

Delårsrapport  
januari – juni

**2023**

---

## **Rekordhög driftsöverskott**

---

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

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

Förvaltningsresultatet uppgick till  
948 Mkr (950)

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

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

\*) Resultat per aktie är samma  
före och efter utspädning



**Wihlborgs**

# Detta är Wihlborgs

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

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



## Vår affärsidé

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



## Vår affärsmodell

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



## Vår hållbarhet

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

Fastighetsvärde Mdkr

56,6

Hyresintäkter Mkr  
jan-juni

1 935

Förvaltningsresultat Mkr  
jan-juni

948



Wihlborgs



## Innehåll

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

## Januari - juni 2023

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

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

## Finansiella mål

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

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

# Väl positionerade för nästa konjunkturfas

## Vd-kommentar

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

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

### Styrkebesked i en ny räntemiljö

Räntekostnaderna fortsätter att öka under kvartalet, främst drivet av stigande marknadsräntor men även av att räntederivat med förmånliga räntor förfallit under kvartalet medan nya ingångna räntederivat är betydligt dyrare. Jag tycker dock att det är ett styrketecken att vårt förvaltningsresultat för det andra kvartalet är högre än föregående år trots att räntekostnaderna är mer än tre gånger så höga. Det visar på vikten

av att fokusera på våra hyresgäster, befintliga och nya, samt på vår operationella effektivitet. Vår räntetäckningsgrad på rullande 12 månader ligger på 3,7 gånger.

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

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

### Högt rull

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

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

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

### En modell som håller över tid

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

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

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



Ulrika Hallengren, vd

# Marknadskommentar

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

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

I rapporten "Skånsk konjunktur" beskriver Sparbanken Skåne och Øresundsinstitutet utvecklingen som tudelad. Industrin klarar sig fortsatt bra medan bostadsbyggandet

bromsar in kraftigt. Dessutom går Skåne in i en period med minskade infrastrukturinvesteringar. Arbetslösheten har minskat från 8,5 % i februari till 8,2 % i april i år. Ungdomsarbetslösheten fortsätter också att minska under året och låg på 9,3 % i april, vilket är den lägsta nivån sedan sommaren 2008. Jobbtillväxten är alltmer koncentrerad till Malmö och sydvästra Skåne, där 9 av 10 nya jobb har skapats.

### Hyres- och fastighetsmarknaden

I SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för andra kvartalet 2023 är topphyran i Malmö oförändrad på 3 000 kr/m<sup>2</sup>. Avkastningskravet i bästa läge har stabiliserats på 4,5 %, dock tror merparten av de svarande på stigande avkastningskrav det kommande året.

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

Den största aktiviteten i Skåne har noterats i Lund, där Axis har förvärvat två stora kontorsfastigheter på 51 000 m<sup>2</sup> på Ideon från Castellum. Dessutom har Hotell Planetstaden (12 800 m<sup>2</sup>) sålts till Reato Group för 250 mkr, där även hotelloperatören ingår i förväret. I Danmark har Corem sålt en lagerfastighet i Greve till fonden Swiss Life för 160 miljoner DKK.

# Intäkter, kostnader och resultat

## Januari-juni 2023

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

### Hyresintäkter

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

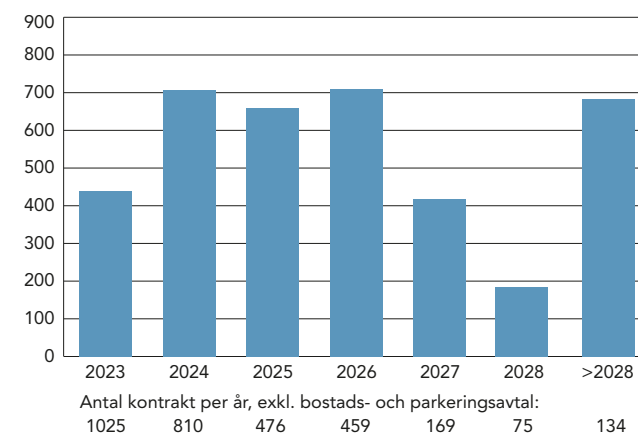
Hyresintäkter januari-juni 2022	1 599
Förvärv	94
Valutaeffekt	27
Index	137
Tilläggsdebiteringar	48
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m	32
Hyresintäkter januari-juni 2023	1 935

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

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

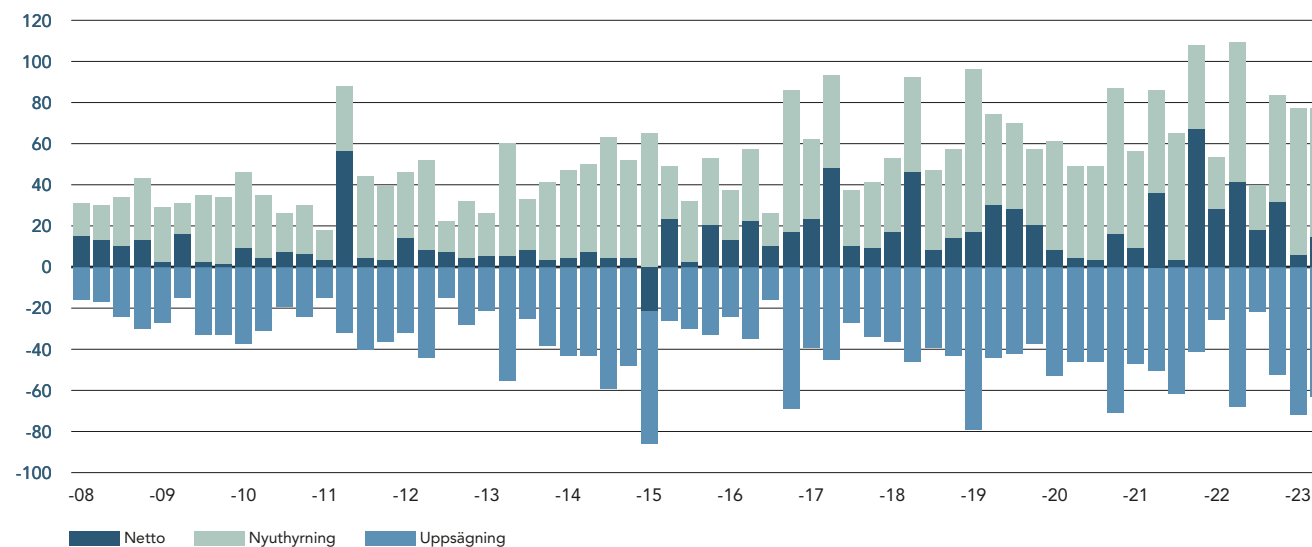
### Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 juni 2023

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



### Nettouthyrning, kvartalsvis

Mkr



### Tio största hyresgästerna 30 juni 2023

21 %

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

## Driftsöverskott

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

## Central administration

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

## Finansiella intäkter och kostnader

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

## Förvaltningsresultat

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



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

## Resultat före skatt

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

## Resultat efter skatt

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

# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 30 juni 2023

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

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

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

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

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

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

## Hyresutveckling

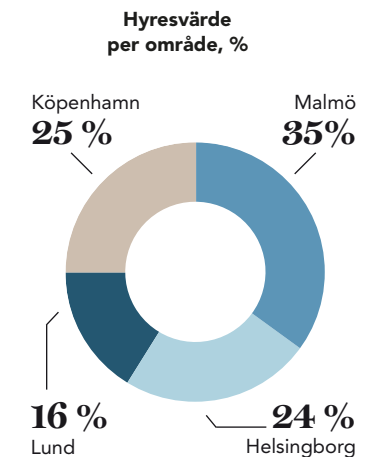
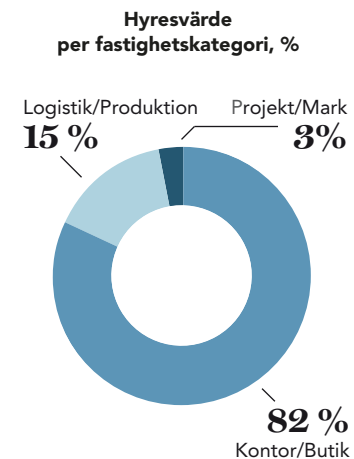
### Hyresutveckling hela beståndet

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

### Hyresutveckling lika bestånd\*

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

\*Exklusive projekt & mark





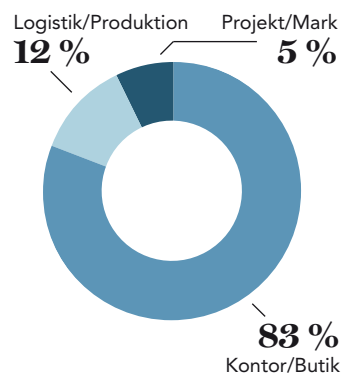
## Värdeförändringar fastigheter

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

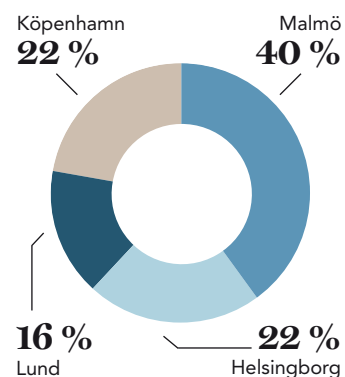
Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas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

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

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	933
Avyttringar	-
Värdeförändring	-87
Valutaomräkningar	584
<b>Redovisat värde 30 juni 2023</b>	<b>56 629</b>



Wihlborgs årsstämma ägde rum den 26 april i Slaghuset i Malmö. En film från årsstämman, där företrädare för Wihlborgs berättar om några av våra projekt, finns att se på [www.wihlborgs.se/sv/investor-relations](http://www.wihlborgs.se/sv/investor-relations).



Scanna QR-koden för att se filmen.

**Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde**

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

**Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp**

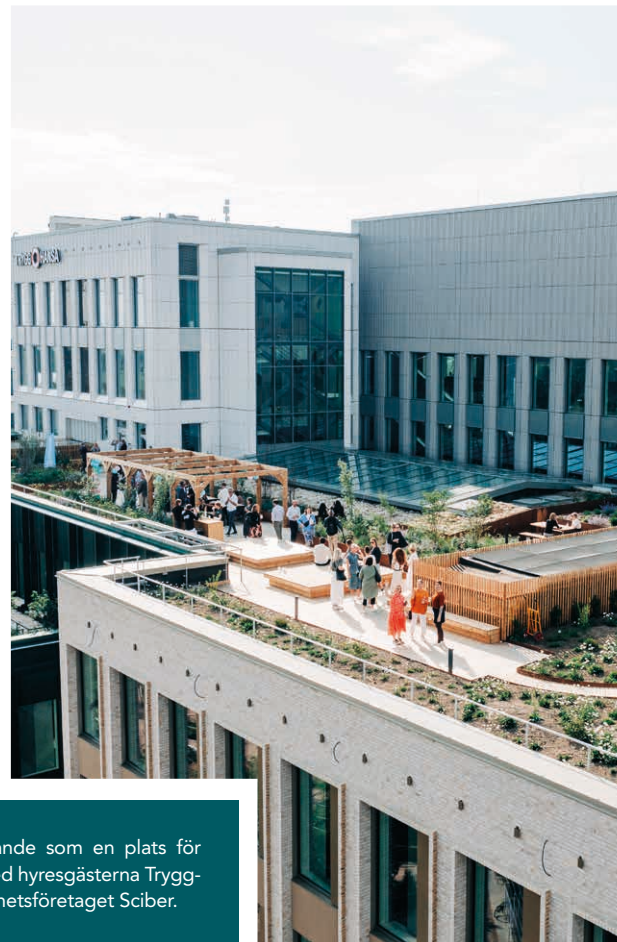
Område	Kontor, m <sup>2</sup>	Butik, m <sup>2</sup>	Logistik/Produktion, m <sup>2</sup>	Utbildning/Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt, m <sup>2</sup>	Totalt, m <sup>2</sup>	Andel, %
Malmö <sup>1</sup>	357 814	41 627	168 725	49 469	17 736	635 370	28
Helsingborg <sup>2</sup>	225 418	73 936	296 316	44 265	12 095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

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



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

## Investeringar och pågående projekt

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

## Likviditet

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

### Pågående projekt >50 Mkr, 30 juni 2023

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

\*Inklusive mark



Plåtförädlingen 15 (Illustration)



Posthornet 1 (Illustration)

## Fastighetstransaktioner

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

### Förteckning över fastighetstransaktioner januari-juni 2023

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2023, Mkr <sup>1</sup>
<b>Förvärv</b>							
Q1	Tomaten 1	Lund	Lund Centrum/Gastelyckan	Mark	-	20	-
<b>Förvärv totalt 2023</b>					-	<b>20</b>	-
<b>Försäljningar</b>							
Q1	-	-	-	-	-	-	-
<b>Försäljningar totalt 2023</b>					-	-	-

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.



Tomaten 1 (Illustration)

# Hållbara affärer

## Wihlborgs arbete med sociala engagemang

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

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

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

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

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

Ulrika Hallengren, vd på Wihlborgs

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

## Exempel på sociala engagemang

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

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

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

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

## Wihlborgs hållbarhetsrapportering

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



## Kvartalets resultat

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

### Energi och klimat

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

Under första kvartalet har utsläppen av CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> ökat något, huvudsakligen på grund av en högre andel fossila bränslen i de danska fjärrvärmeverken.

### Miljöcertifieringar

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

### Leverantörsutvärderingar

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



## Wihlborgs toppar lista över jämställda bolag

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

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

Tove Gleisner, HR-chef på Wihlborgs

### Utfall hållbarhetsmål

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

\*Kontor, Sverige

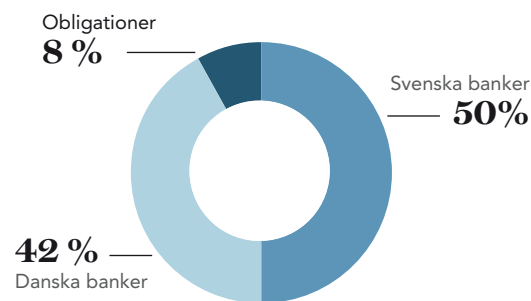
\*\*Strategiska leverantörer (ca 40% av antalet leverantörer) som utför projekt/arbetar på våra fastigheter

# Skulder och eget kapital

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

## Finansiering, juni 2023

Total skuld: 28,5 Mdkr



## Räntebärande skulder

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

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

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

## Ränte- och låneförfallstruktur 30 juni 2023

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

\*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

## Räntederivatportfölj 30 juni 2023

### Ränteswappar

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

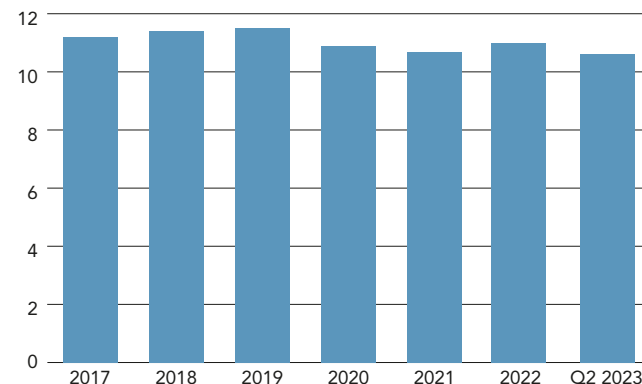
Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett minskat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till 634 Mkr (695).

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

Se sid 100 i årsredovisningen för 2022 för värderingsmetodik räntederivat.

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

## Låneskuld, netto/rörelseresultat



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



# Övrigt

## Medarbetare

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

Av heltidstjänsterna finns 78 (77) tjänster i Malmö, 36 (38) i Helsingborg, 33 (32) i Lund och 72 (109) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 38 (41) procent.

## Moderbolaget

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

Moderbolaget har under perioden investerat 0 Mkr (1), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier samt övriga andelar.

Se sidan 22 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

## Andelar i andra bolag

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

## Största ägare i Wihlborgs

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

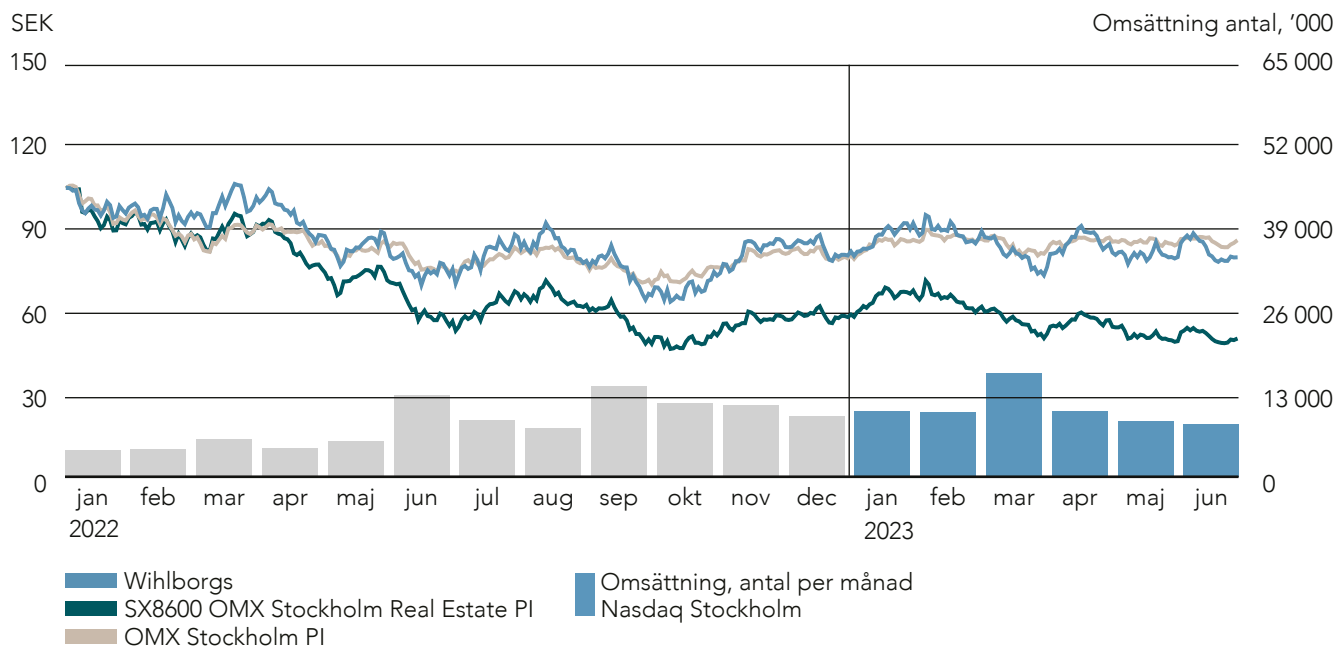
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 36 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 31 000.

### Största ägarna i Wihlborgs 31 maj 2023

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

## Kursutveckling

2023-01-01 – 2023-06-30



## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

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

## 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 2023, påverkar resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2.

## Händelser efter balansdagens slut

Wihlborgs har förvärvat fastigheten Klædemålet 9, København Ø, med tillträde den 4 juli 2023. Kontorsfastigheten omfattar 3 900 m<sup>2</sup> och förvärvades för ett fastighetsvärde om 71,5 MDKK.

Malmö den 10 juli 2023

### Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

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

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

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

# Finansiella rapporter

## Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

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

1) Hela resultatet/totalresultatet är 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 utspädnings effekt att beakta. .

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

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

\*) Samtliga aktier är stamaktier

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

**Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen**

Mkr	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
<b>Hysesintäkter</b>	<b>964</b>	<b>971</b>	<b>888</b>	<b>848</b>	<b>804</b>	<b>795</b>	<b>770</b>	<b>813</b>
Driftskostnader	-111	-174	-151	-125	-115	-130	-118	-99
Reparation och underhåll	-30	-30	-39	-29	-23	-24	-34	-24
Fastighetskatt	-61	-61	-57	-67	-52	-50	-45	-49
Fastighetsadministration	-40	-39	-39	-33	-36	-34	-36	-29
<b>Driftsöverskott</b>	<b>722</b>	<b>667</b>	<b>602</b>	<b>594</b>	<b>578</b>	<b>557</b>	<b>537</b>	<b>612</b>
Förvaltningsresultat	491	457	436	475	483	467	443	513
Periodens resultat	370	255	290	449	733	816	1 668	673
Överskottsgrad, %	74,9	68,7	67,8	70,0	71,9	70,1	69,7	75,3
Direktavkastning, %	5,2	4,8	4,4	4,5	4,5	4,4	4,4	5,2
Soliditet, %	39,6	41,1	41,2	41,0	42,1	43,6	42,9	41,5
Räntabilitet på eget kapital, %	6,4	4,4	5,0	7,9	12,9	14,6	31,6	13,5
Resultat per aktie, kr <sup>1</sup>	1,20	0,83	0,94	1,46	2,38	2,66	5,43	2,19
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1</sup>	1,60	1,49	1,42	1,55	1,57	1,52	1,44	1,67
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr <sup>1</sup>	1,31	1,29	1,69	1,99	1,07	1,57	1,82	1,46
EPRA NRV per aktie, kr <sup>1</sup>	90,41	92,08	90,64	89,28	87,60	88,52	86,33	79,84
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	86,3	86,2	86,6	75,4	81,7	111,4	119,0	109,2
Redovisat fastighetsvärde	56 629	55 701	55 179	54 488	51 760	50 618	50 033	47 741
Eget kapital	23 086	23 642	23 380	23 077	22 607	22 769	21 948	20 278
Balansomslutning	58 351	57 474	56 809	56 342	53 744	52 168	51 152	48 832

Se definitioner av nyckeltal på sidan 24-25.

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

**Segmentsrapportering för koncernen januari-juni**

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

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

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

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

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



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



# Nyckeltal

## Härledning av nyckeltal

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

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

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

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

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



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

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

# 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 balansslutning 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 balansslutningen vid periodens slut. Nyckeltalet är ett mått på den finansiella styrkan.

### Räntetäckningsgrad

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

### Belåningsgrad fastigheter

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

### Överskottsgrad

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

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Räntebärande skulder inkluderar låneskulder, 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 mättillfällen (kvartalsvis) de senaste tolv månaderna, dividerat med driftsöverskott minus central administration, rullande tolv månader. Nyckeltalet visar bolagets intjäningsförmåga relativt låneskuld, netto.

## Aktierelaterade nyckeltal

### Resultat per aktie

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

### Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

### EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl a skattemässiga avskrivningar och direktavdrag. Effekt av underskottsavdrag skall inte 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 dividerat med resultat per aktie. Vid delårsbokslut omräknas nyckeltalet till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

### P/E-tal II, ggr

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

### 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 m<sup>2</sup>

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

### Driftsöverskott per m<sup>2</sup>

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

### Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

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

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

# Pressmeddelanden Q2 2023

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

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

# 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](mailto:ulrika.hallengren@wihlborgs.se)

### **Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef**

040-690 57 31, [arvid.liepe@wihlborgs.se](mailto:arvid.liepe@wihlborgs.se)



#### **Malmö – Huvudkontor**

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

#### **Helsingborg**

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

#### **Lund**

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

#### **Köpenhamn**

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