

## Wihlborgs tillväxt fortsätter

**Periodens resultat uppgår till 112 Mkr (629), motsvarande ett resultat per aktie om 1,46 kr (8,18)**

**Hysesintäkterna ökade med 16 procent till 930 Mkr (800)**

**Driftsöverskottet\* ökade med 17 procent till 671 Mkr (575)**

**Förvaltningsresultatet\* ökade med 18 procent till 415 Mkr (351)**

Koncernens nyckeltal, Mkr	2014	2013	2014	2013
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun
Hysesintäkter	468	404	930	800
Driftsöverskott*	351	303	671	575
Förvaltningsresultat*	223	187	415	351
Värdeförändringar	-164	264	-362	457
Periodens resultat	39	352	112	629
Resultat per aktie, kr	0,51	4,58	1,46	8,18
Överskottsgrad, %	75	75	72	72
Soliditet, %	28,3	30,6	28,3	30,6
Uthyrningsgrad, %	90	91	90	91

\* Exklusive engångsersättning för förtida lösen av hyreskontrakt 49 Mkr (2).



Malmö's silhuett förändras i takt med att staden växer. I förgrunden Wihlborgs fastighet Väktaren 3 med Malmö Live strax bakom.

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 23,2 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2 Mdkr. Wihlborgs är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

## Affärsidé

Wihlborgs ska, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta i egen regi och utveckla kommersiella fastigheter.

## Övergripande mål

Wihlborgs ska ha en affärsmodell för tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen.

## Finansiella mål

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

# 04

VD-/marknads-  
kommentar

# 06

Intäkter, kostnader,  
resultat

# 08

Tillgångar

# 13

Skulder och  
eget kapital

# 16

Finansiella  
rapporter

# 19

Nyckeltal

## Ekonomisk information 2014/15

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 – sep  
Delårsrapport jan – dec  
Delårsrapport jan – mar

**21 oktober 2014**  
**12 februari 2015**  
**29 april 2015**

Produktion Wihlborgs.  
Fotograf Peter Westrup, Felix Gerlach, Wihlborgs

# VD-kommentar

Det andra kvartalet 2014 blev ytterligare ett starkt kvartal för Wihlborgs.

Hysesintäkterna steg till 468 Mkr vilket är en uppgång med 16 procent och driftsöverskottet steg med 17 procent till 351 Mkr. En bibehållen överskottsgrad om 75,0 procent visar att vi lyckas hålla kostnaderna under kontroll även när vi växer. Förvaltningsresultatet på 223 Mkr var det högsta någonsin under ett enskilt kvartal om man exkluderar engångsansättningar.

Tillväxten har framför allt drivits av förvärv och färdigställda projekt under 2013. Nettouthyrningen var fortsatt positiv, 8 Mkr, för det tjugosjätte kvartalet i rad. Hyresmarknaden är fortfarande något avvaktande i både Malmö och Helsingborg medan det är betydligt mer aktivitet i Lund. När det gäller investerarmarknaden märker vi en ökad efterfrågan på alla typer av fastigheter, framför allt i Malmö.

Köpenhamnsmarknaden präglas av betydligt större optimism än tidigare. Flera tecken tyder på att makroekonomin börjar ta fart. Men det tar tid innan detta visar sig i lägre vakanser och ökade hyror.

Vi har nu ett antal projekt i full gång. Tillbyggnaden av Knutpunkten i Helsingborg som kommer skapa ytterligare ca 8 000 kvm kontor i Helsingborgs bästa läge har startat väl. Vi har tecknat avtal med Tyréns om ca 20 procent av den tillkommande ytan och vi har diskussioner med ett flertal aktörer kring kvarvarande delar. Nybyggnaden i fastigheten Floretten på Berga i Helsingborg har nu nått sin fulla höjd. Under första kvartalet 2015 kommer knappa 5 000 kvm vara färdigställda. Uthyrningsarbetet pågår och ca 40 procent av ytan är kontrakterad. I Köpenhamn har ombyggnaden av Lautrupvang 1 till Schneider Electric nu kommit igång.

Som tidigare annonserats har vi under kvartalet genomfört ett antal förvärv och försäljningar. Vi är mycket nöjda med att ha förvärvat Terminalen 3 i Helsingborg vilket var den enda delen av Knutpunkten som vi inte ägde sedan tidigare. Det är en klar fördel för oss att nu ha full kontroll över kvarteret. Vi har även stärkt vår position i centrala Lund där vi nyligen förvärvade fastigheten Spettet 11 som omfattar ca 1 500 kvm kontor.

Vad gäller finansiering så är tillgången till kapital fortsatt god och finansieringsmarginalerna sjunker. I april utökade vi vårt obligationslån för vilket Region Skåne gått i borgen till 785 Mkr och vi har därmed skapat en bra finansieringslösning för oss och en lägre lokalkostnad för Region Skåne. Marknadsräntorna har under kvartalet sjunkit betydligt och är nu på många löptider nära bottennoteringar. Detta har inneburit en negativ värdeförändring i vår derivatportfölj under kvartalet på 257 Mkr och att undervärdet på derivaten har stigit till 579 Mkr. Även om detta inte innebär någon kassaflödespåverkan så påverkar det en del av våra nyckeltal. Vid halvårsskiftet var soliditeten 28,3 procent jämfört med vårt mål på 30 procent. Men exkluderar man effekterna av undervärdet på derivaten blir soliditeten 30,2 procent.

Även vår belåningsgrad landar strax över målet om 60 procent. Vi har vid halvårsskiftet 60,5 procent. Eftersom vår

underliggande intjäning är fortsatt stark känner vi ingen oro för att dessa nyckeltal tillfälligt ligger på fel sida om våra mål.

Wihlborgs fortsätter att växa, dock med en något lägre tillväxttakt än under det första halvåret 2014. Våra pågående projekt och de projekt vi har i pipeline positionerar oss väl för framtiden. När tillväxten tar fart på båda sidor om Öresund är vi redo att hjälpa våra hyresgäster växa och därigenom fortsätta växa själva.

## Marknadskommentar

En långsam återhämtning av den globala konjunkturen har dämpat varuexporten men nu ser vi en förbättring av exporten. Det finns tecken på att en tydligare återhämtning är på gång. Hushållen är väl rustade och detta tillsammans med den expansiva finans- och penningpolitik som förs under valåret 2014 gör att tillväxten växlar upp, skriver Nordea i Ekonomiska utsikter Norden juni 2014. Dock ligger inflationen långt under Riksbankens mål och därför sänktes reporäntan med 0,50 procent den 3 juli. Danmark är långsamt på väg upp ur lågkonjunkturen. Centralt i tillväxten är att hushållens konsumtion ökar och det finns goda förutsättningar för detta. Hushållens förmögenhet stiger, reallönerna ökar och optimismen spirar.

Mycket goda finansieringsmöjligheter bidrar till att efterfrågan på fastigheter är mycket stark i Sverige. Riskbenägenheten har ökat bland köparna, både geografiskt och segmentsvis. Transaktionsvolymen på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden ökade med 36 procent under första halvåret jämfört med samma period i fjol och uppgick till drygt 65 miljarder kronor enligt DTZ. Denna notering är den högsta vi sett för första halvåret sedan 2007. De senaste tio årens genomsnittliga omsättning för första halvåret är 48 miljarder kronor. Den största andelen av affärerna hittills i år avsåg andra kvartalet då transaktionsvolymen uppgick till 41 miljarder kronor. De mest eftertraktade segmenten är bostäder och kontor. En kraftig urbanisering leder till ökad efterfrågan på bostäder i tillväxtorter vilket gör bostäder till intressanta investeringsobjekt. Den förbättrade arbetsmarknaden leder till en ökad efterfrågan på lokaler. De svenska investerarna fortsätter att dominera och de stod för 88 procent av förvärven och 84 procent av försäljningarna under första halvåret 2014. Den marknad som attraherar mest kapital är Stockholm där nästan 42 procent av kapitalet investerades. Västra Götaland stod för 15 procent och 4 procent investerades i Skåne. Utbudet av attraktiva investeringar i Skåne har varit begränsat under första halvåret 2014. Sadolin Albæk talar i sin senaste marknadsrapport, juni 2014, om att finans- och fastighetskrisen är över i Danmark. Framförallt i Köpenhamnsområdet fungerar investeringsmarknaden väl. Det finns en hälsosam efterfrågan på attraktiva fastigheter och finansieringsmöjligheterna har förbättrats väsentligt.



# Intäkter, kostnader och resultat, jan-jun 2014

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

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 930 Mkr (800). I summan ingår 9 Mkr (3) avseende tilläggsdebiteringar som gäller slutavräkning för kostnader 2013. Övriga intäkter från förvaltningen uppgick till 49 Mkr (2) och relaterar till engångsersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

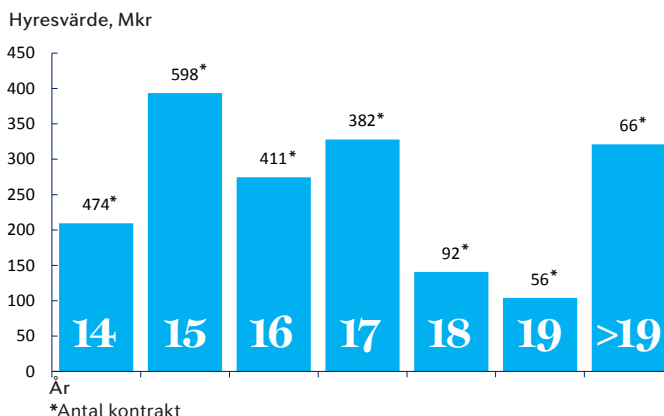
Övriga ökning av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 16 procent jämfört med samma period 2013, exklusive engångsersättningar.

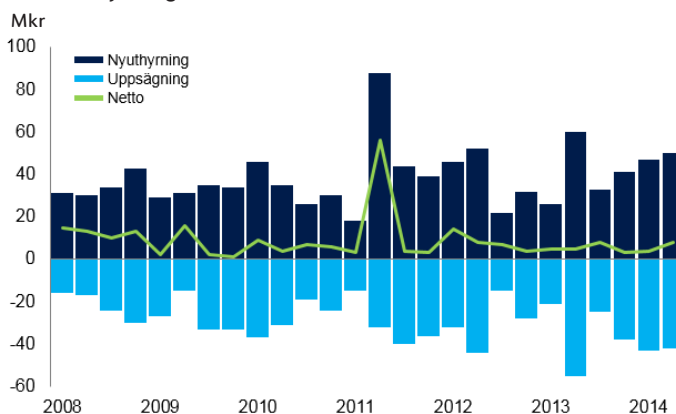
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna var oförändrad jämfört med årsskiftet och uppgår till 91 procent (91).

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 97 Mkr (86). Periodens uppsägningar har uppgått till 86 Mkr (76). Detta innebär en nettouthyrning om 11 Mkr (10).

Löptider för lokalyreskontrakt per 30 juni 2014



Nettouthyrning



Det högsta huset på Berga i Helsingborg hade i juni nått sin fulla höjd. Floretten 4 beräknas vara färdig till årsskiftet.



VD Anders Jarl och kommunstyrelsens ordförande Peter Danielsson vid balkresningen av tillbyggnaden på Knutpunkten i Helsingborg.

## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 259 Mkr (225). Ökningen förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. För jämförbara fastigheter är kostnaderna lägre än föregående år, främst på grund av en mildare vinter.

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

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet inklusive övriga intäkter uppgick till 720 Mkr (577). Exklusive engångsintäkter för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick driftsöverskottet till 671 Mkr vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (72).

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 20 Mkr (18).

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettet uppgick till -236 Mkr (-206), varav ränteintäkterna uppgick till 5 Mkr (7).

Periodens räntekostnader uppgår till 241 Mkr (213). De ökade räntekostnaderna beror på en högre låneskuld. Den genomsnittliga räntan var något lägre än vid utgången av 2013. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,47 procent, jämfört med 3,50 procent vid årsskiftet.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 415 Mkr exklusive engångsintäkter för förtida lösen av hyreskontrakt och inklusive dessa intäkter till 464 Mkr (353).

## Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 102 Mkr (810). Värdeförändringarna på derivat uppgick under perioden till -469 Mkr (400) vilket förklarar denna nedgång.

## Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 112 Mkr (629).



På fastigheten Flundrans tak har 60 000 honungsbin flyttat in.

# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 30 juni 2014

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 juni 2014. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2014.

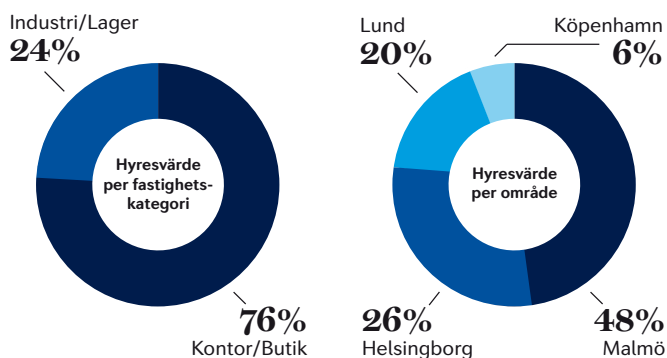
Driftsöverskottet baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för juli 2014, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 30 juni 2014 av 271 fastigheter med en uthyrbar yta om ca 1 555 000 m<sup>2</sup>.

Tolv av fastigheterna innehåller tomträtt. Fastigheternas redovisade värde uppgick till 23 178 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 027 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 830 Mkr.

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

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, från förvaltningsfastigheterna är 1 400 Mkr vilket med ett redovisat värde om 22 416 Mkr innebär en aktuell direktavkastning om 6,2 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,9 procent för kontor/butik och 7,9 procent för industri/lager.



Under maj och juni genomfördes Wihlborgs Klassiker (cykling, löpning och simning). Totalt medverkade 47 anställda.



## Värdeförändringar fastigheter

Värderingen av fastigheterna per 2014-06-30 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 107 Mkr (57).

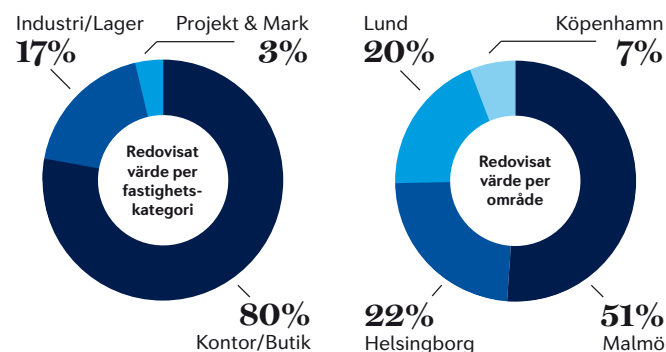
Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur, i normalfallet femåriga, kassaflödesanalyser. Pågående nybyggnation värderas som om projektet vore färdigställt men med avdrag för återstående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

Per den 30 juni 2014 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 23 178 Mkr (22 584).

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2014	22 584
Förvärv	484
Investeringar <sup>1</sup>	320
Avyttrade fastigheter	-332
Värdeförändring	107
Valutaomräkningar	15
Redovisat värde 30 juni 2014	23 178

1) Här ingår fastigheter om 51 Mkr som tillkommit pga omklassificering av samarbetsarrangemang.



## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 320 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 914 Mkr, varav 365 Mkr var investerade per den 30 juni 2014. Det största pågående projektet är tillbyggnaden på Knutpunkten i Helsingborg. Investeringen uppgår till ca 250 Mkr och omfattar 8 000 m<sup>2</sup> uthyrbar yta.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 187 Mkr (168) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



Arbetsglädjen fortsätter att växa hos Wihlborgs.

### PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 30 JUNI 2014

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 140630, Mkr
Floretten 4	Kontor/Butik	Helsingborg	Q1 2015	4 800	40	104	36
Ruuth 23	Kontor/Butik	Helsingborg	Q3 2014	3 900	100	61	31
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q1 2016	8 000	20	250	37
Lautrupvang 1	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q1 2015	14 000	100	116	9
<b>Summa</b>				<b>30 700</b>		<b>531</b>	<b>113</b>

**513 000** m<sup>2</sup>

**34** | **58** | **13**  
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

**206 000** m<sup>2</sup>

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



**168 000** m<sup>2</sup>

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

**667 000** m<sup>2</sup>

**47** | **49** | **24**  
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	303 287	47 635	248 861	49 024	18 348 <sup>1</sup>	667 155	43
Helsingborg	150 108	52 058	276 679	21 734	12 525 <sup>2</sup>	513 104	33
Lund	123 039	10 598	31 103	32 952	8 609 <sup>3</sup>	206 301	13
Köpenhamn	152 752	0	15 740	0	0	168 492	11
<b>Totalt</b>	<b>729 186</b>	<b>110 291</b>	<b>572 383</b>	<b>103 710</b>	<b>39 482</b>	<b>1 555 051</b>	<b>100</b>
<b>Andel, %</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>37</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 m<sup>2</sup> hotell.2) I övrig yta Helsingborg ingår 5 390 m<sup>2</sup> bostäder.3) I övrig yta Lund ingår 8 215 m<sup>2</sup> hotell.

## FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSOMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m <sup>2</sup>	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., %
<b>MALMÖ</b>											
Kontor/Butik	47	410	9 612	766	1 871	93	712	539	76	559	5,8
Industri/Lager	49	249	1 699	201	808	89	178	127	71	134	7,9
Projekt & Mark	24	9	463	5	550	-	1	-1	-	-	-
<b>Totalt Malmö</b>	<b>120</b>	<b>667</b>	<b>11 775</b>	<b>972</b>	<b>1 457</b>	<b>92</b>	<b>891</b>	<b>665</b>	<b>75</b>	<b>693</b>	<b>5,9</b>
<b>HELSINGBORG</b>											
Kontor/Butik	34	171	3 031	277	1 618	95	263	188	71	196	6,5
Industri/Lager	58	341	2 064	261	764	85	222	151	68	163	7,9
Projekt & Mark	13	1	120	-	452	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>105</b>	<b>513</b>	<b>5 216</b>	<b>538</b>	<b>1 048</b>	<b>90</b>	<b>485</b>	<b>339</b>	<b>70</b>	<b>359</b>	<b>6,9</b>
<b>LUND</b>											
Kontor/Butik	21	182	4 351	380	2 091	89	337	240	71	254	5,8
Industri/Lager	4	21	124	15	699	90	13	11	79	11	8,9
Projekt & Mark	2	3	64	5	-	-	-	-1	-	-1	-
<b>Totalt Lund</b>	<b>27</b>	<b>206</b>	<b>4 539</b>	<b>400</b>	<b>1 938</b>	<b>88</b>	<b>350</b>	<b>250</b>	<b>71</b>	<b>265</b>	<b>5,8</b>
<b>KÖPENHAMN</b>											
Kontor/Butik	14	134	1 419	109	815	87	95	72	76	76	5,4
Industri/Lager	3	20	115	8	398	100	8	7	82	7	6,1
Projekt & Mark	2	14	115	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Köpenhamn</b>	<b>19</b>	<b>168</b>	<b>1 649</b>	<b>118</b>	<b>697</b>	<b>88</b>	<b>103</b>	<b>78</b>	<b>76</b>	<b>83</b>	<b>5,0</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>271</b>	<b>1 555</b>	<b>23 178</b>	<b>2 027</b>	<b>1 303</b>	<b>90</b>	<b>1 830</b>	<b>1 332</b>	<b>73</b>	<b>1 399</b>	<b>6,0</b>
<b>Totalt exklusive projekt och mark</b>	<b>230</b>	<b>1 528</b>	<b>22 416</b>	<b>2 017</b>	<b>1 320</b>	<b>91</b>	<b>1 828</b>	<b>1 334</b>	<b>73</b>	<b>1 400</b>	<b>6,2</b>



Styrelseledamot Johan Qviberg sprider arbetsglädje på Wihlborgs årsstämma.

## Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under det andra kvartalet köpt tre fastigheter i Helsingborg. Den största är Terminalen 3 intill Knutpunkten i centrala Helsingborg med 4 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta. På Berga köptes industri/lagerfastigheten Armborstet 6 med 4 300 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta samt en obebyggd tomt om 5 600 m<sup>2</sup> i kvarteret Visiret 1.

I Malmö har kontorsfastigheten Söderhavet 4 förvärvats omfattande 2 900 m<sup>2</sup>. I Lund har kontorsfastigheten Spettet 11, 1 500 m<sup>2</sup>, förvärvats under juni månad.

Under kvartalet såldes fastigheten Iris 6 i Helsingborg.

### FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–JUNI 2014

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2014, Mkr <sup>1</sup>
1	Lautrupvang 1	Ballerup	Köpenhamn	Projekt & Mark	14 000		
	Lautrupvang 3	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	12 260		
	Industriparken 29	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	3 118		
	Literbuen 16-18	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	8 333		
2	Armborstet 6	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	4 268		
	Terminalen 3	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	3 985		
	Visiret 1, del av	Helsingborg	Berga	Projekt & Mark			
	Spettet 11	Lund	Lund	Kontor/Butik	1 527		
	Söderhavet 4	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	2 940		
<b>Summa förvärv</b>					<b>50 431</b>	<b>484</b>	<b>9</b>
1	Terminalen 2	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	13 213		
2	Iris 6	Helsingborg	Centrum	Industri/Lager	3 938		
<b>Summa försäljningar</b>					<b>17 151</b>	<b>332</b>	<b>1</b>

<sup>1</sup>) Driftsöverskott från förvärvade och avyttrade fastigheter som ingår i periodens resultat.

# Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 6 680 Mkr (6 894) och soliditeten till 28,3 procent (29,9).

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 14 033 Mkr (13 740) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,47 procent (3,50).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 14,0 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 60,5 procent (60,8).

Lånens genomsnittliga räntebindingstid, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, uppgick 30 juni 2014 till 4,9 år (5,0). Genomsnittlig kapitalbindingstid inkl. lånelöften 4,3 år (4,0).

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 30 JUNI 2014

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2014	3 741	2,05	720	720
2015	403	1,07	1 438	1 438
2016	1 000	3,35	5 225	5 026
2017	500	3,86	5 390	4 556
2018	1 000	3,97	0	0
>2018	7 389	4,16	2 293	2 293
<b>Totalt</b>	<b>14 033</b>	<b>3,43</b>	<b>15 066</b>	<b>14 033</b>

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

### RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 30 JUNI 2014

Belopp, Mkr	Ränta, %	kan stängas	Avslut
<b>Stängningsbara swappar</b>			
1 000	3,95	kvartalsvis	2021
500	3,83	kvartalsvis	2021
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,52	kvartalsvis	2026
500	2,33	kvartalsvis	2026
500	2,58	kvartalsvis	2027
1 000	1,96	kvartalsvis	2021
<b>Ränteswappar</b>			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
<b>Tröskelswap</b>			
1 000	3,07	Tröskel 4,75	2021

Sjunkande marknadsräntor har gjort att undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj ökat till 579 Mkr, vilket inneburit en negativ värdeförändring om 469 Mkr. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De stängningsbara swaparna klassificeras i nivå 3 enligt IFRS 13. Årets förändring för dessa uppgår till -163 Mkr, vilket i sin helhet avser värdeförändring. Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

I februari respektive april emitterades totalt 785 Mkr i ett obligationslån vilket garanteras av Region Skåne. Lånet har en löptid om fem år och en kupong på 3 månaders STIBOR + 55 punkter. I tillägg till detta betalar Wihlborgs en borgensavgift till Region Skåne. Under det första kvartalet har dessutom 225 Mkr lånats upp via det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB som emitterat en obligation med två års löptid och en kupong på 3 månaders STIBOR + 80 punkter.



Parkeringshuset Syret 1 på Ideon, Lund, ramas in med vackra färgsprakande löv.

## Övrigt Medarbetare

Vid periodens slut var antalet heltidsanställda i Wihlborgs 109 personer (111), varav 39 fastighetsvärdar.

52 medarbetare finns i Malmö, 26 i Helsingborg, 16 i Lund och 15 i Köpenhamn. Medelåldern är 45 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 investerat 173 Mkr (115) i dotterbolagsaktier inklusive aktieägartillskott under perioden.

Se sidan 19 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

## Andelar i andra bolag

I årsredovisningen från 2013 på sid 114–115 finns en beskrivning av samtliga andelar i andra bolag.

## Största ägare i Wihlborgs 30 juni 2014

Den största ägaren i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB, som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. Uppgift om ägandet per den 30 juni 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.

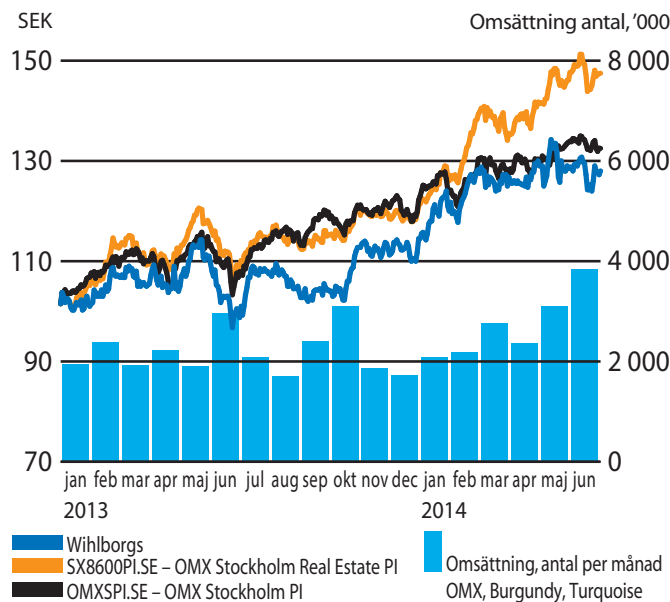
I årsredovisningen från 2013 sid 82–85 och 106–107 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker.

## Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de International Financial Reporting Standards (IFRS) som är utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i senaste årsredovisningen, förutom följande förändringar: EU har beslutat om ett paket om fem standarder att gälla från 1 januari 2014. IFRS 11 Samarbetsar-

### KURSUMVECKLING 2013-01-01 – 2014-06-30



rangemang innebär viss förändring av klassificeringen av det som tidigare benämnts som joint venture. Dessa delas numera upp i dels gemensam verksamhet och dels joint venture. Joint venture redovisas liksom tidigare enligt kapitalandelsmetoden. Part i en gemensam verksamhet redovisar sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sin andel av den gemensamma verksamhetens tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i koncernredovisningen. För Wihlborgs del innebär förändringen att andelarna i Dockan Exploatering AB samt Nyckel 0328 AB klassificeras som gemensamma verksamheter från 1 januari 2014 vilket inneburit att vissa tillgångar, skulder, intäkter och kostnader tillkommit samtidigt som tillgångar i form av kapitalandelar och resultatposter som resultatandelar minskat. En ökad kvittning av koncerninterna poster har också blivit möjlig.

Övriga fyra förändringar i paketet som rör IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 12 Upplýsingar om andelar i andra företag, IAS 27 Koncernredovisning samt IAS 28 Innehav i Intresseföretag påverkar inte Wihlborgs redovisning väsentligt.

Förändringar i IAS 32 Finansiella instrument Klassificering som gäller from 1 januari 2014 får ingen väsentlig effekt på Wihlborgs redovisning.

I enlighet med IFRIC 21 Levies som antogs av EU i maj redovisas hela fastighetsskatteskulden för 2014 i kvartal 1.

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



Wihlborgs aktieägare njuter av en trevlig middag efter årsstämman på Slagthuset.

## Händelser efter rapportperioden

Wihlborgs har under juli månad sålt fastigheten Valsen omfattande 4 300 m<sup>2</sup> industri/lager i Helsingborg.

### Kommande rapporttillfällen

**21 okt 2014**

Delårsrapport jan – sep

**12 feb 2015**

Bokslutskommuniké

**29 apr 2015**

Delårsrapport jan – mar

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.

Malmö den 7 juli 2014

#### Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Erik Paulsson  
ordförande

Per-Ingemar Persson  
vice ordförande

Anders Jarl  
VD och ledamot

Tina Andersson  
ledamot

Sara Karlsson  
ledamot

Helen Olausson  
ledamot

Johan Qviberg  
ledamot

För ytterligare information, vänligen kontakta:  
Anders Jarl, VD. Telefon 040-690 57 10, 0733-71 17 10  
Arvid Liepe, Ekonomi- och finanschef.  
Telefon 040-690 57 31, 0733-71 17 31

## RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2014 apr–jun 3 mån	2013 apr–jun 3 mån	2014 jan–jun 6 mån	2013 jan–jun 6 mån	2013/2014 jul–jun 12 mån	2013 jan–dec 12 mån
Hysesintäkter	468	404	930	800	1 834	1 704
Övriga intäkter	0	1	49	2	50	3
<b>Summa intäkter</b>	<b>468</b>	<b>405</b>	<b>979</b>	<b>802</b>	<b>1 884</b>	<b>1 707</b>
Driftskostnader	-52	-49	-132	-126	-244	-238
Reparation och underhåll	-20	-16	-38	-29	-79	-70
Fastighetsskatt	-22	-20	-44	-38	-88	-82
Tomträttsavgäld	-1	-2	-2	-3	-5	-6
Fastighetsadministration	-22	-14	-43	-29	-87	-73
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-117</b>	<b>-101</b>	<b>-259</b>	<b>-225</b>	<b>-503</b>	<b>-469</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>351</b>	<b>304</b>	<b>720</b>	<b>577</b>	<b>1 381</b>	<b>1 238</b>
Central administration	-10	-9	-20	-18	-39	-37
Räntenetto	-118	-107	-236	-206	-482	-452
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>223</b>	<b>188</b>	<b>464</b>	<b>353</b>	<b>860</b>	<b>749</b>
Värdeförändring fastigheter	93	49	107	57	217	167
Värdeförändring derivat	-257	215	-469	400	-420	449
<b>Resultat före skatt</b>	<b>59</b>	<b>452</b>	<b>102</b>	<b>810</b>	<b>657</b>	<b>1 365</b>
Aktuell skatt	-2	-2	-4	-4	-4	-4
Uppskjuten skatt	-18	-98	14	-177	-107	-298
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>39</b>	<b>352</b>	<b>112</b>	<b>629</b>	<b>546</b>	<b>1 063</b>
ÖVRIGT TOTALRESULTAT <sup>2</sup>						
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	1	0	1	0	1	0
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1</sup></b>	<b>40</b>	<b>352</b>	<b>113</b>	<b>629</b>	<b>547</b>	<b>1 063</b>
Vinst per aktie <sup>3</sup>	0,51	4,58	1,46	8,18	7,10	13,83
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857

1) Hela resultatet/totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Avser poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat.

3) Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnitt under perioden.

Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra potentiella stamaktier att beakta.

## KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q2 2014	Q1 2014	Q4 2013	Q3 2013	Q2 2013	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012
Hysesintäkter	468	462	453	451	404	396	380	372
Övriga intäkter	0	49	0	1	1	1	0	0
Driftskostnader	-52	-80	-68	-44	-49	-77	-62	-41
Reparation och underhåll	-20	-18	-22	-19	-16	-13	-17	-15
Fastighetsskatt	-22	-22	-21	-23	-20	-18	-17	-18
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-1	-2	-1	-1	-2
Fastighetsadministration	-22	-21	-24	-20	-14	-15	-16	-14
<b>Driftsöverskott</b>	<b>351</b>	<b>369</b>	<b>316</b>	<b>345</b>	<b>304</b>	<b>273</b>	<b>267</b>	<b>282</b>
Förvaltningsresultat	223	241	185	211	188	165	158	180
Överskottsgrad, % *	75,0	69,3	69,8	76,3	75,0	68,7	70,3	75,8
Direktavkastning, % *	6,1	5,6	5,6	6,4	5,9	5,4	5,4	5,9
Soliditet, %	28,3	29,9	29,7	29,4	30,6	30,7	30,0	28,6
Avkastning eget kapital, %	2,3	4,2	10,0	16,0	21,9	17,7	25,4	1,9
Resultat per aktie, kr	0,51	0,95	2,22	3,42	4,58	3,60	4,92	0,36
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,90	3,14	2,41	2,75	2,45	2,15	2,06	2,34
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,37	4,09	2,91	3,54	1,39	2,17	2,02	3,90
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	114,34	114,49	111,92	109,02	105,48	106,47	104,23	102,14
Börskurs i % av långsiktigt substansvärde	111,9	110,1	103,0	94,7	94,3	100,7	97,4	95,9

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

\* Beräknat exklusive engångsersättning förtida lösen hyresavtal.



**FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	23 178	20 507	22 584
Övriga anläggningstillgångar	188	345	359
Derivat	0	96	110
Övriga kortfristiga fordringar	148	123	126
Likvida medel	103	23	11
<b>Summa tillgångar</b>	<b>23 617</b>	<b>21 094</b>	<b>23 190</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 680	6 460	6 894
Uppskjuten skatteskuld	1 529	1 487	1 598
Låneskulder	14 033	12 257	13 740
Derivat	579	256	220
Övriga långfristiga skulder	52	66	67
Kortfristiga skulder	744	568	671
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>23 617</b>	<b>21 094</b>	<b>23 190</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN**

Mkr	jan–jun 2014	jan–jun 2013	jan–dec 2013
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>6 894</b>	<b>6 138</b>	<b>6 138</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	6 894	6 138	6 138
Lämnad utdelning	-327	-307	-307
Periodens resultat	112	629	1 063
Övrigt totalresultat	1	0	0
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>6 680</b>	<b>6 460</b>	<b>6 894</b>
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	-	-	-
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>6 680</b>	<b>6 460</b>	<b>6 894</b>

**KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN** i sammandrag

Mkr	jan–jun 2014	jan–jun 2013	jan–dec 2013
<b>Löpande verksamheten</b>			
Driftöverskott	720	577	1 238
Central administration	-20	-18	-37
Avskrivningar	0	0	1
Betalt finansnetto	-233	-206	-447
Betald inkomstskatt	-20	-4	-6
Förändring övrigt rörelsekapital	49	-74	21
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>496</b>	<b>275</b>	<b>770</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar och förvärv av fastigheter	-804	-641	-2 558
Fastighetsförsäljningar	332	65	65
Förändring övriga anläggningstillgångar	118	34	17
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-354</b>	<b>-542</b>	<b>-2 476</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning	-327	-307	-307
Lösen derivat	-	22	22
Förändring lån	277	473	1 902
Förändring övr långfristiga skulder	-	0	-2
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>-50</b>	<b>188</b>	<b>1 615</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>92</b>	<b>-79</b>	<b>-91</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>11</b>	<b>102</b>	<b>102</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>103</b>	<b>23</b>	<b>11</b>

## SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–JUN

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Intäkter	448	433	252	248	228	80	51	41	979	802
Kostnader	-113	-115	-80	-76	-52	-24	-14	-10	-259	-225
Driftsöverskott	335	318	172	172	176	56	37	31	720	577

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 720 Mkr (577) och resultat före skatt 102 Mkr (810) består av central administration -20 Mkr (-18), räntenetto -236 Mkr (-206) samt värdeförändringar fastigheter och derivat -362 Mkr (457).

## 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

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 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 m<sup>2</sup>

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

#### Driftsöverskott per m<sup>2</sup>

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

#### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

#### Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

**KONCERNENS NYCKELTAL**

Mkr	jan-jun 2014	jan-jun 2013	jul/jun 2013/14	jan-dec 2013
<b>FINANSIELLA</b>				
Avkastning på eget kapital, %	3,3	20,0	8,3	16,3
Avkastning på totalt kapital, %	6,9	6,0	7,0	6,4
Soliditet, %	28,3	30,6	28,3	29,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	2,7	2,6
Belåningsgrad fastigheter, %	60,5	59,8	60,5	60,8
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	1,9	2,1	2,0
<b>AKTIERELATERADE</b>				
Resultat per aktie, kr	1,46	8,18	7,10	13,83
Resultat före skatt per aktie, kr	1,33	10,54	8,55	17,76
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,04	4,59	11,19	9,75
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	6,45	3,57	12,89	10,02
Eget kapital per aktie I, kr	86,91	84,05	86,91	89,70
Eget kapital per aktie II, kr	106,81	103,40	106,81	110,49
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	114,34	105,48	114,34	111,92
Börskurs per aktie, kr	128,00	99,50	128,00	115,25
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	4,25
Aktiens direktavkastning, % <sup>1</sup>	-	-	-	3,7
Aktiens totalavkastning, % <sup>1</sup>	-	-	-	17,5
P/E-tal I, ggr	43,9	6,1	18,0	8,3
P/E-tal II, ggr	13,6	13,9	14,7	15,2
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
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>				
Antal fastigheter	271	253	271	264
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	23 178	20 507	23 178	22 584
Direktavkastning, % – alla fastigheter	5,7	5,9	5,7	5,9
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	6,0	6,0	6,0	6,0
Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	1 555 051	1 460 589	1 555 051	1 523 125
Hysesintäkter, kr per m <sup>2</sup>	1 177	1 129	1 177	1 199
Driftsöverskott, kr per m <sup>2</sup>	856	828	856	876
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	90	91	90	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	73	73	73	73
<b>MEDARBETARE</b>				
Antalet anställda vid periodens slut	109	88	109	111

1) Beräknas enbart för kalenderår.

**RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag**

Mkr	jan-jun 2014	jan-jun 2013	jan-dec 2013
Intäkter	61	55	118
Kostnader	-60	-57	-117
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<b>-2</b>	<b>1</b>
Finansiella intäkter	338	870	1 277
Finansiella kostnader	-748	-243	-527
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-409</b>	<b>625</b>	<b>751</b>
Skatt	127	-79	-83
<b>Periodens resultat</b>	<b>-282</b>	<b>546</b>	<b>668</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-282</b>	<b>546</b>	<b>668</b>

**BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag**

Mkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Andelar i koncernföretag	7 786	3 897	7 626
Fordringar hos koncernföretag	8 927	10 397	8 998
Övriga tillgångar	478	422	598
Kassa och bank	2	23	4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 193</b>	<b>14 739</b>	<b>17 226</b>
Eget kapital	1 486	1 973	2 095
Skulder till kreditinstitut	11 448	10 288	11 626
Skulder till koncernföretag	3 505	2 120	3 132
Övriga skulder	754	358	373
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>17 193</b>	<b>14 739</b>	<b>17 226</b>

# Hos oss bor arbetsglädjen

Med hjälp av vårt engagemang och våra fastigheter  
ska vi skapa förutsättningar för näringslivet i  
Öresundsregionen att utvecklas positivt.



wihlborgs.se

## Malmö - Huvudkontor

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

## Helsingborg

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

## Lund

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

## Danmark

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

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

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

Styrelsens säte: Malmö

Organisationsnummer:

556367-0230