

Delårsrapport
januari – juni

2023

Rekordhögt driftsöverskott

Hyresintäkterna ökade med 21 procent till 1 935 Mkr (1 599)

Driftsöverskottet ökade med 22 procent till 1 389 Mkr (1 135)

Förvaltningsresultatet uppgick till 948 Mkr (950)

Periodens resultat uppgick till 625 Mkr (1 549), motsvarande ett resultat per aktie* om 2,03 kr (5,04)

EPRA NRV per aktie har på 12 månader ökat med 7 procent till 90,41 kr (87,60) justerat för utdelning om 3,10 kr per aktie

*) Resultat per aktie är samma före och efter utspädning

Wihlborgs

20250224049311

Detta är Wihlborgs

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Över 50 000 människor har sin arbetsplats i våra lokaler. I Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn möts människor i stadsrum skapade av oss. Och i styrelserum, föreningslokaler och samhällsforum är vi med när Öresundsregionen växer i en mylla av urban mångfald och hållbarhet. Vi är både Regionsbyggare och Relationsbyggare.

Fastigheternas redovisade värde uppgår till 57 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 4,3 miljarder kronor. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Vår affärsidé

Wihlborgs ska, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta i egen regi och utveckla kommersiella fastigheter som gör det möjligt för hyresgäster att växa och utvecklas.

Vår affärsmodell

Vi arbetar kontinuerligt för att förbättra vår fastighetsportfölj genom att förädla och utveckla befintliga fastigheter, genomföra nya projekt samt förvärva och sälja fastigheter. Med goda resultat möjliggör vi värdetillväxt och utdelning till aktieägare.

Vår hållbarhet

Wihlborgs ska agera för en långsiktigt hållbar utveckling av företaget och regionen. Vi har fokus på ansvarsfulla affärer, engagemang för region och samhälle, attraktivitet som arbetsgivare och hållbara fastigheter.

Fastighetsvärde Mdkr

56,6

Hyresintäkter Mkr
jan-juni

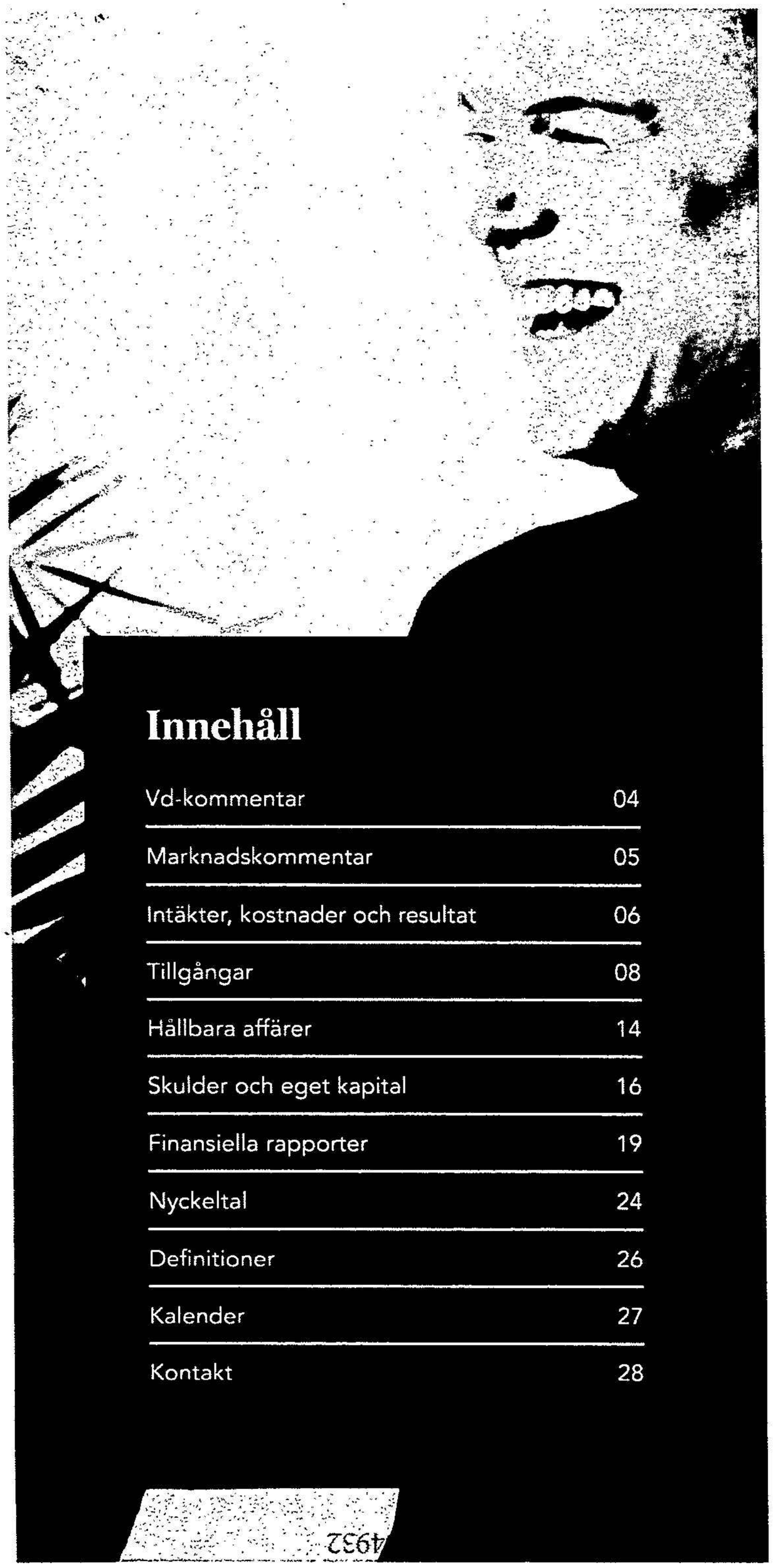
1 935

Förvaltningsresultat Mkr
jan-juni

948

Wihlborgs





Innehåll

Vd-kommentar	04
Marknadskommentar	05
Intäkter, kostnader och resultat	06
Tillgångar	08
Hållbara affärer	14
Skulder och eget kapital	16
Finansiella rapporter	19
Nyckeltal	24
Definitioner	26
Kalender	27
Kontakt	28

4932

Januari – juni 2023

Koncernens nyckeltal, Mkr	**2023 jan-jun**	2022 jan-jun	**2022/2023 jul–jun**	2022 jan–dec
Hyresintäkter	**1 935**	1 599	**3 671**	3 335
Driftsöverskott	**1 389**	1 135	**2 585**	2 331
Förvaltningsresultat	**948**	950	**1 859**	1 861
Värdeförändring fastigheter	**-87**	372	**-63**	396
Värdeförändring derivat	**-64**	632	**-42**	654
Periodens resultat	**625**	1 549	**1 364**	2 288
Resultat per aktie, kr	**2,03**	5,04	**4,44**	7,44
Överskottsgrad, %	**72**	71	**70**	70
Soliditet, %	**39,6**	42,1	**39,6**	41,2
Uthyrningsgrad, %*	**93**	92	**93**	93
EPRA NRV per aktie, kr	**90,41**	87,60	**90,41**	90,64

*) Vid utgången av perioden samt exklusive Projekt & Mark.

Finansiella mål

Mål	**Utfall januari-juni 2023**
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2023 innebar 8,51 procent	5,4
Soliditet lägst 30 procent	39,6
Räntetäckningsgrad minst 2,0	3,2
Belåningsgrad högst 60 procent	50,3

*) Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

Väl positionerade för nästa konjunkturfas

Vd-kommentar



Wihlborgs resultat för det andra kvartalet 2023 är tämligen enkelt att sammanfatta: Vår kärnverksamhet fortsätter att gå bra. Hyresintäkterna ökar i kvartalet med 20 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Ökningen drivs av indexeringar och förvärv, men även av våra projekt och en ökande hyresnivå. När vi mäter kontraktsstockens hyresintäkter i lika bestånd är de 12,1 procent högre än för ett år sedan. Denna siffra är stärkt av att uthyrningsgraden under denna period har ökat med 1,5 procentenheter. Utsikterna för framtida intäkter stärks även av att vi för 33:e kvartalet i rad kan uppvisa en positiv nettouthyrning, detta kvartal på 14 Mkr. Bakom det jämna resultatet kvartal efter kvartal ligger en febril och agil aktivitet i vår organisation. Liksom under det första kvartalet i år har uthyrningsaktiviteten varit hög trots att vissa processer tar längre tid. Liksom tidigare är det summan av många affärer som ger oss styrka och stabilitet över tid.

Driftsöverskottet ökar under det andra kvartalet med 25 procent och överskottsgraden ligger därmed på 74,9 procent vilket är tre procentenheter högre än föregående år. Kostnaderna för el, värme och kyla är högre än föregående år men prisuppgången har inte fortsatt på det oberäkneliga sätt vi såg under 2022. Kvartalets driftsöverskott på 722 Mkr är det högsta någonsin i ett enskilt kvartal.

Styrkebesked i en ny räntemiljö

Räntekostnaderna fortsätter att öka under kvartalet, främst drivet av stigande marknadsräntor men även av att räntederivat med förmånliga räntor förfallit under kvartalet medan nya ingångna räntederivat är betydligt dyrare. Jag tycker dock att det är ett styrketecken att vårt förvaltningsresultat för det andra kvartalet är högre än föregående år trots att räntekostnaderna är mer än tre gånger så höga. Det visar på vikten av att fokusera på våra hyresgäster, befintliga och nya, samt på vår operationella effektivitet. Vår räntetäckningsgrad på rullande 12 månader ligger på 3,7 gånger.

Kvartalets värdeförändringar uppgick till minus 59 Mkr. Ett antal av fastigheterna har i kvartalet värderats externt i samband med finansieringar och grundantagandena i värderingsmodellen har i vanlig ordning stämts av med externa värderare. En positiv nettouthyrning, stigande hyresnivåer och projektutveckling har balanserats av vissa risker för uppsägningar. Förändringarna i avkastningskraven har i kvartalet varit små men på 12 månader har dessa ökat med 0,4 till 1 procentenheter beroende på fastighetstyp. Volymen på transaktionsmarknaden har under våren varit låg och de transaktioner som genomförs är svårbedömda då drivkrafterna för säljarna kan vara onormala.

”Wihlborgs affärsmodell fungerar även i dessa tider och vi har i många år kunnat visa att vårt bestånd genererar ett bra kassaflöde.”

Högt rull

Balansräkningen är även detta kvartal stabil. Nettoskulden i förhållande till rörelseresultatet sjunker även detta kvartal och uppgår nu till 10,6 gånger. Tillgängliga likvida medel i form av outnyttjade kreditfaciliteter plus likvida medel uppgår till drygt 2,6 miljarder kronor. Vårt beroende av obligationsmarknaden är fortsatt lågt då endast 8 procent av våra lån kommer därifrån.

Med en lönsam kärnverksamhet och tillgång till likviditet kan vi fortsätta investera för framtiden. Dagens projektinvesteringar är det som kommer skapa tillväxt i kärnverksamheten kommande år. Med högre finansieringskostnader och ett osäkert konjunkturläge är vi självklart än mer noggranna vad gäller vad vi investerar i och till vilken kostnad, men vi är övertygade om att vi utvecklar bolaget bäst om vi kan ha ett långsiktigt perspektiv på verksamheten utan att vara för snåla eller bromsa för häftigt. För att uttrycka sig i termer från min

favoritmotorsport enduro, alla kan gasa hårt på raksträckorna men det gäller att ligga på högt rull i sväng för att ha en bra utgångsposition till nästa raksträcka. Vår målsättning är att behålla högt rull i den period vi är i nu så att vi står ännu starkare när vi går in i nästa konjunkturfas.

En modell som håller över tid

Högt rull gäller även för vårt arbete på hållbarhetsområdet. Vår energianvändning per kvadratmeter har minskat med cirka 3 procent, vilket är i linje med minskningen under det första kvartalet. I Malmö har den totala fjärrvärmeeffekten minskat med sex procent under det första halvåret. En del i detta är fortsatta energieffektiviseringar, exempelvis installation av Wihlborgs innovativa kylvärmepump i fler fastigheter. På Sankt Jörgen 21 i Malmö har en sådan pump bidragit till att sänka energianvändningen med närmare 40 procent. I Österport 7, Terminalen 5, Muren 5 och Nya Vattentornet 3 har vi gjort besparingar på upp till 35 procent med hjälp av olika typer av energioptimeringar.

Som regionsbyggare är Wihlborgs med och bidrar till en hållbar utveckling av Öresundsregionen. På s. 14 ger vi ett par exempel på vårt arbete med sociala engagemang.

Konjunkturutvecklingen i Sverige är osäker medan det i Danmark ser något bättre ut. Ingen vet hur räntenivåerna ser ut framåt men vi behöver vänja oss vid betydligt högre nivåer än vi sett på senare år. Wihlborgs affärsmodell fungerar även i dessa tider och vi har i många år kunnat visa att vårt bestånd genererar ett bra kassaflöde. Att vi gör detta även under det senaste kvartalet stärker mig i uppfattningen att vi ska fortsätta på den inslagna vägen. Vi anstränger oss samtidigt varje dag för att bli ännu bättre, vara ännu närmare hyresgästerna, arbeta smartare och mer kostnadseffektivt. I små steg förändrar vi oss hela tiden och anpassar oss till en föränderlig omvärld. Så bygger vi Wihlborgs för framtiden.

Ulrika Hallengren, vd

Marknadskommentar

Den svenska ekonomin är på väg in i en lågkonjunktur. Främst har hushållen och företag som är relaterade till bostadsbyggandet påverkats. Enligt Konjunkturinstitutet (KI) är efterfrågan på arbetskraft fortsatt stark och det finns inga tecken på att arbetsmarknaden håller på att försvagas. Med detta som bakgrund bedömer KI att lågkonjunkturen kommer att vara relativt kortvarig och ha en begränsad påverkan på sysselsättningen. Sveriges BNP för 2023 bedöms minska med -0,2 %, för att sedan vända uppåt under 2024 och nå en tillväxt på 1,4 %. Flera av Sveriges viktiga handelspartners ser ut att utvecklas relativt svagt i år och nästa år, vilket kommer att påverka den svenska exportindustrin. I Silf/Swedbanks inköpsindex för industrin i juni var nivån på 44,8 något starkare än i maj, men fortfarande långt under det historiska snittet. För tjänstesektorn försvagades inköpsindex i juni till 46,1, vilket berodde på den svaga bostadssektorn och hushållens krympande köpkraft.

På Riksbankens möte i juni konstaterades att inflationen fortsätter sjunka men att den fortsatt är på för hög nivå och att styrräntan därför höjdes till 3,75 %. I Danmark har inflationen fallit tillbaka kraftigt och uppgick till 2,9 % i maj jämfört med motsvarande månad året innan. Det snabba fallet i inflationstakt beror till stor del på fallande energipriser medan varor/tjänster fortsätter att stiga. Det oberoende danska institutet Økonomiske Rådet spår i sin senaste rapport att BNP stiger i Danmark med 1 % både 2023 och 2024 samt att inflationen för 2023 uppgår till 4,3% för att sedan falla till 2,9 % 2024. Prognosen är bättre än tidigare och nedgången i sysselsättning väntas bara ske med 50 000 personer jämfört med 100 000 för ett halvår sedan.

I rapporten "Skånsk konjunktur" beskriver Sparbanken Skåne och Øresundsinstituttet utvecklingen som tudelad. Industrin klarar sig fortsatt bra medan bostadsbyggandet bromsar in kraftigt. Dessutom går Skåne in i en period med minskade infrastrukturinvesteringar. Arbetslösheten har minskat från 8,5 % i februari till 8,2 % i april i år. Ungdomsarbetslösheten fortsätter också att minska under året och låg på 9,3 % i april, vilket är den lägsta nivån sedan sommaren 2008. Jobbtillväxten är alltmer koncentrerad till Malmö och sydvästra Skåne, där 9 av 10 nya jobb har skapats.

Hyres- och fastighetsmarknaden

I SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för andra kvartalet 2023 är topphyran i Malmö oförändrad på 3 000 kr/m². Avkastningskravet i bästa läge har stabiliserats på 4,5 %, dock tror merparten av de svarande på stigande avkastningskrav det kommande året.

Den svenska fastighetsmarknaden har enligt Colliers omsatt 33 miljarder kr under de fem första månaderna av 2023, vilket innebär en kraftig minskning jämfört med 142 miljarder föregående år. I maj månad kunde det skönjas en viss uppgång i volymen då den endast sjönk från 16 till 10 miljarder kr jämfört med samma månad föregående år. I Danmark minskade volymen under de första fem månaderna 2023 från 38 till 13 miljarder DKK.

Den största aktiviteten i Skåne har noterats i Lund, där Axis har förvärvat två stora kontorsfastigheter på 51 000 m² på Ideon från Castellum. Dessutom har Hotell Planetstaden (12 800 m²) sålts till Reato Group för 250 mkr, där även hotelloperatören ingår i förvärvet. I Danmark har Corem sålt en lagerfastighet i Greve till fonden Swiss Life för 160 miljoner DKK.

20250224049533

Intäkter, kostnader och resultat

Januari–juni 2023

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2022 och balansposter för tidpunkten 2022-12-31.

Hyresintäkter

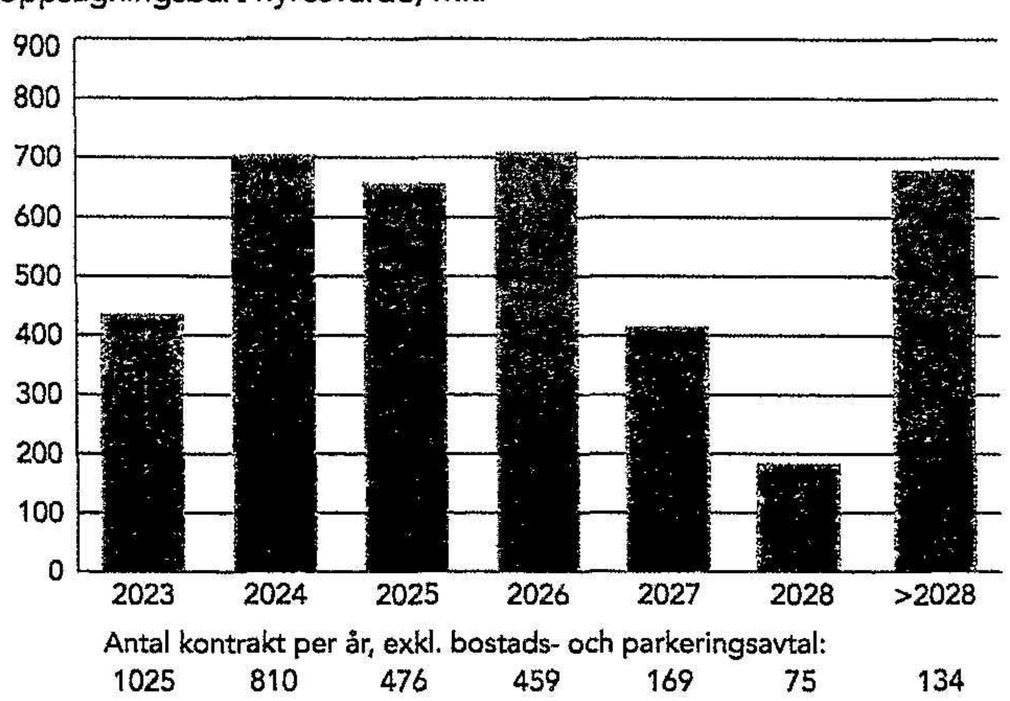
Hyresintäkterna uppgick till 1 935 Mkr (1 599) vilket motsvarar en ökning med 21 procent. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 227 Mkr (169). Ökningen beror främst på ökade tilläggsdebiteringar till hyresgäster om 48 Mkr till följd av ökade energikostnader. Under andra kvartalet har tilläggsdebiteringarna minskats med 15 Mkr med hänsyn till reglering av förväntat elstöd gentemot hyresgästerna. Serviceintäkterna från den danska kantinverksamheten har minskat då denna från och med 1 mars drivs av en extern part. En sammanställning av förändringen av hyresintäkterna jämfört med föregående år framgår av nedanstående tabell.

Hyresintäkter januari-juni 2022	**1 599**
Förvärv	94
Valutaeffekt	27
Index	137
Tilläggsdebiteringar	48
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m	32
Hyresintäkter januari-juni 2023	**1 935**

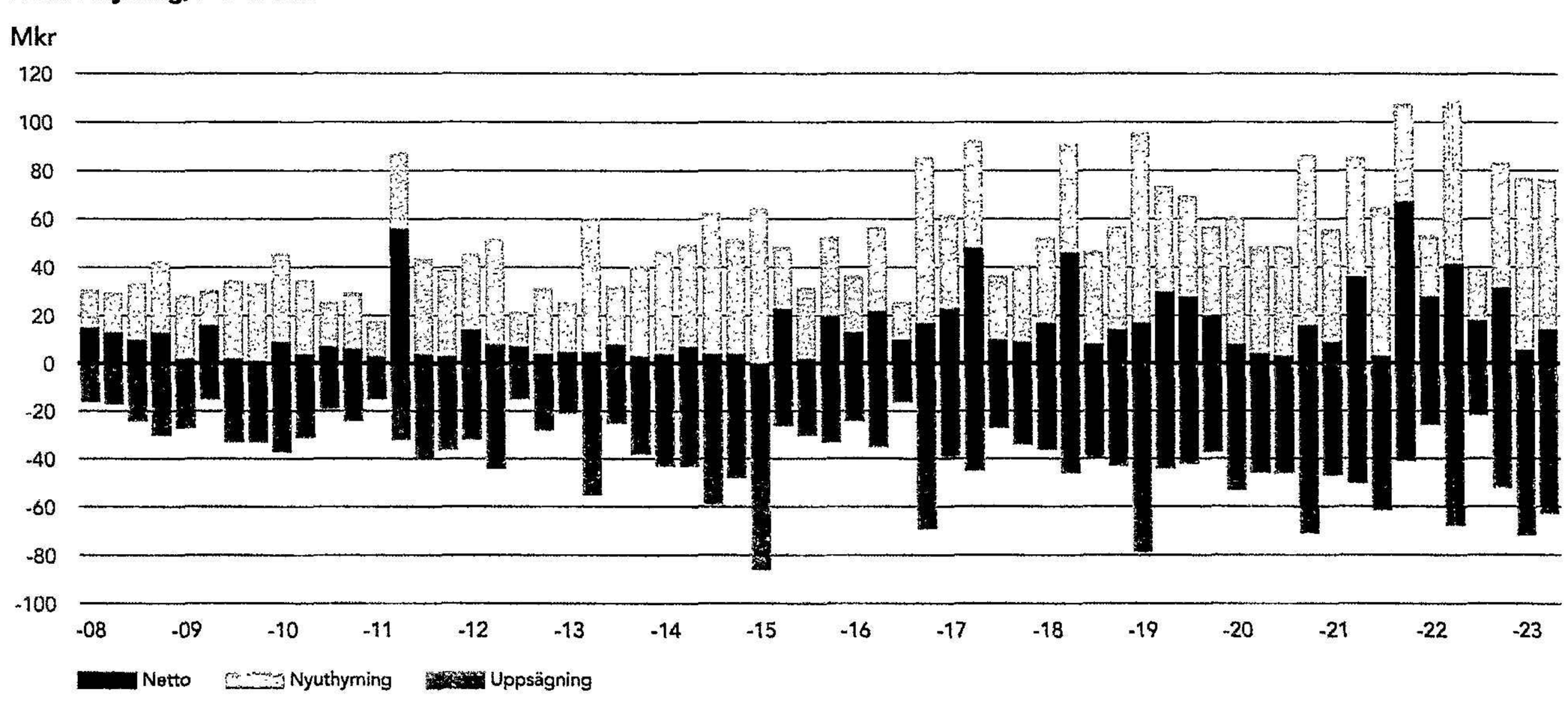
Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 93 procent (92).

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 154 Mkr (163). Periodens uppsägningar har uppgått till 134 Mkr (94). Detta innebär en nettouthyrning om 20 Mkr (69).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 juni 2023



Nettouthyrning, kvartalsvis



Tio största hyresgästerna 30 juni 2023

21 %

av hyresintäkterna kommer från de tio största hyresgästerna

24 %

av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster

- Bygningsstyrelsen
- Danske Bank
- Ericsson AB
- Försäkringskassan
- Helsingborgs stad
- Lunds universitet
- Malmö stad
- Malmö universitet
- Region Skåne
- Trygg-Hansa

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 546 Mkr (464). Av ökningen om 82 Mkr står ökade driftskostnader för ungefär hälften vilket i sin tur främst beror på förvärvade fastigheter om 21 Mkr samt högre elkostnader om 11 Mkr. Under andra kvartalet har förväntat elstöd om 20 Mkr minskat elkostnaderna. Av den ökade fastighetsskatten om 20 Mkr avser 8 Mkr omtaxeringar i samband med den allmänna omtaxeringen föregående år som erhölls i juli 2022 och 7 Mkr avser förvärv. Hyresförlusterna uppgick under perioden till 2 Mkr, förra året var dessa positiva med 1 Mkr. I kvartalshistoriken på sidan 21 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 389 Mkr (1 135) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (71). Av förändringen är 60 Mkr (13) hänförligt till förvärv och fastighetsförsäljningar, därutöver har valutakurseffekter påverkat med 16 Mkr (7).

Central administration

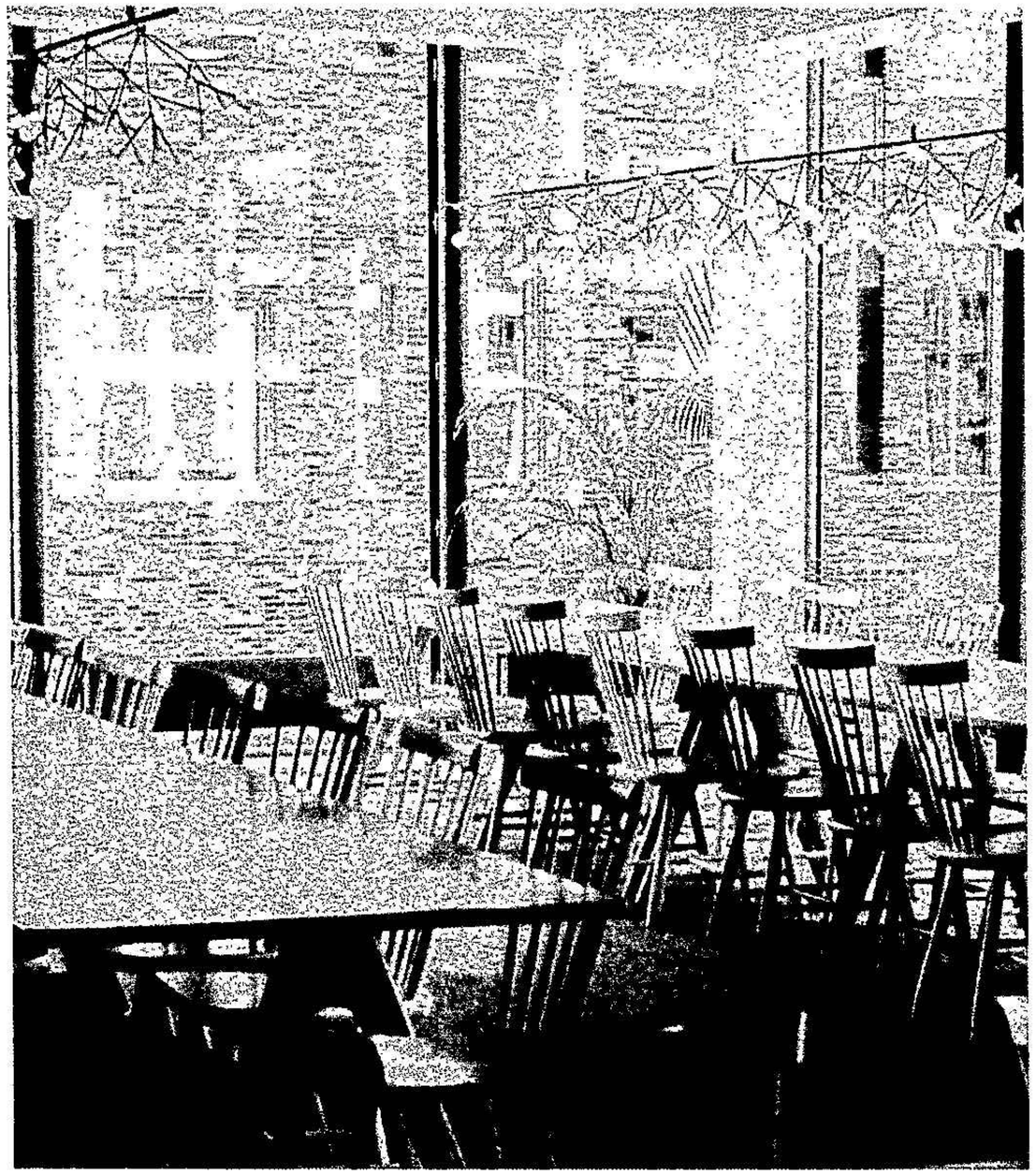
Kostnader för central administration uppgick till 44 Mkr (44).

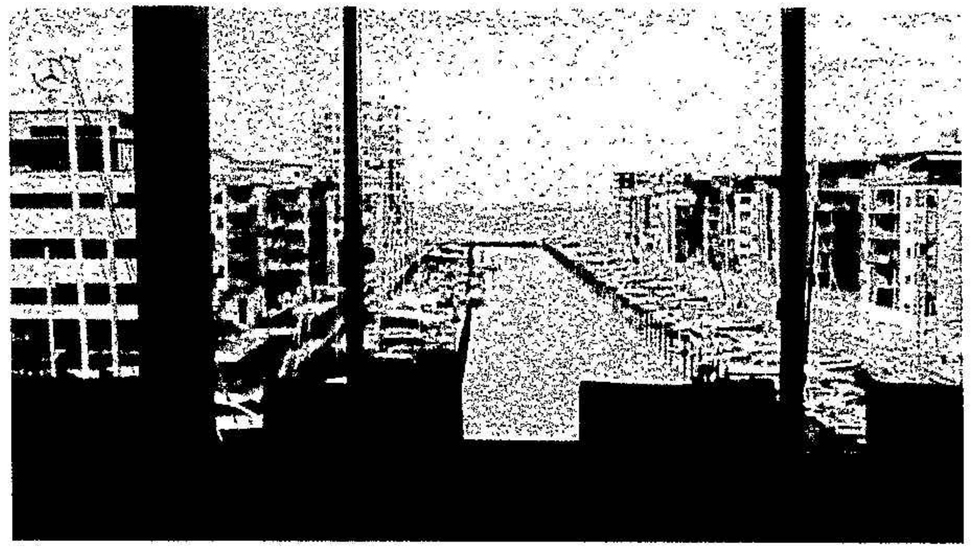
Finansiella intäkter och kostnader

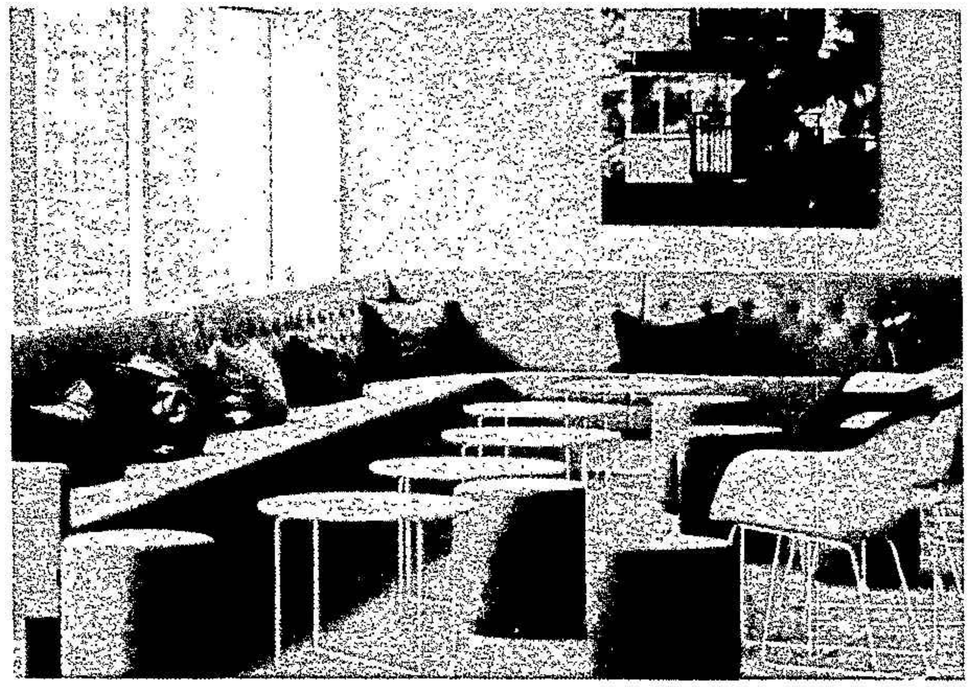
Räntenettot uppgick till -422 Mkr (-145), varav ränteintäkterna uppgick till 9 Mkr (6). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 431 Mkr (151). Tomträttsavgälden uppgick till 2 Mkr (2). Under perioden var nettobetalningarna hänförliga till räntederivaten positiva med 110 Mkr (-25). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,81 procent, jämfört med 2,59 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 27 Mkr (6), varav 20 Mkr är hänförliga till en fastighetsförsäljning i ett intressebolag. Förvaltningsresultatet uppgick till 948 Mkr (950).







Välmående och hälsa har stått högt upp på agendan vid utformningen av Wihlborgs nya huvudkontor i Malmö. Sedan maj månad är besöksadressen Dockplatsen 16 (Skrovet 3), med utsikt över livliga Dockan. Här finns ytor för såväl socialt utbyte, kreativitet och event som fokuserat arbete. De 28 mötes- och konferensrummen i varierande storlek har namngetts med smeknamn tillhörande människor som arbetat på det gamla Kockumsvarvet under årens lopp. I syfte att bibehålla känslan av tillhörighet och göra det enkelt att hitta sina kollegor har Wihlborgs valt att även i de nya lokalerna ha individuella arbetsplatser i det helt öppna landskapet.

Resultat före skatt

Resultat före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 797 Mkr (1 954). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -87 Mkr (372). Förändrade marknadsräntor har inneburit negativa värdeförändringar på derivat om -64 Mkr (632), varav -58 Mkr (638) är hänförliga till räntederivat och -6 Mkr (-6) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 625 Mkr (1 549). Den totala skatten uppgick till 172 Mkr (405), varav aktuell skatt 15 Mkr (22) och uppskjuten skatt 157 Mkr (383).

20250224049534

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2023

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 juni 2023. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 juli 2023.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för juli 2023, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 juni 2023 av 306 fastigheter (306) med en uthyrbar yta om 2 254 000 m² (2 229 000). 7 av fastigheterna (7) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 56 629 Mkr (55 179), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 4 250 Mkr (4 170) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 3 905 Mkr (3 810). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet med 10,4 procent i lika bestånd och kontrakterade hyresintäkter ökade med 12,1 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 94 procent (94) och för logistik/produktion till 92 procent (92). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 83 respektive 15 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 2 975 Mkr (2 949) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 53 630 Mkr (51 483) innebär en aktuell direktavkastning om 5,5 procent (5,7). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,4 procent (5,6) för kontor/butik och 6,7 procent (6,9) för logistik/produktion.

Hyresutveckling

Hyresutveckling hela beståndet

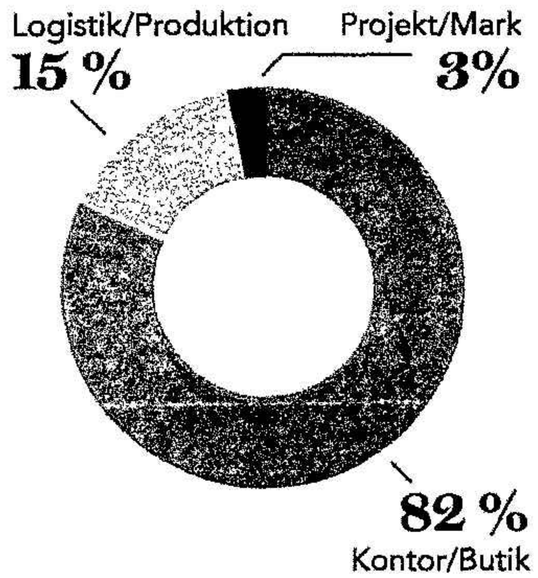
	2023-07-01, Mkr	2022-07-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	4 250	3 537	+ 20,2
Hyresintäkter	3 905	3 239	+ 20,6

Hyresutveckling lika bestånd*

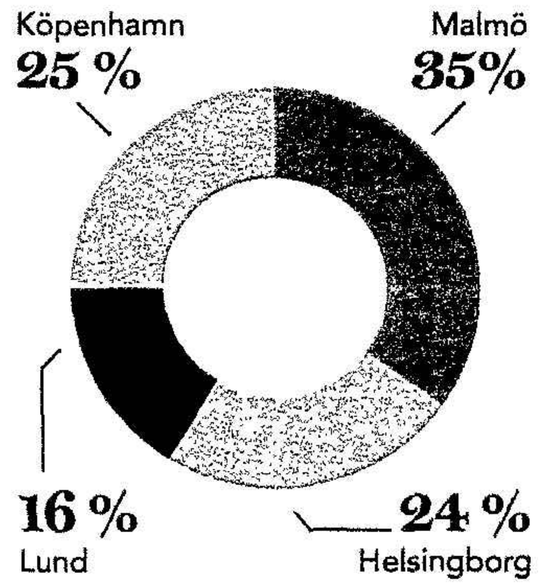
	2023-07-01, Mkr	2022-07-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 851	3 489	+10,4
Hyresintäkter	3 612	3 221	+12,1

*Exklusive projekt & mark

Hyresvärde per fastighetskategori, %



Hyresvärde per område, %



Värdeförändringar fastigheter

Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Vid värderingen per 30 juni 2023 har ett 20-tal fastigheter värderats externt och övriga internt. Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet minskat med 87 Mkr (+372). Antagandena om framtida indexeringar och avkastningskrav ändrades successivt under 2022 men har varit huvudsakligen oförändrade under första halvåret 2023. Positiv nettouthyrning samt färdigställande av projekt har haft en positiv inverkan på värderingarna medan underhållsinvesteringar och vissa avflyttningsrisker påverkat negativt.

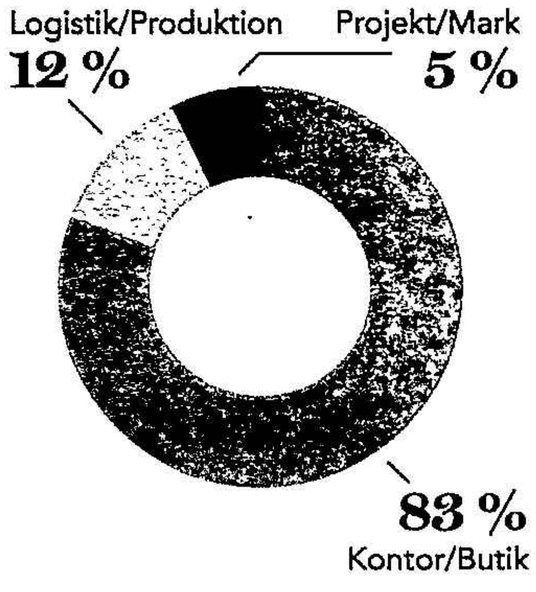
Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur, i normalfallet femåriga, kassaflödesanalyser. Pågående nybyggnation värderas som om projektet vore färdigställt reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Obebyggd mark och andra förädlingsobjekt värderas enligt ortsprismetod. Värderingsmetodiken är oförändrad jämfört med tidigare. I årsredovisningen för 2022 sidorna 82-83 samt 106-107 finns en utförlig beskrivning av värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Per den 30 juni 2023 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 56 629 Mkr (55 179).

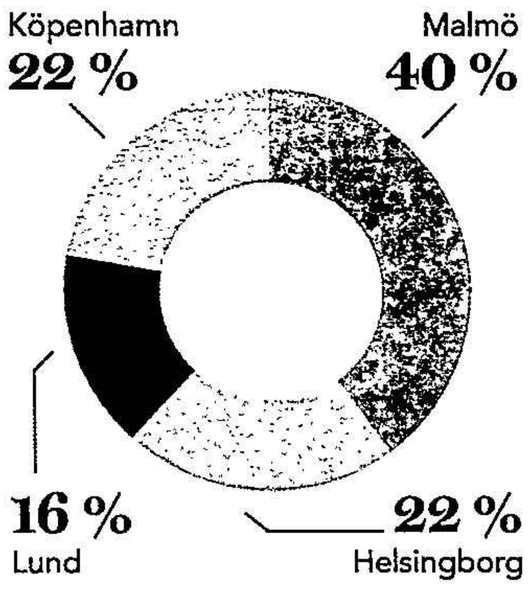
Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2023	55 179
Förvärv	20
Investeringar	933
Avyttringar	-
Värdeförändring	-87
Valutaomräkningar	584
Redovisat värde 30 juni 2023	**56 629**

Redovisat värde per fastighetskategori, %



Redovisat värde per område, %





Wihlborgs årsstämma ägde rum den 26 april i Slagthuset i Malmö. En film från årsstämman, där företrädare för Wihlborgs berättar om några av våra projekt, finns att se på **www.wihlborgs.se/sv/investor-relations**.

Scanna QR-koden för att se filmen.

20250224049355

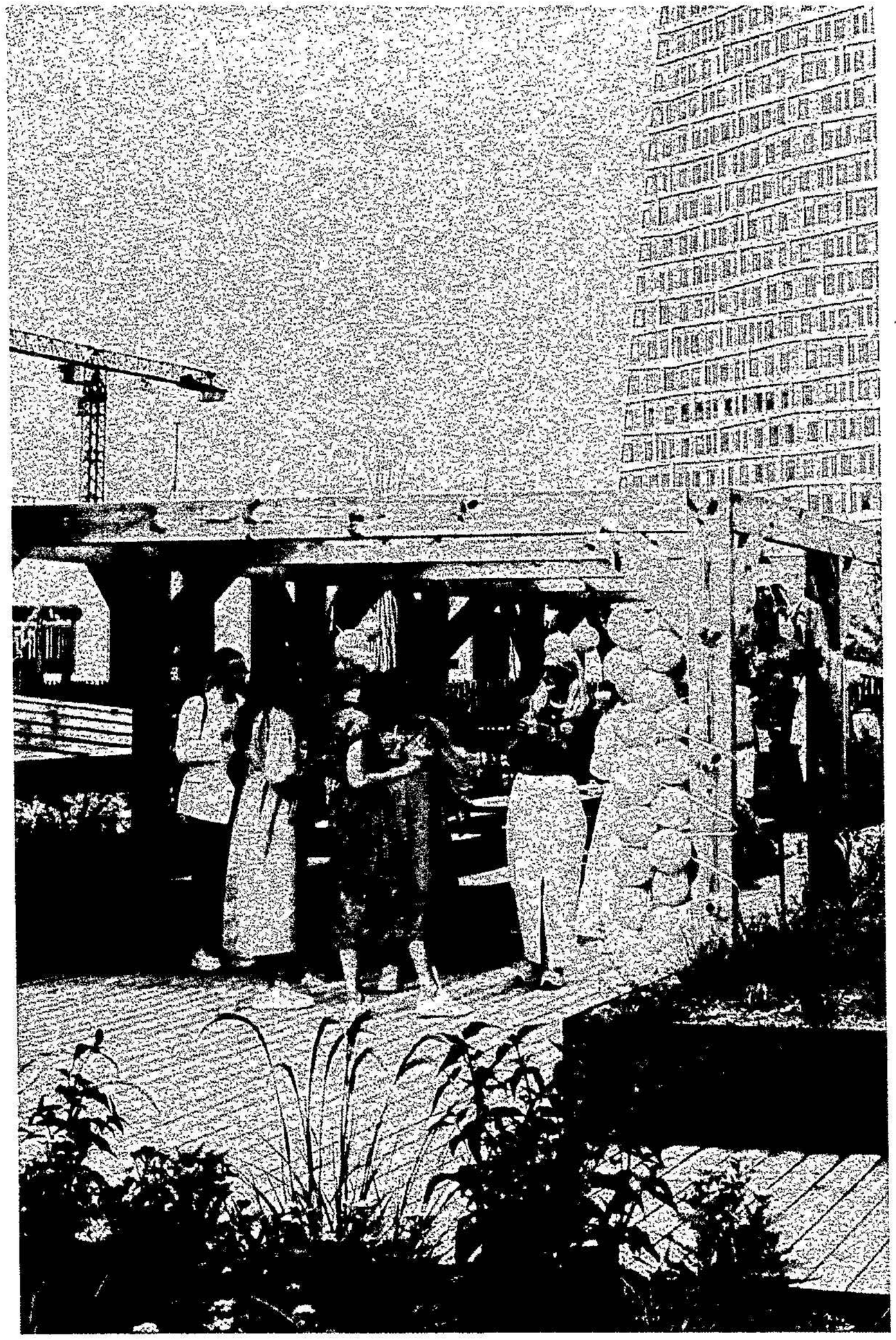
Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighets-kategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m²	Redovisat värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/m²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftöverskott inkl. fastighetsadmin., Mkr	Överskotts-grad, %	Driftöverskott exkl. fastighetsadmin., Mkr	Direktavkastn. exkl. fastighetsadmin., %
Malmö											
Kontor/Butik	52	461	19 266	1 294	2 809	95	1 233	958	78	1 000	5,2
Logistik/Produktion	31	146	2 092	174	1 194	97	168	132	79	142	6,8
Projekt & Mark	20	29	970	26	899	-	4	-10	-	-7	-
Totalt Malmö	**103**	**635**	**22 328**	**1 494**	**2 352**	**94**	**1 405**	**1 080**	**77**	**1 135**	**5,1**
Helsingborg											
Kontor/Butik	39	284	8 556	637	2 242	91	582	439	75	457	5,3
Logistik/Produktion	56	359	3 489	358	995	89	317	224	71	243	7,0
Projekt & Mark	12	9	530	13	1 430	-	11	8	-	9	-
Totalt Helsingborg	**107**	**652**	**12 575**	**1 007**	**1 544**	**90**	**909**	**671**	**74**	**709**	**5,6**
Lund											
Kontor/Butik	26	234	8 298	662	2 831	92	609	431	71	472	5,7
Logistik/Produktion	4	23	271	23	1 000	98	22	17	74	18	6,7
Projekt & Mark	4	7	517	14	2 043	-	1	-4	-	-2	-
Totalt Lund	**34**	**264**	**9 086**	**699**	**2 652**	**90**	**633**	**444**	**70**	**488**	**5,4**
Köpenhamn											
Kontor/Butik	49	572	10 712	917	1 603	94	862	566	66	590	5,5
Logistik/Produktion	9	61	946	70	1 147	96	67	52	78	54	5,7
Projekt & Mark	4	69	982	63	904	-	29	9	-	9	-
Totalt Köpenhamn	**62**	**703**	**12 640**	**1 050**	**1 495**	**91**	**958**	**627**	**65**	**653**	**5,2**
Totalt Wihlborgs	**306**	**2 254**	**56 629**	**4 250**	**1 886**	**92**	**3 905**	**2 822**	**72**	**2 985**	**5,3**
Totalt exklusive projekt och mark	**266**	**2 140**	**53 630**	**4 135**	**1 932**	**93**	**3 860**	**2 818**	**73**	**2 975**	**5,5**

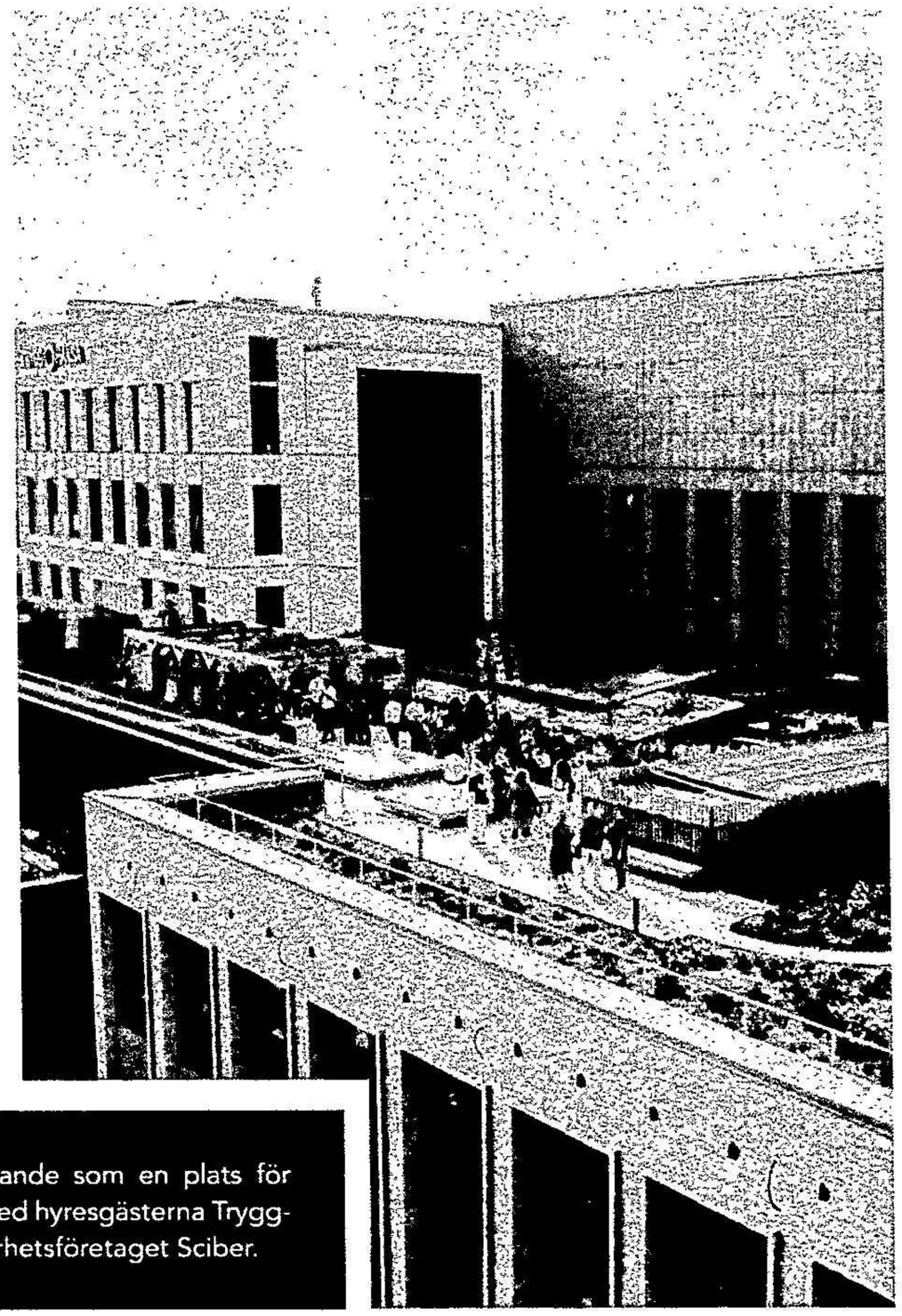
Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor, m²	Butik, m²	Logistik/Produktion, m²	Utbildning/Vård, m²	Övrigt, m²	Totalt, m²	Andel, %
Malmö[1]	357 814	41 627	168 725	49 469	17 736	635 370	28
Helsingborg[2]	225 418	73 936	296 316	44 265	12 095	652 030	29
Lund[3]	199 240	13 057	36 087	5 554	9 664	263 603	12
Köpenhamn[4]	516 682	8 396	125 382	12 514	39 598	702 572	31
Totalt	**1 299 153**	**137 016**	**626 510**	**111 802**	**79 092**	**2 253 575**	**100**
Andel, %	**58**	**6**	**28**	**5**	**3**		

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell.
2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 kvm bostäder
3) I övrig yta Lund ingår 8 215 kvm hotell
4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell











Kontorshuset Kvartetten i Hyllie är lika mycket ett pilotprojekt inom hållbart byggande som en plats för framtidens arbete. I juni hade vi invigning av det trippelcertifierade huset tillsammans med hyresgästerna Trygg-Hansa, Mindpark och Restaurang Spill, som redan flyttat in. I höst ansluter även IT-säkerhetsföretaget Sciber.

20250224049 36

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 933 Mkr (568). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 3 354 Mkr, varav 988 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 185 Mkr (159) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 447 Mkr (361) uppgick vid periodens utgång till 2 447 Mkr (2 856).

Pågående projekt >50 Mkr, 30 juni 2023

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m²	Uthyrnings-grad, %	Beräknad investering, Mkr*	Upparbetat 2023-06-30, Mkr
Kunskapen 1	Kontor/Butik	Lund	Q4 2023	6 000	50	244	183
Plåtförädlingen 15	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q4 2023	8 700	75	141	101
Tomaten 1	Logistik/Produktion	Lund	Q2 2024	6 400	100	137	42
Rausgård 21	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q3 2024	25 000	100	420	126
Snårskogen 5	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q3 2024	3 600	100	78	1
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q2 2025	17 000	100	302	1
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2025	16 600	0	884	72
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q4 2025	9 900	0	448	11
Summa				**93 200**		**2 654**	**537**

*Inklusive mark



Plåtförädlingen 15 (Illustration)


Posthornet 1 (Illustration)

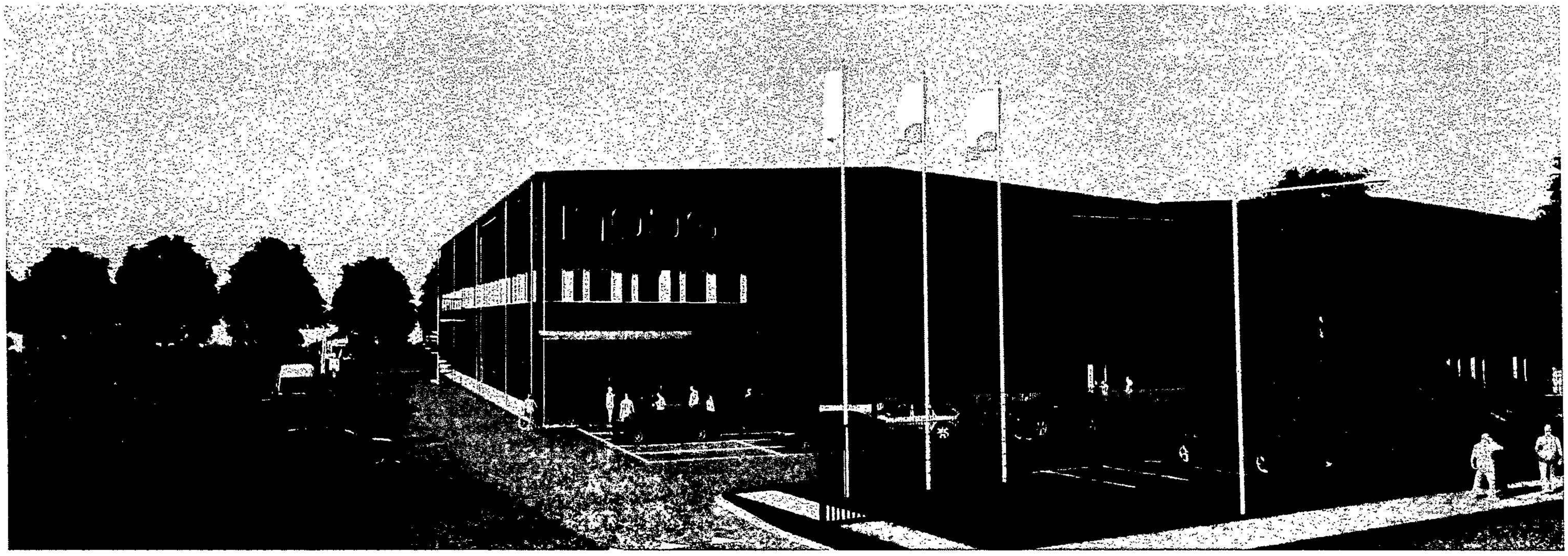
Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har inte genomfört några fastighetstransaktioner under det andra kvartalet 2023.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari–juni 2023

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2023, Mkr[1]
Förvärv							
Q1	Tomaten 1	Lund	Lund Centrum/Gastelyckan	Mark	-	20	-
Förvärv totalt 2023					**-**	**20**	**-**
Försäljningar							
Q1	-	-			-	-	-
Försäljningar totalt 2023					**-**	**-**	**-**

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.



Tomaten 1 (Illustration)

20250224049 37

Hållbara affärer

Wihlborgs arbete med sociala engagemang

Wihlborgs har ett stort engagemang för Öresundsregionen – genom affärslivets utveckling, hyresgästernas vardag, städernas tillväxt och hela regionens framtid. En region som attraherar investeringar, kapital, infrastruktur och arbetskraft kan också fortsätta att utvecklas på ett positivt sätt. När staden och regionen växer, växer också behovet av nya lokaler.

Wihlborgs starka närvaro på den egna marknaden möjliggör ett nära samarbete med städer, företag, leverantörer, universitet, offentlig och ideell sektor. Som regionsbyggare är Wihlborgs med och bidrar till en hållbar utveckling av regionen, till att inspirera andra att göra hållbara val och till att kunder kan mötas och skapa nya affärsmöjligheter och innovation.

Den röda tråden i de engagemang Wihlborgs väljer att stötta är människans och företagens utveckling – från att få de rätta förutsättningarna som ung till att hitta mod att stå på egna ben, och vidare till att nå sin fulla potential och bidra till tillväxt, innovation och utveckling. Det innefattar alltså allt från läxhjälp till stora innovationsplattformar som Ideon Science Park i Lund och Medeon Science Park i Malmö.

En viktig del i Wihlborgs tillväxtresa är att välja rätt leverantörer och entreprenörer så att allt arbete som utförs går i linje med Wihlborgs fastställda ambitioner inom såväl miljö- och klimat som sociala frågor och arbetsmiljö. För att stödja utvecklingen av det lokala näringslivet och bidra till att skapa arbetstillfällen prioriteras inköp av leverantörer som är etablerade i regionen.

Genom att ge såväl unga som företag i Öresundsregionen möjlighet att växa, skapar vi också förutsättningar för vår egen tillväxt.

Ulrika Hallengren, vd på Wihlborgs

I arbetet med social hållbarhet ingår även att upplåta lokaler till ideell verksamhet, eller som i ett kontorshus i Ballerup utanför Köpenhamn, till Ballerups kommun för att ge ukrainska flyktingar husrum. Många av Wihlborgs medarbetare tar en aktiv roll i regionsbyggandet genom att dela med sig av kunskap, råd och engagemang i arbetsgrupper, styrelser, mentorprogram, med mera.

Exempel på sociala engagemang

Techship är ett entreprenörsprogram med målet att motivera och inspirera ungdomar att starta eget företag eller plugga vidare. Wihlborgs har startat initiativet i samarbete med Helsingborgshem och techhubben HETCH som verkar i Wihlborgs fastighet Prisma (Ursula 1) i Helsingborg. Av de 20 ungdomar som antogs till programmet 2022 har nio fått möjlighet att jobba vidare med sin affärsidé i en inkubator, fem har fått anställning och två har fått praktik.

Ideon Navigator Scaleup på Ideon i Lund, där Wihlborgs är största fastighetsägare, är ett acceleratorprogram för tillväxt. Programmet finansieras huvudsakligen av Wihlborgs och Region Skåne och till en mindre del av företagen själva. Programmet innebär att utvalda mindre bolag med stor tillväxtpotential får tillgång till externa erfarna tillväxtledare i en styrd process under cirka två års tid. Programmet har gett goda resultat för de medverkande företagen, med en efterföljande tillväxt på mellan 25 och 100 procent.

Venture Cup är en tävling för potentiella entreprenörer som kopplar ihop experter från näringslivet med framtidens entreprenörer och erbjuder inspiration, utbildning, handledning och nätverk. Sedan starten 1998 har mer än 17 000 affärsidéer tävlat och cirka 30 procent av idéerna blivit affärer. Wihlborgs är partner till Venture Cup Region Syd.

Helsingborg C har under ett par års tid renoverats av Wihlborgs och gått från att vara en ganska ruffig plats till en välkomnande och trygg miljö där resenärer och besökare gärna uppehåller sig. Renoveringen har gett ett lyft för hela närområdet och Helsingborgs attraktivitet. Helsingborg C omcertifierades under 2022 enligt "Purple Flag", en metod för att skapa en jämställd, trygg och attraktiv stad med ett varierat utbud och aktiviteter för alla även under kvällstid.

Wihlborgs hållbarhetsrapportering

Wihlborgs sammanställer en årlig hållbarhetsrapport upprättad enligt årsredovisningslagen, GRI Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR), samt TCFD riktlinjerna för rapportering av klimatrelaterade risker. I varje kvartalsrapport redovisar vi en uppföljning av prioriterade hållbarhetsfrågor och hållbarhetsmål samt informerar om aktuella aktiviteter och händelser under kvartalet med bäring på vår hållbarhetsagenda. På Wihlborgs hemsida presenteras ytterligare information om vårt hållbarhetsarbete, läs mer på www.wihlborgs.se/sv/om-oss/hallbarhet/.

GRESB REAL ESTATE sector leader 2022

EPRA sBPR SILVER

CDP DISCLOSER 2022

Kvartalets resultat

Målen avseende energianvändning, klimatpåverkan, miljöcertifieringar, samt leverantörsutvärdering följs upp kvartalsvis.

Energi och klimat

Energianvändningen per kvadratmeter har minskat med cirka 3 procent, vilket är i linje med minskningen under det första kvartalet. I Malmö har den totala fjärrvärmeeffekten minskat med sex procent under det första halvåret. En del i detta är fortsatta energieffektiviseringar, exempelvis installation av Wihlborgs innovativa kylvärmepump i fler fastigheter. På Sankt Jörgen 21 i Malmö har en sådan pump bidragit till att sänka energianvändningen med närmare 40 procent. I Österport 7, Terminalen 5, Muren 5 och Nya Vattentornet 3 har vi gjort besparingar på upp till 35 procent med hjälp av olika typer av energioptimeringar.

Under första kvartalet har utsläppen av CO_2e/m^2 ökat något, huvudsakligen på grund av en högre andel fossila bränslen i de danska fjärrvärmeverken.

Miljöcertifieringar

Wihlborgs har haft en fortsatt hög aktivitet vad gäller certifieringar av kontorsfastigheter i Sverige med målet att certifiera 90 procent till 2025. Fyra befintliga fastigheter har godkänts enligt Miljöbyggnad iDrift och en enligt Miljöbyggnad, samtliga med silver. Vid kvartalets utgång pågick 23 certifieringar av befintliga fastigheter och ett tiotal certifieringar av pågående nyproduktion.

Leverantörsutvärderingar

Andelen av de strategiska leverantörerna som kunde godkännas utan anmärkning i Wihlborgs uppdaterade process för hållbarhetsutvärdering ökade från 72 procent under det första kvartalet till 79 procent under det andra. Genom förtydligande av Wihlborgs förväntningar och fortsatt dialog med leverantörerna är ambitionen att successivt öka denna andel.



Utfall hållbarhetsmål

	Mått	Mål (per dec 2025)	2023 apr-jun 3 mån	2022 apr-jun 3 mån	2023 jan-jun 6 mån	2022 jan-jun 6 mån	2022 jan-dec 12 mån
Miljöcertifieringar*	% lokalarea	> 90	**65**	44	**65**	44	49
Kunders rekommendationsvilja	% kunder	> 75	-	-	-	-	92
Sponsring med samhällsinriktning	% sponsring	> 50	-	-	-	-	53
Förtroendeindex	% medarbetare	> 85	-	-	-	-	86
Energianvändning	kWh/m²	< 85	**13,1**	13,5	**45,6**	46,3	88,6
CO_2 utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO_2e/m^2	< 1,0	**0,22**	0,19	**0,70**	0,60	1,35
Utvärdering leverantörer**	% godkända	100	**79**	-	-	-	-

*Kontor, Sverige
**Strategiska leverantörer (ca 40% av antalet leverantörer) som utför projekt/arbetar på våra fastigheter

Wihlborgs toppar lista över jämställda bolag

Den ideella stiftelsen AllBright, som verkar för jämställdhet och meritokrati i näringslivet, genomför årligen en granskning för att uppmärksamma jämställdheten inom svenska börsnoterade bolag. I flera år har Wihlborgs fått topplaceringar på den "gröna listan", det vill säga de mest jämställda bolagen, så även 2023. Wihlborgs har en jämn könsfördelning bland chefer, i koncernledning och i styrelse.

Det är glädjande att se att andelen kvinnor i börsbolagens ledning åter ökar efter fjolårets stiltje. Vi är stolta över det vi har uppnått hittills, men arbete finns kvar att göra. Inte minst genom fler med utrikes bakgrund i ledning och styrelse.

Tove Gleisner, HR-chef på Wihlborgs

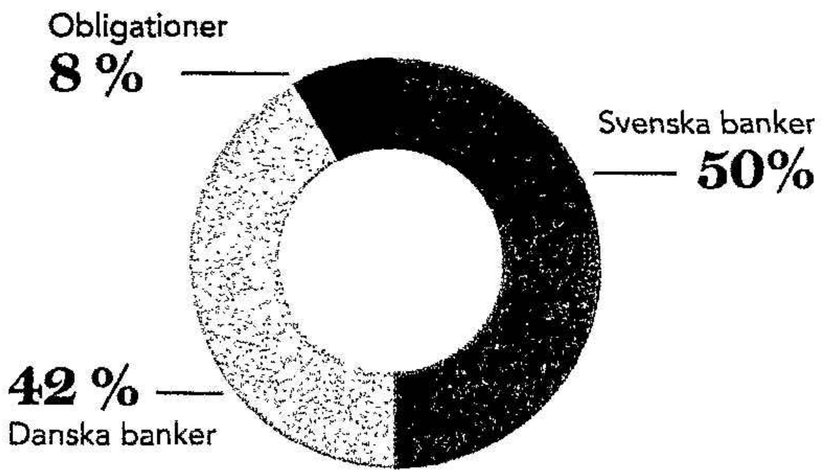
20250224049338

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni 2023 till 23 086 Mkr (23 380) efter det att 953 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 39,6 procent (41,2).

Finansiering, juni 2023

Total skuld: 28,5 Mdkr



Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 30 juni uppgick till 28 499 Mkr (26 806) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,81 procent (2,59).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 28,5 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 50,3 procent (48,6) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 30 juni 2023 till 2,5 år (2,0). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 6,0 år (6,1). 8 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden. Under 2023 förfaller obligationslån om 820 Mkr till återbetalning.

Ränte- och låneförfallostruktur 30 juni 2023

	Ränteförfall		Låneförfall	
Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2023	15 940	4,94	820	820
2024	1 788	1,43	5 600	5 050
2025	1 788	1,44	12 161	10 764
2026	1 252	1,62	1 125	625
2027	1 823	3,27	624	624
>2027	5 909	2,66	10 616	10 616
Totalt	**28 499**	**3,77**	**30 946**	**28 499**

*) 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 2023

Ränteswappar

Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2023	565	0,54
2024	1 788	0,41
2025	1 788	0,42
2026	1 252	0,59
2027	1 823	2,23
>2027	4 135	2,04
Totalt	**11 351**	**1,32**

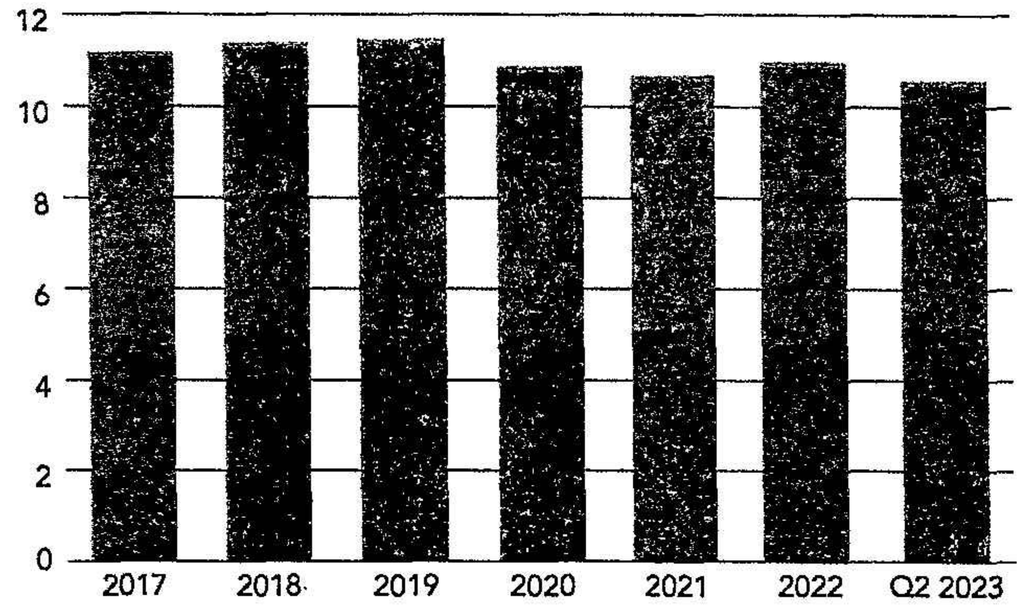
Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett minskat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till 634 Mkr (695).

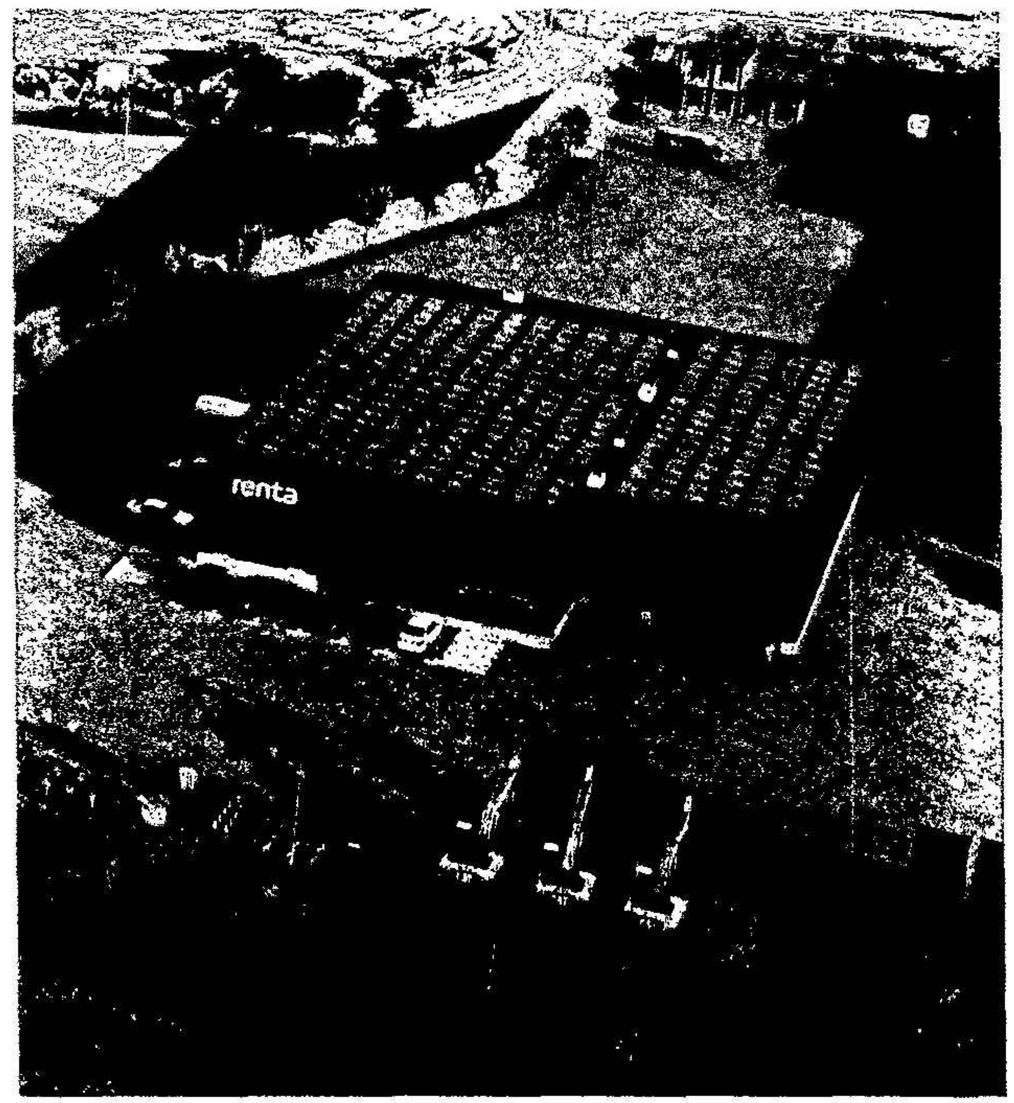
Räntederivaten redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 9. Samtliga derivat klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

Se sid 100 i årsredovisningen för 2022 för värderingsmetodik räntederivat.

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till rullande 12-månaders rörelseresultat uppgick till 10,6 gånger (11,0).

Låneskuld, netto/rörelseresultat





På Väla södra, i de östra delarna av Helsingborg, har Wihlborgs en stark position med nio befintliga fastigheter. Under det andra kvartalet tecknade Wihlborgs avtal med maskinuthyrningsföretaget Renta om att uppföra en ny byggnad på 1 300 m på Grustaget 1. Byggnaden består till 80 procent av lager, verkstadsytor och tvätthall och till 20 procent av kontor

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 219 (256) vid periodens slut, varav 65 (105) inom fastighetsservice. Från den 1 mars drivs kantinverksamheten i Danmark av en extern part, övergången har även omfattat ett fyrtiotal anställda.

Av heltidstjänsterna finns 78 (77) tjänster i Malmö, 36 (38) i Helsingborg, 33 (32) i Lund och 72 (109) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 38 (41) 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 0 Mkr (1), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier samt övriga andelar.

Se sidan 22 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2022 på sidorna 108-109 finns en beskrivning av andelar i joint ventures samt innehav i gemensamma verksamheter.

Största ägare i Wihlborgs

Den största ägaren i Wihlborgs är Backahill, knutet till familjen Paulsson, som äger 11,1 procent av de utestående aktierna.

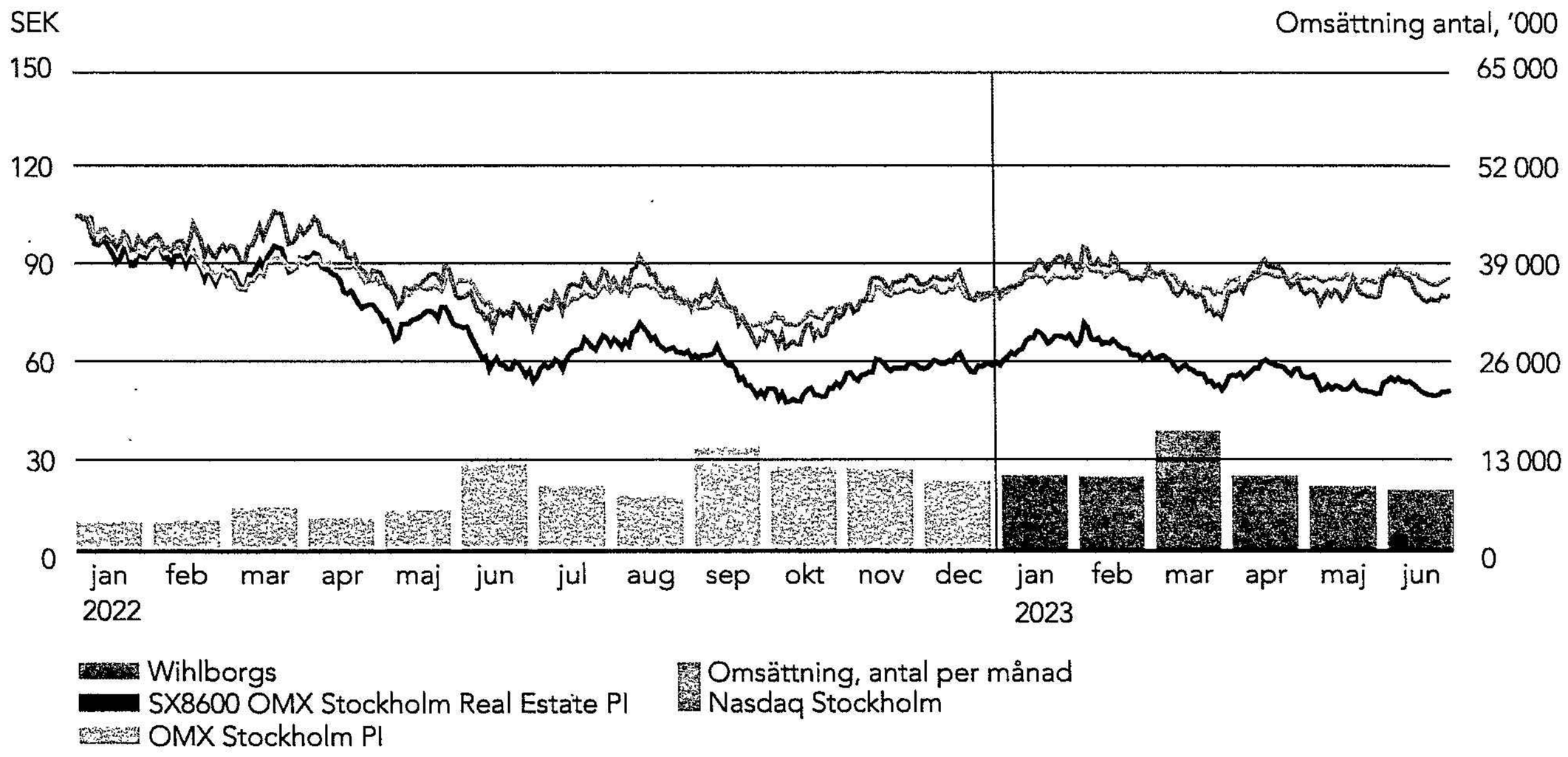
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 36 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 31 000.

Största ägarna i Wihlborgs 31 maj 2023

	Antal aktier, tusental	Andel av kapitalägare och röster, %
Backahill	34 076	11,1
SEB Investment Management	17 501	5,7
Swedbank Robur fonder	15 984	5,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	15 791	5,1
SHB fonder	9 938	3,2
Norges Bank	6 517	2,1
Nordea fonder	5 176	1,7
AMF fonder	4 564	1,5
Familjen Qviberg	4 538	1,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	3 686	1,2
Övriga ägare registrerade i Sverige	85 571	27,8
Övriga ägare registrerade utomlands	104 084	33,9
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0

Kursutveckling

2023-01-01 – 2023-06-30



20250224049339

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs framtida utveckling och förmåga att uppnå verksamhetens mål påverkas av en mängd risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att belysa, analysera och hantera dessa risker och osäkerhetsfaktorer på ett systematiskt sätt finns möjlighet att begränsa dem och samtidigt skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt.

De risker som bedöms ha ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling samt kassaflöde är variationerna i hyresintäkter, fastighetskostnader och ränteförändringar. Fastigheterna värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen vilket medför att resultatet kan variera såväl upp som ner under året. Fastighetsvärderingen påverkar även Wihlborgs finansiella ställning och nyckeltal. Hur stora värdeförändringarna blir beror dels på Wihlborgs egen förmåga att, genom förändring och förädling av fastigheter samt avtals- och kundstruktur, höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på de fastighetsmarknader som bolaget verkar på. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5-10%, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Utöver ovan tillkommer finansieringsrisken. Wihlborgs är beroende av externa lån för att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer. Riskerna hanteras via Wihlborgs finanspolicy som anger målsättning, riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten inom Wihlborgs.

I årsredovisningen för 2022 på sidorna 84-89 samt 101–102 finns en utförligare beskrivning av koncernens risker, hur dessa hanteras samt en gradering med hänsyn till bedömd påverkan på verksamheten och sannolikheten för att risken inträffar.

Vidimeras

Maria Isaksson
0709-708848

Johanna Dahlström
0703454573

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 p.16A lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Wihlborgs bedömer att inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, som trätt i kraft efter 1 januari 2023, påverkar resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2.

Händelser efter balansdagens slut

Wihlborgs har förvärvat fastigheten Klædemålet 9, København Ø, med tillträde den 4 juli 2023. Kontorsfastigheten omfattar 3 900 m² och förvärvades för ett fastighetsvärde om 71,5 MDKK.

Malmö den 10 juli 2023

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl	Lennart Mauritzson	Tina Andersson
ordförande	*vice ordförande*	*styrelseledamot*
Amela Hodzic	Jan Litborn	Anna Werntoft
styrelseledamot	*styrelseledamot*	*styrelseledamot*
Johan Röstin	Ulrika Hallengren	
styrelseledamot	*vd*	

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.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Finansiella rapporter

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	**2023 apr-jun 3 mån**	2022 apr-jun 3 mån	**2023 jan-jun 6 mån**	2022 jan-jun 6 mån	**2022/2023 jul-jun 12 mån**	2022 jan-dec 12 mån
Hyresintäkter	**964**	**804**	**1 935**	**1 599**	**3 671**	**3 335**
Driftskostnader	-111	-115	-285	-245	-561	-521
Reparation och underhåll	-30	-23	-60	-47	-128	-115
Fastighetsskatt	-61	-52	-122	-102	-246	-226
Fastighetsadministration	-40	-36	-79	-70	-151	-142
Summa fastighetskostnader	**-242**	**-226**	**-546**	**-464**	**-1 086**	**-1 004**
Driftsöverskott	**722**	**578**	**1 389**	**1 135**	**2 585**	**2 331**
Central administration	-21	-22	-44	-44	-88	-88
Ränteintäkter	5	2	9	6	17	14
Räntekostnader	-239	-78	-431	-151	-679	-399
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-5	-5
Resultatandel i joint ventures	25	4	27	6	29	8
Förvaltningsresultat	**491**	**483**	**948**	**950**	**1 859**	**1 861**
Värdeförändring fastigheter	-59	151	-87	372	-63	396
Värdeförändring derivat	35	292	-64	632	-42	654
Resultat före skatt	**467**	**926**	**797**	**1 954**	**1 754**	**2 911**
Aktuell skatt	-8	-10	-15	-22	-37	-44
Uppskjuten skatt	-89	-183	-157	-383	-353	-579
Periodens/årets resultat[1]	**370**	**733**	**625**	**1 549**	**1 364**	**2 288**
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Poster som kommer att återföras till årets resultat:						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	183	139	239	179	443	383
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-184	-136	-242	-179	-443	-380
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	28	24	37	32	68	63
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	**27**	**27**	**34**	**32**	**68**	**66**
Totalresultat för året[1]	**397**	**760**	**659**	**1 581**	**1 432**	**2 354**
Vinst per aktie[2]	1,20	2,38	2,03	5,04	4,44	7,44
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427

1) Hela resultatet/totalresultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.
2) 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 utspädningseffekt att beakta. .

20250224049 40

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	**2023-06-30**	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	56 629	51 760	55 179
Nyttjanderättstillgångar	143	146	146
Övriga anläggningstillgångar	424	387	391
Derivat	638	669	696
Kortfristiga fordringar	332	339	238
Likvida medel	185	443	159
Summa tillgångar	**58 351**	**53 744**	**56 809**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23 086	22 607	23 380
Uppskjuten skatteskuld	5 341	4 992	5 180
Låneskulder	28 499	24 853	26 806
Leasingskuld	143	145	144
Derivat	4	-	1
Övriga långfristiga skulder	42	45	43
Kortfristiga skulder	1 236	1 102	1 255
Summa eget kapital och skulder	**58 351**	**53 744**	**56 809**

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	**2023 jan-jun**	2022 jan–jun	2022 jan-dec
Totalt eget kapital vid periodens början	**23 380**	**21 948**	**21 948**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	23 380	21 948	21 948
Lämnad utdelning*	-953	-922	-922
Periodens resultat	625	1 549	2 288
Övrigt totalresultat	34	32	66
Totalt eget kapital vid periodens slut	**23 086**	**22 607**	**23 380**

*) Samtliga aktier är stamaktier

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	**2023 apr-jun**	2022 apr-jun	**2023 jan-jun**	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	722	578	1 389	1 135	2 331
Central administration	-21	-22	-44	-44	-88
Ej kassaflödespåverkande poster	3	5	8	8	16
Erhållen ränta	8	2	9	32	40
Betald ränta	-211	-78	-407	-158	-406
Betald inkomstskatt	-8	2	-30	-9	-62
Förändring av rörelsefordringar	67	-42	13	-115	-88
Förändring av rörelseskulder	-156	-116	-138	-37	199
Kassaflöde löpande verksamheten	**404**	**329**	**800**	**812**	**1 942**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	0	-377	-20	-377	-2 438
Investeringar i befintliga fastigheter	-542	-298	-933	-568	-1 518
Avyttring av fastigheter	0	0	0	1	97
Förändring övriga anläggningstillgångar	-4	1	-8	0	-1
Kassaflöde investeringsverksamheten	**-546**	**-674**	**-961**	**-944**	**-3 860**
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	-953	-922	-953	-922	-922
Upptagna lån	1 806	2 227	3 244	4 893	8 194
Amortering låneskuld	-747	-832	-2 102	-3 709	-5 504
Förändring andra långfristiga skulder	-3	0	-2	-2	-6
Kassaflöde finansieringsverksamheten	**103**	**473**	**187**	**260**	**1 762**
Periodens kassaflöde	**-39**	**128**	**26**	**128**	**-156**
Likvida medel vid periodens början	**224**	**315**	**159**	**315**	**315**
Likvida medel vid periodens slut	**185**	**443**	**185**	**443**	**159**

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	**Q2 2023**	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Hyresintäkter	**964**	**971**	**888**	**848**	**804**	**795**	**770**	**813**
Driftskostnader	-111	-174	-151	-125	-115	-130	-118	-99
Reparation och underhåll	-30	-30	-39	-29	-23	-24	-34	-24
Fastighetsskatt	-61	-61	-57	-67	-52	-50	-45	-49
Fastighetsadministration	-40	-39	-39	-33	-36	-34	-36	-29
Driftsöverskott	**722**	**667**	**602**	**594**	**578**	**557**	**537**	**612**
Förvaltningsresultat	491	457	436	475	483	467	443	513
Periodens resultat	370	255	290	449	733	816	1 668	673
Överskottsgrad, %	74,9	68,7	67,8	70,0	71,9	70,1	69,7	75,3
Direktavkastning, %	5,2	4,8	4,4	4,5	4,5	4,4	4,4	5,2
Soliditet, %	39,6	41,1	41,2	41,0	42,1	43,6	42,9	41,5
Räntabilitet på eget kapital, %	6,4	4,4	5,0	7,9	12,9	14,6	31,6	13,5
Resultat per aktie, kr[1]	1,20	0,83	0,94	1,46	2,38	2,66	5,43	2,19
Förvaltningsresultat per aktie, kr[1]	1,60	1,49	1,42	1,55	1,57	1,52	1,44	1,67
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr[1]	1,31	1,29	1,69	1,99	1,07	1,57	1,82	1,46
EPRA NRV per aktie, kr[1]	90,41	92,08	90,64	89,28	87,60	88,52	86,33	79,84
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	86,3	86,2	86,6	75,4	81,7	111,4	119,0	109,2
Redovisat fastighetsvärde	56 629	55 701	55 179	54 488	51 760	50 618	50 033	47 741
Eget kapital	23 086	23 642	23 380	23 077	22 607	22 769	21 948	20 278
Balansomslutning	58.351	57 474	56 809	56 342	53 744	52 168	51 152	48 832

Se definitioner av nyckeltal på sidan 24-25.

1) Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 2:1 i maj 2022.

Segmentsrapportering för koncernen januari–juni

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	696	582	448	396	317	280	474	341	1 935	1 599
Fastighetskostnader	-157	-136	-117	-101	-94	-81	-179	-145	-546	-464
Driftsöverskott	**538**	**446**	**332**	**295**	**224**	**199**	**295**	**196**	**1 389**	**1 135**

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. För utförligare beskrivning av segmenten, se årsredovisningen för 2022 sid 45-67. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 1 389 Mkr (1 135) och resultat före skatt 797 Mkr (1 954) består av central administration -44 Mkr (-44), finansnetto -424 Mkr (-147), resultatandelar 27 Mkr (6) samt värdeförändringar fastigheter och derivat -151 (1 004).

20250224049 41

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	**jan-jun 2023**	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Intäkter	115	107	219
Kostnader	-111	-107	-212
Rörelseresultat	**4**	**0**	**7**
Finansiella intäkter	803	1 666	2 506
Finansiella kostnader	-644	-320	-726
Resultat efter finansiella poster	**163**	**1 346**	**1 787**
Bokslutsdispositioner	–	–	297
Skatt	14	-131	-135
Periodens resultat	**177**	**1 215**	**1 949**

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

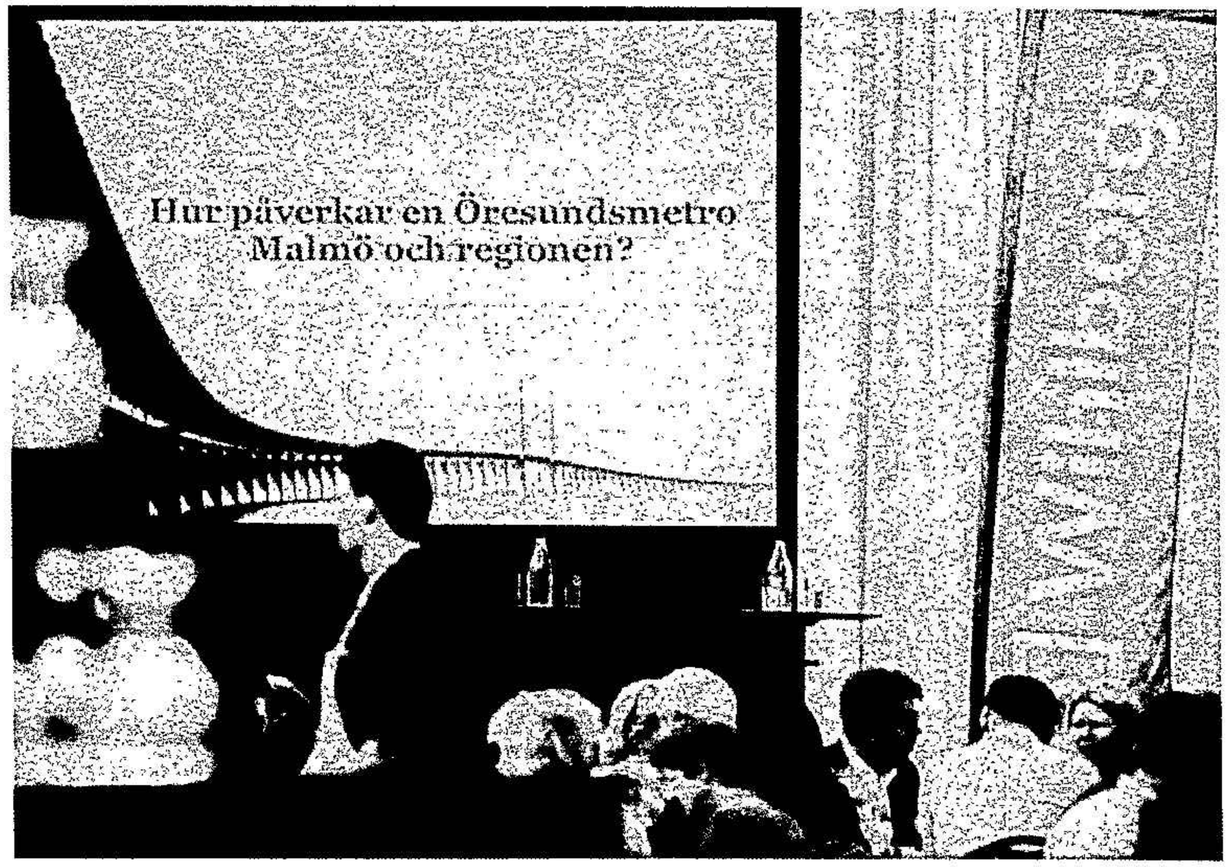
Mkr	**2023-06-30**	2022-06-30	2022-12-31
Andelar i koncernföretag	10 651	9 431	10 651
Fordringar hos koncernföretag	18 087	16 619	17 306
Derivat	638	669	696
Övriga tillgångar	292	293	291
Kassa och bank	61	303	41
Summa tillgångar	**29 729**	**27 315**	**28 985**
Eget kapital	6 995	7 038	7 772
Skulder till kreditinstitut	20 613	18 242	19 031
Derivat	1	–	1
Skulder till koncernföretag	1 893	1 831	1 962
Övriga skulder	227	204	219
Summa eget kapital och skulder	**29 729**	**27 315**	**28 985**

Koncernens nyckeltal

Mkr	**jan-jun 2023**	jan-jun 2022	jul-jun 2022/2023	jan-dec 2022
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	5,4	13,9	6,0	10,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,1	6,3	5,0	5,5
Soliditet, %	39,6	42,1	39,6	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	7,2	3,7	5,6
Belåningsgrad fastigheter, %	50,3	48,0	50,3	48,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,2	1,2
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	2,03	5,04	4,44	7,44
Resultat före skatt per aktie, kr	2,59	6,36	5,71	9,47
EPRA EPS, kr	2,88	2,77	5,56	5,45
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	2,60	2,64	6,28	6,32
EPRA NDV per aktie, kr	75,09	73,54	75,09	76,05
EPRA NRV per aktie, kr	90,41	87,60	90,41	90,64
Börskurs per aktie, kr	78,00	71,55	78,00	78,50
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,10
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	3,9
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	-20,6
P/E-tal I, ggr	19,2	7,1	17,6	10,5
P/E-tal II, ggr	13,5	12,9	14,0	14,4
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	306	300	306	306
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	56 629	51 760	56 629	55 179
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	5,0	4,5	5,0	5,0
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,3	4,8	5,3	5,4
Uthyrbar yta, kvm	2 253 575	2 149 327	2 253 575	2 228 929
Hyresvärde, kr per kvm	1 886	1 646	1 886	1 871
Driftsöverskott, kr per kvm	2 822	1 078	2 822	1 245
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	92	92	92	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	93	92	93	93
Estimerad överskottsgrad, %	72	71	72	73
Medarbetare				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	219	257	219	256

Fler förbindelser mellan Sverige och Danmark skulle frigöra kapacitet på Öresundsbron, öka integrationen mellan länderna och stärka arbetsmarknaden i regionen. Den 8 maj anordnade Wihlborgs i samarbete med Malmö stad ett seminarium om möjligheterna lokalt, regionalt och nationellt med en Öresundsmetro. Frågan är högaktuell då Köpenhamns kommun ställt sig bakom en delutredning för anslutningen på dansk sida till den planerade tunnelbanelinjen M5 samtidigt som Malmö stad initierat en fördjupad översiktsplan för metron.











20250224049 42

Nyckeltal

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs presenterar i delårsrapporten för januari-juni 2023, sidan 22.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2022 innebar 8,51 procent
- Belåningsgrad högst 60 procent
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent
- Räntetäckningsgrad minst 2,0

*) Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

Belopp i Mkr om inget annat anges	**2023-06-30**	2022-06-30	2022-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	625	1 549	2 288
Omräknat till helårssiffror	1 250	3 098	2 288
Eget kapital, IB	23 380	21 948	21 948
Eget kapital, UB	23 086	22 607	23 380
Genomsnittligt eget kapital	23 233	22 278	22 664
Räntabilitet på eget kapital, %	**5,4**	**13,9**	**10,1**
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	797	1 954	2 911
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	495	-481	-255
Summa	1 292	1 473	2 656
Omräknat till helårssiffror	2 584	2 946	2 656
Balansomslutning, IB	56 809	51 152	51 152
Balansomslutning, UB	58 351	53 744	56 809
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-6 465	-5 764	-5 764
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-6 608	-6 127	-6 465
Genomsnittligt sysselsatt kapital	51 044	46 503	47 866
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	**5,1**	**6,3**	**5,5**
Soliditet			
Eget Kapital	23 086	22 607	23 380
Balansomslutning	58 351	53 744	56 809
Soliditet, %	**39,6**	**42,1**	**41,2**
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	948	950	1 861
Räntekostnader	433	153	404
Summa	1 381	1 103	2 265
Räntekostnader	433	153	404
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,2**	**7,2**	**5,6**
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	28 499	24 853	26 806
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	56 629	51 760	55 179
Belåningsgrad fastigheter, %	**50,3**	**48,0**	**48,6**
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	28 654	25 010	26 962
Eget kapital	23 086	22 607	23 380
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,2**	**1,1**	**1,2**

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Resultat per aktie			
Periodens resultat	625	1 549	2 288
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	**2,03**	**5,04**	**7,44**
Resultat före skatt per aktie			
Resultat före skatt	797	1 954	2 911
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	**2,59**	**6,36**	**9,47**
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat	948	950	1 861
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-644	-477	-972
Skattepliktigt förvaltningsresultat	304	473	889
Beräknad skatt på dito	-64	-99	-186
Förvaltningsresultat efter avdrag för beräknad skatt	884	851	1 675
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA EPS, kr	**2,88**	**2,77**	**5,45**
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie			
Kassaflöde löpande verksamheten	800	812	1 942
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	**2,60**	**2,64**	**6,32**
EPRA NDV, per aktie			
Eget kapital	23 086	22 607	23 380
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NDV, per aktie, kr	**75,09**	**73,54**	**76,05**
EPRA NRV per aktie			
Eget Kapital	23 086	22 607	23 380
Uppskjuten skatteskuld	5 341	4 992	5 180
Derivat	-634	-669	-695
Summa	27 793	26 930	27 865
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	**90,41**	**87,60**	**90,64**

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Aktiens direktavkastning			
Föreslagen utdelning, kr	-	-	3,10
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	78,50
Aktiens direktavkastning,%	**-**	**-**	**3,9**
Aktiens totalavkastning			
Börskurs per aktie vid årets början, kr	-	-	102,70
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	78,50
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	-24,20
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	3,00
Aktiens totalavkastning,%	**-**	**-**	**-20,6**
P/E-tal I			
Börskurs per aktie, kr	78,00	71,55	78,50
Resultat per aktie, kr	2,03	5,04	7,44
Omräknat till helårssiffror	4,07	10,08	7,44
P/E tal I, ggr	**19,2**	**7,1**	**10,5**
P/E-tal II			
Börskurs per aktie, kr	78,00	71,55	78,50
EPRA EPS	2,88	2,77	5,45
Omräknat till helårssiffror	5,76	5,54	5,45
P/E tal II, ggr	**13,5**	**12,9**	**14,4**

20250224049 43

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 denna sida presenteras definitioner på mått som, med något undantag, inte definieras enligt IFRS.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde. Vissa historiska data hämtas från kvartalshistoriken på sid 21.

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 sysselsatt kapital
Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och derivat, i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital. Med sysselsatt kapital avses balansomslutning minskad med ej räntebärande skulder och avsättningar. Med genomsnittligt sysselsatt kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar räntabiliteten oberoende av finansieringen, det vill säga hur det kapital som aktieägare och långivare tillsammans ställt till förfogande förräntas.

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

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna. Nyckeltalet visar hur mycket av hyresintäkterna som kvarstår efter avdrag för fastighetsförvaltningens kostnader.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Räntebärande skulder inkluderar låneskulder, leasingskulder samt eventuella övriga räntebärande skulder. Nyckeltalet visar relationen mellan lånat och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

Direktavkastning
Driftsöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde på fastigheterna. Med genomsnittligt redovisat värde avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar avkastningen på fastighetsbeståndet utan hänsyn till kostnader för dess finansiering.

Låneskuld netto / rörelseresultat
Låneskulder minus likvida medel i balansräkningen, mätt vid fem mättillfällen (kvartalsvis) de senaste tolv månaderna, dividerat med driftsöverskott minus central administration, rullande tolv månader. Nyckeltalet visar bolagets intjäningsförmåga relativt låneskuld, netto.

Aktierelaterade nyckeltal

Resultat per aktie
Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat per aktie är detsamma före och efter utspädning. Definition enligt IFRS.

Resultat före skatt per aktie
Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl a skattemässiga avskrivningar och direktavdrag. Effekt av underskottsavdrag skall inte beaktats i beräkningen.

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

EPRA NDV - Net Disposal Value, per aktie
Redovisat eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA NRV - Net Reinstatement Value per aktie
Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Aktiens direktavkastning
Föreslagen 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 dividerad med resultat per aktie. Vid delårsbokslut omräknas nyckeltalet till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

P/E-tal II, ggr
Börskurs per aktie dividerad med EPRA EPS. Vid delårsbokslut omräknas nyckeltalet till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Genomsnittlig räntebindningstid
Återstående tid tills dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt haft räntejustering.

Genomsnittlig kapitalbindningstid
Återstående tid tills dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats.

Fastighetsrelaterade nyckeltal*

Dessa nyckeltal är baserade på fastighetstabellen på sidan 10. Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, baserat på kontraktsstocken första dagen efter periodens slut.

Hyresvärde
Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

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

Hyresintäkter per m²
Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²
Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Estimerad överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Nettouthyrning
Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Lika bestånd
Exkluderar fastigheter som såväl innevarande som jämförande period klassificerats som projekt/mark, förvärvats eller avyttrats.

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

Kalender

Delårsrapport jan-sep 2023	24 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	13 februari 2024
Delårsrapport jan-mar 2023	23 april 2024
Årsstämma	24 april 2024

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.

Pressmeddelanden Q2 2023

Ytterligare ett medtechbolag till Wihlborgs Berga Flexhus i Helsingborg	14 juni 2023
Wihlborgs investerar för Securitas i Malmö	12 juni 2023
Växande Klaravik flyttar till Wihlborgsfastighet i Lund	5 juni 2023
Wihlborgs bygger nytt när Renta samlokaliserar i Helsingborg	1 juni 2023
Wihlborgs tecknar avtal med Region Skåne om 17 200 kvm i Malmöområdet	11 maj 2023
Wihlborgs startar transformationen av anrika Börshuset i Malmö	10 maj 2023
Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) 2023	26 april 2023
Delårsrapport jan-mar 2023: Stabil tillväxt och fortsatt kundfokus	25 april 2023
Wihlborgs delårsrapport januari-mars 2023 presenteras den 25 april	19 april 2023

Denna delårsrapport är sådan information som Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom försorg av kontaktpersonerna på nästa sida, för offentliggörande den 10 juli 2023 kl. **07.30 CEST**.

20250224049044

Välkommen till oss.

Vi är inte rädda för förändringar. Det har alltid varit vår styrka att kunna anpassa oss till samhällets utveckling, och fortsätta vara relevanta. Wihlborgs växer och utvecklas varje dag och särskilt i utmanande tider. Det är bara så vi kan verka och stå för att vara det kundnära, långsiktiga och regionsbyggande bolag vi är.

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

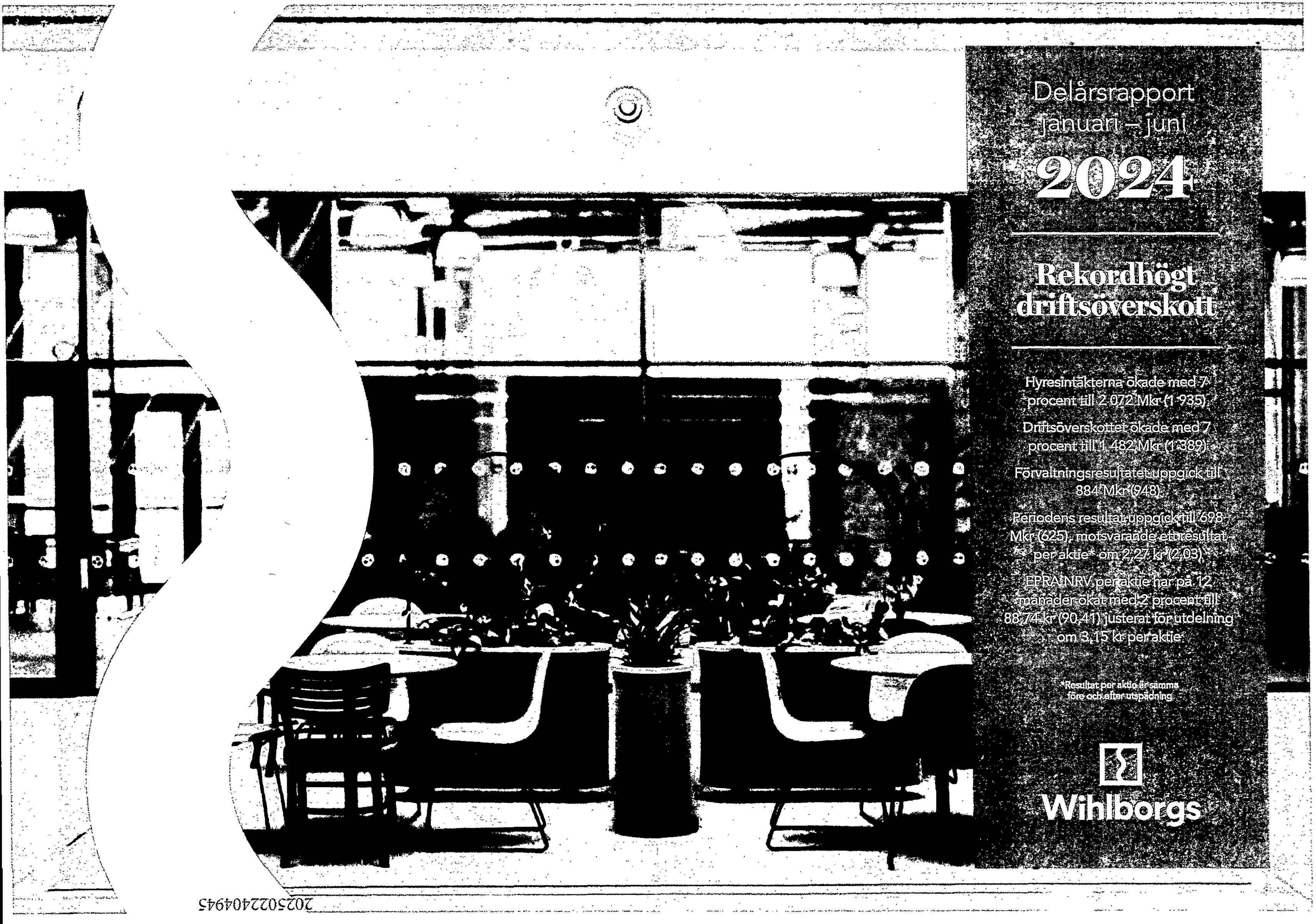
Wihlborgs

Malmö – Huvudkontor
Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97, 201 20 Malmö
Besök: Dockplatsen 16
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

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



Delårsrapport
januari – juni

2024

Rekordhögt driftsöverskott

Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 2 072 Mkr (1 935).

Driftsöverskottet ökade med 7 procent till 1 482 Mkr (1 389).

Förvaltningsresultatet uppgick till 884 Mkr (948).

Periodens resultat uppgick till 698 Mkr (625), motsvarande ett resultat per aktie* om 2,27 kr (2,03).

EPRA NRV per aktie har på 12 månader ökat med 2 procent till 88,74 kr (90,41) justerat för utdelning om 3,15 kr per aktie.

*Resultat per aktie är samma före och efter utspädning.

Wihlborgs

20250224049 45

Detta är Wihlborgs

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Över 50 000 människor har sin arbetsplats i våra lokaler.

I Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn möts människor i stadsrum skapade av oss. Och i föreningslokaler, samhällsforum och styrelserum är vi med och bidrar till Öresundsregionens utveckling. Vi är både Regionsbyggare och Relationsbyggare.

Fastigheternas redovisade värde uppgår till 57 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 4,5 miljarder kronor. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Vår vision

I mötet med oss blir ambitioner verklighet.

Vår affärsidé

Wihlborgs ska, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta i egen regi och utveckla kommersiella fastigheter som gör det möjligt för hyresgäster att växa och utvecklas.

Vår affärsmodell

Vi arbetar kontinuerligt för att förbättra vår fastighetsportfölj genom att förädla och utveckla befintliga fastigheter, genomföra nya projekt samt förvärva och sälja fastigheter. Med goda resultat möjliggör vi värdetillväxt och utdelning till aktieägare.

Vårt hållbarhetsramverk

Wihlborgs ska agera för en långsiktigt hållbar utveckling av företaget och regionen. Vi har fokus på engagerade medarbetare, ansvarsfulla affärer, hållbara fastigheter och engagemang för region och samhälle.

Fastighetsvärde, Mdkr

57,2

Hyresintäkter Mkr
jan-juni

2 072

Driftsöverskott Mkr
jan-juni

1482

Förvaltningsresultat Mkr
jan-juni

884

Wihlborgs





Innehåll

Vd-kommentar 4
Marknadskommentar 5
Intäkter, kostnader och resultat 6
Tillgångar 8
Hållbara affärer 14
Skulder och eget kapital 16
Finansiella rapporter 19
Nyckeltal 24
Definitioner 26
Kalender 27
Kontakt 28

20250224049 46

Januari – juni 2024

Koncernens nyckeltal, Mkr	**2024 jan-jun**	2023 jan-jun	**2023/2024 jul–jun**	2023 jan–dec
Hyresintäkter	**2 072**	1 935	**4 018**	3 881
Driftsöverskott	**1 482**	1 389	**2 856**	2 763
Förvaltningsresultat	**884**	948	**1 683**	1 747
Värdeförändring fastigheter	**-31**	-87	**- 1 156**	-1 212
Värdeförändring derivat	**74**	-64	**-421**	-559
Periodens resultat	**698**	625	**46**	-27
Resultat per aktie, kr*	**2,27**	2,03	**0,15**	-0,09
Överskottsgrad, %	**72**	72	**71**	71
Soliditet, %	**37,6**	39,6	**37,6**	39,0
Uthyrningsgrad, %**	**93**	93	**93**	93
EPRA NRV per aktie, kr	**88,74**	90,41	**88,74**	89,17
Hållbarhetscertifierad yta, % lokalarea, kontor Sverige	**85**	65	**85**	71
Energianvändning, kwh/m² Atemp normalårskorrigerad	**45,4**	45,6	**83,1**	83,3

*) Resultat per aktie är samma före och efter utspädning.
**) Vid utgången av perioden, exklusive Projekt & Mark.

Finansiella mål

Mål	**Utfall januari-juni 2024**
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2024 innebar 8,00 procent	6,3
Soliditet lägst 30 procent	37,6
Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger	2,5
Belåningsgrad högst 60 procent	51,8

*) Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

Fokus på kärnan ger kraft att växa

Stämningen på finansmarknaden har förbättrats betydligt under de senaste månaderna samtidigt som konjunkturläget fortsätter vara svagt. De senaste åren illustrerar hur stora och snabba svängningarna i ekonomin kan vara. Men även i snabba omställningar finns det affärer att göra och vi har fortsatt tydligt fokus på vår kärnverksamhet – uthyrning, projektutveckling, kostnadseffektiviseringar och att hitta rätt lösningar för våra hyresgäster. Det är grunden till att vi kan redovisa ytterligare ett stabilt resultat för det andra kvartalet 2024.

Hyresintäkterna ökade under det andra kvartalet med 7 procent till 1 032 Mkr. Driftsöverskottet ökar till 764 Mkr vilket är det högsta resultatet någonsin för ett enskilt kvartal. Det motsvarar en tillväxt med 6 procent och en överskottsgrad om 74 procent. Räntekostnaderna ökar också, vilket gör att förvaltningsresultatet minskar med 6 procent till 460 Mkr.

Affärer som ger tillväxt

Aktiviteten bland hyresgästerna är fortsatt god och nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 21 Mkr. Det finns ett fortsatt förändringstryck hos många hyresgäster och med en nära dialog, goda relationer och bred portfölj av fastigheter lyckas vi oftast skapa lösningar som är bra både för dem och oss.

Bland kvartalets affärer vill jag gärna lyfta fram det 20-åriga avtal vi tecknat med Caldic Ingredients Nordic om en ny anläggning på 10 000 kvm kontor och produktion i Fosie i östra Malmö vilket ger ett 90-tal nya arbetstillfällen i Malmö. Avtalet med Instabee är en annan fin affär under kvartalet, där logistikföretaget fått möjlighet att dubblera sina ytor i grannlokalen. Tillträdet ägde dessutom rum direkt efter att den tidigare hyresgästen lämnade.

Avtalet med Caldic innebär att vi ökar vår projektportfölj ytterligare. För oss är detta det bästa sättet att växa. Vi kan tillföra något positivt till våra städer, vi har kontroll över kvalitén i slutprodukten och vi får en god lönsamhet. Att vi valt att fortsätta investera även under de senaste lite mer utmanande åren ger oss bra tillväxtmöjligheter.

Förvärv är en annan väg att växa. Under kvartalet förvärvade vi kontorsfastigheten Värdshuset 2 i Hyllie, Malmö och den affären är ett bra exempel där vi kan vara den bästa köparen. Fastigheten ligger på ett mycket bra läge ovanpå Hyllie station, den kompletterar vårt befintliga utbud av lokaler i området, och vi har möjlighet att förbättra fastigheten väsentligt vad gäller uthyrning, drift och energiprestanda.

Fortsätter utveckla våra fastigheter

Trots ett svagt konjunkturläge ser vi att våra hyror ökar i linje med indexeringar. Hyran i nytecknade kontrakt överstiger den i uppsagda kontrakt och uthyrningsgraden i vårt bestånd ligger oförändrat på 93 procent.

Värdeförändringarna för våra fastigheter uppgick under kvartalet till 28 Mkr med i princip oförändrade avkastningskrav. Positiva effekter från projekt och uthyrningar har balanserats av kommande möjliga vakanser.

Vi har fortsatt arbetet med att miljöcertifiera våra fastigheter och energieffektiviseringar genomförs löpande. Vår egenutvecklade "Janne-lösning" ger stora energibesparingar där vi kan installera den. Under kvartalet har dock effekten motverkats något av ett ovanligt stort behov av kyla under maj månad. På energisidan vill jag även lyfta fram fler solcellsanläggningar och vårt första beslut att investera i ett batterilagringssystem på en av våra fastigheter i Lund.

"Vår intjäning, vår balansräkning och tillgången till kapital ger oss förutsättningarna att fortsätta lägga vårt fokus på kärnan i fastighetsaffären"

Marknadsräntorna har under kvartalet sjunkit något och tillgången till kapital från både obligationsmarknad och från bankerna är god. Samtidigt har vi tidigare ingångna ränteswappar på attraktiva nivåer som löper ut successivt under året vilket gör att vår genomsnittliga ränta ökat något under kvartalet. I kraft av ett bra driftsöverskott kan vi trots högre räntenivåer än tidigare år uppvisa en räntetäckningsgrad om 2,5 gånger över den senaste 12-månadersperioden. Vår låneskuld (netto) i förhållande till rörelseresultatet uppgick till 10,2 gånger.

Vår intjäning, vår balansräkning och tillgången till kapital ger oss förutsättningarna att fortsätta lägga vårt fokus på kärnan i fastighetsaffären: att hyra ut, att ta hand om hyresgästerna och se efter våra hus. På så sätt kan vi fortsätta förbättra intjäningen och skapa en god spiral för tillväxt.

I mötet med oss blir ambitioner verklighet.

Ulrika Hallengren, vd



Marknadskommentar

Sparbanken Skåne/Øresundsinstituttet konstaterar i sin rapport Skånsk konjunktur att vi nu befinner oss på den lägsta punkten i konjunkturcykeln, med bland annat kraftigt minskat bostadsbyggande, stigande arbetslöshet, fler konkurser och ett lågt nyföretagande. Befolkningstillväxten i Skåne har liksom i övriga Sverige kraftigt bromsat in och prognosen för 2024 - 2032 är en årlig tillväxttakt på 0,6 %, vilket ska ställas mot 1,0 % i snitt per år 2000 - 2023.

Det finns dock ljusglimtar i form av svagt stigande bopriser, förväntningar från byggföretagen på ökat byggande framöver och att Skånes motor i form av Malmö/Lund i regionen fortsatt har haft en stark sysselsättningsutveckling under 2023. Mer än nio av tio skånska jobb tillskapades i Malmö och Lunds kommun där ökningen var 3 256 respektive 1 440 anställda. Den danska besöksnäringen bidrog positivt när antalet utländska gästnätter i Skåne ökade med 21 procent jämfört med 2022.

Svensk och dansk ekonomi drar växelvis och under 2024 förväntas den danska ekonomin utvecklas starkare än den svenska med en BNP-tillväxt på 2 - 2,5 % enligt de flesta prognosmakare medan Sverige ökar med ca 0,5 %. För 2025 väntas det omvända gälla när lägre räntor i Sverige ger snabb effekt och reallöneökningar ger ökat konsumtionsutrymme. Konjunkturinstitutet och Finansdepartementet prognosticerar en BNP-tillväxt 2025 på ca 2,5 % medan Nationalbanken tror på 1,4 % för Danmark.

Hyres- och fastighetsmarknad

I SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det andra kvartalet 2024 ökar topphyran i Malmö till 3 300 kr/m². Detta är en ökning med 25 kr/m² mot första kvartalet och 300 kr/m² på ett års sikt. Avkastningskravet på bästa läge är oförändrat på 5,0 % i det andra kvartalet, men upp 0,5%-enheter på ett års sikt. Majoriteten av respondenterna tror på oförändrade avkastningskrav och topphyror på ett års sikt.

För det andra kvartalet redovisar Colliers oförändrade hyror för kontor på 1 250 DKK/m² i Storköpenhamnsområdet syd/väst (Hvidovre, Glostrup, Herlev och Ballerup). Avkastningskravet är oförändrat på 5,5 % och vakansen har stigit från 5,0 till 5,4 %. Colliers bedömer att botten är nådd och att transaktionsaktiviteten i Danmark kommer i gång under andra halvåret. En bredare volymuppgång väntas dock först 2025.

Enligt Colliers har transaktioner med nordiska fastigheter till ett värde om 13 miljarder euro genomförts under det första halvåret, vilket är en ökning med 24 % jämfört med motsvarande period förra året. Volymökningen har varit högst i Norge (+82 %) följt av Sverige (+16 %) och Danmark (+8 %). I Sverige uppgick volymen till 4,7 miljarder euro. Antalet affärer har ökat med 32 % vilket är i en högre takt än volymen.

I södra Sverige har Catena fortsatt vara aktiva och förvärvat DSV:s logistikfastighet i Landskrona på 180 000 m². Underliggande fastighetsvärde uppgick till 2,4 mdkr och ett 11-årigt hyresavtal tecknas i sale-and-leaseback-affären. Wihlborgs har förvärvat kontorsfastigheten Värdshuset 2 i Hyllie för 180,5 mkr, motsvarande 46 000 kr/m².

Intäkter, kostnader och resultat

Januari–juni 2024

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2023 och balansposter för tidpunkten 2023-12-31.

Hyresintäkter

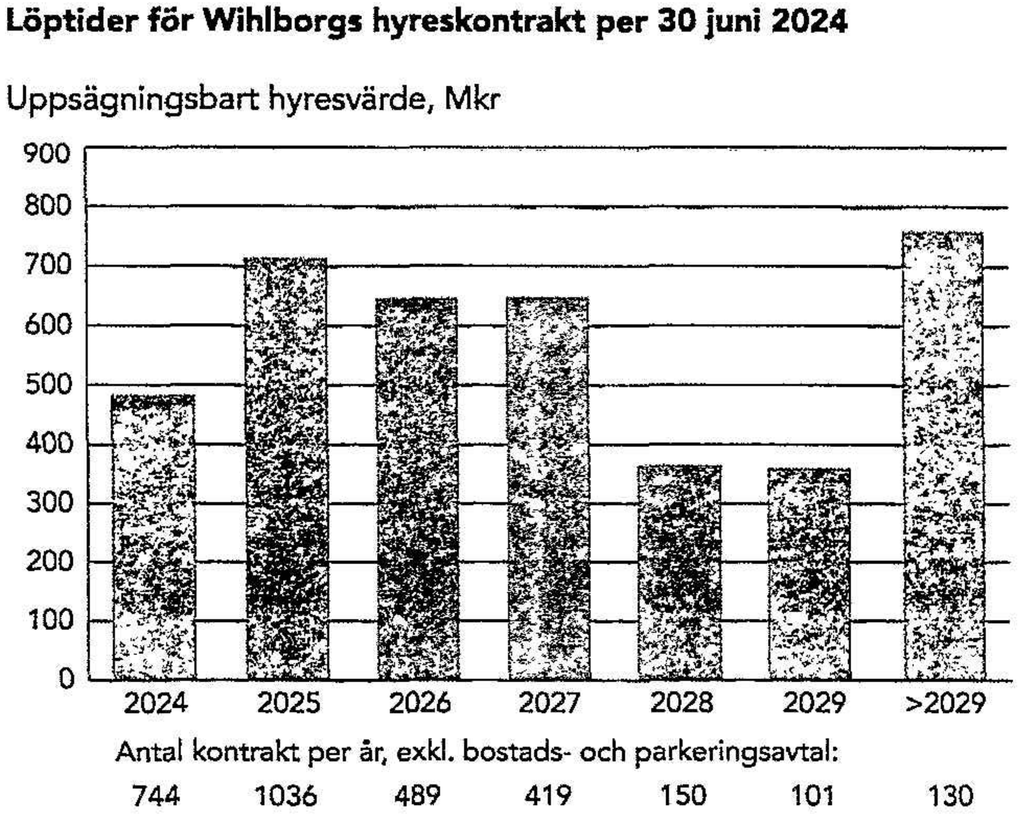
Hyresintäkterna uppgick till 2 072 Mkr (1 935) vilket motsvarar en ökning med 7 procent. Engångsersättningar avseende förtida avflytt har i första kvartalet påverkat intäkterna positivt med 20 Mkr. Indexuppräkningarna i det svenska beståndet görs per den 1 januari, medan de i det danska beståndet sker vid olika tillfällen under året.
Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 215 Mkr (227). Serviceintäkterna från den danska kantinverksamheten har minskat då denna från och med 1 mars 2023 drivs av en extern part. En sammanställning av förändringen av hyresintäkterna jämfört med föregående år framgår av nedanstående tabell.

Hyresintäkter januari-juni 2023	**1 935**
Index	88
Ersättning förtida avflytt	20
Förvärv	6
Fastighetsskatt Danmark, omtaxering	5
Valutaeffekt	3
Tilläggsdebiteringar	-4
Kantinverksamheten	-8
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m	27
Hyresintäkter januari-juni 2024	**2 072**

Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 93 procent (93).

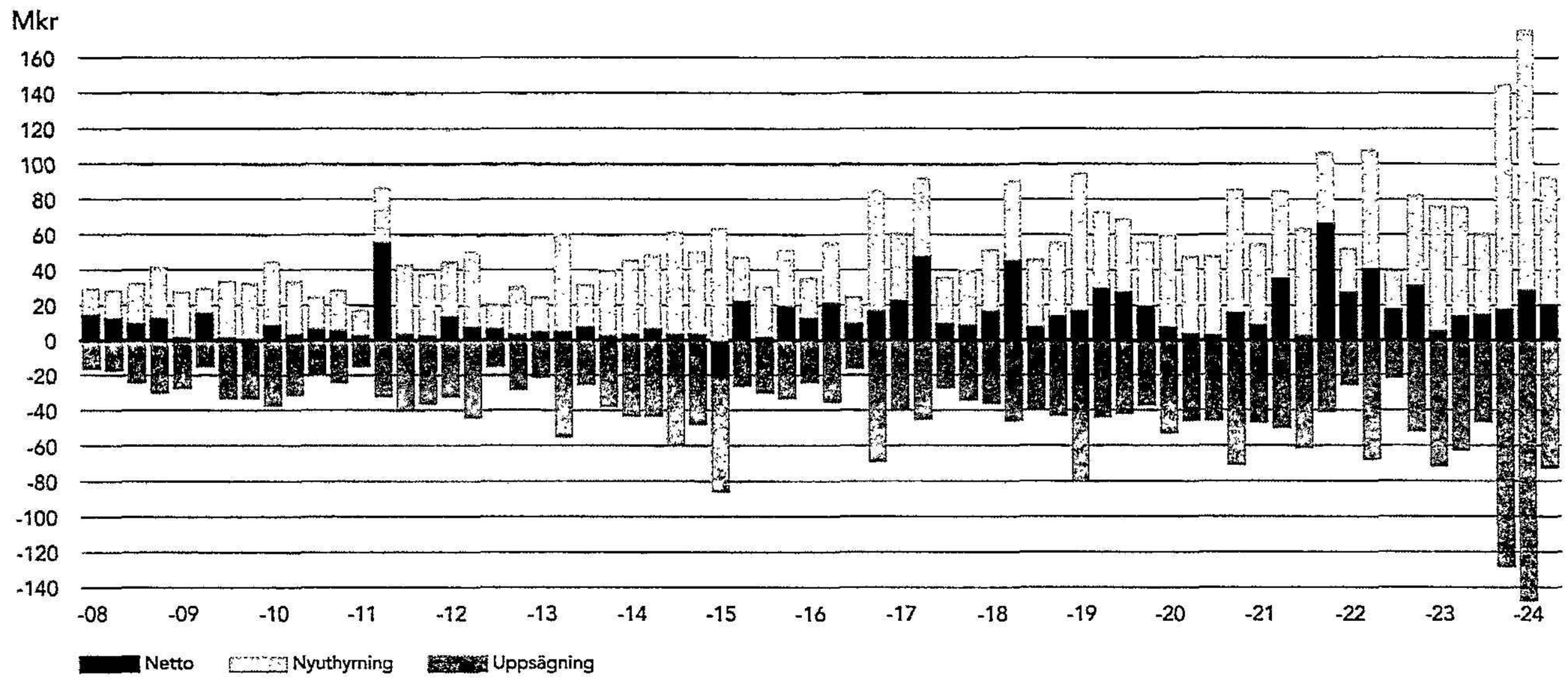
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 271 Mkr (154). Periodens uppsägningar har uppgått till 221 Mkr (134). Detta innebär en nettouthyrning om 50 Mkr (20).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 juni 2024





Nettouthyrning, kvartalsvis



Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader ökade med 44 Mkr till 590 Mkr (546). Driftskostnaderna ökade med 19 Mkr varav en stor del beror på erhållet elstöd om 20 Mkr förra året. Därutöver har kostnader för snöröjning samt fler fastigheter i drift ökat driftskostnaderna, medan kostnaderna för kantinverksamheten minskat med 11 Mkr. Hyresförlusterna uppgick under perioden till 0 Mkr (2). Omtaxering i Danmark har ökat fastighetsskatten med 9 Mkr. I kvartalshistoriken på sidan 21 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 482 Mkr (1 389) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (72). Valutakurseffekter har påverkat med 2 Mkr (16).

Central administration

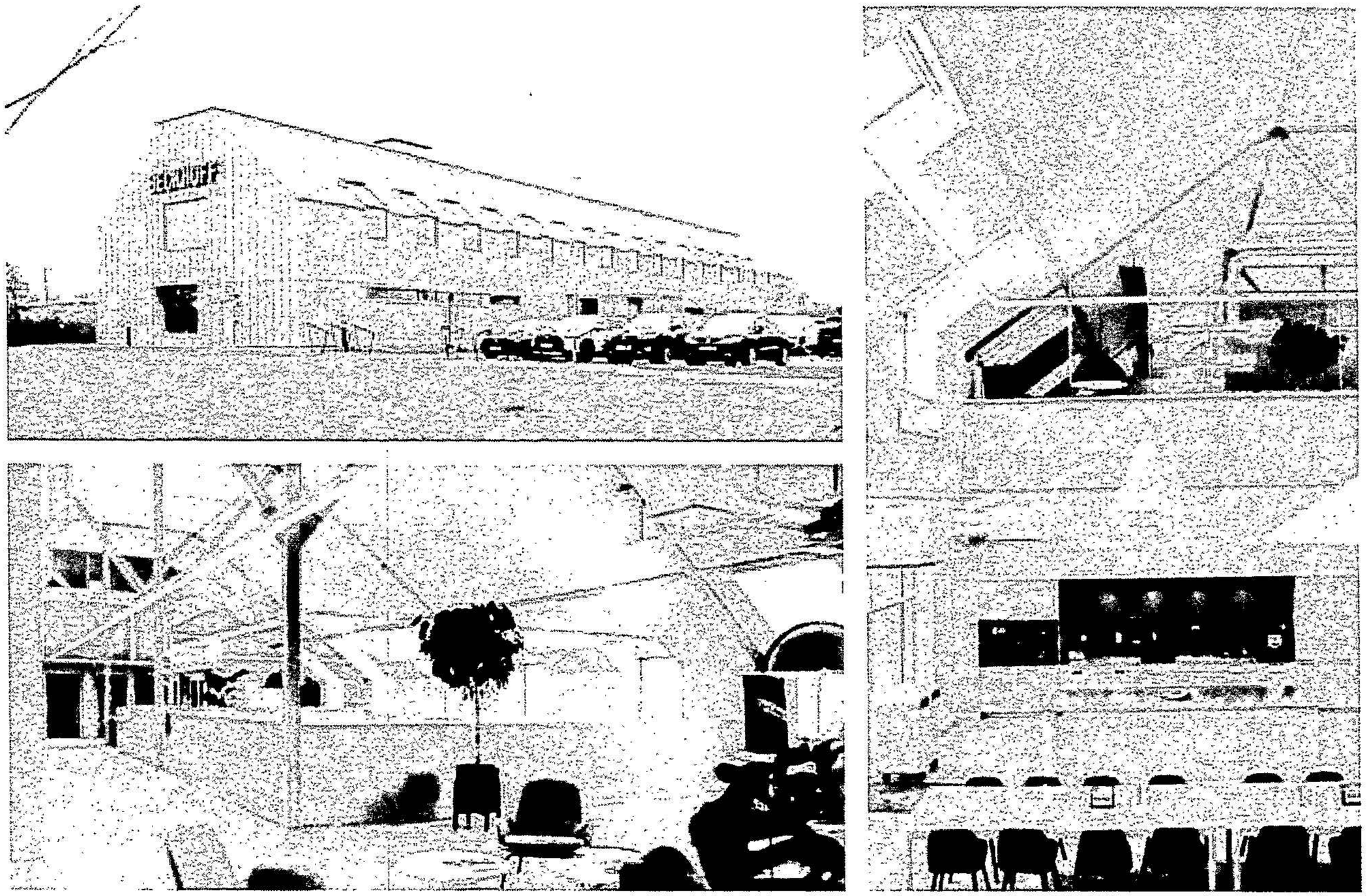
Kostnader för central administration uppgick till 45 Mkr (44).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -557 Mkr (-422), varav ränteintäkterna uppgick till 16 Mkr (9). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 573 Mkr (431). Tomträttsavgälder uppgick till 2 Mkr (2). Under perioden var nettoflödet hänförliga till räntederivaten positiva med 155 Mkr (110). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 4,09 procent, jämfört med 3,98 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 6 Mkr (27). Föregående år påverkades resultatet positivt av en fastighetsförsäljning i ett intressebolag. Förvaltningsresultatet uppgick till 884 (948).



Hindygården 7 i Fosie i Malmö är en av finalisterna till Malmös stadsbyggnadspris 2024 som delas ut i september. Byggnaden är ritad av Krook & Tjäder och har en arkitektur som sticker ut utan att dominera området. Sommaren 2022 flyttade Beckhoff sitt huvudkontor till det då nybyggda huset.

Resultat före skatt

Resultat före skatt, d.v.s. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 927 Mkr (797). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -31 Mkr (-87). Förändrade marknadsräntor har inneburit värdeförändringar på derivat om 74 Mkr (-64), varav 80 Mkr (-58) är hänförliga till räntederivat och -6 Mkr (-6) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 698 Mkr (625). Den totala skatten uppgick till -229 Mkr (-172), varav aktuell skatt -15 Mkr (-15) och uppskjuten skatt -214 Mkr (-157).

20250224094948

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2024

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 juni 2024. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 juli 2024.
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för juli 2024, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 juni 2024 av 307 fastigheter (305) med en uthyrbar yta om 2 286 000 m² (2 279 000). 6 av fastigheterna (6) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 57 159 Mkr (55 872), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 4 490 Mkr (4 408) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 4 102 Mkr (4 043). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, med 6,0 procent i lika bestånd och kontrakterade hyresintäkter ökade med 5,3 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (93) och för logistik/produktion till 90 procent (91). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 82 respektive 16 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 3 091 Mkr (3 081) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 53 867 Mkr (53 078) innebär en aktuell direktavkastning om 5,7 procent (5,8). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,6 procent (5,6) för kontor/butik och 6,7 procent (6,9) för logistik/produktion.

Hyresutveckling

Hyresutveckling hela beståndet

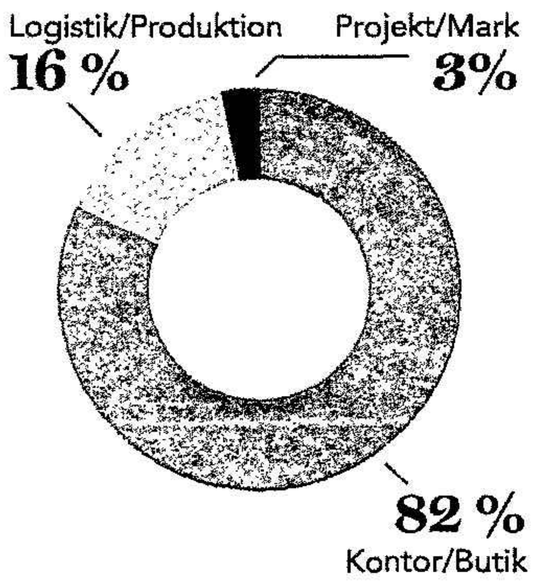
	2024-07-01, Mkr	2023-07-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	4 490	4 250	+5,6
Hyresintäkter	4 102	3 905	+5,0

Hyresutveckling lika bestånd*

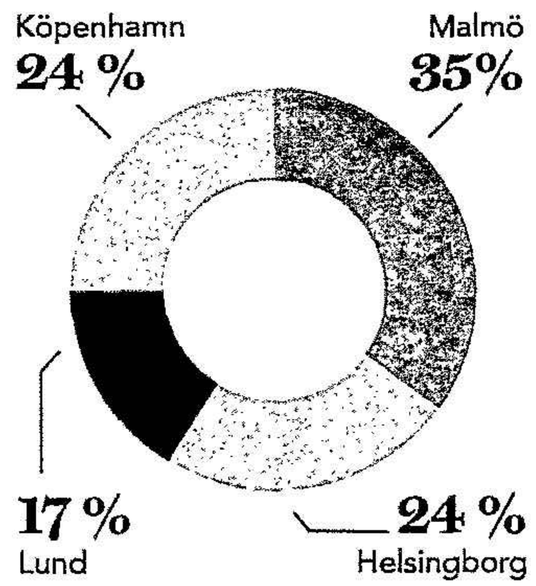
	2024-07-01, Mkr	2023-07-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 500	3 302	+6,0
Hyresintäkter	3 227	3 066	+5,3

*Exklusive projekt & mark samt exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter.

Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per område



Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighets-kategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m²	Redovisat värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/m²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftöverskott inkl. fastighetsadmin., Mkr	Överskotts-grad, %	Driftöverskott exkl. fastighetsadmin., Mkr	Direktavkastn. exkl. fastighetsadmin., %
Malmö											
Kontor/Butik	51	466	19 261	1 370	2 939	96	1 312	1 008	77	1 050	5,5
Logistik/Produktion	31	146	2 143	183	1 254	94	172	132	77	142	6,6
Projekt & Mark	22	22	1 372	24	1 084	-	2	-8	-	-4	-
Totalt Malmö	**104**	**634**	**22 777**	**1 577**	**2 487**	**94**	**1 486**	**1 132**	**76**	**1 189**	**5,2**
Helsingborg											
Kontor/Butik	37	278	8 197	661	2 375	91	602	459	76	477	5,8
Logistik/Produktion	58	383	3 891	409	1 068	85	350	245	70	266	6,8
Projekt & Mark	11	6	697	9	1 524	-	8	5	-	6	-
Totalt Helsingborg	**106**	**667**	**12 786**	**1 079**	**1 617**	**89**	**959**	**708**	**74**	**749**	**5,9**
Lund											
Kontor/Butik	27	243	8 576	718	2 950	91	652	462	71	504	5,9
Logistik/Produktion	5	29	451	34	1 172	99	34	27	80	29	6,4
Projekt & Mark	2	7	241	15	2 130	-	1	-3	-	-2	-
Totalt Lund	**34**	**279**	**9 267**	**767**	**2 744**	**90**	**686**	**485**	**71**	**531**	**5,7**
Köpenhamn											
Kontor/Butik	50	575	10 461	926	1 612	92	855	537	63	569	5,4
Logistik/Produktion	9	61	887	75	1 226	98	73	52	71	54	6,1
Projekt & Mark	4	70	982	67	959	-	42	12	-	21	-
Totalt Köpenhamn	**63**	**705**	**12 330**	**1 068**	**1 514**	**91**	**971**	**601**	**62**	**644**	**5,2**
Totalt Wihlborgs	**307**	**2 286**	**57 159**	**4 490**	**1 964**	**91**	**4 102**	**2 926**	**71**	**3 112**	**5,4**
Totalt exklusive projekt och mark	**268**	**2 181**	**53 867**	**4 376**	**2 006**	**93**	**4 049**	**2 921**	**72**	**3 091**	**5,7**

Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor, m²	Butik, m²	Logistik/Produktion, m²	Utbildning/Vård, m²	Övrigt, m²	Totalt, m²	Andel, %
Malmö[1]	359 874	39 755	166 209	49 768	18 502	634 107	28
Helsingborg[2]	222 456	73 735	314 697	44 265	12 095	667 248	29
Lund[3]	208 292	13 404	42 450	5 554	9 664	279 364	12
Köpenhamn[4]	517 064	6 577	129 687	12 508	39 312	705 148	31
Totalt	**1 307 685**	**133 471**	**653 043**	**112 095**	**79 573**	**2 285 867**	**100**
Andel, %	**57**	**6**	**29**	**5**	**3**		

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell.
2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 kvm bostäder
3) I övrig yta Lund ingår 8 215 kvm hotell
4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell

20250224049449

Värdeförändringar fastigheter

Vid värderingen per 30 juni 2024 har samtliga fastigheter värderats internt. Underliggande antaganden diskuteras kontinuerligt med externa värderare och i samband med refinansieringar genomförs externa värderingar löpande under året. Dessa samlade uppgifter utgör underlag för de interna värderingarna. Värderingen har inneburit en värdeförändring om -31 Mkr (-87) vilket motsvarar 0,05 procent av fastighetsvärdet. Sedan årsskiftet har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans, driftskostnadsutveckling och avkastningskrav i huvudsak varit oförändrade. Positiv nettouthyrning samt färdigställande av projekt har haft en positiv inverkan på värderingarna medan underhållsinvesteringar och vissa avflyttningsrisker påverkat negativt.

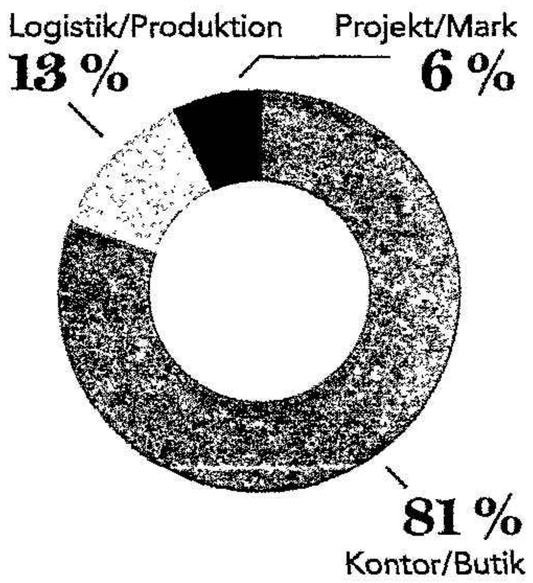
Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur, i normalfallet femåriga, kassaflödesanalyser. Pågående nybyggnation värderas som om projektet vore färdigställt reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Obebyggd mark och andra förädlingsobjekt värderas enligt ortsprismetod. Värderingsmetodiken är oförändrad jämfört med tidigare. I årsredovisningen för 2023 sidorna 82-83 samt 106-107 finns en utförlig beskrivning av värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Per den 30 juni 2024 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 57 159 Mkr (55 872).

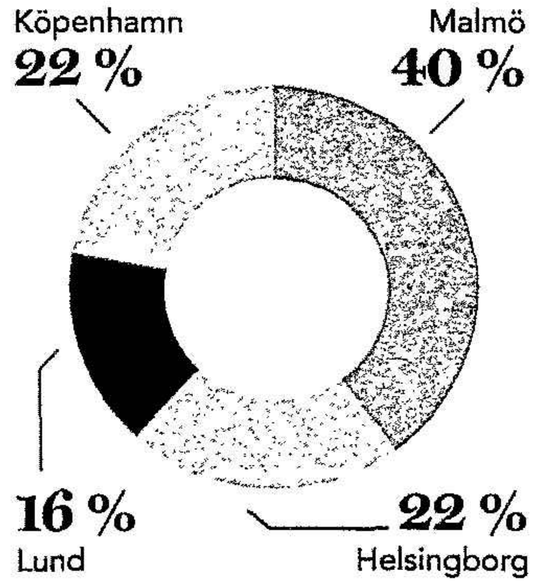
Förändring av fastigheternas redovisade värde

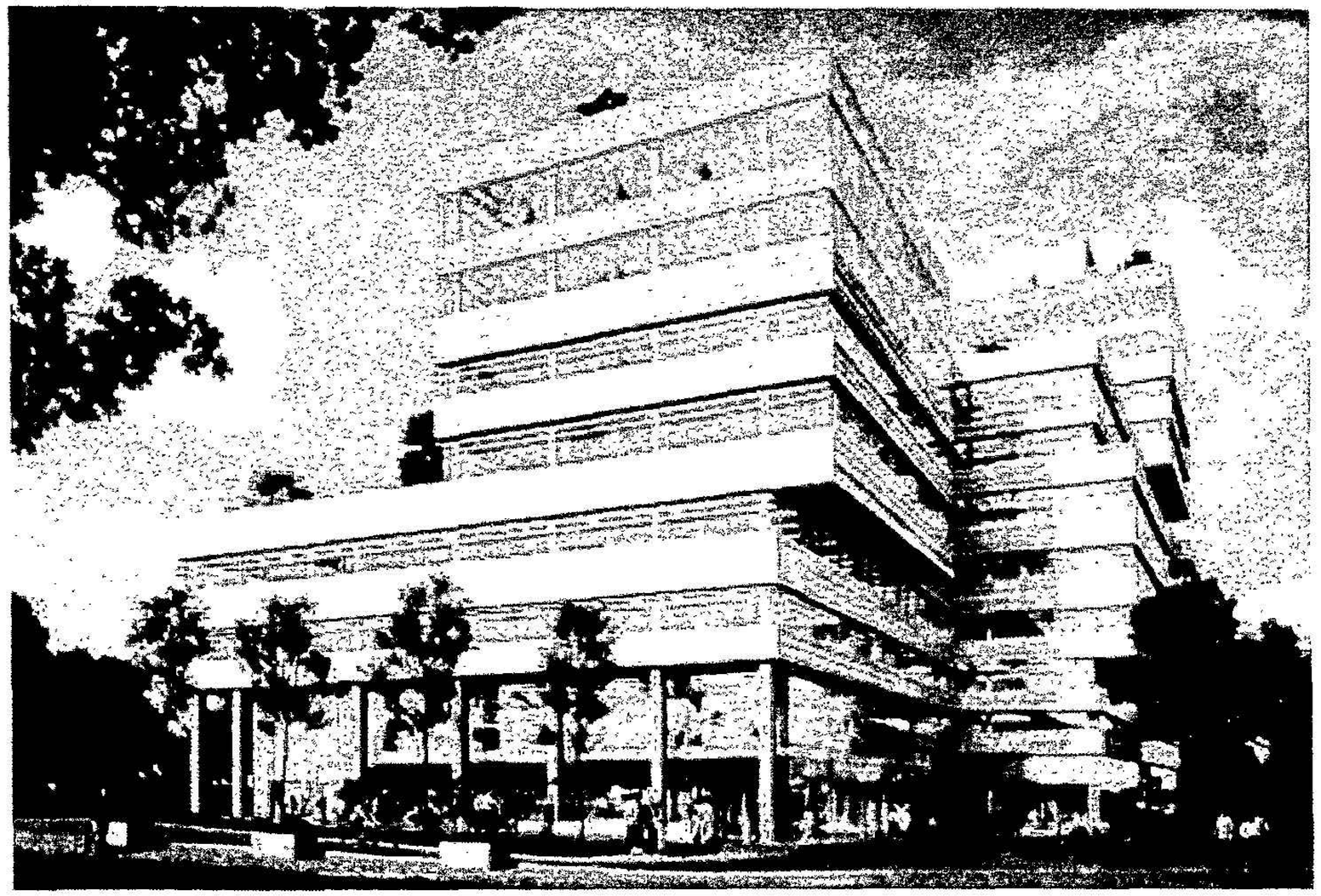
Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2024	55 872
Förvärv	201
Investeringar	1 014
Avyttringar	-4
Värdeförändring	-31
Valutaomräkningar	107
Redovisat värde 30 juni 2024	**57 159**

Redovisat värde per fastighetskategori



Redovisat värde per område





Vista (Bläckhornet 1) är den första byggnaden i Sverige att certifieras med Sweden Green Building Council:s (SGBC) Miljöbyggnad 4.0. Miljöbyggnad är ett miljöcertifieringssystem som innebär att fastigheten bedöms med femton indikatorer inom områdena energi och klimat, inomhusmiljö, utomhusmiljö och cirkularitet. Miljöbyggnad 4.0 är även linjerat mot EU-taxonomin.



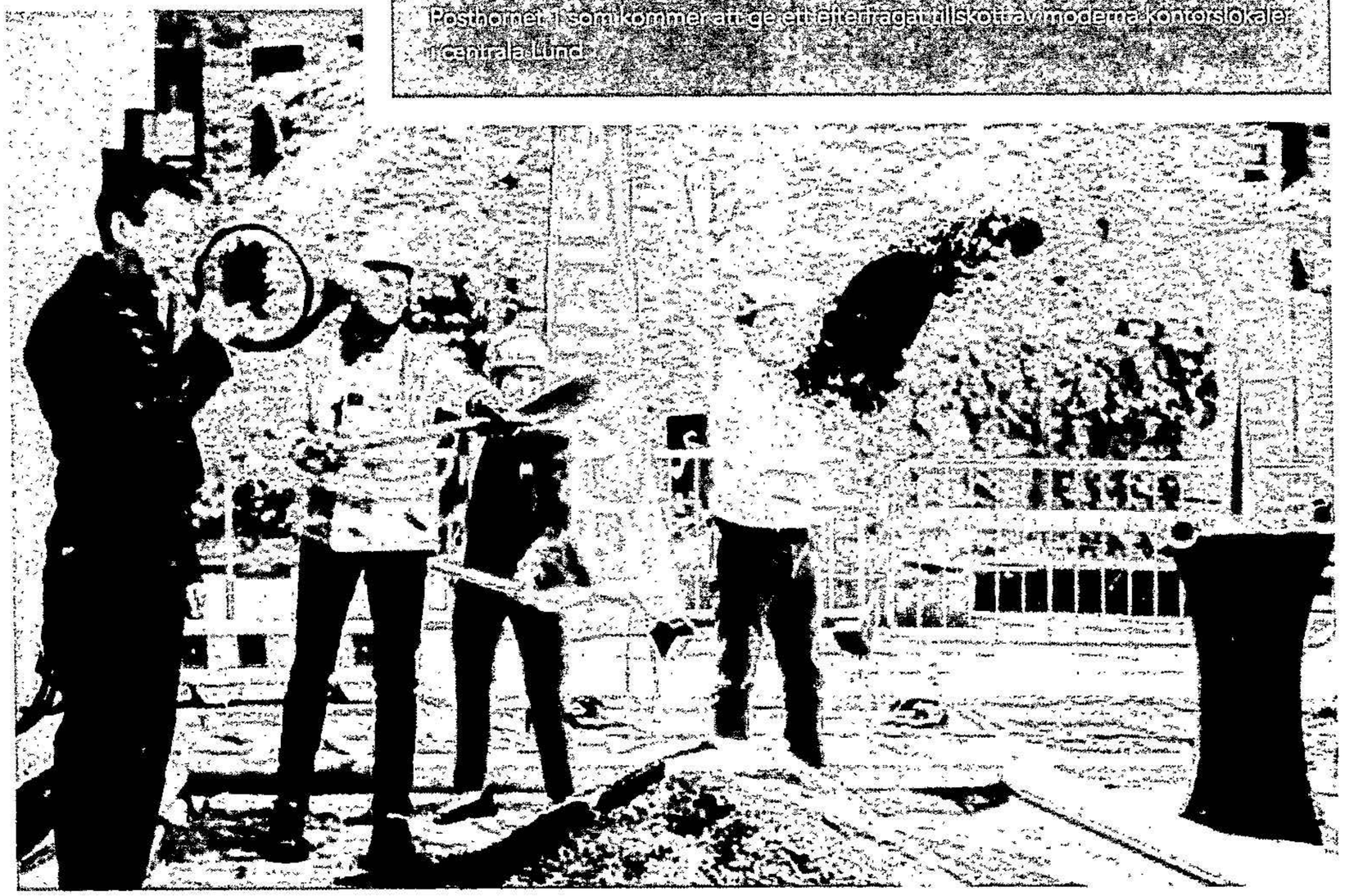
I juni togs det första spadtaget för Caldics anläggning i Malmö (Galoppen 1). Denna ska stå klar hösten 2025 och innebär en samlokalisering av det nordiska huvudkontoret och två livsmedelsfabriker.







I Sockerbruksområdet nära Lund C påbörjades starten av den andra etappen av Posthornet, som kommer att ge ett eftertraktat tillskott av moderna kontorslokaler i centrala Lund.









20250224049S0

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 1 014 Mkr (933). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 4 691 Mkr, varav 1 588 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 403 Mkr (346) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 450 Mkr (341) uppgick vid periodens utgång till 2 406 Mkr (2 832).

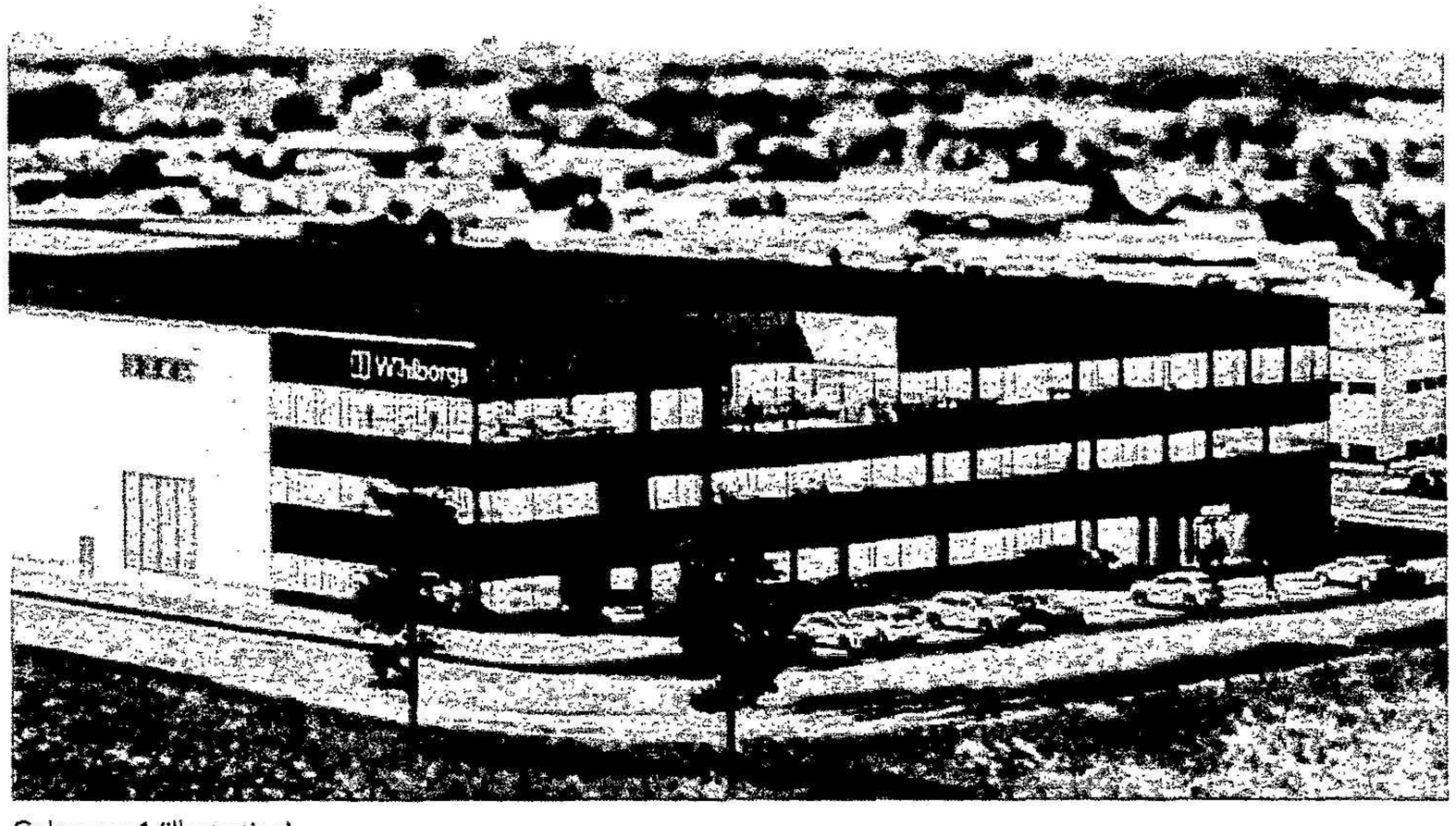
Pågående projekt >50 Mkr, 30 juni 2024

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m²	Uthyrnings-grad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2024-06-30, Mkr
Rausgård 21	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q3 2024	25 000	100	420	359
Snårskogen 5	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q3 2024	3 600	100	78	58
Bilrutan 1	Logistik/Produktion	Landskrona	Q4 2024	9 600	100	159	99
Galoppen 1	Logistik/Produktion	Malmö	Q3 2025	10 000	100	264	8
Kranen 4	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2025	4 900	100	106	1
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q3 2025	17 000	100	302	14
Börshuset 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2025	6 000	60	289*	24
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2025	16 600	15	884	415
Christianhusvej 11	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q4 2025	11 600	100	390	87
Giroströget 1	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q4 2025	62 000	100	423	1
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2026	10 100	0	448	21
Summa				**176 400**		**3 763**	**1 087**

*Exklusive mark



Börshuset 1 (illustration)



Galoppen 1 (illustration)

Fastighetstransaktioner

Den 31 maj förvärvade Wihlborgs kontorsfastigheten Värdshuset 2 i Hyllie, Malmö. Fastigheten omfattar 3 900 kvm. Under kvartalet har även fastigheten Galoppen 1 i Malmö förvärvats. Denna fastighet omfattar 14 000 kvm mark där en anläggning för Caldic Ingredients Nordic kommer att uppföras. En del av fastigheten Vätet 1 i Lund har avyttrats.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari–juni 2024

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2024, Mkr[1]
Förvärv							
Q2	Galoppen 1	Malmö	Malmö Yttre	Projekt	-		
Q2	Värdshuset 2	Malmö	Dockan/Hyllie	Kontor/Butik	3 916		
Förvärv totalt 2024					**3 916**	**201**	**0**
Försäljningar							
Q2	Del av Vätet 1	Lund	Ideon	Mark	-		
Försäljningar totalt 2024					**0**	**4**	**0**

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.



Värdshuset 2

20250224049S1

Hållbara affärer

Kvartalets resultat

Wihlborgs hållbarhetsmål avseende energianvändning, direkta koldioxidutsläpp, miljöcertifieringar samt leverantörsutvärdering följs upp och redovisas kvartalsvis. Övriga hållbarhetsmål redovisas på årsbasis.

Energianvändning

Energiintensiteten, 45,4 kWh/ kvm Atemp, har minskat marginellt jämfört med samma period föregående år. På grund av att maj månad var betydligt varmare än ett normalår ses dock en ökning av energi använd till komfortkyla i det andra kvartalet.

Wihlborgs fortsätter att fokusera på energieffektivisering. Exempelvis har Wihlborgs så kallade "Jannelösning" installerats i fastigheterna Elefanten 40, Östersjön 1 och Väktaren 3. Av tidigare installerade "Jannelösningar" i Skrovet 6, Nya Vattentornet 3 och 4 märks stora besparingar. På Grytan 3 har konvertering från elvärme till luft- och vattenvärmepump resulterat i 63 procent energibesparing jämfört med föregående år.

För att minska mängden köpt energi och öka andelen förnybar energi investerar Wihlborgs i solcellsanläggningar på fastigheterna. Dessa anläggningar har en sammanlagd effekt på drygt 6 MWp och har under perioden genererat drygt 2 500 MWh, motsvarande 11 procent av Wihlborgs totala behov av fastighetsel.

Koldioxidutsläpp

Koldioxidutsläppen inom Scope 1 och 2 under perioden uppgår till 0,53 kg CO_2e/ kvm LOA. Wihlborgs övergripande arbete med energieffektivisering har en positiv påverkan på reduktionen av utsläpp.

Utsläppen i den svenska delen av verksamheten uppgår till 0,11 kg CO_2e/ kvm (0,04). Att dessa ökat beror till största del på ökade utsläpp från fjärrkyleproduktion. Dessa kan härledas till en nästan dubblerad emissionsfaktor hos en energileverantör, vilket beror på ett haveri som resulterade i köldmedialäckage samt justerad mätmetod vad gäller utsläpp.

Utfall hållbarhetsmål

	Mått	Mål (per dec 2025)	**2024 apr-jun, 3 mån**	2023 apr-jun, 3 mån	**2024 jan-jun, 6 mån**	2023 jan-jun, 6 mån	2023 jan-dec, 12 mån
Hållbarhetscertifieringar[1]	% lokalarea, kontor	> 90	**85**	65	**85**	65	71
Energianvändning[2]	kWh/m²	< 85	**14,0**	13,1	**45,4**	45,6	83,3
CO_2 utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO_2e/m²	< 1,0	**0,21**	0,22	**0,53**	0,70	1,27
- Varav Sverige	kg CO_2e/m²		**0,07**	0,02	**0,11**	0,04	0,22
Utvärdering leverantörer[3]	% godkända	100	**89**	79	**89**	79	78
Kunders rekommendationsvilja[1]	% kunder	> 75	-	-	-	-	83
Sponsring med samhällsinriktning[1]	% sponsring	> 50	-	-	-	-	51
Förtroendeindex	% medarbetare	> 85	-	-	-	-	90

1) Sverige
2) Energianvändning per kvm Atemp för 2024 respektive LOA för 2023, varav värme är normalårskorrigerad
3) Strategiska leverantörer (ca 40% av antalet leverantörer) som utför projekt/arbetar på våra fastigheter

Majoriteten av Wihlborgs utsläpp inom Scope 1 och 2 härrör från den naturgas och fjärrvärme som åtgår i det danska beståndet. Att reducera utsläppen inom scope 1 och 2 i det danska beståndet är därmed beroende av att fjärrvärmeverkens utsläpp minskar och att andelen biogas i förhållande till naturgas i gasnätet ökar.

Wihlborgs hållbarhetsrapportering

Wihlborgs sammanställer en årlig hållbarhetsrapport upprättad enligt årsredovisningslagen, GRI Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR), samt TCFD:s riktlinjer för rapportering av klimatrelaterade risker.

För ytterligare information om vårt hållbarhetsarbete:
www.wihlborgs.se/sv/om-oss/hallbarhet/

Certifieringar

Andelen hållbarhetscertifierade fastigheter i Wihlborgs svenska bestånd fortsätter öka. Målsättningen är att 90 procent av kontorsytan i det svenska beståndet ska vara certifierad år 2025. Vid periodens slut var 85 procent (71) av den ytan certifierad. Under kvartalet har åtta fastigheter, motsvarande åtta procent av ytan, certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift. Dessutom har Bläckhornet 1 (Vista), som Sveriges första fastighet, certifierats enligt Miljöbyggnad 4.0 nivå Guld. Även nybyggnationerna Grustaget 1 i Helsingborg och Tomaten 1 i Lund har certifierats enligt Miljöbyggnad nivå Silver.

Arbetet med att hållbarhetscertifiera fastigheter i Wihlborgs bestånd i Danmark har påbörjats och fortlöper enligt plan.

Leverantörsutvärderingar

Uppföljningen av leverantörer som är godkända enligt Wihlborgs krav inom ESG-området inkluderar de leverantörer som bolaget har ramavtal med, och som därmed anlitas frekvent, samt de som anses tillhöra branscher som kan involvera större risker. Genom internt samarbete samt dialog och samverkan med leverantörerna har andelen som är godkända på samtliga av våra hållbarhetskrav ökat till 89 procent (78).

Aktuellt under kvartalet

ESG-områdets delar – miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning – ska vara integrerade i hela Wihlborgs affär. Här ger vi aktuella exempel på hur vi jobbar med förändringar i den egna verksamheten och påverka värdekedjan och branschen i en positiv riktning.

Wihlborgs ska redovisa enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) för det finansiella året 2025. Arbete pågår med att förbereda verksamheten för rapporteringskravet. Under kvartalet har Wihlborgs dubbla materialitetsanalys färdigställts och de hållbarhetsaspekter som är väsentliga för verksamheten har definierats.

Batterisatsning i Lund

Wihlborgs har beslutat att investera i ett batterilagringssystem på fastigheten Nya Vattentornet 4 (Cube) i Lund. Pågående elektrifiering av samhället i stort ökar behovet av el, samtidigt som antalet mikroproducenter av el ökar vilket utmanar elnätets frekvensbalans och överföringskapacitet. Genom batterilager kan Wihlborgs bidra till att stabilisera elnätets frekvens samt frigöra lagrad energi när efterfrågan är hög.

Effekten på batterilagringssystemet på Nya Vattentornet 4 beräknas bli 500 kW. Att det finns tillgänglig effekt och ett befintligt högspänningsabonnemang i fastigheten gör den väl lämpad för satsningen. Inledningsvis kommer batteriet att användas för Svenska Kraftnäts stödtjänstmarknad, där Wihlborgs kommer att erhålla ersättning. Fastigheten har även solcellsanläggning samt laddplatser, vilket skapar förutsättningar att använda energin i fastigheten i ett senare skede.

Utöver investeringsbeslutet på Nya Vattentornet 4, har Wihlborgs sedan tidigare en avsiktsförklaring med Öresundskraft kring ett batterilager på fastigheten Ametisten 5 i Helsingborg. Även detta batteri väntas bli cirka 500 kW.

Krav i upphandling av solceller

Wihlborgs installerade solceller har en samlad effekt på 6 MWp. Målet till år 2025 är att den installerade effekten är 10 MWp. Genom egen solelproduktion säkrar bolaget tillgång till förnybar energi samtidigt som behovet av inköpt el minskar. Detta är en del av vårt miljömässiga hållbarhetsarbete.

Framtagandet av solceller kan dock potentiellt ha en negativ påverkan på miljön och människor i värdekedjan. Wihlborgs har därför tagit fram en kravställning för dessa aspekter som gäller vid upphandling av solceller. Exempelvis ska kislets ursprung kunna styrkas av tredje part och det ska finnas en EPD (miljövarudeklaration för byggprodukter). Dessutom ska satta gränsvärden för koldioxidutsläpp underskridas. För att säkerställa schyssta arbetsvillkor ska paneltillverkaren ha en certifiering som intygar goda arbetsrättsliga förhållanden från råvarubrytning till färdig produkt.

Forskningsprojekt kring klimatanpassning

Klimatförändringarna resulterar i mer frekvent extremväder vilket påverkar samhället och dess aktörer, däribland fastighetsbolag. Med Wihlborgs klimatriskanalys som underlag arbetar förvaltningsverksamheten aktivt med att minska risken för fysisk påverkan på beståndet, med fokus på vatteninträngning som konsekvens av skyfall. Åtgärderna började som pilotprojekt i Wihlborgs bestand i Lund, med har trappats upp och håller på att implementeras i fler delar av beståndet. Vidare ska Wihlborgs utföra en ny uppdaterad klimatriskanalys för att ytterligare öka insikten i potentiell påverkan på det befintliga beståndet

”Att samverka över fastighetsgränserna är en stor möjlighet och nödvändighet för att kunna klimatanpassa den bebyggda miljön på bästa sätt.”

Emilia Stridsberg, Hållbarhetsspecialist på Wihlborgs

För att öka kunskapen i den egna organisationen och bidra till ökad förståelse i samhället kring hur bebyggelse behöver anpassas till det ändrade klimatet har Wihlborgs valt att vara en aktiv part i ”Klimatanpassning tillsammans” – ett forskningsprojekt om klimatanpassningsåtgärder i stadsbebyggelse. Projektet leds av IVL, finansieras av Formas och genomförs i samverkan med bland andra Linköpings universitet, Malmö stad samt fastighetsbolag

Scanna QR-koden för att se en film om projektet ”Klimatanpassning tillsammans”. I filmen medverkar Åsa Romson, projektledare på IVL, Emanuel Toft, utredare på Malmö stad och Elsa Hagdahl, hållbarhetschef på Wihlborgs.



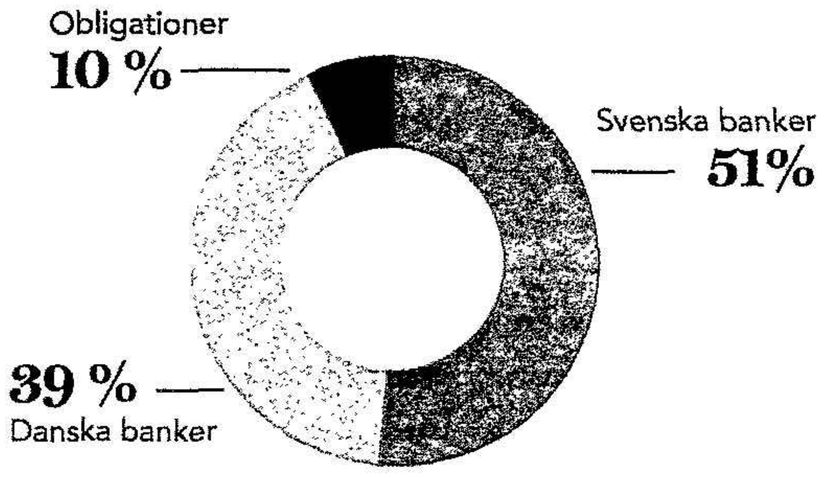
20250224049S2

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni 2024 till 22 128 Mkr (22 391) efter det att 968 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 37,6 procent (39,0).

Finansiering, juni 2024

Total skuld: 29,6 Mdkr



Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 30 juni uppgick till 29 622 Mkr (27 949) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 4,09 procent (3,98).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 29,6 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 51,8 procent (50,0) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 30 juni 2024 till 2,5 år (2,8). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 5,9 år (6,0). 10 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden.

Ränte- och låneförfallostruktur 30 juni 2024

	Ränteförfall		Låneförfall	
Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2024	14 485	5,05	1 794	894
2025	1 788	1,62	902	902
2026	2 102	3,12	11 043	10 187
2027	2 253	3,70	7 982	7 332
2028	2 653	3,75	616	616
>2028	6 341	2,99	9 690	9 690
Totalt	**29 622**	**4,05**	**32 028**	**29 622**

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

Wihlborgs använder sig av räntederivatinstrument för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Se översiktliga villkor i tabellen nedan. Räntan som anges avser betald fast ränta, i samtliga avtal erhålles rörlig 3 månaders ränta.

Räntederivatportfölj 30 juni 2024

Ränteswappar

Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2024	894	0,31
2025	1 788	0,42
2026	2 102	2,35
2027	2 253	2,47
2028	2 653	2,52
>2028	4 802	2,43
Totalt	**14 492**	**2,06**

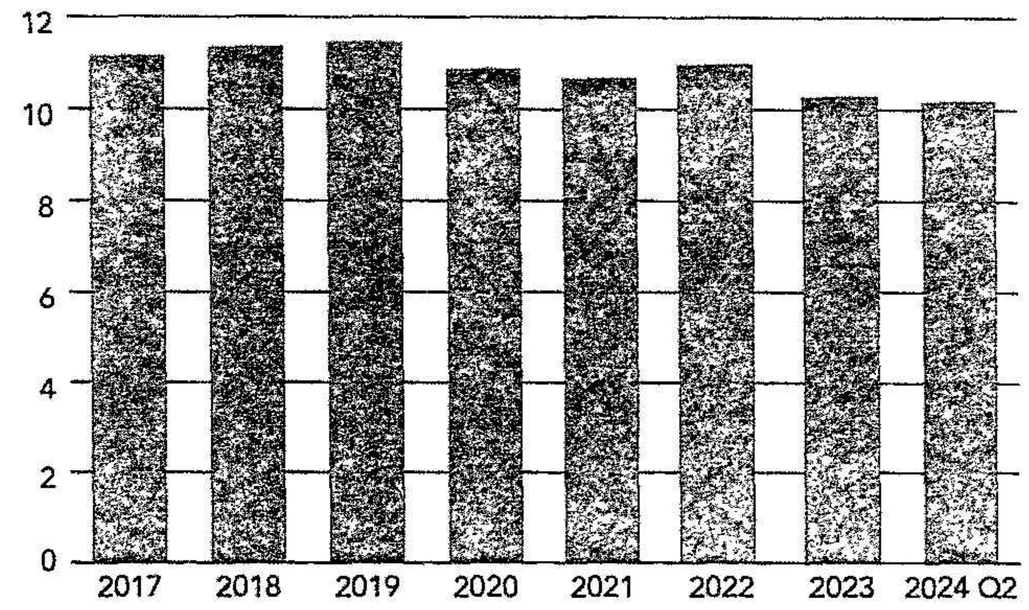
Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett ökat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till 229 Mkr (148).

Räntederivaten redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 9. Samtliga derivat klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

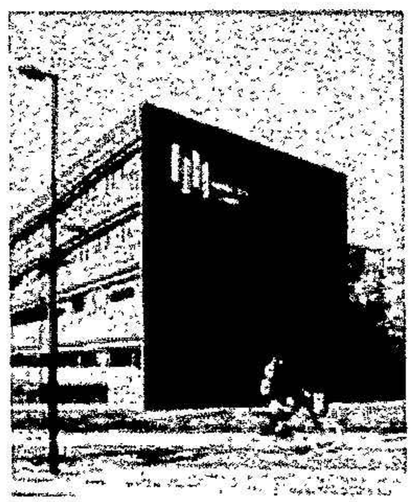
Se sid 100 i årsredovisningen för 2023 för värderingsmetodik räntederivat.

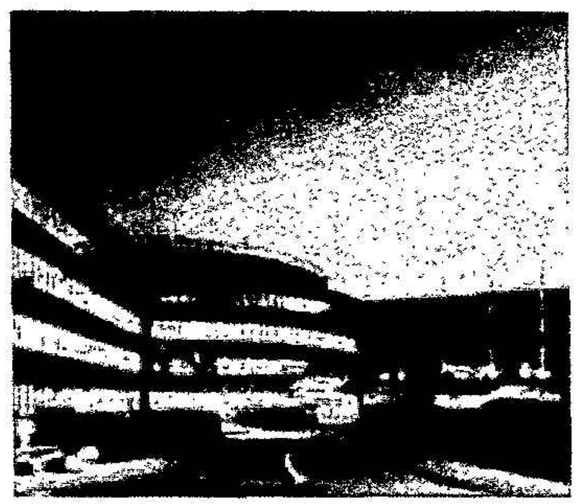
Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till rullande 12-månaders rörelseresultat uppgick till 10,2 gånger (10,3).

Låneskuld, netto/ EBITDA









När Wihlborgs förvärvade fastigheterna Node, Bricks och Cube (Nya Vattentornet 2-4) på Mobilvägen under åren 2018-2019 var området tydligt präglat av mobilföretagens långvariga dominans med relativt stora vakanser och ett likartat utbud av lokaler. Idag finns här en variation av större och mindre lokalytor, effektiva våningsplan och ett 50-tal bolag inom olika områden. Nyligen tecknade tre kunder avtal om totalt 4 800 kvm i två av fastigheterna.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 226 (218) vid periodens slut, varav 64 (61) inom fastighetsservice.

Av heltidstjänsterna finns 86 (81) tjänster i Malmö, 34 (35) i Helsingborg, 32 (31) i Lund och 75 (71) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 39 procent (39).

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 2 Mkr (0), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier och andelar i joint ventures. Därutöver har 1 Mkr (1) investerats i inventarier. Se sidan 21 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2023 på sidorna 108-109 finns en beskrivning av andelar i joint ventures samt innehav i gemensamma verksamheter.

Största ägare i Wihlborgs

Den största ägaren i Wihlborgs är Backahill, knutet till familjen Paulsson, som äger 11,1 procent av de utestående aktierna.

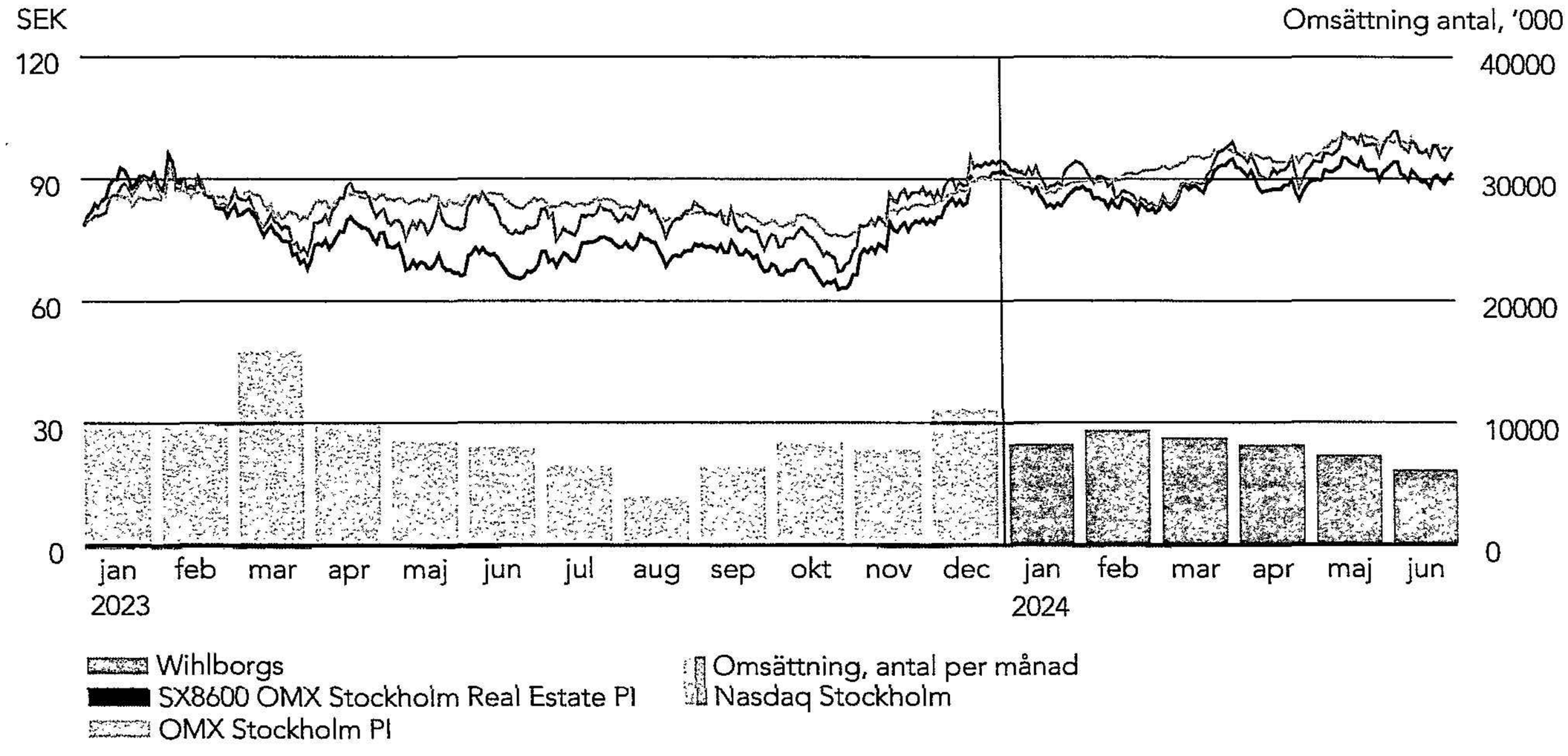
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 32 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 32 000.

Största ägarna i Wihlborgs 31 maj 2024

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 077	11,1
Swedbank Robur fonder	18 510	6,0
SEB Investment Management	16 083	5,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	14 255	4,6
Handelsbanken fonder	9 445	3,1
Nordea fonder	6 221	2,0
Fjärde AP-fonden	5 775	1,9
Norges Bank	4 424	1,4
Familjen Qviberg	4 244	1,4
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 223	1,4
Övriga ägare registrerade i Sverige	96 089	31,3
Övriga ägare registrerade utomlands	94 081	30,6
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0

Kursutveckling

2023-01-01 – 2024-06-30



20250224049533

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs framtida utveckling och förmåga att uppnå verksamhetens mål påverkas av en mängd risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att belysa, analysera och hantera dessa risker och osäkerhetsfaktorer på ett systematiskt sätt finns möjlighet att begränsa dem och samtidigt skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt.

De risker som bedöms ha ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling samt kassaflöde är variationerna i hyresintäkter, fastighetskostnader och räntenivåer. Fastigheterna värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen vilket medför att resultatet kan variera såväl upp som ner under året. Fastighetsvärderingen påverkar även Wihlborgs finansiella ställning och nyckeltal. Hur stora värdeförändringarna blir beror dels på Wihlborgs egen förmåga att, genom förändring och förädling av fastigheter samt avtals- och kundstruktur, höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på de fastighetsmarknader som bolaget verkar på. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5-10%, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Utöver ovan tillkommer finansieringsrisken. Wihlborgs är beroende av externa lån för att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer. Riskerna hanteras via Wihlborgs finanspolicy som anger målsättning, riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten inom Wihlborgs.

I årsredovisningen för 2023 på sidorna 84-89 samt 100–102 finns en utförligare beskrivning av koncernens risker, hur dessa hanteras samt en gradering med hänsyn till bedömd påverkan på verksamheten och sannolikheten för att risken inträffar.

Inga väsentliga förändringar har skett av bolagets riskbedömning jämfört med det som beskrivs i årsredovisningen för 2023.

Vidimeras:

Maria Isaksson
0709-703848

KRISTINA FERM 0705-232030

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 p.16A lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Wihlborgs bedömer att inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, som trätt i kraft efter 1 januari 2024, påverkar resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2.

Malmö den 8 juli 2024
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl
ordförande

Lennart Mauritzson
vice ordförande

Amela Hodzic
styrelseledamot

Anneli Jansson
styrelseledamot

Jan Litborn
styrelseledamot

Johan Röstin
styrelseledamot

Anna Wernhoff
styrelseledamot

Ulrika Hallengren
vd

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 ingårn i koncernen står inför.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Finansiella rapporter

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	**2024 apr-jun 3 mån**	2023 apr-jun 3 mån	**2024 jan-jun 6 mån**	2023 jan-jun 6 mån	**2023/2024 jul-jun 12 mån**	2023 jan-dec 12 mån
Hyresintäkter	**1 032**	**964**	**2 072**	**1 935**	**4 018**	**3 881**
Driftskostnader	-125	-111	-304	-285	-591	-572
Reparation och underhåll	-31	-30	-65	-60	-139	-134
Fastighetsskatt	-68	-61	-136	-122	-261	-247
Fastighetsadministration	-44	-40	-85	-79	-171	-165
Summa fastighetskostnader	**-268**	**-242**	**-590**	**-546**	**-1 162**	**-1 118**
Driftsöverskott	**764**	**722**	**1 482**	**1 389**	**2 856**	**2 763**
Central administration	-23	-21	-45	-44	-93	-92
Ränteintäkter	8	5	16	9	26	19
Räntekostnader	-293	-239	-573	-431	-1 119	-977
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-5	-5
Resultatandel i joint ventures	5	25	6	27	18	39
Förvaltningsresultat	**460**	**491**	**884**	**948**	**1 683**	**1 747**
Värdeförändring fastigheter	28	-59	-31	-87	-1 156	-1 212
Värdeförändring derivat	-29	35	74	-64	-421	-559
Resultat före skatt	**459**	**467**	**927**	**797**	**106**	**-24**
Aktuell skatt	-5	-8	-15	-15	-32	-32
Uppskjuten skatt	-104	-89	-214	-157	-28	29
Periodens/årets resultat[1]	**350**	**370**	**698**	**625**	**46**	**-27**
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Poster som kommer att återföras till årets resultat:						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-149	183	42	239	-230	-33
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	149	-184	-42	-242	229	29
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	-23	28	7	37	-35	-5
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	**-23**	**27**	**7**	**34**	**-36**	**-9**
Totalresultat för året[1]	**327**	**397**	**705**	**659**	**10**	**-36**
Resultat per aktie[2]	1,14	1,20	2,27	2,03	0,15	-0,09
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427

1) Hela resultatet/totalresultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.
2) 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 utspädningseffekt att beakta.

20250224049S4

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	**2024-06-30**	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	57 159	56 629	55 872
Nyttjanderättstillgångar	134	143	136
Övriga anläggningstillgångar	444	424	438
Derivat	335	638	369
Kortfristiga fordringar	349	332	211
Likvida medel	403	185	346
Summa tillgångar	**58 824**	**58 351**	**57 372**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 128	23 086	22 391
Uppskjuten skatteskuld	5 383	5 341	5 171
Låneskulder	29 622	28 499	27 949
Leasingskuld	134	143	135
Derivat	106	4	221
Övriga långfristiga skulder	66	42	54
Kortfristiga skulder	1 385	1 236	1 451
Summa eget kapital och skulder	**58 824**	**58 351**	**57 372**

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	**2024 jan-jun**	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Totalt eget kapital vid periodens början	**22 391**	**23 380**	**23 380**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	22 391	23 380	23 380
Lämnad utdelning*	-968	-953	-953
Periodens resultat	698	625	-27
Övrigt totalresultat	7	34	-9
Totalt eget kapital vid periodens slut	**22 128**	**23 086**	**22 391**

*) Samtliga aktier är stamaktier

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	**2024 apr-jun**	2023 apr-jun	**2024 jan-jun**	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	764	722	1 482	1 389	2 763
Central administration	-23	-21	-45	-44	-92
Ej kassaflödespåverkande poster	2	3	5	8	15
Erhållen ränta	4	8	12	9	19
Betald ränta	-300	-211	-630	-407	-905
Betald inkomstskatt	2	-8	-45	-30	-40
Förändring av rörelsefordringar	41	67	-39	13	27
Förändring av rörelseskulder	-160	-156	-61	-138	143
Kassaflöde löpande verksamheten	**330**	**404**	**679**	**800**	**1 930**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-201	0	-201	-20	-134
Investeringar i befintliga fastigheter	-544	-542	-1 014	-933	-1 862
Avyttring av fastigheter	0	0	0	0	18
Förändring övriga anläggningstillgångar	9	-4	-6	-8	-18
Kassaflöde investeringsverksamheten	**-736**	**-546**	**-1 221**	**-961**	**-1 996**
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	-968	-953	-968	-953	-953
Upptagna lån	6 580	1 806	11 598	3 244	5 207
Amortering låneskuld	-5 274	-747	-10 030	-2 102	-4 010
Förändring andra långfristiga skulder	-2	-3	-2	-2	9
Kassaflöde finansieringsverksamheten	**336**	**103**	**598**	**187**	**253**
Periodens kassaflöde	**-70**	**-39**	**56**	**26**	**187**
Likvida medel vid periodens början	**478**	**224**	**346**	**159**	**159**
Valutaeffekt likvida medel	-5	0	1	0	0
Likvida medel vid periodens slut	**403**	**185**	**403**	**185**	**346**

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	**Q2 2024**	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Hyresintäkter	**1 032**	**1 040**	**969**	**977**	**964**	**971**	**888**	**848**
Driftskostnader	-125	-179	-161	-126	-111	-174	-151	-125
Reparation och underhåll	-31	-34	-41	-33	-30	-30	-39	-29
Fastighetsskatt	-68	-68	-62	-63	-61	-61	-57	-67
Fastighetsadministration	-44	-41	-46	-40	-40	-39	-39	-33
Driftsöverskott	**764**	**718**	**659**	**715**	**722**	**667**	**602**	**594**
Förvaltningsresultat	460	424	366	433	491	457	436	475
Periodens resultat	350	348	-350	-302	370	255	290	449
Överskottsgrad, %	74,0	69,0	68,0	73,2	74,9	68,7	67,8	70,0
Direktavkastning, %	5,4	5,1	4,7	5,2	5,2	4,8	4,4	4,5
Soliditet, %	37,6	38,8	39,0	39,4	39,6	41,1	41,2	41,0
Räntabilitet på eget kapital, %	6,3	6,2	-6,1	-5,3	6,4	4,4	5,0	7,9
Resultat per aktie, kr	1,14	1,13	-1,14	-0,98	1,20	0,83	0,94	1,46
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,50	1,38	1,19	1,41	1,60	1,49	1,42	1,55
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,07	1,14	2,30	1,38	1,31	1,29	1,69	1,99
EPRA NRV per aktie, kr	88,74	90,39	89,17	89,07	90,41	92,08	90,64	89,28
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	110,3	109,7	105,7	85,8	86,3	86,2	86,6	75,4
Redovisat fastighetsvärde	57 159	56 750	55 872	56 036	56 629	55 701	55 179	54 488
Eget kapital	22 128	22 770	22 391	22 771	23 086	23 642	23 380	23 077
Balansomslutning	58 824	58 631	57 372	57 738	58 351	57 474	56 809	56 342

Se definitioner av nyckeltal på sidan 24-25.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	**jan-jun 2024**	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Intäkter	121	115	233
Kostnader	-117	-111	-228
Rörelseresultat	**4**	**4**	**5**
Finansiella intäkter	1 163	803	1 105
Finansiella kostnader	-521	-644	-1 305
Resultat efter finansiella poster	**646**	**163**	**-195**
Bokslutsdispositioner	–	–	-30
Skatt	-16	14	124
Periodens resultat	**630**	**177**	**-101**

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	**2024-06-30**	2023-06-30	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	10 653	10 651	10 652
Fordringar hos koncernföretag	19 618	18 087	18 141
Derivat	335	638	369
Övriga tillgångar	309	292	300
Kassa och bank	193	61	168
Summa tillgångar	**31 108**	**29 729**	**29 630**
Eget kapital	6 379	6 995	6 717
Skulder till kreditinstitut	22 688	20 613	20 816
Derivat	106	1	221
Skulder till koncernföretag	1 797	1 893	1 689
Övriga skulder	138	227	187
Summa eget kapital och skulder	**31 108**	**29 729**	**29 630**

20250224049553

Segmentsrapportering för koncernen januari–juni

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter, exkl tillägg	672	627	448	414	300	277	437	390	1 856	1 708
Serviceintäkter	65	68	36	35	40	40	74	84	215	227
Hyresintäkter	**737**	**696**	**484**	**448**	**340**	**317**	**511**	**474**	**2 072**	**1 935**
Fastighetskostnader	-177	-157	-129	-117	-103	-94	-180	-179	-590	-546
Driftsöverskott	**559**	**538**	**355**	**332**	**237**	**224**	**331**	**295**	**1 482**	**1 389**
Tomträttsavgäld	0	0	-2	-2	0	0	0	0	-2	-2
Värdeförändring fastigheter	41	-36	-41	-50	29	16	-61	-16	-31	-87
Summa	**601**	**502**	**312**	**279**	**266**	**240**	**270**	**279**	**1 449**	**1 300**
Poster ej fördelade per segment										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-45	-44
Räntenetto,exl tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-557	-422
Resultatandel i joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	6	27
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	74	-64
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	**927**	**797**
Marknadsvärde fastigheter	**22 777**	**22 159**	**12 786**	**12 408**	**9 267**	**8 978**	**12 330**	**12 156**	**57 159**	**55 701**

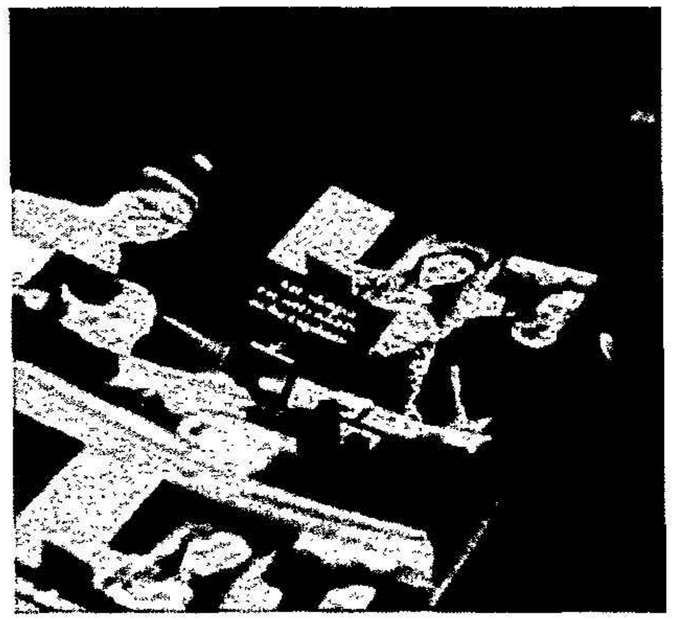
I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i marknadsområdena Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Varje marknadsområde motsvarar ett rörelsesegment vars intäkter och kostnader följs upp regelbundet genom rapportering till vd som är koncernens högsta verkställande beslutsfattare. Koncernledningen följer upp driftsresultatet samt värdeförändringar i fastigheter, övriga resultatposter fördelas ej per marknadsområde. På tillgångssidan sker uppföljning av fastigheternas verkliga värde. För utförligare beskrivning av segmenten, se årsredovisningen för 2023 sid 45-67.
I hyresintäkter, exkl tillägg, ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index, tilläggsdebiteringar för investeringar samt fastighetsskatter. I serviceintäkterna ingår all annan tilläggsdebitering såsom till exempel el, värme, vatten och service till hyresgästerna.

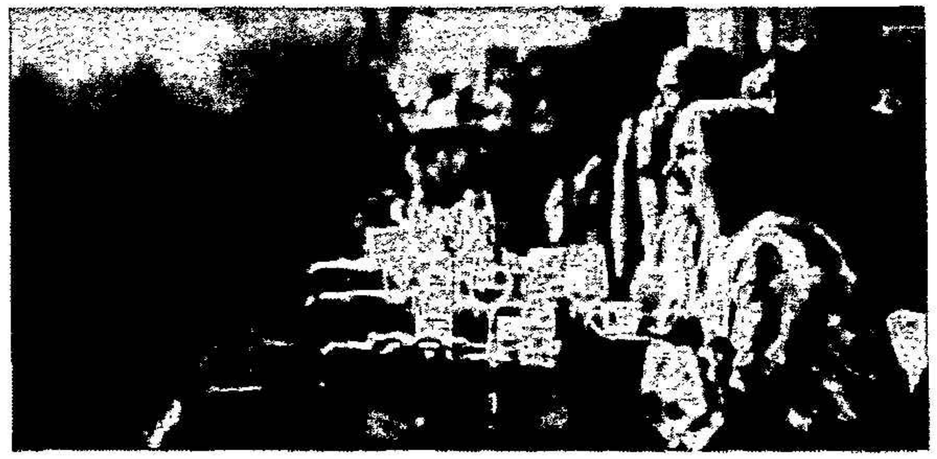












Intresset för hur man som arbetsgivare kan sticka ut med ett bra arbetsgivarerbjudande är mycket stort. Under det senaste halvåret har Wihlborgs arbetsplatsrådgivare arrangerat flera frukostseminarier tillsammans med hyresgäster som delat med sig av tips för att skapa en inkluderande och intressant arbetsplats.

Koncernens nyckeltal

Mkr	**jan-jun 2024**	jan-jun 2023	jul-jun 2023/2024	jan-dec 2023
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	6,3	5,4	0,2	-0,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,6	5,1	3,2	3,0
Soliditet, %	37,6	39,6	37,6	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,2	2,5	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	51,8	50,3	51,8	50,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,3	1,3
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	2,27	2,03	0,15	-0,09
Resultat före skatt per aktie, kr	3,02	2,59	0,34	-0,08
EPRA EPS, kr	2,58	2,88	2,42	5,30
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	2,21	2,60	6,27	6,28
EPRA NDV per aktie, kr	71,98	75,09	71,98	72,83
EPRA NRV per aktie, kr	88,74	90,41	88,74	89,17
Börskurs per aktie, kr	97,90	78,00	97,90	94,25
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,15
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	3,3
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	24,0
P/E-tal I, ggr	21,6	19,2	654,3	neg
P/E-tal II, ggr	19,0	13,5	40,4	17,8
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	307	306	307	305
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	57 159	56 629	57 159	55 872
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	5,1	5,0	5,1	5,2
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,4	5,3	5,4	5,5
Uthyrbar yta, kvm	2 285 867	2 253 575	2 285 867	2 279 114
Hyresvärde, kr per kvm	1 964	1 886	1 964	1 934
Driftsöverskott, kr per kvm	1 280	1 252	1 280	1 281
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	91	92	91	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	93	93	93	93
Estimerad överskottsgrad, %	71	72	71	72
Medarbetare				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	226	219	226	218

20250224049S6

Nyckeltal

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs presenterar på sidan 23.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2024 innebar 8,00 procent
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent
- Räntetäckningsgrad minst 2,0
- Belåningsgrad högst 60 procent

*) Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

Belopp i Mkr om inget annat anges	**2024-06-30**	2023-06-30	2023-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	698	625	-27
Omräknat till helårssiffror	1 396	1 250	-27
Eget kapital, IB	22 391	23 380	23 380
Eget kapital, UB	22 128	23 086	22 391
Genomsnittligt eget kapital	22 260	23 233	22 886
Räntabilitet på eget kapital, %	**6,3**	**5,4**	**-0,1**
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	927	797	-24
Räntekostnader (inkl. värdeförändring räntederivat)	499	495	1 536
Summa	1 426	1 292	1 512
Omräknat till helårssiffor	2 852	2 584	1 512
Balansomslutning, IB	57 372	56 809	56 809
Balansomslutning, UB	58 824	58 351	57 372
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-6 676	-6 465	-6 465
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-6 834	-6 608	-6 676
Genomsnittligt sysselsatt kapital	51 343	51 044	50 520
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	**5,6**	**5,1**	**3,0**
Soliditet			
Eget kapital	22 128	23 086	22 391
Balansomslutning	58 824	58 351	57 372
Soliditet, %	**37,6**	**39,6**	**39,0**
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	884	948	1 747
Räntekostnader	575	433	982
Summa	1 459	1 381	2 729
Räntekostnader	575	433	982
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,5**	**3,2**	**2,8**
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	29 622	28 499	27 949
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	57 159	56 629	55 872
Belåningsgrad fastigheter, %	**51,8**	**50,3**	**50,0**
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	29 756	28 654	28 084
Eget kapital	22 128	23 086	22 391
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,3**	**1,2**	**1,3**

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Resultat per aktie			
Periodens resultat	698	625	-27
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	**2,27**	**2,03**	**-0,09**
Resultat före skatt per aktie			
Resultat före skatt	927	797	-24
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	**3,02**	**2,59**	**-0,08**
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat	884	948	1 747
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-443	-644	-1 186
Skattepliktigt förvaltningsresultat	441	304	561
Beräknad skatt på dito	-92	-64	-118
Förvaltningsresultat efter avdrag för beräknad skatt	792	884	1 629
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA EPS, kr	**2,58**	**2,88**	**5,30**
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie			
Kassaflöde löpande verksamheten	629	800	1 930
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	**2,21**	**2,60**	**6,28**
EPRA NDV, per aktie			
Eget kapital	22 128	23 086	22 391
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NDV, per aktie, kr	**71,98**	**75,09**	**72,83**
EPRA NRV per aktie			
Eget Kapital	22 128	23 086	22 391
Uppskjuten skatteskuld	5 383	5 341	5 171
Derivat	-229	-634	-148
Summa	27 282	27 793	27 414
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	**88,74**	**90,41**	**89,17**

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Aktiens direktavkastning			
Föreslagen utdelning, kr	-	-	3,15
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	94,25
Aktiens direktavkastning,%	**-**	**-**	**3,3**
Aktiens totalavkastning			
Börskurs per aktie vid årets början, kr	-	-	78,50
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	94,25
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	15,75
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	3,10
Aktiens totalavkastning,%	**-**	**-**	**24,0**
P/E-tal I			
Börskurs per aktie, kr	97,90	78,00	94,25
Resultat per aktie, kr	2,27	2,03	-0,09
Omräknat till helårssiffror per aktie	4,54	4,07	-0,09
P/E tal I, ggr	**21,6**	**19,2**	**neg**
P/E-tal II			
Börskurs per aktie, kr	97,90	78,00	94,25
EPRA EPS	2,58	2,88	5,30
Omräknat till helårssiffror per aktie	5,15	5,76	5,30
P/E tal II, ggr	**19,0**	**13,5**	**17,8**

20250224049S7

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 denna sida presenteras definitioner på mått som, med något undantag, inte definieras enligt IFRS.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde. Vissa historiska data hämtas från kvartalshistoriken på sid 21.

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 sysselsatt kapital
Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och derivat, i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital. Med sysselsatt kapital avses balansomslutning minskad med ej räntebärande skulder och avsättningar. Med genomsnittligt sysselsatt kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar räntabiliteten oberoende av finansieringen, det vill säga hur det kapital som aktieägare och långivare tillsammans ställt till förfogande förräntas.

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

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna. Nyckeltalet visar hur mycket av hyresintäkterna som kvarstår efter avdrag för fastighetsförvaltningens kostnader.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Räntebärande skulder inkluderar låneskulder, leasingskulder samt eventuella övriga räntebärande skulder. Nyckeltalet visar relationen mellan lånat och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

Direktavkastning
Driftsöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde på fastigheterna. Med genomsnittligt redovisat värde avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar avkastningen på fastighetsbeståndet utan hänsyn till kostnader för dess finansiering.

Låneskuld netto / rörelseresultat
Låneskulder minus likvida medel i balansräkningen, mätt vid fem mättillfällen (kvartalsvis) de senaste tolv månaderna, dividerat med driftsöverskott minus central administration, rullande tolv månader. Nyckeltalet visar bolagets intjäningsförmåga relativt låneskuld, netto.

Valutakursförändringar på nettoomsättning
Vid beräkning av periodens intäktsökning används jämförbara valutor. Då varje period omräknas till aktuella kurser uppkommer valutakursdifferenser på nettoomsättningen i jämförelse mellan två perioder.

Aktierelaterade nyckeltal

Resultat per aktie
Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat per aktie är detsamma före och efter utspädning. Definition enligt IFRS.

Resultat före skatt per aktie
Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässiga avskrivningar och direktavdrag. Effekt av underskottsavdrag skall inte beaktats i beräkningen.

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

EPRA NDV - Net Disposal Value, per aktie
Redovisat eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA NRV - Net Reinstatement Value per aktie
Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Aktiens direktavkastning
Föreslagen 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 dividerad med resultat per aktie. Vid delårsbokslut omräknas nyckeltalet till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

P/E-tal II, ggr
Börskurs per aktie dividerad med EPRA EPS. Vid delårsbokslut omräknas nyckeltalet till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Genomsnittlig räntebindningstid
Återstående tid tills dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt haft räntejustering.

Genomsnittlig kapitalbindningstid
Återstående tid tills dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats.

Fastighetsrelaterade nyckeltal*

Dessa nyckeltal är baserade på fastighetstabellen på sidan 10. Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, baserat på kontraktsstocken första dagen efter periodens slut.

Hyresvärde
Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

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

Hyresintäkter per m²
Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²
Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Estimerad överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Nettouthyrning
Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Lika bestånd
Exkluderar fastigheter som såväl innevarande som jämförande period klassificerats som projekt/mark, förvärvats eller avyttrats.

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

Fyra skäl att investera i Wihlborgs

1 Attraktiv region

Wihlborgs verkar i en region med kraftig befolkningstillväxt, ung och välutbildad befolkning, stark innovationsstruktur, höga hållbarhetsambitioner, goda kommunikationer och krympande avstånd till kontinenten genom bland annat Fehmarn Bält-förbindelsen. Detta är faktorer som får näringslivet att blomstra och lockar globala företag att lägga sina regionala huvudkontor här. Genom att engagera oss i allt från stadsutveckling till sociala frågor har vi nära kontakt med hyresgäster, lokalsamhälle och regionala aktörer.

2 Koncentrerat fastighetsbestånd

Wihlborgs fastigheter finns på utvalda delmarknader med tillväxt och utvecklingsmöjligheter. Här skapar vi kluster av fastigheter, branscher och nätverk som gör det möjligt för hyresgäster att flytta, växa och utvecklas inom vårt bestånd. Vi känner marknaden och regionen väl och kan snabbt fånga upp nya behov och trender. I Malmö, Lund och Helsingborg är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget. Bland kunderna finns såväl privata som offentliga aktörer och många olika branscher representerade.

3 Långsiktig och hållbar fastighetsägare

Wihlborgs är en långsiktig ägare och utvecklar fastigheterna i egen regi med egen, kunnig personal, hög servicegrad och lokala leverantörer. Vi satsar på flexibla lokaler med höga krav på kvalitet och hållbarhet i arkitektur och byggmaterial, men också låga driftskostnader. Vi tar hänsyn till ekonomi, människa och miljö i alla beslut och har som mål att halvera utsläppen i hela värdekedjan till år 2030. Genom handfasta insatser strävar vi efter att göra skillnad på riktigt.

4 Stabil tillväxt och finansiering

Wihlborgs har haft en stark tillväxt under många år och höjd aktieutdelning arton år i rad. Grunden för detta är vårt fokus på att kontinuerligt förbättra vårt kassaflöde. Vårt starka driftsresultat i förhållande till vår belåning skapar en god finansiell stabilitet. Detta gör att vi kan ha en attraktiv portfölj av pågående och planerade projekt och att vi kan fånga nya affärsmöjligheter när de kommer. När vi gör goda affärer bidrar vi också till hela regionens utveckling.

20250224049538

Kalender

Delårsrapport jan-sep 2024	24 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	11 februari 2025
Delårsrapport jan-mar 2025	28 april 2025
Årsstämma	29 april 2025

Wihlborgs delårsrapporter och årsredovisning distribueras elektroniskt via www.wihlborgs.se. Årsredovisningen trycks på svenska och skickas till de aktieägare som anmält att de vill ha redoviningen i tryckt format.

Pressmeddelanden Q2 2024

Instabee utökar med 4 000 kvm hos Wihlborgs i Helsingborg	25 juni 2024
Wihlborgs tecknar nya avtal i växande life science-noden Medeon i Malmö	3 juni 2024
Wihlborgs köper kontorsfastighet vid Hyllie station	27 maj 2024
Wihlborgs bygger ny anläggning till Caldic som samlokaliserar till Malmö	5 maj 2024
Wihlborgs hyr ut 6 300 kvm utanför Köpenhamn	25 april 2024
Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) 2024	24 april 2024
Delårsrapport jan-mar 2024: Rekord i nytecknade avtal	23 april 2024
Wihlborgs delårsrapport januari-mars 2024 presenteras den 23 april	17 april 2024
Wihlborgs hyr ut 4 800 kvm på Ideon i Lund	17 april 2024
Wihlborgs hyr ut 3 300 kvm till Region Skåne i Malmö	15 april 2024
Murrelektronik utökar tillsammans med Wihlborgs i Helsingborg	9 april 2024
Wihlborgs uppdaterar obligationsprospekt	5 april 2024

Denna delårsrapport är sådan information som Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom försorg av kontaktpersonerna på nästa sida, för offentliggörande den 8 juli 2024 kl. 07.30 CEST.

Välkommen till oss.

Vi är inte rädda för förändringar. Det har alltid varit vår styrka att kunna anpassa oss till samhällets utveckling, och fortsätta vara relevanta. Wihlborgs växer och utvecklas varje dag och särskilt i utmanande tider. Det är bara så vi kan verka och stå för att vara det kundnära, långsiktiga och regionsbyggande bolag vi är.

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

Malmö – Huvudkontor
Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97, 201 20 Malmö
Besök: Dockplatsen 16
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

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