



Wihlborgs kvartalsrapport

2022

januari – juni

REKORDHÖG NYUTHYRNING

Hysesintäkterna ökade med 8 procent till 1 599 Mkr (1 477)

Driftsöverskottet ökade med 9 procent till 1 135 Mkr (1 046)

Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent till 950 Mkr (859)

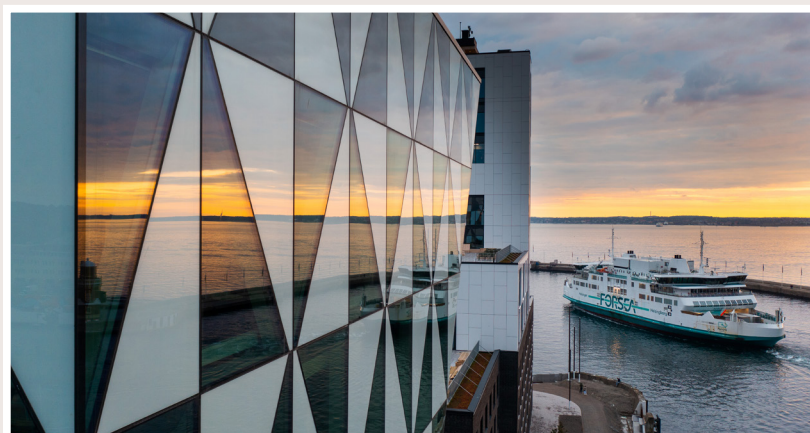
Periodens resultat uppgick till 1 549 Mkr (1 007),
motsvarande ett resultat per aktie om 5,04 kr (3,28)

EPRA NRV per aktie ökade med 4,9 procent till 87,60 kr (86,33)
justerad för utdelning om 3,00 kr per aktie

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 52 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 3,5 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

51,8

Hysesintäkter Mkr
jan-jun

1 599

Förvaltningsresultat Mkr
jan-jun

950

Januari – juni 2022

Koncernens nyckeltal, Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Hysesintäkter	1 599	1 477
Driftsöverskott	1 135	1 046
Förvaltningsresultat	950	859
Värdeförändring fastigheter	372	284
Värdeförändring derivat	632	113
Periodens resultat	1 549	1 007
Resultat per aktie, kr	5,04	3,28
Överskottsgrad, %	71	71
Soliditet, %	42,1	40,5
Uthyrningsgrad, %*	92	91
EPRA NRV per aktie, kr	87,60	77,24

*) Exklusive Projekt & Mark.

Finansiella mål

Mål	Utfall Q2 2022
🏠 Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2022 innebar 6,12 procent	13,9
🏠 Soliditet lägst 30 procent	42,1
🏠 Räntetäckningsgrad minst 2,0	7,2
🏠 Belåningsgrad högst 60 procent	48,0

Innehåll

Vd-kommentar	04	Finansiella rapporter	15
Marknadskommentar	05	Nyckeltal	20
Intäkter, kostnader och resultat.....	06	Definitioner.....	22
Tillgångar	08	Kalender.....	23
Hållbara affärer.....	11	Kontakt.....	23
Skulder och eget kapital	12		



Vd-kommentar

Hög aktivitet och ökande hyresnivåer

I en turbulent omvärld fortsätter Wihlborgs affärsmodell att leverera. Den goda nettouthyrningen under de senaste kvartalen fortsätter med 41 Mkr under andra kvartalet och en rekordhög nivå på nytecknade avtal på 109 Mkr. Aktivitetsnivån bland våra hyresgäster är hög och där det finns rörelse, där finns det affärsmöjligheter.

Vi tecknar också avtal på högre hyresnivåer än tidigare. Detta gäller både om man tittar på den genomsnittliga hyran för nytecknade avtal jämfört med uppsagda avtal, och lite mer i detalj när vi mäter utvecklingen för hyresvärde och hyresintäkter i lika bestånd där hyresvärdet ökat med 6,3 procent och hyresintäkterna med 7,5 procent jämfört med 12 månader tidigare. Bland större nytecknade avtal kan nämnas avtalet med Nederman där vi kommer uppföra en ny anläggning om 25 000 kvm på Rausgård 21 i Helsingborg med ett 20-årigt hyresavtal som grund. Men återigen är det ett stort antal affärer inom en bred bas av olika segment som tillsammans ger en stark helhet.

I Lund har vi sett ett genombrott med allt fler avtal med större ytor. I Helsingborg har den nyss avslutade stads- och innovationsmässan H22 givit en viktig påminnelse om den utvecklingskraft som finns i staden. I Malmö fortsätter bland annat spelindustrin att växa. Vår nya hyresgäst IO Interactive är ett exempel på företaget som är en del av denna spännande utveckling. Även i Köpenhamn ser vi ett ökat tryck i vår uthyrningsverksamhet.

Under det andra kvartalet ökade hyresintäkterna med 9 procent till 804 Mkr jämfört med samma kvartal föregående år. Många olika faktorer bidrar till ökningen, vi har haft en god nettouthyrning under lång tid och det innebär att

vakanserna successivt sjunker. Vårt driftsöverskott ökade med 8 procent under kvartalet till 578 Mkr, motsvarande en överskottsgrad om 72 procent. På kostnadssidan har vi i vår danska verksamhet sett betydande öknings av energikostnaderna samt högre kostnader för kantiner. Även om närvaron fortsätter att öka i våra danska fastigheter är vi ännu inte i balans mot intäkterna. Frågan fortsätter stå i fokus och vi kommer följa utvecklingen noga för att balansera kostnader mot attraktionskraft och efterfrågan på hög service. Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 483 Mkr, en ökning med 9 procent. De ökande räntorna har hittills haft en begränsad påverkan på finansnettot och den genomsnittliga räntan uppgår till 1,35 procent.

Stark balansräkning

Värdeförändringarna har under kvartalet uppgått till 151 Mkr. Värderingarna per halvårsskiftet sker huvudsakligen internt, även om ett tjugotal fastigheter värderats externt i samband med finansieringsdiskussioner. Att sätta rätt antaganden i en värderingsmodell med dagens förutsättningar är tveklöst svårare än normalt. Jämfört med föregående kvartal har antagandena om inflation höjts, liksom antagandena om avkastningskrav. Nettoeffekten av dessa justeringar är i princip noll. Det är främst våra uthyrningar och andra antaganden om framtida kassaflöde som har drivit den positiva värdeförändringen.

Mot bakgrund av ett bra resultat är även balansräkningen stark. Soliditeten uppgår till 42,1 procent och belåningsgraden till 48,0 procent. När oron på räntemarknaden tilltar har vi fortsatt fokus på

likviditeten. Wihlborgs har per halvårsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter om 2,8 miljarder kronor och vår exponering mot obligationsmarknaden är begränsad i det att endast 13 procent av våra lån kommer därifrån. De obligationsförfall som kommer under andra halvåret kan vi återbetala med befintliga kreditfaciliteter. Hittills har stigande marknadsräntor endast marginellt påverkat vår genomsnittliga ränta. Över tid kommer även vi påverkas av en högre räntenivå, men vår höga räntetäckningsgrad på 7,2 gånger visar på vår goda förmåga att generera ett starkt kassaflöde.

”Aktivitetsnivån bland våra hyresgäster är hög och där det finns rörelse, där finns det affärsmöjligheter.”

Goda utvecklingsmöjligheter

Med en stark balansräkning och god likviditetssituation kan vi fortsätta driva projekt och utvärdera förvärvsmöjligheter. Under kvartalet har vi förvärvat fastigheten Österport 7 i Malmö, omfattande 11 000 kvm, en kort promenad från centralstationen. Vi har dessutom slutit avtal om att förvärva Lersö Parkallé 107 i Köpenhamn samt fastigheterna Pilbågen 6 och Snårskogen 1 i nordöstra Helsingborg. Dessa förvärv kompletterar vårt befintliga bestånd på ett utmärkt sätt och vi ser fram emot att utveckla dem vidare.

Trots materialprisuppgångar och utmaningar i olika leveranskedjor fortgår arbetet med våra projekt i stort enligt plan, mycket tack vare våra väletablerade samarbetsformer med entreprenörer i vår region. Flera signaler kommer om en mer balanserad prisnivå fram emot hösten och vi ser också att tillgången på både material och resurser tenderar att förbättras.

Även inom vårt hållbarhetsarbete fortsätter utvecklingen i utstakad riktning. Under kvartalet har vi miljöcertifierat ytterligare sju fastigheter, vilket är ett viktigt arbete för att tydliggöra miljöprestanda. Vårt nya målgränsvärde för maximal CO₂-påverkan i nybyggnadsprojekt och vårt internpris för CO₂ i ombyggnadsprojekt är införda och kommer vara en del i vår bedömningsgrund i våra investeringskalkyler framöver. Vi och branschen har mycket att utveckla vidare och det här är ett steg på vägen där vi, våra leverantörer och våra kunder tvingas ta ställning till flera val och konsekvenserna av dessa. På så sätt kan vi göra skillnad på riktigt.

I den föränderliga omvärld vi verkar i fortsätter vi fokusera på vår kärnaffär. Genom att hjälpa våra hyresgäster på bästa sätt och bidra till att utveckla Öresundsregionen, utvecklas även vi och vår affär. En symbios som snart varat i 100 år och som återigen visar sig hållbar över tid.

Ulrika Hallengren, vd

Marknadskommentar

Den tidigare jakten efter inflation har på kort tid förbytts mot inflationsbekämpning. Inflationen mätt som KPIF ökade med 7,2 % för maj 2022 jämfört med motsvarande månad föregående år. Det var den högsta inflationstakten sedan början av 90-talet och som en följd av detta valde Riksbanken att höja reporäntan från 0,25 till 0,75 % vid det senaste penningpolitiska mötet.

I rapporten Konjunkturläget spår Konjunkturinstitutet att Sverige nu är på väg in i en lågkonjunktur och att Riksbanken är satt i en svår balansakt då den ska strama åt penningpolitiken utan att lågkonjunkturen blir allt för djup. Hushållen är pessimistiska på en nivå som inte uppmätts sedan finanskrisen med oro för fallande tillgångspriser och stigande räntor. Näringslivet å andra sidan är fortsatt optimistiskt med fyllda orderböcker, höga vinstmarginaler och behov av att utöka personalstyrkan.

Skåne klarade det inledande året av pandemin betydligt bättre än övriga storstadsregioner. I rapporten ”Skånsk konjunktur” kommer Skåne även väl ur det andra året med en omsättningsökning för näringslivet med 8,9% vilket är starkare än Stockholm och något svagare än Västra Götaland. Flera kontorsintensiva branscher utvecklades mycket väl under 2021, där bl.a. IT och Företagstjänster ökade med 16,5 respektive 11,5 % jämfört med föregående år. Arbetslösheten i Skåne har fortsatt att sjunka till under nio procent, men dessvärre är långtidsarbetslösheten fortfarande hög och varannan arbetslös person i Skåne har varit utan jobb i över ett år. I rapporten konstateras även att antalet anställda i Skåne har ökat med cirka 22 000 personer det senaste 1,5 året och drygt 90% av denna ökning har skett i Wihlborgs delmarknader i Malmö, Lund och Helsingborg.

I Sepref:s konsensusprognos för det andra kvartalet 2022 är topphyran i Malmö oförändrad på 3 000 kr/m² och något fler tror på stigande hyror än i föregående kvartal. Gällande avkastningskraven har det sjunkit från 4,13% till 4% men på ett års sikt tror fler på stigande avkastningskrav.

Transaktionsvolymen i Sverige under de fem första månaderna av 2022 var 95 miljarder SEK eller +17 % jämfört med motsvarande period förra året. Omsättningen under juni 2021 var dock väldigt hög, dryga 60 miljarder, vilket blir svårslaget under 2022 om storaffärer uteblir. I Danmark rapporterar Newsec stabila hyresnivåer i Köpenhamns ytterområden och även sjunkande vakansgrad. Den totala transaktionsvolymen i Danmark har inte riktigt nått upp till 2021 års nivå men varit fortsatt över genomsnittet de senaste fem åren. Antalet kontorstransaktioner har varit lågt och en stor del av omsättningen har utgjorts av bostäder.

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2021 och balansposter för tidpunkten 2021-12-31.

Intäkter, kostnader och resultat, januari-juni 2022

Hyresintäkter

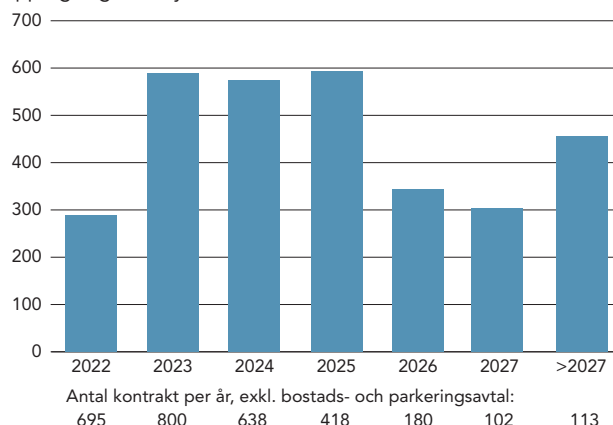
Hyresintäkterna uppgick till 1 599 Mkr (1 477) vilket motsvarar en ökning med 8 procent. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 169 Mkr (139). Intäkterna har påverkats positivt av indexökningar i hyreskontrakt med 27 Mkr samt förvärv och försäljning av fastigheter om 18 Mkr (-45) netto. Dessutom har minskade vakanser en positiv effekt om 23 Mkr (-39). Valutakurseffekterna har under perioden uppgått till 11 Mkr (-15). Serviceintäkterna från kantineverksamheten i Danmark har ökat med 10 Mkr, främst beroende på större närvaro av hyresgästerna i fastigheterna efter pandemin. Övrig förändring av intäkterna om 2 procent har påverkats av färdigställda projekt, omförhandlingar samt nyuthyrningar.

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

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 163 Mkr (142). Periodens uppsägningar har uppgått till 94 Mkr (97). Detta innebär en nettouthyrning om 69 Mkr (45).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 juni 2022

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Tio största hyresgästerna 30 juni 2022

20 %

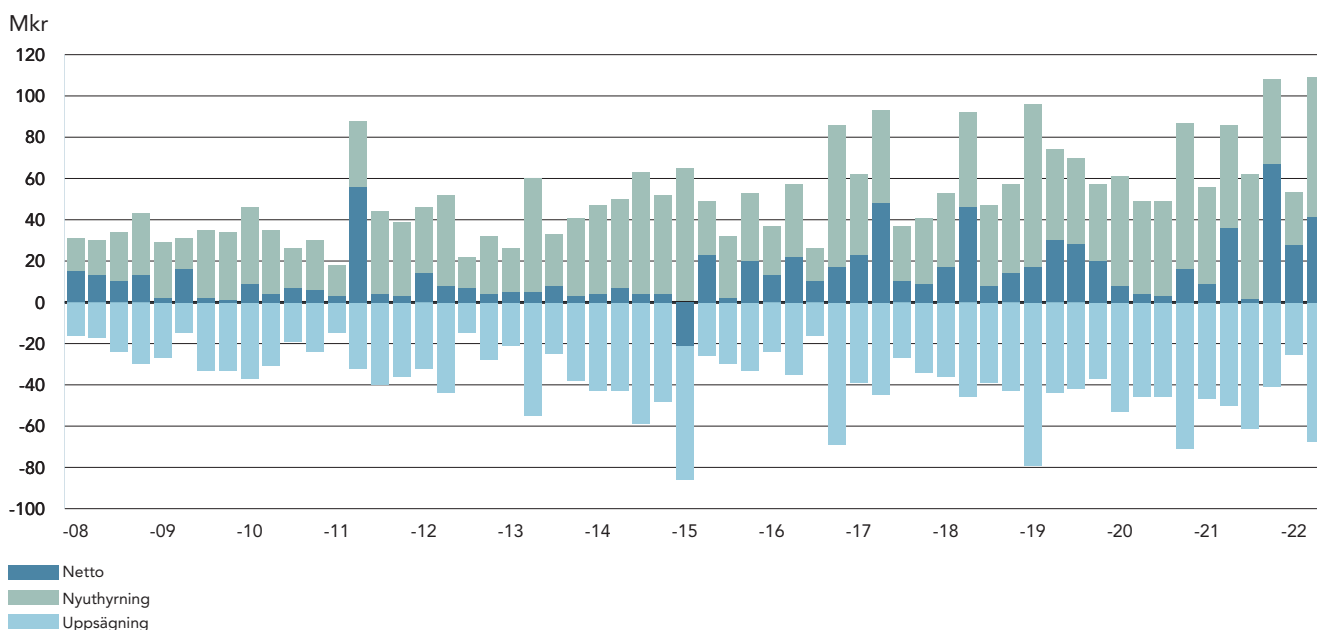
av hyresintäkterna kommer från de tio största hyresgästerna

24 %

av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster

- Byggningsstyrelsen
- Danske Bank
- Ericsson AB
- Helsingborgs stad
- Lunds Universitet
- Malmö Stad
- Malmö Universitet
- Region Skåne
- SAAB
- Skatteverket

Nettouthyrning, kvartalsvis



Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 464 Mkr (431). Minskade reserver för hyresfordringar har inneburit positiva hyresförluster under perioden om 1 Mkr (-1). Ökningen av fastighetskostnaderna är hänförligt till det danska beståndet där en stor del beror på ökade energikostnader och den ökade aktiviteten i kantinverksamheten. Därutöver har föregående års förvärv av tre fastigheter lett till ökade kostnader. I kvartalshistoriken på sidan 17 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 135 Mkr (1 046) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (71). Av förändringen är 13 Mkr (-32) hänförligt till förvärv och fastighetsförsäljningar, därutöver har valutakurseffekter påverkat med 7 Mkr (-10).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 44 Mkr (40).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -145 Mkr (-148), varav ränteintäkterna uppgick till 6 Mkr (6). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 151 Mkr (154).

Tomträttsavgälden uppgick till 2 Mkr (2). Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under perioden till 25 Mkr (30). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 1,35 procent, jämfört med 1,32 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 6 Mkr (3). Förvaltningsresultatet uppgick till 950 Mkr (859).

Resultat före skatt

Resultat före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 1 954 Mkr (1 256). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 372 Mkr (284). Ökade marknadsräntor har inneburit positiva värdeförändringar på derivat om 632 Mkr (113), varav 638 Mkr (119) är hänförliga till räntederivat -6 Mkr (-6) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 1 549 Mkr (1 007). Den totala skatten uppgick till 405 Mkr (249), varav aktuell skatt 22 Mkr (22) och uppskjuten skatt 383 Mkr (227).



Ökat fokus på klimatpåverkan vid projektinvesteringar och att premiera hållbara val i leverantörskedjan. Det är vad Wihlborgs vill åstadkomma genom att införa internprissättning på koldioxidutsläpp och ett målgränsvärde för nybyggnadsprojekt. Införandet kommer att testas i utvalda projekt under 2022 för att därefter utvärderas. Arvid Liepe (t.v.), ekonomi- och finanschef, och Staffan Fredlund (t.h.), miljö- och klimatchef, har tillsammans jobbat fram modellen.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2022

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 juni 2022. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 juli 2022.

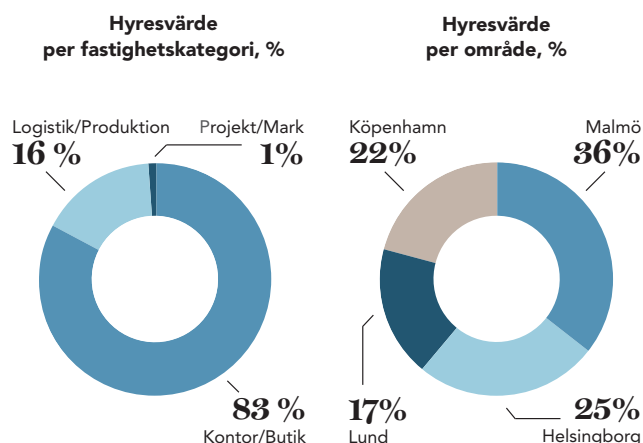
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för juli 2022, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 juni 2022 av 300 fastigheter (299) med en uthyrbar yta om 2 149 000 m² (2 143 000). 7 av fastigheterna (7) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 51 760 Mkr (50 033), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 3 537 Mkr (3 472) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 3 239 Mkr (3 128). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet med 6,3 procent i lika bestånd och kontrakterade hyresintäkter ökade med 7,5 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 92 procent (92) och för logistik/produktion till 92 procent (93). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 83 respektive 16 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 2 493 Mkr (2 401) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 48 970 Mkr (47 194) innebär en aktuell direktavkastning om 5,1 procent (5,1). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 4,9 procent (4,9) för kontor/butik och 6,2 procent (6,3) för logistik/produktion.



På fastigheten Rausgård 21 i södra Helsingborg kommer Wihlborgs att uppföra en nya tillverknings- och logistikanläggning på 25 000 kvadratmeter åt miljöteknikföretaget Nederman. Hyresavtalet gäller 20 år och anläggningen väntas tas i bruk i mars 2024. Bygget innebär också att en lågexploaterad fastighet moderniseras och att hela området får en skjuts i en positiv riktning.

Värdeförändringar fastigheter

Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Vid värderingen av fastigheterna per 30 juni 2022 har ett 20-tal fastigheter värderats externt och övriga internt. Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 372 Mkr (284). Inflationsantagandena som påverkar intäkterna 2023 och 2024 har höjts samtidigt som avkastningskraven i värderingarna ökats. Nettoeffekten av dessa två förändringar är nära noll. Resterande värdeförändring kommer från nyuthyrningar, omförhandlingar och projektutveckling.

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. Värderingsmetodikerna är oförändrad jämfört med tidigare. I årsredovisningen för 2021 sidorna 82-83 samt 106-107 finns en utförlig beskrivning av värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Per den 30 juni 2022 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 51 760 Mkr (50 033).

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2022	50 033
Förvärv	377
Investeringar	568
Avyttringar	-1
Värdeförändring	372
Valutaomräkningar	411
Redovisat värde 30 juni 2022	51 760

Pågående projekt >50 Mkr, 30 juni 2022

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2022-06-30, Mkr
Hindbygården 7	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2022	1 800	100	59	47
Raffinaderiet 3	Kontor/Butik	Lund	Q1 2023	5 800	60	170	101
Snårskogen5	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q1 2023	2 200	100	60	11
Huggjärnet 13	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q2 2023	8 000	65	108	17
Literbuen 16-18	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q2 2023	8 000	0	79	1
Pulpeten 5	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2023	16 000	85	804	312
Kunskapen 1	Kontor/Butik	Lund	Q3 2023	6 000	50	244	54
Rausgård 21	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q1 2024	25 000	100	420	5
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q4 2024	9 900	0	448	9
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2025	16 600	0	884	21
Summa				99 300		3 276	578

Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor, m ²	Butik, m ²	Logistik/Produktion, m ²	Utbildning/Vård, m ²	Övrigt, m ²	Totalt, m ²	Andel, %
Malmö	351 514	43 145	166 748	35 260	15 959 ¹	612 625	29
Helsingborg	219 563	65 161	285 596	40 789	12 971 ²	624 080	29
Lund	197 430	14 656	35 709	4 429	9 222 ³	261 446	12
Köpenhamn	467 229	8 334	124 767	12 515	38 331 ⁴	651 175	30
Totalt	1 235 735	131 296	612 819	92 993	76 483	2 149 326	100
Andel, %	57	6	29	4	4		

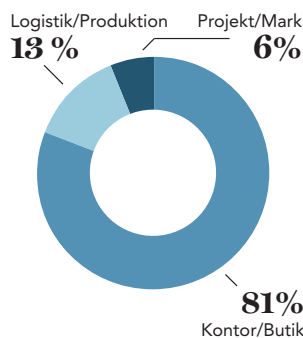
1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell.

2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 kvm bostäder

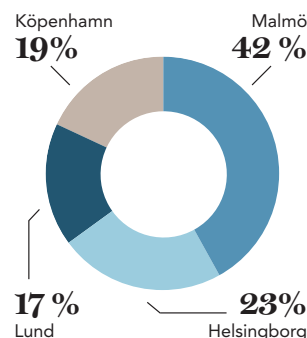
3) I övrig yta Lund ingår 8 215 kvm hotell

4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell

Redovisat värde per fastighetskategori, %



Redovisat värde per område, %



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 568 Mkr (453). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 3 446 Mkr, varav 870 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 886 Mkr (695) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 2 832 Mkr (2 520).

Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde											
Område/ fastighets- kategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Driftöver- skott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Driftöver- skott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
Malmö											
Kontor/Butik	50	443	17 975	1 088	2 455	94	1 019	790	78	827	4,6
Logistik/Produktion	30	141	2 042	152	1 080	94	143	114	79	122	6,0
Projekt & Mark	21	29	1 577	23	796	-	7	-4	-	-2	-
Totalt Malmö	101	613	21 594	1 263	2 061	93	1 169	899	77	947	4,4
Helsingborg											
Kontor/Butik	37	271	8 306	564	2 084	90	506	386	76	403	4,9
Logistik/Produktion	57	353	3 455	321	911	91	293	208	71	224	6,5
Projekt & Mark	12	1	158	1	1 514	-	1	0	-	0	-
Totalt Helsingborg	106	624	11 919	887	1 421	90	800	594	74	628	5,3
Lund											
Kontor/Butik	25	231	7 827	577	2 493	92	530	381	72	421	5,4
Logistik/Produktion	4	23	282	20	895	95	19	15	75	16	5,7
Projekt & Mark	4	7	563	15	1 992	-	3	-2	-	-1	-
Totalt Lund	33	261	8 671	612	2 340	90	552	393	71	436	5,0
Köpenhamn											
Kontor/Butik	47	520	7 902	710	1 367	93	661	404	61	435	5,5
Logistik/Produktion	9	61	783	61	1 006	94	58	43	75	45	5,7
Projekt & Mark	4	70	890	4	-	-	1	-18	-	-17	-
Totalt Köpenhamn	60	651	9 576	776	1 192	93	719	429	60	463	4,8
Totalt Wihlborgs	300	2 149	51 760	3 537	1 646	92	3 239	2 316	71	2 474	4,8
Totalt exklusive projekt och mark	259	2 042	48 970	3 495	1 711	92	3 228	2 340	72	2 493	5,1

Hyresutveckling

Hyresutveckling hela beståndet

	01-07-2022, Mkr	01-07-2021, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 537	3 287	+ 7,6
Hyresintäkter	3 239	2 968	+ 9,1

Hyresutveckling lika bestånd*

	01-07-2022, Mkr	01-07-2021, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 342	3 145	+ 6,3
Hyresintäkter	3 087	2 872	+ 7,5

*Exklusive projekt & land

Fastighetstransaktioner

I början av juni förvärvades dels kontorsfastigheten Österport 7 i Malmö och dels mark i Helsingborg genom förvärvet av Flintyxan 6. I slutet av juni tecknades dessutom avtal om förvärv av fastigheten Lersö Parkallé 107 i östra Köpenhamn som omfattar 3 600 kvm uthyrningsbar yta, med tillträde 1 juli 2022.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari-juni 2022

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2022, Mkr ¹
Förvärv							
Q2	Österport 7	Malmö	Malmö City	Kontor	11 000		
Q2	Flintyxan 6	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Mark	-		
Förvärv totalt 2022					11 000	377	2
Försäljningar							
Q1	Barrikaden 3	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Projekt och mark	-		
Försäljningar totalt 2022					0	1	0

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.

Hållbara affärer

Prioriterade hållbarhetsfrågor

Wihlborgs hållbarhetsagenda sätter fokus på de områden där verksamheten har störst påverkan och kan göra störst skillnad. Mål för koncernen som ska uppnås under 2022 är sätta och uppföljning på kvartalsbasis görs framförallt avseende miljöcertifieringar, energianvändning och klimatpåverkan.

Miljöcertifieringar

Ett prioriterat område som engagerar stora delar av förvaltningsorganisationen är certifieringen av befintliga kontorsfastigheter i Sverige enligt Miljöbyggnad iDrift. Under andra kvartalet har ytterligare 7 fastigheter certifierats och en miljöcertifierad fastighet (Österport 7) har förvärvats. Tempot är fortsatt högt, men målet att certifiera 80 procent av Wihlborgs svenska kontorslokaler kommer troligen nås först under 2023.

Energi och klimat

Wihlborgs arbetar kontinuerligt med att sänka energianvändningen i fastigheterna genom exempelvis utbyte av gas i kylmaskiner, uppgradering av ventilationsutrustning och installation av lösningar för värmeåtervinning. Detta bidrar också till att minska fastigheternas klimatpåverkan under drift.

Målet för 2022 är att de direkta (scope 1 & 2) koldioxidutsläppen ska understiga 1,5 kg/m² vilket har uppnåtts de senaste två åren. På längre sikt – till 2030 – är målet att även halvera de klimatpåverkande utsläppen i hela värdekedjan (scope 3) jämfört med basåret 2020.

Energianvändningen under första halvåret 2022 är överlag lägre än under motsvarande period 2021 framförallt till följd av mindre värmebehov i fastigheterna under vintern. En mer begränsad värmeanvändning samt en högre andel biogas i det danska fjärrvärmånätverket har också medfört lägre direkta klimatpåverkande utsläpp i verksamheten.

Nyckeltal - Hållbara fastigheter

	Mått	Mål (per dec 2022)	2022 apr-jun 3 mån	2021 apr-jun 3 mån	2022 jan-jun 6 mån	2021 jan-jun 6 mån	2021 jan-dec 12 mån
Miljöcertifieringar	% lokalarea	> 80	44	30	44	30	36
CO ₂ utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO ₂ e/m ²	< 1,5	0,19	0,24	0,60	0,76	1,40
Energianvändning	kWh/m ²	< 95	17,5	19,7	52,8	58,7	102,2

Klimatpåverkan i byggprojekt

Det är tydligt att den klimatpåverkan som uppstår i samband med nybyggnation, ombyggnation och hyresgästpassningar är väsentligt mycket större än klimatpåverkande utsläpp från fastigheter i drift. Wihlborgs ökar nu fokus på klimatpåverkan i byggprojekten ytterligare.

För nybyggnation av kontorsfastigheter har vi satt ett nytt målgränsvärde på 270 kg CO₂ per m² utsläpp under byggskedet. Gränsvärdet har tagits fram gemensamt inom LFM30 i Malmö och ligger i framkant i förhållande till Boverkets och lagstiftningens riktlinjer. Som jämförelse beräknas de genomsnittliga utsläppen för Wihlborgs nybyggnadsprojekt idag till cirka 350 kg CO₂ per m².

I syfte att bättre integrera kostnaden för klimatpåverkan i beslutsprocessen har Wihlborgs även lanserat ett internt pris för koldioxidutsläpp. Priset är satt till 1000 kr per ton CO₂ och kommer initialt att testas i ett antal investeringsbeslut vid ombyggnationer och därefter utvärderas. Avsikten är att förtydliga Wihlborgs ambitioner gentemot entreprenörer och hyresgäster och uppmuntra dem att välja så klimatvänliga alternativ som möjligt, vilket också påverkar klimatkostnaden i anbuden.

Alla nybyggda Wihlborgs fastigheter certifieras enligt Miljöbyggnad och allt oftare eftersträvas även en tilläggs-certifiering enligt NollCO₂. Under andra kvartalet erhöill Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie en preliminär NollCO₂-certifiering, vilket bekräftar att byggnaden har nettonoll klimatpåverkan under hela livscykeln.

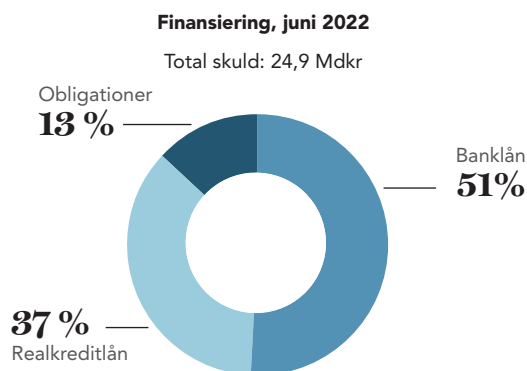
Wihlborgs hållbarhetsrapportering

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/



Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni 2022 till 22 607 Mkr (21 948) efter det att 922 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 42,1 procent (42,9).



Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 24 853 Mkr (23 278) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 1,35 procent (1,32).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 24,9 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 48,0 procent (46,5) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 30 juni 2022 till 2,5 år (2,9). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 6,2 år (6,0).

Ränte- och låneförfallostruktur 30 juni 2022

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2022	12 678	1,33	846	846
2023	3 124	0,96	986	986
2024	1 788	1,14	11 318	9 404
2025	1 788	1,14	4 775	4 775
2026	1 252	1,35	573	573
>2026	4 223	1,59	9 188	8 269
Totalt	24 853	1,30	27 686	24 853

*) 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 2022

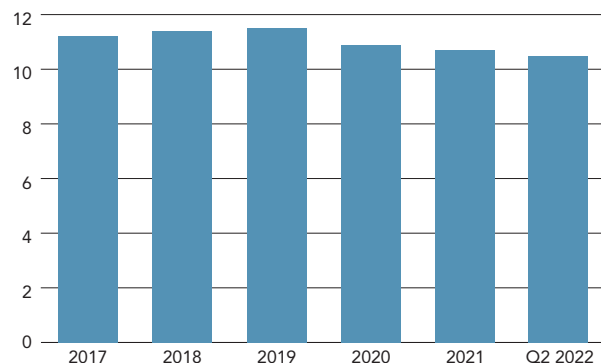
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2022	1 065	0,11
2023	2 430	0,39
2024	1 788	0,41
2025	1 788	0,42
2026	1 252	0,59
>2026	2 504	0,70
Totalt	10 827	0,47

Verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av perioden till 669 Mkr (31).

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

Se sid 100 i årsredovisningen för 2021 för värderingsmetodik räntederivat.

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till rullande 12-månaders röreseresultat uppgick till 10,5 gånger (10,7).



Låneskuld, netto/röreseresultat



Tretorn, Campus och Galoschan – kärt barn har många namn. Med sina sju våningar och 51 000 kvadratmeter har Tretornfabriken satt stor prägel på Helsingborg genom åren. Nu har fastigheten fått nytt namn och ny identitet, Fabriken1891. Under invigningen den 13 juni deltog bland annat Ulrika Hallengren, vd för Wihlborgs, Annette Melander Berg, näringslivsdirektör på Helsingborgs Stad och Göran Pelvén, vd för Dunkerstiftelserna.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 257 (250) vid periodens slut, varav 106 (104) inom fastighetservice.

Av heltidstjänsterna finns 79 (77) tjänster i Malmö, 36 (34) i Helsingborg, 31 (31) i Lund och 111 (108) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 43 (42) 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 1 Mkr (1) i dotterbolagsaktier samt övriga andelar.

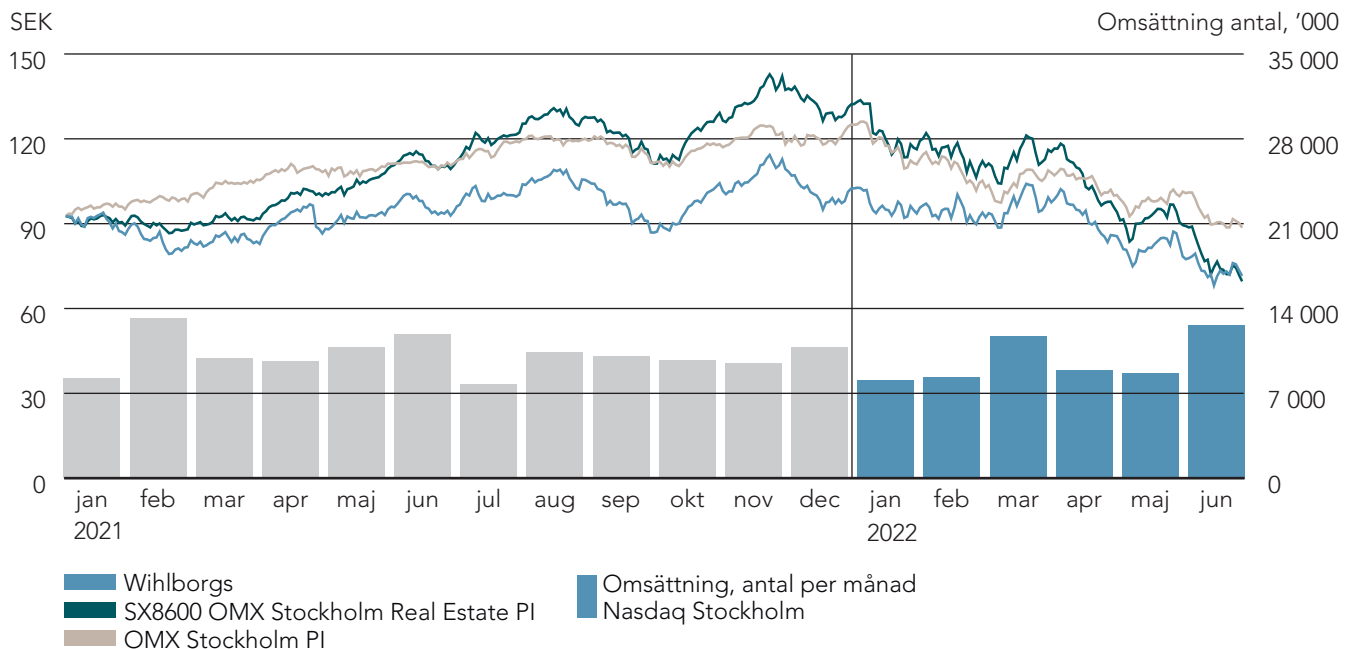
Se sidan 18 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2021 på sidorna 108-109 finns en beskrivning av andelar i joint ventures samt innehav i gemensamma verksamheter.

Kursutveckling

2021-01-01 – 2022-06-30



Största ägare i Wihlborgs

Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj och bolag som äger 11,0 procent av de utestående aktierna.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 37 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 29 000.

Största ägarna i Wihlborgs 30 juni 2022

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	33 876	11,0
SEB Investment Management	17 906	5,8
Länsförsäkringar fondförvaltning	16 977	5,5
Swedbank Robur fonder	12 707	4,1
Handelsbanken fonder	9 287	3,0
Norges Bank	6 419	2,1
Familjen Qviberg	4 920	1,6
AMF fonder	4 564	1,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	3 861	1,3
Tibia Konsult	2 949	1,0
Övriga ägare registrerade i Sverige	86 067	28,0
Övriga ägare registrerade utomlands	107 894	35,1
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0

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 risklimiten för finansverksamheten inom Wihlborgs.

I årsredovisningen för 2021 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.

Utvecklingen i omvärlden till följd av kriget i Ukraina har lett till att sannolikheten för att finansierings- och ränterisken materialiseras har ökat något jämfört med bedömningen vid årsskiftet. Det finns även en risk för att brist på byggnadsmaterial kan leda till fördröjningar och förseningar i nystartade och kommande projekt.

Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de International Financial Reporting Standards (IFRS) som är utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34 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 2022, påverkar resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2. De finansiella rapporterna återfinns på sidorna 15-19.

Händelser efter rapportperioden

Den 1 juli tillträder Wihlborgs fastigheten Lersö Parkallé 107 om totalt 3 600 kvm i östra Köpenhamn. Wihlborgs har samma dag dessutom förvärvat fastigheterna Pilbågen 6 och Snårskogen 1 omfattande totalt 25 000 kvm uthyrningsbar yta i norra Helsingborg.

Malmö den 11 juli 2022

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.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2022 apr-jun 3 mån	2021 apr-jun 3 mån	2022 jan-jun 6 mån	2021 jan-jun 6 mån	2021/2022 jul-jun 12 mån	2021 jan-dec 12 mån
Hyresintäkter	804	739	1 599	1 477	3 182	3 060
Driftskostnader	-115	-98	-245	-225	-462	-442
Reparation och underhåll	-23	-21	-47	-43	-105	-101
Fastighetskatt	-52	-49	-102	-98	-196	-192
Fastighetsadministration	-36	-34	-70	-65	-135	-130
Summa fastighetskostnader	-226	-202	-464	-431	-898	-865
Driftsöverskott	578	537	1 135	1 046	2 284	2 195
Central administration	-22	-19	-44	-40	-87	-83
Ränteintäkter	2	2	6	6	13	13
Räntekostnader	-78	-78	-151	-154	-309	-312
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-4	-4
Resultatandel i joint ventures	4	2	6	3	9	6
Förvaltningsresultat	483	443	950	859	1 906	1 815
Värdeförändring fastigheter	151	210	372	284	2 241	2 153
Värdeförändring derivat	292	16	632	113	721	202
Resultat före skatt	926	669	1 954	1 256	4 868	4 170
Aktuell skatt	-10	-11	-22	-22	-57	-57
Uppskjuten skatt	-183	-129	-383	-227	-921	-765
Periodens/årets resultat¹	733	529	1 549	1 007	3 890	3 348
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	139	-42	179	26	220	67
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-136	40	-179	-27	-221	-69
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	24	-7	32	5	40	13
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	27	-9	32	4	39	11
Totalresultat för året¹	760	520	1 581	1 011	3 929	3 359
Vinst per aktie ²	2,38	1,72	5,04	3,28	12,65	10,89
Antal aktier vid periodens slut, tusental ³	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental ³	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427

1) Hela resultatet/totalresultatet är hänförligt 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.

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

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	51 760	47 056	50 033
Nyttjanderättstillgångar	146	152	150
Övriga anläggningstillgångar	387	399	396
Derivat	669	67	94
Kortfristiga fordringar	339	241	164
Likvida medel	443	496	315
Summa tillgångar	53 744	48 411	51 152
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 607	19 600	21 948
Uppskjuten skatteskuld	4 992	4 081	4 622
Låneskulder	24 853	23 346	23 278
Leasingskuld	145	151	149
Derivat	-	131	63
Övriga långfristiga skulder	45	58	45
Kortfristiga skulder	1 102	1 044	1 047
Summa eget kapital och skulder	53 744	48 411	51 152

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Totalt eget kapital vid periodens början	21 948	19 396	19 396
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	21 948	19 396	19 396
Lämnad utdelning	-922	-807	-807
Periodens resultat	1 549	1 007	3 348
Övrigt totalresultat	32	4	11
Totalt eget kapital vid periodens slut	22 607	19 600	21 948

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	578	537	1 135	1 046	2 195
Central administration	-22	-19	-44	-40	-83
Ej kassaflödespåverkande poster	5	4	8	10	16
Erhållen ränta	2	0	32	1	2
Betald ränta	-78	-74	-158	-154	-312
Betald inkomstskatt	2	-1	-9	-9	-50
Förändring av rörelsefordringar	-42	-41	-115	-89	0
Förändring av rörelseskulder	-116	-37	-37	-83	-78
Kassaflöde löpande verksamheten	329	369	812	682	1 690
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-377	-17	-377	-182	-412
Investeringar i befintliga fastigheter	-298	-245	-568	-453	-1 236
Avyttring av fastigheter	-	-	1	-	3
Förändring övriga anläggningstillgångar	1	-15	0	-16	-35
Kassaflöde investeringsverksamheten	-674	-277	-944	-651	-1 680
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	-922	-807	-922	-807	-807
Upptagna lån	2 227	2 311	4 893	3 891	5 680
Amortering låneskuld	-832	-1 486	-3 709	-2 820	-4 766
Förändring andra långfristiga skulder	0	4	-2	-4	-7
Kassaflöde finansieringsverksamheten	473	22	260	260	100
Periodens kassaflöde	128	114	128	291	110
Likvida medel vid periodens början	315	382	315	205	205
Likvida medel vid periodens slut	443	496	443	496	315

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
Hyresintäkter	804	795	770	813	739	738	751	775
Driftskostnader	-115	-130	-118	-99	-98	-127	-121	-88
Reparation och underhåll	-23	-24	-34	-24	-21	-22	-30	-24
Fastighetsskatt	-52	-50	-45	-49	-49	-49	-49	-54
Fastighetsadministration	-36	-34	-36	-29	-34	-31	-28	-35
Driftsöverskott	578	557	537	612	537	509	523	574
Förvaltningsresultat	483	467	443	513	443	416	419	477
Periodens resultat	733	816	1 668	673	529	478	694	820
Överskottsgrad, %	71,9	70,1	69,7	75,3	72,7	69,0	69,6	74,1
Direktavkastning, %	4,5	4,4	4,4	5,2	4,6	4,4	4,5	4,9
Soliditet, %	42,1	43,6	42,9	41,5	40,5	41,5	41,3	38,4
Räntabilitet på eget kapital, %	12,9	14,6	31,6	13,5	10,7	9,7	14,6	17,9
Resultat per aktie, kr ¹	2,38	2,66	5,43	2,19	1,72	1,55	2,26	2,67
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	1,57	1,52	1,44	1,67	1,44	1,35	1,36	1,55
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr ¹	1,07	1,57	1,82	1,46	1,20	1,02	1,55	1,54
EPRA NRV per aktie, kr ¹	87,60	88,52	86,33	79,84	77,24	77,80	76,22	73,82
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	81,7	111,4	119,0	109,2	120,2	106,5	121,6	120,2
Redovisat fastighetsvärde	51 760	50 618	50 033	47 741	47 056	46 687	46 072	47 041
Eget kapital	22 607	22 769	21 948	20 278	19 600	19 887	19 396	18 729
Balansomslutning	53 744	52 168	51 152	48 832	48 411	47 964	46 961	48 762

Se definitioner av nyckeltal på sidan 23.

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

Segmentsrapportering för koncernen januari-juni

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	582	540	396	362	280	259	341	316	1 599	1 477
Fastighetskostnader	-136	-137	-101	-102	-81	-83	-145	-110	-464	-431
Driftsöverskott	446	403	295	260	199	176	196	206	1 135	1 046

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 2021 sid 45-67. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 1 135 Mkr (1 046) och resultat före skatt 1 954 Mkr (1 256) består av central administration -44 Mkr (-40), finansnetto -147 Mkr (-150), resultatandelar 6 Mkr (3) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 1 004 Mkr (397).

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Intäkter	107	115	223
Kostnader	-107	-106	-206
Rörelseresultat	0	9	17
Finansiella intäkter	1 666	978	1 189
Finansiella kostnader	-320	-172	-365
Resultat efter finansiella poster	1 346	815	841
Bokslutsdispositioner	-	-	216
Skatt	-131	-61	-80
Periodens resultat	1 215	754	977

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Andelar i koncernföretag	9 431	9 430	9 431
Fordringar hos koncernföretag	16 619	14 848	15 791
Derivat	669	67	94
Övriga tillgångar	293	344	316
Kassa och bank	303	348	173
Summa tillgångar	27 315	25 037	25 805
Eget kapital	7 038	6 523	6 745
Skulder till kreditinstitut	18 242	15 671	16 403
Derivat	-	131	63
Skulder till koncernföretag	1 831	2 626	2 512
Övriga skulder	204	86	82
Summa eget kapital och skulder	27 315	25 037	25 805

Koncernens nyckeltal

Mkr	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jul-jun 2021/2022	jan-dec 2021
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	13,9	10,3	18,4	16,2
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,3	6,1	9,8	9,8
Soliditet, %	42,1	40,5	42,1	42,9
Räntetäckningsgrad, ggr	7,2	6,5	7,1	6,7
Belåningsgrad fastigheter, %	48,0	49,6	48,0	46,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2	1,1	1,1
Aktierelaterade¹				
Resultat per aktie, kr	5,04	3,28	12,65	10,89
Resultat före skatt per aktie, kr	6,36	4,09	15,83	13,56
EPRA EPS, kr	2,77	2,56	5,69	5,33
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	2,64	2,22	3,28	5,50
EPRA NDV per aktie, kr	73,54	63,75	73,54	71,39
EPRA NRV per aktie, kr	87,60	77,24	87,60	86,33
Börskurs per aktie, kr	71,55	92,85	71,55	102,70
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,00
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	2,9
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	13,6
P/E-tal I, ggr	7,1	14,2	5,7	9,4
P/E-tal II, ggr	12,9	18,2	12,6	19,3
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	300	296	300	299
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	51 760	47 056	51 760	50 033
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,5	4,5	4,5	4,8
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	4,8	4,7	4,8	5,1
Uthyrbar yta, kvm	2 149 327	2 118 502	2 149 327	2 142 892
Hysesvärde, kr per kvm	1 646	1 551	1 646	1 620
Driftsöverskott, kr per kvm	1 078	1 005	1 078	1 048
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	92	90	92	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	92	91	92	92
Estimerad överskottsgrad, %	71	72	71	72
Medarbetare				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	269	244	269	250

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

Nyckeltal och definitioner

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs presenterar i delårsrapporten för januari-juni 2022, sidan 19. Omräkning har skett av historiska nyckeltal per aktie för genomförd split 2:1 under maj 2022.

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 6,12 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	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	1 549	1 007	3 348
Omräknat till helårssiffror	3 098	2 014	3 348
Eget kapital, IB	21 948	19 396	19 396
Eget kapital, UB	22 607	19 600	21 948
Genomsnittligt eget kapital	22 278	19 498	20 672
Räntabilitet på eget kapital, %	13,9	10,3	16,2
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	1 954	1 256	4 170
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	-481	41	110
Summa	1 473	1 297	4 280
Omräknat till helårssiffror	2 946	2 594	4 280
Balansomslutning, IB	51 152	46 961	46 961
Balansomslutning, UB	53 744	48 411	51 152
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-5 764	-5 198	-5 198
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-6 127	-5 301	-5 764
Genomsnittligt sysselsatt kapital	46 503	42 437	43 576
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,3	6,1	9,8
Soliditet			
Eget Kapital	22 607	19 600	21 948
Balansomslutning	53 744	48 411	51 152
Soliditet, %	42,1	40,5	42,9
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	950	859	1 815
Räntekostnader	153	156	316
Summa	1 103	1 015	2 131
Räntekostnader	153	156	316
Räntetäckningsgrad, ggr	7,2	6,5	6,7
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	24 853	23 346	23 278
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	51 760	47 056	50 033
Belåningsgrad fastigheter, %	48,0	49,6	46,5
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	25 010	23 510	23 440
Eget kapital	22 607	19 600	21 948
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2	1,1

	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Resultat per aktie			
Periodens resultat	1 549	1 007	3 348
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	5,04	3,28	10,89
Resultat före skatt per aktie			
Resultat före skatt	1 954	1 256	4 170
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	6,36	4,09	13,56
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat	950	859	1 815
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-477	-503	-967
Skattepliktigt förvaltningsresultat	473	356	848
Beräknad skatt på dito	-99	-73	-178
Förvaltningsresultat efter avdrag för beräknad skatt	851	786	1 637
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA EPS, kr	2,77	2,56	5,33
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie			
Kassaflöde löpande verksamheten	812	682	1 690
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,64	2,22	5,50
EPRA NDV, per aktie			
Eget kapital	22 607	19 600	21 948
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NDV, per aktie, kr	73,54	63,75	71,39
EPRA NRV per aktie			
Eget Kapital	22 607	19 600	21 948
Uppskjutnen skatteskuld	4 992	4 081	4 622
Derivat	-669	64	-31
Summa	26 930	23 745	26 539
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	87,60	77,24	86,33
Aktiens direktavkastning			
Föreslagen utdelning, kr	-	-	3,00
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	102,70
Aktiens direktavkastning,%	-	-	2,9
Aktiens totalavkastning			
Börskurs per aktie vid årets början, kr	-	-	92,70
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	102,70
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	10,00
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	2,63
Aktiens totalavkastning,%	-	-	13,6
P/E-tal I			
Börskurs per aktie, kr	71,55	92,85	102,70
Resultat per aktie, kr	5,04	3,28	10,89
Omräknat till helårssiffror per aktie	10,08	6,55	10,89
P/E tal I, ggr	7,1	14,2	9,4
P/E-tal II			
Börskurs per aktie, kr	71,55	92,85	102,70
EPRA EPS	2,77	2,56	5,33
Omräknat till helårssiffror per aktie, kr	5,54	5,11	5,33
P/E tal II, ggr	12,9	18,2	19,3

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.

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde. Vissa historiska data hämtas från kvartalshistoriken på sid 17.

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.

Skuldsättningsgrad

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

Överskottsgrad

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

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

Periodens resultat per aktie

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

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

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 beaktas 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 räntjustering.

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 kontraktstocken 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, förvärvat eller avyttrats.

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

Kalender

Delårsrapport jan-sept 2022.....	21 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022.....	14 februari 2023
Delårsrapport jan-mars 2022.....	25 april 2023
Årsstämma 2022.....	26 april 2023

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 2022

Wihlborgs köper fastighet i östra Köpenhamn	28 juni 2022
Wihlborgs hyr ut 4 200 kvadratmeter i fastighet på Ideon i Lund	16 juni 2022
AutomationsPartner ny hyresgäst i Wihlborgs flexhus i Helsingborg.....	14 juni 2022
Wihlborgs välkomnar Aspia till Dockan i Malmö	9 juni 2022
Wihlborgs köper fastighet i centrala Malmö.....	23 maj 2022
Wihlborgs genomför aktiesplit.....	18 maj 2022
Anna Nambord tar tjänstledigt från Wihlborgs	12 maj 2022
Wihlborgs inför pris på koldioxidutsläpp	5 maj 2022
Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) 2022.....	26 april 2022
Delårsrapport jan-mar 2022: Fortsatt stark nettouthyrning och ökat resultat för Wihlborgs.....	26 april 2022
Wihlborgs bygger ny anläggning åt Nederman i Helsingborg.....	25 april 2022
Wihlborgs delårsrapport januari-mars 2022 presenteras den 26 april.....	21 april 2022
Wihlborgs hyr ut 5 900 kvadratmeter i logistikfastighet i Malmö.....	12 april 2022
Snabbväxande SportAdmin ny hyresgäst hos Wihlborgs i centrala Malmö.....	4 april 2022

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 **11 juli 2022 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



Malmö – Huvudkontor

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

Helsingborg

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

Lund

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

Köpenhamn

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