

Delårsrapport
januari – september

2024

Tillväxt i kärn- verksamheten

Hyresintäkterna ökade med
7 procent till 3 115 Mkr (2 912)

Driftsöverskottet ökade med
7 procent till 2 244 Mkr (2 104)

Förvaltningsresultatet uppgick
till 1 329 Mkr (1 381)

Periodens resultat uppgick till 846
Mkr (323), motsvarande ett resultat
per aktie* om 2,75 kr (1,05)

EPRA NRV per aktie har på
12 månader ökat med 5 procent
till 90,47 kr (89,07) justerat för
utdelning om 3,15 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 föreningslokaler, samhällsforum och styrelserum är vi med och bidrar till Öresundsregionens utveckling. Vi är både Regionsbyggare och Relationsbyggare.

Fastigheternas redovisade värde uppgår till 58 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 4,6 miljarder kronor. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Vår vision

I mötet med oss blir ambitioner verklighet.



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.



Vårt hållbarhetsramverk

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

Fastighetsvärde Mdkr

57,9

Hyresintäkter Mkr

jan-sep

3 115

Driftsöverskott Mkr

jan-sep

2 244

Förvaltningsresultat Mkr

jan-sep

1 329



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 2024

Koncernens nyckeltal, Mkr	2024	2023	2023/2024	2023
	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Hyresintäkter	3 115	2 912	4 084	3 881
Driftsöverskott	2 244	2 104	2 903	2 763
Förvaltningsresultat	1 329	1 381	1 695	1 747
Värdeförändring fastigheter	71	-915	-226	-1 212
Värdeförändring derivat	-261	-53	-767	-559
Periodens resultat	846	323	496	-27
Resultat per aktie, kr*	2,75	1,05	1,61	-0,09
Överskottsgrad, %	72	72	71	71
Soliditet, %	37,6	39,4	37,6	39,0
Uthyrningsgrad, %**	93	93	93	93
EPRA NRV per aktie, kr	90,47	89,07	90,47	89,17
Hållbarhetscertifierad yta, % lokalarea, kontor Sverige	85	67	85	71
Energianvändning, kwh/m ² Atemp, normalårskorrigerad	53,9	53,3	83,9	83,3

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

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

Finansiella mål

Mål	Utfall januari-september 2024
🏠 Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2024 innebar 8,00 procent	5,0
🏠 Soliditet lägst 30 procent	37,6
🏠 Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger	2,5
🏠 Belåningsgrad högst 60 procent	51,2

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

Tydligt fokus ger goda resultat

För att kort summera tredje kvartalet 2024 för Wihlborgs så noterar jag att vi fortsätter teckna nya hyresavtal med spännande kunder, vi fortsätter investera i nytt och befintligt bestånd, vi fortsätter fokusera på vårt kassaflöde och sammantaget ger det över tid goda resultat.

Bland många nytecknade avtal finns det några jag gärna lyfter fram. På Ideon i Lund har vi hyrt ut 5 700 kvm till chipdesignbolaget Arm där en renovering kommer att modernisera fastigheten och öka attraktionen ytterligare i området där både Lunds universitet och runt 400 bolag inom områden som connectivity, ICT och life science verkar. I Lund kommer vi även att uppföra en ny anläggning om 9 000 kvm som hyrs av elektronikföretaget NOTE på ett 15-årigt avtal. Även i centrala Lund har vi tecknat nya avtal, bland annat med Åklagarmyndigheten som kommer att hyra 2 300 kvm i den andra etappen av Posthornet 1 där vi tog första spadtaget för ett par månader sedan. Vi har också tecknat avtal med Advokatfirman Delphi i Börshuset i Malmö där de kommer att hyra 1 600 kvm när renoveringen av denna profilfastighet är klar.

Sammantaget är nettouthyrningen för kvartalet plus 28 Mkr med en nyuthyrning på hela 96 Mkr vilket är rekord för att vara kvartal tre som annars brukar vara lite volympåverkat av semesterperioden. Hyresvärdet i lika bestånd ökar på 12 månader med 6,1 procent vilket är väl i linje med snittet av indexeringen i Sverige respektive Danmark. Nya avtal tecknas på högre hyresnivåer än de som gäller i uppsagda avtal vilket ger stöd för en positiv utveckling av marknadshyrorna.

Rekord i hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade i det tredje kvartalet med 7 procent till 1 043 Mkr, vilket är den högsta siffran någonsin för våra intäkter i ett enskilt kvartal. Även driftöverskottet ökade med 7 procent till 762 Mkr, motsvarande en överskottsgrad om 73 procent. Resultatet har påverkats av hyresförluster om 6 Mkr vilket är något mer än på senare år.

Trots ökade räntekostnader ökade förvaltningsresultatet med 3 procent till 445 Mkr. Snitträntan i låneportföljen vid utgången av september var 3,83 procent jämfört med 4,09 vid halvårsskiftet vilket ger en indikation framåt om att vi nu troligen passerat toppen på kostnadsökningen för vår finansiering. Nedgången i underliggande STIBOR/CIBOR ger effekt samtidigt som bankmarginalerna sjunker något. Nedgången i snitträntan bromsas till en del av att ränteswappar på låga nivåer löper ut.

”Sammantaget är nettouthyrningen för kvartalet plus 28 Mkr med en nyuthyrning på hela 96 Mkr vilket är rekord för att vara kvartal tre.”

Under kvartalet har värdeförändringarna på våra fastigheter varit plus 102 Mkr. Förändringarna i underliggande antaganden i värderingsmodellerna har varit små, medan uthyrningar har haft en viss positiv effekt. Antalet transaktioner på våra marknader är fortsatt lågt.

Fortsätter toppa ESG-ranking

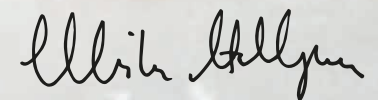
Vi gläder oss åt att vi även 2024 i ESG-utvärderingen av GRESB rankas som nummer ett bland diversifierade noterade fastighetsbolag i Europa. Vi fortsätter att arbeta med att miljöcertifiera våra fastigheter, att installera solcellsanläggningar och att genomföra leverantörsutvärderingar. Stort fokus läggs på målet att minska våra koldioxidutsläpp, där vi dock i viss mån är beroende av hur leverantörer av fjärrvärme och fjärrkyla agerar.

I det tredje kvartalet har vi tecknat avtal med Handelsbanken om ett hållbarhetslänkat lån där specifika mål för energiintensitet samt CO2-påverkan inom både scope 1, 2 och 3 utvärderas årligen. Vi vill på detta sätt belysa hur vår verksamhet påverkar klimatet nu och framöver.

Platser för hyresgäster att utvecklas

Omställningens tid fortsätter. Vår verksamhet påverkas av geopolitik, konjunktur, centralbanker och inte minst av hur våra hyresgäster utvecklas och förändras. Diskussionen om hur en arbetsplats blir attraktiv, kreativ och produktiv är mer aktiv än någonsin. Det finns inte en lösning som passar alla, men Wihlborgs kan bidra till att skapa platser där våra olika hyresgäster kan finna sina former för framtida utveckling.

Vårt fokus på arbetsplatser i Öresundsregionen ger oss förutsättningar att både bidra till och dra nytta av regionens tillväxt.



Ulrika Hallengren, vd



Marknadskommentar

Enligt Konjunkturinstitutets senaste rapport har lågkonjunkturen fördjupats under 2024, dock med en försiktig återhämtning i slutet av året. Minskad inflation och gradvis sjunkande räntor kommer troligen leda till ökad konsumtion bland hushållen under årets senare del. Prognosen indikerar att Riksbanken gradvis sänker styrräntan till 1,75 % sommaren 2025. Samtidigt ligger Barometerindikatorn, som mäter det ekonomiska stämningläget, fortsatt något under det normala. När BNP börjar återhämta sig under fjärde kvartalet förväntas stämningläget förbättras.

Hushållens konfidensindikator (KI) visar att hushållen fortfarande är pessimistiska om den nuvarande ekonomiska situationen, men fler än normalt förväntar sig förbättringar inom tolv månader. Inom handeln syns en liknande trend, där framtidsförväntningar är starka enligt Svensk Handels Handelsbarometer, även om någon märkbar konsumtionsökning ännu inte har setts. Inom tjänstesektorn sjönk "Silf inköpschefsindex" från 52,4 i augusti till 49,1 i september. Ordergångens var den främsta orsaken till nedgången.

Både Sveriges och Danmarks centralbanker sänkte sina styrräntor med 0,25 procentenheter i september, vilket resulterade i en ränta på 3,1 % i Danmark och 3,25 % i Sverige.

Hyres- och fastighetsmarknad

Enligt SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det tredje kvartalet 2024 är topphyran

oförändrad i Malmö på 3 300 kr/m². Andelen som tror på sjunkande avkastningskrav det kommande året har ökat från 21 till 37 %. Cushman & Wakefields rapport för hösten 2024 har visat på hyreshöjning i Västra Hamnen till 2 800 kr/m² (+50) och gamla CBD till 2 900 (+100). Vakansgraden har ökat i nya CBD (6 till 6,5 %), i Hyllie (8,5 till 9 %) och i Västra Hamnen (11 till 14 %). Avkastningskravet för bästa läge bedöms oförändrat till 4,9 %.

I Storköpenhamnsområdet syd/väst (Hvidovre, Glostrup, Herlev och Ballerup) redovisar Colliers oförändrade hyror för kontor på 1 250 DKK/m² för det tredje kvartalet. Vakansgraden har ökat från 5,4 till 6,2 %, medan direktavkastningen stigit från 5,5 till 5,75 %. Investeringsmarknaden för kontor är fortsatt svag, men vissa företag, som LEGO, gör större satsningar. LEGO planerar att etablera 1 500 kontorsplatser på 30 000 m² i Köpenhamn.

Den svenska fastighetsmarknaden omsatte 75 miljarder kr under de tre första kvartalen (Colliers), vilket innebär en ökning med 15 % jämfört med samma period förra året. I Danmark uppgick transaktionsvolymen till 28 miljarder DKK, en ökning med 4 %.

Catena har förvärvat DSV:s logistikanläggning i Horsens, Danmark, på 315 000 m² LOA och med en markyta på 706 000 m². Sale-and-leaseback-affären görs till ett underliggande fastighetsvärde på 3,3 miljarder DKK och ett 14-årigt hyresavtal. Catena har även sålt en logistikfastighet i Brøndby för 400 miljoner DKK (47 000 m² uthyrningsbar area).

Intäkter, kostnader och resultat

Januari- september 2024

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 3 115 Mkr (2 912) vilket motsvarar en ökning med 7 procent. Engångsersättningar vid frånträde har under perioden påverkat intäkterna positivt med 31 Mkr. Indexuppräkningsarna i det svenska beståndet görs per den 1 januari, medan de i det danska beståndet sker vid olika tillfällen under året.

Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 318 Mkr (330). 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.

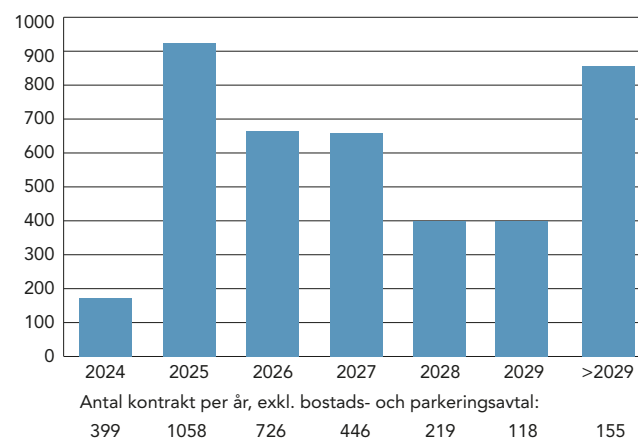
Hyresintäkter januari-september 2023	2 912
Index	137
Ersättning vid frånträde	31
Förvärv	9
Fastighetsskatt Danmark, omtaxering	10
Valutaeffekt	-5
Tilläggsdebiteringar	-4
Kantinverksamheten	-8
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m.	33
Hyresintäkter januari-september 2024	3 115

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

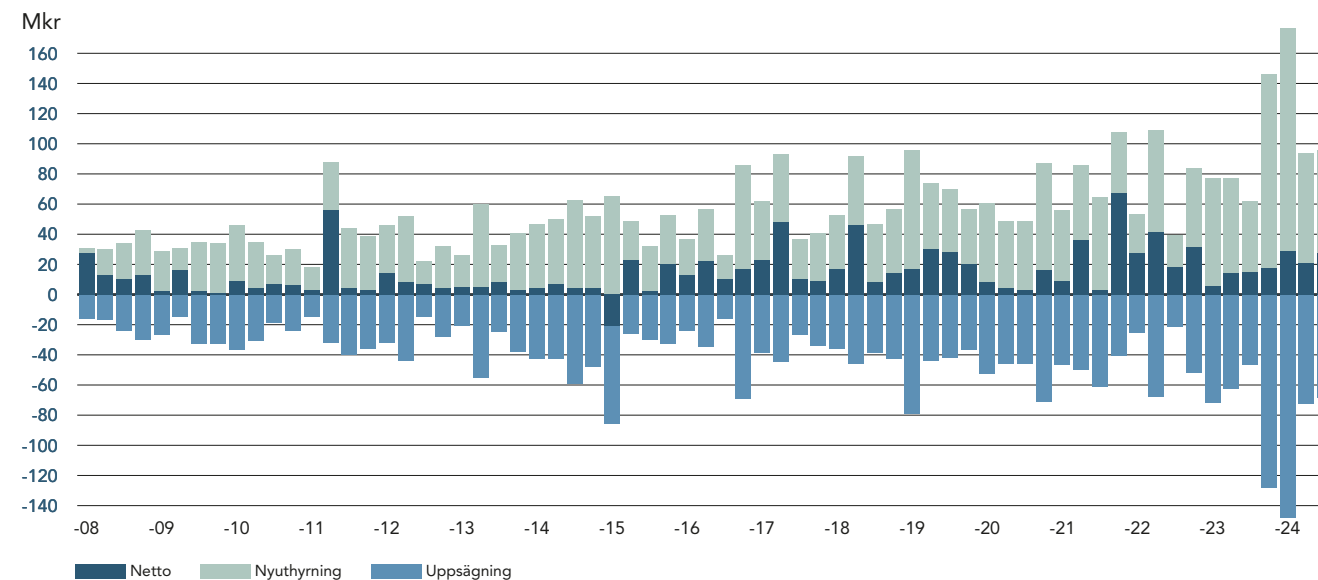
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 367 Mkr (216). Periodens uppsägningar har uppgått till 289 Mkr (181). Detta innebär en nettouthyrning om 78 Mkr (35).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 september 2024

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning, kvartalsvis



Tio största hyresgästerna 30 september 2024

19 %

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

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader ökade med 63 Mkr till 871 Mkr (808). Driftskostnaderna ökade med 29 Mkr varav en stor del beror på erhållet elstöd om 20 Mkr förra året. Därutöver har kostnader för snöröjning samt fler fastigheter i drift ökat driftskostnaderna, medan kostnaderna för kantinverksamheten minskat med 12 Mkr. Hyresförlusterna uppgick under perioden till 6 Mkr (4). Omtaxering i Danmark har ökat fastighetsskatten med 15 Mkr. I kvartalshistoriken på sidan 21 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 2 244 Mkr (2 104) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (72). Valutakurseffekter har påverkat med -3 Mkr (27).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 68 Mkr (67).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -852 Mkr (-685), varav ränteintäkterna uppgick till 22 Mkr (12). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 874 Mkr (697). Tomträttsavgälder uppgick till 3 Mkr (3). Under perioden var nettoflödet hänförliga till räntederivaten positiva med 219 Mkr (181). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,83 procent, jämfört med 3,98 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 8 Mkr (32). Föregående år påverkades resultatet positivt av en fastighetsförsäljning i ett intressebolag. Förvaltningsresultatet uppgick till 1 329 (1 381).



Betahuset (Vätet 1) på Ideon i Lund är ritade av Lundaarkitekten Peter Torudd och uppfördes under 80- och 90-talen. Nu genomför Wihlborgs en om- och tillbyggnad av två av byggnaderna åt det snabbväxande chipdesignbolaget Arm som tecknat avtal om 5 700 kvm, ett projekt som kommer att ge Arm moderna och anpassade lokaler och hela närområdet ett lyft.

Resultat före skatt

Resultat före skatt, d.v.s. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 1 139 Mkr (413). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 71 Mkr (-915). Förändrade marknadsräntor har inneburit värdeförändringar på derivat om -261 Mkr (-53), varav -252 Mkr (-44) är hänförliga till räntederivat och -9 Mkr (-9) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 846 Mkr (323). Den totala skatten uppgick till -293 Mkr (-90), varav aktuell skatt -33 Mkr (-20) och uppskjuten skatt -260 Mkr (-70).

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 september 2024

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 september 2024. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 oktober 2024. Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för oktober 2024, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetskatt.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 september 2024 av 307 fastigheter (305) med en uthyrbar yta om 2 317 000 m² (2 279 000). 6 av fastigheterna (6) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 57 898 Mkr (55 872), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 4 562 Mkr (4 408) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 4 186 Mkr (4 043). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, med 6,1 procent i lika bestånd och kontrakterade hyresintäkter ökade med 5,7 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (93) och för logistik/produktion till 90 procent (91). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 82% procent respektive 16% procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 3 173 Mkr (3 081) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 54 857 Mkr (53 078) innebär en aktuell direktavkastning om 5,8 procent (5,8). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,7 procent (5,6) för kontor/butik och 6,6 procent (6,9) för logistik/produktion.

Hyresutveckling

Hyresutveckling hela beståndet

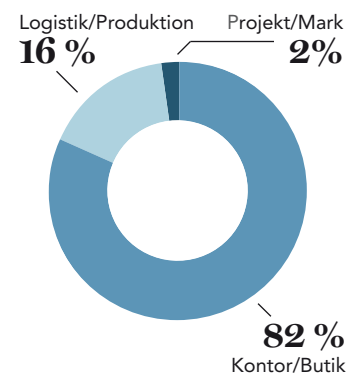
	2024-10-01, Mkr	2023-10-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	4 562	4 272	+6,8
Hyresintäkter	4 186	3 920	+6,8

Hyresutveckling lika bestånd*

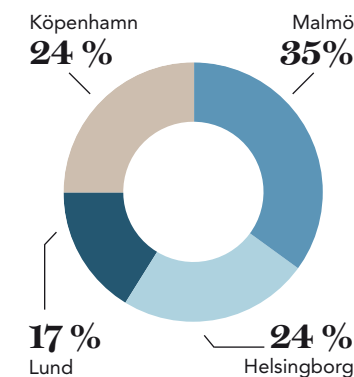
	2024-10-01, Mkr	2023-10-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 490	3 290	+6,1
Hyresintäkter	3 223	3 048	+5,7

*Exklusive projekt & mark samt exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter.

Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per område



Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ Fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Redovisat värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Driftöverskott inkl. fastighetsadmin., Mkr	Överskottsgrad, %	Driftöverskott exkl. fastighetsadmin., Mkr	Direktavkastn. exkl. fastighetsadmin., %
Malmö											
Kontor/Butik	51	466	19 267	1 383	2 968	96	1 328	1 023	77	1 065	5,5
Logistik/Produktion	31	146	2 171	183	1 255	94	172	131	76	141	6,5
Projekt/Mark	22	22	1 550	24	1 088	-	2	-8	-	-4	-
Malmö Totalt	104	634	22 989	1 590	2 508	94	1 502	1 146	76	1 203	5,2
Helsingborg											
Kontor/Butik	37	277	8 235	663	2 397	90	598	453	76	471	5,7
Logistik/Produktion	60	419	4 479	446	1 065	87	387	278	72	299	6,7
Projekt/Mark	9	-	195	0	-	-	0	0	-	0	-
Helsingborg Totalt	106	696	12 908	1 109	1 595	89	985	731	74	771	6,0
Lund											
Kontor/Butik	27	244	8 659	725	2 975	91	662	472	71	514	5,9
Logistik/Produktion	5	29	453	34	1 172	99	34	27	80	29	6,4
Projekt/Mark	2	7	263	15	2 167	-	0	-4	-	-3	-
Lund Totalt	34	279	9 374	773	2 767	90	696	495	71	540	5,8
Köpenhamn											
Kontor/Butik	50	578	10 705	945	1 635	94	885	564	64	597	5,6
Logistik/Produktion	9	61	888	77	1 258	98	75	54	71	56	6,3
Projekt/Mark	4	69	1 034	67	970	-	43	19	-	20	-
Köpenhamn Totalt	63	708	12 627	1 089	1 538	92	1 003	637	64	673	5,3
Totalt Wihlborgs	307	2 317	57 898	4 562	1 969	92	4 186	3 009	72	3 187	5,5
Totalt exkl Projekt/Mark	270	2 219	54 857	4 455	2 008	93	4 141	3 002	73	3 173	5,8

Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/Produktion m ²	Utbildning/vård m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²	Andel %
Malmö ¹⁾	359 893	39 755	166 063	49 768	18 502	633 980	28
Helsingborg ²⁾	221 020	73 824	344 390	44 265	12 095	695 594	29
Lund ³⁾	208 390	13 404	42 450	5 554	9 664	279 462	12
Köpenhamn ⁴⁾	513 840	6 577	135 961	12 194	39 449	708 021	31
Totalt	1 303 142	133 560	688 864	111 781	79 710	2 317 057	100
Andel, %	57	6	29	5	3		

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell

2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 kvm bostäder

3) I övrig yta Lund ingår 8 215 kvm hotell

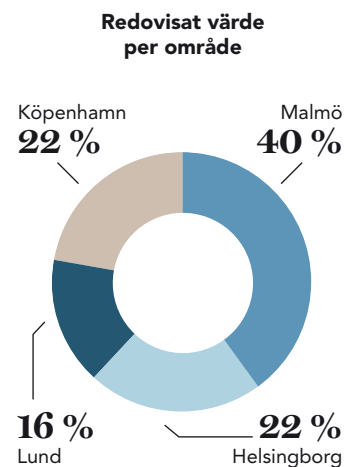
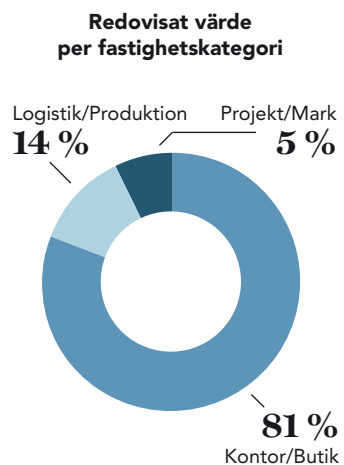
4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell

Värdeförändringar fastigheter

Vid värderingen per 30 september 2024 har samtliga fastigheter värderats internt. Underliggande antaganden diskuteras kontinuerligt med externa värderare och i samband med refinansieringar genomförs externa värderingar löpande under året. Dessa samlade uppgifter utgör underlag för de interna värderingarna. Värderingen har inneburit en värdeförändring om 71 Mkr (-915). Sedan årsskiftet har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans, driftskostnadsutveckling och avkastningskrav varit i huvudsak 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 30 september 2024 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 57 898 Mkr (55 872).



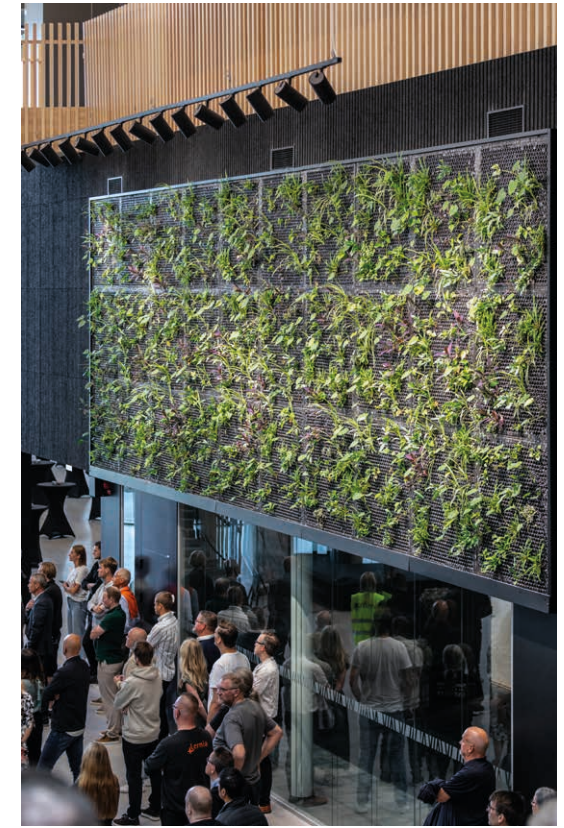
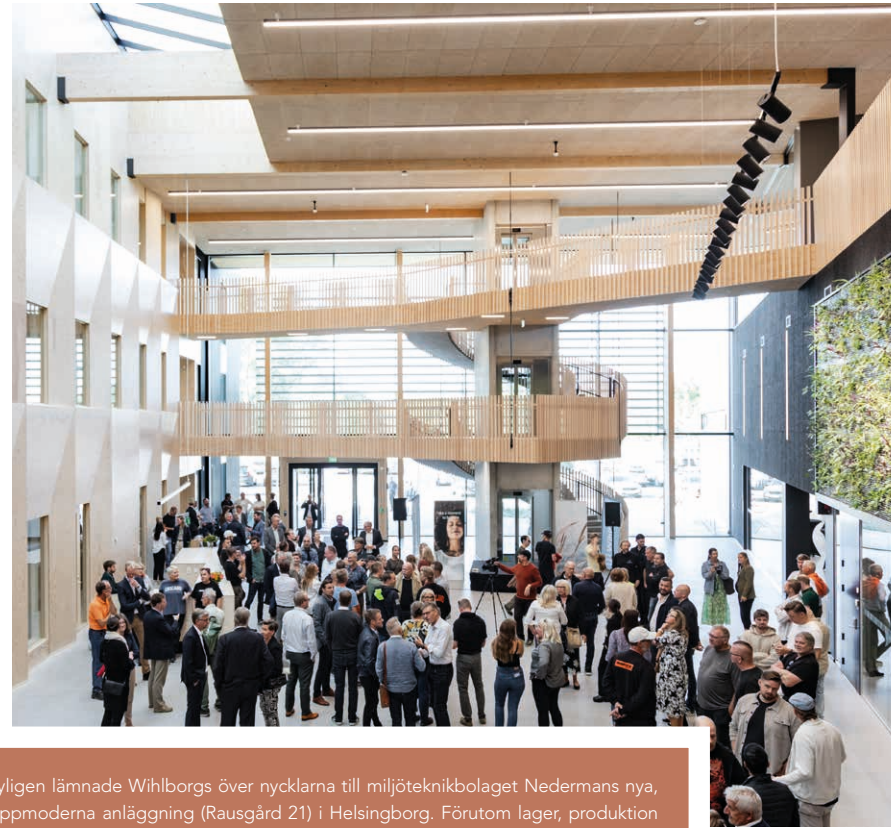
Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2024	55 872
Förvärv	201
Investeringar	1 538
Avyttringar	-5
Värdeförändring	71
Valutaomräkningar	221
Redovisat värde 30 september 2024	57 898

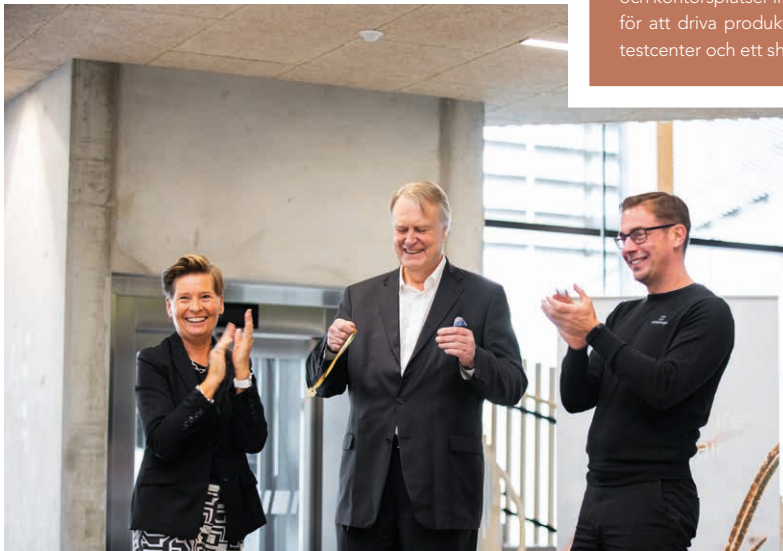


Delphi blir en del av Börshuset's nya era när advokatfirman under 2026 tar plats i den välkända och historiska byggnaden intill Malmö centralstation. Det nya kontoret fördelas på tre våningar med tillhörande takterrass. Med ett drygt år kvar av den pågående renoveringen, som syftar till att förstärka husets ursprungliga karaktär och skapa en attraktiv plats för företag och allmänhet, är Börshuset uthyrt till 90 procent.

Delphi



Nyligen lämnade Wihlborgs över nycklarna till miljöteknikbolaget Nedermans nya, toppmoderna anläggning (Rausgård 21) i Helsingborg. Förutom lager, produktion och kontorsplatser innehåller den 25 000 kvm stora byggnaden ett innovationscenter för att driva produktutveckling inom industriell luftfiltrering. Den rymmer även ett testcenter och ett showroom, där produkter och lösningar kommer visas upp.



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 1 538 Mkr (1 298). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 4 683 Mkr, varav 1 499 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 266 Mkr (346) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 452 Mkr (341) uppgick vid periodens utgång till 2 412 Mkr (2 832).

Pågående projekt >50 Mkr, 30 september 2024

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2024-09-30, Mkr
Bilrutan 5	Logistik/Produktion	Landskrona	Q4 2024	9 600	100	159	135
Galoppen 1	Logistik/Produktion	Malmö	Q3 2025	10 000	100	264	35
Kranen 4	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2025	4 900	100	106	5
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q3 2025	17 000	100	302	51
Börshuset 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2025	6 000	90	289*	30
Christianusvej 11	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q4 2025	11 600	100	390	102
Giroströget 1	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q4 2025	62 000	100	423	2
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2026	16 600	15	884	490
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2026	10 100	25	448	37
Vätet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2026	5 700	100	136*	1
Summa				153 500		3 401	888

*Exklusive mark



Börshuset 1 (illustration)



Galoppen 1 (illustration)

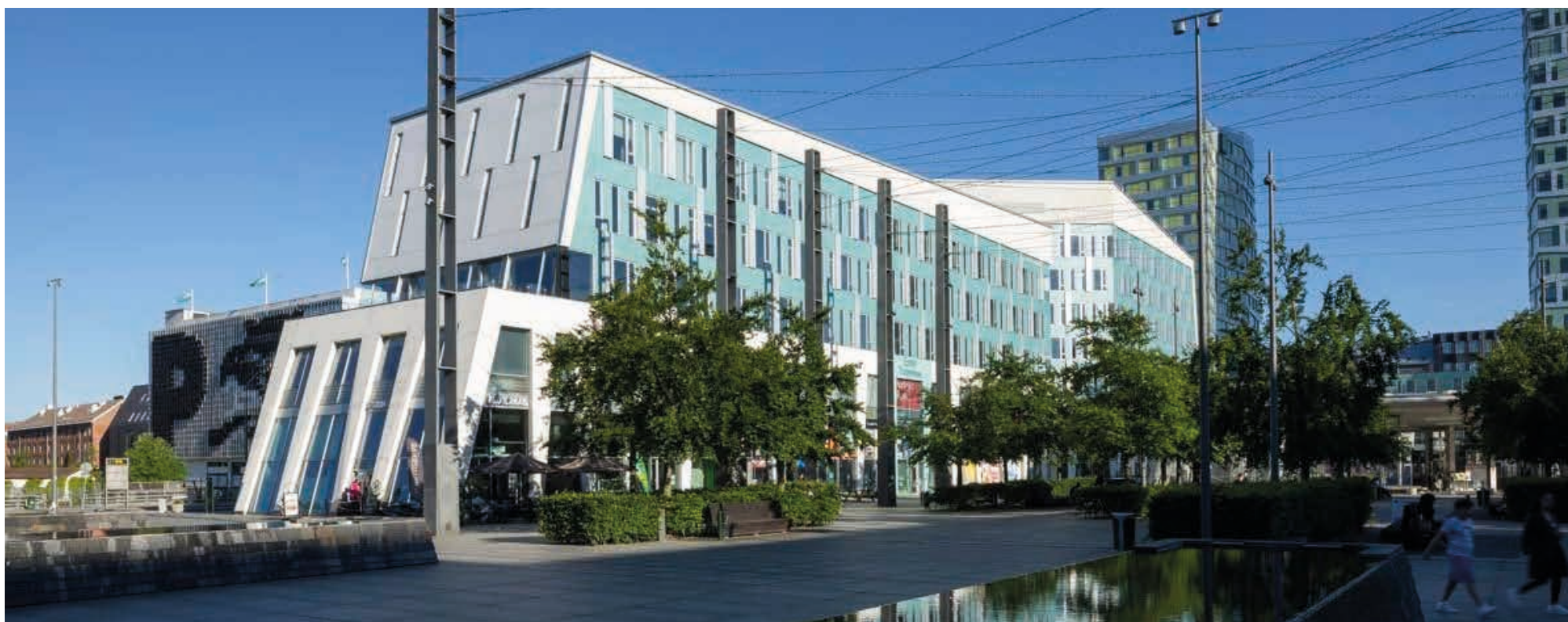
Fastighetstransaktioner

Den 31 maj förvärvade Wihlborgs kontorsfastigheten Vårdshuset 2 i Hyllie, Malmö. Fastigheten omfattar 3 900 kvm. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Galoppen 1 i Malmö. Denna fastighet omfattar 14 000 kvm mark där en anläggning för Caldic Ingredients Nordic kommer att uppföras. Därutöver avyttrades en del av fastigheten Vätet 1 i Lund under andra kvartalet. I tredje kvartalet har delar av fastigheterna Borgeby 15:14 och Borgeby 15:38 avyttrats.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari–september 2024

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2024, Mkr ¹
Förvärv							
Q2	Galoppen 1	Malmö	Malmö Yttre	Projekt	-		
Q2	Vårdshuset 2	Malmö	Dockan/Hyllie	Kontor/Butik	3 916		
Förvärv totalt 2024					3 916	201	2
Försäljningar							
Q2	Del av Vätet 1	Lund	Ideon	Mark	-		
Q3	Del av Borgeby 15:38 och 15:14	Lomma	Ideon	Mark	-		
Försäljningar totalt 2024					0	5	0

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.



Vårdshuset 2

Hållbara affärer

Kvartalets resultat

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

Energianvändning

Wihlborgs målsättning är att minska energianvändningen och att den år 2025 understiger 85 kWh/ kvm Atemp, år. För att jämförelser ska bli relevanta normalårskorrigeras verklig användning för värme och fr.o.m. 2024 även för svensk fjärrkyla. Rullande tolv månaders energianvändning uppgår till 83,9 kWh/kvm. Periodens användning uppgår till 53,9 kWh/kvm, vilket är en marginell ökning jämfört med samma period föregående år.

Under perioden har det varit ett relativt stort behov av komfortkyla, och med en fjärrkyla som inte är normalårskorrigerad uppgår periodens energianvändning till 54,4 kWh/kvm Atemp.

Wihlborgs investerar i solcellsanläggningar. Målet är att installerad effekt ska uppgå till 10 MWp år 2025. Nuvarande total effekt är 6,8 MWp. Dessa anläggningar har under kvartalet genererat drygt 2 000 MWh vilket motsvarar 16 procent av Wihlborgs totala behov av fastighetsel.

Koldioxidutsläpp

Wihlborgs målsättning är att utsläppen inom Scope 1 och 2 på helårsbasis är max 1 kg CO₂e/ kvm LOA år 2025. Dessa utsläpp har minskat och uppgår under perioden till 0,69 kg CO₂e/ kvm LOA (0,82). Den gas som används för uppvärmning i en del av Wihlborgs danska portfölj har en relativt hög inblandning av naturgas, vilken ger upphov till utsläpp inom Scope 1. Genom att konvertera några av dessa, Slotsmarken 10-18 och Baldersbuen 5, från naturgas till fjärrvärme, har det

lett till minskade utsläpp för dessa fastigheter. Wihlborgs är dock beroende av att även fjärrvärmeleverantörerna fortsätter att minska utsläppen från sin produktion och i en annan geografisk del av vårt danska bestånd har utsläppen ökat från den leverantören vilket påverkar våra totala utsläpp negativt. Vi har även haft ökade utsläpp från en svensk leverantör av fjärrkyla. Sammantaget ger det högre utsläpp än motsvarande kvartal föregående år.

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.



För ytterligare information om vårt hållbarhetsarbete:

www.wihlborgs.se/sv/om-oss/hallbarhet/

Certifieringar

Wihlborgs målsättning är att 90 procent av kontorsytan i det svenska beståndet är certifierad år 2025. Under perioden har totalt 20 befintliga fastigheter certifierats och den certifierade ytan har ökat från 71 till 85 procent. Certifiering av ytterligare 9 befintliga fastigheter pågår, motsvarande ytterligare 8 procent av kontorsytan i det svenska beståndet.

Wihlborgs certifierar samtlig nyproduktion, som regel enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad. Under året har Wihlborgs nyproduktionsprojekt erhållit fem preliminär-certifieringar. En preliminär Miljöbyggnadscertifiering ska verifieras efter tre år. För närvarande pågår verifiering av 4 Miljöbyggnadscertifierade fastigheter.

Leverantörsutvärderingar

För att säkerställa att det arbete som leverantörer utför åt Wihlborgs är i linje med bolagets hållbarhetsambitioner ställs krav kopplat till bland annat miljöpåverkan och sociala förhållanden. För att säkerställa att leverantörerna uppfyller kraven utvärderas de i en digital plattform. I nuvarande skede bedöms de leverantörer som bolaget har ramavtal med, och som därmed anlitas frekvent, samt de som anses tillhöra branscher som kan involvera större risker. Genom dialog och samverkan med aktuella leverantörer har andelen som är godkända på samtliga ESG-krav ökat till 90 procent (78).

Utfall hållbarhetsmål

	Mått	Mål (per dec 2025)	2024 jul-sep, 3 mån	2023 jul-sep, 3 mån	2024 jan-sep, 9 mån	2023 jan-sep, 9 mån	2023 jan-dec, 12 mån
Hållbarhetscertifieringar ¹	% lokalarea, kontor	> 90	85	67	85	67	71
Energianvändning ²	kWh/m ² Atemp	< 85/år	9,0	8,9	53,9	53,3	83,3
CO ₂ utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO ₂ e/m ² LOA	< 1,0/år	0,16	0,11	0,69	0,82	1,27
- Varav Sverige	kg CO ₂ e/m ² LOA		0,12	0,13	0,24	0,17	0,22
Utvärdering leverantörer ³	% godkända	100	90	78	90	78	78
Kunders rekommendationsvilja ¹	% kunder	> 75	-	-	-	-	83
Sponsring med samhällsinriktning ¹	% sponsring	> 50	-	-	-	-	51
Förtroendeindex	% medarbetare	> 85	-	-	-	-	90

1) Sverige

2) Varav värme är normalårskorrigerad och svensk fjärrkyla är normalårskorrigerad fr.o.m. år 2024

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

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.

Wihlborgs ska redovisa enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) för det finansiella året 2025. Arbete pågår med att förbereda verksamheten för rapporteringskravet. Wihlborgs dubbla materialitetsanalys har färdigställts och de hållbarhetsaspekter som är väsentliga för verksamheten har definierats. GAP-analys av datapunkterna pågår.

Hållbar finansiering

Wihlborgs har tecknat ett första hållbarhetslänkat lån med Handelsbanken, där den finansiella kostnaden är beroende av utfallet på ESG-relaterade mål. Låneavtalet är till skillnad från gröna lån, som knyts till en enskild fastighet, alltså kopplat till Wihlborgs generella prestation inom ESG.

Majoriteten av Wihlborgs utsläpp faller inom Scope 3 och härrör från projektverksamheten, vilket gör det viktigt att om- och nybyggnadsprojekt har så låg klimatpåverkan som möjligt. Dessa utsläpp är därför inkluderade i en av de KPI:er som det hållbarhetslänkade lånet omfattar. Utöver dessa utsläpp, täcks Scope 1 och 2 samt verksamhetens energianvändning in i avtalet. Samtliga KPI:er och mål i det hållbarhetslänkade lånet är ambitiösa och i linje med Wihlborgs hållbarhetsmål. På så sätt är de relevanta och driver både den egna verksamheten och branschen framåt i omställningen.



GRESB 2024

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) är ett benchmarking-verktyg som mäter och utvärderar fastighetsbolag och -fonder ur ett ESG-perspektiv med syfte att ge investerare underlag för ett mer informerat beslutsfattande. GRESB:s bedömning är relativ övriga deltagares, och i årets upplaga är det tydligt att branschen i stort utvecklat sitt hållbarhetsarbete och att nivån höjts.

I GRESB:s utvärdering år 2024 rankas Wihlborgs nu som nummer ett i kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag globalt (kontor/industri). Inom förvaltningsområdet ("GRESB Standing investments benchmark") får Wihlborgs 88 poäng och bibehåller fem av fem möjliga stjärnor. Inom projektutvecklingsområdet ("GRESB Development Benchmark") ökar Wihlborgs sitt betyg från 91 till 97 poäng och från 4 till 5 stjärnor. Ett högt GRESB-betyg är ett tecken på ett högkvalitativt och hållbart fastighetsbolag.

G R E S B
REAL ESTATE
sector leader 2024

Social färdplan

I syfte att tydliggöra mål och ambitioner inom det sociala hållbarhetsarbetet gentemot olika intressentgrupper har Wihlborgs tagit fram en social färdplan. Färdplanen kommer att fungera som en vägledning, både internt och externt, för Wihlborgs sociala arbete.

Genom en omfattande kartläggning av de sociala initiativ som drivs inom organisationen har dessa kunnat sammanfattas i fyra delområden som omfattar hyresgästerna i Wihlborgs fastigheter, de som arbetar i Wihlborgs värdekedja och de som lever och verkar i Öresundsregionen – idag och imorgon. Nästa steg i arbetet med den sociala färdplanen är att identifiera vilka områden som har möjligheter till förbättringar och aktivt arbeta med att stärka dessa delar.



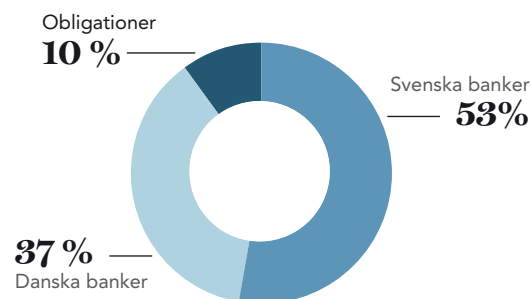
På Wihlborgs bidrar medarbetarna till att skapa arbetsplatser där hyresgäster trivs och mår bra. På taket på Prisma (Ursula 1) i Oceanhamnen i Helsingborg finns en takterrass med milsvid utsikt över sundet och utearbetsplatser.

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september 2024 till 22 282 Mkr (22 391) efter det att 968 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 37,6 procent (39,0).

Finansiering, september 2024

Total skuld: 29,6 Mdkr



Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 30 september uppgick till 29 641 Mkr (27 949) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,83 procent (3,98).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 29,6 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 51,2 procent (50,0) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 30 september 2024 till 2,6 år (2,8). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 5,6 år (6,0). 10 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden.

Ränte- och låneförfallstruktur 30 september 2024

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2024	13 472	4,65	1 750	1 050
2025	1 788	1,58	902	902
2026	2 102	2,66	11 050	10 189
2027	2 261	3,66	8 576	7 726
2028	2 661	3,71	621	621
>2028	7 356	3,14	9 152	9 152
Totalt	29 641	3,79	32 052	29 641

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

Räntederivatportfölj 30 september 2024

Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2024	394	0,69
2025	1 788	0,42
2026	2 102	1,53
2027	2 261	2,47
2028	2 661	2,52
>2028	5 819	2,38
Totalt	15 025	2,02

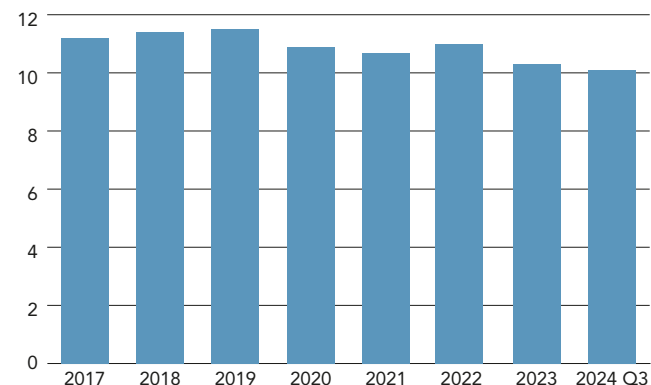
Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett minskat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till -104 Mkr (148).

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 2023 för värderingsmetodik räntederivat.

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till rullande 12-månaders rörelseresultat uppgick till 10,1 gånger (10,3).

Låneskuld, netto/ EBITDA



Wihlborgs är en av Skånes bästa arbetsplatser (plats 6). Det visar Great Place to Work:s första regionala lista över bolag som sticker ut särskilt när det kommer till medarbetarengagemang (trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap). Valet av Skåne som första region kopplas till det växande näringslivet, där innovation och entreprenörskap är centrala drivkrafter.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 231 (218) vid periodens slut, varav 68 (61) inom fastighetsservice.

Av heltidstjänsterna finns 86 (81) tjänster i Malmö, 34 (35) i Helsingborg, 32 (31) i Lund och 79 (71) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 38 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 2 Mkr (6), 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.

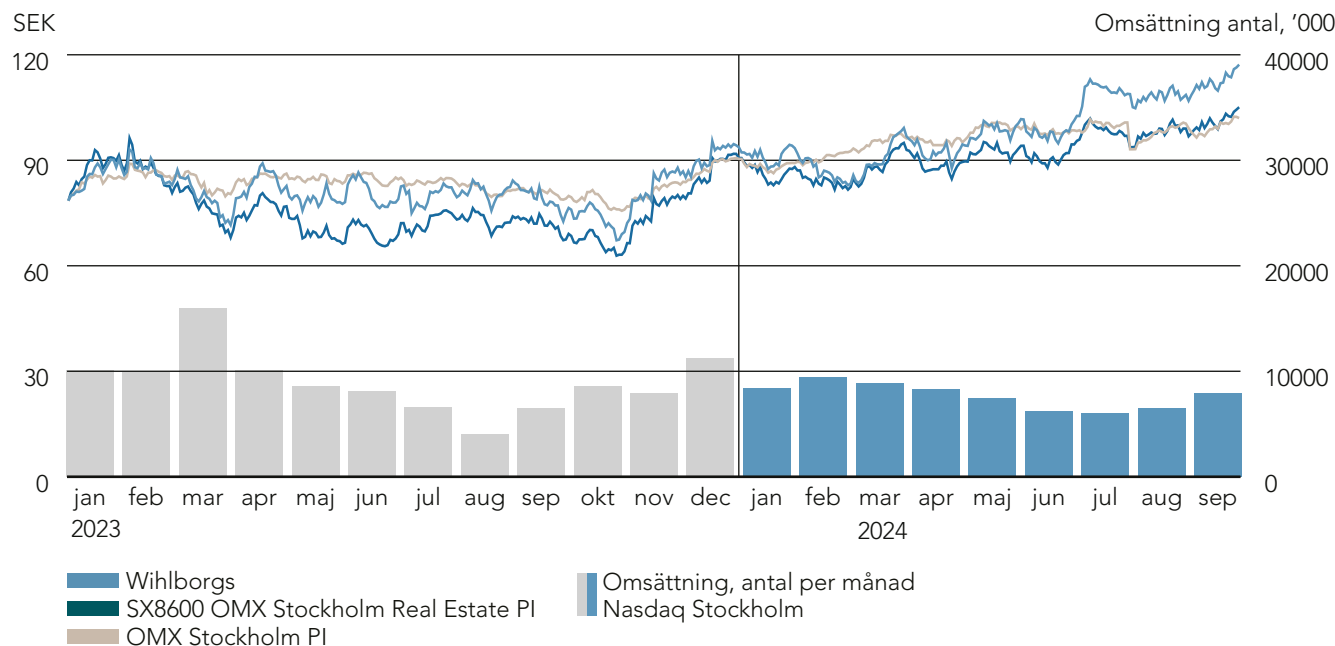
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 33 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 32 000.

Största ägarna i Wihlborgs 30 september 2024

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 077	11,1
Swedbank Robur fonder	19 148	6,2
SEB Investment Management	16 475	5,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	14 362	4,7
Handelsbanken fonder	10 106	3,3
Nordea fonder	6 682	2,2
Fjärde AP-fonden	5 840	1,9
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 222	1,4
Norges Bank	4 094	1,3
Familjen Qviberg	4 004	1,3
Övriga ägare registrerade i Sverige	92 324	30,0
Övriga ägare registrerade utomlands	96 094	31,2
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0

Kursutveckling

2023-01-01 – 2024-09-30



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 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. Upplýsingar enligt IAS 34 p.16A lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Wihlborgs bedömer att inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, som trätt i kraft efter 1 januari 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.

Händelser efter balansdagens slut

Den 1 oktober 2024 sålde Wihlborgs bostadsbyggrätten Vasekaer 7 i Danmark för 72,5 MDKK.

Malmö den 24 oktober 2024

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 den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum, och som återfinns på sidorna 1-13 och 16-25 i detta dokument. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation 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 företagens 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 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,
Eva Carlsvi, Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	okt-sep 2023/2024	jan-dec 2023
Hysesintäkter	1 043	977	3 115	2 912	4 084	3 881
Driftskostnader	-136	-126	-440	-411	-601	-572
Reparation och underhåll	-37	-33	-102	-93	-143	-134
Fastighetsskatt	-70	-63	-206	-185	-268	-247
Fastighetsadministration	-38	-40	-123	-119	-169	-165
Summa fastighetskostnader	-281	-262	-871	-808	-1 181	-1 118
Driftsöverskott	762	715	2 244	2 104	2 903	2 763
Central administration	-23	-23	-68	-67	-93	-92
Ränteintäkter	6	3	22	12	29	19
Räntekostnader	-301	-266	-874	-697	-1 154	-977
Tomrättsavgälder	-1	-1	-3	-3	-5	-5
Resultatandel i joint ventures	2	5	8	32	15	39
Förvaltningsresultat	445	433	1 329	1 381	1 695	1 747
Värdeförändring fastigheter	102	-828	71	-915	-226	-1 212
Värdeförändring derivat	-335	11	-261	-53	-767	-559
Resultat före skatt	212	-384	1 139	413	702	-24
Aktuell skatt	-18	-5	-33	-20	-45	-32
Uppskjuten skatt	-46	87	-260	-70	-161	29
Periodens resultat ¹⁾	148	-302	846	323	496	-27
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²⁾						
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	48	-94	90	145	-88	-33
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-48	96	-90	-146	85	29
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	7	-15	13	22	-14	-5
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	7	-13	13	21	-17	-9
Summa totalresultat för perioden/året ¹⁾	155	-315	859	344	479	-36
Resultat per aktie ²⁾	0,48	-0,98	2,75	1,05	1,61	-0,09
Antal aktier vid periodens slut, tusentals	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusentals	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.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	57 898	56 036	55 872
Nyttjanderättstillgångar	136	137	136
Övriga anläggningstillgångar	449	433	438
Derivat	205	657	369
Kortfristiga fordringar	286	313	211
Likvida medel	266	162	346
Summa tillgångar	59 240	57 738	57 372
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 282	22 771	22 391
Uppskjuten skatteskuld	5 427	5 264	5 171
Låneskulder	29 641	28 317	27 949
Leasingskuld	136	136	135
Derivat	309	6	221
Övriga långfristiga skulder	65	39	54
Övriga kortfristiga skulder	1 380	1 205	1 451
Summa eget kapital och skulder	59 240	57 738	57 372

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Totalt eget kapital vid periodens början	22 391	23 380	23 380
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	22 391	23 380	23 380
Lämnad utdelning*	-968	-953	-953
Periodens resultat	846	323	-27
Övrigt totalresultat	13	21	-9
Totalt eget kapital vid periodens slut	22 282	22 771	22 391

*Samtliga aktier är stamaktier

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	762	715	2 244	2 104	2 763
Central administration	-23	-23	-68	-67	-92
Ej kassaflödespåverkande poster	2	-1	7	7	15
Erhållen ränta	4	3	16	12	19
Betald ränta	-267	-267	-897	-674	-905
Betald inkomstskatt	0	0	-45	-30	-40
Förändring rörelsefordringar	24	18	-15	31	27
Förändring rörelseskulder	-20	-22	-81	-160	143
Kassaflöde löpande verksamheten	482	423	1 161	1 223	1 930
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	0	-114	-201	-134	-134
Investeringar i befintliga fastigheter	-524	-365	-1 538	-1 298	-1 862
Avyttring av fastigheter	1	18	1	18	18
Förändring övriga anläggningstillgångar	-7	-9	-13	-17	-18
Kassaflöde investeringsverksamheten	-530	-470	-1 751	-1 431	-1 996
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	0	0	-968	-953	-953
Nya lån	302	740	11 900	3 984	5 207
Amortering lån	-394	-715	-10 424	-2 817	-4 010
Förändring andra långfristiga skulder	2	-1	0	-3	9
Kassaflöde finansieringsverksamheten	-90	24	508	211	253
Periodens kassaflöde	-138	-23	-82	3	187
Likvida medel vid periodens början	403	185	346	159	159
Valutaeffekt likvida medel	1	0	2	0	0
Likvida medel vid periodens slut	266	162	266	162	346

	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Mkr								
Hyresintäkter	1 043	1 032	1 040	969	977	964	971	888
Driftskostnader	-136	-125	-179	-161	-126	-111	-174	-151
Reparation och underhåll	-37	-31	-34	-41	-33	-30	-30	-39
Fastighetsskatt	-70	-68	-68	-62	-63	-61	-61	-57
Fastighetsadministration	-38	-44	-41	-46	-40	-40	-39	-39
Driftsöverskott	762	764	718	659	715	722	667	602
Förvaltningsresultat	445	460	424	366	433	491	457	436
Periodens resultat	148	350	348	-350	-302	370	255	290
Överskottsgrad, %	73,1	74,0	69,0	68,0	73,2	74,9	68,7	67,8
Direktavkastning, %	5,3	5,4	5,1	4,7	5,2	5,2	4,8	4,4
Soliditet, %	37,6	37,6	38,8	39,0	39,4	39,6	41,1	41,2
Räntabilitet på eget kapital, %	2,7	6,3	6,2	-6,1	-5,3	6,4	4,4	5,0
Resultat per aktie, kr	0,48	1,14	1,13	-1,14	-0,98	1,20	0,83	0,94
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,45	1,50	1,38	1,19	1,41	1,60	1,49	1,42
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,57	1,07	1,14	2,30	1,38	1,31	1,29	1,69
EPRA NRV per aktie, kr	90,47	88,74	90,39	89,17	89,07	90,41	92,08	90,64
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	129,5	110,3	109,7	105,7	85,8	86,3	86,2	86,6
Redovisat fastighetsvärde	57 898	57 159	56 750	55 872	56 036	56 629	55 701	55 179
Eget kapital	22 282	22 128	22 770	22 391	22 771	23 086	23 642	23 380
Balansomslutning	59 240	58 824	58 631	57 372	57 738	58 351	57 474	56 809

Se definitioner av nyckeltal på sidan 26.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Intäkter	178	167	233
Kostnader	-172	-164	-228
Rörelseresultat	6	3	5
Finansiella intäkter	1 322	974	1 105
Finansiella kostnader	-1 077	-755	-1 305
Resultat efter finansiella poster	251	222	-195
Bokslutsdispositioner	-	-	-30
Skatt	50	15	124
Periodens resultat	301	237	-101

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	10 652	10 657	10 652
Fordringar hos koncernföretag	19 798	18 460	18 141
Derivat	205	657	369
Övriga tillgångar	346	294	300
Kassa och bank	118	24	168
Summa tillgångar	31 119	30 092	29 630
Eget kapital	6 050	7 055	6 717
Skulder till kreditinstitut	22 731	20 917	20 816
Derivat	309	6	221
Skulder till koncernföretag	1 888	1 893	1 689
Övriga skulder	141	221	187
Summa eget kapital och skulder	31 119	30 092	29 630

Segmentsrapportering för koncernen januari-september

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter, exkl tillägg	1 011	942	673	626	456	415	657	599	2 797	2 582
Serviceintäkter	94	98	55	53	61	60	109	119	318	330
Hyresintäkter	1 105	1 040	728	679	516	475	766	719	3 115	2 912
Fastighetskostnader	-259	-236	-186	-169	-149	-138	-277	-264	-871	-808
Driftsöverskott	846	804	542	510	367	336	489	454	2 244	2 104
Tomträtsavgäld	0	0	-3	-3	0	0	0	0	-3	-3
Värdeförändring fastigheter	36	-317	-53	-368	78	-113	10	-118	71	-916
Summa	883	486	486	139	445	223	499	337	2 312	1 186
<i>Poster ej fördelade per segment</i>										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-68	-67
Räntenetto exkl tomträtsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-852	-685
Resultatandel i andra bolag	-	-	-	-	-	-	-	-	8	32
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-261	-53
Resultat före skatt									1 139	413
Marknadsvärde fastigheter	22 989	22 136	12 908	12 396	9 374	9 025	12 627	12 479	57 898	56 036

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 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, värme, vatten och service till hyresgästerna.



I samarbete med Ideon Science Park var Wihlborgs i september värd för en hubb till den digiloga hållbarhets- och framtidskonferensen A Sustainable Tomorrow. Årets tema var "Dissonans - metoder och exempel för att minska glappet mellan det vi vet att vi måste göra och det vi gör och bli inspirerad", med talare som Fredrik Reinfeldt och Gustaf Skarsgård. På hubben i Cube (Nya Vattentornet 4) i Lund kunde deltagarna ta del av livesändningen, nätverka och föra diskussioner i breakout rooms.

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-sep 2024	jan-sep 2023	okt-sep 2023/2024	Jan-Dec 2023
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	5,1	1,9	2,2	-0,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,9	3,1	5,1	3,0
Soliditet, %	37,6	39,4	37,6	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	2,5	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	51,2	50,5	51,2	50,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,3	1,3
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	2,75	1,05	1,61	-0,09
Resultat före skatt per aktie, kr	3,70	1,34	2,28	-0,08
EPRA EPS per aktie, kr	3,95	4,19	5,06	5,30
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	3,78	3,98	6,08	6,28
EPRA NDV per aktie, kr	72,48	74,07	72,48	72,83
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	90,47	89,07	90,47	89,17
Börskurs per aktie, kr	117,20	76,45	117,20	94,25
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,15
Aktiens direktavkastning, % ¹⁾	-	-	-	3,3
Aktiens totalavkastning, % ¹⁾	-	-	-	24,0
P/E-tal I, ggr	31,9	54,6	72,6	neg
P/E-tal II, ggr	22,3	13,7	23,2	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
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	307	305	307	305
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	57 898	56 036	57 898	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	2 317 059	2 267 190	2 317 059	2 279 114
Hyresvärde, kr per kvm	1 969	1 884	1 969	1 934
Driftsöverskott, kr per kvm	1 299	1 250	1 299	1 281
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	92	92	92	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	93	93	93	93
Estimerad överskottsgrad, %	72	72	72	72
Medarbetare				
Antal heltidsanställda vid periodens slut	231	219	231	218

1) Beräknas endast för kalenderår.

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	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	846	323	-27
Omräknat till helårssiffror	1 128	431	-27
Eget kapital, IB	22 391	23 380	23 380
Eget kapital, UB	22 282	22 771	22 391
Genomsnittligt eget kapital	22 337	23 076	22 886
Räntabilitet på eget kapital, %	5,1	1,9	-0,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	1 139	413	-24
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	1 135	750	1 536
Summa	2 274	1 163	1 512
Omräknat till helårssiffror	3 032	1 551	1 512
Balansomslutning, IB	57 372	56 809	56 809
Balansomslutning, UB	59 240	57 738	57 372
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-6 676	-6 465	-6 465
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-6 872	-6 508	-6 676
Genomsnittligt sysselsatt kapital	51 532	50 787	50 520
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,9	3,1	3,0
Soliditet			
Eget Kapital	22 282	22 771	22 391
Balansomslutning	59 240	57 738	57 372
Soliditet, %	37,6	39,4	39,0
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	1 329	1 381	1 747
Räntekostnader (inkl tomträtsavg.)	877	700	982
Summa	2 206	2 081	2 729
Räntekostnader	877	700	982
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	2,8
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	29 641	28 317	27 949
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	57 898	56 036	55 872
Belåningsgrad fastigheter, %	51,2	50,5	50,0
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	29 777	28 453	28 084
Eget kapital	22 282	22 771	22 391
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,3

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Resultat per aktie			
Periodens resultat	846	323	-27
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	2,75	1,05	-0,09
Resultat före skatt per aktie			
Resultat före skatt	1 139	413	-24
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	3,70	1,34	-0,08
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat	1 329	1 381	1 747
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-773	-935	-1 186
Skattepliktigt förvaltningsresultat	556	446	561
Aktuell skatt på dito	-116	-93	-118
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 213	1 288	1 629
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA EPS, kr	3,95	4,19	5,30
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr			
Kassaflöde löpande verksamheten	1 161	1 223	1 930
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	3,78	3,98	6,28
EPRA NDV per aktie			
Eget kapital	22 282	22 771	22 391
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NDV per aktie, kr	72,48	74,07	72,83
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)			
Eget Kapital	22 282	22 771	22 391
Uppskjuten skatteskuld	5 427	5 264	5 171
Derivat	104	-651	-148
Summa	27 813	27 384	27 414
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	90,47	89,07	89,17

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Aktiens direktavkastning			
Föreslagen utdelning,kr	-	-	3,15
Börskurs vid årets slut	-	-	94,25
Aktiens direktavkastning,%	-	-	3,3
Aktiens totalavkastning			
Börskurs vid årets början	-	-	78,50
Börskurs vid årets slut	-	-	94,25
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	15,75
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	3,10
Aktiens totalavkastning,%	-	-	24,0
P/E-tal I			
Börskurs vid periodens slut	117,20	76,45	94,25
Resultat per aktie	2,75	1,05	-0,09
Omräknat till helårsiffror per aktie	3,67	1,40	-0,09
P/E tal I, ggr	31,9	54,6	neg
P/E-tal II			
Börskurs vid periodens slut	117,20	76,45	94,25
EPRA EPS	3,95	4,19	5,30
Omräknat till helårsiffror per aktie	5,26	5,59	5,30
P/E tal II, ggr	22,3	13,7	17,8

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, direktavdrag och ej avdragsgilla räntor. 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 9. 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.

Fyra skäl att investera i Wihlborgs

1 Verkar i en attraktiv region

Vår hemmaplan Öresundsregionen har en kraftig befolkningstillväxt, ung och välutbildad befolkning, världsledande teknikutveckling, goda pendlingsmöjligheter och krympande avstånd till kontinenten genom bland annat den kommande Fehmarn Bält-förbindelsen. Detta är faktorer som får näringslivet att växa och lockar globala företag att lägga sina regionala huvudkontor här.

Bygger värdeskapande kluster

Wihlborgs fastigheter finns på utvalda delmarknader med tillväxt och utvecklingsmöjligheter. Här skapar vi koncentrerade 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.

Långsiktig och ansvarstagande fastighetsägare

Wihlborgs är en långsiktig ägare som utvecklar och förvaltar fastigheterna i egen regi med hög servicegrad och lokala leverantörer. Vi satsar på flexibla lokaler som kan anpassas efter hyresgästernas skiftande behov med höga krav på kvalitet och hållbarhet, men också med låga driftskostnader. Vi tar hänsyn till ekonomi, människa och miljö i alla våra beslut och har erkänt låg ESG-risk. Vi har som mål att halvera utsläppen i scope 1, 2 och 3 till år 2030 och 2045 ska vi ha netto noll CO2-utsläpp.

Stabil tillväxt och finansiering

Wihlborgs har haft en stark tillväxt under många år och har höjt aktieutdelningen arton år i rad. Grunden för detta är vårt fokus på att kontinuerligt förbättra kassaflödet. 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 kan fånga nya affärsmöjligheter när de kommer.

Kalender

Bokslutskommuniké 2024.....	11 februari 2025
Delårsrapport jan-mar 2025.....	28 april 2025
Årsstämma.....	29 april 2025
Delårsrapport jan-juni.....	7 juli 2025

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

Pressmeddelanden Q3 2024

Wihlborgs välkomnar Advokatfirman Delphi till anrika Börshuset i Malmö.....	17 september 2024
Wihlborgs bygger ny anläggning till NOTE Lund.....	16 september 2024
Wihlborgs tecknar avtal med Arm på Ideon i Lund.....	4 september 2024
Delårsrapport jan-jun 2024: Rekordhögt driftsöverskott.....	8 juli 2024
Malmö universitet hyr 4 900 kvm av Wihlborgs till polisutbildning.....	7 juli 2024
Wihlborgs delårsrapport januari-juni 2024 presenteras den 8 juli.....	8 juli 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 24 oktober 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

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