

Delårsrapport
januari – september

2023

**Fortsatt stark
kärnverksamhet**

Hysesintäkterna ökade med
19 procent till 2 912 Mkr (2 447)

Driftsöverskottet ökade med
22 procent till 2 104 Mkr (1 729)

Förvaltningsresultatet uppgick till
1 381 Mkr (1 425)

Periodens resultat uppgick till
323 Mkr (1 998), motsvarande ett
resultat per aktie* om 1,05 kr (6,50)

EPRA NRV per aktie har på 12
månader ökat med 3 procent till
89,07 kr (89,28) 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 56 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 långsiktig 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

56,0

Hyresintäkter Mkr

jan-sep

2 912

Förvaltningsresultat Mkr

jan-sep

1 381



Wihlborgs

Innehåll

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

Januari - september 2023

Koncernens nyckeltal, Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022/2023 okt-sep	2022 jan-dec
Hysesintäkter	2 912	2 447	3 800	3 335
Driftöverskott	2 104	1 729	2 706	2 331
Förvaltningsresultat	1 381	1 425	1 817	1 861
Värdeförändring fastigheter	-915	412	-931	396
Värdeförändring derivat	-53	691	-90	654
Periodens resultat	323	1 998	613	2 288
Resultat per aktie, kr*	1,05	6,50	1,99	7,44
Överskottsgrad, %	72	71	71	70
Soliditet, %	39,4	41,0	39,4	41,2
Uthyrningsgrad, %**	93	93	93	93
EPRA NRV per aktie, kr	89,07	89,28	89,07	90,64

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

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

Finansiella mål

Mål	Utfall januari-september 2023
🏠 Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2023 innebar 8,51 procent	1,9
🏠 Soliditet lägst 30 procent	39,4
🏠 Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger	3,0
🏠 Belåningsgrad högst 60 procent	50,5

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

Lokal närvaro och global ledare – en strategi för framtiden

När jag skriver detta har åter den geopolitiska oron i världen ökat med många drabbade och det är ovisst hur länge det osäkra läget kommer att bestå. På det personliga planet är det svårt att inte bli djupt berörd. Samtidigt är det vårt ansvar att fortsätta driva vår verksamhet på bästa sätt och vara en positiv kraft i ett öppet och demokratiskt samhälle. Det är med bakgrund av denna strävan jag kommenterar utvecklingen för Wihlborgs under det tredje kvartalet i år.

Ökade hyresintäkter

Hyresintäkterna under det tredje kvartalet uppgick till 977 Mkr vilket är en ökning med 15 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Det är också ett rekord för Wihlborgs vad gäller intäkter under ett enskilt kvartal. Åter lyckades vi uppvisa en positiv nettouthyrning, plus 15 Mkr, och vi är stolta över den långa trenden med positiva siffror, nu 34 kvartal i rad. Även detta kvartal är det ett stort antal mindre affärer som tillsammans med ett par lite större bygger helheten. Omställningen hos vissa större hyresgäster fortsätter med omstruktureringar och vissa minskningar, men dessa vägs väl upp av mindre och medelstora bolag med ökande behov.

När vi tittar på utvecklingen av hyresintäkterna i kontraktstocken under tolv månader i lika bestånd kan vi se en ökning med 10,2 procent. Man ska då komma ihåg att indexeringarna av hyreskontrakten i Danmark till skillnad från i Sverige sker löpande under året och att den danska inflationen sjunkit kraftigt under de senaste månaderna med lägre hyresökningar som följd. För våra kontor i Sverige är motsvarande siffra 12,4 procent. Det är också glädjande att se att uthyrningsgraden i lika bestånd ligger en procentenhet högre än för ett år sedan.

Driftsöverskottet under det tredje kvartalet uppgick till 715 Mkr, en ökning med 20 procent jämfört med samma kvartal

2022. Det är det näst högsta driftsöverskottet i ett enskilt kvartal någonsin, endast överträffat av det andra kvartalet i år. Överskottsgraden i kvartalet uppgick till 73,2 procent jämfört med 70,0 procent föregående år och det är tillfredsställande att olika åtgärder på kostnadssidan ger resultat.

”Öresundsregionens diversifierade näringsliv och Wihlborgs betydande andel intäkter från offentliga aktörer gör att vi har en stabil kärnverksamhet.”

Räntekostnaderna fortsätter att öka mot bakgrund av stigande marknadsräntor. Trots detta ligger räntetäckningsgraden på rullande 12-månader på 3,1 gånger. De ökade finansieringskostnaderna gör att förvaltningsresultatet i kvartalet minskade med 9 procent till 433 Mkr.

Fastighetsvärderingar under kvartalet

Under kvartalet har vi valt att låta värdera samtliga fastigheter via externa värderare, något vi även kommer göra i samband med årsbokslutet. Värderingarna har inneburit en nedskrivning av fastighetsvärdet med 828 Mkr vilket motsvarar ca 1,5 procent. Uppdateringar har skett av antaganden för avkastningskrav, vakanser, index, marknadshyresutveckling och driftskostnader. Uthyrningar, omförhandlingar och projekt är andra parametrar som löpande påverkar värderingarna. Antalet genomförda jämförbara transaktioner har varit lågt.

Som vi ofta påpekat ska man vara försiktig innan man drar alltför långtgående slutsatser av fastighetsvärderingar. För att ta ett konkret exempel sålde vi



under kvartalet en mindre fastighet i Malmö. Den transaktionen skedde till ett fastighetsvärde som låg 53 procent över senaste gjorda externa värdering. Detta innebär inte att liknande fastigheter per automatik ska värderas upp utan visar snarare på den differens som kan finnas mellan vedertagen värderingsmetod och specifika transaktioner. Värderingarna ska spegla det mest sannolika priset mellan en villig köpare och en villig säljare, inte en villig köpare och en tvingad säljare.

Den negativa värdeförändringen på fastigheterna påverkar soliditet och belåningsgrad, vilka vid kvartalets utgång ligger på 39,4 respektive 50,5 procent. Detta är fortfarande goda nivåer i förhållande till våra mål för dessa nyckeltal. Viktigt att notera är att nettoskulden i förhållande till rörelseresultatet (EBITDA) fortsätter att stärkas och detta nyckeltal ligger nu på 10,4 gånger.

Under kvartalet har Wihlborgs återbetalat obligationslån om 470 Mkr. Därmed fortsätter andelen finansiering från obligationsmarknaden att sjunka och vi har nu endast 7 procent kapitalmarknadsfinansiering. Även om vi valt att inte emittera obligationer på länge är det positivt att se att vissa svenska fastighetsbolag har emitterat obligationer på bättre nivåer än tidigare de senaste veckorna.

Wihlborgs global ledare inom hållbarhet

Även i en föränderlig omvärld behåller vi vårt fokus på hållbarhet. Vi har fått positiv uppmärksamhet från GRESB i vars utvärdering vi uppnått 93 poäng av 100 möjliga och utsetts till global ledare (GRESB Sector Leader) inom kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag. Det är också mycket glädjande att se att vår energiförbrukning per kvadratmeter under en normalårskorrigerad niomånadersperiod gått ner med 13 procent, till gagn för både hyresgäster och klimat.

Vi ser en svagare ekonomisk tillväxt generellt, men med stor variation mellan olika sektorer. Öresundsregionens diversifierade näringsliv och Wihlborgs betydande andel intäkter från offentliga aktörer gör att vi har en stabil kärnverksamhet. Vår strategi att fokusera på en region och att arbeta nära hyresgästerna här ger gott resultat. I mindre steg genomför vi förändringar varje dag för att anpassa oss till omvärld, hyresgäster och de möjligheter som vi kan skapa. Men vår övergripande strategi ligger fast och med den som ledstjärna ska vi fortsätta bygga vårt företag och vår region.

Ulrika Hallengren, vd

Marknadskommentar

I Silf/Swedbanks inköpschefsindex för industrin och tjänstesektorn i september var båda index under 50, vilket indikerar en nedgång. I tjänstesektorn föll både orderingång och orderstockar, vilket tyder på att botten i tjänstekonjunkturen ännu inte nåtts. På Riksbankens möte i september konstaterades att inflationen är på väg ner, men den fortsätter att ligga på en för hög nivå, vilket ledde till att styrräntan höjdes till 4,0 %.

De höga elpriserna och en relativt sett större byggsektor har satt avtryck i den sydsvenska ekonomin under 2023. Nordea spår i sin rapport "Regionala utsikter" att BRP för Sydsverige (Skåne + Blekinge) minskar med 2,0 % under 2023 medan BNP för Sverige som helhet minskar med 1,3 %. För 2024 är den förväntade minskningen av BRP i Sydsverige mindre, 0,3 %, och är i linje med övriga regioner och riket i sin helhet (-0,2 %).

Sydsverige hade den starkaste sysselsättningsutvecklingen 2020 - 2021 men har under 2023 fallit tillbaka till historiska

genomsnittsnivåer. Enligt Arbetsförmedlingen har antalet arbetslösa i Skåne län ökat med 0,3 %-enheter till 8,5 % från den lägsta nivån i maj, vilket motsvarar ökningstakten för hela riket. Arbetslösheten ligger fortfarande på en lägre nivå än den var för 5 - 10 år sedan, när den varierade mellan 9 - 10 %. Antalet nya lediga jobb sjunker med 20 % i Skåne och riket som helhet jämfört med augusti förra året, vilket indikerar en svagare arbetsmarknad framöver.

Danmarks årliga inflationstakt föll ner till 0,9 % i september, den lägsta nivån sedan februari 2021. Enligt det oberoende danska institutet Økonomiske Rådet förväntas inflationen stiga till 2,6 % under 2024 och sjunka under 2 % under 2025. BNP-tillväxten prognosticeras till 1,7 % för 2023 och 1,3 % för 2024, främst tack vare framgångarna inom läkemedelsbranschen.

Hyres- och fastighetsmarknaden

I SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det tredje kvartalet 2023 ökar topphyran i Malmö med 100 kr/m² till 3 100 kr/m². Avkastningskravet i bästa

läge har ökat från 4,5 % föregående kvartal till 4,6 % i det tredje. Majoriteten tror på fortsatt stigande avkastningskrav det kommande året. Colliers ser oförändrade kontorshyror i Köpenhamnsområdet under tredje kvartalet, avkastningskrav som stigit med cirka 0,25%-enheter samt oförändrade vakansnivåer kring 5,0% för kontor.

Den svenska fastighetsmarknaden har enligt Colliers omsatt 64 miljarder kr under de tre första kvartalen 2023, vilket är en minskning med 58% jämfört med de tre första kvartalen 2022. En av få transaktioner under kvartalet i Skåne var Nyfosas paketförsäljning till Blackstone för 761 mkr, där två av nio fastigheter var belägna på Sunnanå i Burlöv.

I Danmark minskade transaktionsvolymen under de tre första kvartalen 2023 från 64 till 26 miljarder DKK, en nedgång med 60%. Wihlborgs förvärvade kontorsfastigheten Klædemålet 9 i östra Köpenhamn för 71,5 mdkk. Efter kvartalets utgång genomfördes en större paketaffär i Köpenhamns ytterområde när AKF sålde tio industrifastigheter på 83 300 m² till Blackstone.

Intäkter, kostnader och resultat

Januari–september 2023

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 912 Mkr (2 447) vilket motsvarar en ökning med 19 procent. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 330 Mkr (259). Ökningen i serviceintäkter beror främst på ökade tilläggsdebiteringar till hyresgäster till följd av ökade energikostnader. Under andra kvartalet minskades tilläggsdebiteringarna med 15 Mkr med hänsyn till reglering av erhållet 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.

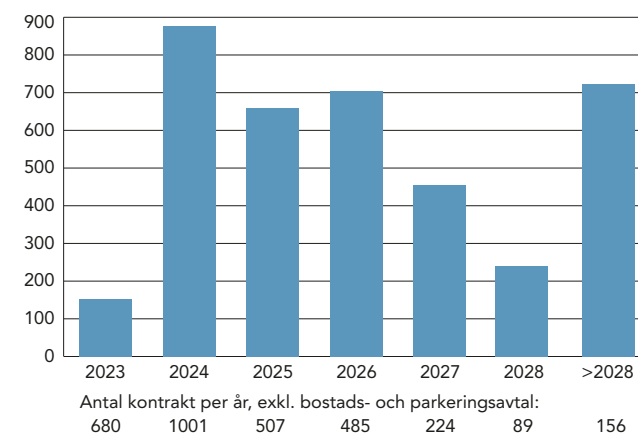
Hyresintäkter januari-september 2022	2 447
Förvärv	119
Valutaeffekt	47
Index	176
Tilläggsdebiteringar	53
Kantinverksamheten	-21
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m	91
Hyresintäkter januari-september 2023	2 912

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

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 216 Mkr (202). Periodens uppsägningar har uppgått till 181 Mkr (115). Detta innebär en nettouthyrning om 35 Mkr (87).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 september 2023

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Tio största hyresgästerna 30 september 2023

20 %

av hyresintäkterna kommer från de tio största hyresgästerna

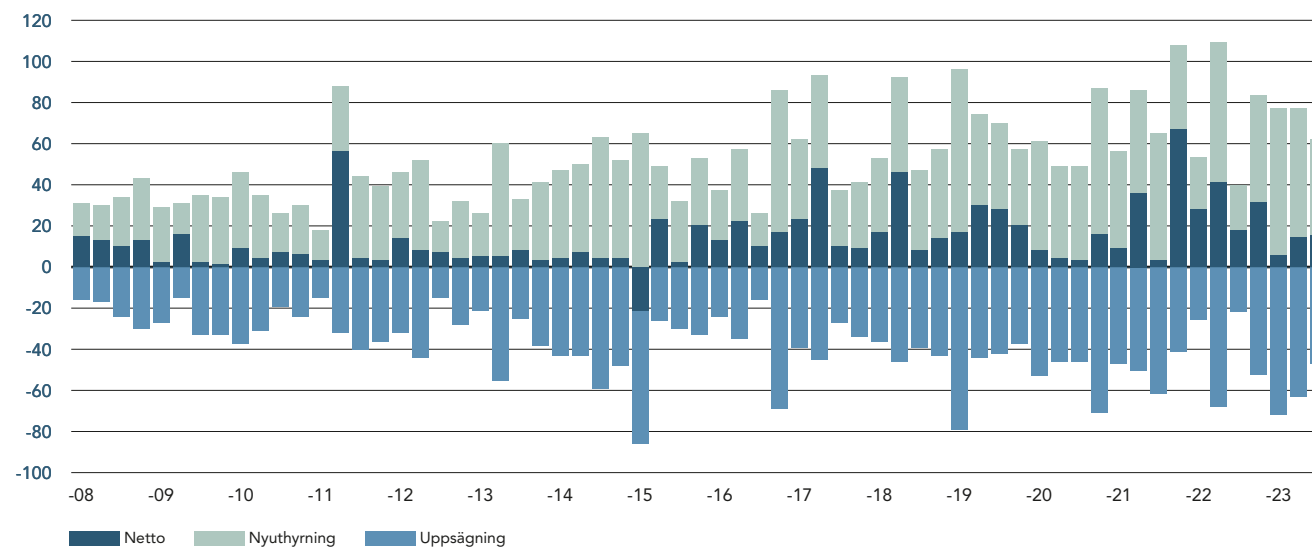
24 %

av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster

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

Nettouthyrning, kvartalsvis

Mkr



Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 808 Mkr (718). Av ökningen om 90 Mkr står fastighetsförvärv för 42 Mkr. Erhållet elstöd minskade elkostnaderna med 20 Mkr i andra kvartalet. Av den ökade fastighetsskatten om 16 Mkr avser 8 Mkr förvärv. Hyresförlusterna uppgick under perioden till 4 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 2 104 Mkr (1 729) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (71). Av förändringen är 74 Mkr (29) hänförligt till förvärv och fastighetsförsäljningar, därutöver har valutakurseffekter påverkat med 27 Mkr (13).

Central administration

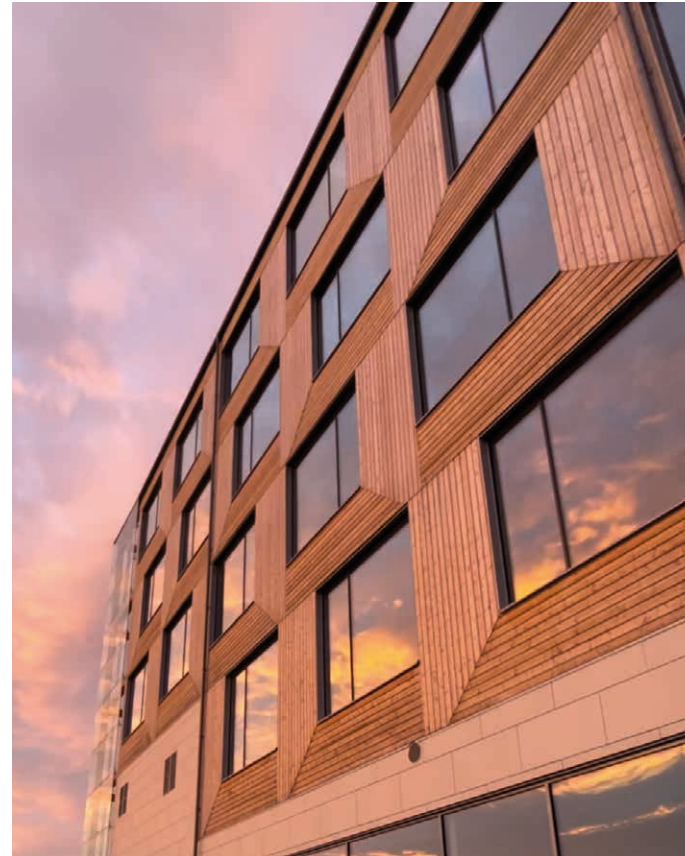
Kostnader för central administration uppgick till 67 Mkr (67).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -685 Mkr (-243), varav ränteintäkterna uppgick till 12 Mkr (10). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 697 Mkr (253). Tomträttsavgälden uppgick till 3 Mkr (3). Under perioden var nettobetalningarna hänförliga till räntederivaten positiva med 181 Mkr (17). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,96 procent, jämfört med 2,59 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 32 Mkr (9), varav 20 Mkr är hänförliga till en fastighetsförsäljning i ett intressebolag. Förvaltningsresultatet uppgick till 1 381 Mkr (1 425).



Space (Kunskapen 1) blir Wihlborgs andra fastighet och den första byggnaden med laboratorium som certifieras med NollCO₂, d.v.s. nettonoll klimatpåverkan över livscykeln. Ett viktigt led i processen mot NollCO₂-certifieringen har varit att minska materialanvändningen i alla led och att arbeta enligt devisen "rätt material på rätt plats". Det innebär bl.a. att byggnadens stomsystem utgörs av en hybridstomme och att stålbalkar använts där väderförutsättningarna är som tuffast.

Resultat före skatt

Resultat före skatt, d.v.s. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 413 Mkr (2 528). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -915 Mkr (412). Förändrade marknadsräntor har inneburit negativa värdeförändringar på derivat om -53 Mkr (691), varav -44 Mkr (699) är hänförliga till räntederivat och -9 Mkr (-8) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 323 Mkr (1 998). Den totala skatten uppgick till 90 Mkr (530), varav aktuell skatt 20 Mkr (32) och uppskjuten skatt 70 Mkr (498).

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 september 2023

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

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för oktober 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 september 2023 av 305 fastigheter (306) med en uthyrbar yta om 2 267 000 m² (2 229 000). 6 av fastigheterna (7) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 56 036 Mkr (55 179), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 4 272 Mkr (4 170) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 3 920 Mkr (3 810). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet med 9,0 procent i lika bestånd och kontrakterade hyresintäkter ökade med 10,2 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (94) och för logistik/produktion till 92 procent (92). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 83 respektive 14 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 2 993 Mkr (2 949) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 53 171 Mkr (51 483) innebär en aktuell direktavkastning om 5,6 procent (5,7). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,5 procent (5,6) för kontor/butik och 6,8 procent (6,9) för logistik/produktion.

Hyresutveckling

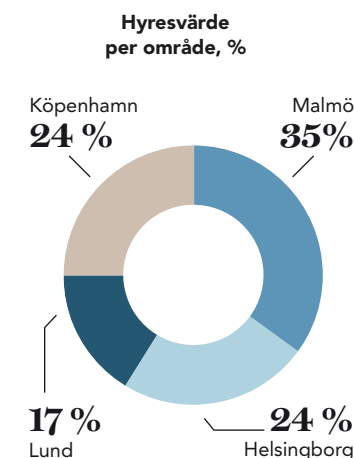
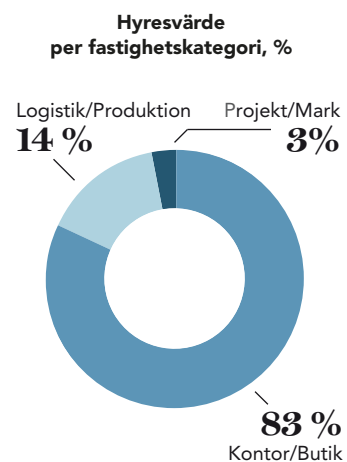
Hyresutveckling hela beståndet

	2023-10-01, Mkr	2022-10-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	4 272	3 757	+13,7
Hyresintäkter	3 920	3 451	+13,6

Hyresutveckling lika bestånd*

	2023-10-01, Mkr	2022-10-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	4 016	3 684	+9,0
Hyresintäkter	3 754	3 408	+10,2

*Exklusive projekt & mark



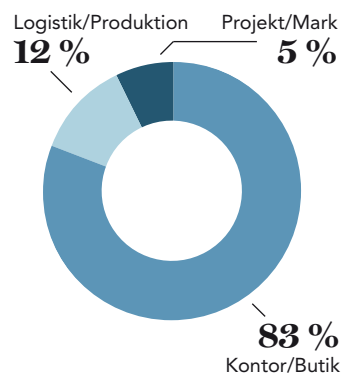
Värdeförändringar fastigheter

Vid värderingen per 30 september 2023 har samtliga fastigheter värderats externt. Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet minskat med 915 Mkr (+412). Sedan årsskiftet har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans, driftskostnadsutveckling och avkastningskrav förändrats. Positiv nettouthyrning samt färdigställande av projekt har haft en positiv inverkan på värderingarna medan underhållsinvesteringar och vissa avflyttningsrisker påverkat negativt.

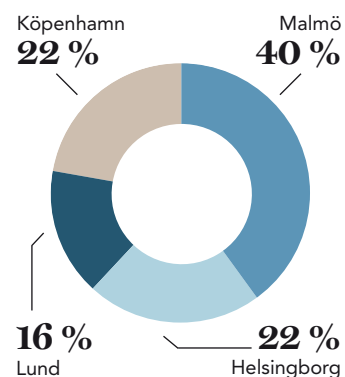
Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas 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 september 2023 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 56 036 Mkr (55 179).

Redovisat värde per fastighetskategori, %

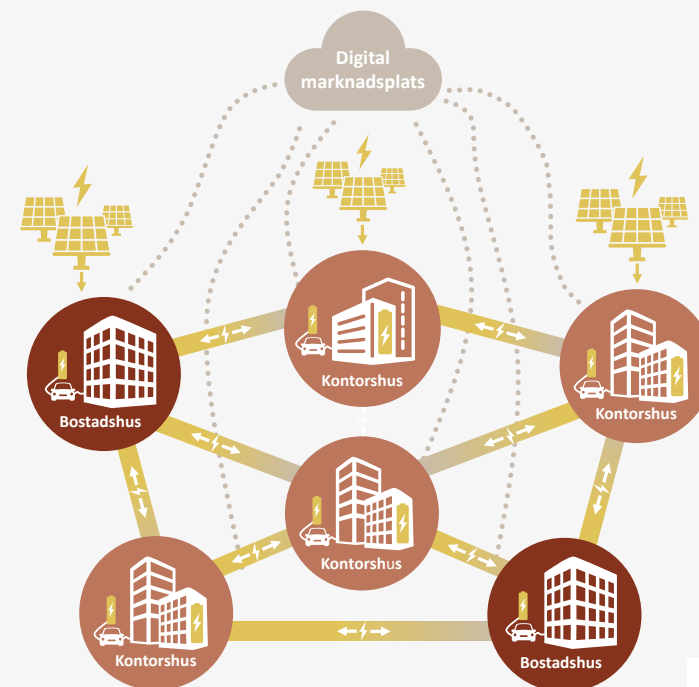


Redovisat värde per område, %



Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2023	55 179
Förvärv	134
Investeringar	1 298
Avyttringar	-18
Värdeförändring	-915
Valutaomräkningar	358
Redovisat värde 30 september 2023	56 036



I november påbörjar Wihlborgs utbyggnaden av ett likströmsnät mellan den egna byggnaden Alfa 3-6 (Studentkåren 2) på Ideon och Blekingska nationens studentboende. Projektet genomförs i samarbete med IT-entreprenören Jonas Birgersson och syftar till att skapa ett öppet, oberoende system för energidistribution och på sikt avlastning av nuvarande elnät och lägre elpriser.



Skanna koden för att läsa pressmeddelandet

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	51	459	19 041	1 294	2 819	96	1 238	964	78	1 006	5,3
Logistik/Produktion	31	146	2 112	174	1 190	96	167	131	78	141	6,7
Projekt & Mark	20	29	983	26	899	-	4	-10	-	-6	-
Totalt Malmö	102	634	22 136	1 493	2 357	94	1 409	1 085	77	1 141	5,2
Helsingborg											
Kontor/Butik	39	288	8 385	641	2 230	91	586	444	76	462	5,5
Logistik/Produktion	55	356	3 402	355	997	89	315	225	71	243	7,2
Projekt & Mark	12	11	609	15	1 427	-	11	8	-	9	-
Totalt Helsingborg	106	654	12 396	1 011	1 546	90	913	677	74	714	5,8
Lund											
Kontor/Butik	27	243	8 428	688	2 831	91	628	444	71	487	5,8
Logistik/Produktion	4	23	262	23	1 001	98	22	16	74	18	6,9
Projekt & Mark	3	7	334	14	2 053	-	1	-4	-	-2	-
Totalt Lund	34	273	9 025	726	2 658	90	651	457	70	503	5,6
Köpenhamn											
Kontor/Butik	50	576	10 621	910	1 580	94	851	556	65	581	5,5
Logistik/Produktion	9	61	920	70	1 140	96	67	52	78	54	5,9
Projekt & Mark	4	69	939	62	897	-	29	8	-	9	-
Totalt Köpenhamn	63	707	12 479	1 042	1 475	91	947	617	65	644	5,2
Totalt Wihlborgs	305	2 267	56 036	4 272	1 884	92	3 920	2 835	72	3 002	5,4
Totalt exklusive projekt och mark	266	2 151	53 171	4 154	1 931	93	3 875	2 832	73	2 993	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	357 421	39 977	168 764	49 731	17 736	633 629	28
Helsingborg ²	226 482	73 927	297 134	44 265	12 095	653 903	29
Lund ³	208 251	13 404	36 087	5 554	9 634	272 930	12
Köpenhamn ⁴	520 958	8 396	125 229	12 514	39 631	706 728	31
Totalt	1 313 112	135 704	627 214	112 064	79 096	2 267 190	100
Andel, %	58	6	28	5	3		

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

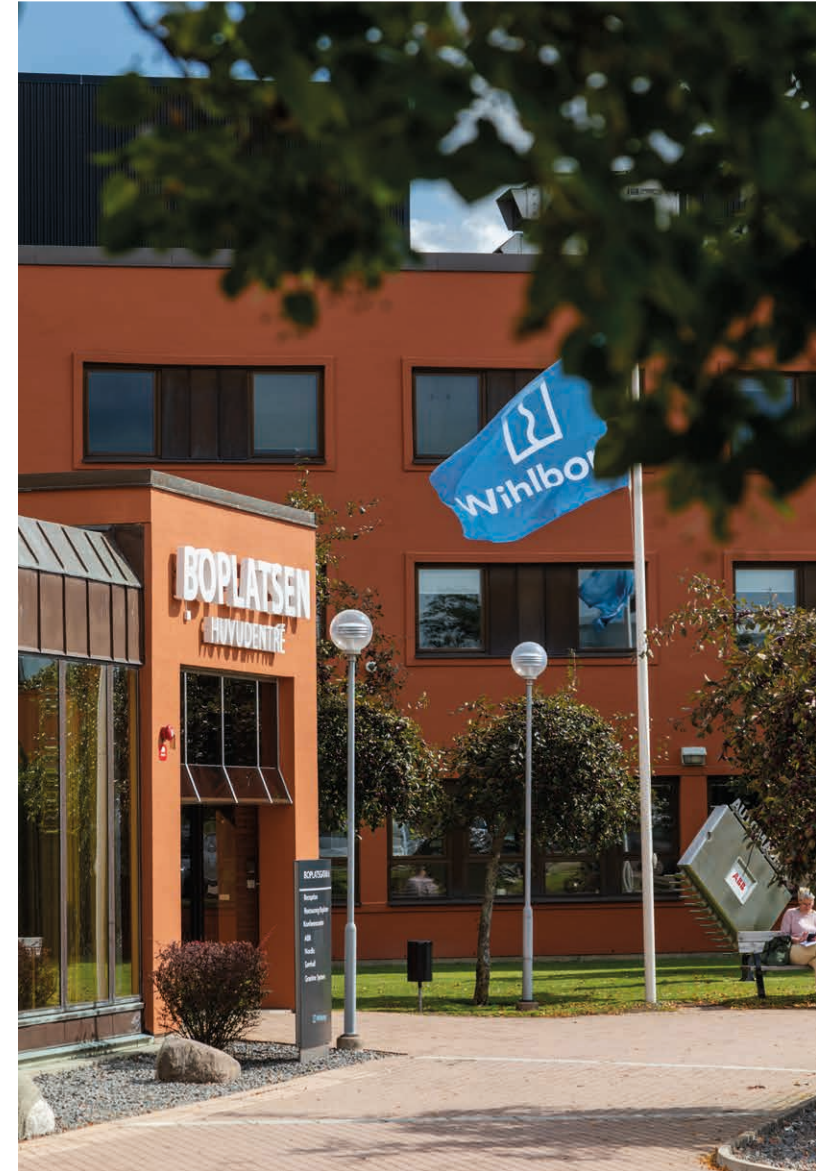
3) I övrig yta Lund ingår 8 215 kvm hotell

2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 kvm bostäder

4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell



Vårt engagemang på arbetsplatsen påverkas av faktorer som upplevelsen av autonomi, kompetens och känsla av sammanhang. På samma sätt är färg, form, ljus, ljud, vyer och växtlighet exempel på sådant som påverkar vårt allmänna välbefinnande. På ett evenemang på Boplatsen 3 i Fosie i Malmö berättade Wihlborgs arbetsplatsrådgivare Anna Nambord i samtal med Hans Andersson, affärsutvecklare på Wihlborgs, om vikten av att utforma både arbetsmiljö och företagskultur med mänskliga behov i fokus.



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 1 298 Mkr (996). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 3 328 Mkr, varav 1 136 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 162 Mkr (159) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 358 Mkr (361) uppgick vid periodens utgång till 2 313 Mkr (2 856).

Pågående projekt >50 Mkr, 30 september 2023

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr*	Upparbetat 2023-09-30, Mkr
Kunskapen 1	Kontor/Butik	Lund	Q4 2023	6 000	50	244	184
Plåtförädlingen 15	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q4 2023	8 700	75	141	121
Tomaten 1	Logistik/Produktion	Lund	Q2 2024	6 400	100	137	65
Rausgård 21	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q3 2024	25 000	100	420	170
Snårskogen 5	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q3 2024	3 600	100	78	11
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q2 2025	17 000	100	302	8
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2025	16 600	0	884	97
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q4 2025	9 900	0	448	15
Summa				93 200		2 654	671

*Inklusive mark



Sunnanå 12:54 (Illustration)



Rausgård 21 (Illustration)

Fastighetstransaktioner

Under det tredje kvartalet har Wihlborgs förvärvat kontorsfastigheten Klædemålet 9 i Köpenhamn omfattande en uthyrningsbar yta om 3 900 kvadratmeter. Dessutom har tomträtten tillhörande fastigheten Revolversvarven 11 i Malmö avyttrats.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari–september 2023

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2023, Mkr ¹
Förvärv							
Q1	Tomaten 1	Lund	Lund Centrum/Gastelyckan	Mark	-		
Q3	Del av Grustaget 9 (Inreglerad i Grustaget 1)	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Mark	-		
Q3	Klædemålet 9	Köpenhamn	Köpenhamn Syd	Kontor/Butik	3 900		
Förvärv totalt 2023					3 900	134	1
Försäljningar							
Q3	Revolversvarven 11	Malmö	Malmö Yttre	Kontor/Butik	1 650		
Försäljningar totalt 2023					1 650	18	0

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.



Tomaten 1 (Illustration)



Klædemålet 9

Hållbara affärer

Wihlborgs återigen global sektorledare

I årets upplaga av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) utnämns Wihlborgs till global sektorledare inom kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag. Dessutom förbättrar vi oss ytterligare och uppnår 93 (91) av 100 poäng. Detta innebär att GRESB rankar Wihlborgs som ett av de högst presterande fastighetsbolagen i världen när det gäller hållbarhet i vårt befintliga bestånd.

På Wihlborgs ska hållbarhet vara en integrerad del av verksamheten. Riskbedömning, målsättningar och interaktion med hyresgäster och samhälle är några områden som Wihlborgs har högsta möjliga poäng inom. Även inom certifieringsområdet presterar Wihlborgs markant bättre än genomsnittet för bolagen i GRESB-utvärderingen. Detta till följd av Wihlborgs målsättning att 90 % av kontorsfastigheterna i Sverige ska vara miljöcertifierade till år 2025.

Även GRESB:s bedömning av Wihlborgs hållbarhetsarbete inom fastighetsutveckling får höga poäng. I årets ranking får Wihlborgs 91 poäng. Detta kan jämföras med 83, genomsnittsbetyget inom GRESB totalt, och 86, genomsnittsbetyget inom Wihlborgs kategori.

GRESB är den mest omfattande globala utvärdering av fastighetsbolags ESG-arbete. Här mäts och bedöms fastighetsbolag och -fonder utifrån två aspekter; faktisk prestation samt styrning av hållbarhetsarbetet. Årets benchmark hade 2 084 deltagare från 75 olika länder.

Wihlborgs på topplistan över bolag som rapporterar klimatarbete

Konsultbyrån 2050 har sedan 2014 kartlagt börsbolags transparens av klimatredovisning. I årets undersökning har de 133 bolagen på Stockholm OMX Large Cap granskats. Wihlborgs klättrar flera placeringar i detta transparensindex sedan undersökningen utfördes förra gången, år 2020. Wihlborgs ökar med 10 poäng, från 82 till 92 av 110 möjliga.

Höga poäng i denna kartläggning visar att bolaget har en bra förmåga att följa upp och rapportera våra klimatrelaterade utsläpp. Att ha god kännedom kring utsläppen är en förutsättning för att kunna agera på uppgifterna och minska utsläppen i såväl den egna verksamheten som i vår värdekedja.

Vidare indikerar en hög placering på listan att Wihlborgs är väl positionerat när det gäller att hantera redovisningen av klimatindikatorer i kommande EU-lagstiftning CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Detta regelverk kräver en betydligt mer omfattande och detaljrik hållbarhetsredovisning än nuvarande lagkrav. Arbetet med att möta CSRD, som Wihlborgs omfattas av rapporteringsåret 2025, har påbörjats och kommer att intensifieras under 2024.

SBTi och Scope 3

Wihlborgs följer upp och redovisar samtliga väsentliga utsläpp kopplat till hela verksamheten. Vi har kartlagt och satt mål på både direkta och indirekta utsläpp inom Scope 1, 2 och 3. Wihlborgs övergripande klimatmål går ut på att halvera de utsläpp som uppstår i hela vår verksamhet, d.v.s. samtliga scope, till år 2030 och senast år 2045 uppnå klimatneutralitet.

I juni blev vårt mål om att nå netto noll koldioxidutsläpp i hela värdekedjan godkänt av Science Based Target initiative (SBTi). Detta innebär att målet är vetenskapligt förankrat och i linje med Parisavtalets övergripande ambition att hålla ökningen av den globala uppvärmningen till väl under 2 °C, och sträva efter att begränsa den till 1,5 °C. Att våra utsläpp inom Scope 3, det vill säga utsläpp som härrör från våra byggprojekt, är inkluderade i våra SBTi-godkända mål är positivt. Det är i Scope 3 vår absoluta majoritet av utsläpp sker och här vi har störst möjlighet att göra skillnad.



”Det är roligt att det gedigna arbete vi lagt de senaste åren på att energieffektivisera och hållbarhetscertifiera våra fastigheter, minska vårt klimatavtryck och förstärka vår mätning och redovisning av hållbarhet, ger resultat och påvisas i utvärderingar som GRESB. Det är också glädjande att se att stora delar av branschen accelererar sitt hållbarhetsarbete. När vi alla gör vårt yttersta och delar innovationer och erfarenheter sinsemellan kan vi tillsammans göra stor skillnad.”

Lisa Östling, ESG-controller på Wihlborgs

Kvartalets resultat

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

Energianvändning

Det tredje kvartalets specifika energianvändning uppgick till 8,9 kWh/kvm Atemp (jmf. 15,9 kWh/kvm LOA 2022). Ackumulerat för årets tre första kvartal är motsvarande värde 53,3 kWh/kvm Atemp (jmf. 68,6 kWh/kvm LOA 2022), vilket innebär en minskning med 13 procent för jämförbara ytor.

Värmeenergianvändningen normalårskorrigeras för att enskilda väderfaktorer inte ska påverka jämförelser över tid, men att det varit en ovanligt varm septembarmånad, såväl globalt som i Sverige, får ändå påverka på utfallet genom minskad värmeenergianvändning.

Minskningen beror också på att fastigheter som har en energiprestanda som är bättre än genomsnittet har tillkommit Wihlborgs bestånd under året. Det har en positiv påverkan på den totala energianvändningen per kvadratmeter.

Att Wihlborgs fortsätter att fokusera på att energioptimera fastigheterna har även det en påverkan på energianvändningen. Under kvartalet har flera energieffektiviserande insatser utförts, som t.ex. installation av fyra nya solcellsanläggningar (Nya Vattentornet 4, Huggjärnet 13, Plåtförädlingen 15 och Snårskogen 5) och utbyggnad av två befintliga (Ametisten 5 och Rubinen 1). Installation av ytterligare två solcellsanläggningar pågår på Kunskapen 1 (Space) och Nora 11, med installerad effekt på 82 respektive 149 kWp. Under det tredje kvartalet har våra solcellsanläggningar producerat motsvarande 4,6% av hela beståndets totala elanvändning. Även ny mer effektiv ventilation på en fastighet (Lansen 1) och utbyte till led-armaturer på flertalet fastigheter (bland annat Grusgropen 3 och Plåtförädlingen 11) förväntas resultera i energibesparingar.

Koldioxidutsläpp

Koldioxidutsläppen inom Scope 1 och 2 uppgår till 0,82 kg CO₂e/ kvm (0,74) ackumulerat på året. Att dessa CO₂-utsläpp inte minskat i linje med den minskade energianvändningen samma period beror delvis på att leverantörsspecifika emissionsfaktorer tillämpats. Ökningen kan härledas till koldioxidutsläppen från fjärrkyla och köldmedia samt en högre andel fossila bränslen i fjärrvärmens i Köpenhamn.

Certifieringar

Andelen hållbarhetscertifierade fastigheter fortsätter öka och nu är 67 (46) procent av kontorsfastigheterna i Sverige certifierade. Under året har Wihlborgs certifierat 20 befintliga fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift. Under det tredje kvartalet certifierades sju kontorsfastigheter. Av dessa var två fastigheter certifierade enligt LEED sedan tidigare, vilka därmed inte bidrar till ökad procentandel.

Certifieringsarbetet har även påbörjats på Wihlborgs befintliga bestånd i Danmark.

Leverantörsutvärderingar

Uppföljning och mätning av de leverantörer som är godkända enligt Wihlborgs krav på hållbarhetsarbete har fortsatt. Uppföljningen inkluderar de leverantörer som bolaget har ramavtal med, som därmed anlitas frekvent, och som anses tillhöra branscher som kan involvera större risker. Wihlborgs fortsätter ha dialog med våra leverantörer i syfte att öka andelen som är godkända på samtliga av våra hållbarhetskrav.

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/



G R E S B
REAL ESTATE
sector leader 2023



Utfall hållbarhetsmål

	Mått	Mål (per dec 2025)	2023	2022	2023	2022	2022
			jul-sep 3 mån	jul-sep 3 mån	jan-sep 9 mån	jan-sep 9 mån	jan-dec 12 mån
Miljöcertifieringar*	% lokalarea	> 90	67	46	67	46	49
Kunders rekommendationsvilja	% kunder	> 75	-	-	-	-	92
Sponsring med samhällsriktning	% sponsring	> 50	-	-	-	-	53
Förtroendeindex	% medarbetare	> 85	-	-	-	-	86
Energianvändning**	kWh/m ²	< 85	8,9	15,9	53,3	68,6	88,6
CO ₂ utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO ₂ e/m ²	< 1,0	0,11	0,23	0,82	0,74	1,35
Utvärdering leverantörer***	% godkända	100	78	-	78	-	-

*Kontor, Sverige

**Normalårskorrigerad energianvändning per kvm Atemp för 2023 respektive LOA för 2022

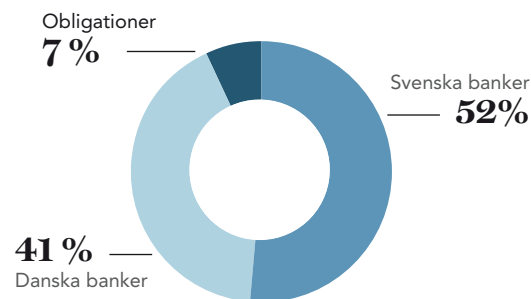
***Strategiska leverantörer (ca 40% av antalet leverantörer) som utför projekt/arbetar på våra fastigheter

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september 2023 till 22 771 Mkr (23 380) efter det att 953 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 39,4 procent (41,2).

Finansiering, september 2023

Total skuld: 28,3 Mdkr



Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 30 september uppgick till 28 317 Mkr (26 806) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,96 procent (2,59).

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

Lånens genomsnittliga räntebindingstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 30 september 2023 till 2,5 år (2,0). Genomsnittlig kapitalbindingstid inklusive lånelöften uppgick till 5,8 år (6,1). 7 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden. Under 2023 förfaller obligationslån om 350 Mkr till återbetalning och under första kvartalet 2024 ytterligare 1 150 Mkr.

Ränte- och låneförfallostruktur 30 september 2023

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2023	13 313	5,27	350	350
2024	3 052	2,90	5 594	5 594
2025	2 188	2,13	7 493	5 614
2026	1 252	1,62	6 045	5 611
2027	2 277	3,52	613	613
>2027	6 235	2,80	10 535	10 535
Totalt	28 317	3,92	30 630	28 317

*) 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 september 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	2 277	2,48
>2027	4 601	2,19
Totalt	12 271	1,49

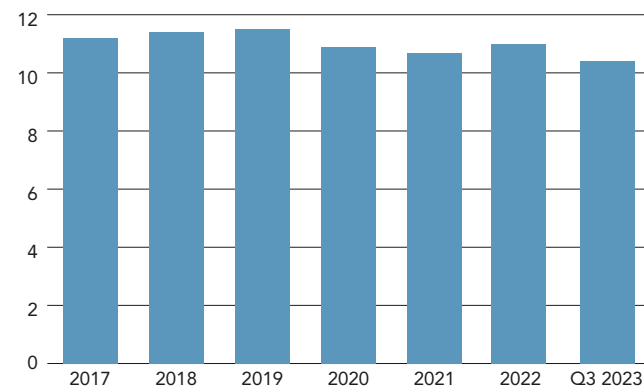
Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett minskat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till 651 Mkr (695).

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 10,4 gånger (11,0).

Låneskuld, netto/rörelseresultat



Wihlborgs har fått i uppdrag att uppföra en ny byggnad åt Malmö Universitet på fastigheten Malmö Amphitrite 1. Genomförandeavtalet avser genomförande av parallella arkitektuppdrag, projektering, byggnation och slutligen förhyrning. Byggnaden, som bl.a. ska innehålla ytor till kårens verksamhet, ska bidra till att stärka och utveckla Universitetsholmen som ett av Malmös universitetskluster. Projektet ingår inte i nettouthyrningen.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 219 (256) vid periodens slut, varav 63 (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 79 (77) tjänster i Malmö, 35 (38) i Helsingborg, 34 (32) i Lund och 71 (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 6 Mkr (11), 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.

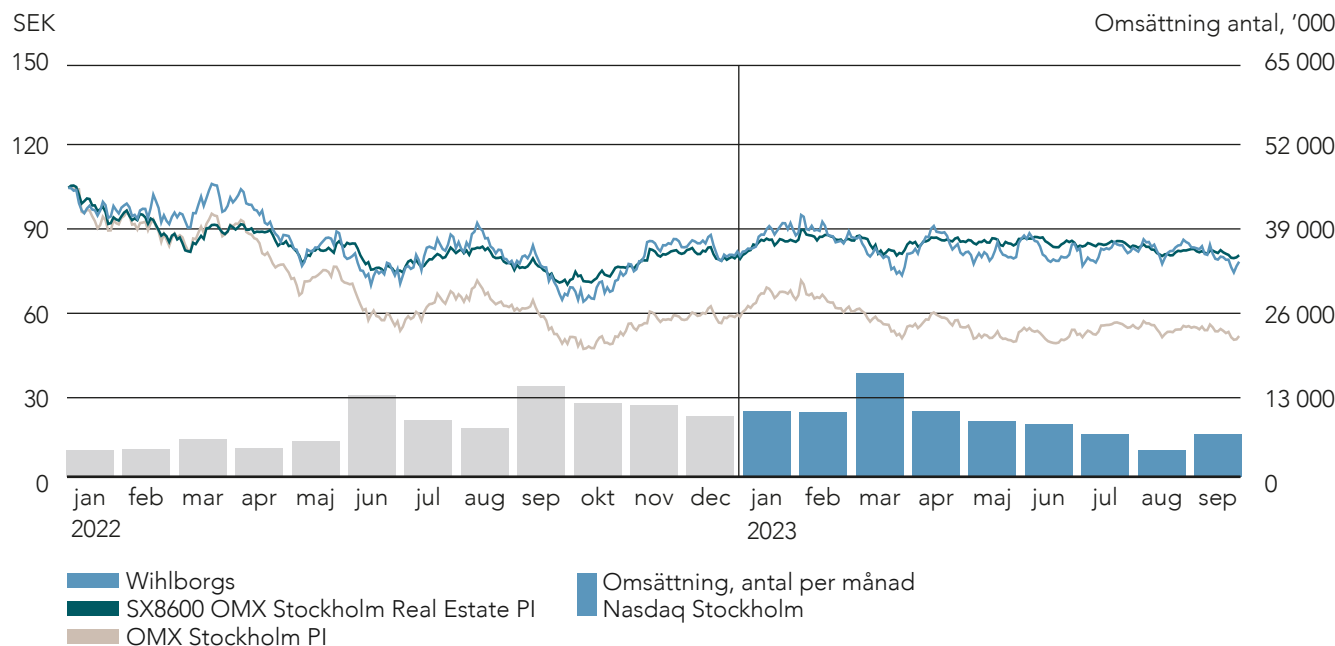
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 35 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 31 000.

Största ägarna i Wihlborgs 30 september 2023

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 076	11,1
Swedbank Robur fonder	18 249	5,9
SEB Investment Management	17 477	5,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	14 932	4,9
SHB fonder	10 152	3,3
Norges Bank	6 071	2,0
Nordea fonder	5 639	1,8
AMF fonder	4 564	1,5
Familjen Qviberg	4 471	1,5
Odin fonder	3 579	1,2
Övriga ägare registrerade i Sverige	85 575	27,8
Övriga ägare registrerade utomlands	102 642	33,3
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0

Kursutveckling

2022-01-01 – 2023-09-30



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.

Med hänsyn till konjunkurläget, hög inflation och fortsatt

viss oro på finansmarknaden finns en ökad sannolikhet för fortsatt stigande marknadsräntor och ökade avkastningskrav på fastighetsinvesteringar. Utöver ovanstående görs inga väsentliga förändringar av bolagets riskbedömning jämfört med det som beskrivs i årsredovisningen för 2022.

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.

Malmö den 24 oktober 2023

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Ulrika Hallengren, vd

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

Revisors granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari 2023 till 30 september 2023. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 24 oktober 2023

Deloitte AB, Richard Peters, Auktoriserad revisor.

Finansiella rapporter

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2023 jul-sep 3 mån	2022 jul-sep 3 mån	2023 jan-sep 9 mån	2022 jan-sep 9 mån	2022/2023 okt-sep 12 mån	2022 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	977	848	2 912	2 447	3 800	3 335
Driftskostnader	-126	-125	-411	-370	-562	-521
Reparation och underhåll	-33	-29	-93	-76	-132	-115
Fastighetskatt	-63	-67	-185	-169	-242	-226
Fastighetsadministration	-40	-33	-119	-103	-158	-142
Summa fastighetskostnader	-262	-254	-808	-718	-1 094	-1 004
Driftsöverskott	715	594	2 104	1 729	2 706	2 331
Central administration	-23	-23	-67	-67	-88	-88
Ränteintäkter	3	4	12	10	16	14
Räntekostnader	-266	-102	-697	-253	-843	-399
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-3	-5	-5
Resultatandel i joint ventures	5	3	32	9	31	8
Förvaltningsresultat	433	475	1 381	1 425	1 817	1 861
Värdeförändring fastigheter	-828	40	-915	412	-931	396
Värdeförändring derivat	11	59	-53	691	-90	654
Resultat före skatt	-384	574	413	2 528	796	2 911
Aktuell skatt	-5	-10	-20	-32	-32	-44
Uppskjuten skatt	87	-115	-70	-498	-151	-579
Periodens/årets resultat¹	-302	449	323	1 998	613	2 288
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-94	110	145	289	239	383
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	96	-106	-146	-285	-241	-380
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	-15	16	22	48	37	63
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	-13	20	21	52	35	66
Totalresultat för året¹	-315	469	344	2 050	648	2 354
Resultat per aktie ²	-0,98	1,46	1,05	6,50	1,99	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	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	56 036	54 488	55 179
Nyttjanderättstillgångar	137	146	146
Övriga anläggningstillgångar	433	387	391
Derivat	657	730	696
Kortfristiga fordringar	313	248	238
Likvida medel	162	343	159
Summa tillgångar	57 738	56 342	56 809
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 771	23 077	23 380
Uppskjuten skatteskuld	5 264	5 100	5 180
Låneskulder	28 317	26 816	26 806
Leasingskuld	136	144	144
Derivat	6	-	1
Övriga långfristiga skulder	39	45	43
Kortfristiga skulder	1 205	1 160	1 255
Summa eget kapital och skulder	57 738	56 342	56 809

Förändringar i eget kapital för koncernen			
Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Totalt eget kapital vid periodens början	23 380	21 948	21 948
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	23 380	21 948	21 948
Lämnad utdelning*	-953	-922	-922
Periodens resultat	323	1 998	2 288
Övrigt totalresultat	21	52	66
Totalt eget kapital vid periodens slut	22 771	23 077	23 380

*) Samtliga aktier är stamaktier

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag					
Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	715	594	2 104	1 729	2 331
Central administration	-23	-23	-67	-67	-88
Ej kassaflödespåverkande poster	-1	4	7	12	16
Erhållen ränta	3	4	12	36	40
Betald ränta	-267	-96	-674	-254	-406
Betald inkomstskatt	0	-1	-30	-10	-62
Förändring av rörelsefordringar	18	61	31	-54	-88
Förändring av rörelseskulder	-22	68	-160	31	199
Kassaflöde löpande verksamheten	423	611	1 223	1 423	1 942
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-114	-1 992	-134	-2 369	-2 438
Investeringar i befintliga fastigheter	-365	-428	-1 298	-996	-1 518
Avyttring av fastigheter	18	0	18	1	97
Förändring övriga anläggningstillgångar	-9	-1	-17	-1	-1
Kassaflöde investeringsverksamheten	-470	-2 421	-1 431	-3 365	-3 860
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	0	0	-953	-922	-922
Upptagna lån	740	2 619	3 984	7 512	8 194
Amortering låneskuld	-715	-908	-2 817	-4 617	-5 504
Förändring andra långfristiga skulder	-1	-1	-3	-3	-6
Kassaflöde finansieringsverksamheten	24	1 710	211	1 970	1 762
Periodens kassaflöde	-23	-100	3	28	-156
Likvida medel vid periodens början	185	443	159	315	315
Likvida medel vid periodens slut	162	343	162	343	159

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Hyesintäkter	977	964	971	888	848	804	795	770
Driftskostnader	-126	-111	-174	-151	-125	-115	-130	-118
Reparation och underhåll	-33	-30	-30	-39	-29	-23	-24	-34
Fastighetskatt	-63	-61	-61	-57	-67	-52	-50	-45
Fastighetsadministration	-40	-40	-39	-39	-33	-36	-34	-36
Driftsöverskott	715	722	667	602	594	578	557	537
Förvaltningsresultat	433	491	457	436	475	483	467	443
Periodens resultat	-302	370	255	290	449	733	816	1 668
Överskottsgrad, %	73,2	74,9	68,7	67,8	70,0	71,9	70,1	69,7
Direktavkastning, %	5,2	5,2	4,8	4,4	4,5	4,5	4,4	4,4
Soliditet, %	39,4	39,6	41,1	41,2	41,0	42,1	43,6	42,9
Räntabilitet på eget kapital, %	-5,3	6,4	4,4	5,0	7,9	12,9	14,6	31,6
Resultat per aktie, kr ¹	-0,98	1,20	0,83	0,94	1,46	2,38	2,66	5,43
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	1,41	1,60	1,49	1,42	1,55	1,57	1,52	1,44
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr ¹	1,38	1,31	1,29	1,69	1,99	1,07	1,57	1,82
EPRA NRV per aktie, kr ¹	89,07	90,41	92,08	90,64	89,28	87,60	88,52	86,33
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	85,8	86,3	86,2	86,6	75,4	81,7	111,4	119,0
Redovisat fastighetsvärde	56 036	56 629	55 701	55 179	54 488	51 760	50 618	50 033
Eget kapital	22 771	23 086	23 642	23 380	23 077	22 607	22 769	21 948
Balansomslutning	57 738	58 351	57 474	56 809	56 342	53 744	52 168	51 152

Se definitioner av nyckeltal på sidan 24-25.

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

Segmentsrapportering för koncernen januari–september

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Mkr										
Hyesintäkter	1 040	888	679	611	475	420	719	527	2 912	2 447
Fastighetskostnader	-236	-211	-169	-154	-138	-124	-264	-228	-808	-718
Driftsöverskott	804	677	510	458	336	296	454	299	2 104	1 729

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 2 104 Mkr (1 729) och resultat före skatt 413 Mkr (2 528) består av central administration -67 Mkr (-67), finansnetto -688 Mkr (-246), resultatandelar 32 Mkr (9) samt värdeförändringar fastigheter och derivat -968 (1 103).

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag			
Mkr	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Intäkter	167	158	219
Kostnader	-164	-157	-212
Rörelseresultat	3	1	7
Finansiella intäkter	974	1 836	2 506
Finansiella kostnader	-755	-511	-726
Resultat efter finansiella poster	222	1 326	1 787
Bokslutsdispositioner	-	-	297
Skatt	15	-144	-135
Periodens resultat	237	1 182	1 949

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag			
Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Andelar i koncernföretag	10 657	9 441	10 651
Fordringar hos koncernföretag	18 460	17 958	17 306
Derivat	657	730	696
Övriga tillgångar	294	295	291
Kassa och bank	24	213	41
Summa tillgångar	30 092	28 637	28 985
Eget kapital	7 055	7 005	7 772
Skulder till kreditinstitut	20 917	19 596	19 031
Derivat	6	-	1
Skulder till koncernföretag	1 893	1 815	1 962
Övriga skulder	221	221	219
Summa eget kapital och skulder	30 092	28 637	28 985

Koncernens nyckeltal				
Mkr	jan-sep 2023	jan-sep 2022	okt-sep 2022/2023	jan-dec 2022
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	1,9	11,8	2,7	10,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	3,1	5,8	3,4	5,5
Soliditet, %	39,4	41,0	39,4	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	6,6	3,1	5,6
Belåningsgrad fastigheter, %	50,5	49,2	50,5	48,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,2	1,2
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	1,05	6,50	1,99	7,44
Resultat före skatt per aktie, kr	1,34	8,22	2,59	9,47
EPRA EPS, kr	4,19	4,19	5,45	5,45
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	3,98	4,63	5,67	6,32
EPRA NDV per aktie, kr	74,07	75,06	74,07	76,05
EPRA NRV per aktie, kr	89,07	89,28	89,07	90,64
Börskurs per aktie, kr	76,45	67,35	76,45	78,50
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,10
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	3,9
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	-20,6
P/E-tal I, ggr	54,6	7,8	38,4	10,5
P/E-tal II, ggr	13,7	12,1	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	305	305	305	306
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	56 036	54 488	56 036	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	2 267 190	2 231 062	2 267 190	2 228 929
Hysesvärde, kr per kvm	1 884	1 678	1 884	1 871
Driftsöverskott, kr per kvm	1 250	1 091	1 250	1 245
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	92	92	92	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	93	93	93	93
Estimerad överskottsgrad, %	72	71	72	73
Medarbetare				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	219	256	219	256



"We shape our buildings, thereafter they shape us". Citatet är Winston Churchills och ett genomgående tema för Wihlborgs arrangemang under damtennisveckan i Båstad. Samtalen kretsade kring ämnen som hur vår fysiska miljö och byggnader påverkar oss människor och om tankarna bakom kontorshuset Vista (Bläckhornet 1) som byggs i Hyllie. I Båstad arrangerades också de årliga kapitalmarknadsdagarna där Wihlborgs är ett av värdbolagen.

Nyckeltal

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs presenterar på 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 2023 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	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	323	1 998	2 288
Omräknat till helårssiffror	431	2 664	2 288
Eget kapital, IB	23 380	21 948	21 948
Eget kapital, UB	22 771	23 077	23 380
Genomsnittligt eget kapital	23 076	22 513	22 664
Räntabilitet på eget kapital, %	1,9	11,8	10,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	413	2 528	2 911
Räntekostnader (inkl. värdeförändring räntederivat)	750	-438	-255
Summa	1 163	2 090	2 656
Omräknat till helårssiffror	1 551	2 787	2 656
Balansomslutning, IB	56 809	51 152	51 152
Balansomslutning, UB	57 738	56 342	56 809
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-6 465	-5 764	-5 764
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-6 508	-6 293	-6 465
Genomsnittligt sysselsatt kapital	50 787	47 719	47 866
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	3,1	5,8	5,5
Soliditet			
Eget kapital	22 771	23 077	23 380
Balansomslutning	57 738	56 342	56 809
Soliditet, %	39,4	41,0	41,2
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	1 381	1 425	1 861
Räntekostnader	700	256	404
Summa	2 081	1 681	2 265
Räntekostnader	700	256	404
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	6,6	5,6
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	28 317	26 816	26 806
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	56 036	54 488	55 179
Belåningsgrad fastigheter, %	50,5	49,2	48,6
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	28 453	26 972	26 962
Eget kapital	22 771	23 077	23 380
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,2

	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Resultat per aktie			
Periodens resultat	323	1 998	2 288
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	1,05	6,50	7,44
Resultat före skatt per aktie			
Resultat före skatt	413	2 528	2 911
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	1,34	8,22	9,47
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat	1 381	1 425	1 861
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-935	-769	-972
Skattepliktigt förvaltningsresultat	446	656	889
Beräknad skatt på dito	-93	-137	-186
Förvaltningsresultat efter avdrag för beräknad skatt	1 288	1 288	1 675
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA EPS, kr	4,19	4,19	5,45
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie			
Kassaflöde löpande verksamheten	1 223	1 423	1 942
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	3,98	4,63	6,32
EPRA NDV, per aktie			
Eget kapital	22 771	23 077	23 380
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NDV, per aktie, kr	74,07	75,06	76,05
EPRA NRV per aktie			
Eget Kapital	22 771	23 077	23 380
Uppskjuten skatteskuld	5 264	5 100	5 180
Derivat	-651	-730	-695
Summa	27 384	27 448	27 865
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	89,07	89,28	90,64

	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Aktiens direktavkastning			
Föreslagen utdelning, kr	-	-	3,10
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	78,50
Aktiens direktavkastning,%	-	-	3,9
Aktiens totalavkastning			
Börskurs per aktie vid årets början, kr	-	-	102,70
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	78,50
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	-24,20
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	3,00
Aktiens totalavkastning,%	-	-	-20,6
P/E-tal I			
Börskurs per aktie, kr	76,45	67,35	78,50
Resultat per aktie, kr	1,05	6,50	7,44
Omräknat till helårssiffror	1,40	8,67	7,44
P/E tal I, ggr	54,6	7,8	10,5
P/E-tal II			
Börskurs per aktie, kr	76,45	67,35	78,50
EPRA EPS	4,19	4,19	5,45
Omräknat till helårssiffror	5,59	5,59	5,45
P/E tal II, ggr	13,7	12,1	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 långivare tillsammans ställt till förfogande förräntas.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut. Nyckeltalet är ett mått på den finansiella styrkan.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket resultatet kan sjunka utan att 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, leasingskulder samt eventuella övriga räntebärande skulder. Nyckeltalet visar relationen mellan lånat och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

Direktavkastning

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

Låneskuld netto / rörelseresultat

Låneskulder minus likvida medel i balansräkningen, mätt vid fem mätillfällen (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

Börskurs per aktie dividerat 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 kontraktstocken första dagen efter periodens slut.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Estimerad direktavkastning

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

Hyresintäkter per m²

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Lika bestånd

Exkluderar fastigheter som såväl innevarande som jämförande period klassificerats som projekt/mark, förvärvat eller avyttrats.

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

Kalender

Bokslutskommuniké 2023.....	13 februari 2024
Delårsrapport jan-mar 2024.....	23 april 2024
Årsstämma	24 april 2024
Delårsrapport jan-jun 2024.....	8 juli 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 Q3 2023

Wihlborgs får Sveriges första NollCO2-certifiering för byggnad med labb.....	27 september 2023
Två matgrossister väljer Wihlborgsfastighet i Helsingborg	20 september 2023
Ny ledamot i Wihlborgs valberedning	16 augusti 2023
Delårsrapport jan-jun 2023: Rekordhögt driftsöverskott.....	10 juli 2023
Wihlborgs köper fastighet på Østerbro om 3 900 kvm	5 juli 2023
Wihlborgs delårsrapport januari-juni 2023 presenteras den 10 juli.....	3 juli 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 24 oktober 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

Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef

040-690 57 31, 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