

Kvartalsrapport  
januari – mars

**2024**

## Rekord i nya avtal

Hyresintäkterna ökade med 7  
procent till 1 040 Mkr (971)

Driftsöverskottet ökade med 8  
procent till 718 Mkr (667)

Förvaltningsresultatet uppgick till  
424 Mkr (457)

Periodens resultat uppgick till 348  
Mkr (255), motsvarande ett resultat  
per aktie\* om 1,13 kr (0,83)

EPRA NRV per aktie har på 12 måna-  
der ökat med 2 procent till 90,39 kr  
(92,08) 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 4,5 miljarder kronor. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



## Vår affärsidé

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



## Vår affärsmodell

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



## Vår hållbarhet

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

Fastighetsvärde Mdkr

56,8

Hyresintäkter Mkr

jan-mars

1 040

Driftsöverskott Mkr

jan-mars

718

Förvaltningsresultat Mkr

jan-mars

424



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 - mars 2024

Koncernens nyckeltal, Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
Hyresintäkter	1 040	971	3 950	3 881
Driftsöverskott	718	667	2 814	2 763
Förvaltningsresultat	424	457	1 714	1 747
Värdeförändring fastigheter	-59	-28	-1 243	-1 212
Värdeförändring derivat	103	-99	-357	-559
Periodens resultat	348	255	66	-27
Resultat per aktie, kr*	1,13	0,83	0,21	-0,09
Överskottsgrad, %	69	69	71	71
Soliditet, %	38,8	41,1	38,8	39,0
Uthyrningsgrad, %**	93	94	93	93
EPRA NRV per aktie, kr	90,39	92,08	90,39	89,17
Miljöcertifierad yta, % lokalarea, kontor Sverige	78	59	78	71
Energianvändning, kwh/m <sup>2</sup> Atemp normalårskorrigerad	32,6	32,8	83,1	83,3

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

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

## Finansiella mål

Mål	Utfall januari-mars 2024
🏠 Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2024 innebar 8,00 procent	6,2
🏠 Soliditet lägst 30 procent	38,8
🏠 Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger	2,5
🏠 Belåningsgrad högst 60 procent	50,5

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

# Gynnsamt utgångsläge för att möta framtidens behov

Den höga aktiviteten på hyresmarknaden fortsatte under det första kvartalet 2024. Vi satte ett nytt rekord för uthyrningen med nytecknade avtal till ett värde om 177 Mkr, 31 Mkr mer än under föregående kvartal som stod för det tidigare rekordet. Nettouthyrningen uppgick till 29 Mkr, vilket innebär att vi är uppe i 36 kvartal i rad med positiv nettouthyrning. I januari tecknade vi vårt största hyresavtal någonsin med Novo Nordisk som förhyr 62 000 kvm på Giroströget i Höje-Taastrup. Samtidigt som vi gläder oss åt en stor affär ska vi komma ihåg att det är en stor mängd mindre affärer som bygger vår helhet över tid. Det är också värt att notera att nettouthyrningen hade varit positiv även utan affären med Novo Nordisk.

Ytterligare ett rekord i kvartalet är att vi för första gången under ett enskilt kvartal har hyresintäkter överstigande en miljard. Hyresintäkterna uppgick till 1 040 Mkr, en ökning med 7 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Man kan då notera att den del av dessa intäkter som är ren hyra ökade med 10 procent medan serviceintäkterna, vilka huvudsakligen består av kostnader som förs vidare till hyresgästerna, minskade med 12 procent. Här spelar minskade intäkter från våra danska kantiner in, liksom lägre tilläggsdebitering för energi. Då vår målsättning är att minska den totala energianvändningen i våra fastigheter blir en naturlig följd att denna intäktsdel minskar.

Driftsöverskottet ökade med 8 procent till 718 Mkr vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent, vilken påverkats negativt av ovanligt höga kostnader för snöröjning. Koncernens genomsnittliga ränta ligger stabilt jämfört med föregående kvartal men betydligt över nivån för ett år sedan vilket innebär att räntenettet ökar till 272 Mkr. Därmed minskar förvaltningsresultatet med 7 procent till 424 Mkr.

## Ökad stabilitet på marknaden

Värdeförändringarna på fastigheter uppgick under kvartalet till -59 Mkr. Efter sju kvartal med stigande avkastningskrav har antagandena i värderingsmodellerna varit stabila under kvartalet. Transaktionsmarknaden fortsätter vara avvaktande med få avslut, men i takt med att förväntningarna på räntemarknaden förändras kan man anta att fler affärer går i mål. Även om vi utvärderar förvärvsmöjligheter prioriterar vi att utveckla egna projekt. Då får vi kontroll över kvalitén i produkten och stärker vårt fokus på flexibla och effektiva fastigheter. Bland nystartade projekt vill jag gärna nämna Bilrutan 5 i Landskrona där vi uppför en logistikanläggning om nästan 10 000 kvm till Dachser som tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Gällande finansiering kan vi konstatera att marknaden för företagsobligationer har förbättrats avsevärt under de senaste månaderna. Det innebär att vi, efter att inte ha emitterat obligationer på cirka två år, åter har gjort några obligationsemissioner vilka i belopp motsvarar de obligationsförfall vi haft under det första kvartalet. Tillgången till kapital via bankerna bedömer jag som fortsatt god, men på marginalen är det bra att ha tillgång även till obligationsmarknaden.

## Medarbetares insatser ger resultat

Under kvartalet har vi haft ett fortsatt fokus på att energieffektivisera beståndet. Vår egen kylvärmepumpsinnovation, den så kallade "Jannelösningen" efter en av våra medarbetare, har bidragit till energibesparingar i flera fastigheter med cirka 30 procent. I Bricks på Ideon i Lund har lösningen varit en bidragande faktor till att fastighetens energistandard kunnat höjas från klass E till A på ett års tid.

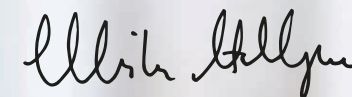
Även vårt intensifierade arbete med att öka andelen godkända leverantörer enligt våra hållbarhetskrav har gett goda resultat. Genom dialog och samverkan med leverantörerna har andelen ökat från 72 till 85 procent sedan förra kvartalet. På den svenska sidan når 99 procent av leverantörerna upp till kraven.

**”Även under en tid präglad av flera utmaningar har vi lyckats flytta våra positioner i en positiv riktning.”**

## Fortsatt efterfrågan på hög kvalitet

Man kan läsa konsultrapporter om ökande vakanser i Sveriges största städer, så även i Malmö. Tittar man på detaljerna kan man se att Wihlborgs vakanser i Malmö minskar, medan andra aktörer ökar sina. Generellt är det lokaler av lägre kvalitet i sämre lägen som blir lidande, medan det finns fortsatt efterfrågan på hög kvalitet i bra läge. Det rimmar väl med de många dialoger vi har med hyresgäster om hur de som arbetsgivare kan erbjuda sina anställda lokaler som skapar förutsättningar för trivsel, effektivitet och innovation.

Även under en tid präglad av flera utmaningar har vi lyckats flytta våra positioner i en positiv riktning. Det gör att när yttre faktorer som konjunktur och ränteläge förbättras befinner vi oss i ett gynnsamt läge med goda förutsättningar att accelerera. Och det kommer vi att göra. Självklart har vi utmaningar att ta tag i, men mot bakgrund av en stor mängd konstruktiva diskussioner med hyresgäster och de spännande projekt vi utvecklar ser jag goda möjligheter för Wihlborgs att fortsätta växa och att ytterligare stärka vår position i Öresundsregionen.



Ulrika Hallengren, vd



## Marknadskommentar

Årets första kvartal har präglats av att flera centralbanker lämnat räntan oförändrad vilket indikerar att räntetoppen nu är passerad. Inflationen i Sverige har fortsatt att falla och för mars 2024 var KPI och KPIF nere på 4,1 % respektive 2,2 %. I Danmark är den generella prisökningstakten nere på 0,9 % för mars och kärninflationen är på 1,7 %. Sveriges Riksbank förväntas göra de första räntesänkningarna till sommaren och i takt med att obligationsmarknaden fungerar allt bättre finns det ljusglimtar som talar för en bättre transaktionsmarknad.

I Konjunkturbarometern för mars 2024 syns ökad optimism och det är hushåll och tjänstesektorn som utvecklats starkast, medan bygg och anläggning fortsätter att minska. De alltmer positiva tongångarna i tjänstesektorn syns även i Silf/Swedbanks inköpsindex där indexnivån är på den högsta på två år. Samma gäller för industrisektorn vars inköpsindex steg till 50,0. Nivån indikerar en balans mellan tillväxt och nedgång. Även om läget har förbättrats åtta kvartal i rad tynger fortsatt en svag konjunktur i Tyskland.

### Hyresmarknaden

I SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det första kvartalet 2024 ökar topphyran i Malmö med 100 kr/m<sup>2</sup> mot tidigare kvartal till 3 275 kr/m<sup>2</sup>. Avkastningskravet på bästa läge har ökat till 5,0 % i det första kvartalet från 4,75 % under föregående kvartal. Majoriteten tror nu på oförändrade avkastningskrav på ett års sikt mot tidigare stigande.

Citymark redovisar i sin senaste marknadsundersökning historiskt höga vakanser i Stockholm, Göteborg och Malmö. I centrala Malmö ökar vakansgraden till 10,2 %. Samtliga delmarknader har ökad vakans utom Hyllie där vakansgraden sjunker något.

Colliers redovisar i Storköpenhamnsområdet oförändrade hyror för kontor på 1 250 DKK/m<sup>2</sup>. Direktavkastningen har stigit från 5,25 %, till 5,5 % i det fjärde kvartalet. Vakansen har sjunkit från 5,1 % till 5,0 %. Enligt Colliers bedömer flera investerare att prisjusteringarna nu är över. De mest efterfrågade segmenten är fortfarande bostäder samt lager- och logistikfastigheter. För kontorsfastigheter är intresset ganska starkt för centralt belägna fastigheter och fortsatt svagare för mer sekundärt belägna fastigheter.

### Fastighetsmarknaden

Enligt Colliers har den svenska fastighetsmarknaden omsatt 22 Mdkr under det första kvartalet 2024, vilket är en ökning med 24 % jämfört med året innan. I Helsingborg har Catena förvärvat DSV:s anläggning på Ättekulla för 398 mkr. Affären är en sale-and leaseback (10-årigt hyresavtal) och den nyproducerade byggnaden är på 29 300 m<sup>2</sup>. Driftsöverskottet anges till 23-24 mkr vilket indikerar en direktavkastning på 5,75-6,0 %.

I Danmark uppgick volymen under det första kvartalet 2024 till 3,8 miljarder DKK, vilket är en minskning med 4 % mot 2023. Corem har under kvartalet sålt en fullt uthyrd utbildningsfastighet på 19 300 m<sup>2</sup> till Capman för 890 mkr. Niam har förvärvat en fullt uthyrd kontorsfastighet till Novo Nordisk i Gladsaxe. Priset för den 7 300 m<sup>2</sup> stora fastigheten var 130 mdkk, dvs cirka 18 000 DKK/m<sup>2</sup>.

# Intäkter, kostnader och resultat

## Januari-mars 2024

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

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 040 Mkr (971) vilket motsvarar en ökning med 7 procent. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 111 Mkr (126). Under kvartalet har engångsersättningar avseende förtida avflytt påverkat intäkterna positivt med 20 Mkr. Indexuppräkningsarna i det svenska beståndet görs per den 1 januari, medan de i det danska beståndet sker vid olika tillfällen under året. Av minskningen i tilläggsdebiteringar beror 6 Mkr på effekt av den årliga avräkning för tilläggsdebitering som görs efter årsskiftet. Serviceintäkterna från den danska kantinverksamheten har minskat då denna från och med 1 mars 2023 drivs av en extern part.

En sammanställning av förändringen av hyresintäkterna jämfört med föregående år framgår av nedanstående tabell.

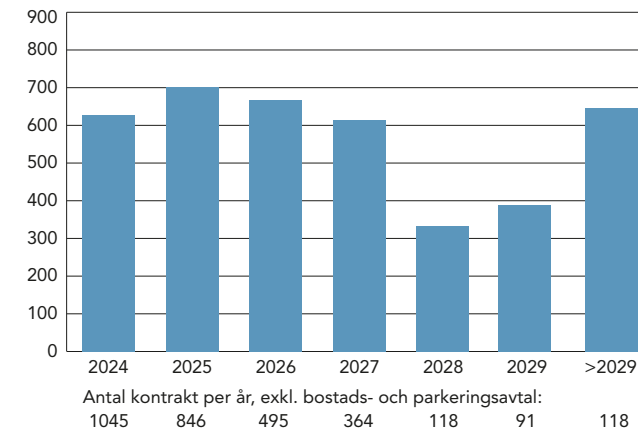
Hyresintäkter januari-mars 2023	971
Index	48
Ersättning förtida avflytt	20
Förvärv	2
Valutaeffekt	1
Tilläggsdebiteringar	-7
Kantinverksamheten	-8
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m	13
Hyresintäkter januari-mars 2024	1 040

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

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 177 Mkr (77). Periodens uppsägningar har uppgått till 148 Mkr (72). Detta innebär en nettouthyrning om 29 Mkr (6).

## Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 mars 2024

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



## Tio största hyresgästerna 31 mars 2024

# 20 %

av hyresintäkterna kommer från de tio största hyresgästerna

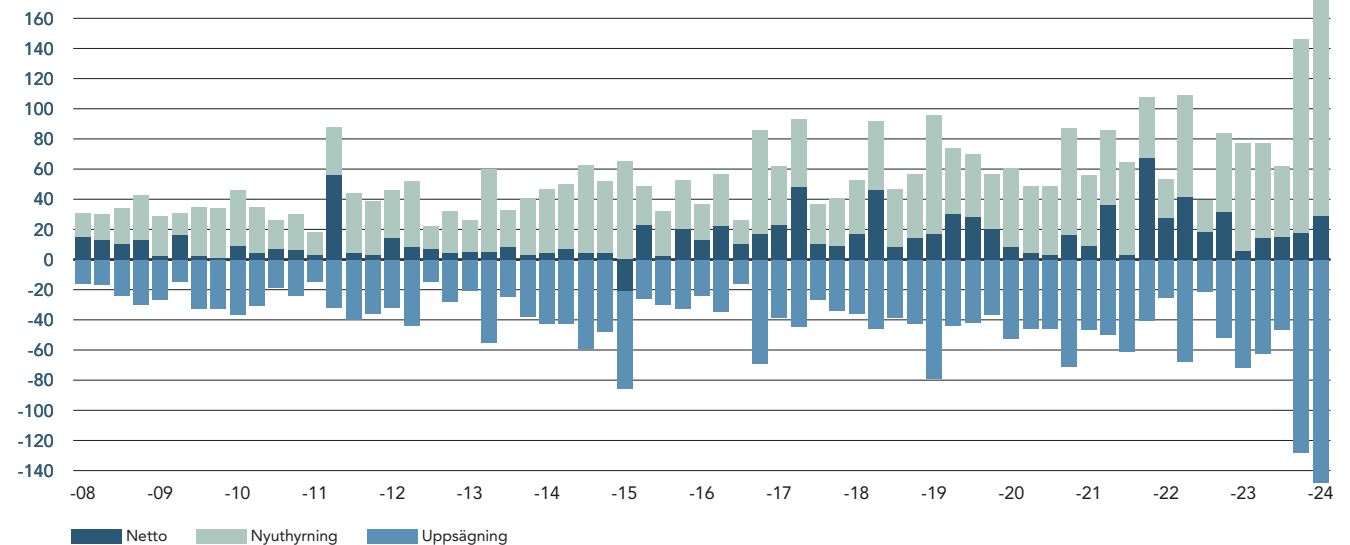
# 23 %

av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster

- Byggningsstyrelsen
- Försäkringskassan
- Helsingborgs stad
- Lunds universitet
- Malmö stad
- Malmö universitet
- Novo Nordisk
- Region Skåne
- SAAB AB
- Trygg-Hansa

## Nettouthyrning, kvartalsvis

Mkr



## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader ökade med 18 Mkr till 322 Mkr (304). Driftskostnaderna ökade med 5 Mkr varav de största posterna är snö, el och värme som ökade med 12 Mkr, medan kostnaderna för kantinverksamheten minskade med 10 Mkr. Hyresförlusterna uppgick under perioden till 1 Mkr (2). Omtaxering i Danmark har ökat fastighetsskatten med 5 Mkr. I kvartalshistoriken på sidan 21 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 718 Mkr (667) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (69). Valutakurseffekter har påverkat med 1 Mkr (7).

## Central administration

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

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -272 Mkr (-188), varav ränteintäkterna uppgick till 8 Mkr (4). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 280 Mkr (192). Tomträttsavgälden uppgick till 1 Mkr (1). Under perioden var nettoflödet hänförliga till räntederivaten positiva med 81 Mkr (51). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 4,00 procent, jämfört med 3,98 procent vid årsskiftet.

## Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 1 Mkr (2). Förvaltningsresultatet uppgick till 424 Mkr (457).



Space (Kunskapen 1) i Science Village i Lund utnämndes i mars till Årets Bygge 2024 i kategorin Hotell och Kontor av branschtidningen Bygginindustrin och branschmötesplatsen Construction Summit. Det är de 18 bästa byggprojekten i Sverige, uppdelade på sex kategorier, som gjort upp om titeln. Arkitekt: FOJAB och Frøslee AB.

## Resultat före skatt

Resultat före skatt, d.v.s. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 468 Mkr (330). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -59 Mkr (-28). Förändrade marknadsräntor har inneburit värdeförändringar på derivat om 103 Mkr (-99), varav 106 Mkr (95) är hänförliga till räntederivat och -3 Mkr (-3) till andra finansiella poster.

## Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 348 Mkr (255). Den totala skatten uppgick till -120 Mkr (-75), varav aktuell skatt -10 Mkr (-7) och uppskjuten skatt -110 Mkr (-68).

# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 31 mars 2024

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 mars 2024.

Hysesintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 april 2024.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 2024, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 31 mars 2024 av 305 fastigheter (305) med en uthyrbar yta om 2 279 000 m<sup>2</sup> (2 279 000). 6 av fastigheterna (6) innehåller med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 56 750 Mkr (55 872), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 4 458 Mkr (4 408) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 4 088 Mkr (4 043). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, med 5,6 procent i lika bestånd och kontrakterade hyresintäkter ökade med 5,0 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 94 procent (93) och för logistik/produktion till 90 procent (91). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 82 respektive 15 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 3 100 Mkr (3 081) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 53 673 Mkr (53 078) innebär en aktuell direktavkastning om 5,8 procent (5,8). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,6 procent (5,6) för kontor/butik och 6,6 procent (6,9) för logistik/produktion.

## Hyresutveckling

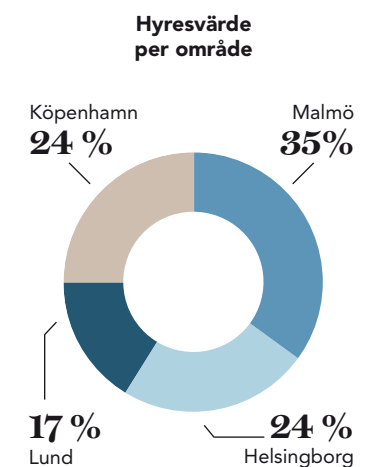
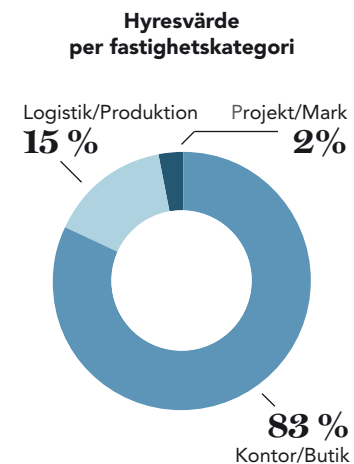
### Hyresutveckling hela beståndet

	2024-04-01, Mkr	2023-04-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	4 458	4 191	+6,4
Hyresintäkter	4 088	3 860	+5,9

### Hyresutveckling lika bestånd\*

	2024-04-01, Mkr	2023-04-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 380	3 201	+5,6
Hyresintäkter	3 128	2 979	+5,0

\*Exklusive projekt & mark samt exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter.





**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	50	462	19 029	1 356	2 932	96	1 300	1 001	77	1 043	5,5
Logistik/Produktion	31	146	2 147	183	1 254	94	172	132	77	142	6,6
Projekt & Mark	21	25	1 143	24	962	-	2	-8	-	-4	-
<b>Totalt Malmö</b>	<b>102</b>	<b>633</b>	<b>22 318</b>	<b>1 563</b>	<b>2 468</b>	<b>94</b>	<b>1 474</b>	<b>1 125</b>	<b>76</b>	<b>1 182</b>	<b>5,3</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/Butik	37	278	8 188	662	2 380	92	610	466	76	484	5,9
Logistik/Produktion	57	380	3 856	401	1 055	87	348	246	71	266	6,9
Projekt & Mark	12	8	543	12	1 513	-	8	5	-	6	-
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>106</b>	<b>666</b>	<b>12 587</b>	<b>1 074</b>	<b>1 614</b>	<b>90</b>	<b>966</b>	<b>717</b>	<b>74</b>	<b>756</b>	<b>6,0</b>
<b>Lund</b>											
Kontor/Butik	27	243	8 550	717	2 947	90	648	456	70	499	5,8
Logistik/Produktion	4	23	272	23	1 002	98	22	16	73	18	6,7
Projekt & Mark	3	7	411	15	2 130	-	1	-4	-	-2	-
<b>Totalt Lund</b>	<b>34</b>	<b>273</b>	<b>9 233</b>	<b>755</b>	<b>2 764</b>	<b>89</b>	<b>672</b>	<b>468</b>	<b>70</b>	<b>515</b>	<b>5,6</b>
<b>Köpenhamn</b>											
Kontor/Butik	50	577	10 715	938	1 626	94	879	567	64	596	5,6
Logistik/Produktion	9	61	916	72	1 185	97	70	49	70	51	5,6
Projekt & Mark	4	69	981	56	810	-	26	5	-	5	-
<b>Totalt Köpenhamn</b>	<b>63</b>	<b>707</b>	<b>12 612</b>	<b>1 067</b>	<b>1 508</b>	<b>91</b>	<b>976</b>	<b>620</b>	<b>64</b>	<b>652</b>	<b>5,2</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>305</b>	<b>2 279</b>	<b>56 750</b>	<b>4 458</b>	<b>1 956</b>	<b>92</b>	<b>4 088</b>	<b>2 930</b>	<b>72</b>	<b>3 105</b>	<b>5,5</b>
<b>Totalt exklusive projekt och mark</b>	<b>265</b>	<b>2 170</b>	<b>53 673</b>	<b>4 351</b>	<b>2 005</b>	<b>93</b>	<b>4 050</b>	<b>2 932</b>	<b>72</b>	<b>3 100</b>	<b>5,8</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>	357 709	39 236	168 458	49 256	18 482	633 140	28
Helsingborg <sup>2</sup>	222 456	73 735	313 259	44 265	12 095	665 810	29
Lund <sup>3</sup>	208 281	13 404	36 062	5 554	9 664	272 965	12
Köpenhamn <sup>4</sup>	522 112	8 396	125 827	12 508	38 485	707 328	31
<b>Totalt</b>	<b>1 310 557</b>	<b>134 771</b>	<b>643 606</b>	<b>111 583</b>	<b>78 726</b>	<b>2 279 243</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

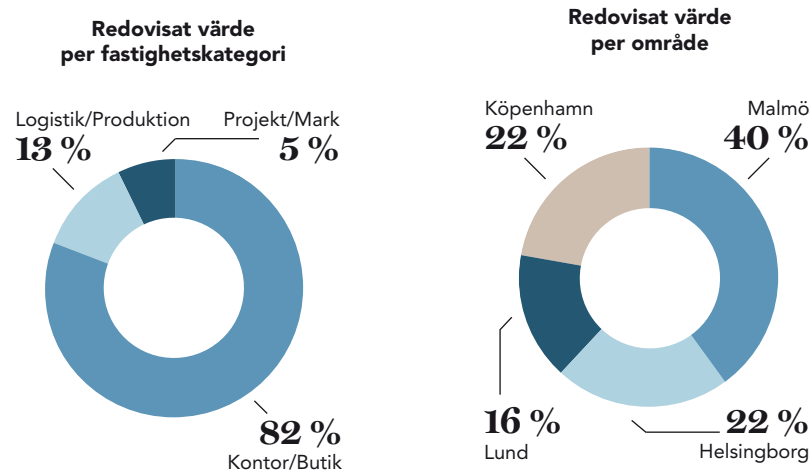
4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell

## Värdeförändringar fastigheter

Vid värderingen per 31 mars 2024 har samtliga fastigheter värderats internt. Värderingen har inneburit en värdeförändring om -59 Mkr (-28) vilket motsvarar 0,1 procent av fastighetsvärdet. Sedan årsskiftet har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans, driftskostnadsutveckling och avkastningskrav i huvudsak varit oförändrade. Positiv nettouthyrning samt färdigställande av projekt har haft en positiv inverkan på värderingarna medan underhållsinvesteringar och vissa avflyttningsrisker påverkat negativt.

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

Per den 31 mars 2024 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 56 750 Mkr (58 872).

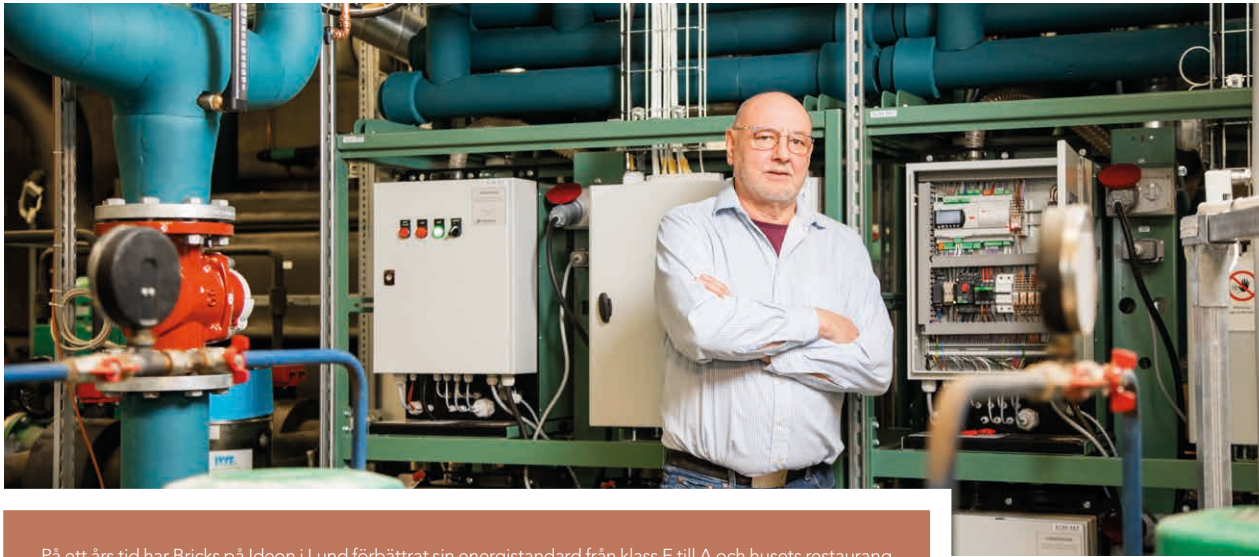


### Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2024	55 872
Förvärv	-
Investeringar	470
Avyttringar	-
Värdeförändring	-59
Valutaomräkningar	467
<b>Redovisat värde 31 mars 2024</b>	<b>56 750</b>



I slutet av mars togs det första spadtaget för logistikföretaget Dachser's nya anläggning i Landskrona. Anläggningen, som blir Wihlborgs första i Landskrona, innefattar 9 600 kvm fördelat på cross dock terminal, logistiklager och kontor.



På ett års tid har Bricks på Ideon i Lund förbättrat sin energistandard från klass E till A och husets restaurang Bricks Eatery halverat sin elanvändning. Den åtgärd som gjort störst skillnad för energianvändningen i fastigheten är installationen av Wihlborgs egen "Jannelösning", en unik kylvärmepump som återvinner värmen och kylan i fastigheten tillsammans med befintligt fjärrvärme- och fjärrkylsystem. Innovationen är uppfunnen av Jan Larsson, projektledare för kyl- och värmelösningar på Wihlborgs



## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 470 Mkr (391). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 4 063 Mkr, varav 1 352 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 478 Mkr (346) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 448 Mkr (341) uppgick vid periodens utgång till 2 965 Mkr (2 832).

### Pågående projekt >50 Mkr, 31 mars 2024

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2024-03-31, Mkr
Tomaten 1	Logistik/Produktion	Lund	Q2 2024	6 400	100	137	124
Rausgård 21	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q3 2024	25 000	100	420	318
Snårskogen 5	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q3 2024	3 600	100	78	46
Bilrutan 1	Logistik/Produktion	Landskrona	Q4 2024	9 600	100	159	2
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q3 2025	17 000	100	302	11
Christianusvej 11	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q4 2025	11 600	100	390	64
Börshuset 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2025	6 000	60	289*	19
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2025	16 600	15	884	315
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2026	10 100	0	448	16
<b>Summa</b>				<b>105 900</b>		<b>3 107</b>	<b>915</b>

\*Exklusive mark



Börshuset 1 (illustration)

## Fastighetstransaktioner

Under det första kvartalet har Wihlborgs varken förvärvat eller avyttrat några fastigheter.



Bläckhornet 1 (illustration)



Posthornet 1 (illustration)

# Hållbara affärer

## Aktuellt under kvartalet

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

### Klimatkrav vid upphandling

Wihlborgs ska halvera hela verksamhetens koldioxidutsläpp till år 2030 och uppnå nettonoll utsläpp år 2045. Med vetenskapen att majoriteten av utsläppen uppstår i samband med Wihlborgs projekt, primärt vid tillverkningen av byggmaterial, ligger mycket av verksamhetens fokus här. För att minska de utsläpp som genereras i projektverksamheten är det viktigt att ställa rätt krav redan i upphandlingar.

Wihlborg ställer tydliga krav på utsläppsgränser vid nyproduktion. För att lyckas minska de utsläpp som uppstår i Wihlborgs projektverksamhet finns dessutom en modell för klimat kalkyl i samtliga projekt över 1 Mkr. Projektens koldioxidutsläpp beräknas och entreprenörer ska, redan i anbudsskedet, identifiera förbättringsåtgärder som kan vidtas för att minska klimatpåverkan.

Klimatkalkyler som är framtagna i ett tidigt skede ger Wihlborgs projektledare ett beslutsunderlag för att kunna projektera och bygga med en så liten klimatpåverkan som möjligt. Följaktligen, för att fatta välinformerade beslut baserat på dessa beräkningar, behöver de personer som är involverade i projekten ha god förståelse för vad beräkningarna visar. Därför har samtliga projektledare genomgått en introduktionsutbildning i klimatberäkningar under kvartalet. Även regionchefer, fastighetschefer, förvaltare och driftsansvariga har fått en liknande grundutbildning i klimatkalkyler.

Klimatkalkylerna är också ett viktigt underlag i dialogen med hyresgäster om t.ex. hyresgästanpassningars klimatpåverkan.

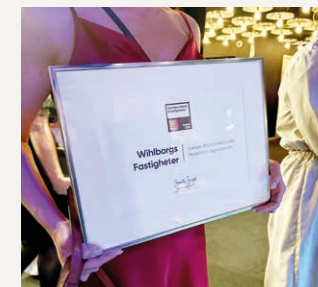
### Utredning om batterilager

Pågående omställning mot elektrifiering av bland annat transportsektorn ökar samhällets elbehov. Det ökade behovet utmanar elnätets frekvensbalans samt kapacitet att överföra elen kraftigt. Genom att lagra energi i batterier kan batterierna agera utjämnande på elnätet och samtidigt stabilisera frekvensen.

Nyligen tecknade Wihlborgs en avsiktsförklaring med det kommunala energibolaget Öresundskraft med målsättning att installera ett batterilager i Wihlborgs fastighet Ametisten 5 i Helsingborg. Att fastigheten lämpar sig för ändamålet beror dels på att kapaciteten i det omgivande elnätet är god, dels på att fastighetens stora solcellsanläggning kan ladda batteriet.

Energien i batteriet kan användas på fastigheten även när solen inte skiner tillräckligt för att generera energi. Batteriet kan även ha en hjälpsam funktion vid tillfällen av effektbrist i elnätet och avlasta det när behovet uppstår.

Wihlborgs ska redovisa enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) för det finansiella året 2025. Arbete pågår med att förbereda verksamheten till rapporteringskravet. Under kvartalet har en så kallad dubbel materialitetsanalys inletts, med syfte att identifiera vilka hållbarhetsaspekter som är väsentliga för verksamheten.



I den senaste medarbetarundersökningen som genomförs i samarbete med Great Place to Work framgår att 98 procent av medarbetarna i Sverige tycker att Wihlborgs allt sammantaget är en riktigt bra arbetsplats. När Great Place to Work den 18 april offentliggjorde listan över Sveriges bästa arbetsplatser 2024 hamnade Wihlborgs på plats 15 bland medelstora organisationer. Även i den danska motsvarigheten placerade sig Wihlborgs A/S på plats 15. Hannes Ivarsson, Ivan Bicanic, Britta Nordin, Susanna Lirbank, Svetislav Joksimovic, Tove Gleisner, Nicklas Möller, Jimmy Johansson och Agnes Lindholm var på plats i Stockholm och tog emot priset.

## Kvartalets resultat

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

### Energianvändning

Energiintensiteten på kvartalet var 32,6 kWh/ kvm Atemp. Det är en marginell minskning jämfört med utfallet samma kvartal föregående år. Majoriteten av energin som används går till fjärrvärme (80 procent) och fastighetsel (13 procent).

Wihlborgs fortsätter att fokusera på att energieffektivisera beståndet. Exempelvis har kylvärmepumpsinstallationer, den så kallade Jannelösningen, haft en positiv påverkan på energiprestandan i flertalet fastigheter. Denna lösning har minskat energiintensiteten med 31 respektive 27 procent på Skrovet 6 och Nya Vattentornet 4 jämfört med föregående år. Konvertering till luft/vattenvärmepump på Grytan 3 har resulterat i 39 procent reducerad energiintensitet.

För att minska mängden köpt energi och öka andelen förnybar energi investerar Wihlborgs i solcellsanläggningar på fastigheterna. Dessa solcellanläggningar har en sammanlagd effekt på drygt 5 MWp. Trots ett kvartal med begränsat antal soltimmar har dessa genererat 413 MWh, motsvarande 4 procent av Wihlborgs totala behov av fastighetsel. Under kvartalet har nya solcellsanläggningar motsvarande 439 kWp installerats.

### Koldioxidutsläpp

Koldioxidutsläppen inom Scope 1 och 2 under kvartalet uppgår till 0,32 kg CO<sub>2</sub>e/ kvm LOA (0,49). Minskningen av dessa utsläpp jämfört med samma kvartal föregående år beror primärt på reducerade utsläpp från Wihlborgs bestånd i Danmark.

Majoriteten av Wihlborgs utsläpp inom Scope 1 och 2 härrör från den naturgas och fjärrvärme som åtgår i det danska beståndet. Att reducera utsläppen inom scope 1 och 2 i det danska beståndet är därmed beroende av att fjärrvärmeverkens utsläpp minskar samt att andelen biogas i förhållande till naturgas i gasnätet ökar. Utsläppen från den svenska verksamheten inom Scope 1 och 2 motsvarar endast 0,03 kg CO<sub>2</sub>e/ kvm.

### Certifieringar

Andelen hållbarhetscertifierade fastigheter i Wihlborgs svenska bestånd fortsätter öka. Vid periodens slut var 78 procent (59) av kontorsfastigheternas yta certifierad. Under kvartalet har elva befintliga fastigheter, motsvarande sju procent av ytan, certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift. Dessutom har Bläckhornet 1 (Vista) mottagit certifieringar enligt WELL och NollCo<sub>2</sub>. Ett arbete med att certifiera ytterligare 16 befintliga fastigheter pågår. Målsättningen är att 90 procent av kontorsytan i det svenska beståndet ska vara certifierat år 2025.

I slutet av 2023 påbörjades arbetet med att hållbarhetscertifiera fastigheter i Wihlborgs bestånd i Danmark. Detta arbete fortlöper enligt plan.

### 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, och som därmed anlitas frekvent, samt de bolag som anses tillhöra branscher som kan involvera större risker. Arbetet med att öka andelen godkända leverantörer har intensifierats i Wihlborgs svenska verksamhet under kvartalet. Genom internt samarbete samt dialog och samverkan med leverantörerna har andelen som är godkända på samtliga av våra hållbarhetskrav ökat till 85 (72) procent. Motsvarande siffra för den svenska verksamheten är 99 procent.

### Utfall hållbarhetsmål

	Mått	Mål (per dec 2025)	2024	2023	2023
			jan-mar, 3 mån	jan-mar, 3 mån	jan-dec, 12 mån
Hållbarhetscertifieringar <sup>1</sup>	% lokalarea, kontor	> 90	78	59	71
Energianvändning <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	< 85	32,6	32,8	83,3
CO <sub>2</sub> utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	< 1,0	0,32	0,49	1,27
- Varav Sverige	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>		0,03	0,02	0,22
Utvärdering leverantörer <sup>3</sup>	% godkända	100	85	72	78
Kunders rekommendationsvilja <sup>1</sup>	% kunder	> 75	-	-	83
Sponsring med samhällsriktning <sup>1</sup>	% sponsring	> 50	-	-	51
Förtroendeindex	% medarbetare	> 85	-	-	90

1) Sverige

2) Normalårskorrigerad energianvändning per kvm Atemp för 2024 respektive LOA för 2023

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

## Wihlborgs hållbarhetsrapportering

Wihlborgs sammanställer en årlig hållbarhetsrapport upprättad enligt årsredovisningslagen, GRI Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR), samt TCFD:s riktlinjer för rapportering av klimatrelaterade risker. I varje kvartalsrapport redovisas en uppföljning av Wihlborgs prioriterade hållbarhetsfrågor och -mål samt informeras om aktuella aktiviteter och händelser kopplat till hållbarhetsagendan. 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/)

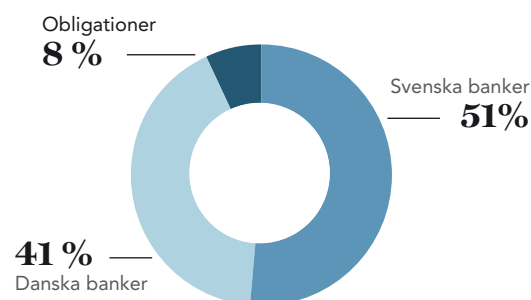


# Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2024 till 22 770 Mkr (22 391). Soliditeten uppgick till 38,8 procent (39,0).

## Finansiering, mars 2024

Total skuld: 28,7 Mdkr



## Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 31 mars uppgick till 28 652 Mkr (27 949) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 4,00 procent (3,98).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 28,7 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 50,5 procent (50,0) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 31 mars 2024 till 2,6 år (2,8). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 5,9 år (6,0). 8 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden. Under resterande del av 2024 förfaller obligationslån om 44 Mkr till återbetalning.

## Ränte- och låneförfallstruktur 31 mars 2024

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2024	14 311	4,92	4 444	3 134
2025	1 788	1,56	4 338	3 838
2026	2 102	2,69	11 072	9 918
2027	2 279	3,65	1 115	1 115
2028	2 679	3,70	634	634
>2028	5 492	2,94	10 014	10 014
<b>Totalt</b>	<b>28 652</b>	<b>3,95</b>	<b>31 616</b>	<b>28 652</b>

\*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

## Räntederivatportfölj 31 mars 2024

Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2024	1 788	0,41
2025	1 788	0,42
2026	2 102	2,35
2027	2 279	2,48
2028	2 679	2,53
>2028	3 891	2,35
<b>Totalt</b>	<b>14 527</b>	<b>1,93</b>

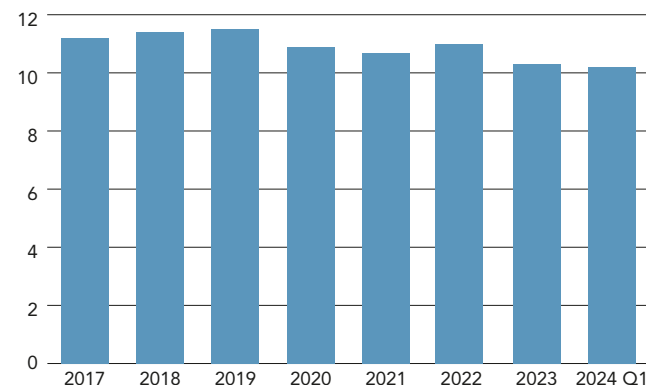
Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett ökat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till 254 Mkr (148).

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

Se sid 100 i årsredovisningen för 2023 för värderingsmetodik räntederivat.

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

## Låneskuld, netto/ EBITDA



Den populära restaurangkedjan Laziza är redan idag hyresgäst hos Wihlborgs i Dockan och öppnar ny restaurang Vista (Bläckhornet 1) i slutet av 2025. Efter sommaren öppnar de dessutom sin första restaurang utanför Malmö genom att slå upp dörrarna i Alfahuset (Studentkåren 2) på Ideon i Lund. Ett helt nytt inslag i serviceutbudet i det tech-intensiva området. På bilden syns Sadoo Iskandarani, grundare av Laziza.



# Övrigt

## Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 225 (218) vid periodens slut, varav 64 (61) inom fastighetservice.

Av heltidstjänsterna finns 84 (81) tjänster i Malmö, 35 (35) i Helsingborg, 31 (31) i Lund och 75 (71) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 40 procent (39).

## Moderbolaget

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

Moderbolaget har under perioden investerat 3 Mkr (0), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier och andelar i joint ventures. Se sidan 21 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

## Andelar i andra bolag

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

## Största ägare i Wihlborgs

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

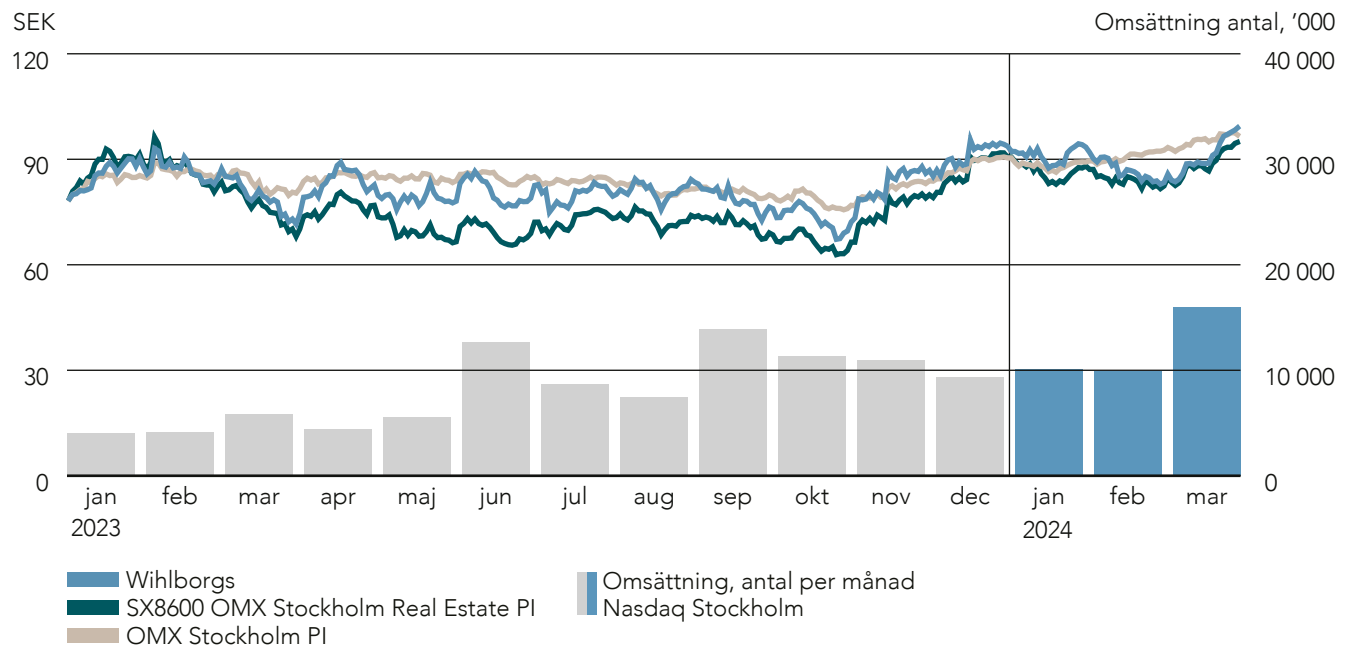
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 34 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 31 000.

### Största ägarna i Wihlborgs 31 mars 2024

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 077	11,1
Swedbank Robur fonder	18 683	6,1
SEB Investment Management	16 028	5,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	12 718	4,1
SHB fonder	9 632	3,1
Nordea fonder	6 161	2,0
Norges Bank	6 065	2,0
Fjärde AP-fonden	5 775	1,9
Familjen Qviberg	4 286	1,4
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 203	1,4
Övriga ägare registrerade i Sverige	91 765	29,8
Övriga ägare registrerade utomlands	98 034	31,9
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>307 427</b>	<b>100,0</b>

## Kursutveckling

2023-01-01 – 2024-03-31



## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

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

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

## Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de International Financial Reporting Standards (IFRS) som är utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 p.16A lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

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

Malmö den 23 april 2024

**Wihlborgs Fastigheter AB (publ)**

*Ulrika Hallengren, vd*

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

# Finansiella rapporter

## Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2024 jan-mar 3 mån	2023 jan-mar 3 mån	2023/2024 apr-mar 12 mån	2023 jan-dec 12 mån
<b>Hysesintäkter</b>	<b>1 040</b>	<b>971</b>	<b>3 950</b>	<b>3 881</b>
Driftskostnader	-179	-174	-577	-572
Reparation och underhåll	-34	-30	-138	-134
Fastighetskatt	-68	-61	-254	-247
Fastighetsadministration	-41	-39	-167	-165
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-322</b>	<b>-304</b>	<b>-1 136</b>	<b>-1 118</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>718</b>	<b>667</b>	<b>2 814</b>	<b>2 763</b>
Central administration	-22	-23	-91	-92
Ränteintäkter	8	4	23	19
Räntekostnader	-280	-192	-1 065	-977
Tomträtsavgäld	-1	-1	-5	-5
Resultatandel i joint ventures	1	2	38	39
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>424</b>	<b>457</b>	<b>1 714</b>	<b>1 747</b>
Värdeförändring fastigheter	-59	-28	-1 243	-1 212
Värdeförändring derivat	103	-99	-357	-559
<b>Resultat före skatt</b>	<b>468</b>	<b>330</b>	<b>114</b>	<b>-24</b>
Aktuell skatt	-10	-7	-35	-32
Uppskjuten skatt	-110	-68	-13	29
<b>Periodens/årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>348</b>	<b>255</b>	<b>66</b>	<b>-27</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT</b>				
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	191	56	102	-33
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-191	-58	-104	29
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	30	9	16	-5
<b>Summa övrigt totalresultat för perioden/året</b>	<b>30</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>-9</b>
<b>Totalresultat för året<sup>1</sup></b>	<b>378</b>	<b>262</b>	<b>80</b>	<b>-36</b>
Resultat per aktie <sup>2</sup>	1,13	0,83	0,21	-0,09
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

1) Hela resultatet/totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnitt under perioden. Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra potentiella stamaktier att beakta och därmed heller ingen utspädningsseffekt att beakta.

<b>Finansiell ställning för koncernen i sammandrag</b>			
Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	56 750	55 701	55 872
Nyttjanderättstillgångar	135	145	136
Övriga anläggningstillgångar	454	394	438
Derivat	389	604	369
Kortfristiga fordringar	425	406	211
Likvida medel	478	224	346
<b>Summa tillgångar</b>	<b>58 631</b>	<b>57 474</b>	<b>57 372</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	22 770	23 642	22 391
Uppskjuten skatteskuld	5 273	5 266	5 171
Låneskulder	28 652	27 024	27 949
Leasingskuld	135	144	135
Derivat	135	5	221
Övriga långfristiga skulder	70	44	54
Kortfristiga skulder	1 596	1 349	1 451
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>58 631</b>	<b>57 474</b>	<b>57 372</b>

#### Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023 jan-dec
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>22 391</b>	<b>23 380</b>	<b>23 380</b>
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Belopp vid periodens början	22 391	23 380	23 380
Lämnad utdelning*	-	-	-953
Periodens resultat	349	255	-27
Övrigt totalresultat	30	7	-9
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>22 770</b>	<b>23 642</b>	<b>22 391</b>

\*) Samtliga aktier är stamaktier

<b>Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag</b>			
Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott	718	667	2 763
Central administration	-22	-23	-92
Ej kassaflödespåverkande poster	3	5	15
Erhållen ränta	8	1	19
Betald ränta	-330	-196	-905
Betald inkomstskatt	-47	-22	-40
Förändring av rörelsefordringar	-80	-54	27
Förändring av rörelseskulder	99	18	143
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>349</b>	<b>396</b>	<b>1 930</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	-	-20	-134
Investeringar i befintliga fastigheter	-470	-391	-1 862
Avyttring av fastigheter	-	-	18
Förändring övriga anläggningstillgångar	-15	-4	-18
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-485</b>	<b>-415</b>	<b>-1 996</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning	-	-	-953
Upptagna lån	5 018	1 438	5 207
Amortering låneskuld	-4 756	-1 355	-4 010
Förändring andra långfristiga skulder	0	1	9
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>262</b>	<b>84</b>	<b>253</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>126</b>	<b>65</b>	<b>187</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>346</b>	<b>159</b>	<b>159</b>
Valutaeffekt likvida medel	6	-	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>478</b>	<b>224</b>	<b>346</b>

## Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 040</b>	<b>969</b>	<b>977</b>	<b>964</b>	<b>971</b>	<b>888</b>	<b>848</b>	<b>804</b>
Driftskostnader	-179	-161	-126	-111	-174	-151	-125	-115
Reparation och underhåll	-34	-41	-33	-30	-30	-39	-29	-23
Fastighetskatt	-68	-62	-63	-61	-61	-57	-67	-52
Fastighetsadministration	-41	-46	-40	-40	-39	-39	-33	-36
<b>Driftsöverskott</b>	<b>718</b>	<b>659</b>	<b>715</b>	<b>722</b>	<b>667</b>	<b>602</b>	<b>594</b>	<b>578</b>
Förvaltningsresultat	424	366	433	491	457	436	475	483
Periodens resultat	348	-350	-302	370	255	290	449	733
Överskottsgrad, %	69,0	68,0	73,2	74,9	68,7	67,8	70,0	71,9
Direktavkastning, %	5,1	4,7	5,2	5,2	4,8	4,4	4,5	4,5
Soliditet, %	38,8	39,0	39,4	39,6	41,1	41,2	41,0	42,1
Räntabilitet på eget kapital, %	6,2	-6,1	-5,3	6,4	4,4	5,0	7,9	12,9
Resultat per aktie, kr	1,13	-1,14	-0,98	1,20	0,83	0,94	1,46	2,38
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,38	1,19	1,41	1,60	1,49	1,42	1,55	1,57
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,14	2,30	1,38	1,31	1,29	1,69	1,99	1,07
EPRA NRV per aktie, kr	90,39	89,17	89,07	90,41	92,08	90,64	89,28	87,60
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	109,7	105,7	85,8	86,3	86,2	86,6	75,4	81,7
Redovisat fastighetsvärde	56 750	55 872	56 036	56 629	55 701	55 179	54 488	51 760
Eget kapital	22 770	22 391	22 771	23 086	23 642	23 380	23 077	22 607
Balansomslutning	58 631	57 372	57 738	58 351	57 474	56 809	56 342	53 744

Se definitioner av nyckeltal på sidan 24-25.

## Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Intäkter	61	57	233
Kostnader	-57	-55	-228
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
Finansiella intäkter	363	152	1 105
Finansiella kostnader	-424	-304	-1 305
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-57</b>	<b>-150</b>	<b>-195</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-30
Skatt	-20	16	124
<b>Periodens resultat</b>	<b>-77</b>	<b>-134</b>	<b>-101</b>

## Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	10 653	10 651	10 652
Fordringar hos koncernföretag	18 671	17 490	18 141
Derivat	389	604	369
Övriga tillgångar	298	294	300
Kassa och bank	148	99	168
<b>Summa tillgångar</b>	<b>30 159</b>	<b>29 138</b>	<b>29 630</b>
Eget kapital	6 640	7 638	6 717
Skulder till kreditinstitut	21 487	19 314	20 816
Derivat	135	5	221
Skulder till koncernföretag	1 754	1 993	1 689
Övriga skulder	143	188	187
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>30 159</b>	<b>29 138</b>	<b>29 630</b>

**Segmentsrapportering för koncernen januari–mars**

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter, exkl tillägg	334	308	222	207	149	137	224	193	930	845
Serviceintäkter	34	38	19	20	21	24	36	44	110	126
<b>Hyresintäkter</b>	<b>369</b>	<b>346</b>	<b>242</b>	<b>226</b>	<b>170</b>	<b>161</b>	<b>261</b>	<b>237</b>	<b>1 040</b>	<b>971</b>
Fastighetskostnader	-102	-87	-75	-69	-56	-55	-89	-93	-322	-304
<b>Driftsöverskott</b>	<b>267</b>	<b>260</b>	<b>166</b>	<b>157</b>	<b>113</b>	<b>106</b>	<b>170</b>	<b>144</b>	<b>718</b>	<b>667</b>
Tomträtsavgäld	0	0	-1	-1	0	0	0	0	-1	-1
Värdeförändring fastigheter	-17	-8	-23	-16	29	12	-48	-17	-59	-28
<b>Summa</b>	<b>250</b>	<b>252</b>	<b>143</b>	<b>140</b>	<b>142</b>	<b>119</b>	<b>122</b>	<b>127</b>	<b>658</b>	<b>638</b>
<i>Poster ej fördelade per segment</i>										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-22	-23
Räntenetto, exl tomträtsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-272	-188
Resultatandel i joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	103	-99
<b>Resultat före skatt</b>									<b>468</b>	<b>330</b>
<b>Marknadsvärde fastigheter</b>	<b>22 318</b>	<b>22 159</b>	<b>12 587</b>	<b>12 408</b>	<b>9 233</b>	<b>8 978</b>	<b>12 612</b>	<b>12 156</b>	<b>56 750</b>	<b>55 701</b>

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



2024 fyller Wihlborgs 100 år, något som kommer att uppmärksammas på olika sätt under året. När vi nu blickar mot kommande decennier har vi fortsatt fokus på att driva branschen i en mer hållbar riktning, att investera i vår region oavsett konjunktur och att säkerställa att våra kunder kan utvecklas hos oss.

### Koncernens nyckeltal

Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr-mar 2023/2024	jan-dec 2023
<b>Finansiella</b>				
Räntabilitet på eget kapital, %	6,2	4,3	0,3	-0,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,0	4,9	3,0	3,0
Soliditet, %	38,8	41,1	38,8	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4	2,6	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	50,5	48,5	50,5	50,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,1	1,3	1,3
<b>Aktierelaterade</b>				
Resultat per aktie, kr	1,13	0,83	0,21	-0,09
Resultat före skatt per aktie, kr	1,52	1,07	0,37	-0,08
EPRA EPS, kr	1,24	1,40	5,15	5,30
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	1,14	1,29	6,13	6,28
EPRA NDV per aktie, kr	74,07	76,90	74,07	72,83
EPRA NRV per aktie, kr	90,39	92,08	90,39	89,17
Börskurs per aktie, kr	99,20	79,35	99,20	94,25
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,15
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	3,3
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	24,0
P/E-tal I, ggr	21,9	23,9	462,1	neg
P/E-tal II, ggr	19,9	14,1	19,3	17,8
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Antal fastigheter	305	307	305	305
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	56 750	55 701	56 750	55 872
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	5,2	5,1	5,2	5,2
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,5	5,3	5,5	5,5
Uthyrbar yta, kvm	2 279 244	2 245 136	2 279 244	2 279 114
Hysesvärde, kr per kvm	1 956	1 867	1 956	1 934
Driftsöverskott, kr per kvm	1 285	1 254	1 285	1 281
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	92	92	92	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	93	94	93	93
Estimerad överskottsgrad, %	72	74	72	72
<b>Medarbetare</b>				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	225	215	225	218

# Nyckeltal

## Härledning av nyckeltal

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

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

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

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

Belopp i Mkr om inget annat anges	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>Räntabilitet på eget kapital</b>			
Periodens resultat	348	255	-27
Omräknat till helårssiffror	1 392	1 020	-27
Eget kapital, IB	22 391	23 380	23 380
Eget kapital, UB	22 770	23 642	22 391
Genomsnittligt eget kapital	22 581	23 511	22 886
<b>Räntabilitet på eget kapital, %</b>	<b>6,2</b>	<b>4,3</b>	<b>-0,1</b>
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital</b>			
Resultat före skatt	468	330	-24
Räntekostnader (inkl. värdeförändring räntederivat)	177	291	1 536
Summa	645	621	1 512
Omräknat till helårssiffror	2 580	2 484	1 512
Balansomslutning, IB	57 372	56 809	56 809
Balansomslutning, UB	58 631	57 474	57 372
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-6 676	-6 465	-6 465
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-6 939	-6 647	-6 676
Genomsnittligt sysselsatt kapital	51 194	50 586	50 520
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital, %</b>	<b>5,0</b>	<b>4,9</b>	<b>3,0</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	22 770	23 642	22 391
Balansomslutning	58 631	57 474	57 372
<b>Soliditet, %</b>	<b>38,8</b>	<b>41,1</b>	<b>39,0</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Förvaltningsresultat	424	457	1 747
Räntekostnader	281	193	982
Summa	705	650	2 729
Räntekostnader	281	193	982
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,5</b>	<b>3,4</b>	<b>2,8</b>
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>			
Låneskulder	28 652	27 024	27 949
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	56 750	55 701	55 872
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>50,5</b>	<b>48,5</b>	<b>50,0</b>
<b>Skuldsättningsgrad</b>			
Räntebärande skulder	28 787	27 180	28 084
Eget kapital	22 770	23 642	22 391
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,3</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>



	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>Resultat per aktie</b>			
Periodens resultat	348	255	-27
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>1,13</b>	<b>0,83</b>	<b>-0,09</b>
<b>Resultat före skatt per aktie</b>			
Resultat före skatt	468	330	-24
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>Resultat före skatt per aktie, kr</b>	<b>1,52</b>	<b>1,07</b>	<b>-0,08</b>
<b>EPRA EPS</b>			
Förvaltningsresultat	424	457	1 747
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-227	-337	-1 186
Skattepliktigt förvaltningsresultat	197	120	561
Beräknad skatt på dito	-41	-28	-118
Förvaltningsresultat efter avdrag för beräknad skatt	383	429	1 629
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>EPRA EPS, kr</b>	<b>1,24</b>	<b>1,40</b>	<b>5,30</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie</b>			
Kassaflöde löpande verksamheten	349	396	1 930
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr</b>	<b>1,14</b>	<b>1,29</b>	<b>6,28</b>
<b>EPRA NDV, per aktie</b>			
Eget kapital	22 770	23 642	22 391
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>EPRA NDV, per aktie, kr</b>	<b>74,07</b>	<b>76,90</b>	<b>72,83</b>
<b>EPRA NRV per aktie</b>			
Eget Kapital	22 770	23 642	22 391
Uppskjuten skatteskuld	5 273	5 266	5 171
Derivat	-254	-599	-148
Summa	27 789	28 309	27 414
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>EPRA NRV per aktie, kr</b>	<b>90,39</b>	<b>92,08</b>	<b>89,17</b>

	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>Aktiens direktavkastning</b>			
Föreslagen utdelning, kr	-	-	3,15
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	94,25
<b>Aktiens direktavkastning,%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,3</b>
<b>Aktiens totalavkastning</b>			
Börskurs per aktie vid årets början, kr	-	-	78,50
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	94,25
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	15,75
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	3,10
<b>Aktiens totalavkastning,%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24,0</b>
<b>P/E-tal I</b>			
Börskurs per aktie, kr	99,20	79,35	94,25
Resultat per aktie, kr	1,14	0,83	-0,09
Omräknat till helårssiffror per aktie	4,54	3,32	-0,09
<b>P/E tal I, ggr</b>	<b>21,8</b>	<b>23,9</b>	<b>neg</b>
<b>P/E-tal II</b>			
Börskurs per aktie, kr	99,20	79,35	94,25
EPRA EPS	1,24	1,40	5,30
Omräknat till helårssiffror per aktie	4,98	5,62	5,30
<b>P/E tal II, ggr</b>	<b>19,9</b>	<b>14,1</b>	<b>17,8</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 balansomslutning minskad med ej räntebärande skulder och avsättningar. Med genomsnittligt sysselsatt kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar räntabiliteten oberoende av finansieringen, det vill säga hur det kapital som aktieägare och långivare tillsammans ställt till förfogande förräntas.

### Soliditet

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

### Räntetäckningsgrad

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

### Belåningsgrad fastigheter

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

### Överskottsgrad

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

### Skuldsättningsgrad

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

### Direktavkastning

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

### Låneskuld netto / rörelseresultat

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

### Valutakursförändringar på nettoomsättning

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

## Aktierelaterade nyckeltal

### Resultat per aktie

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

### Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

### EPRA EPS

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

### Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie

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

### EPRA NDV - Net Disposal Value, per aktie

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

### EPRA NRV - Net Reinstatement Value per aktie

Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, dividerat med antal aktier vid periodens slut.

### Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

### Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling plus faktisk utdelning i relation till börskursen vid årets början.

### P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerad med resultat per aktie. Vid delårsbokslut omräknas nyckeltalet till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

### P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerad med EPRA EPS. Vid delårsbokslut omräknas nyckeltalet till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

### Genomsnittlig räntebindningstid

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

### Genomsnittlig kapitalbindningstid

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

## Fastighetsrelaterade nyckeltal\*

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

### Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

### Estimerad direktavkastning

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

### Hyresintäkter per 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.

# Fyra skäl att investera i Wihlborgs

## 1 Attraktiv region

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

## 2 Koncentrerat fastighetsbestånd

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

## 3 Långsiktig och hållbar fastighetsägare

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

## 4 Stabil tillväxt och finansiering

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

# Kalender

Årsstämma.....	24 april 2024
Delårsrapport jan-jun 2024 .....	8 juli 2024
Delårsrapport jan-sep 2024 .....	24 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024.....	11 februari 2025

Wihlborgs delårsrapporter och årsredovisning distribueras elektroniskt via [www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se). Årsredovisningen trycks på svenska och skickas till de aktieägare som anmält att de vill ha redovisningen i tryckt format.

# Pressmeddelanden Q1 2024

Wihlborgs publicerar års- och hållbarhetsredovisning för 2023 .....	27 mars 2024
Wihlborgs kontorshus Space vinnare i Årets Bygge 2024 .....	19 mars 2024
Kallelse till årsstämma i Wihlborgs Fastigheter.....	19 mars 2024
Restaurang Laziza expanderar till Lund – etablerar sig i Wihlborgsfastighet på Ideon.....	12 mars 2024
Wihlborgs genomför förändringar i koncernledningen .....	14 februari 2024
Wihlborgs bygger ny anläggning till Dachser i Landskrona.....	14 februari 2024
Bokslutskommuniké 2023: Rekordhögt driftsöverskott.....	13 februari 2024
Wihlborgs moderniserar lokaler för Bravida i Malmö .....	8 februari 2024
Wihlborgs gör ett lyft för Nordea i Malmö .....	7 februari 2024
Wihlborgs bokslutskommuniké 2023 presenteras den 13 februari.....	6 februari 2024
Det traditionella kontoret behöver uppgraderas - ny studie.....	31 januari 2024
Djursjukhus etablerar sig i Wihlborgsfastighet i Helsingborg.....	25 januari 2024
Wihlborgs hyr ut 62 000 kvm i Høje Taastrup.....	12 januari 2024
Wihlborgs tecknar avtal om totalt 2 200 kvm i kontors- och konferensfastighet i Fosie..	10 januari 2024

Denna delårsrapport är sådan information som Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom försorg av kontaktpersonerna på nästa sida, för offentliggörande den 23 april 2024 kl. **07.30 CEST**.

# Välkommen till oss.

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

## Kontaktpersoner

### **Ulrika Hallengren, vd**

040-690 57 95, [ulrika.hallengren@wihlborgs.se](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