

Bokslutskommuniké  
januari – december

# 2024

## Stark avslutning på året

Hyresintäkterna ökade med  
8 procent till 4 174 Mkr (3 881)

Driftsöverskottet ökade med  
8 procent till 2 996 Mkr (2 763)

Förvaltningsresultatet ökade med 2  
procent till 1 781 Mkr (1 747)

Periodens resultat uppgick till 1 706 Mkr  
(-27), motsvarande ett resultat per aktie\*  
om 5,55 kr (-0,09)

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,20  
kr (3,15) per aktie

EPRA NRV per aktie har på  
12 månader ökat med 8 procent  
till 93,58 kr (89,17) 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 59 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

59,2

Hyresintäkter Mkr

jan-dec

4 174

Driftsöverskott Mkr

jan-dec

2 996

Förvaltningsresultat Mkr

jan-dec

1 781



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 - december 2024

Koncernens nyckeltal, Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter	1 059	969	4 174	3 881
Driftsöverskott	752	659	2 996	2 763
Förvaltningsresultat	452	366	1 781	1 747
Värdeförändring fastigheter	514	-297	585	-1 212
Värdeförändring derivat	125	-506	-136	-559
Periodens resultat	860	-350	1 706	-27
Resultat per aktie, kr*	2,80	-1,14	5,55	-0,09
Överskottsgrad, %	71	68	72	71
Soliditet, %	38,1	39,0	38,1	39,0
Uthyrningsgrad, %**	91	93	91	93
EPRA NRV per aktie, kr	93,58	89,17	93,58	89,17
Hållbarhetscertifierad yta, % lokalarea, kontor Sverige	90	71	90	71
Energianvändning, kwh/m <sup>2</sup> Atemp, normalårskorrigerad	26,1	26,6	80,0	83,3

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

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

## Finansiella mål

Mål	Utfall januari-december 2024
🏠 Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2024 innebar 8,00 procent	7,5
🏠 Soliditet lägst 30 procent	38,1
🏠 Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger	2,5
🏠 Belåningsgrad högst 60 procent	50,9

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

# Stark avslutning på 2024

Hysesintäkterna i det fjärde kvartalet uppgick till 1 059 Mkr, en ökning med 9 procent jämfört med samma kvartal föregående år och ett nytt rekord för intäkter i ett enskilt kvartal. Driftsöverskottet ökade under kvartalet med 14 procent till 752 Mkr vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent, en bra siffra för att vara ett fjärde kvartal. Förvaltningsresultatet ökar med hela 23 procent till 452 Mkr då vi nu ser effekt av sjunkande marknadsräntor. Dessa siffror visar återigen på Wihlborgs förmåga att generera ett starkt kassaflöde.

Även under det senaste kvartalet kan vi uppvisa en positiv nettouthyrning, plus 13 Mkr. Bland 135 nytecknade avtal vill jag gärna lyfta fram tre exempel:

- BPC Instruments har tecknat ett 15-årigt avtal om en ny byggnad för lager, produktion och kontor i Lund på totalt 3 600 kvm.
- Thule har valt att flytta sitt huvudkontor till Dockan i Malmö där de kommer att hyra 3 400 kvm i Dockporten 1 på ett 8-årigt avtal.
- Smurfit Westrock OnWell har tecknat ett femårigt avtal om 5 200 kvm i Värjan 13 i Helsingborg, en lokal som i somras hastigt blev vakant efter en konkurs.

Jag tycker att dessa exempel visar på spännvidden i vår affär, där vi kan tillgodose väldigt skilda behov av arbetsplatser i vår region. Det är en av våra styrkor.

## God finansiell position

Samtidigt som vi gläds åt vårt trettionionde kvartal i rad med positiv nettouthyrning så kan vi notera att uthyrningsgraden sjunker något. Som man kunnat se i våra nytecknade och uppsagda avtal de senaste kvartalen har omställningen hos våra hyresgäster varit stor vilket skapar ett tillfälligt glapp mellan utflyttningar och inflyttningar. Många av de stora hyresavtalen vi tecknat det senaste året ger inte full intäkt under

2025 utan inflyttning sker successivt under 2025 och 2026. Vi har även påverkats av något fler konkurser än normalt, vilka inte medfört stora hyresförluster men som ger fler vakanta lokaler. Vi väntar oss att uthyrningsgraden kommer att ligga något lägre än normalt under det första halvåret för att mot slutet av året åter stärkas.

Per årsskiftet har vi som vanligt låtit externa värderare värdera 100 procent av våra fastigheter. Värderingen har inneburit positiva värdeförändringar om 514 Mkr i kvartalet. Förändringarna i avkastningskraven har varit små, men det är glädjande att våra projekt åter bidrar positivt.

**”Det gäller att vara medveten om omvärldsfaktorerna, beredd på omställningen, men i övrigt fokusera på det vi kan påverka.”**

I kraft av vår intjäning stärks vår finansiella position och nettoskulden i förhållande till ebitda ligger nu på 9,9 gånger, vilket är den starkast nivån sedan 2012. EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) uppgår per årsskiftet till 93,58 kr per aktie, en ökning med 8,5 procent sedan föregående årsskifte, justerat för betald utdelning. Mot bakgrund av en god intjäning och en stark balansräkning föreslår styrelsen en utdelning om 3,20 kr per aktie.

## Certifieringsmål uppnått med marginal

Något annat som gått i rätt riktning under året är vår energianvändning och våra koldioxidutsläpp, som har minskat tack vare bland annat driftoptimeringar, energibesparingsprojekt och övergång till energislag med lägre klimatpåverkan. Jag gläder mig också åt att vi nått vårt certifieringsmål om 90 procent med ett års marginal. Certifieringsarbetet fortgår

dock med samma tempo, bland annat genom att certifiera fler befintliga fastigheter både i Sverige och Danmark inom olika segment med Miljöbyggnad iDrift respektive DGNB Byggnader i drift och att ha Miljöbyggnad Guld som standard för all vår nyproduktion.

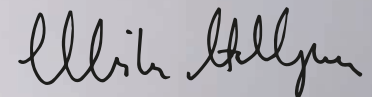
## Tålmod några kvartal till

Nyhetsflödet visar tydligt att vi lever i osäkra och föränderliga tider med stor politisk turbulens. Men alla omvärldsfaktorer är inte negativa och även i föränderliga tider uppstår möjligheter. Marknadsräntorna har under året fallit betydligt och tillgången till kapital är god både från banker och obligationsmarknad. Samtidigt är konjunkturåterhämtningen trög och vi får ha tålmod några kvartal till innan den ger oss draghjälp.

Det gäller att vara medveten om omvärldsfaktorerna, beredd på omställning, men i övrigt fokusera på det vi kan påverka. Genom ett uthålligt uthyrningsarbete och fortsatta projektinvesteringar ska vi ge våra hyresgäster förutsättningar att växa. Det stärker vår region och bygger Wihlborgs för framtiden.

En och annan transaktion hjälper förstås till. När denna rapport skrivs har vi precis signerat avtal om att förvärva åtta fastigheter av Granitor vilket stärker våra kluster i Malmö, Lund och Helsingborg. Bra lägen, bra innehåll i förvaltningsportföljen och utvecklingsfastigheter precis intill några av våra senaste framgångsrika projekt.

Vi ser fram emot ett ännu starkare 2025!



Ulrika Hallengren, vd



## Marknadskommentar

I rapporten "Konjunkturläget" (december 2024) från Konjunkturinstitutet konstateras att den svenska ekonomin förblir i en lågkonjunktur 2025 och även 2026. Hushållens konsumtion återhämtar sig långsamt efter att ha präglats av hög inflation och minskad köpkraft. Under 2025 spås hushållens bli mindre återhållsamma men det råder osäkerhet kring hur de kommer prioritera mellan sparande och konsumtion. Tjänstesektorn visar en stabil återhämtning, främst inom företagsnära tjänster, medan exportberoende branscher påverkas av svag efterfrågan i Europa. Stämningläget är fortsatt dystert i byggsektorn men det förväntas ske en vändning i bostadsbyggandet under andra kvartalet 2025.

Den demografiska förändringen med avtagande befolkningstillväxt i Sverige påverkar även Skåne enligt rapporten Skånsk Konjunktur (november 2024). Befolkningsökningen i Skåne fram till 2033 beräknas bli en tredjedel av det senaste decenniets nivå på ca 15 000 personer/år. Malmö och Lund står dock starkt och väntas tillsammans bidra med hälften av tillväxten. I Lund har bostadsbyggandet redan vänt upp och där skedde mer än 40 % av all nybyggnation i länet under första halvan 2024. Lund sticker ut med både sysselsättningsökning och Skånes lägsta arbetslöshet. I nordvästra Skåne finns utmaningar där arbetsmarknaden pressas till följd av neddragningar i bygg- och transportsektorn.

Inköpschefsindex för tjänstesektorn steg från 51,0 i november till 51,4 i december enligt Silf. Indexet visar på en

högre aktivitet i tjänstesektorn, med bland annat förbättrad orderingång, men återhämtningen går långsamt utan att riktigt ta fart trots lägre ränta och inflation.

Sveriges Riksbank sänkte styrräntan i januari 2025 till 2,25 % och i Danmark sänkte Nationalbanken räntan till 2,35 % i spåren av ECB:s räntesänkning.

### Hyres- och fastighetsmarknad

Enligt SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det fjärde kvartalet 2024 har topphyran stigit med 75 kr/m<sup>2</sup> mot det tredje kvartalet och uppgår nu till 3 375 kr/m<sup>2</sup> i Malmö. Avkastningskravet i bästa läge är fortsatt oförändrat på 5,0 %.

I Storköpenhamnsområdet syd/väst (Hvidovre, Glostrup, Herlev och Ballerup) redovisar Colliers stigande hyror för kontor på 1 300 DKK/m<sup>2</sup> (+50) för det fjärde kvartalet. Vakansgraden har ökat från 6,2 till 6,8 %, medan direktavkastningen är oförändrat på 5,75 %.

Den svenska fastighetsmarknaden omsatte 134 miljarder kr under 2024 (Colliers), vilket innebär en ökning med 52 % jämfört året innan. I Danmark uppgick transaktionsvolymen till 52 miljarder DKK, en ökning med 37 % jämfört med 2023.

I Skåne skedde flera strukturaffärer i slutet av 2024 när Balder förvärvade kommersiella förvaltningsfastigheter i bland annat Hyllie från Doxa för 2,4 miljarder kronor och Brinova köpte bostäder av K-fastigheter för 10,8 miljarder kronor. I Varvsstaden förvärvade Peab fyra kommersiella förvaltningsfastigheter på 15 000 m<sup>2</sup> för ca 52 000 kr/m<sup>2</sup> från det med Balder gemensamt ägda Centur.

# Intäkter, kostnader och resultat

## Januari- december 2024

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

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 4 174 Mkr (3 881) vilket motsvarar en ökning med 8 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 431 Mkr (432). 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.

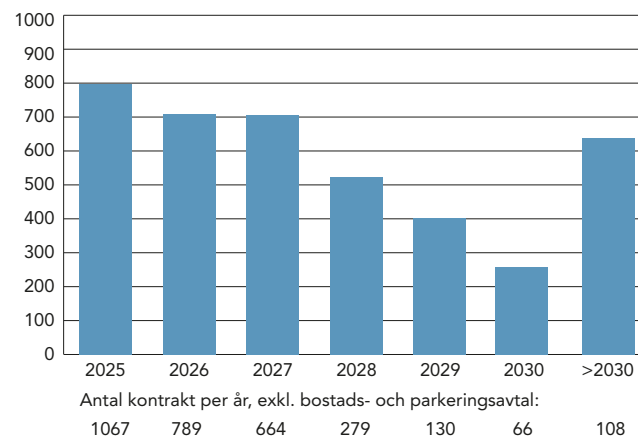
Hyresintäkter januari-december 2023	3 881
Index	180
Ersättning vid frånträde	31
Förvärv	12
Fastighetsskatt Danmark, omtaxering	15
Valutaeffekt	-5
Tilläggsdebiteringar	7
Kantinverksamheten	-8
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m.	61
Hyresintäkter januari-december 2024	4 174

Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 91 procent (93).

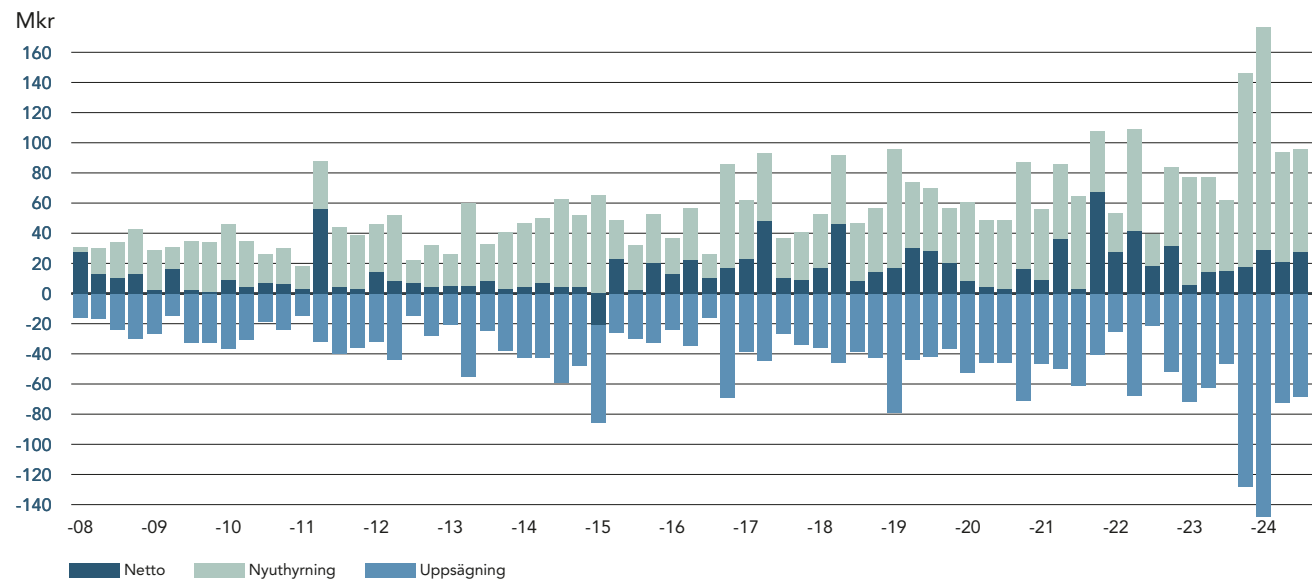
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 453 Mkr (371). Periodens uppsägningar har uppgått till 362 Mkr (318). Detta innebär en nettouthyrning om 91 Mkr (53).

### Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 december 2024

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



### Nettouthyrning, kvartalsvis



### Tio största hyresgästerna 31 december 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
- Skatteverket
- Trygg-Hansa

## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader ökade med 60 Mkr till 1 178 Mkr (1 118). Driftskostnaderna ökade med 24 Mkr varav merparten beror på erhållet elstöd om 20 Mkr förra året. Därutöver har fler fastigheter i drift ökat driftskostnaderna, medan kostnaderna för kantinverksamheten minskat med 11 Mkr. Hyresförlusterna uppgick under perioden till 8 Mkr (6). Omtaxering i Danmark har ökat fastighetsskatten med 18 Mkr. I kvartalshistoriken på sidan 21 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 2 996 Mkr (2 763) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (71). Valutakurseffekter har påverkat med -3 Mkr (33).

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 94 Mkr (92).

## Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -1 129 Mkr (-958), varav ränteintäkterna uppgick till 29 Mkr (19). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 1 158 Mkr (977). Tomträttsavgälderna uppgick till 4 Mkr (5). Under perioden var nettoflödet hänförliga till räntederivaten positiva med 261 Mkr (262). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,45 procent, jämfört med 3,98 procent vid föregående årsskifte.

## Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 12 Mkr (39). Föregående år påverkades resultatet positivt av en fastighetsförsäljning i ett intressebolag. Förvaltningsresultatet uppgick till 1 781 (1 747).



Wihlborgs fortsätter att stärka sin närvaro i verksamhetsområdet Hasslanda i Lund. På Tomaten 1 får Lundabolaget BPC Instruments en ny byggnad för lager, produktion och kontor på 3 600 kvm. Teknikbolaget blir granne med kontraktstillverkaren Inpac vars anläggning färdigställdes under 2024. På närliggande fastigheten, Stora Råby 32:22, bygger Wihlborgs nytt till elektronikföretaget NOTE Lund.

## Resultat före skatt

Resultat före skatt, d.v.s. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 2 230 Mkr (-24). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 585 Mkr (-1 212). Förändrade marknadsräntor har inneburit värdeförändringar på derivat om -136 Mkr (-559), varav -125 Mkr (-547) är hänförliga till räntederivat och -11 Mkr (-12) till andra finansiella poster.

## Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 1 706 Mkr (-27). Den totala skatten uppgick till -524 Mkr (-3), varav aktuell skatt -50 Mkr (-32) och uppskjuten skatt -474 Mkr (+29).

# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 31 december 2024

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2024. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2025.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2025, 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 december 2024 av 307 fastigheter (305) med en uthyrbar yta om 2 325 000 m<sup>2</sup> (2 279 000). 6 av fastigheterna (6) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 59 168 Mkr (55 872), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 4 646 Mkr (4 408) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 4 157 Mkr (4 043). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, med 2,7 procent i lika bestånd medan kontrakterade hyresintäkter minskade med 0,2 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 91 procent (93) och för logistik/produktion till 88 procent (91). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 81 procent respektive 17 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 3 140 Mkr (3 081) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 55 822 Mkr (53 078) innebär en aktuell direktavkastning om 5,6 procent (5,8). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,5 procent (5,6) för kontor/butik och 6,5 procent (6,9) för logistik/produktion.

## Hyresutveckling

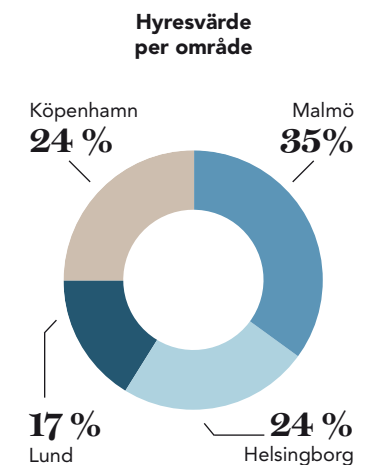
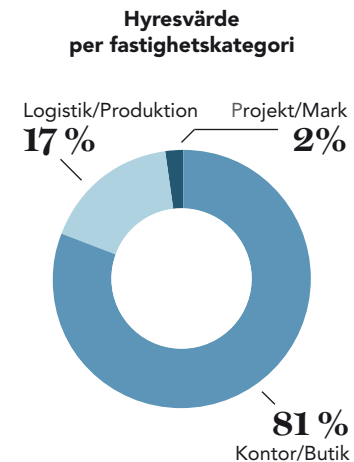
### Hyresutveckling hela beståndet

	2025-01-01, Mkr	2024-01-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	4 646	4 408	+5,4
Hyresintäkter	4 157	4 043	+2,8

### Hyresutveckling lika bestånd\*

	2025-01-01, Mkr	2024-01-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 644	3 547	+2,7
Hyresintäkter	3 276	3 282	-0,2

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





### Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ Fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Redovisat värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Driftöverskott inkl. fastighetsadmin., Mkr	Överskottsgrad, %	Driftöverskott exkl. fastighetsadmin., Mkr	Direktavkastn. exkl. fastighetsadmin., %
<b>Malmö</b>											
Kontor/Butik	51	466	19 382	1 390	2 984	92	1 276	974	76	1 014	5,2
Logistik/Produktion	31	146	2 206	189	1 296	95	179	140	78	149	6,8
Projekt/Mark	22	22	1 880	30	1 337	-	8	-7	-	0	-
<b>Malmö Totalt</b>	<b>104</b>	<b>634</b>	<b>23 468</b>	<b>1 608</b>	<b>2 538</b>	<b>91</b>	<b>1 463</b>	<b>1 106</b>	<b>76</b>	<b>1 163</b>	<b>5,0</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/Butik	37	277	8 253	676	2 442	87	591	451	76	468	5,7
Logistik/Produktion	61	429	4 626	467	1 090	83	388	279	72	300	6,5
Projekt/Mark	8	-	66	0	-	-	0	0	-	0	-
<b>Helsingborg Totalt</b>	<b>106</b>	<b>705</b>	<b>12 945</b>	<b>1 143</b>	<b>1 621</b>	<b>86</b>	<b>979</b>	<b>730</b>	<b>75</b>	<b>768</b>	<b>5,9</b>
<b>Lund</b>											
Kontor/Butik	27	243	8 910	737	3 027	91	674	487	72	528	5,9
Logistik/Produktion	5	29	457	35	1 199	99	35	28	80	30	6,5
Projekt/Mark	2	7	348	17	2 432	-	2	-2	-	-1	-
<b>Lund Totalt</b>	<b>34</b>	<b>279</b>	<b>9 715</b>	<b>788</b>	<b>2 822</b>	<b>90</b>	<b>710</b>	<b>513</b>	<b>72</b>	<b>557</b>	<b>5,7</b>
<b>Köpenhamn</b>											
Kontor/Butik	50	577	11 065	960	1 664	92	886	561	63	596	5,4
Logistik/Produktion	9	60	923	78	1 291	96	75	53	70	55	6,0
Projekt/Mark	4	69	1 051	68	984	-	43	20	-	20	-
<b>Köpenhamn Totalt</b>	<b>63</b>	<b>707</b>	<b>13 040</b>	<b>1 106</b>	<b>1 565</b>	<b>91</b>	<b>1 004</b>	<b>634</b>	<b>63</b>	<b>672</b>	<b>5,2</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>307</b>	<b>2 325</b>	<b>59 168</b>	<b>4 646</b>	<b>1 998</b>	<b>89</b>	<b>4 157</b>	<b>2 983</b>	<b>72</b>	<b>3 160</b>	<b>5,3</b>
Totalt exkl Projekt/Mark	271	2 227	55 822	4 531	2 035	91	4 103	2 972	72	3 140	5,6

### Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker 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>	359 518	39 755	166 212	49 768	18 502	633 754	27
Helsingborg <sup>2)</sup>	220 104	73 926	355 030	44 265	12 095	705 420	31
Lund <sup>3)</sup>	208 361	13 404	42 450	5 554	9 664	279 433	12
Köpenhamn <sup>4)</sup>	507 747	6 057	135 659	13 930	43 309	706 703	30
<b>Totalt</b>	<b>1 295 730</b>	<b>133 142</b>	<b>699 351</b>	<b>113 517</b>	<b>83 570</b>	<b>2 325 310</b>	<b>100</b>
<b>Andel, %</b>	<b>56</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	<b>5</b>	<b>3</b>		

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

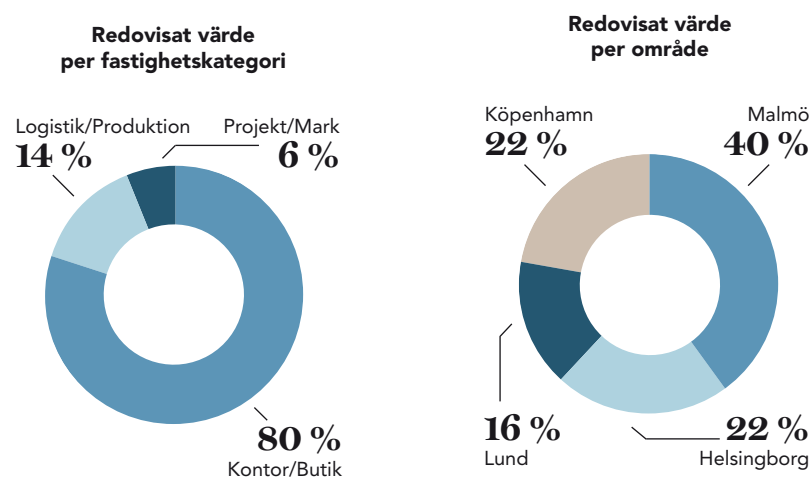
4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell

## Värdeförändringar fastigheter

Vid värderingen per 31 december 2024 har samtliga fastigheter värderats externt. Värderingen har inneburit en värdeförändring om 585 Mkr (-1 212). Sedan föregående årsskifte 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 31 december 2024 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 59 168 Mkr (55 872).



### Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2024	55 872
Förvärv	201
Investeringar	2 204
Avyttringar	-117
Värdeförändring	585
Valutaomräkningar	423
<b>Redovisat värde 31 december 2024</b>	<b>59 168</b>



Det globala sport- och fritidsföretaget Thule Group flyttar sommaren 2025 sitt huvudkontor till Dockan (Dockporten 1) i de centrala delarna av Malmö. Dockan har utvecklats till ett område med hög andel huvudkontor och en attraktiv plats för varumärken att exponeras på tack vare sin koncentrerade mix av bostäder och arbetsplatser.



I november blev det precis som 2023 dubbelvinst för Wihlborgs på Sweden Green Building Awards 2024. Vista (Bläckhornet 1) blev Årets Miljöbyggnad och Boplatsen 3 Årets Miljöbyggnad i drift.



I januari fick Wihlborgs A/S utmärkelsen "Det Grønne Fyrtårn", som delas ut av Realkredit Danmark og Byggsocietetet. Utmärkelsen går till aktörer som går före i den gröna omställningen och främjar hållbara lösningar med fokus på renovering av befintligt bestånd.

## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 2 204 Mkr (1 862). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 4 721 Mkr, varav 1 693 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 412 Mkr (346) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 454 Mkr (341) uppgick vid periodens utgång till 3 335 Mkr (2 832).

### Pågående projekt >50 Mkr, urval 31 december 2024

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2024-12-31, Mkr
Galoppen 1	Logistik/Produktion	Malmö	Q3 2025	10 000	100	264	107
Kranen 4	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2025	4 900	100	106	17
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q4 2025	17 000	100	280	90
Börshuset 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2025	6 000	90	289*	55
Christianusvej 11	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q4 2025	11 600	100	390	197
Giroströget 1	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q4 2025	62 000	100	423	6
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2026	16 600	15	884	559
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2026	10 100	40	448	101
Vätet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2026	5 700	100	145*	7
Tomaten 1	Logistik/Produktion	Lund	Q2 2026	3 600	100	79	1
Stora Råby 32:22	Logistik/Produktion	Lund	Q3 2026	11 900	100	263	2

\*Exklusive mark



Posthornet 1, etapp 2 (illustration)



Vätet 1 (illustration)

## Fastighetstransaktioner

Den 31 maj förvärvade Wihlborgs kontorsfastigheten Vårdshuset 2 i Hyllie, Malmö. Fastigheten omfattar 3 900 kvm. Under andra kvartalet förvärvades även fastigheten Galoppen 1 i Malmö. Denna fastighet omfattar 14 000 kvm mark där en anläggning för Caldic Ingredients Nordic uppförs. 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. I fjärde kvartalet har fastigheten Christianshusvej 195 i Hörsholm där en skola uppförs till NGG förvärvat. Under kvartalet har även bostadsbyggrätter på Vasekaer 7 i Herlev avyttrats.

### Förteckning över fastighetstransaktioner januari–december 2024

Kvartal	Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2024, Mkr <sup>1</sup>
<b>Förvärv</b>						
Q2	Galoppen 1	Malmö	Projekt/mark	-		
Q2	Vårdshuset 2	Malmö	Kontor/Butik	3 916		
Q4	Christianshusvej 195	Hørsholm	Projekt/mark	-		
Q4	Del av Filborna 32:1	Helsingborg	Projekt/mark	-		
<b>Förvärv totalt 2024</b>				<b>3 916</b>	<b>201</b>	<b>3</b>
<b>Försäljningar</b>						
Q2	Del av Vätet 1	Lund	Projekt/mark	-		
Q3	Del av Borgeby 15:38 och 15:14	Lomma	Projekt/mark	-		
Q4	Vasekaer 7	Herlev	Projekt/mark	-		
<b>Försäljningar totalt 2024</b>				<b>0</b>	<b>117</b>	<b>0</b>

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.



Sunnanå 12:54 (illustration)



Vasekaer 7 (illustration)

# 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. På längre sikt, år 2030, ska energiintensiteten vara max 75 kWh/ kvm Atemp, år. För att jämförelser ska bli relevanta normalårskorrigeras verklig användning för värme och fr.o.m. 2024 även för svensk fjärrkyla.

Vid årets slut var energiintensiteten 80,0 kWh/kvm, jämfört med 83,3 kWh/kvm föregående år. Minskningen kan härledas till reducerad användning av fastighetsel, fjärrkyla och gas. Wihlborgs absoluta energianvändning har minskat med cirka en procent jämfört med föregående år. Samtidigt har ytan ökat, framför allt med fastigheter som har en relativt låg energiintensitet, vilket också har en positiv påverkan på intensitetsmättet. En förflyttning från schablonbaserad data till ökad faktisk energimätning i fastigheterna under året genererar också ett lägre intensitetsmätt eftersom de schabloner som använts varit konservativa.

Orsaker till sänkt energianvändning är driftoptimeringar och energibesparingsprojekt. Exempelvis har bytet från direktverkande el till luftvärmepump i Grytan 3 reducerat energianvändningen med 40 procent. På Skrovet 6 och Torrdockan 6 har Wihlborgs egen innovation, "Jannelösningen", reducerat energianvändningen med 24 respektive 10 procent. Genom justeringar och lagning av en värmepump i Värds- huset 2, som förvärvades under 2024, har energianvändningen minskat med 23 procent.

### Koldioxidutsläpp

Wihlborgs målsättning är att utsläppen inom Scope 1 och 2 är max 1 kg CO<sub>2</sub> e/kvm LOA år 2025. Dessa utsläpp har minskat och uppgick vid slutet av perioden till 1,02 kg CO<sub>2</sub>e / kvm LOA.

Majoriteten av Wihlborgs Scope 1 och 2-utsläpp härrör från energianvändning i den danska portföljen. Utsläppen reduceras genom att minska energianvändning och övergå till energislag med lägre klimatpåverkan. Att ändra uppvärmningssystem på Slotsmarken 10-18 och Baldersbuen 5 från gas till fjärrvärme har bidragit till sänkta utsläpp.

## 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/](http://www.wihlborgs.se/sv/om-oss/hallbarhet/)

En annan orsak till minskade CO<sub>2</sub>-utsläpp är att Wihlborgs primära fjärrvärmeleverantör i det danska beståndet förbättrat sin beräkningsmetod avseende utsläpp från sin produktion, vilket ger en betydligt lägre emissionsfaktor.

För att sänka utsläppen ytterligare är Wihlborgs, utöver egna energibesparande insatser, beroende av att energileverantörerna minskar sina utsläpp.

### Certifieringar

Under året har totalt 26 byggnader på 24 befintliga fastigheter certifierats och andelen certifierad svensk kontorsyta har ökat från 71 till 90 procent (läs mer om detta på s. 15). All Wihlborgs nyproduktion certifieras, som regel enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad. Under året har sex nyproduktionsprojekt certifierats och tre nybyggnationscertifieringar verifierats.

### 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. I nuvarande skede bedöms de leverantörer som bolaget har ramavtal med, samt de som anses tillhöra branscher som kan involvera större risker. I slutet av perioden var 87 procent av dessa leverantörer godkända på samtliga ESG-krav. Ytterligare 3 procent var under bedömning.

### Utfall hållbarhetsmål

	Mått	Mål (per dec 2025)	2024	2023	2024	2023
			okt-dec, 3 mån	okt-dec, 3 mån	jan-dec, 12 mån	jan-dec, 12 mån
Hållbarhetscertifieringar <sup>1</sup>	% lokalarea, kontor	> 90	90	71	90	71
Energianvändning <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup> Atemp	< 85/år	26,1	26,6	80,0	83,3
CO <sub>2</sub> utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> LOA	< 1,0/år	0,33	0,43	1,02	1,27
	- Varav Sverige	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> LOA	0,00	0,04	0,24	0,22
Utvärdering leverantörer <sup>3</sup>	% godkända	100	87	78	87	78
Kunders rekommendationsvilja <sup>1</sup>	% kunder	> 75	84	83	84	83
Sponsring med samhällsinriktning <sup>1</sup>	% sponsring	> 50	56	51	56	51
Förtroendeindex	% medarbetare	> 85	90	90	90	90

1) Sverige

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

Fr.o.m. år 2024 utesluts projektfastigheter ur mätningen av energiintensitet, då dessa har en lägre och icke representativ energipåverkan.

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 påverkar värdekedjan och branschen i en positiv riktning.

### Arbetsplatskontroller för bättre insyn i värdekedjan

Bygg- och fastighetsbranschens leverantörskedjor kan vara både långa och komplexa. Runt 7 000 personer jobbar i Wihlborgs projekt årligen och stor vikt läggs på goda samarbeten med entreprenörer. Wihlborgs leverantörsbedömning innebär att alla ramavtalade strategiska leverantörer utvärderas avseende miljöpåverkan och sociala förhållanden, och säkerställer att de uppfyller lagkrav, Wihlborgs värderingar och krav samt väsentliga branschkrav.

För att ytterligare stärka detta område har Wihlborgs under 2024 infört utökade arbetsplatskontroller. Under kontrollerna säkerställs parternas avtals- och regelefterlevnad, till exempel att de som arbetar på platsen är korrekt inloggade och har legitimation, att de har rätt skyddsutrustning, att arbetsmiljöplanen följs, att farligt avfall hanteras på ett korrekt sätt, samt att det inte förekommer droger. Syftet är att stärka relationen till leverantörerna, få en bättre insyn i hela kedjan och bidra till att det råder schyssta villkor och sund konkurrens i projekten.

De cirka 20 utökade kontrollerna har utförts oannonserade under 2024 med hjälp av extern part. Utfallet visar att avvikelserna på de kontrollerade byggarbetsplatserna är få.

I Wihlborgs samverkansforum för dialog och erfarenhetsutbyte med leverantörer har deltagande aktörer delgetts information om processen för arbetsplatskontroller och utfallet av dessa.

### Certifieringsmål uppnått

I slutet av perioden var över 90 procent av kontorsytan i Wihlborgs svenska bestånd certifierad. Målet om 90 procent uppnåddes därmed med ett års marginal. Totalt var, vid periodens utgång, nästan 1 000 000 kvm LOA certifierat. Det motsvarar 63 procent av den totala ytan i hela det svenska beståndet eller 45 procent av hela koncernens yta.

Wihlborgs fortsätter nu certifieringsarbetet, bland annat genom att certifiera fler befintliga fastigheter inom olika segment enligt Miljöbyggnad iDrift. I det fjärde kvartalet certifierade Wihlborgs för första gången en logistikfastighet enligt Miljöbyggnad iDrift.

Vid slutet av perioden pågick certifiering av 36 000 kvm befintliga byggnader i det svenska beståndet. Av dessa var 70 procent kontor och 30 procent logistik/produktion. Dessutom pågick certifiering av 14 fastigheter, 271 000 kvm, i Wihlborgs befintliga bestånd i Danmark. Dessa fastigheter ska certifieras enligt systemet DGNB Bygninger i drift.

Det är Wihlborgs egen personal som driver certifieringsarbetet av befintliga fastigheter. Detta bidrar till ökad intern kompetens och kunskap kring fastigheternas hållbarhetsprestanda. Det är även en fördel när fastigheterna ska omcertifieras efter fem år.

Utöver det befintliga beståndet certifieras all Wihlborgs nyproduktion, som standard enligt Miljöbyggnad Guld. En del fastigheter certifieras även enligt tilläggs-certifieringen NollCO<sub>2</sub>, vilket innebär att byggnaden ska ha nettonoll CO<sub>2</sub>-påverkan under dess livscykel. Under året har fem fastigheter certifierats enligt Miljöbyggnad. En av dessa, Bläckhornet 1, har även certifierats enligt NollCO<sub>2</sub> och WELL (en certifiering för hälsa och välmående). Dessutom har en nybyggnation på Rausgård 21, Nedermans anläggning, erhållit certifikat enligt det brittiska certifieringssystemet BREEAM, nivå Very Good.

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.



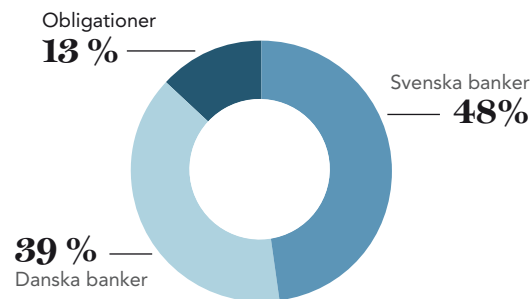
Skiffern 2 i Lund och Svea 7 i Helsingborg är två av Wihlborgs fastigheter som blivit certifierade enligt Miljöbyggnad iDrift.

# Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december 2024 till 23 156 Mkr (22 391) efter det att 968 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 38,1 procent (39,0).

## Finansiering, december 2024

Total skuld: 30,1 Mdkr



## Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 31 december uppgick till 30 091 Mkr (27 949) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,45 procent (3,98).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 30,1 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 50,9 procent (50,0) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 31 december 2024 till 2,6 år (2,8). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 5,5 år (6,0). 13 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden.

## Ränte- och låneförfallstruktur 31 december 2024

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2025	15 158	3,67	842	842
2026	2 102	2,67	11 698	10 044
2027	2 276	3,19	8 895	8 095
2028	2 676	3,67	631	631
2029	2 424	2,95	2 760	1 879
>2029	5 456	3,06	8 600	8 600
<b>Totalt</b>	<b>30 091</b>	<b>3,40</b>	<b>33 426</b>	<b>30 091</b>

\*) 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 31 december 2024

### Ränteswappar

Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2025	1 788	0,42
2026	2 102	1,53
2027	2 276	2,48
2028	2 676	2,52
2029	2 424	2,21
>2029	3 924	2,46
<b>Totalt</b>	<b>15 190</b>	<b>2,07</b>

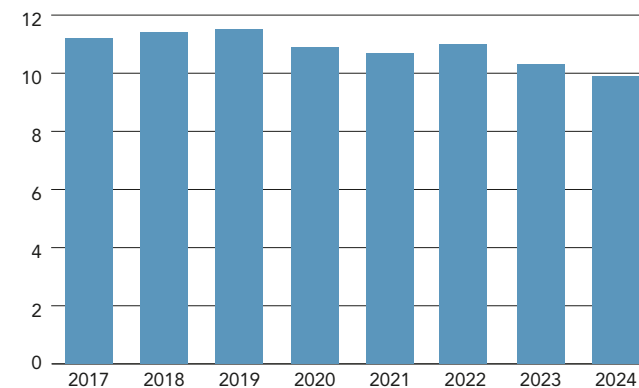
Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett minskat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till 24 Mkr (148).

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 9,9 gånger (10,3).

## Låneskuld, netto/ EBITDA



Under året har Wihlborgs anordnat flera seminarier om hur man skapar en attraktiv och trivsamt arbetsplats som tar hänsyn till olika typer av behov. Bilden är från ett frukostevent i december då vi bjöd in några av företagen från Great Place to Work:s lista över Skånes bästa arbetsplatser under temat "Vägar till arbetsglädje".



# Övrigt

## Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 228 (218) vid periodens slut, varav 68 (61) inom fastighetservice.

Av heltidstjänsterna finns 85 (81) tjänster i Malmö, 33 (35) i Helsingborg, 31 (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 49 Mkr (26), 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.

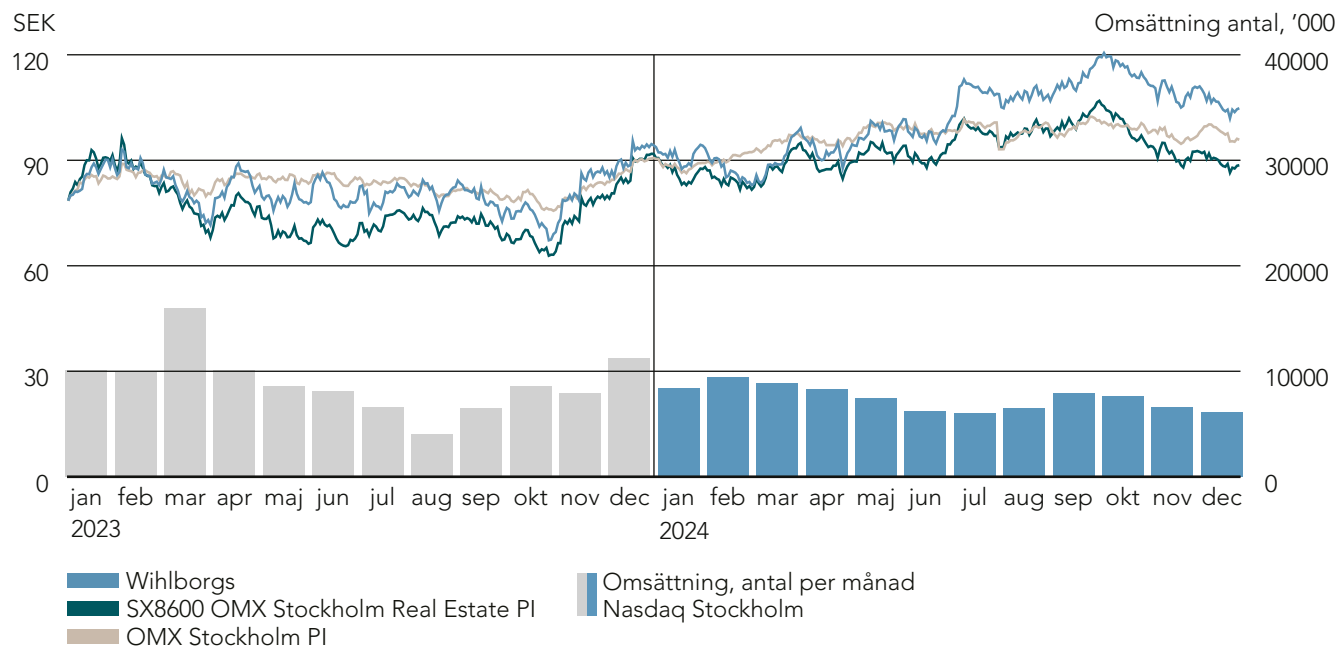
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 32 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 32 000.

### Största ägarna i Wihlborgs 31 december 2024

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 077	11,1
Swedbank Robur fonder	17 534	5,7
SEB Investment Management	16 884	5,5
Länsförsäkringar fondförvaltning	15 695	5,1
Handelsbanken fonder	9 774	3,2
Nordea fonder	6 987	2,3
Fjärde AP-fonden	5 840	1,9
Norges Bank	5 082	1,7
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 263	1,4
Lannebo fonder	4 115	1,3
Övriga ägare registrerade i Sverige	92 364	30,0
Övriga ägare registrerade utomlands	94 811	30,8
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>307 427</b>	<b>100,0</b>

## Kursutveckling

2023-01-01 – 2024-12-31



## 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 risklimiten 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. Uppllysningar 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 10 februari tecknade Wihlborgs avtal om att förvärva fastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg av Granitor. De sex förvaltningsfastigheterna omfattar totalt 51 000 kvm och de två utvecklingsfastigheterna 82 000 kvm mark för verksamheter och 12 000 kvm BTA för kontor. Det underliggande fastighetsvärdet var sammantaget 2 425 Mkr.

## Förslag till årsstämman

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 3,20 kr (3,15) per aktie, vilket motsvarar 984 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 2 procent mot föregående år,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier, samt
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

Årsstämman kommer att hållas den 29 april 2025.

Malmö den 11 februari 2025

**Wihlborgs Fastigheter AB (publ)**

*Ulrika Hallengren, vd*

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

# Finansiella rapporter

## RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
<b>Hysesintäkter</b>	<b>1 059</b>	<b>969</b>	<b>4 174</b>	<b>3 881</b>
Driftskostnader	-156	-161	-596	-572
Reparation och underhåll	-35	-41	-137	-134
Fastighetskostnader	-70	-62	-276	-247
Fastighetsadministration	-46	-46	-169	-165
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-307</b>	<b>-310</b>	<b>-1 178</b>	<b>-1 118</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>752</b>	<b>659</b>	<b>2 996</b>	<b>2 763</b>
Central administration	-26	-25	-94	-92
Ränteintäkter	7	7	29	19
Räntekostnader	-284	-280	-1 158	-977
Tomträttsavgälder	-1	-2	-4	-5
Resultatandel i joint ventures	4	7	12	39
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>452</b>	<b>366</b>	<b>1 781</b>	<b>1 747</b>
Värdeförändring fastigheter	514	-297	585	-1 212
Värdeförändring derivat	125	-506	-136	-559
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 091</b>	<b>-437</b>	<b>2 230</b>	<b>-24</b>
Aktuell skatt	-17	-12	-50	-32
Uppskjuten skatt	-214	99	-474	29
<b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>	<b>860</b>	<b>-350</b>	<b>1 706</b>	<b>-27</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT <sup>2)</sup></b>				
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	84	-178	174	-33
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-83	175	-173	29
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	13	-27	26	-5
<b>Summa övrigt totalresultat för perioden/året</b>	<b>14</b>	<b>-30</b>	<b>27</b>	<b>-9</b>
<b>Summa totalresultat för perioden/året <sup>1)</sup></b>	<b>874</b>	<b>-380</b>	<b>1 733</b>	<b>-36</b>
Resultat per aktie <sup>2)</sup>	2,80	-1,14	5,55	-0,09
Antal aktier vid periodens slut, tusentals	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusentals	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.

<b>FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN</b> i sammandrag		
Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	59 168	55 872
Nyttjanderättstillgångar	137	136
Övriga anläggningstillgångar	469	438
Derivat	252	369
Kortfristiga fordringar	313	211
Likvida medel	412	346
<b>Summa tillgångar</b>	<b>60 751</b>	<b>57 372</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	23 156	22 391
Uppskjuten skatteskuld	5 637	5 171
Låneskulder	30 091	27 949
Leasingskuld	137	135
Derivat	228	221
Övriga långfristiga skulder	65	54
Övriga kortfristiga skulder	1 437	1 451
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>60 751</b>	<b>57 372</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN</b>		
Mkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Totalt eget kapital vid periodens början	22 391	23 380
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Belopp vid periodens början	22 391	23 380
Lämnad utdelning*	-968	-953
Periodens resultat	1 706	-27
Övrigt totalresultat	27	-9
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>23 156</b>	<b>22 391</b>

\*Samtliga aktier är stamaktier

<b>KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN</b> i sammandrag				
Mkr	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
<b>Löpande verksamheten</b>				
Driftsöverskott	752	659	2 996	2 763
Central administration	-26	-25	-94	-92
Ej kassaflödespåverkande poster	-2	8	5	15
Erhållen ränta	12	7	28	19
Betald ränta	-323	-231	-1 220	-905
Betald inkomstskatt	8	-10	-37	-40
Förändring rörelsefordringar	-72	-4	-87	27
Förändring rörelseskulder	107	303	26	143
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>456</b>	<b>707</b>	<b>1 617</b>	<b>1 930</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	0	0	-201	-134
Investeringar i befintliga fastigheter	-666	-564	-2 204	-1 862
Avyttring av fastigheter	112	0	113	18
Förändring övriga anläggningstillgångar	-15	-1	-28	-18
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-569</b>	<b>-565</b>	<b>-2 320</b>	<b>-1 996</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Lämnad utdelning	0	0	-968	-953
Nya lån	2 393	1 223	14 293	5 207
Amortering lån	-2 134	-1 193	-12 558	-4 010
Förändring andra långfristiga skulder	-1	12	-1	9
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>258</b>	<b>42</b>	<b>766</b>	<b>253</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>145</b>	<b>184</b>	<b>63</b>	<b>187</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>266</b>	<b>162</b>	<b>346</b>	<b>159</b>
<b>Valutaeffekt likvida medel</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>412</b>	<b>346</b>	<b>412</b>	<b>346</b>

Kvartalshistorik, senaste 8 kvartalen	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Mkr								
<b>Hysesintäkter</b>	<b>1 059</b>	<b>1 043</b>	<b>1 032</b>	<b>1 040</b>	<b>969</b>	<b>977</b>	<b>964</b>	<b>971</b>
Driftskostnader	-156	-136	-125	-179	-161	-126	-111	-174
Reparation och underhåll	-35	-37	-31	-34	-41	-33	-30	-30
Fastighetskatt	-70	-70	-68	-68	-62	-63	-61	-61
Fastighetsadministration	-46	-38	-44	-41	-46	-40	-40	-39
<b>Driftsöverskott</b>	<b>752</b>	<b>762</b>	<b>764</b>	<b>718</b>	<b>659</b>	<b>715</b>	<b>722</b>	<b>667</b>
Förvaltningsresultat	452	445	460	424	366	433	491	457
Periodens resultat	860	148	350	348	-350	-302	370	255
Överskottsgrad, %	71,0	73,1	74,0	69,0	68,0	73,2	74,9	68,7
Direktavkastning, %	5,2	5,3	5,4	5,1	4,7	5,2	5,2	4,8
Soliditet, %	38,1	37,6	37,6	38,8	39,0	39,4	39,6	41,1
Räntabilitet på eget kapital, %	15,1	2,7	6,3	6,2	-6,1	-5,3	6,4	4,4
Resultat per aktie, kr	2,80	0,48	1,14	1,13	-1,14	-0,98	1,20	0,83
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,47	1,45	1,50	1,38	1,19	1,41	1,60	1,49
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,48	1,57	1,07	1,14	2,30	1,38	1,31	1,29
EPRA NRV per aktie, kr	93,58	90,47	88,74	90,39	89,17	89,07	90,41	92,08
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	112,0	129,5	110,3	109,7	105,7	85,8	86,3	86,2
Redovisat fastighetsvärde	59 168	57 898	57 159	56 750	55 872	56 036	56 629	55 701
Eget kapital	23 156	22 282	22 128	22 770	22 391	22 771	23 086	23 642
<b>Balansomslutning</b>	<b>60 751</b>	<b>59 240</b>	<b>58 824</b>	<b>58 631</b>	<b>57 372</b>	<b>57 738</b>	<b>58 351</b>	<b>57 474</b>

Se definitioner av nyckeltal på sidan 26.

#### Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Intäkter	241	233
Kostnader	-232	-228
<b>Rörelseresultat</b>	<b>9</b>	<b>5</b>
Finansiella intäkter	1 559	1 105
Finansiella kostnader	-1 272	-1 305
<b>Resultate efter finansiella poster</b>	<b>296</b>	<b>-195</b>
Bokslutsdispositioner	154	-30
Skatt	38	124
<b>Periodens resultat</b>	<b>488</b>	<b>-101</b>

#### Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	10 700	10 652
Fordringar hos koncernföretag	19 816	18 141
Derivat	252	369
Övriga tillgångar	325	300
Kassa och bank	332	168
<b>Summa tillgångar</b>	<b>31 425</b>	<b>29 630</b>
Eget kapital	6 236	6 717
Skulder till kreditinstitut	22 937	20 816
Derivat	228	221
Skulder till koncernföretag	1 917	1 689
Övriga skulder	107	187
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 425</b>	<b>29 630</b>

**Segmentsrapportering för koncernen januari-december**

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter, exkl tillägg	1 352	1 257	901	834	610	558	879	801	3 743	3 449
Serviceintäkter	126	123	79	74	84	81	142	154	431	432
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 478</b>	<b>1 380</b>	<b>980</b>	<b>908</b>	<b>695</b>	<b>638</b>	<b>1 022</b>	<b>955</b>	<b>4 174</b>	<b>3 881</b>
Fastighetskostnader	-355	-335	-255	-241	-202	-192	-366	-350	-1 178	-1 118
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 123</b>	<b>1 045</b>	<b>725</b>	<b>667</b>	<b>493</b>	<b>446</b>	<b>655</b>	<b>605</b>	<b>2 996</b>	<b>2 763</b>
Tomträtsavgäld	0	0	-4	-5	0	0	0	0	-4	-5
Värdeförändring fastigheter	254	-480	-93	-496	305	-71	120	-164	585	-1 212
<b>Summa</b>	<b>1 377</b>	<b>565</b>	<b>628</b>	<b>165</b>	<b>797</b>	<b>375</b>	<b>775</b>	<b>441</b>	<b>3 577</b>	<b>1 546</b>
<i>Poster ej fördelade per segment</i>										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-94	-92
Räntenetto exkl tomträtsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 129	-958
Resultatandel i andra bolag	-	-	-	-	-	-	-	-	12	39
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-136	-559
<b>Resultat före skatt</b>									<b>2 230</b>	<b>-24</b>
<b>Marknadsvärde fastigheter</b>	<b>23 468</b>	<b>22 146</b>	<b>12 945</b>	<b>12 490</b>	<b>9 715</b>	<b>9 154</b>	<b>13 040</b>	<b>12 082</b>	<b>59 168</b>	<b>55 872</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 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.

**KONCERNENS NYCKELTAL**

Mkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023
<b>Finansiella</b>		
Räntabilitet på eget kapital, %	7,5	-0,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,8	3,0
Soliditet, %	38,1	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	50,9	50,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3
<b>Aktierelaterade</b>		
Resultat per aktie, kr	5,55	-0,09
Resultat före skatt per aktie, kr	7,25	-0,08
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	5,26	6,28
Börskurs per aktie, kr	104,80	94,25
Föreslagen utdelning per aktie, kr	3,20	3,15
Aktiens direktavkastning, %	3,1	3,3
Aktiens totalavkastning, %	14,5	24,0
P/E-tal I, ggr	18,9	neg.
P/E-tal II, ggr	19,6	17,8
EPRA EPS, kr	5,34	5,30
EPRA NDV per aktie, kr	75,32	72,83
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	93,58	89,17
EPRA LTV (Konsoliderad belåningsgrad), %	52,2	51,9
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Antal fastigheter	307	305
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	59 168	55 872
Estimerad direktavkastning, % - alla fastigheter	5,0	5,2
Estimerad direktavkastning, % - exkl projektfastigheter	5,3	5,5
Uthyrbar yta, kvm	2 325 309	2 279 114
Hysesvärde, kr per kvm	1 998	1 934
Driftsöverskott, kr per kvm	1 283	1 281
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	89	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	91	93
Estimerad överskottsgrad, %	72	72
<b>Medarbetare</b>		
Antal heltidstjänster vid periodens slut	228	218



På Bilrutan 5 i östra Landskrona lämnades nyligen nycklarna över till logistikföretaget Dachser, tio månader efter det första spadtaget. Anläggningen består av cross dock-terminal, logistiklager och kontor och certifieras enligt Miljöbyggnad guld.

# 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	2024-12-31	2023-12-31
<b>Räntabilitet på eget kapital</b>		
Periodens resultat	1 706	-27
Eget kapital, IB	22 391	23 380
Eget kapital, UB	23 156	22 391
Genomsnittligt eget kapital	22 774	22 886
<b>Räntabilitet på eget kapital, %</b>	<b>7,5</b>	<b>-0,1</b>
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital</b>		
Resultat före skatt	2 230	-24
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	1 294	1 536
Summa	3 524	1 512
Balansomslutning, IB	57 372	56 809
Balansomslutning, UB	60 751	57 372
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-6 676	-6 465
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-7 139	-6 676
Genomsnittligt sysselsatt kapital	52 154	50 520
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital, %</b>	<b>6,8</b>	<b>3,0</b>

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Soliditet</b>		
Eget Kapital	23 156	22 391
Balansomslutning	60 751	57 372
<b>Soliditet, %</b>	<b>38,1</b>	<b>39,0</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Förvaltningsresultat	1 781	1 747
Räntekostnader (inkl tomträttsavg.)	1 162	982
Summa	2 943	2 729
Räntekostnader	1 162	982
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>		
Låneskulder	30 091	27 949
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	59 168	55 872
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>50,9</b>	<b>50,0</b>
<b>Skuldsättningsgrad</b>		
Räntebärande skulder	30 228	28 084
Eget kapital	23 156	22 391
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Resultat per aktie</b>		
Periodens resultat	1 706	-27
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>5,55</b>	<b>-0,09</b>
<b>Resultat före skatt per aktie</b>		
Resultat före skatt	2 230	-24
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
<b>Resultat före skatt per aktie, kr</b>	<b>7,25</b>	<b>-0,08</b>
<b>Aktiens direktavkastning</b>		
Föreslagen utdelning,kr	3,20	3,15
Börskurs vid årets slut	104,80	94,25
<b>Aktiens direktavkastning,%</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>



	2024-12-31	2023-12-31
<b>Aktiens totalavkastning</b>		
Börskurs vid årets början	94,25	78,50
Börskurs vid årets slut	104,80	94,25
Förändring aktiekurs under året, kr	10,55	15,75
Lämnad utdelning under året,kr	3,15	3,10
<b>Aktiens totalavkastning,%</b>	<b>14,5</b>	<b>24,0</b>
<b>P/E-tal I</b>		
Börskurs vid periodens slut	104,80	94,25
Resultat per aktie	5,55	-0,09
<b>P/E tal I, ggr</b>	<b>18,9</b>	<b>neg</b>
<b>P/E-tal II</b>		
Börskurs vid periodens slut	104,80	94,25
EPRA EPS, kr	5,34	5,30
<b>P/E tal II, ggr</b>	<b>19,6</b>	<b>17,8</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr</b>		
Kassaflöde löpande verksamheten	1 617	1 930
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr</b>	<b>5,26</b>	<b>6,28</b>
<b>EPRA EPS</b>		
Förvaltningsresultat	1 781	1 747
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-1 115	-1 186
Skattepliktigt förvaltningsresultat	666	561
Aktuell skatt på dito	-140	-118
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 641	1 629
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
<b>EPRA EPS, kr</b>	<b>5,34</b>	<b>5,30</b>
<b>EPRA NDV per aktie</b>		
Eget kapital	23 156	22 391
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
<b>EPRA NDV per aktie, kr</b>	<b>75,32</b>	<b>72,83</b>

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)</b>		
Eget Kapital	23 156	22 391
Uppskjuten skatteskuld	5 637	5 171
Derivat	-24	-148
Summa	28 769	27 414
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
<b>EPRA NRV per aktie, kr</b>	<b>93,58</b>	<b>89,17</b>
<b>EPRA LTV</b>		
Låneskulder* koncern	30 139	28 056
Låneskulder*, andel från joint ventures	1 057	1 109
Nettoskuld koncern	1 032	1 090
Nettofordran, andel från joint ventures	-193	-178
<b>Summa</b>	<b>32 035</b>	<b>30 077</b>
Avgår:		
Likvida medel, koncern	-412	-346
Likvida medel, andel joint ventures	-66	-59
<b>Nettoskuld</b>	<b>31 557</b>	<b>29 672</b>
Förvaltningsfastigheter, koncern	59 168	55 872
Förvaltningsfastigheter, andel joint ventures	1 298	1 334
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>60 466</b>	<b>57 206</b>
<b>EPRA LTV, %</b>	<b>52,2</b>	<b>51,9</b>

\* inklusive upplupen ränta

# 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. 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. 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. Nyckeltalet visar avkastningen på fastighetsbeståndet utan hänsyn till kostnader för dess finansiering.

### Låneskuld netto / rörelseresultat

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

### 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.

### Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten 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.

### EPRA LTV – Konsoliderad belåningsgrad fastigheter

Koncernens lång- och kortfristiga räntebärande skulder plus rörelsekapital netto (om negativt) minus likvida medel, i förhållande till fastigheternas redovisade värde inklusive rörelsekapital netto (om positivt). Med tillägg av koncernens andel av motsvarande poster i intressebolag.

### 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 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, förvärvats 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. Samtidigt stärker Copenhagen Airport sin position. 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

Delårsrapport jan-mar 2025.....	28 april 2025
Årsstämma.....	29 april 2025
Delårsrapport jan-jun.....	7 juli 2025
Delårsrapport jul-sep.....	23 oktober 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 Q4 2024

Vinnande arkitekt utsedd för Malmö universitets nya byggnad.....	19 november 2024
Delårsrapport jan-sep 2024: Tillväxt i kärnverksamheten.....	24 oktober 2024
Wihlborgs säljer bostadsbyggrätter utanför Köpenhamn.....	23 oktober 2024
Thule Group flyttar till Wihlborgsfastighet i Dockan i Malmö.....	22 oktober 2024
Wihlborgs delårsrapport januari-september 2024 presenteras den 24 oktober.....	15 oktober 2024
Valberedning utsedd inför Wihlborgs årsstämma 2025.....	11 oktober 2024
Wihlborgs behåller förstaplacering i global hållbarhetsranking.....	11 oktober 2024
Wihlborgs tecknar avtal med Åklagarmyndigheten i centrala Lund.....	8 oktober 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 11 februari 2025 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