

Kvartalsrapport januari – mars 2023

Stabil tillväxt

Hyresintäkterna ökade med 22 procent till 971 Mkr (795)

Driftsöverskottet ökade med 20 procent till 667 Mkr (557)

Förvaltningsresultatet minskade med 2 procent till 457 Mkr (467)

Periodens resultat uppgick till 255 Mkr (816), motsvarande ett resultat per aktie* om 0,83 kr (2,65)

EPRA NRV per aktie har på 12 månader ökat med 7 procent till 92,08 kr (88,52) justerat för utdelning om 3,00 kr per aktie

*) Resultat per aktie är samma före och efter utspädning



Wihlborgs

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 56 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 4,2 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

55,7

Hyresintäkter Mkr

jan-mars

971

Förvaltningsresultat Mkr

jan-mars

457



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

Januari - mars 2023

Koncernens nyckeltal, Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022/2023 apr-mar	2022 jan-dec
Hysesintäkter	971	795	3 511	3 335
Driftsöverskott	667	557	2 441	2 331
Förvaltningsresultat	457	467	1 851	1 861
Värdeförändring fastigheter	-28	221	147	396
Värdeförändring derivat	-99	340	215	654
Periodens resultat	255	816	1 727	2 288
Resultat per aktie, kr	0,83	2,65	5,62	7,44
Överskottsgrad, %	69	70	70	70
Soliditet, %	41,1	43,6	41,1	41,2
Uthyrningsgrad, %*	94	92	94	93
EPRA NRV per aktie, kr	92,08	88,52	92,08	90,64

*) Exklusive Projekt & Mark.

Finansiella mål

Mål	Utfall Q1 2023
🏠 Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2023 innebar 8,51 procent	4,3
🏠 Soliditet lägst 30 procent	41,1
🏠 Räntetäckningsgrad minst 2,0	3,4
🏠 Belåningsgrad högst 60 procent	48,5



Vd-kommentar

Fortsatt kundfokus bygger affären

Trots en fortsatt orolig omvärld i form av geopolitik, konjunkturnedgång, inflation och stigande finansiella kostnader kan jag konstatera att det första kvartalet 2023 också innebar nya rekord för Wihlborgs.

Våra hyresintäkter ökade med 22 procent till 971 Mkr vilket med råge slår intäktsskudet från det fjärde kvartalet 2022. Indexeringen av hyreskontrakt har slagit igenom och nya projekt har börjat generera intäkter. Vi har även lyckats minska våra vakanser, inte bara genom att hyra ut nya projekt utan även i befintligt bestånd är vakanserna 1,7 procentenheter lägre än för ett år sedan.

Nettouthyrningen var även detta kvartal positiv med 6 Mkr. Kvartalet präglades av hög aktivitet och fortsatt är det många hyresgäster som utvärderar hur lokalerna bäst kan stödja deras verksamheter. I tider av omställning finns det affärsmöjligheter när vi jobbar nära våra kunder och varje dag är redo att anpassa oss. Och jag menar att vår stabila leverans kommer av att vi hela tiden förändrar oss och lyckas göra det i takt med omvärlden. Vi kan inte göra som vi gjorde igår utan behöver alltid sträva mot en förbättring i varje liten del. Det är dessutom fantastiskt utvecklande att få jobba i en sådan miljö.

Samtidigt som vakanserna sjunker stiger hyresnivån. I lika bestånd har hyresintäkterna ökat med 12,9 procent jämfört med ett år tidigare. Indexeringen är en del i detta men vi ser även fortsatt ökande betalningsvilja för rätt kvalitet. Sammantaget visar detta på en fortsatt god efterfrågan på våra marknader.

Även driftöverskottet var under kvartalet på rekordnivå, 667 Mkr, en ökning med 20 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Driftkostnaderna har stigit betydligt,

främst gällande energi. Här jobbar vi vidare med både energieffektiviseringar och säkring av priser. Den största kostnadsökningen är räntekostnaderna som stigit kraftigt mot bakgrund av stigande marknadsräntor. Tack vare ett starkt driftöverskott kan vi hantera de ökade kostnaderna och förvaltningsresultatet uppgår för kvartalet till 457 Mkr.

”I tider av omställning finns det affärsmöjligheter när vi jobbar nära våra kunder och varje dag är redo att anpassa oss.”

Mot bakgrund av en stark kärnverksamhet fortsätter vi att investera i nya projekt. Under kvartalet har vi haft första-spandag-ceremonier vid fyra tillfällen, tillsammans med Nederman på Rausgård 21, Springhill på Plåtförädlingen 15 i Helsingborg, Inpac på Tomaten 1 i Lund och på Bläckhornet 1 (Vista) i Malmö. Att vi har kraften att fortsätta investera åt våra hyresgäster är naturligtvis en nyckel till vår framtida tillväxt, men bidrar också till att våra leverantörer kan bibehålla kompetens och arbetstillfällen i vår region. Jag ser fram emot att få ta fram spaden igen då vi i mars tecknade avtal med Rollco om att uppföra en ny anläggning om 3 600 kvm i på Snårskogen 5 i Helsingborg och ett större avtal på Sunnanå i Malmö.

Vår goda position och långsiktighet gör det även möjligt att hålla fortsatt hög ambitionsnivå på hållbarhetsområdet. För åren 2023-2025 har vi både skärpt befintliga mål och adderat ytterligare mål för att bli skarpare och mer heltäck-

ande i vårt hållbarhetsarbete. Jag är särskilt stolt över den höga rekommendationsviljan på 92 procent från våra kunder och att vi fortsätter minska vår energianvändning per kvadratmeter. Ett bra exempel är Österport 7 i centrala Malmö, som vi förvärvade förra året, och där användningen av fjärrvärme minskat med 35 procent under det första kvartalet jämfört med motsvarande period 2022. Parallellt har elanvändningen gått ner med 17 procent.

Kärnverksamheten går bra vilket gör att balansräkningen är fortsatt sund. Soliditet och belåningsgrad är i princip oförändrade under kvartalet på 41,1 respektive 48,5 procent. Viktigt att notera är att vår nettoskuld i förhållande till rörelseresultatet (EBITDA) sjunker till 10,8 gånger. Trots ränteuppgången har vi på rullande tolv månader en räntetäckningsgrad på 4,5 gånger och vi har outnyttjade kreditfaciliteter på 3,1 miljarder kronor. Med det i ryggen kan vi fokusera på våra hyresgäster och hur vi bäst hjälper dem att utvecklas.

Värdeförändringarna på våra fastigheter var mycket små under kvartalet, -28 Mkr. Efter det att samtliga fastigheter värderats av extern part vid årsskiftet har värdena påverkats positivt av uthyrning och färdigställda projekt och negativt av en del underhållsinvesteringar. Då vi redan 2022 vid flera tillfällen ökade avkastningskraven i värderingarna har förändringen i dessa under kvartalet varit små.

Föränderliga tider skapar osäkerhet, men det kan även öppna möjligheter. Dessa möjligheter måste inte vara storslagna utan kan finnas i det dagliga arbetet som alla Wihlborgs medarbetare gör tillsammans med våra hyresgäster. Det ständiga pusslet i flera dimensioner fortsätter och i möten med våra drygt 2 000 hyresgäster kan vi göra skillnad, både för vår egna verksamhet och för hyresgästernas möjligheter att förverkliga sina ambitioner. Vår verksamhet är byggd för att lyckas med det.

Ulrika Hallengren, vd

Marknadskommentar

Det första kvartalet 2023 har präglats av fortsatt ränte- och inflationsoro, men även en generell risk på bankmarknaden. Enligt Konjunkturinstitutet (KI) går den svenska ekonomin in i en lågkonjunktur 2023 där reallönesänkningar för konsumenter förväntas leda till markant minskad konsumtion. KI spår att inflationen exklusive energi blir hög hela 2023 för att falla ner till två procent först under andra kvartalet 2024. Det positiva är å andra sidan att de bakomliggande orsakerna till den höga inflationen börjar reverseras, när de internationella priserna på frakttjänster, energi och jordbruksprodukter minskar från tidigare pristoppar. Sveriges BNP bedöms falla under 2023 och en viktig förklaring är minskade bostadsinvesteringar.

I KI:s konjunkturbarometer för mars 2023 kan en viss ljusning skönjas efter att indikatorn stigit i samtliga sektorer. Ökningen är dock från låga nivåer och det är endast tillverkningsindustrin som befinner sig i ett starkt läge medan de andra sektorerna befinner sig i ett svagt eller mycket svagt läge. Enligt Arbetsförmedlingen steg antal varsel i Skåne under mars till över 600 personer vilket är en nivå som inte noterats sedan pandemin. Andelen öppet arbetslösa i Skåne är fortsatt fallande och uppgår till 8,4 procent för mars 2023, vilket är en nedgång med 0,2 procentenheter sedan årsskiftet.

Hyres- och fastighetsmarknaden

I SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för första kvartalet 2023 är topphyran i Malmö oförändrad på 3 000 kr/m². Avkastningskravet i bästa läge har stigit med 0,3%-enheter till 4,5% sedan föregående kvartal och med 0,37%-enhet på 1 år.

I Colliers senaste marknadsrapport konstateras att arbetsmarknaden visar motståndskraft och att i kontorssegmentet gäller en stark efterfrågan på moderna kontor i attraktiva lägen. Företagen har fortsatt svårt att rekrytera och kontoret används som ett verktyg i kampen om talangerna. Kontorshyrorna i Malmö och Göteborg har fortsatt stiga under kvartalet men varit oförändrade i Stockholm. Colliers bedömer topphyran till 3 400 kr/m² i Malmö.

I Citymarks senaste kartläggning stiger vakanserna i centrala Malmö (CBD, Västra Hamnen, Övriga innerstaden) från 7,0% till 7,6% det senaste halvåret. Fastigheter med den bästa byggnadskvaliteten och läget för delmarknaden fortsätter ha sjunkande vakans medan de sämre klassade fastigheterna har ökande vakans.

Enligt Colliers har de nya marknadsutsikterna ökat avkastningsnivåerna i Danmark för kontor samtidigt som marknadshyrorna är stabila och arbetsmarknaden fortsatt stark. Kontorshyror i Herlev/Ballerup återfinns kring 675 - 1 100 DKK/m², Høje Taastrup 700 - 1 250 DKK/m² och vid Amager 950 - 1 500 DKK/m². Fortsatt rapporteras historiskt låga kontorsvakanser i både centrala Köpenhamn och i hela Köpenhamnsområdet. För industrilokaler är marknadsförutsättningar stabila och hyresnivåer återfinns i Ballerup på 450 - 575 DKK/m² och i Glostrup/Herlev på 475 - 625 DKK/m².

Det första kvartalet 2023 var det svagaste på transaktionsmarknaden på ett decennium enligt Colliers. Den svenska transaktionsvolymen föll med 75 % jämfört med det första kvartalet förra året och uppgick till 17 miljarder kr för 2023. I Danmark minskade volymen till 11 miljarder DKK motsvarande en minskning på 54 procent.

Intäkter, kostnader och resultat

januari-mars 2023

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 971 Mkr (795) vilket motsvarar en ökning med 22 procent. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 126 Mkr (83), vars ökning främst beror på ökade tilläggsdebiteringar till hyresgäster om 29 Mkr till följd av ökade energikostnader. Från och med 1 mars drivs den danska kantinverksamheten av en extern part. En sammanställning av förändringen av hyresintäkterna jämfört med föregående år framgår av nedanstående tabell.

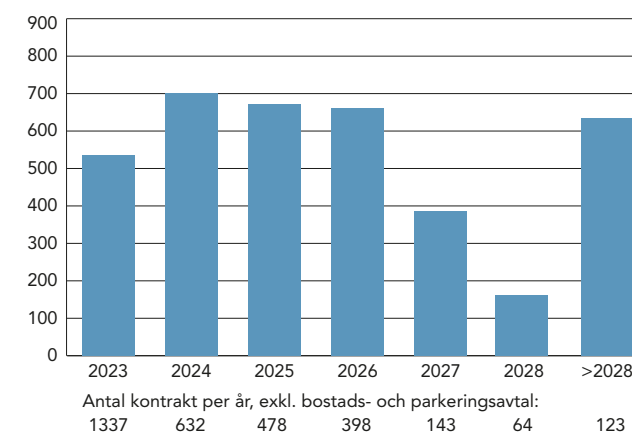
Hyresintäkter jan-mar 2022	795
Förvärv	47
Valutaeffekt	12
Index	76
Tilläggsdebiteringar	29
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m	12
Hyresintäkter jan-mar 2023	971

Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 94 procent (93).

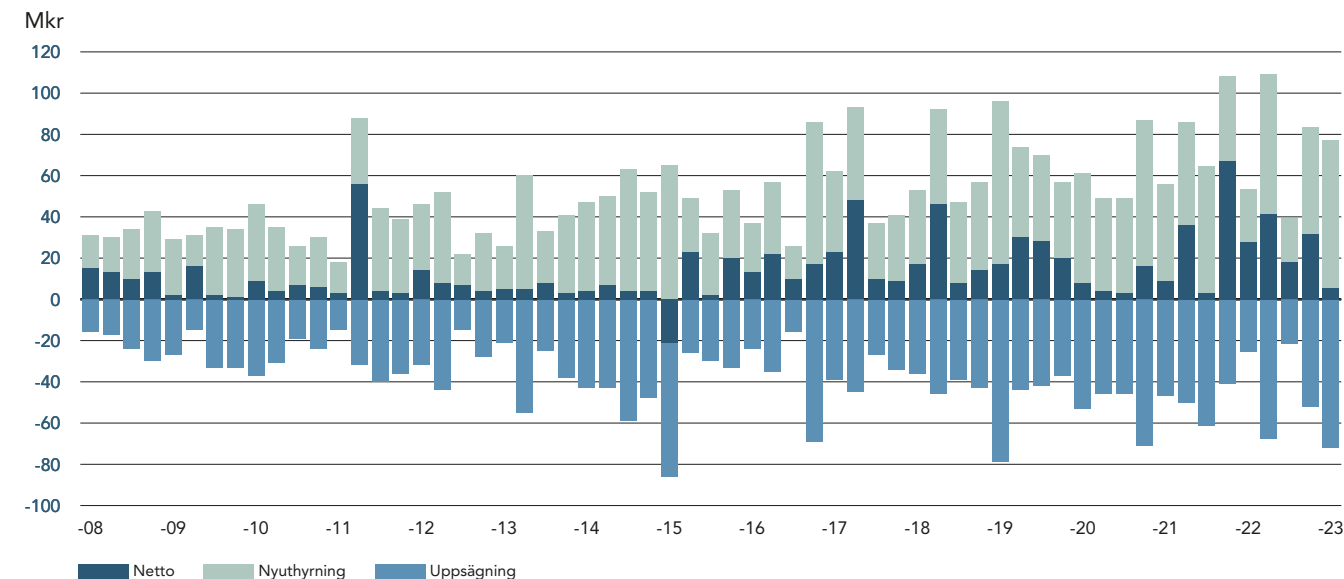
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 77 Mkr (53). Periodens uppsägningar har uppgått till 72 Mkr (26). Detta innebär en nettouthyrning om 6 Mkr (28).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 mars 2023

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning, kvartalsvis



Tio största hyresgästerna 31 mars 2023

20 %

av hyresintäkterna
kommer från de tio
största hyresgästerna

24 %

av hyresintäkterna
kommer från
offentliga hyresgäster

- Byggningsstyrelsen
- Danske Bank
- Ericsson AB
- Försäkringskassan
- Helsingborgs Stad
- Lunds Universitet
- Malmö Stad
- Malmö Universitet
- Region Skåne
- Trygg-Hansa

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 304 Mkr (238), varav den största ökningen beror på ökade driftskostnader om 44 Mkr. Driftskostnadsökningen härstammar främst från stigande elpriser, 17 Mkr, och förvärv av fastigheter, 11 Mkr. Energikostnaderna ingår i de tillägg som betalas av hyresgästerna. Av den ökade fastighetskatten om 11 Mkr avser 5 Mkr omtaxeringar i samband med den allmänna omtaxeringen föregående år som erhöles i juli 2022. Totalt sett har förvärv och försäljning av fastigheter under senaste året lett till ökade fastighetskostnader med 17 Mkr. Hyresförlusterna uppgick under perioden till 2 Mkr (0). I kvartalshistoriken på sidan 21 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsoverskott

Driftsoverskottet uppgick till 667 Mkr (557) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (70). Av förändringen är 29 Mkr (7) hänförligt till förvärv och fastighetsförsäljningar, därutöver har valutakurseffekter påverkat med 7 Mkr (4).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 23 Mkr (22).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -188 Mkr (-69), varav ränteintäkterna uppgick till 4 Mkr (4). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 192 Mkr (73). Tomträttsavgälden uppgick till 1 Mkr (1). Under perioden var nettobetalingarna hänförliga till räntederivaten positiva med 51 Mkr (-15). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,26 procent, jämfört med 2,59 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 2 Mkr (2). Förvaltningsresultatet uppgick till 457 Mkr (467).



De konstnärliga utsmyckningarna i Kvarteren (Pulpeten 5) i Hyllie är inte bara noggrant utformade efter platsens rum och syfte utan bottenar också i ett återbrukstänk utöver det vanliga. Cykelrummet på entréplan är i sina kulörval inspirerat av cykelmärket Bianchi och innehåller bland annat ett kaklat cykelspa och en takkrona tillverkad av gamla cykeldelar.

Resultat före skatt

Resultat före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 330 Mkr (1 028). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -28 Mkr (221). Förändrade marknadsräntor har inneburit negativa värdeförändringar på derivat om -99 Mkr (340), varav -95 Mkr (343) är hänförliga till räntederivat och -3 Mkr (-3) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 255 Mkr (816). Den totala skatten uppgick till 75 Mkr (212), varav aktuell skatt 7 Mkr (12) och uppskjuten skatt 68 Mkr (200).

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2023

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 mars 2023. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 april 2023.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 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 31 mars 2023 av 307 fastigheter (306) med en uthyrbar yta om 2 245 000 m² (2 229 000). 7 av fastigheterna (7) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 55 701 Mkr (55 179), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 4 191 Mkr (4 170) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 3 860 Mkr (3 810). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet med 10,9 procent i lika bestånd och kontrakterade hyresintäkter ökade med 12,9 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 94 procent (94) och för logistik/produktion till 91 procent (92). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 82 respektive 15 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 2 968 Mkr (2 949) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 53 139 Mkr (51 483) innebär en aktuell direktavkastning om 5,6 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

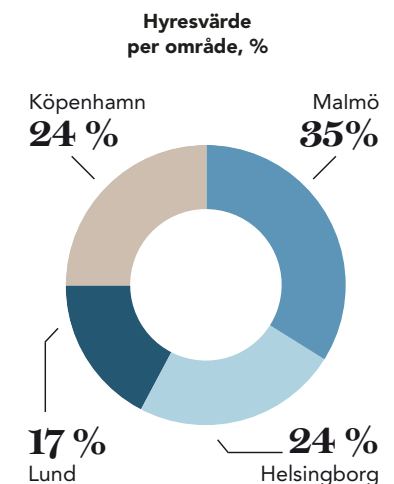
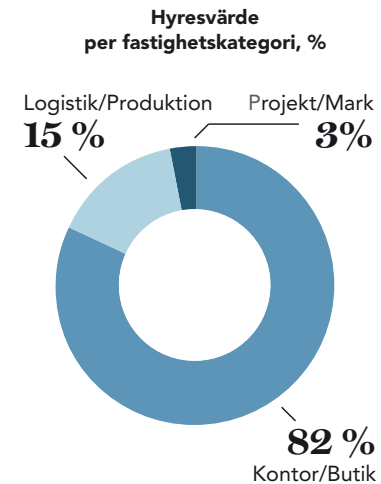
Hyresutveckling hela beståndet

	2023-04-01, Mkr	2022-04-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	4 191	3 465	+ 21,0
Hyresintäkter	3 860	3 168	+ 21,8

Hyresutveckling lika bestånd*

	2023-04-01, Mkr	2022-04-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 768	3 398	+ 10,9
Hyresintäkter	3 532	3 129	+ 12,9

*Exklusive projekt & mark



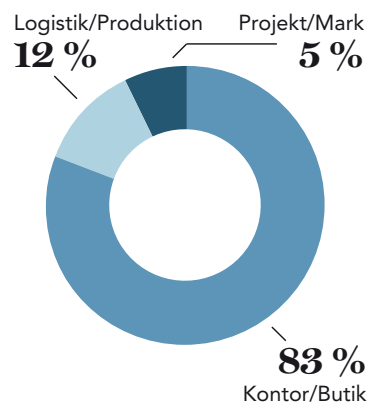
Värdeförändringar fastigheter

Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Värderingen per 31 mars 2023 har skett internt och har inneburit att fastighetsvärdet minskat med 28 Mkr (+221). Antagandena om framtida indexeringar och avkastningskrav ändrades successivt under 2022 men har varit huvudsakligen oförändrade under första kvartalet 2023. Positiv nettouthyrning samt färdigställande av projekt har haft en positiv inverkan på värderingarna medan underhållsinvesteringar påverkat negativt.

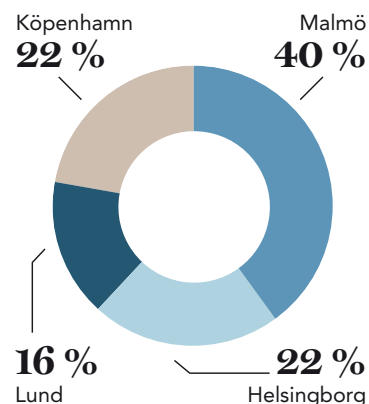
Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas 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 31 mars 2023 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 55 701 Mkr (55 179).

Redovisat värde
per fastighetskategori, %



Redovisat värde
per område, %



Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2023	55 179
Förvärv	20
Investeringar	391
Avyttringar	-
Värdeförändring	-28
Valutaomräkningar	139
Redovisat värde 31 mars 2023	55 701



Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighets- kategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Redovisat värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftöverskott inkl. fastighetsadmin., Mkr	Överskotts- grad, %	Driftöverskott exkl. fastighetsadmin., Mkr	Direktavkastn. exkl. fastighetsadmin., %
Malmö											
Kontor/Butik	52	458	19 263	1 286	2 806	95	1 226	958	78	1 000	5,2
Logistik/Produktion	31	146	2 044	173	1 187	92	160	125	78	135	6,6
Projekt & Mark	20	29	852	26	907	-	6	-7	-	-4	-
Totalt Malmö	103	633	22 159	1 485	2 347	94	1 391	1 077	77	1 131	5,1
Helsingborg											
Kontor/Butik	39	284	8 533	635	2 238	91	581	445	77	463	5,4
Logistik/Produktion	56	359	3 469	359	998	89	319	227	71	246	7,1
Projekt & Mark	13	4	406	5	1 072	-	4	1	-	2	-
Totalt Helsingborg	108	648	12 408	999	1 542	91	904	673	74	710	5,7
Lund											
Kontor/Butik	26	233	8 345	657	2 821	94	614	442	72	483	5,8
Logistik/Produktion	4	23	271	23	996	98	22	17	74	18	6,7
Projekt & Mark	4	7	362	14	2 101	-	1	-3	-	-2	-
Totalt Lund	34	262	8 978	694	2 644	92	638	455	71	499	5,6
Köpenhamn											
Kontor/Butik	49	572	10 314	885	1 548	95	838	552	66	573	5,6
Logistik/Produktion	9	61	901	67	1 103	95	64	48	76	50	5,5
Projekt & Mark	4	69	941	61	877	-	25	11	-	11	-
Totalt Köpenhamn	62	702	12 156	1 014	1 443	91	927	611	66	634	5,2
Totalt Wihlborgs	307	2 245	55 701	4 191	1 867	92	3 860	2 816	73	2 975	5,3
Totalt exklusive projekt och mark	266	2 136	53 139	4 085	1 913	94	3 824	2 813	74	2 968	5,6

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 ¹	363 917	44 467	167 741	39 642	17 075	632 841	28
Helsingborg ²	225 798	78 619	289 283	41 981	11 988	647 669	29
Lund ³	198 853	13 409	36 500	4 427	9 178	262 367	12
Köpenhamn ⁴	517 127	8 396	124 605	12 514	39 617	702 259	31
Totalt	1 305 695	144 891	618 129	98 564	77 857	2 245 136	100
Andel, %	58	7	28	4	3		

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

3) I övrig yta Lund ingår 8 215 kvm hotell

2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 kvm bostäder

4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell



På Snårskogen 5 på Väla Norra i Helsingborg kommer Wihlborgs att uppföra en ny anläggning till industriföretaget Rollco som har haft en långvarig positiv tillväxt och därmed behov av större ytor. Den nya byggnaden kommer att bestå av 1 400 kvm kontorslokaler och 2 200 kvm produktions- och lagerlokaler och certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 391 Mkr (270). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 3 416 Mkr, varav 860 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 224 Mkr (159) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 394 Mkr (361) uppgick vid periodens utgång till 3 101 Mkr (2 856).

Pågående projekt >50 Mkr, 31 mars 2023

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr*	Upparbetat 2023-03-31, Mkr
Huggjärnet 13	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q2 2023	8 000	80	108	78
Snårskogen 5	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q2 2023	2 200	100	60	45
Kunskapen 1	Kontor/Butik	Lund	Q4 2023	6 000	50	244	156
Plåtförädlingen 15	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q4 2023	8 700	75	141	33
Tomaten 1	Logistik/Produktion	Lund	Q2 2024	6 400	100	137	20
Rausgård 21	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q3 2024	25 000	100	420	73
Snårskogen 5	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q3 2024	3 600	100	78	1
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q1 2025	17 000	100	302	1
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2025	16 600	0	884	27
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q4 2025	9 900	0	448	9
Summa				111 400		2 901	445

*Inklusive mark



Rausgård 21



Bläckhornet 1 (Vista)

Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under det första kvartalet förvärvat en projektfastighet, Tomaten 1, i Lund.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari-mars 2023

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	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

Hållbara affärer

Nya hållbarhetsmål

Wihlborgs har antagit nya hållbarhetsmål för åren 2023-2025. Utgångspunkten för de nya målen är en översyn av Wihlborgs befintliga hållbarhetsramverk och viktiga intressenters input och prioriteringar.

Två av målen - andel miljöcertifierade kontorsfastigheter och koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) kg/kvm - har skärpts i syfte att höja ambitionsnivån ytterligare på områden där Wihlborgs har goda möjligheter att göra skillnad.

Däruöver har två nya mål till 2025 formulerats för att på ett bättre sätt följa upp hela hållbarhetsagendan. Det ena tar sikte på att reducera den genomsnittliga energianvändningen i Wihlborgs fastigheter till 85 kWh/kvm. Det andra målet avser hållbarhetsutvärdering av Wihlborgs leverantörer, där samtliga strategiska leverantörer (främst byggtreprenörer och andra som arbetar i fastigheterna) ska vara godkända.

” Vi ser en ökande grad av hållbarhetsrapportering i branschen, men det är fortfarande svårt att göra jämförelser eftersom vi mäter på lite olika sätt. Här kommer en kalibrering ske med tiden allt eftersom mätdata blir bättre och mer relevant. Vi försöker bidra till branschens utveckling och samtidigt fokusera på de insatser som gör reell skillnad.

Ulrika Hallengren, vd, om de nya hållbarhetsmålen

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/



Hållbarhetsmål 2023 - 2025

90%



av våra svenska kontorsfastigheter ska vara miljöcertifierade

75%



av våra kunder ska vilja rekommendera oss

50%



av vår sponring ska vara samhällsinriktad

85%



av våra medarbetare ska tycka att vi är en bra arbetsplats

85
kWh/m²



energianvändning

1,0
kg CO₂e/m²



koldioxidutsläpp (scope 1 & 2)

100%



godkända strategiska leverantörer

Kvartalets resultat

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

Energi och klimat

Energianvändningen per kvadratmeter har minskat med cirka 4 procent, främst till följd av lägre fjärrvärmeanvändning och gas till uppvärmning. En del i detta är fortsatta energieffektiviseringar, exempelvis installation av Wihlborgs innovativa kylvärmepump i fler fastigheter. På Bricks i Lund har en sådan pump bidragit till att sänka energianvändningen med närmare 800 MWh under första kvartalet.

Klimatmålet har skärpts från 1,5 kg CO₂/kvm till 1,0 kg CO₂/kvm på årsbasis. Under första kvartalet har utsläppen tyvärr ökat, huvudsakligen på grund av en högre andel fossila bränslen i de danska fjärrvärmeverken.

Miljöcertifieringar

Wihlborgs har haft en stark start på 2023 vad gäller certifieringar av kontorsfastigheter i Sverige. Tio befintliga fastigheter har godkänts enligt Miljöbyggnad iDrift, varav en med guld, en med brons och övriga med silver. Fem nyproduktionsprojekt har blivit godkända och två färdigställda byggnader har blivit verifierade vid uppföljning. Vid kvartalets slut var certifieringsnivån 59 procent av de svenska kontorsytorna, att jämföra med 49 procent vid årsskiftet. Arbetet fortsätter i högt tempo med ambitionsnivån att certifiera 90 procent av de svenska kontorsfastigheterna till 2025.

Leverantörsutvärderingar

En första sammanställning visar att 72 procent av de strategiska leverantörerna kunde godkännas utan anmärkning i Wihlborgs uppdaterade process för hållbarhetsutvärdering. Genom förtydligande av Wihlborgs förväntningar och fortsatt dialog med leverantörerna är ambitionen att successivt öka denna andel.



Vårt engagemang för en hållbar leverantörsskedja premieras

När den globala ideella organisationen CDP (Carbon Disclosure Project) rankar bolags leverantörsengagemang under 2022 placerar sig Wihlborgs i den absoluta toppen och utses till "Supplier Engagement Leader". Rankingen utvärderar bolagens leverantörsskedjors engagemang i klimatfrågor baserat på CDP:s enkät om klimatförändringar och täcker styrning, mål, utsläpp från värdekedjan (scope 3) och strategier för leverantörsengagemang och faktorer i bolagets klimatarbete.

” Den digitala plattform som används för att bedöma och klassificera leverantörer är ett viktigt verktyg i det systematiska arbetet med ESG-risker i värdekedjan.

Jörgen Mårtensson, Inköpschef på Wihlborgs

Utfall hållbarhetsmål

	Mått	Mål (per dec 2025)	2023 jan-mar 3 mån	2022 jan-mar 3 mån	2022 jan-dec 12 mån
Miljöcertifieringar	% lokalarea	> 90	59	38	49
Kunders rekommendationsvilja	% kunder	> 75	-	-	92
Sponsring med samhällsriktning	% sponsring	> 50	-	-	53
Förtroendeindex	% medarbetare	> 85	-	-	86
Energianvändning	kWh/m ²	< 85	32,8	34,1	88,6
CO ₂ utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO ₂ e/m ²	< 1,0	0,49	0,41	1,35
Utvärdering leverantörer*	% godkända	100	72	-	-

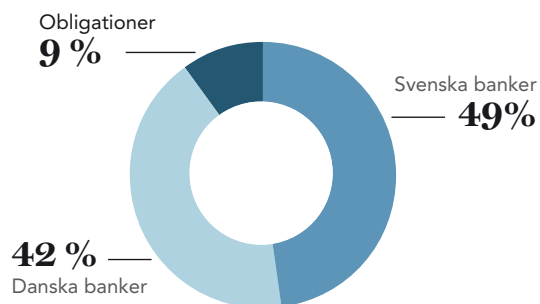
*Strategiska leverantörer (ca 40% av antalet leverantörer) som utför projekt/arbetar på våra fastigheter

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2023 till 23 642 Mkr (23 380). Soliditeten uppgick till 41,1 procent (41,2).

Finansiering, mars 2023

Total skuld: 27,0 Mdkr



Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 31 mars uppgick till 27 024 Mkr (26 806) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,26 procent (2,59).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 27,0 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 48,5 procent (48,6) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 31 mars 2023 till 2,3 år (2,0). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 6,2 år (6,1). 9 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden. Under 2023 förfaller obligationslån om 820 Mkr till återbetalning.

Ränte- och låneförfallstruktur 31 mars 2023

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2023	15 991	4,03	820	820
2024	1 788	1,43	5 834	5 067
2025	1 788	1,44	11 983	9 650
2026	1 252	1,62	603	603
2027	1 806	3,27	602	602
>2027	4 399	2,07	10 282	10 282
Totalt	27 024	3,21	30 125	27 024

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

Räntederivatportfölj 31 mars 2023

Ränteswappar

Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2023	2 130	0,41
2024	1 788	0,41
2025	1 788	0,42
2026	1 252	0,59
2027	1 806	2,22
>2027	2 660	0,96
Totalt	11 424	0,85

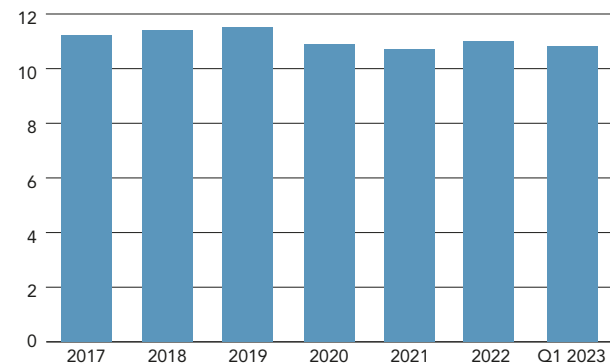
Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett minskat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till 599 Mkr (695).

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 10,8 gånger (11,0).

Låneskuld, netto/rörelseresultat



Medieföretaget BTJ flyttar i höst in i Cube (Nya Vattentornet 4), en av Wihlborgs tre fastigheter på Mobilvägen på Ideon i Lund.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 215 (256) vid periodens slut, varav 63 (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, 32 (32) i Lund och 69 (109) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 39 (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 (1 225), 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.

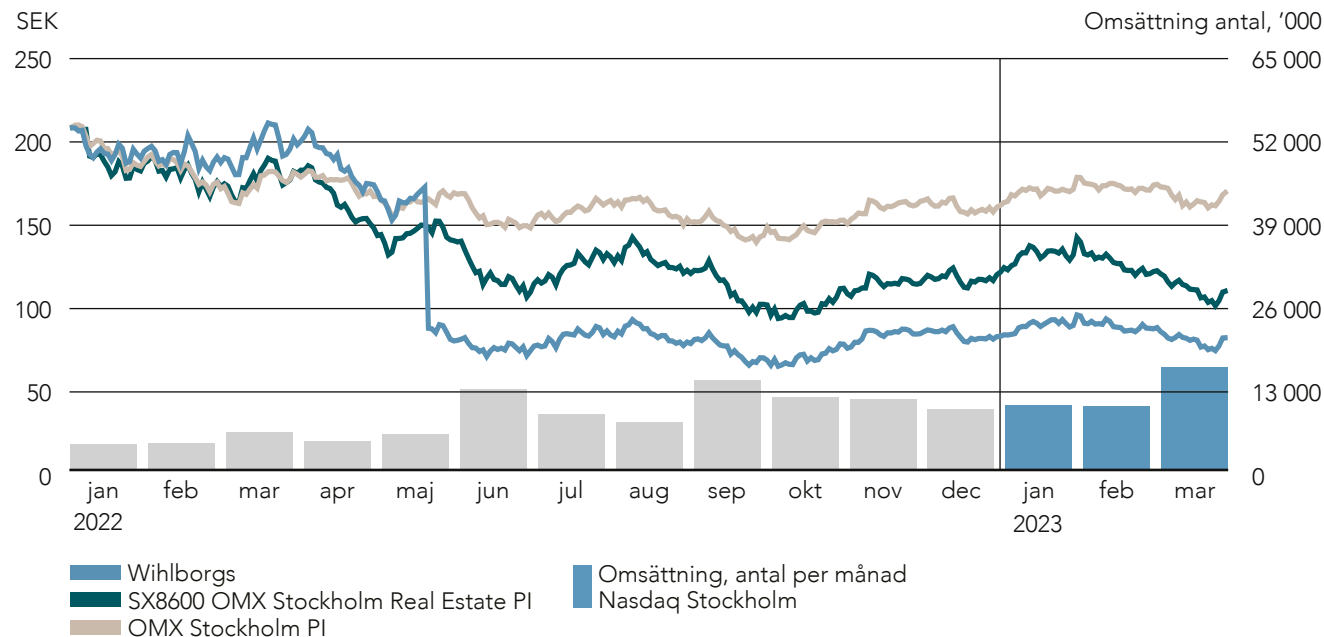
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 36 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 31 000.

Största ägarna i Wihlborgs 31 mars 2023

	Antal aktier, tusental	Andel av kapitalägare och röster, %
Backahill	34 076	11,1
SEB Investment Management	17 319	5,6
Länsförsäkringar fondförvaltning	16 897	5,5
Swedbank Robur fonder	15 921	5,2
Handelsbanken fonder	9 199	3,0
Norges Bank	7 285	2,4
Nordea fonder	4 821	1,6
Familjen Qviberg	4 611	1,5
AMF fonder	4 564	1,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	3 710	1,2
Övriga ägare registrerade i Sverige	85 346	27,7
Övriga ägare registrerade utomlands	103 678	33,7
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0

Kursutveckling

2023-01-01 – 2023-03-31



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 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.

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. De finansiella rapporterna återfinns på sidorna 19-22.

Malmö den 25 april 2023

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Ulrika Hallengren, vd

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

Finansiella rapporter

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2023 jan-mar 3 mån	2022 jan-mar 3 mån	2022/2023 apr-mar 12 mån	2022 jan-dec 12 mån
Hyesintäkter	971	795	3 511	3 335
Driftskostnader	-174	-130	-565	-521
Reparation och underhåll	-30	-24	-121	-115
Fastighetskatt	-61	-50	-237	-226
Fastighetsadministration	-39	-34	-147	-142
Summa fastighetskostnader	-304	-238	-1 070	-1 004
Driftsöverskott	667	557	2 441	2 331
Central administration	-23	-22	-89	-88
Ränteintäkter	4	4	14	14
Räntekostnader	-192	-73	-518	-399
Tomrättsavgäld	-1	-1	-5	-5
Resultatandel i joint ventures	2	2	8	8
Förvaltningsresultat	457	467	1 851	1 861
Värdeförändring fastigheter	-28	221	147	396
Värdeförändring derivat	-99	340	215	654
Resultat före skatt	330	1 028	2 213	2 911
Aktuell skatt	-7	-12	-39	-44
Uppskjuten skatt	-68	-200	-447	-579
Periodens/årets resultat¹	255	816	1 727	2 288
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	56	40	399	383
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-58	-43	-395	-380
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	9	8	64	63
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	7	5	68	66
Totalresultat för året¹	262	821	1 795	2 354
Vinst per aktie ²	0,83	2,65	5,62	7,44
Antal aktier vid periodens slut, tusental ³	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental ³	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 utspädningsseffekt att beakta.

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

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag			
Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	55 701	50 618	55 179
Nyttjanderättstillgångar	145	148	146
Övriga anläggningstillgångar	394	383	391
Derivat	604	374	696
Kortfristiga fordringar	406	329	238
Likvida medel	224	316	159
Summa tillgångar	57 474	52 168	56 809
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23 642	22 769	23 380
Uppskjuten skatteskuld	5 266	4 819	5 180
Låneskulder	27 024	23 162	26 806
Leasingskuld	144	146	144
Derivat	5	0	1
Övriga långfristiga skulder	44	44	43
Kortfristiga skulder	1 349	1 228	1 255
Summa eget kapital och skulder	57 474	52 168	56 809

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	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*	-	-	-922
Periodens resultat	255	816	2 288
Övrigt totalresultat	7	5	66
Totalt eget kapital vid periodens slut	23 642	22 769	23 380

*) Samtliga aktier är stamaktier

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag			
Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	667	557	2 331
Central administration	-23	-22	-88
Ej kassaflödespåverkande poster	5	3	16
Erhållen ränta	1	30	40
Betald ränta	-196	-80	-406
Betald inkomstskatt	-22	-11	-62
Förändring av rörelsefordringar	-54	-73	-88
Förändring av rörelseskulder	18	79	199
Kassaflöde löpande verksamheten	396	483	1 942
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-20	0	-2 438
Investeringar i befintliga fastigheter	-391	-270	-1 518
Avyttring av fastigheter	0	1	97
Förändring övriga anläggningstillgångar	-4	-1	-1
Kassaflöde investeringsverksamheten	-415	-270	-3 860
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	0	-	-922
Upptagna lån	1 438	2 666	8 194
Amortering låneskuld	-1 355	-2 877	-5 504
Förändring andra långfristiga skulder	1	-1	-6
Kassaflöde finansieringsverksamheten	84	-212	1 762
Periodens kassaflöde	65	1	-156
Likvida medel vid periodens början	159	315	315
Likvida medel vid periodens slut	224	316	159

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Hyesintäkter	971	888	848	804	795	770	813	739
Driftskostnader	-174	-151	-125	-115	-130	-118	-99	-98
Reparation och underhåll	-30	-39	-29	-23	-24	-34	-24	-21
Fastighetskatt	-61	-57	-67	-52	-50	-45	-49	-49
Fastighetsadministration	-39	-39	-33	-36	-34	-36	-29	-34
Driftsöverskott	667	602	594	578	557	537	612	537
Förvaltningsresultat	457	436	475	483	467	443	513	443
Periodens resultat	255	290	449	733	816	1 668	673	529
Överskottsgrad, %	68,7	67,8	70,0	71,9	70,1	69,7	75,3	72,7
Direktavkastning, %	4,8	4,4	4,5	4,5	4,4	4,4	5,2	4,6
Soliditet, %	41,1	41,2	41,0	42,1	43,6	42,9	41,5	40,5
Räntabilitet på eget kapital, %	4,4	5,0	7,9	12,9	14,6	31,6	13,5	10,7
Resultat per aktie, kr ¹	0,83	0,94	1,46	2,38	2,66	5,43	2,19	1,72
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	1,49	1,42	1,55	1,57	1,52	1,44	1,67	1,44
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr ¹	1,29	1,69	1,99	1,07	1,57	1,82	1,46	1,20
EPRA NRV per aktie, kr ¹	92,08	90,64	89,28	87,60	88,52	86,33	79,84	77,24
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	86,2	86,6	75,4	81,7	111,4	119,0	109,2	120,2
Redovisat fastighetsvärde	55 701	55 179	54 488	51 760	50 618	50 033	47 741	47 056
Eget kapital	23 642	23 380	23 077	22 607	22 769	21 948	20 278	19 600
Balansomslutning	57 474	56 809	56 342	53 744	52 168	51 152	48 832	48 411

Se definitioner av nyckeltal på sidan 24-25.

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

Segmentsrapportering för koncernen januari-mars

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Mkr										
Hyesintäkter	346	287	226	195	161	142	237	171	971	795
Fastighetskostnader	-87	-72	-69	-57	-55	-42	-93	-66	-304	-238
Driftsöverskott	260	215	157	138	106	100	144	105	667	557

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 667 Mkr (557) och resultat före skatt 330 Mkr (1 028) består av central administration -23 Mkr (-22), finansnetto -189 Mkr (-70), resultatandelar 2 Mkr (2) samt värdeförändringar fastigheter och derivat -127 (561).

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag			
Mkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Intäkter	57	53	219
Kostnader	-55	-52	-212
Rörelseresultat	2	1	7
Finansiella intäkter	152	421	2 506
Finansiella kostnader	-304	-112	-726
Resultat efter finansiella poster	-150	310	1 787
Bokslutsdispositioner	-	-	297
Skatt	16	-71	-135
Periodens resultat	-134	239	1 949

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag			
Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Andelar i koncernföretag	10 651	9 431	10 651
Fordringar hos koncernföretag	17 490	15 662	17 306
Derivat	604	374	696
Övriga tillgångar	294	272	291
Kassa och bank	99	198	41
Summa tillgångar	29 138	25 937	28 985
Eget kapital	7 638	6 984	7 772
Skulder till kreditinstitut	19 314	16 597	19 031
Derivat	5	0	1
Skulder till koncernföretag	1 993	2 209	1 962
Övriga skulder	188	147	219
Summa eget kapital och skulder	29 138	25 937	28 985

Koncernens nyckeltal				
Mkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022	apr-mar 2022/2023	jan-dec 2022
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	4,3	14,6	7,4	10,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	4,9	6,6	5,2	5,5
Soliditet, %	41,1	43,6	41,1	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	7,3	4,5	5,6
Belåningsgrad fastigheter, %	48,5	45,8	48,5	48,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,0	1,1	1,2
Aktierelaterade¹				
Resultat per aktie, kr	0,83	2,65	5,62	7,44
Resultat före skatt per aktie, kr	1,07	3,34	7,20	9,47
EPRA EPS, kr	1,58	1,35	5,68	5,45
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	1,29	1,57	6,03	6,32
EPRA NDV per aktie, kr	76,90	74,06	76,90	76,05
EPRA NRV per aktie, kr	92,08	88,52	92,08	90,64
Börskurs per aktie, kr	79,35	98,65	79,35	78,50
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,10
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	3,9
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	-20,6
P/E-tal I, ggr	23,9	9,3	14,1	10,5
P/E-tal II, ggr	12,6	18,3	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	307	298	307	306
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	55 701	50 618	55 701	55 179
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	5,1	4,5	5,1	5,0
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,3	4,8	5,3	5,4
Uthyrbar yta, kvm	2 245 136	2 142 915	2 245 136	2 228 929
Hysesvärde, kr per kvm	1 867	1 617	1 868	1 871
Driftsöverskott, kr per kvm	1 254	1 062	1 254	1 245
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	92	91	92	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	94	92	94	93
Estimerad överskottsgrad, %	74	72	74	73
Medarbetare				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	215	255	215	256

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



I mars tog Andreas Schönström, kommunalråd i Malmö, Jimmy Bengtsson, koncernchef för Veidekke och Ulrika Hallengren det första spadtaget för Vista (Bläckhornet 1), Wihlborgs fjärde kontorshus i Hyllie, med hjälp eldrivna grävsopor. Det är mobilitets-hubben i de nedersta våningarna som nu påbörjats. Under det första kvartalet togs ytterligare tre spadtag för anläggningar till hyresgästerna Inpac (Tomaten 1, Lund), Springhill (Plåtfördlingen 15), och Nederman (Rausgård 21, Helsingborg).

Nyckeltal

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs presenterar i delårsrapporten för januari-mars 2023, sidan 22. 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 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	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	255	816	2 288
Omräknat till helårssiffror	1 020	3 264	2 288
Eget kapital, IB	23 380	21 948	21 948
Eget kapital, UB	23 642	22 769	23 380
Genomsnittligt eget kapital	23 511	22 359	22 664
Räntabilitet på eget kapital, %	4,3	14,6	10,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	330	1 028	2 911
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	291	-267	-255
Summa	621	761	2 656
Omräknat till helårssiffror	2 484	3 044	2 656
Balansomslutning, IB	56 809	51 152	51 152
Balansomslutning, UB	57 474	52 168	56 809
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-6 465	-5 670	-5 764
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-6 647	-5 704	-6 465
Genomsnittligt sysselsatt kapital	50 586	45 973	47 866
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	4,9	6,6	5,5
Soliditet			
Eget Kapital	23 642	22 769	23 380
Balansomslutning	57 474	52 168	56 809
Soliditet, %	41,1	43,6	41,2
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	457	467	1 861
Räntekostnader	193	74	404
Summa	650	541	2 265
Räntekostnader	193	74	404
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	7,3	5,6
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	27 024	23 162	26 806
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	55 701	50 618	55 179
Belåningsgrad fastigheter, %	48,5	45,8	48,6
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	27 180	23 320	26 962
Eget kapital	23 642	22 769	23 380
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,0	1,2

	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Resultat per aktie			
Periodens resultat	255	816	2 288
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	0,83	2,65	7,44
Resultat före skatt per aktie			
Resultat före skatt	330	1 028	2 911
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	1,07	3,34	9,47
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat	457	467	1 861
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-337	-221	-972
Skattepliktigt förvaltningsresultat	120	246	889
Beräknad skatt på dito	28	-52	-186
Förvaltningsresultat efter avdrag för beräknad skatt	485	415	1 675
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA EPS, kr	1,58	1,35	5,45
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie			
Kassaflöde löpande verksamheten	396	483	1 942
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,29	1,57	6,32
EPRA NDV, per aktie			
Eget kapital	23 642	22 769	23 380
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NDV, per aktie, kr	76,90	74,06	76,05
EPRA NRV per aktie			
Eget Kapital	23 642	22 769	23 380
Uppskjuten skatteskuld	5 266	4 819	5 180
Derivat	-599	-374	-695
Summa	28 309	27 214	27 865
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	92,08	88,52	90,64

	2023-03-31	2022-03-31	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	79,35	98,65	78,50
Resultat per aktie, kr	0,83	2,65	7,44
Omräknat till helårssiffror	3,32	10,62	7,44
P/E tal I, ggr	23,9	9,3	10,5
P/E-tal II			
Börskurs per aktie, kr	79,35	98,65	78,50
EPRA EPS	1,58	1,35	5,45
Omräknat till helårssiffror	6,30	5,40	5,45
P/E tal II, ggr	12,6	18,3	14,4

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 långgivare 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 räntebetalingarna 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, leasingkulder 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 måttillfällen (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 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 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, förvärvat eller avyttrats.

*) Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Kalender

Delårsrapport jan-juni 2023	10 juli 2023
Delårsrapport jan-sept 2023	24 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023.....	13 februari 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 Q1 2023

Wihlborgs års- och hållbarhetsredovisning för 2022	31 mars 2023
Kallelse till årsstämma i Wihlborgs Fastigheter.....	21 mars 2023
Valberedningens förslag till styrelseledamöter i Wihlborgs Fastigheter AB.....	2 mars 2023
Wihlborgs bygger anläggning åt Rollco i Helsingborg.....	2 mars 2023
Bokslutskommuniké 2022: Tillväxt i kärnverksamheten.....	14 februari 2023
Wihlborgs hyr ut till BTJ på Ideon i Lund.....	13 februari 2023
Wihlborgs bokslutskommuniké 2022 presenteras den 14 februari 2023	7 februari 2023
Springhill hyr 6 400 kvm i Wihlborgs nya logistikanläggning i Helsingborg.....	24 januari 2023
Genetor utökar hos Wihlborgs på Helsingborg C	18 januari 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 **25 april 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 Varvsgatan 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