161	29 196	28 623	26 694	25 142	24 998
Eget kapital	11 463	10 155	9 863	9 081	8 876	7 945	7 561	7 281
Balansomslutning	33 414	31 065	30 713	29 725	29 033	27 144	25 840	25 590

Se definitioner av nyckeltal på sidan 18–19.



**FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	32 755	28 623
Övriga anläggningstillgångar	290	247
Kortfristiga fordringar	117	88
Likvida medel	252	75
<b>Summa tillgångar</b>	<b>33 414</b>	<b>29 033</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	11 463	8 876
Uppskjuten skatteskuld	2 362	2 199
Låneskulder	17 553	16 265
Derivat	1 144	879
Övriga långfristiga skulder	53	54
Kortfristiga skulder	839	760
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>33 414</b>	<b>29 033</b>

**KASSAFLÖDEANALYS FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	jan-dec 2016	jan-dec 2015
<b>Löpande verksamheten</b>		
Driftöverskott	1 518	1 445
Central administration	-49	-43
Avskrivningar	2	1
Betalt finansnetto	-442	-421
Betald inkomstskatt	-5	-5
Förändring övrigt rörelsekapital	40	47
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>1 064</b>	<b>1 024</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av fastigheter	-1 074	-2 155
Investeringar i befintliga fastigheter	-989	-1 047
Avyttring av fastigheter	581	411
Ökning övriga anläggningstillgångar	-31	-52
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-1 513</b>	<b>-2 843</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Lämnad utdelning	-403	-365
Ökning lån	1 154	2 189
Minskning övriga långfristiga skulder	-125	-1
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>626</b>	<b>1 823</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>177</b>	<b>4</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>75</b>	<b>71</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>252</b>	<b>75</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN**

Mkr	jan-dec 2016	jan-dec 2015
<b>Totalt eget kapital vid årets början</b>	<b>8 876</b>	<b>6 967</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid årets början	8 876	6 967
Lämnad utdelning	-403	-365
Årets resultat	2 976	2 278
Övrigt totalresultat	14	-4
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>11 463</b>	<b>8 876</b>
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
	-	-
<b>Totalt eget kapital vid årets slut</b>	<b>11 463</b>	<b>8 876</b>

**RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET** i sammandrag

Mkr	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Intäkter	131	147
Kostnader	-138	-127
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7</b>	<b>20</b>
Finansiella intäkter	1 527	1 894
Finansiella kostnader	-800	-504
<b>Resultat före skatt</b>	<b>720</b>	<b>1 410</b>
Bokslutsdispositioner	56	119
Skatt	89	-55
<b>Årets resultat</b>	<b>865</b>	<b>1 474</b>
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Årets totalresultat</b>	<b>865</b>	<b>1 474</b>

**BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET** i sammandrag

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Andelar i koncernföretag	8 472	8 624
Fordringar hos koncernföretag	10 432	10 954
Övriga tillgångar	587	506
Kassa och bank	152	0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 643</b>	<b>20 084</b>
Eget kapital	3 287	2 825
Skulder till kreditinstitut	13 091	13 059
Derivat	1 144	879
Skulder till koncernföretag	1 988	3 196
Övriga skulder	133	125
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 643</b>	<b>20 084</b>

**KONCERNENS NYCKELTAL**

Mkr	2016	2015
<b>FINANSIELLA</b>		
Räntabilitet på eget kapital, %	29,3	28,8
Räntabilitet på totalt kapital, %	12,8	11,3
Soliditet, %	34,3	30,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	53,6	56,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,8
<b>AKTIERELATERADE</b>		
Resultat per aktie, kr	38,72	29,64
Resultat före skatt per aktie, kr	42,60	37,20
Förvaltningsresultat per aktie, kr	13,47	12,69
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	13,84	13,32
Eget kapital per aktie I, kr	149,15	115,49
Eget kapital per aktie II, kr	179,88	144,10
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	194,76	155,54
Börskurs per aktie, kr	169,40	171,00
Föreslagen utdelning per aktie, kr	5,75	5,25
Aktiens direktavkastning, %	3,4	3,1
Aktiens totalavkastning, %	2,1	23,1
P/E-tal I, ggr	4,4	5,8
P/E-tal II, ggr	16,1	17,3
Antal aktier vid årets slut, tusental	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>		
Antal fastigheter	282	276
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	32 755	28 623
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,9	5,1
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,1	5,5
Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	1 848 738	1 745 992
Hysesintäkter, kr per m <sup>2</sup>	1 156	1 136
Driftsöverskott, kr per m <sup>2</sup>	868	832
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	91	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	92	91
Estimerad överskottsgrad, %	75	73
<b>MEDARBETARE</b>		
Antalet anställda vid året slut	132	122

**NYCKELTAL & DEFINITIONER**

Wihlborgs presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Wihlborgs anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På nästa sida presenteras definitioner på mått som med något undantag inte definieras enligt IFRS.

## Härledning av nyckeltal

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

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan\* med minst sex procentenheter vilket för 2016 innebär 5,8 procent och för 2015 6,2 procent.
- Belåningsgrad högst 60 procent.
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent.
- Räntetäckningsgrad minst 2,0

**HÄRLEDNING AV NYCKELTAL**

Mkr	2016	2015
<b>Räntabilitet på eget kapital</b>		
Periodens resultat	2 976	2 278
Eget kapital, IB	8 876	6 967
Eget kapital, UB	11 463	8 876
Genomsnittligt eget kapital	10 170	7 922
<b>Räntabilitet på eget kapital, %</b>	<b>29,3</b>	<b>28,8</b>
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>		
Låneskulder	17 553	16 265
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	32 755	28 623
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>53,6</b>	<b>56,8</b>
<b>Soliditet</b>		
Eget Kapital	11 463	8 876
Balansomslutning	33 414	29 033
<b>Soliditet, %</b>	<b>34,3</b>	<b>30,6</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Förvaltningsresultat	1 035	975
Räntekostnader	459	437
	<b>1 494</b>	<b>1 412</b>
Räntekostnader	459	437
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>
<b>EPRA NAV Långsiktigt substansvärde</b>		
Eget Kapital	11 463	8 876
Uppskjuten skatteskuld	2 362	2 199
Derivat	1 144	879
	<b>14 969</b>	<b>11 954</b>
Antal aktier, tusentals	76 857	76 857
<b>EPRA NAV per aktie</b>	<b>194,76</b>	<b>155,54</b>

\*) Riskfri ränta är definierad som ränta för en 5-årig Svensk statsobligation.

**SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–DEC**

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	914	903	522	508	373	370	221	129	2 030	1 910
Övriga intäkter	1	36	3	6	1	1	0	0	5	43
Kostnader	-226	-226	-145	-145	-92	-100	-54	-37	-517	-508
Driftsöverskott	689	713	380	369	282	271	167	92	1 518	1 445

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 1 518 Mkr (1 445) och resultat före skatt 3 274 Mkr (2 859) består av central administration -49 Mkr (-43), räntenetto -447 Mkr (-427) resultatandelar 13 (0) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 2 239 Mkr (1 884).

## Definitioner

### Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde. Vissa historiska data hämtas från kvartalshistoriken på sid 16.

#### Räntabilitet på eget kapital

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

#### Räntabilitet på totalt kapital

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

#### Soliditet

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

#### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket resultatet kan sjunka utan att räntebetalningarna kommer i fara alternativt hur mycket räntekostnaden kan öka utan att förvaltningsresultatet blir negativt.

#### Belåningsgrad fastigheter

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

#### Skuldsättningsgrad

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

### Överskottsgrad

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

### Direktavkastning

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

### Aktierelaterade nyckeltal

#### Periodens resultat per aktie

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

#### Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Eget kapital per aktie I

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

#### Eget kapital per aktie II

Beräknat som eget kapital per aktie I, men utan belastning av uppskjuten skatt. Eget kapital har ökat med redovisat uppskjuten skatteskuld.

#### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie

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

### Aktiens direktavkastning

Förelagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

### Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling plus faktisk utdelning i relation till börskursen vid årets början.

### P/E-tal I, ggr

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

### P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat med förvaltningsresultat, belastat med nominell skatt 22 %, per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

### Fastighetsrelaterade nyckeltal\*

Dessa nyckeltal är baserade på fastighetstabellen på sidan 11.

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

### Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrbara ytor.

### Estimerad direktavkastning

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

### Hyresintäkter per m<sup>2</sup>

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

### Driftsöverskott per m<sup>2</sup>

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

### Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

\*Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

# 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 - HK

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

## Helsingborg

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

## Lund

Wihlborgs Fastigheter AB  
Ideon Science Park  
Scheelevägen 17  
223 70 Lund  
Tel: 040-690 57 00

## Danmark

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

[www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)

[info@wihlborgs.se](mailto:info@wihlborgs.se)

Styrelsens säte: Malmö

Organisationsnummer:

556367-0230