

Wihlborgs kvartalsrapport **2022**

januari – mars

FORTSATT STARK NETTOUTHYRNING OCH ÖKAT RESULTAT

Hysesintäkterna ökade med 8 procent till 795 Mkr (738)

Driftsöverskottet ökade med 9 procent till 557 Mkr (509)

Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 467 Mkr (416)

Periodens resultat uppgick till 816 Mkr (478),
motsvarande ett resultat per aktie om 5,31 kr (3,11)

EPRA NRV per aktie ökade med 2,5 procent till
177,04 kr (172,65)

Detta är Wihlborgs

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

Fastigheternas redovisade värde uppgår till 51 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 3,5 miljarder kronor. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Vår affärsidé

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



Vår affärsmodell

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



Vår hållbarhet

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

Innehåll

Vd-kommentar	04	Finansiella rapporter	15
Marknadskommentar	05	Nyckeltal	20
Intäkter, kostnader och resultat.....	06	Definitioner.....	22
Tillgångar	08	Kalender	23
Hållbara affärer.....	11	Kontakt.....	23
Skulder och eget kapital	12		

Fastighetsvärde Mdkr

50,6

Hysesintäkter Mkr

795

Förvaltningsresultat Mkr

467

Januari – mars 2022

Koncernens nyckeltal, Mkr	2022 jan–mar	2021 jan–mar
Hysesintäkter	795	738
Driftsöverskott	557	509
Förvaltningsresultat	467	416
Värdeförändring fastigheter	221	74
Värdeförändring derivat	340	97
Periodens resultat	816	478
Resultat per aktie, kr	5,31	3,11
Överskottsgrad, %	70	69
Soliditet, %	43,6	41,5
Uthyrningsgrad, %*	92	90
EPRA NRV per aktie, kr	177,04	155,59

*) Exklusive Projekt & Mark.

Finansiella mål

Mål	Utfall Q1 2022
🏠 Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2022 innebar 6,12 procent	14,6
🏠 Soliditet lägst 30 procent	43,6
🏠 Räntetäckningsgrad minst 2,0	7,3
🏠 Belåningsgrad högst 60 procent	45,8



Vd-kommentar

Hög framtidstro hos våra kunder

Det mänskliga lidandet och konsekvenserna av det nu pågående kriget i Ukraina är svårgreppbart. Kriget berör oss alla på många sätt och konfliktens varaktighet är svår att förutspå liksom de långsiktiga ekonomiska effekterna. Det vi vet är att vi stod starka genom pandemin och med gemensamma krafter då kunde stödja utsatta kunder att klara sig genom prövningen. Vi vet att vi är väl rustade både organisatoriskt och finansiellt för att själva stå stabilt och därmed även kunna bistå långsiktigt och vara fortsatt uthålliga. Vi märker också att våra kunder vågar satsa framåt. Framtidstron och handlingskraften är hög även i en tid där inte alla framtidsparametrar är givna.

Wihlborgs kan åter uppvisa ett starkt första kvartal. Vi kan följa upp det fjärde kvartalets rekordhöga nettouthyrning med ytterligare en stark siffra om 28 Mkr för det första kvartalet. Alla våra fyra regioner bidrar positivt och det är ett stort antal affärer både med nya och befintliga hyresgäster som gemensamt ger denna goda nettouthyrning.

Hysesintäkterna uppgick under kvartalet till 795 Mkr vilket är en ökning med 8 procent. Driftsöverskottet uppgick till 557 Mkr, plus 9 procent, motsvarande en överskottsgrad om 70 procent. Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 467 Mkr. Vi har generellt sett en viss säsongsvariation i våra kostnader över kvartalen, men jag kan konstatera att vi aldrig

haft ett så bra resultat under ett första kvartal någonsin. Till detta kan vi lägga positiva värdeförändringar på fastigheter om 221 Mkr. Detta har främst drivits av något högre inflationsantaganden som påverkar framtida hyresintäkter positivt i värderingsmodellerna, men även projektuthyrningar. Högre marknadsräntor har gett positiva värdeförändringar på våra räntederivat om 340 Mkr under kvartalet.

”Alla våra fyra regioner bidrar positivt och det är ett stort antal affärer både med nya och befintliga hyresgäster som gemensamt ger denna goda nettouthyrning.”

Stabil finansiering

Sammantaget ger detta starka resultat en likaledes stark balansräkning. Vår soliditet uppgår till 43,6 procent och belåningsgraden till 45,8 procent vid utgången av mars. Vi har ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie på 177 kr,

vilket är 17 procent mer än tolv månader tidigare, justerat för betald utdelning under 2021.

Vi fortsätter att finansiera oss primärt via bilaterala banklån och i det danska realkreditsystemet. Dessa källor till kapital är mindre volatila än obligationsmarknaden vilket visat sig även denna vår. Den genomsnittliga räntan i vår låneportfölj har under kvartalet sjunkit något och vårt starka kassaflöde ger oss en rekordstark räntetäckningsgrad om sju gånger.

Mot bakgrund av en god efterfrågan fortsätter vi ha fokus på vår stora projektportfölj. Under kvartalet har vi byggstartat projektet Space i Lund där vi tidigare tecknat avtal med Oatly om 3 100 kvm. Stigande materialpriser och leveranssvårigheter har hittills inte påverkat pågående projekt i någon större omfattning och vi är generellt väl skyddade i de pågående arbetena men det är självklart en utveckling vi följer noga.

Kontoret i ny tappning

Under kvartalet presenterade vi en uppföljning av den AI-studie gällande kontorets betydelse som vi genomförde 2021. Vi kan se att medvetenheten bland företagen om medarbetarnas nya förväntningar på flexibilitet och individanpassning har ökat och att en del företag också tar aktiva beslut i den här riktningen nu. Det är också tydligt att kontoret som plats får ett helt annat strålkastarljus på sig när arbetsplatser inte

bara behöver vara attraktiva, utan också förväntas vara tydliga mötesplatser för samarbete, sociala kontakter, innovation och utveckling. För Wihlborgs är den aktiva debatten om hur kontoret bidrar till att organisationer kan nå sina mål fantastisk spännande. Arbetsplatser är vår kärnverksamhet – här kan vi bidra.

”Mot bakgrund av en god efterfrågan fortsätter vi ha fokus på vår stora projektportfölj.”

Trots åtskilliga osäkerhetsfaktorer i omvärlden står vi väl rustade vad gäller marknadsposition, finansiell ställning och fokus på vår kärnverksamhet. Från den positionen ska vi fortsätta bygga Wihlborgs och Öresundsregionen.

Ulrika Hallengren, vd

Marknadskommentar

Rysslands anfallskrig mot Ukraina är inte bara en mänsklig tragedi utan har även förändrat de ekonomiska förutsättningarna och innebär den andra stora chocken för global ekonomi på kort tid. Konjunkturinstitutet spår i sin senaste rapport att svensk ekonomi står stark kriget till trots och att den går in i en mild högkonjunktur under slutet av 2022. De förväntar sig att Riksbanken kommer föra en stramare penningpolitik framöver och tidigare lägga sina räntehöjningar. Svensk BNP-tillväxt hålls samtidigt uppe bland annat tack vare kraftigt ökad offentlig konsumtion. I konjunkturbarometern för mars sjönk hushållens konfidensindikator kraftigt och är på den lägsta nivån sedan 2009 medan å andra sidan tjänstesektorn utvecklas något positivt, där efterfrågan har förbättrats de tre senaste månaderna.

I Swedbanks konjunkturrapport revideras den globala tillväxten kraftigt ned kopplat till att kriget orsakar högre energi- och råvarupriser som dämpar hushållens konsumtion. Till skillnad från många europeiska länder är Sveriges direkta ekonomiska beroende av Ryssland och Ukraina begränsat. För Sverige prognosticeras en BNP-tillväxt på 2,8% (3,3 i jan-2022) för 2022 och 2,1% (2,0) för 2023. Inflationen, mätt som KPIF, väntas hamna på 5,0% (3,2) för 2022 för att sedan falla ner till 2,5% (1,9) för 2023 beroende på lägre

energipriser. Stigande inflation var en realitet redan innan kriget men risken är nu att inflationen blir mer långvarig då även KPIF exklusive energi stiger kraftigt. Swedbank förväntar sig att reporäntan i slutet av 2022 uppgår till 1,0% med en första höjning redan i april och att den möts av en mer expansiv finanspolitik. I Danmark bedöms en BNP-tillväxt på 2,4% (3,0) för 2022 och 2,0% (1,9) för 2023. Även här förväntas en hög inflation på 4,8% (2,4) för 2022 för att sedan falla ner till 2,0% (1,7) för 2023.

I Cushman & Wakefields senaste kontorsrapport är hyrestrenden stabil i Malmö och stigande i delområdet Hyllie. Den genomsnittliga vakansgraden minskar från 9 % i tredje kvartalet 2021 till 7,5% i första kvartalet 2022, där den i Västra Hamnen sjunker från 11% till 8%. I Danmark rapporterar Colliers en stabil utveckling för hyror och avkastningskrav för Wihlborgs delområden i Köpenhamn.

Transaktionsvolymen under det första kvartalet var hög med 69 miljarder SEK, en ökning med 81% jämfört med motsvarande period förra året enligt Pangea. Catenas förvärv av två logistikfastigheter i Umeå och Halmstad bekräftar låga avkastningskrav under 4%. I Danmark var volymen ca 23 miljarder DKK, vilket var upp 14% mot föregående år. Noterbart är att Cibus gjorde sitt första portföljförvärv i Danmark för 3 miljarder SEK.

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2021 och balansposter för tidpunkten 2021-12-31.

Intäkter, kostnader och resultat, januari-mars 2022

Hyresintäkter

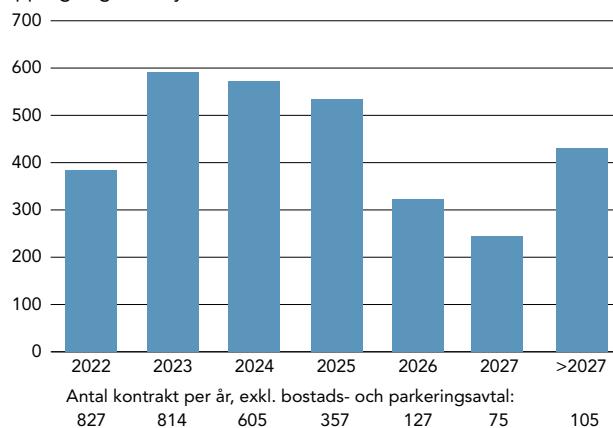
Hyresintäkterna uppgick till 795 Mkr (738) vilket motsvarar en ökning med 8 procent. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 83 Mkr (69). Intäkterna har påverkats positivt av indexökningar i hyreskontrakt med 13 Mkr samt förvärv och försäljning av fastigheter om 10 Mkr (-24) netto. Dessutom har minskade vakanser en positiv effekt om 8 Mkr (-20). Valutakurseffekterna har under perioden uppgått till 5 Mkr (-8). Serviceintäkterna från kantineverksamheten i Danmark har ökat med 5 Mkr, främst beroende på större närvaro av hyresgästerna i fastigheterna efter pandemin. Övrig förändring av intäkterna om 2 procent har påverkats av färdigställda projekt, omförhandlingar samt nyuthyrningar.

Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 92 procent vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

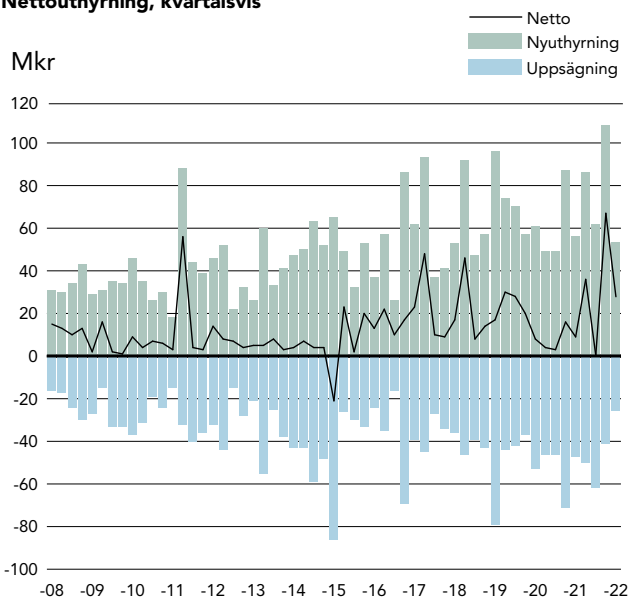
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 53 Mkr (56). Periodens uppsägningar har uppgått till 26 Mkr (47). Detta innebär en nettouthyrning om 28 Mkr (9).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 mars 2022

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning, kvartalsvis



Tio största hyresgästerna 31 mars 2022

21 %

av hyresintäkterna kommer från de tio största hyresgästerna

24 %

av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster

- Byggningsstyrelsen
- Danske Bank
- Ericsson AB
- Helsingborgs stad
- Lunds Universitet
- Malmö Stad
- Malmö Universitet
- Region Skåne
- SAAB
- Skatteverket

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 238 Mkr (229). Hyresförlusterna uppgick under perioden till 0 Mkr (1). Ökningen av fastighetskostnaderna är hänförligt till det danska beståndet där en stor del beror på den ökade aktiviteten i kantineverksamheten. Därutöver har föregående års förvärv av tre fastigheter lett till ökade kostnader, liksom en uppgång av energikostnaderna i Danmark. I kvartalshistoriken på sidan 17 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 557 Mkr (509) vilket motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (69). Av förändringen är 7 Mkr (-16) hänförligt till förvärv och fastighetsförsäljningar, därutöver har valutakurseffekter påverkat med 4 Mkr (-5).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 22 Mkr (21).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -69 Mkr (-72), varav ränteintäkterna uppgick till 4 Mkr (4). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 73 Mkr (76).

Tomträttsavgälden uppgick till 1 Mkr (1). Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under perioden till 15 Mkr (16). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 1,27 procent, jämfört med 1,32 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 2 Mkr (1). Förvaltningsresultatet uppgick till 467 Mkr (416).

Resultat före skatt

Resultat före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 1 028 Mkr (587). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 221 Mkr (74). Värdeförändringar på derivat uppgick till 340 Mkr (97) varav 343 Mkr (99) är hänförliga till räntederivat och -3 Mkr (-2) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 816 Mkr (478). Den totala skatten uppgick till 212 Mkr (109), varav aktuell skatt 12 Mkr (11) och uppskjuten skatt 200 Mkr (98).



För femte året i rad har Whilborgs utsetts till en av Sveriges bästa arbetsplatser av Great Place to Work, vilket också gav en placering i "Hall of fame" som ett av tio bolag. En utnämning som illustrerar vikten av att arbeta långsiktigt och uthålligt med kultur, ledarskap och arbetsmiljö. I Danmark förflyttade sig Whilborgs från plats 22 till hedrande plats nummer sju över Danmarks bästa arbetsplatser. Läs mer om detta på s. 11.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2022

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 mars 2022. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 april 2022.

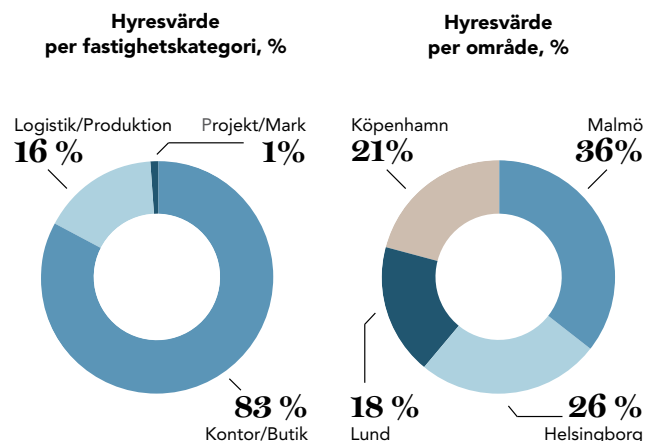
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 2022, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 31 mars 2022 av 298 fastigheter (299) med en uthyrbar yta om 2 143 000 m² (2 143 000). 7 av fastigheterna (7) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 50 618 Mkr (50 033), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 3 465 Mkr (3 472) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 3 168 Mkr (3 128). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet med 4,3 procent i lika bestånd och kontrakterade hyresintäkter ökade med 5,7 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 92 procent (92) och för logistik/produktion till 94 procent (93). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 83 respektive 16 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 2 431 Mkr (2 401) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 47 617 Mkr (47 194) innebär en aktuell direktavkastning om 5,1 procent (5,1). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 4,9 procent (4,9) för kontor/butik och 6,3 procent (6,3) för logistik/produktion.



I mars togs det första spadtaget av Space (Kunskapen 1) där havredryckstillverkaren Oatly kommer att skapa ett nytt forsknings- och innovationscenter. Space blir därmed det första huset som påbörjas mellan forskningsanläggningarna ESS och MAX IV i Science Village i Lund. Vid ceremonin medverkade bland annat (från höger) Sofia Ehldé, global innovationschef på Oatly, Philip Sandberg, kommunstyrelsens ordförande i Lund, Ulrika Hallengren, vd för Wihlborgs, och Christian Lindfors, vd för Science Village Scandinavia AB.

Värdeförändringar fastigheter

Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Värderingen av fastigheterna per 31 mars 2022 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 221 Mkr (74). Värdeökningarna drivs till största delen av något högre inflationsantaganden, 2,9% mot tidigare 2,1% för 2022, och därmed förväntade hyresökningar. Resterande del kommer från nyuthyrningar, omförhandlingar och projektutveckling.

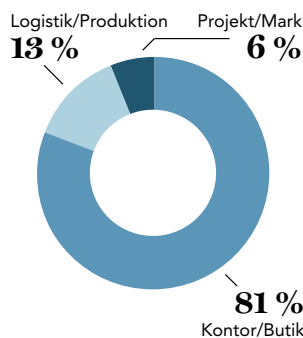
Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur, i normalfallet femåriga, kassafflödesanalyser. Pågående nybyggnation värderas som om projektet vore färdigställt reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Obebyggd mark och andra förädlingsobjekt värderas enligt ortsprismetod. Värderingsmetodikerna är oförändrad jämfört med tidigare. I årsredovisningen för 2021 sidorna 82-83 samt 106-107 finns en utförlig beskrivning av värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Per den 31 mars 2022 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 50 618 Mkr (50 033).

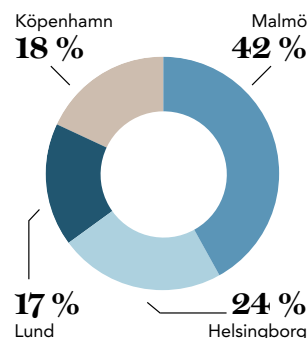
Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2022	50 033
Förvärv	0
Investeringar	270
Avyttringar	-1
Värdeförändring	221
Valutaomräkningar	95
Redovisat värde 31 mars 2022	50 618

Redovisat värde per fastighetskategori, %



Redovisat värde per område, %



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 270 Mkr (208). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 2 967 Mkr, varav 693 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 749 Mkr (695) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 2 513 Mkr (2 520).

Pågående projekt >50 Mkr, 31 mars 2022

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2022-03-31, Mkr
Hindbygården 7	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2022	1 800	100	59	40
Raffinaderiet 3	Kontor/Butik	Lund	Q4 2022	5 800	50	170	68
Huggjärmet 13	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q2 2023	8 000	40	108	7
Snärskogen 5	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q1 2023	2 200	100	60	3
Pulpeten 5	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2023	16 000	85	804	285
Kunskapen 1	Kontor/Butik	Lund	Q3 2023	6 000	50	244	19
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q4 2024	9 900	0	448	8
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2025	16 600	0	884	18
Summa				66 300		2 777	448

Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor, m ²	Butik, m ²	Logistik/Produktion, m ²	Utbildning/Vård, m ²	Övrigt, m ²	Totalt, m ²	Andel, %
Malmö	340 563	43 145	167 172	35 256	15 959 ¹	602 095	28
Helsingborg	221 416	65 159	286 906	40 771	12 942 ²	627 194	29
Lund	197 882	14 656	35 709	4 429	9 222 ³	261 898	12
Köpenhamn	470 467	8 396	124 971	12 508	35 386 ⁴	651 728	31
Totalt	1 230 328	131 356	614 758	92 964	73 509	2 142 915	100
Andel, %	57	6	29	4	4		

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

Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde											
Område/ fastighets- kategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Driftöver- skott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Driftöver- skott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
Malmö											
Kontor/Butik	49	432	17 511	1 059	2 449	93	988	765	77	801	4,6
Logistik/Produktion	30	141	2 014	150	1 064	98	148	118	80	126	6,3
Projekt & Mark	21	29	1 556	25	863	-	9	-2	-	1	-
Totalt Malmö	100	602	21 081	1 234	2 049	93	1 145	881	77	928	4,4
Helsingborg											
Kontor/Butik	37	271	8 270	562	2 077	90	505	386	77	404	4,9
Logistik/Produktion	57	356	3 465	324	911	91	294	209	71	225	6,5
Projekt & Mark	11	1	124	1	1 514	-	1	0	-	0	-
Totalt Helsingborg	105	627	11 859	888	1 415	90	800	595	74	630	5,3
Lund											
Kontor/Butik	25	232	7 784	576	2 480	91	521	374	72	413	5,3
Logistik/Produktion	4	23	276	20	895	94	19	14	73	15	5,6
Projekt & Mark	4	7	510	13	1 906	-	2	-3	-	-1	-
Totalt Lund	33	262	8 570	610	2 327	89	543	385	71	427	5,0
Köpenhamn											
Kontor/Butik	48	528	7 560	678	1 284	92	625	377	60	406	5,4
Logistik/Produktion	9	61	737	56	919	98	55	39	72	40	5,5
Projekt & Mark	3	63	812	0	-	-	0	-1	-	0	-
Totalt Köpenhamn	60	652	9 109	734	1 127	93	680	415	61	446	4,9
Totalt Wihlborgs	298	2 143	50 618	3 465	1 617	91	3 168	2 276	72	2 430	4,8
Totalt exklusive projekt och mark	259	2 044	47 617	3 426	1 676	92	3 155	2 282	72	2 431	5,1

Fastighetstransaktioner

Under det första kvartalet har Wihlborgs avyttrat projektfastigheten Barrikaden 3 i Helsingborg för 1 Mkr.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari-mars 2022

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2022, Mkr ¹
---------	-----------	--------	--------------------	----------	------------------------	--------------	---

Förvärv

Förvärv totalt 2022

Försäljningar

Q1	Barrikaden 3	Helsingborg	Helsingborg Centrum	Projekt och mark	-	-	-
Försäljningar totalt 2022					0	1	0

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.

Hållbara affärer

Prioriterade hållbarhetsfrågor

Wihlborgs hållbarhetsagenda sätter fokus på de områden där verksamheten har störst påverkan och kan göra störst skillnad. Mål för koncernen som ska uppnås under 2022 är satta och uppföljning på kvartalsbasis görs framförallt avseende miljöcertifieringar, energianvändning och klimatpåverkan.

Miljöcertifieringar

Ett prioriterat område som engagerar stora delar av förvaltningsorganisationen är satsningen på certifiering av befintliga kontorsfastigheter i Sverige enligt Miljöbyggnad iDrift. Tempot i certifieringsarbetet ökar successivt och vi har under första kvartalet erhållit 6 nya certifikat med ytterligare cirka 15 certifieringar planerade till andra kvartalet. Enligt plan kommer certifieringsnivån vara cirka 77 procent vid årets slut.

Energi och klimat

Wihlborgs arbete med såväl begränsning av som anpassning till klimatförändringarna står högt på agendan. Målet för 2022 är att de direkta (scope 1 & 2) koldioxidutsläppen ska understiga 1,5 kg/m² vilket har uppnåtts de senaste två åren.

Utsläppen under första kvartalet är lägre än under motsvarande period 2021 framförallt till följd av mindre värmebehov i fastigheterna under vintern och högre andel biogas i det danska fjärrvärmenätverket.

Fokus framåt är på utsläpp i värdekedjan (scope 3) där målet är att halvera utsläppen till 2030 jämfört med basåret 2020. En stor del av scope 3 utsläppen orsakas av Wihlborgs byggprojekt. Under kvartalet har därför ett nytt målgränsvärde för nybyggnation på 270 kg CO₂/m² beslutats i syfte att begränsa klimatpåverkan från nya fastigheter. Demontering och återbruk av byggprodukter och inredning bidrar också till att sänka klimatavtrycket framförallt i ombyggnationer och hyresgästanpassningar.

Nyckeltal - Hållbara fastigheter

	Mått	Mål (per dec 2022)	2022 jan-mar 3 mån	2021 jan-mar 3 mån	2021 jan-dec 12 mån
Miljöcertifieringar	% lokalarea (kontor, Sverige)	> 80	38	29	36
CO ₂ utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO ₂ e/m ²	< 1,5	0,4	0,5	1,4
Energianvändning	kWh/m ²	< 95	34	39	102

Wihlborgs - "Great Place to Work"

Wihlborgs vill vara den bästa arbetsgivaren i fastighetsbranschen. Detta mäts genom en årlig medarbetarundersökning och en omfattande utvärdering som utförs i samarbete med det etablerade undersökningsföretaget Great Place to Work.

Redan under hösten 2021 blev det klart att Wihlborgs ännu en gång erhöll certifieringen som ett "Great Place to Work". Under första kvartalet i år offentliggjordes listan med Sveriges bästa arbetsplatser och där placerade sig Wihlborgs på en fin 17:e plats bland medelstora bolag och bäst bland jämnstora kommersiella fastighetsbolag. Detta är femte året i rad som Wihlborgs utses till en av Sveriges bästa arbetsplatser och

föräras därför också en plats som ett av endast tio bolag i Great Place to Work "Hall of Fame".

Arbetet med arbetsplatskultur är långsiktigt och kräver uthållighet. Det är ett viktigt arbete som bidrar till att skapa ett engagemang och en trivsel hos Wihlborgs medarbetare som smittar av sig också i kundbemötandet. En stark och hållbar arbetsplatskultur är därmed en viktig förutsättning för att leverera kundvärde och tillväxt i verksamheten.

Great Place to Work undersökningen bekräftar att Wihlborgs har nöjda medarbetare som ger arbetsplatsen höga betyg. Exempelvis anser 9 av 10 att "allt sammantaget är Wihlborgs en mycket bra arbetsplats", vilket som ett samlat betyg tyder på att våra insatser ger resultat.

Wihlborgs hållbarhetsrapportering

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



Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2022 till 22 769 Mkr (21 948). Soliditeten uppgick till 43,6 procent (42,9). Föreslagen utdelning till årsstämman 2022 uppgår till 6 kr (5,25) per aktie, totalt 922 Mkr (807).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 23 162 Mkr (23 278) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 1,27 procent (1,32).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 23,2 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 45,8 procent (46,5) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 31 Mars 2022 till 2,8 år (2,9). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 6,3 år (6,0).

Ränte- och lånefallostruktur 31 mars 2022

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2022	11 152	0,97	1 256	1 256
2023	2 999	1,18	992	992
2024	1 788	1,41	9 483	8 260
2025	1 788	1,42	5 405	4 115
2026	1 252	1,59	554	554
>2026	4 182	1,65	7 985	7 985
Totalt	23 162	1,23	25 675	23 162

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

Räntederivatportfölj 31 mars 2022

Ränteswappar	Belopp, Mkr	Ränta, %
Slutförfall		
2022	1 065	0,11
2023	2 430	0,39
2024	1 788	0,41
2025	1 788	0,42
2026	1 252	0,59
>2026	2 504	0,70
Totalt	10 827	0,47

Verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av perioden till 374 Mkr (31).

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

Se sid 100 i årsredovisningen för 2021 för värderingsmetodik räntederivat.



Under det första kvartalet tecknade Wihlborgs avtal med både SportAdmin och Avenia om lokaler i Sparven 15 på Drottninggatan i centrala Malmö, som tidigare huserade spelutvecklingsföretaget Massive Entertainment. Avenia är sedan tidigare hyresgäst till Wihlborgs i både Lund och Helsingborg. Sparven 15 är en anrik fastighet som renoverats med stor varsamhet och som har modern och klimatsmart teknik, ventilation och kyla installerad.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 255 (250) vid periodens slut, varav 106 (104) inom fastighetservice.

Av heltidstjänsterna finns 78 (77) tjänster i Malmö, 34 (34) i Helsingborg, 30 (31) i Lund och 113 (108) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 43 (42) procent.

Moderbolaget

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

Moderbolaget har under perioden investerat 0 Mkr (0) i dotterbolagsaktier samt övriga andelar.

Se sidan 18 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2021 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 Erik Paulsson med familj och bolag som äger 11,0 procent av de utestående aktierna.

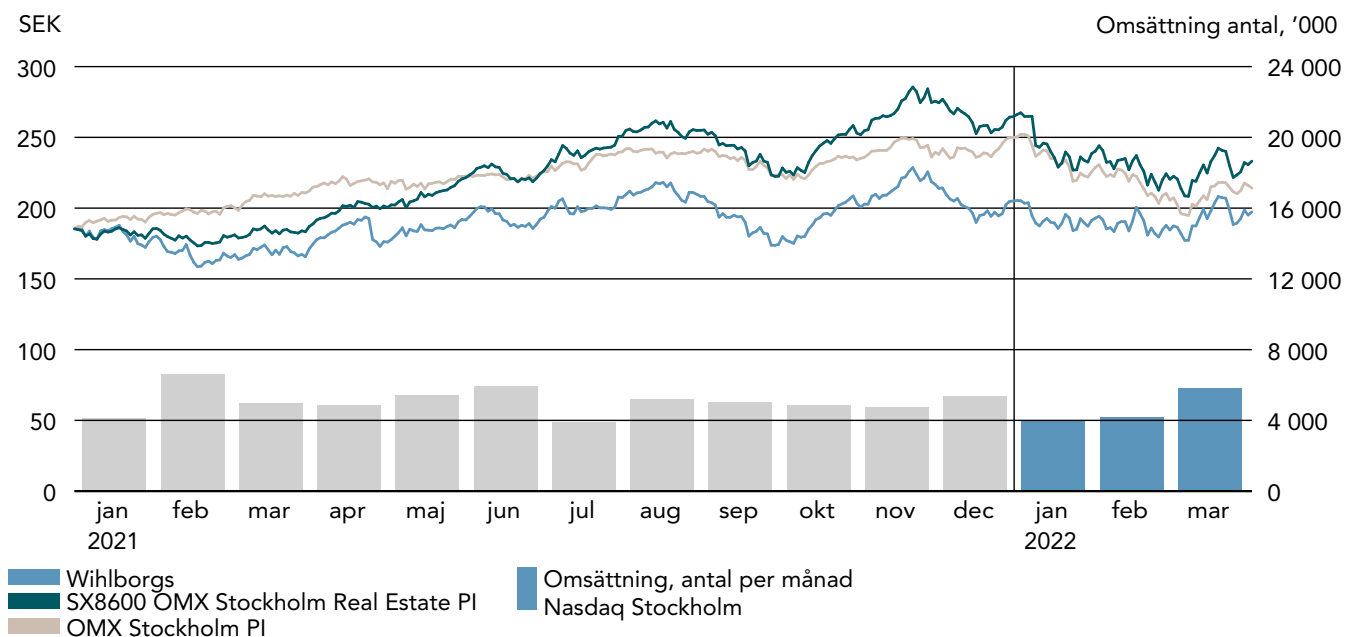
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 36 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 29 000.

Största ägarna i Wihlborgs 31 mars 2022

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	16 938	11,0
SEB Investment Management	10 641	6,9
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 691	5,0
Swedbank Robur fonder	5 724	3,7
Handelsbanken fonder	4 938	3,2
Norges Bank	3 214	2,1
Familjen Qviberg	2 460	1,6
AMF fonder	2 282	1,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	1 962	1,3
Lannebo fonder	1 874	1,2
Övriga ägare registrerade i Sverige	43 657	28,4
Övriga ägare registrerade utomlands	52 331	34,1
Totalt antal utestående aktier	153 713	100,0

Kursutveckling

2021-01-01 – 2022-03-31



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

I årsredovisningen för 2021 på sidorna 84-89 samt 101-102 finns en utförligare beskrivning av koncernens risker, hur dessa hanteras samt en gradering med hänsyn till bedömd påverkan på verksamheten och sannolikheten för att risken inträffar.

Utvecklingen i omvärlden till följd av kriget i Ukraina har lett till att sannolikheten för att finansierings- och ränterisken materialiseras har ökat något jämfört med bedömningen vid årsskiftet. Det finns även en risk för att brist på byggnadsmaterial kan leda till fördröjningar och förseningar i nystartade och kommande projekt.

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 2022, påverkar resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2. De finansiella rapporterna återfinns på sidorna 15-19.

Malmö den 26 april 2022

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Ulrika Hallengren, vd

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

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2022 jan-mar 3 mån	2021 jan-mar 3 mån	2021/2022 apr-mar 12 mån	2021 jan-dec 12 mån
Hyresintäkter	795	738	3 117	3 060
Driftskostnader	-130	-127	-445	-442
Reparation och underhåll	-24	-22	-103	-101
Fastighetskatt	-50	-49	-193	-192
Fastighetsadministration	-34	-31	-133	-130
Summa fastighetskostnader	-238	-229	-874	-865
Driftsöverskott	557	509	2 243	2 195
Central administration	-22	-21	-84	-83
Ränteintäkter	4	4	13	13
Räntekostnader	-73	-76	-309	-312
Tomträttsavgäld	-1	-1	-4	-4
Resultatandel i joint ventures	2	1	7	6
Förvaltningsresultat	467	416	1 866	1 815
Värdeförändring fastigheter	221	74	2 300	2 153
Värdeförändring derivat	340	97	445	202
Resultat före skatt	1 028	587	4 611	4 170
Aktuell skatt	-12	-11	-58	-57
Uppskjuten skatt	-200	-98	-867	-765
Periodens/årets resultat¹	816	478	3 686	3 348
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	40	68	39	67
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-43	-67	-45	-69
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	8	12	9	13
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	5	13	3	11
Totalresultat för året¹	821	491	3 689	3 359
Vinst per aktie ²	5,31	3,11	23,98	21,78
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713

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

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

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	50 618	46 687	50 033
Nyttjanderättstillgångar	148	148	150
Övriga anläggningstillgångar	383	389	396
Derivat	374	65	94
Kortfristiga fordringar	329	291	164
Likvida medel	316	382	315
Summa tillgångar	52 168	47 964	51 152
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 769	19 887	21 948
Uppskjuten skatteskuld	4 819	3 946	4 622
Låneskulder	23 162	22 613	23 278
Leasingskuld	146	146	149
Derivat	0	149	63
Övriga långfristiga skulder	44	57	45
Kortfristiga skulder	1 228	1 166	1 047
Summa eget kapital och skulder	52 168	47 964	51 152

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Totalt eget kapital vid periodens början	21 948	19 396	19 396
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	21 948	19 396	19 396
Lämnad utdelning	-	-	-807
Periodens resultat	816	478	3 348
Övrigt totalresultat	5	13	11
Totalt eget kapital vid periodens slut	22 769	19 887	21 948

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	557	509	2 195
Central administration	-22	-21	-83
Ej kassaflödespåverkande poster	3	0	16
Erhållen ränta	30	1	2
Betald ränta	-80	-80	-312
Betald inkomstskatt	-11	-8	-50
Förändring av rörelsefordringar	-73	-48	0
Förändring av rörelseskulder	79	-40	-78
Kassaflöde löpande verksamheten	483	313	1 690
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	0	-165	-412
Investeringar i befintliga fastigheter	-270	-208	-1 236
Avyttring av fastigheter	1	-	3
Förändring övriga anläggningstillgångar	-1	-1	-35
Kassaflöde investeringsverksamheten	-270	-374	-1 680
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-	-	-807
Upptagna lån	2 666	1 580	5 680
Amortering låneskulder	-2 877	-1 334	-4 766
Förändring andra långfristiga skulder	-1	-8	-7
Kassaflöde finansieringsverksamheten	-212	238	100
Periodens kassaflöde	1	177	110
Likvida medel vid periodens början	315	205	205
Likvida medel vid periodens slut	316	382	315

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Hyresintäkter	795	770	813	739	738	751	775	767
Driftskostnader	-130	-118	-99	-98	-127	-121	-88	-96
Reparation och underhåll	-24	-34	-24	-21	-22	-30	-24	-21
Fastighetsskatt	-50	-45	-49	-49	-49	-49	-54	-52
Fastighetsadministration	-34	-36	-29	-34	-31	-28	-35	-28
Driftsöverskott	557	537	612	537	509	523	574	570
Förvaltningsresultat	467	443	513	443	416	419	477	474
Periodens resultat	816	1 668	673	529	478	694	820	364
Överskottsgrad, %	70,1	69,7	75,3	72,7	69,0	69,6	74,1	74,3
Direktavkastning, %	4,4	4,4	5,2	4,6	4,4	4,5	4,9	4,9
Soliditet, %	43,6	42,9	41,5	40,5	41,5	41,3	38,4	37,6
Räntabilitet på eget kapital, %	14,6	31,6	13,5	10,7	9,7	14,6	17,9	8,0
Resultat per aktie, kr	5,31	10,85	4,38	3,44	3,11	4,51	5,33	2,37
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,04	2,88	3,34	2,88	2,71	2,73	3,10	3,08
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,14	3,63	2,93	2,40	2,04	3,11	3,08	3,11
EPRA NRV per aktie, kr	177,04	172,65	159,68	154,48	155,59	152,44	147,63	142,19
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	111,4	119,0	109,2	120,2	106,5	121,6	120,2	107,3
Redovisat fastighetsvärde	50 618	50 033	47 741	47 056	46 687	46 072	47 041	46 392
Eget kapital	22 769	21 948	20 278	19 600	19 887	19 396	18 729	17 907
Balansomslutning	52 168	51 152	48 832	48 411	47 964	46 961	48 762	47 616

Se definitioner av nyckeltal på sidan 23.

Segmentsrapportering för koncernen januari-mars

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	287	268	195	182	142	132	171	156	795	738
Fastighetskostnader	-72	-75	-57	-59	-42	-43	-66	-52	-238	-229
Driftsöverskott	215	194	138	124	100	89	105	104	557	509

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. För utförligare beskrivning av segmenten, se årsredovisningen för 2021 sid 45-67. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 557 Mkr (509) och resultat före skatt 1 028 Mkr (587) består av central administration -22 Mkr (-21), finansnetto -70 Mkr (-73), resultatandelar 2 Mkr (1) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 561 Mkr (171).

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-mars 2022	jan-mars 2021	jan-dec 2021
Intäkter	53	56	223
Kostnader	-52	-53	-206
Rörelseresultat	1	3	17
Finansiella intäkter	421	78	1 189
Finansiella kostnader	-112	-31	-365
Resultat efter finansiella poster	310	50	841
Bokslutsdispositioner	-	-	216
Skatt	-71	-48	-80
Periodens resultat	239	2	977

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Andelar i koncernföretag	9 431	9 506	9 431
Fordringar hos koncernföretag	15 662	14 184	15 791
Derivat	374	65	94
Övriga tillgångar	272	329	316
Kassa och bank	198	232	173
Summa tillgångar	25 937	24 316	25 805
Eget kapital	6 984	6 578	6 745
Skulder till kreditinstitut	16 597	14 810	16 403
Derivat	0	149	63
Skulder till koncernföretag	2 209	2 683	2 512
Övriga skulder	147	96	82
Summa eget kapital och skulder	25 937	24 316	25 805

Koncernens nyckeltal

Mkr	jan-mar 2022	jan-mar 2021	apr-mar 2021/2022	jan-dec 2021
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	14,6	9,7	17,3	16,2
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,6	5,4	10,0	9,8
Soliditet, %	43,6	41,5	43,6	42,9
Räntetäckningsgrad, ggr	7,3	6,4	7,0	6,7
Belåningsgrad fastigheter, %	45,8	48,4	45,8	46,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,1	1,0	1,1
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	5,31	3,11	23,98	21,78
Resultat före skatt per aktie, kr	6,69	3,82	30,00	27,13
EPRA EPS, kr	2,70	2,43	10,92	10,65
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	3,14	2,04	12,10	10,99
EPRA NDV per aktie, kr	148,13	129,38	148,13	142,79
EPRA NRV per aktie, kr	177,04	155,59	177,04	172,65
Börskurs per aktie, kr	197,30	165,70	197,30	205,40
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	6,00
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	2,9
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	13,6
P/E-tal I, ggr	9,3	13,3	8,2	9,4
P/E-tal II, ggr	18,3	17,0	18,1	19,3
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	298	295	298	299
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	50 618	46 687	50 618	50 033
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,5	4,6	4,5	4,8
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	4,8	4,8	4,8	5,1
Uthyrbar yta, kvm	2 142 915	2 112 291	2 142 915	2 142 892
Hysesvärde, kr per kvm	1 617	1 555	1 617	1 620
Driftsöverskott, kr per kvm	1 062	1 012	1 062	1 048
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	91	90	91	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	92	90	92	92
Estimerad överskottsgrad, %	72	72	72	72
Medarbetare				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	255	237	255	250

Nyckeltal och definitioner

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Whilborgs presenterar i delårsrapporten för januari-mars 2022, sidan 19. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2022 innebar 6,12 procent
- Belåningsgrad högst 60 procent
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent
- Räntetäckningsgrad minst 2,0

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

Belopp i Mkr om inget annat anges	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	816	478	3 348
Omräknat till helårssiffror	3 264	1 912	3 348
Eget kapital, IB	21 948	19 396	19 396
Eget kapital, UB	22 769	19 887	21 948
Genomsnittligt eget kapital	22 359	19 642	20 672
Räntabilitet på eget kapital, %	14,6	9,7	16,2
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	1 028	587	4 170
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	-267	-21	110
Summa	761	566	4 280
Omräknat till helårssiffror	3 044	2 264	4 280
Balansomslutning, IB	51 152	46 961	46 961
Balansomslutning, UB	52 168	47 964	51 152
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-5 670	-5 198	-5 198
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-5 704	-5 302	-5 670
Genomsnittligt sysselsatt kapital	45 973	42 212	43 623
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,6	5,4	9,8
Soliditet			
Eget Kapital	22 769	19 887	21 948
Balansomslutning	52 168	47 964	51 152
Soliditet, %	43,6	41,5	42,9
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	467	416	1 815
Räntekostnader	74	77	316
Summa	541	493	2 131
Räntekostnader	74	77	316
Räntetäckningsgrad, ggr	7,3	6,4	6,7
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	23 162	22 613	23 278
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	50 618	46 687	50 033
Belåningsgrad fastigheter, %	45,8	48,4	46,5
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	23 320	22 772	23 440
Eget kapital	22 769	19 887	21 948
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,1	1,1

	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Resultat per aktie			
Periodens resultat	816	478	3 348
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
Resultat per aktie, kr	5,31	3,11	21,78
Resultat före skatt per aktie			
Resultat före skatt	1 028	587	4 170
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
Resultat före skatt per aktie, kr	6,69	3,82	27,13
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat	467	416	1 815
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-221	-210	-967
Skattepliktigt förvaltningsresultat	246	206	848
Aktuell skatt på dito	-52	-42	-178
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	415	374	1 637
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
EPRA EPS, kr	2,70	2,43	10,65
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie			
Kassaflöde löpande verksamheten	483	313	1 690
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	3,14	2,04	10,99
EPRA NDV, per aktie			
Eget kapital	22 769	19 887	21 948
Antal aktier vid årets slut, tusental	153 713	153 713	153 713
EPRA NDV, per aktie, kr	148,13	129,38	142,79
EPRA NRV per aktie			
Eget Kapital	22 769	19 887	21 948
Uppskjuten skatteskuld	4 819	3 946	4 622
Derivat	-374	84	-31
Summa	27 214	23 917	26 539
Antal aktier vid årets slut, tusental	153 713	153 713	153 713
EPRA NRV per aktie, kr	177,04	155,59	172,65
Aktiens direktavkastning			
Föreslagen utdelning, kr	-	-	6,00
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	205,40
Aktiens direktavkastning,%	-	-	2,9
Aktiens totalavkastning			
Börskurs per aktie vid årets början, kr	-	-	185,40
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	205,40
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	20,00
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	5,25
Aktiens totalavkastning,%	-	-	13,6
P/E-tal I			
Börskurs per aktie, kr	197,30	165,70	205,40
Resultat per aktie, kr	5,31	3,11	21,78
Omräknat till helårssiffror per aktie	21,23	12,44	21,78
P/E tal I, ggr	9,3	13,3	9,4
P/E-tal II			
Börskurs per aktie, kr	197,30	165,70	205,40
EPRA EPS	2,70	2,43	10,65
Omräknat till helårssiffror per aktie, kr	10,80	9,72	10,65
P/E tal II, ggr	18,3	17,0	19,3

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.

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde. Vissa historiska data hämtas från kvartalshistoriken på sid 17.

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.

Skuldsättningsgrad

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

Överskottsgrad

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

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.

Aktierelaterade nyckeltal

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Definition enligt IFRS.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

EPRA EPS

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

Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie

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

EPRA NDV - Net Disposal Value, per aktie

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

EPRA NRV - Net Reinstatement Value per aktie

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

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

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

P/E-tal I, ggr

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

P/E-tal II, ggr

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

Genomsnittlig räntebindningstid

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal*

Dessa nyckeltal är baserade på fastighetstabellen på sidan 10.

Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, baserat på kontraktsstocken första dagen efter periodens slut.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Estimerad direktavkastning

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

Hyresintäkter per 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 ESMAs riktlinjer.

Kalender

Delårsrapport jan-juni 2022	11 juli 2022
Delårsrapport jan-sept 2022.....	21 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022.....	14 februari 2023

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

Pressmeddelanden Q1 2022

Wihlborgs årsredovisning och hållbarhetsredovisning för 2021	31 mars 2022
Avensia öppnar kontor i en tredje Wihlborgsfastighet.....	31 mars 2022
Wihlborgs "Space" första byggstarten i Science Village.....	23 mars 2022
Kallelse till årsstämma i Wihlborgs Fastigheter.....	22 mars 2022
Wihlborgs och Herlev kommun i samarbete om ny förskola	10 mars 2022
Wihlborgs släpper ny AI-rapport om framtidens kontor – förväntningarna ökar	9 mars 2022
Valberedningens förslag till styrelseledamöter i Wihlborgs Fastigheter AB.....	4 mars 2022
Wihlborgs uppdaterar obligationsprospekt.....	28 februari 2022
Bokslutskommuniké 2021: Rekordhög nettouthyrning för Wihlborgs.....	15 februari 2022
Wihlborgs bokslutskommuniké 2021 presenteras den 15 februari 2022.....	11 februari 2022
Wihlborgs hyr ut till Länsförsäkringar Skåne på Ideon i Lund.....	26 januari 2022
Trygg-Hansa hyr 12 000 kvadratmeter i Wihlborgs kontorshus Kwartetten i Hyllie.....	18 januari 2022
Wihlborgs bygger nytt åt Doka Sverige i Helsingborg.....	17 januari 2022
Wihlborgs hyr ut till Element Logic på Ideon i Lund.....	13 januari 2022

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

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 ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den **26 april 2022 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.



Wihlborgs

Malmö – Huvudkontor

Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97, 201 20 Malmö
Besök: Stora Varvsgatan 11A
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