

Kvartalsrapport  
januari – mars

2025

## Starkt förvaltnings- resultat

Hyresintäkterna ökade till  
1 045 Mkr (1 040)

Driftsöverskottet ökade till  
731 Mkr (718)

Förvaltningsresultatet ökade med  
9 procent till 463 Mkr (424)

Periodens resultat uppgick till 431  
Mkr (348), motsvarande ett resultat  
per aktie\* om 1,40 kr (1,13)

EPRA NRV per aktie har på  
12 månader ökat med 9 procent  
till 95,08 kr (90,39) 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

59,1

Hyresintäkter Mkr

jan-mar

1 045

Driftsöverskott Mkr

jan-mar

731

Förvaltningsresultat Mkr

jan-mar

463



Wihlborgs

## Innehåll

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

## Januari - mars 2025

Koncernens nyckeltal, Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
Hyresintäkter	1 045	1 040	4 179	4 174
Driftsöverskott	731	718	3 009	2 996
Förvaltningsresultat	463	424	1 820	1 781
Värdeförändring fastigheter	69	-59	713	585
Värdeförändring derivat	38	103	-201	-136
Periodens resultat	431	348	1 789	1 706
Resultat per aktie, kr*	1,40	1,13	5,82	5,55
Överskottsgrad, %	70	69	72	72
Soliditet, %	38,8	38,8	38,8	38,1
Uthyrningsgrad, %**	90	93	90	91
EPRA NRV per aktie, kr	95,08	90,39	95,08	93,58
Hållbarhetscertifierad yta, % lokalarea, kontor Sverige	91	78	91	90
Energianvändning, kwh/m <sup>2</sup> Atemp, normalårskorrigerad	30,6	32,6	78,0	80,0

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

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

## Finansiella mål

Mål	Utfall januari-mars 2025
🏠 Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2025 innebar 8,19 procent	7,4
🏠 Soliditet lägst 30 procent	38,8
🏠 Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger	2,8
🏠 Belåningsgrad högst 60 procent	49,5

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

# Tydlig kurs i en skiftande omvärld

Mitt i ett snabbt skiftande omvärldsläge kan Wihlborgs leverera en stabil kvartalsrapport. Hyresintäkterna ökar något, även i beaktande av positiva engångsersättningar om 21 Mkr under första kvartalet 2024. Driftsöverskottet ökar till 731 Mkr vilket innebär att överskottsgraden är en procentenhet högre än motsvarande kvartal föregående år och förvaltningsresultatet ökar med 9 procent till 463 Mkr.

Återigen har vi en positiv nettouthyrning i kvartalet, plus 35 Mkr, och det är nu vårt 40:e kvartal i rad med positiva tal. Det visar att med god marknadsnärvaro och investeringar i rätt lägen finns det möjligheter för tillväxt även genom olika konjunkturcykler. Periodens största avtal tecknade vi med Malmö universitet som under 2027 kommer att flytta in i en nyuppförd fastighet om 20 000 kvm, Amphitrite 1, på bästa läge i Malmö. Detta väger gott och väl upp den sedan två år väntade uppsägningen från SAAB som nästa år flyttar en stor del av sin verksamhet till Lund.

Det andra kvartalet har dessutom fått en god start med uthyrningen av 24 000 kvm på Ejby Industrivej 41 i Glostrup till Per Aarsleff A/S.

I flera år har olika osäkra omvärldsfaktorer präglat ekonomin med stora slag åt olika håll. Kanske är det ständiga förändringar som är det nya konstanta och det vi kan göra är att anpassa och hela tiden förbättra olika delar av verksamheten. Det är så vi arbetar på Wihlborgs och jag tycker att det bär frukt.

**”Det vi kan göra är att ständigt anpassa och förbättra verksamheten”**

## Tillväxt genom investeringar och förvärv

Vår investeringstakt fortsätter att vara hög och under kvartalet har vi investerat 638 Mkr i olika projekt. Ett antal av dessa kommer att färdigställas under slutet av 2025 och under 2026, vilket då kommer bidra till vår tillväxt, liksom att minska vakanerna som ligger något högre än vi önskar.

Vi växer även genom förvärv. Den första april tillträdde vi de åtta fastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg vi förvärvat från Granitor. Därigenom stärker vi vår position ytterligare på våra hemmamarknader och skaffar oss framtida potential via den mark och de byggrätter som ingår i förvärvet.

Tillgången till finansiering är fortsatt god. Även om de senaste veckornas turbulens på de finansiella marknaderna gjort obligationsmarknaden något mindre attraktiv är det ändå en betydligt mer välfungerande marknad än för ett år sedan. Wihlborgs fortsätter att huvudsakligen finansiera verksamheten via bilaterala banklån.

Belansräkningen har stärkts under det första kvartalet och belåningsgraden ligger nu på 49,5 procent. Den kommer att stiga något under det andra kvartalet då förvärvet från Granitor tillträtts och då föreslagen utdelning betalas. I kraft av vårt goda kassaflöde ser vi dock att belåningsgraden sjunker under därefter kommande kvartal. Nyckeltalet nettoskuld i förhållande till rörelseresultat ligger på 10,0 gånger, vilket visar på en god intjäningsförmåga jämfört med skuldsättningen.

## Innovation och stabilitet

I stora delar präglas Wihlborgs hållbarhetsarbete av en mängd åtgärder i det dagliga arbetet vilka tillsammans successivt ger oss en lägre miljöpåverkan. Men ibland behöver vi lyfta blicken. Det har vi gjort när vi under kvartalet undertecknat ett avtal med Öresundskraft om att köpa negativa utsläppscertifikat att använda som klimatbalansering i vår egen projektverksamhet. Öresundskrafts investering i Carbon Capture and Storage (CCS) ger oss möjlighet att minska branschens klimatpåverkan genom en lokal, innovativ lösning.

Pandemi, krig, inflation, ränteturbulens och handelskrig – de senaste åren har inneburit stora utmaningar för samhället i stort och för många människor i deras vardag. Det är tider som kräver mer av oss alla. I näringslivet har vi i ett sådant läge ett särskilt ansvar att inte uppslukas av spekulationer eller lamslås av ovisshet. Att avvakta behöver inte vara det givna alternativet i oroliga tider. Tvärtom spelar näringslivet en avgörande roll i att bygga ett robust och framtidsorienterat samhälle.

På Wihlborgs möter vi ovissheten genom att fokusera på det vi kan påverka, stärka våra kundrelationer och investera långsiktigt i vår marknad. På så sätt skapar vi stabilitet, tillväxt och värde både för oss själva och vår omvärld.



Ulrika Hallengren, vd



## Marknadskommentar

Störningarna i tullsystemet i omvärlden skapar global oro, påverkar räntemarknaden och innebär risker för den ekonomiska utvecklingen. Tidigare ekonomiska prognoser har begränsat värde i den snabbt föränderliga miljön, vilket gör konsekvenserna för företag svåröverskådliga. När osäkerheten i prognoserna ökar växer betydelsen av att följa faktiska ekonomiska indikatorer och utfall.

Det svenska byggandet är fortsatt svagt enligt Handelsbankens Fastighetsrapport. Den demografiska förändringen påverkar marknaden för samhällsfastigheter negativt, bostadsbyggandet har stabiliserats på en lägre nivå till följd av höga byggkostnader och byggandet av kommersiella lokaler har mattats av. Under 2024 minskade även byggstarten för industri- och lagerlokaler på grund av en svalare global industrikonjunktur och förändrade marknadsförutsättningar, särskilt kopplat till gröna industrisatsningar.

För försvaret och Kriminalvården syns redan ett uppsving i byggstatistiken. Med den historiskt kraftfulla utbyggnaden kommer siffrorna att vara höga under de kommande åren. Antalet platser i häkten och anstalter ska tredubblas – från dagens 11 000 till 29 000 platser – och Fortifikationsverkets investeringar har tredubblats mellan 2022 och 2024. Sverige har en robust ekonomi med låg statsskuld, vilket enligt regeringen möjliggör en lånefinansierad försvarssatsning på uppemot 300 miljarder kronor.

### Hyres- och fastighetsmarknad

Enligt SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det första kvartalet 2025 har topphyran sjunkit med 75 kr/m<sup>2</sup> jämfört med det fjärde kvartalet och uppgår nu till 3 300 kr/m<sup>2</sup> i Malmö. Avkastningskravet i bästa läge är fortsatt oförändrat på 5,0 %.

I Storköpenhamnsområdet väst redovisar Colliers hyror för kontor på 1 250 DKK/m<sup>2</sup> för det första kvartalet 2025 och ett oförändrat direktavkastningskrav på 5,75 %. I Malmö redovisar Cushman & Wakefield topphyror på 3 600 kr/m<sup>2</sup> (3 500 hösten 2024), vakansgrad som ökat från 6,5 till 7,0% samt ett avkastningskrav som sjunkit från 4,9 till 4,85 %.

Den svenska fastighetsmarknaden omsatte 21 miljarder kr under de två första månaderna 2025 (Colliers), vilket innebär en ökning med 34 % jämfört med samma period året innan. I Danmark uppgick transaktionsvolymen till 8 miljarder DKK, en ökning med 8 % jämfört med 2024.

Wihlborgs har under kvartalet förvärvat åtta fastigheter från Granitor för ett underliggande fastighetsvärde på 2 425 mkr. De sex förvaltningsfastigheterna omfattar 51 000 m<sup>2</sup> LOA och de två markområdena avser 82 000 m<sup>2</sup> för verksamheter och 12 000 m<sup>2</sup> BTA för kontor. Det bedömda driftnettot för 2025 uppgår till 130 mkr.

Acrinova avyttrade två tredjedelar av sitt fastighetsbestånd i en affär med Emilshus för 1,4 miljarder. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 124 000 m<sup>2</sup>, varav 70 % avser lager/lättindustri, med ett årligt hyresvärde på 124 mkr. Därmed tar Emilshus steget in i Skåne.

Catena har tecknat avtal om förvärv av en nybyggd logistikanläggning på 26 000 m<sup>2</sup> i Köge, söder om Köpenhamn. Priset är 289 mdkk med ett hyresvärde på 17,5 mdkk och byggnaden färdigställs i början av 2026.

# Intäkter, kostnader och resultat

## Januari- mars 2025

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2024 och balansposter för tidpunkten 2024-12-31.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 045 Mkr (1 040) vilket motsvarar en ökning med 0,5 procent. Engångsersättning vid frånträde påverkade intäkterna positivt med 21 Mkr under det första kvartalet 2024. 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 116 Mkr (111). En sammanställning av förändringen av hyresintäkterna jämfört med föregående år framgår av nedanstående tabell.

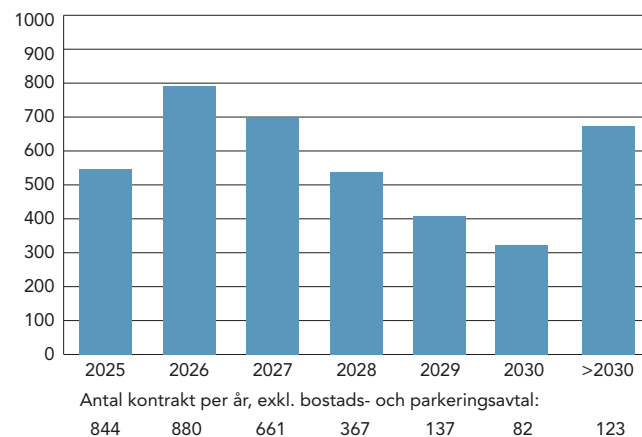
Hyresintäkter januari-mars 2024	1 040
Index	10
Ersättning vid frånträde	-21
Förvärv	3
Valutaeffekt	-1
Tilläggsdebiteringar	7
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m	7
Hyresintäkter januari-mars 2025	1 045

Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 90 procent (91).

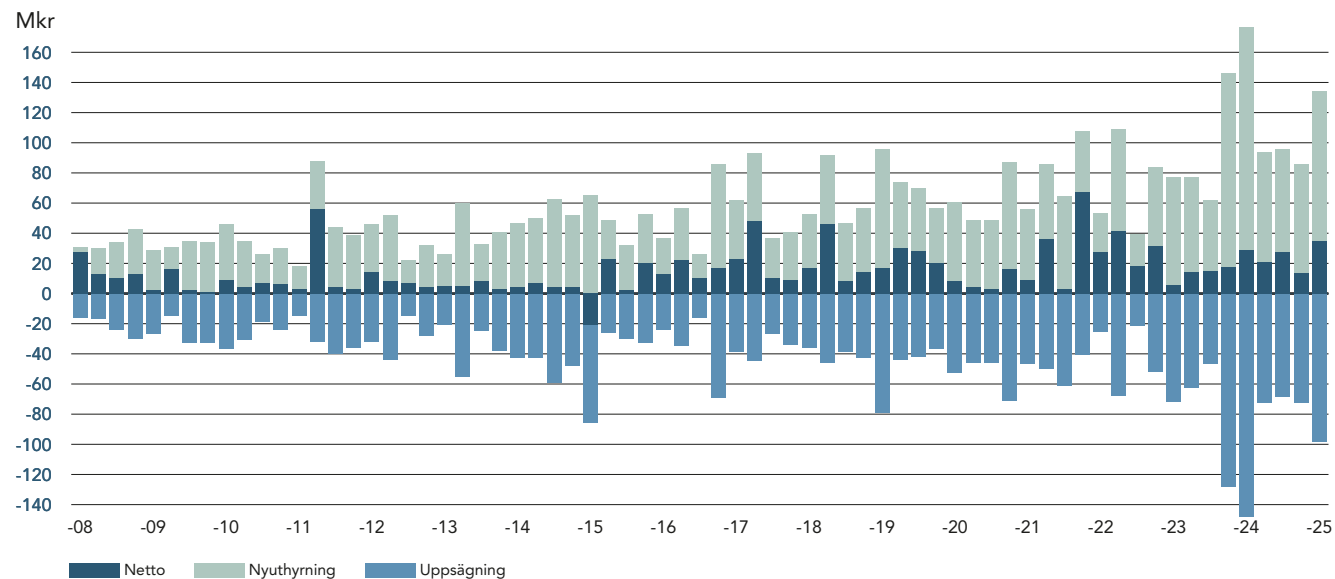
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 134 Mkr (177). Periodens uppsägningar har uppgått till 99 Mkr (148). Detta innebär en nettouthyrning om 35 Mkr (29).

### Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 mars 2025

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



### Nettouthyrning, kvartalsvis



### Tio största hyresgästerna 31 mars 2025

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 minskade med 8 Mkr till 314 Mkr (322). Driftskostnaderna minskade med 9 Mkr vilket främst beror på lägre elkostnader. Hyresförlusterna uppgick under perioden till 1 Mkr (1). I kvartalshistoriken på sidan 21 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 731 Mkr (718) vilket motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (69). Valutakurseffekter har påverkat med -1 Mkr (1).

## Central administration

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

## Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -253 Mkr (-272), varav ränteintäkterna uppgick till 6 Mkr (8). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 259 Mkr (280). Tomträttsavgälder uppgick till 1 Mkr (1). Under perioden var nettoflödet hänförliga till räntederivaten positiva med 19 Mkr (81). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,45 procent, vilket är oförändrat jämfört med föregående årsskifte.

## Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 7 Mkr (1). Förvaltningsresultatet uppgick till 463 (424).



I mars tecknade Wihlborgs bindande avtal med Malmö universitet om uppförande och förhyring av den nya byggnaden Amphitrite på Universitetsholmen. Byggnaden på 20 000 kvm ska bland annat ska inrymma undervisningslokaler, kontor, odontologiska fakulteten och studentkårer. Byggnaden planeras att stå klar i slutet av 2027 och blir en central pusselbit i utvecklingen av universitetets campus och av den historiska platsen direkt vid vattnet.

## Resultat före skatt

Resultat före skatt, d.v.s. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 570 Mkr (468). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 69 Mkr (-59). Förändrade marknadsräntor har inneburit värdeförändringar på derivat om 38 Mkr (103), varav 41 Mkr (106) är hänförliga till räntederivat och -3 Mkr (-3) till andra finansiella poster.

## Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 431 Mkr (348). Den totala skatten uppgick till -139 Mkr (-120), varav aktuell skatt -10 Mkr (-10) och uppskjuten skatt -129 Mkr (-110).

# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 31 mars 2025

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 mars 2025.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 april 2025, exklusive fastigheter förvärvade den 1 april 2025.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 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 mars 2025 av 307 fastigheter (307) med en uthyrbar yta om 2 327 000 m<sup>2</sup> (2 325 000). 6 av fastigheterna (6) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 59 126 Mkr (59 168), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 4 596 Mkr (4 646) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 4 102 Mkr (4 157). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, med 2,4 procent i lika bestånd medan kontrakterade hyresintäkter minskade med 0,8 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 91 procent (91) och för logistik/produktion till 88 procent (88). 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 3 114 Mkr (3 140) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 55 453 Mkr (55 822) innebär en aktuell direktavkastning om 5,6 procent (5,6). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,5 procent (5,5) för kontor/butik och 6,5 procent (6,5) för logistik/produktion.

## Hyresutveckling

### Hyresutveckling hela beståndet\*

	2025-04-01, Mkr	2024-04-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	4 596	4 458	+3,1
Hyresintäkter	4 102	4 088	+0,3

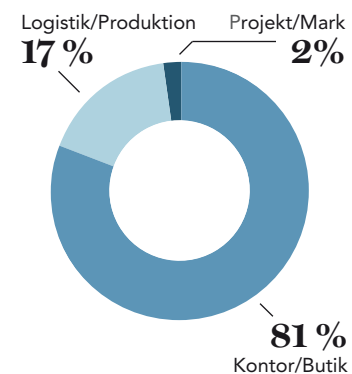
\*Exklusive fastigheter tillträdde den 1 april 2025.

### Hyresutveckling lika bestånd\*

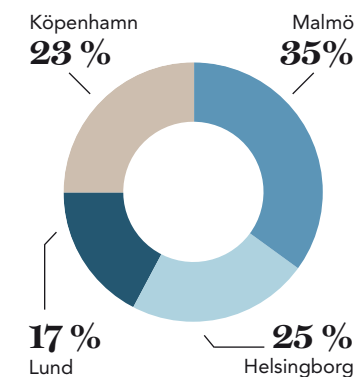
	2025-04-01, Mkr	2024-04-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 603	3 520	+2,4
Hyresintäkter	3 230	3 255	-0,8

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

### Hyresvärde per fastighetskategori



### Hyresvärde per område





**Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde**

Område/ Fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <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	19 443	1 389	2 981	92	1 276	967	76	1 010	5,2
Logistik/Produktion	31	146	2 226	189	1 296	96	181	141	78	151	6,8
Projekt/Mark	13	22	1 936	30	1 337	-	8	-5	-	0	-
<b>Malmö Totalt</b>	<b>95</b>	<b>634</b>	<b>23 605</b>	<b>1 607</b>	<b>2 536</b>	<b>91</b>	<b>1 464</b>	<b>1 103</b>	<b>75</b>	<b>1 161</b>	<b>4,9</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/Butik	37	277	8 265	673	2 432	87	587	450	77	466	5,6
Logistik/Produktion	61	428	4 672	470	1 098	82	388	281	72	302	6,5
Projekt/Mark	8	-	86	0	-	-	0	0	-	0	-
<b>Helsingborg Totalt</b>	<b>106</b>	<b>705</b>	<b>13 022</b>	<b>1 144</b>	<b>1 622</b>	<b>85</b>	<b>975</b>	<b>731</b>	<b>75</b>	<b>768</b>	<b>5,9</b>
<b>Lund</b>											
Kontor/Butik	26	235	8 801	728	3 095	91	659	475	72	516	5,9
Logistik/Produktion	6	37	583	47	1 258	99	46	37	79	39	6,7
Projekt/Mark	11	7	537	17	2 456	-	2	-2	-	-1	-
<b>Lund Totalt</b>	<b>43</b>	<b>279</b>	<b>9 920</b>	<b>792</b>	<b>2 835</b>	<b>89</b>	<b>708</b>	<b>510</b>	<b>72</b>	<b>554</b>	<b>5,6</b>
<b>Köpenhamn</b>											
Kontor/Butik	50	578	10 591	914	1 583	92	844	542	64	581	5,5
Logistik/Produktion	9	61	872	74	1 210	95	70	48	69	50	5,8
Projekt/Mark	4	69	1 115	65	934	-	41	31	-	33	-
<b>Köpenhamn Totalt</b>	<b>63</b>	<b>708</b>	<b>12 578</b>	<b>1 053</b>	<b>1 487</b>	<b>91</b>	<b>955</b>	<b>622</b>	<b>65</b>	<b>664</b>	<b>5,3</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>307</b>	<b>2 327</b>	<b>59 126</b>	<b>4 596</b>	<b>1 975</b>	<b>89</b>	<b>4 102</b>	<b>2 966</b>	<b>72</b>	<b>3 147</b>	<b>5,3</b>
Totalt exkl Projekt/Mark	271	2 228	55 453	4 484	2 013	90	4 050	2 942	73	3 114	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>	362 423	38 920	162 931	50 540	19 085	633 899	27
Helsingborg <sup>2)</sup>	219 521	74 887	351 920	44 392	14 524	705 244	30
Lund <sup>3)</sup>	209 233	12 923	42 083	5 554	9 575	279 368	12
Köpenhamn <sup>4)</sup>	507 537	6 057	138 130	13 930	42 393	708 047	31
<b>Totalt</b>	<b>1 298 714</b>	<b>132 787</b>	<b>695 064</b>	<b>114 416</b>	<b>85 577</b>	<b>2 326 557</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

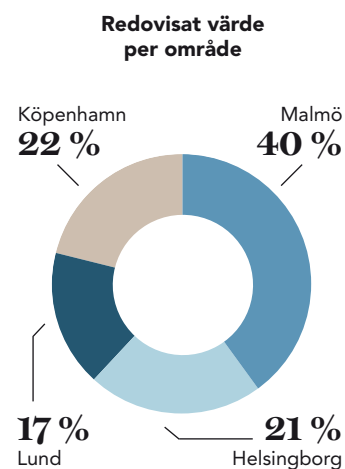
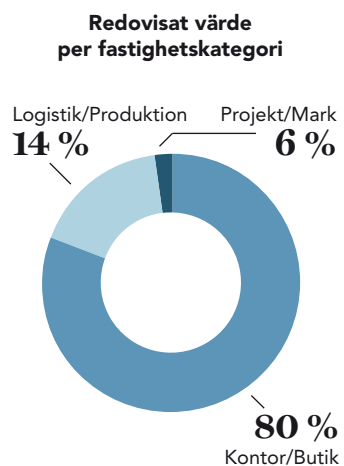
4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell

## Värdeförändringar fastigheter

Vid värderingen per 31 mars 2025 har samtliga fastigheter värderats internt. Värderingen har inneburit en värdeförändring om 69 Mkr (-59). 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 viss 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 2024 sidorna 82-83 samt 106-107 finns en utförlig beskrivning av värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Per den 31 mars 2025 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 59 126 Mkr (59 168).



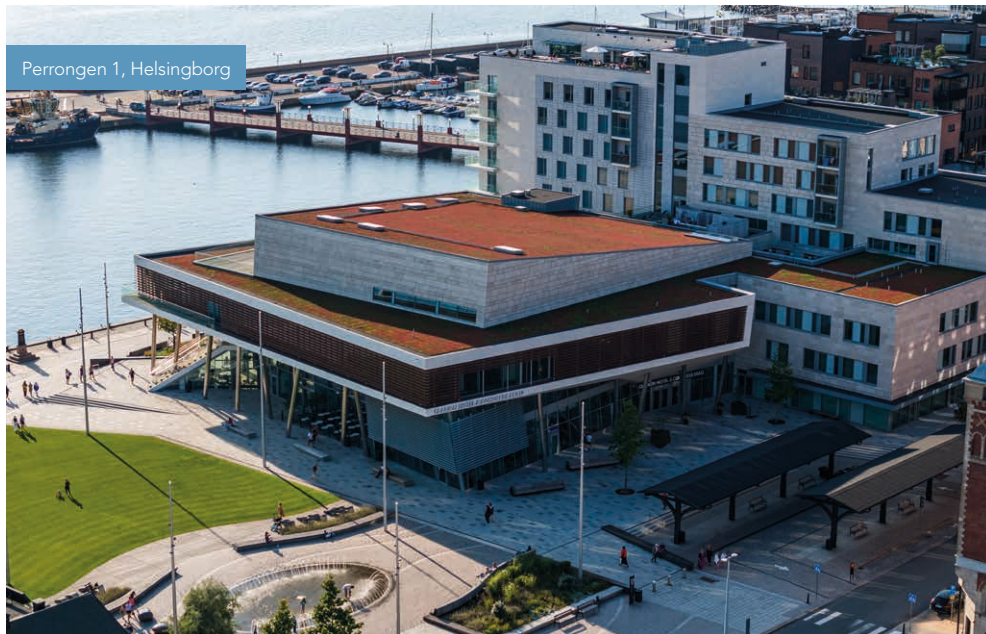
### Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2025	59 168
Investeringar	638
Avyttringar	-13
Värdeförändring	69
Valutaomräkningar	-736
<b>Redovisat värde 31 mars 2025</b>	<b>59 126</b>



Satsningen på "Science Center Helsingborg" i anslutning till Campus Helsingborg i Fabriken1891 (Hermes 10) syftar till att stärka intresset för naturvetenskap, forskning och framtidsutmaningar i tidig ålder. Initiativet, som presenterades i januari, har tagits av Lunds universitet tillsammans med Helsingborgs stad och ett antal näringslivsaktörer, däribland Wihlborgs. Från vänster:

Christian Orsing, kommunstyrelsens ordförande, Helsingborgs stad  
Anders Rosberg, Helsingborgs Handelsförening  
Göran Hellström, delägare och senior advisor Navet Analytics AB  
Monica Almqvist, verksamhetsledare, Vattenhallen  
Ulrika Hallengren, vd, Wihlborgs  
Lena Eskilsson, prorektor, Lunds universitet  
Charlotta Johansson, rektor Campus Helsingborg.



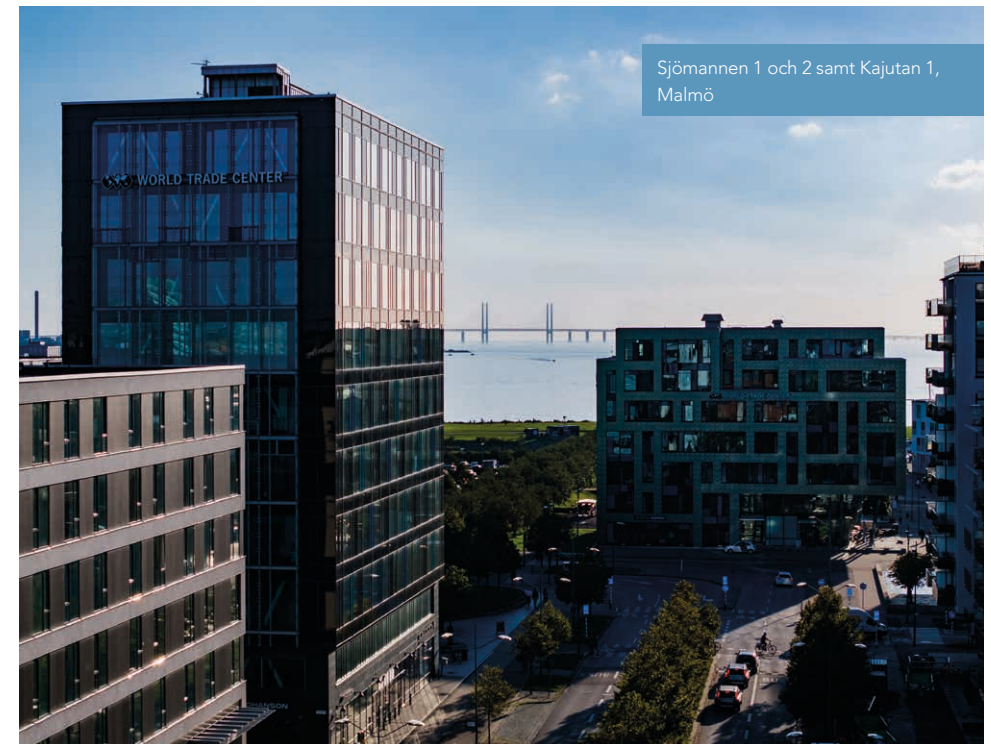
Perrongen 1, Helsingborg



Jöns Petter Borg 16, Lund



Regula 1, Helsingborg

Sjömannen 1 och 2 samt Kajutan 1,  
Malmö

Wihlborgs har stärkt sina kluster i Malmö, Lund och Helsingborg med sex moderna förvaltningsfastigheter - Perrongen 1 (Clarion Hotel SeaU) och Regula 1 (bl.a. Scandic hotels) i Helsingborg, Kajutan 1, Sjömannen 1 och Sjömannen 2 i Malmö och Jöns Petter Borg 16 i Lund – och utvecklingsfastigheterna Brysselkålen 1 och Jöns Petter Borg 15 i Lund. På så sätt har Wihlborgs tillfört intressanta komplement i alla tre svenska städer med bra lägen, innehåll och utvecklingsmöjligheter. Tillträdet ägde rum den 1 april.

## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 638 Mkr (470). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 5 331 Mkr, varav 1 868 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 129 Mkr (412) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 412 Mkr (454) uppgick vid periodens utgång till 4 498 Mkr (3 335).

### Pågående projekt >50 Mkr, urval 31 mars 2025

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2025-03-31, Mkr
Galoppen 1	Logistik/Produktion	Malmö	Q3 2025	10 000	100	264	152
Kranen 4	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2025	4 900	100	106	38
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q4 2025	17 000	100	280	147
Börshuset 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2025	6 000	90	289*	98
Christianhusvej 11	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q4 2025	11 600	100	390	241
Giroströget 1	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q4 2025	62 000	100	423	7
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2026	16 600	25	884	596
Ejby Industrivej 41	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q1 2026	24 000	100	231	23
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2026	10 100	40	448	136
Vätet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2026	5 700	100	145*	19
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	4
Amphitrite 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2027	20 000	100	TBD	12

\*Exklusive mark



Börshuset 1 (illustration)



Stora Råby 32:22 (illustration)

## Fastighetstransaktioner

Under det första kvartalet har en del av projektfastigheten Bjärred 9:1 avyttrats. 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. Tillträde har skett den 1 april 2025.

### Förteckning över fastighetstransaktioner januari–mars 2025

Kvartal	Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2025, Mkr <sup>1</sup>
<b>Förvärv</b>						
<b>Förvärv totalt 2025</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Försäljningar</b>						
Q1	Del av Bjärred 9:1	Lomma	Projekt/mark	-		
<b>Försäljningar totalt 2025</b>				<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.



Vädet 1 (illustration)



Posthornet 1, etapp 2 (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 strävar efter att minska energianvändningen i hela beståndet. Målsättningen om att energin vid utgången av 2025 understiger 85 kWh/ kvm Atemp, år, uppnåddes i förtid. Mer långsiktigt, till år 2030, strävar verksamheten efter att energiintensiteten understiger 75 kWh/ kvm Atemp, år.

Rullande tolv månaders energianvändning uppgår till 78,0 kWh/kvm. Periodens användning uppgår till 30,6 kWh/ kvm, vilket är 6 procent lägre än samma period föregående år. Total energianvändning är 4 procent lägre.

Under kvartalet har flera energirelaterade projekt rört ventilation genom utbyggnad av DCV-system (behovsstyrt ventilationssystem) i flera fastigheter. Ett DCV-system ökar förutsättningarna för ett bra inomhusklimat samtidigt som det möjliggör minskad energianvändning.

Wihlborgs fortsätter investera i solcellsanläggningar med målet att installerad effekt ska uppgå till 10 MWp i utgången av år 2025. Total installerad effekt är 8,1 MWp. Anläggningarna har under kvartalet genererat drygt 600 000 kWh vilket motsvarar nästan 6 procent av Wihlborgs totala behov av fastighetsel.

### Koldioxidutsläpp

Wihlborgs målsättning är att utsläppen inom Scope 1 och 2 på helårsbasis är max 1 kg CO<sub>2</sub>e/ kvm LOA år 2025. Dessa utsläpp uppkommer vid energi- och bränsleanvändning samt eventuella köldmedialäckage. Periodens utsläpp uppgår till 0,33 kg CO<sub>2</sub>e/ kvm LOA (0,32). Majoriteten av dessa utsläpp härrör från energianvändning i den danska delen av verksamheten. För att begränsa utsläppen arbetar verksamheten med att minska energianvändningen och övergå till energislag med lägre klimatpåverkan. För att sänka utsläppen ytterligare är Wihl-

borgs, utöver egna energibesparande insatser, beroende av att energileverantörerna minskar sina utsläpp.

Wihlborgs arbetar kontinuerligt med att konvertera konventionella köldmedia till köldmedia som har betydligt mindre klimatpåverkan vid ett eventuellt läckage.

### Certifieringar

Wihlborgs målsättning, att certifiera 90 procent av kontorsytan i det svenska beståndet år 2025, uppnåddes ett år i förtid. Vid slutet av perioden var 91 procent av den svenska kontorsytan certifierad.

Certifieringsarbetet i det danska beståndet har intensifierats och under perioden har Lautrupvang 8, den första fastigheten i det beståndet, certifierats enligt DGNB, nivå silver. Certifiering av ytterligare 13 fastigheter, motsvarande 240 000 kvm, pågår i den danska portföljen. Under året ska

dessutom ytterligare 11 befintliga fastigheter i det svenska beståndet certifieras.

### Leverantörsutvärderingar

För att säkerställa att det arbete som leverantörer utför åt Wihlborgs är i linje med bolagets hållbarhetsambitioner ställs krav kopplat till bland annat miljöpåverkan och sociala förhållanden. För att säkerställa att leverantörerna uppfyller kraven utvärderas de i en digital plattform. I nuvarande skede bedöms de leverantörer som bolaget har ramavtal med, och som därmed anlitas frekvent, samt de som anses tillhöra branscher som kan involvera större risker. Vid periodens slut uppgick antalet leverantörer som är godkända på samtliga ESG-krav till 87 procent. Genom dialog och samverkan med övriga leverantörer avser vi höja andelen ytterligare.

### Utfall hållbarhetsmål

	Mått	Mål (per dec 2025)	2025 jan-mar, 3 mån	2024 jan-mar, 3 mån	2024 jan-dec, 12 mån
Hållbarhetscertifieringar <sup>1</sup>	% lokalarea, kontor	> 90	<b>91</b>	78	90
Energianvändning <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup> Atemp	< 85/år	<b>30,6</b>	32,6	80,0
CO <sub>2</sub> utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> LOA	< 1,0/år	<b>0,33</b>	0,32	1,02
- Varav Sverige	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> LOA		<b>0,01</b>	0,03	0,24
Utvärdering leverantörer <sup>3</sup>	% godkända	100	<b>87</b>	85	87
Kunders rekommendationsvilja <sup>1</sup>	% kunder	> 75	<b>84</b>	83	84
Sponsring med samhällsriktning <sup>1</sup>	% sponsring	> 50	<b>56</b>	51	56
Förtroendeindex	% medarbetare	> 85	<b>90</b>	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



## 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/)

## 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.

### Avtal om negativa utsläpp

Wihlborgs har som mål att halvera de klimatpåverkande utsläppen som uppstår i fastigheterna till år 2030 och att verksamheten senast år 2045 ska vara klimatneutral. Det primära fokuset är att aktivt arbeta för att reducera de utsläpp som genereras av projekt- och förvaltningsverksamheten genom att exempelvis begränsa behovet av nya material, göra aktiva val av nödvändiga byggmaterial, energioptimera och konvertera bort klimatskadlig köldmedia.

För att balansera de utsläpp som i dagsläget inte kan undvikas, har Wihlborgs tecknat ett avtal om negativa utsläppscertifikat, från bio-CCS (Carbon Capture and Storage), med Öresundskraft. Leveransen påbörjas när Öresundskrafts anläggning för avskiljning av koldioxid vid Filbornaverket står klar preliminärt år 2028.

Tekniken, CCS, går ut på att avskilja koldioxid från rökgasen som uppstår i fjärrvärmeproduktionen. Därefter komprimeras koldioxiden till flytande form, transporteras och lagras permanent djupt nere i berggrunden där koldioxiden omvandlas till sten. När denna process används för koldioxid med biogent ursprung, så kallat bio-CCS, utgör det ett negativt utsläpp.

### Återbrukshubb

Den absoluta majoriteten av Wihlborgs koldioxidutsläpp genereras i samband med projektverksamhet. Nybyggnationer och ROT-projekt står för tre fjärdedelar av verksamhetens totala scope 3-utsläpp. De viktigaste åtgärderna för att minska dessa utsläpp är att välja material med låg klimatpåverkan och att bygga resurseffektivt. Andra åtgärder är att höja bevarandegraden i ROT-projekt och att minska materialåtgången.

Som ett led i arbetet med att minska materialåtgången och öka tillgången till återbrukade byggnadsmaterial etablerar

Wihlborgs nu en egen återbrukshubb som tas i bruk under sensvåren. Återbrukshubben, som ligger i Persien 14 i Helsingborg, omfattar 700 kvm och kommer att drivas av Wihlborgs medarbetare. Återbrukshubben kommer agera mellanlagringsutrymme för material, exempelvis dörrar och glaspartier, som ska kunna återbrukas i Wihlborgs andra projekt i alla tre svenska regioner. Produkterna ska lagras på ett säkert sätt, ges möjlighet till enklare rekonditionering samt förberedas för återbruk i nästa projekt.



**”Även om vi ständigt strävar efter att begränsa våra egna utsläpp till ett minimum har vi en lång omställningsperiod framför oss där vi kommer att behöva klimatbalansera för utsläpp i våra byggprojekt.”** – Elsa Hagdahl, hållbarhetschef på Wihlborgs



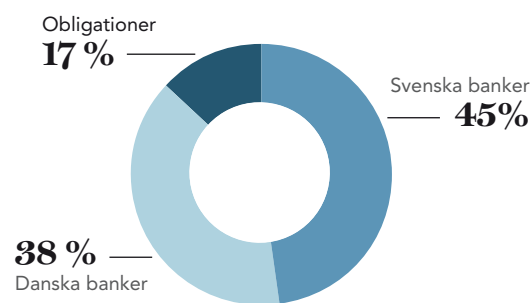
Wihlborgs har tecknat avtal med Öresundskraft om negativa utsläppscertifikat. På bilden Ulrika Hallengren, vd Wihlborgs, Anders Östlund, senior advisor (f.d. vd) Öresundskraft AB, Stefan Håkansson, vd Öresundskraft AB, Arvid Liepe, vvd och ekonomi- och finanschef Wihlborgs.

# Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2025 till 23 521 Mkr (23 156). Soliditeten uppgick till 38,8 procent (38,1).

## Finansiering, mars 2025

Total skuld: 29,3 Mdkr



## Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 31 mars uppgick till 29 277 Mkr (30 091) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,45 procent (3,45).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 29,3 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 49,5 procent (50,9) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 31 mars 2025 till 2,3 år (2,6). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 5,3 år (5,5). 17 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden.

## Ränte- och låneförfallstruktur 31 mars 2025

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2025	14 612	3,51	840	840
2026	2 102	2,67	11 655	9 038
2027	2 224	3,61	8 828	7 828
2028	2 624	3,66	1 596	1 596
2029	2 372	3,34	2 698	1 817
>2029	5 341	3,08	8 158	8 158
<b>Totalt</b>	<b>29 277</b>	<b>3,38</b>	<b>33 775</b>	<b>29 277</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 mars 2025

Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2025	1 288	0,54
2026	2 102	1,53
2027	2 224	2,46
2028	2 624	2,51
2029	2 372	2,20
>2029	3 872	2,45
<b>Totalt</b>	<b>14 484</b>	<b>2,12</b>

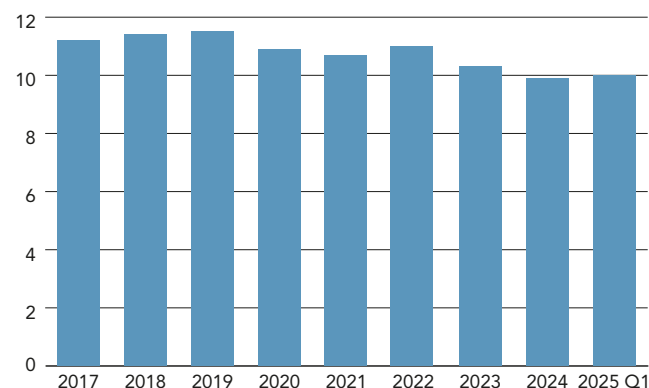
Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett ökat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till 65 Mkr (24).

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 2024 för värderingsmetodik räntederivat.

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till rullande 12-månaders rörelseresultat uppgick till 10,0 gånger (9,9).

## Låneskuld, netto/ EBITDA



International Workplace Group (IWG), med varumärken som Spaces och Regus, etablerar vid årsskiftet ett nytt Spaces-center i Vista (Bläckhornet 1) i Hyllie, Malmö. I Vista kommer det därmed att finnas 1 500 kvm hybridarbetsyta och delade tjänster för såväl etablerade som nystartade företag, som till exempel bemannad reception och tillgång till stora konferensrum.



# Övrigt

## Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 225 (228) vid periodens slut, varav 62 (68) inom fastighetservice.

Av heltidstjänsterna finns 86 (85) tjänster i Malmö, 35 (33) i Helsingborg, 31 (31) i Lund och 73 (79) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 39 procent (38).

## 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), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier och andelar i joint ventures. Se sidan 21 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

## Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2024 på sidorna 108-109 finns en beskrivning av andelar i joint ventures samt innehav i gemensamma verksamheter.

## Största ägare i Wihlborgs

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

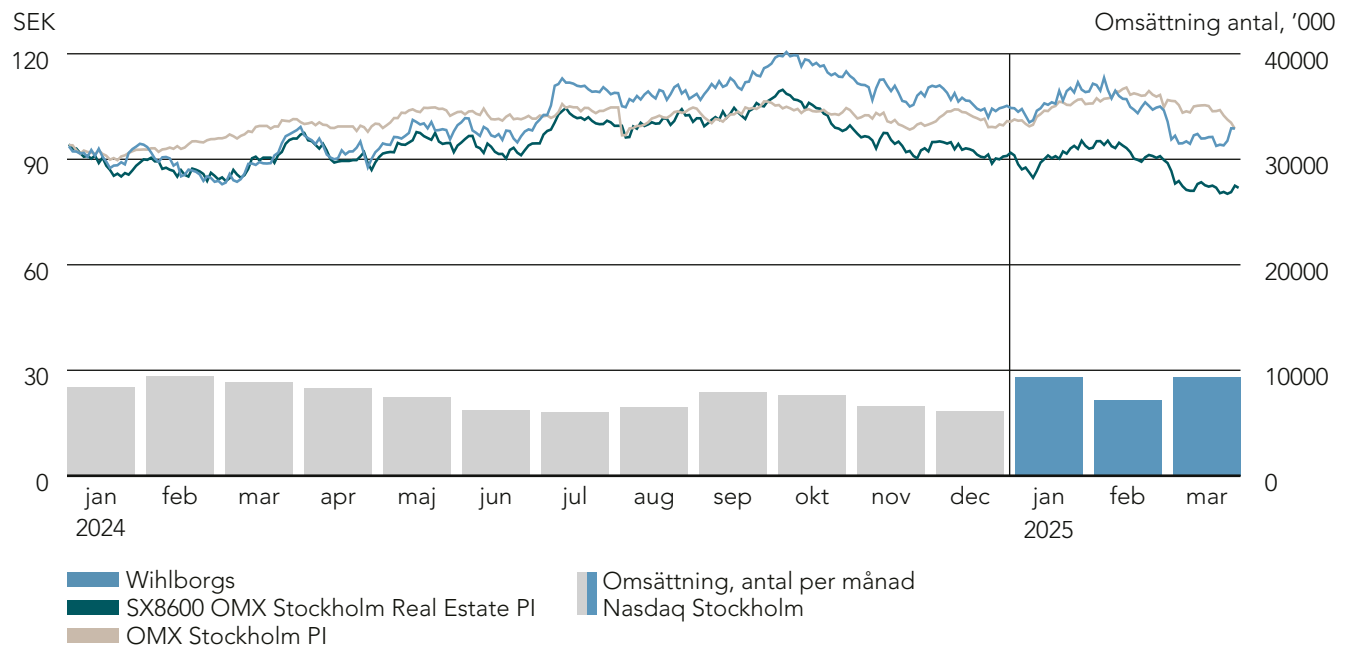
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 33 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 32 000.

### Största ägarna i Wihlborgs 31 mars 2025

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 077	11,1
Swedbank Robur fonder	17 432	5,7
SEB Investment Management	17 388	5,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	15 683	5,1
Handelsbanken fonder	9 804	3,2
Fjärde AP-fonden	6 010	2,0
Norges Bank	5 595	1,8
Lannebo fonder	4 522	1,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 278	1,4
Nordea fonder	3 744	1,2
Övriga ägare registrerade i Sverige	94 037	30,5
Övriga ägare registrerade utomlands	94 855	30,8
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>307 427</b>	<b>100,0</b>

## Kursutveckling

2024-01-01 – 2025-03-31



## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

I årsredovisningen för 2024 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 2024.

## 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. Upplysninger 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 2025, påverkar resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning. Koncernen tillämpar Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2.

## Händelser efter balansdagens slut

I april har Wihlborgs tecknat ett femtonårigt avtal med Per Aarsleff A/S om förhyrning av 24 000 kvm på Ejby Industrivej 41 i västra Köpenhamn. Tillträde sker i februari 2026.

Den 1 april tillträdde Wihlborgs de fastigheter som Wihlborgs den 10 februari tecknade avtal med Granitor om att förvärva.

Malmö den 28 april 2025

### Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

*Ulrika Hallengren, vd*

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

# Finansiella rapporter

## Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	apr-mar 2024/2025	jan-dec 2024
<b>Hysesintäkter</b>	<b>1 045</b>	<b>1 040</b>	<b>4 179</b>	<b>4 174</b>
Driftskostnader	-170	-179	-587	-596
Reparation och underhåll	-33	-34	-136	-137
Fastighetskatt	-67	-68	-275	-276
Fastighetsadministration	-44	-41	-172	-169
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-314</b>	<b>-322</b>	<b>-1 170</b>	<b>-1 178</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>731</b>	<b>718</b>	<b>3 009</b>	<b>2 996</b>
Central administration	-21	-22	-93	-94
Ränteintäkter	6	8	27	29
Räntekostnader	-259	-280	-1 137	-1 158
Tomrättsavgälder	-1	-1	-4	-4
Resultatandel i joint ventures	7	1	18	12
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>463</b>	<b>424</b>	<b>1 820</b>	<b>1 781</b>
Värdförändring fastigheter	69	-59	713	585
Värdförändring derivat	38	103	-201	-136
<b>Resultat före skatt</b>	<b>570</b>	<b>468</b>	<b>2 332</b>	<b>2 230</b>
Aktuell skatt	-10	-10	-50	-50
Uppskjuten skatt	-129	-110	-493	-474
<b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>	<b>431</b>	<b>348</b>	<b>1 789</b>	<b>1 706</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT <sup>2)</sup></b>				
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-310	191	-327	174
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	287	-191	305	-173
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	-43	30	-47	26
<b>Summa övrigt totalresultat för perioden/året</b>	<b>-66</b>	<b>30</b>	<b>-69</b>	<b>27</b>
<b>Summa totalresultat för perioden/året <sup>1)</sup></b>	<b>365</b>	<b>378</b>	<b>1 720</b>	<b>1 733</b>
Resultat per aktie <sup>2)</sup>	1,40	1,13	5,82	5,55
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	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	59 126	56 750	59 168
Nyttjanderättstillgångar	142	135	137
Övriga anläggningstillgångar	475	454	469
Derivat	247	389	252
Kortfristiga fordringar	544	425	313
Likvida medel	129	478	412
<b>Summa tillgångar</b>	<b>60 663</b>	<b>58 631</b>	<b>60 751</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	23 521	22 770	23 156
Uppskjuten skatteskuld	5 773	5 273	5 637
Låneskulder	29 277	28 652	30 091
Leasingskuld	142	135	137
Derivat	182	135	228
Övriga långfristiga skulder	65	70	65
Övriga kortfristiga skulder	1 703	1 596	1 437
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>60 663</b>	<b>58 631</b>	<b>60 751</b>
<b>Förändringar i eget kapital för koncernen</b>			
Mkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
Totalt eget kapital vid periodens början	23 156	22 391	22 391
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	23 156	22 391	22 391
Lämnad utdelning*	-	-	-968
Periodens resultat	431	349	1 706
Övrigt totalresultat	-66	30	27
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>23 521</b>	<b>22 770</b>	<b>23 156</b>

\*Samtliga aktier är stamaktier

<b>Kassaflödesanalys för koncernen</b> i sammandrag			
Mkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
<b>Löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott	731	718	2 996
Central administration	-21	-22	-94
Ej kassaflödespåverkande poster	1	3	5
Erhållen ränta	3	8	28
Betald ränta	-272	-330	-1 220
Betald inkomstskatt	-47	-47	-37
Förändring rörelsefordringar	-13	-80	-87
Förändring rörelseskulder	126	99	26
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>508</b>	<b>349</b>	<b>1 617</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	-	-	-201
Investeringar i befintliga fastigheter	-638	-470	-2 204
Avyttring av fastigheter	13	-	113
Förändring övriga anläggningstillgångar	-6	-15	-28
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-631</b>	<b>-485</b>	<b>-2 320</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning	-	-	-968
Nya lån	1 090	5 018	14 293
Amortering lån	-1 255	-4 756	-12 558
Förändring andra långfristiga skulder	5	0	-1
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>-160</b>	<b>262</b>	<b>766</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-283</b>	<b>126</b>	<b>63</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>412</b>	<b>346</b>	<b>346</b>
Valutaeffekt likvida medel	0	6	3
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>129</b>	<b>478</b>	<b>412</b>

## Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 045</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>
Driftskostnader	-170	-156	-136	-125	-179	-161	-126	-111
Reparation och underhåll	-33	-35	-37	-31	-34	-41	-33	-30
Fastighetskatt	-67	-70	-70	-68	-68	-62	-63	-61
Fastighetsadministration	-44	-46	-38	-44	-41	-46	-40	-40
<b>Driftsöverskott</b>	<b>731</b>	<b>752</b>	<b>762</b>	<b>764</b>	<b>718</b>	<b>659</b>	<b>715</b>	<b>722</b>
Förvaltningsresultat	463	452	445	460	424	366	433	491
Periodens resultat	431	860	148	350	348	-350	-302	370
Överskottsgrad, %	70,0	71,0	73,1	74,0	69,0	68,0	73,2	74,9
Direktavkastning, %	5,0	5,2	5,3	5,4	5,1	4,7	5,2	5,2
Soliditet, %	38,8	38,1	37,6	37,6	38,8	39,0	39,4	39,6
Räntabilitet på eget kapital, %	7,4	15,1	2,7	6,3	6,2	-6,1	-5,3	6,4
Resultat per aktie, kr	1,40	2,80	0,48	1,14	1,13	-1,14	-0,98	1,20
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,51	1,47	1,45	1,50	1,38	1,19	1,41	1,60
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,65	1,48	1,57	1,07	1,14	2,30	1,38	1,31
EPRA NRV per aktie, kr	95,08	93,58	90,47	88,74	90,39	89,17	89,07	90,41
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	103,9	112,0	129,5	110,3	109,7	105,7	85,8	86,3
Redovisat fastighetsvärde	59 126	59 168	57 898	57 159	56 750	55 872	56 036	56 629
Eget kapital	23 521	23 156	22 282	22 128	22 770	22 391	22 771	23 086
Balansomslutning	60 663	60 751	59 240	58 824	58 631	57 372	57 738	58 351

Se definitioner av nyckeltal på sidan 26.

## Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
Intäkter	60	61	241
Kostnader	-59	-57	-232
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>9</b>
Finansiella intäkter	446	363	1 559
Finansiella kostnader	-225	-424	-1 272
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>222</b>	<b>-57</b>	<b>296</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	154
Skatt	-8	-20	38
<b>Periodens resultat</b>	<b>214</b>	<b>-77</b>	<b>488</b>

## Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	10 700	10 653	10 700
Fordringar hos koncernföretag	19 881	18 671	19 816
Derivat	247	389	252
Övriga tillgångar	318	298	325
Kassa och bank	54	148	332
<b>Summa tillgångar</b>	<b>31 200</b>	<b>30 159</b>	<b>31 425</b>
Eget kapital	6 450	6 640	6 236
Skulder till kreditinstitut	22 443	21 487	22 937
Derivat	182	135	228
Skulder till koncernföretag	2 034	1 754	1 917
Övriga skulder	91	143	107
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 200</b>	<b>30 159</b>	<b>31 425</b>

**Segmentsrapportering för koncernen januari-mars**

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter, exkl tillägg	332	334	225	222	160	149	212	224	929	930
Serviceintäkter	37	34	20	19	22	21	37	36	116	110
<b>Hyresintäkter</b>	<b>368</b>	<b>369</b>	<b>245</b>	<b>242</b>	<b>182</b>	<b>170</b>	<b>250</b>	<b>261</b>	<b>1 045</b>	<b>1 040</b>
Fastighetskostnader	-100	-102	-70	-75	-57	-56	-88	-89	-315	-322
<b>Driftsöverskott</b>	<b>269</b>	<b>267</b>	<b>175</b>	<b>166</b>	<b>125</b>	<b>113</b>	<b>162</b>	<b>170</b>	<b>731</b>	<b>718</b>
Tomträtsavgäld	0	0	-1	-1	0	0	0	0	-1	-1
Värdeförändring fastigheter	28	-17	9	-23	-2	29	33	-48	69	-59
<b>Summa</b>	<b>297</b>	<b>250</b>	<b>183</b>	<b>143</b>	<b>123</b>	<b>142</b>	<b>195</b>	<b>122</b>	<b>798</b>	<b>658</b>
<i>Poster ej fördelade per segment</i>										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-21	-22
Räntenetto exkl tomträtsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-252	-272
Resultatandel i andra bolag	-	-	-	-	-	-	-	-	7	1
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	38	103
<b>Resultat före skatt</b>									<b>570</b>	<b>468</b>
<b>Marknadsvärde fastigheter</b>	<b>23 747</b>	<b>22 318</b>	<b>13 022</b>	<b>12 587</b>	<b>9 779</b>	<b>9 233</b>	<b>12 578</b>	<b>12 612</b>	<b>59 126</b>	<b>56 750</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 2024 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.

<b>Koncernens nyckeltal</b>				
Mkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	apr-mar 2024/2025	jan-dec 2024
<b>Finansiella</b>				
Räntabilitet på eget kapital, %	7,4	6,2	7,7	7,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,9	5,0	7,0	6,8
Soliditet, %	38,8	38,8	38,8	38,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,5	2,6	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	49,5	50,5	49,5	50,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3	1,3
<b>Aktierelaterade</b>				
Resultat per aktie, kr	1,40	1,13	5,82	5,55
Resultat före skatt per aktie, kr	1,85	1,52	7,59	7,25
P/E-tal I, ggr	17,6	21,9	17,0	18,9
P/E-tal II, ggr	18,4	19,9	18,2	19,6
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	1,65	1,14	5,78	5,26
Börskurs per aktie, kr	98,75	99,20	98,75	104,80
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,20
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	3,1
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	14,5
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Antal fastigheter	307	305	307	307
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	59 126	56 750	59 126	59 168
Estimerad direktavkastning, % - alla fastigheter	5,0	5,2	5,0	5,0
Estimerad direktavkastning, % - exkl projektfastigheter	5,3	5,5	5,3	5,3
Uthyrbar yta, kvm	2 326 558	2 279 244	2 326 558	2 325 309
Hysesvärde, kr per kvm	1 975	1 956	1 975	1 998
Driftsöverskott, kr per kvm	1 275	1 285	1 275	1 283
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	89	92	89	89
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	90	93	90	91
Estimerad överskottsgrad, %	72	72	72	72
<b>EPRA</b>				
EPRA EPS, kr	1,34	1,24	5,43	5,34
EPRA NDV per aktie, kr	76,51	74,07	76,51	75,32
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	95,08	90,39	95,08	93,58
EPRA LTV (Konsoliderad belåningsgrad), %	51,4	52,0	51,4	52,2
EPRA NIY	5,3	5,3	5,3	5,3
EPRA topped-up-NIY	5,4	5,5	5,4	5,4
<b>Medarbetare</b>				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	225	225	225	228



Restaurangtåta Dockan i Malmö får ytterligare två tillskott. Bakom restaurangen och bageriet "Varv" (Ubåten 2, illustration ovan) står flera välnummerade profiler, bl.a. Benjamin van Stellingwerff som kommer senast från Daniel Berlins prisbelönta Michelinrestaurang Vyn. Restaurangen öppnar i maj 2025 och blir en knutpunkt för områdena Dockan, Västra hamnen och Varvsstaden, som utvecklas för fullt. I Dockporten 1 mitt emot Wihlborgs huvudkontor har restaurang- och foodtruckverksamheten Fisky Business öppnat nytt i samarbete med det skånska bryggeriet Perfectly Squared Brewing. Under sommaren flyttar Thule sitt huvudkontor till samma fastighet. Från vänster: Glenn Pålsson, Hannes Kindeberg, Loa Ahlqvist, Sofia Lindmark.



# 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 2025 innebar 8,19 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	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
<b>Räntabilitet på eget kapital</b>			
Periodens resultat	431	348	1 706
Omräknat till helårssiffror	1 724	1 392	1 706
Eget kapital, IB	23 156	22 391	22 391
Eget kapital, UB	23 521	22 770	23 156
Genomsnittligt eget kapital	23 339	22 581	22 774
<b>Räntabilitet på eget kapital, %</b>	<b>7,4</b>	<b>6,2</b>	<b>7,5</b>
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital</b>			
Resultat före skatt	570	468	2 230
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	221	177	1 294
Summa	791	645	3 524
Omräknat till helårssiffror	3 164	2 580	3 524
Balansomslutning, IB	60 751	57 372	57 372
Balansomslutning, UB	60 663	58 631	60 751
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-7 139	-6 676	-6 676
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-7 541	-6 939	-7 139
Genomsnittligt sysselsatt kapital	53 367	51 194	52 154
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital, %</b>	<b>5,9</b>	<b>5,0</b>	<b>6,8</b>

	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
<b>Soliditet</b>			
Eget Kapital	23 521	22 770	23 156
Balansomslutning	60 663	58 631	60 751
<b>Soliditet, %</b>	<b>38,8</b>	<b>38,8</b>	<b>38,1</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Förvaltningsresultat	463	424	1 781
Räntekostnader (inkl tomträttsavg.)	260	281	1 162
Summa	723	705	2 943
Räntekostnader	260	281	1 162
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,8</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>			
Låneskulder	29 277	28 652	30 091
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	59 126	56 750	59 168
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>49,5</b>	<b>50,5</b>	<b>50,9</b>
<b>Skuldsättningsgrad</b>			
Räntebärande skulder	29 419	28 787	30 228
Eget kapital	23 521	22 770	23 156
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Resultat per aktie</b>			
Periodens resultat	431	348	1 706
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>1,40</b>	<b>1,13</b>	<b>5,55</b>
<b>Resultat före skatt per aktie</b>			
Resultat före skatt	570	468	2 230
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>Resultat före skatt per aktie, kr</b>	<b>1,85</b>	<b>1,52</b>	<b>7,25</b>
<b>Aktiens direktavkastning</b>			
Föreslagen utdelning,kr	-	-	3,20
Börskurs vid årets slut	-	-	104,80
<b>Aktiens direktavkastning,%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,1</b>



	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
<b>Aktiens totalavkastning</b>			
Börskurs vid årets början	-	-	94,25
Börskurs vid årets slut	-	-	104,80
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	10,55
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	3,15
<b>Aktiens totalavkastning,%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,5</b>
<b>P/E-tal I</b>			
Börskurs vid periodens slut	98,75	99,20	104,80
Resultat per aktie	1,40	1,14	5,55
Omräknat till helårssiffror	5,61	4,54	5,55
<b>P/E tal I, ggr</b>	<b>17,6</b>	<b>21,8</b>	<b>18,9</b>
<b>P/E-tal II</b>			
Börskurs vid periodens slut	98,75	99,20	104,80
EPRA EPS, kr	1,34	1,24	5,34
Omräknat till helårssiffror	5,36	4,98	5,34
<b>P/E tal II, ggr</b>	<b>18,4</b>	<b>19,9</b>	<b>19,6</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr</b>			
Kassaflöde löpande verksamheten	508	349	1 617
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr</b>	<b>1,65</b>	<b>1,14</b>	<b>5,26</b>
<b>EPRA EPS</b>			
Förvaltningsresultat	463	424	1 781
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-219	-227	-1 115
Skattepliktigt förvaltningsresultat	244	197	666
Aktuell skatt på dito	-51	-41	-140
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	412	383	1 641
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>EPRA EPS, kr</b>	<b>1,34</b>	<b>1,24</b>	<b>5,34</b>
<b>EPRA NDV per aktie</b>			
Eget kapital	23 521	22 770	23 156
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>EPRA NDV per aktie, kr</b>	<b>76,51</b>	<b>74,07</b>	<b>75,32</b>

	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
<b>EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)</b>			
Eget Kapital	23 521	22 770	23 156
Uppskjuten skatteskuld	5 773	5 273	5 637
Derivat	-65	-254	-24
Summa	29 229	27 789	28 769
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>EPRA NRV per aktie, kr</b>	<b>95,08</b>	<b>90,39</b>	<b>93,58</b>
<b>EPRA LTV</b>			
Låneskulder* koncern	29 313	28 710	30 139
Låneskulder*, andel från joint ventures	1 046	1 099	1 057
Nettoskuld koncern	1 087	1 108	1 032
Nettofordran, andel från joint ventures	-202	-188	-193
<b>Summa</b>	<b>31 244</b>	<b>30 729</b>	<b>32 035</b>
Avgår:			
Likvida medel, koncern	-129	-478	-412
Likvida medel, andel joint ventures	-67	-63	-66
<b>Nettoskuld</b>	<b>31 048</b>	<b>30 188</b>	<b>31 557</b>
Förvaltningsfastigheter, koncern	59 126	56 750	59 168
Förvaltningsfastigheter, andel joint ventures	1 302	1 328	1 298
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>60 428</b>	<b>58 078</b>	<b>60 466</b>
<b>EPRA LTV, %</b>	<b>51,4</b>	<b>52,0</b>	<b>52,2</b>
<b>EPRA NYI and "topped-up" NIY</b>			
Förvaltningsfastigheter koncern	59 126	56 750	59 168
Förvaltningsfastigheter joint ventures	1 320	1 328	1 298
avgår projekt och mark	-3 674	-3 078	-3 346
<b>Summa</b>	<b>56 772</b>	<b>55 000</b>	<b>57 120</b>
Hysesintäkter exkl tillägg och rabatter	3 293	3 484	3 540
Driftskostnader (exkl betalda via tillägg)	-509	-551	-526
<b>Årligt nettoinflöde hyror</b>	<b>2 984</b>	<b>2 933</b>	<b>3 014</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>
Tillkommer rabatter	85	87	84
<b>Årligt nettoinflöde efter rabatter</b>	<b>3 069</b>	<b>3 020</b>	<b>3 098</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>5,4</b>	<b>5,5</b>	<b>5,4</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. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer. 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 säsongvariationer. 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 säsongvariationer. Nyckeltalet visar avkastningen på fastighetsbeståndet utan hänsyn till kostnader för dess finansiering.

### Låneskuld netto / rörelseresultat

Låneskulder minus likvida medel i balansräkningen, mätt vid fem måttillfällen (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.

### Genomsnittlig räntebindningstid

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

### Genomsnittlig kapitalbindningstid

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

## 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.

### P/E-tal I, ggr

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

### P/E-tal II, ggr

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

### Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie

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

### 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.

## EPRA nyckeltal

### 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 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.

### 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 (om positivt). Med tillägg av koncernens andel av motsvarande poster i joint ventures.

### EPRA NIY

Årshyra (exklusive tilläggdebiteringar) baserat på de hyror som betalas på balansdagen, minus ej återvinningsbara driftskostnader, dividerat med fastighetsvärdet. Med tillägg av koncernens andel av motsvarande poster i joint ventures

### EPRA Topped-up NIY

EPRA NIY justerat med hänsyn till hyran efter utgången av rabatterade perioder.

## 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, förvärvat eller avyttrats.

# Fyra skäl att investera i Wihlborgs

## 1 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 Malmö Port sin position. Detta är faktorer som får näringslivet att växa och lockar globala företag att lägga sina regionala huvudkontor här.

## 2 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.

## 3 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 CO<sub>2</sub>-utsläpp.

## 4 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

Årsstämma.....	29 april 2025
Delårsrapport jan-jun.....	7 juli 2025
Delårsrapport jan-sep.....	23 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025.....	10 februari 2026

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

# Pressmeddelanden Q1 2025

Wihlborgs tecknar avtal med Malmö universitet om 20 000 kvm.....	31 mars 2025
Wihlborgs tecknar avtal med IWG i "Vista" i Hyllie.....	28 mars 2025
Kallelse till årsstämma i Wihlborgs Fastigheter (publ) .....	24 mars 2025
Advania samlokaliseras till Wihlborgs moderniserade magasinsbyggnad i Nyhamnen.....	27 februari 2025
Valberedningens förslag till styrelse, ordförande och revisorer (publ) .....	26 februari 2025
Wihlborgs uppdaterar prospekt och utökar ram för MTN-program.....	13 februari 2025
Välrenommerade restaurangprofiler öppnar "Varv" i Wihlborgsfastighet i Malmö.....	12 februari 2025
Bokslutskommuniké 2024: Stark avslutning på året.....	11 februari 2025
Wihlborgs stärker kluster i Malmö, Lund och Helsingborg med förvärv på 2,4 Mdkr....	10 februari 2025
HSB Skåne tar plats i Wihlborgs nyproduktion i centrala Lund.....	6 februari 2025
Wihlborgs bokslutskommuniké 2024 presenteras den 11 februari.....	4 februari 2025
Historisk Wihlborgsfastighet i Helsingborg lockar nya hyresgäster.....	28 januari 2025
Wihlborgs hyr ut 5 200 kvm till Smurfit Westrock OnWell i Helsingborg.....	23 januari 2025
Fiskrestaurang och taproom öppnar i Wihlborgsfastighet i Dockan i Malmö.....	18 januari 2025
Wihlborgs bygger nytt till BPC Instruments i Lund.....	8 januari 2025

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 28 april 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