



Kvartalsrapport
januari – september

2026

Redo för nästa växel



Wihlborgs

Detta är Wihlborgs

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Vår verksamhet är koncentrerad till Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn och utvalda delområden i respektive stad. Över 50 000 människor har sin arbetsplats i våra lokaler.

Fastigheternas redovisade värde uppgår till cirka 67 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 5,2 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

Vår affärsmodell består av två delar: Uthyrning och förvaltning respektive projekt- och stadsutveckling. Genom att förädla och utveckla befintliga fastigheter, genomföra nya projekt samt förvärva och sälja fastigheter förbättrar vi kontinuerligt vår fastighetsportfölj och vårt erbjudande.



Långsiktigt hållbar tillväxt

En central del av Wihlborgs strategi är att driva en affärsmodell som möjliggör hållbar tillväxt över tid. Det innebär att vi tar hänsyn till miljö, människa och ekonomi i alla våra beslut.

Fastighetsvärde Mdkr

67,1

Hyresintäkter Mkr
jan-sep

3 484

Driftsöverskott Mkr
jan-sep

2 513

Förvaltningsresultat Mkr
jan-sep

1 604

Kvartalsrapport
januari – september

2026

Innehåll

Vd-kommentar	4
Marknadsöversikt	5
Intäkter, kostnader och resultat	6
Tillgångar	8
Hållbarhet	14
Skulder och eget kapital	16
Övrigt	17
Finansiella rapporter	19
Nyckeltal	23
Definitioner	26
Kalender	27
Kontakt	28



Wihlborgs

Sammanfattning

Januari – september 2026

Koncernens nyckeltal, Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Hysesintäkter	3 484	3 243	4 595	4 354
Driftsöverskott	2 513	2 334	3 286	3 107
Förvaltningsresultat	1 604	1 482	2 160	2 038
Värdeförändring fastigheter	49	415	493	859
Värdeförändring derivat	383	-87	471	1
Periodens resultat	1 539	1 370	2 389	2 220
Resultat per aktie, kr*	5,01	4,46	7,77	7,22
Överskottsgrad, %	72	72	71	71
Soliditet, %	36,2	36,2	36,2	36,9
Uthyrningsgrad, %**	89	90	89	90
EPRA NRV per aktie, kr	101,59	96,23	101,59	99,36
Hållbarhetscertifierad yta, % lokalarea, kontor Sverige	95	94	95	94
Energianvändning, kwh/m ² Atemp, normalårskorrigerad	53,1	51,3	75,2	76,0

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

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

Finansiella mål

Mål	Utfall januari-september 2026
■ Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2026 innebar 8,27 procent	8,3
■ Soliditet lägst 30 procent	36,2
■ Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger	2,9
■ Belåningsgrad högst 60 procent	52,5

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

Perioden i korthet

- Hysesintäkterna ökade med 7 procent till 3 484 Mkr (3 243)
- Driftsöverskottet ökade med 8 procent till 2 513 Mkr (2 334)
- Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent till 1 604 Mkr (1 482)
- Periodens resultat uppgick till 1 539 Mkr (1 370), motsvarande ett resultat per aktie* om 5,01 kr (4,46)
- EPRA NRV per aktie har på 12 månader ökat med 9 procent till 101,59 kr (96,23) justerat för utdelning om 3,30 kr per aktie

*Resultat per aktie är samma före och efter utspädning

Händelser i kvartalet

- Wihlborgs förvärv av Castellums bestånd i södra Sverige godkändes av Konkurrensverket.
- Charlotte Norell anställdes som ny regionchef i Helsingborg.
- Fortnox tecknade nytt avtal om 3 700 kvadratmeter i Werket (Skrovet 6) i Malmö.
- Nettouthyrningen uppgick till -27 Mkr.



Ökad intjäning och stärkt grund för framtida resultattillväxt

Wihlborgs är inne i en mycket aktiv period. I slutet av juli fick vi klartecken från Konkursverket för vårt förvärv av 95 fastigheter i Skåne, det i särklass största förvärvet i vår historia. Det innebär att förberedelserna inför tillträdet den 1 oktober tog fart och att tillträde kunde ske vid den tidigaste möjliga tidpunkt som avtalet tillät.

Nu pågår ett intensivt arbete med att lära känna hyresgäster och fastigheter, liksom att forma den organisation vi tog över i förvärvet. Vi har redan när detta skrivs hittat den storlek på organisationen vi tror blir optimal framåt. Förhandlingarna är klara och målsättningen är att vi tidigt i november ska ha alla medarbetare samlade, med ett gemensamt arbetssätt för hela Wihlborgskoncernen. Nu vill vi snabbt komma i gång med att på allvar kunna nyttja vår utökade marknadsposition på de orter där vårt engagemang redan är fastslaget. Den utökade portföljen har redan givit befintliga hyresgäster nya avtalsmöjligheter och vi ser fram emot att teckna de första avtalen över de tidigare gränserna.

Samtidigt har vi behållit vårt fokus på befintligt bestånd och nuvarande respektive potentiella hyresgäster. Det gör att vi under det tredje kvartalet kan uppvisa en ökning av hyresintäkterna med 5 procent till 1 160 Mkr. Huvuddelen av ökningen kommer från omförhandlingar, uthyrningar och projekt, det vill säga vår kärnverksamhet.

Driftsöverskottet växte med 7 procent till 848 Mkr, vilket innebär att överskottsgraden stärkts något till 73,1 procent. Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 527 Mkr. Räntekostnaderna har ökat något mot bakgrund av en något högre skuld och stigande marknadsräntor, företrädesvis CIBOR.

Ökad aktivitet efter en trögare start

Nettouthyrningen i kvartalet uppgick till minus 27 Mkr, vilket huvudsakligen beror på en sent inkommen större uppsägning i det danska beståndet. Uppsägningen var väntad att komma i det fjärde kvartalet där vi har möjlighet att möta den med någon av de två pågående förhandlingarna på hela objektet. Inför fjärde kvartalet är både antal och volym av pågående diskussioner större än på många år. Det är alltid svårt att avgöra när tuffa tider vänder men de spår av ljus vi sett allt mer av sista tiden ökar definitivt i ljusstyrka. Tillväxten börjar ta fart, förutsättningarna i regionen är på plats och vi har aldrig varit mer redo att ta hand om den potentialen.

Den utökade portföljen har redan givit befintliga hyresgäster nya avtalsmöjligheter och vi ser fram emot att teckna de första avtalen över de tidigare gränserna.

Vi har även flera fina exempel på lyckad produktutveckling och framgångsrikt uthyrningsarbete. Ett sådant är Skrovet 6, som tomställdes efter Saab i början av året, och nu är uthyrt till 90 procent. Inflyttningar har redan startat. Dessutom fortsätter vi stötta MilDefs tillväxt genom att bygga till 3 500 kvm på fastigheten Musköten 20 i Helsingborg, nu kryddat med flera nya uthyrningar i befintliga fastigheter i närområdet.

Vakanserna ligger även vid slutet av det tredje kvartalet på högre nivåer än vi önskar, men vi kan notera att det pågår en begränsad nybyggnation i marknaden och att den ekonomiska

tillväxttakten förbättras. I flera delområden, till exempel kontor i centrala Helsingborg och även i Hyllie, minskar vakanserna i lika bestånd jämfört med ett år tillbaka. Det visar på att även det befintliga beståndet i bra lägen fortsätter locka nya och växande hyresgäster.

Nöjda kunder och goda hållbarhetsresultat

Med ständigt ökad intjäningsförmåga som mål måste våra kunder stå i centrum. Vi har just fått resultatet från årets kundundersökning där vi mäter Nöjd-Kund-Index (NKI). Från en redan stark nivå på 79 har vi ökat resultatet till 80 och jag är särskilt glad över att det personliga bemötandet från våra medarbetare får väldigt stor uppskattning av våra hyresgäster.

Wihlborgs förbättrar sig även i den globala ESG-utvärderingenGRESB där vi inom området förvaltning når 90,7 poäng, att jämföra med ett branschsnitt på 80,9.

Ökat värde och stor tålighet

Wihlborgs långsiktiga substansvärde per aktie (EPRA NRV) har de senaste 12 månaderna ökat med 9 procent, justerat för betald utdelning om 3,30 kr per aktie. Belåningsgraden uppgår per kvartalsskiftet till 52,5 procent och nettoskulden i förhållande till rörelseresultat uppgår till 10,6 gånger. Under det fjärde kvartalet kommer belåningsgraden öka till cirka 59 procent mot bakgrund av förvärvet som genomfördes i oktober. En milstolpe på vägen är att minska belåningsgraden till ca 55 procent till slutet av 2028 och vårt främsta verktyg är att fortsätta stärka vårt redan goda kassaflöde. Självklart fortsätter vi även se över portföljsammansättningen så att vi lägger vårt största fokus där vi har mest nytta av vår klusterstrategi. En lönsam kärnverksamhet ger oss tålighet för en något högre skuldsättning men även för fluktuationer i räntenivåerna.

Slutligen vill jag än en gång konstatera att vår stora affär ligger helt i linje med den strategi som tjänat Wihlborgs väl under de senaste dryga 20 åren. Vi stärker vår marknadsposition i precis de segment vi vill fokusera på och vi gör det på precis de platser vi identifierat som våra kärnområden. När vi integrerar det nya beståndet lägger vi också grunden för fortsatt resultattillväxt under kommande år.

Ulrika Hallengren, vd

Marknadsöversikt

Den senaste tidens ränteutveckling präglas av stigande inflationsförväntningar och högre marknadsräntor i USA. Även i Sverige har långräntorna stigit. Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på 1,75 procent i september, men signalerade samtidigt att räntehöjningar kan bli aktuella senare under året om inflations- och konjunkturutsikterna står sig. Sammantaget bidrar utvecklingen till en ökad osäkerhet kring finansieringskostnader och hur den direkta fastighetsmarknaden kan påverkas.

Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos har återhämtningen i den svenska ekonomin kommit långt och lågkonjunkturen är på väg att ebba ut. BNP väntas stiga med 3 procent 2026, men högre energipriser, räntor och inflation väntas påverka hushållens köpkraft och BNP för 2027 prognosticeras till 2,4 procent. Trots den starka BNP-utvecklingen 2026 har sysselsättningen ökat långsamt vilket beror på att återhämtningen har varit produktivitetsdriven. För 2027 förväntas dock företagens behov av arbetskraft öka och en större uppgång väntas i tjänstebranscherna.

SILF inköpschefsindex för privata tjänstesektorn steg till 57,4 i september, vilket indikerar en hög aktivitetstakt i tjänstesektorn. Orderingången svarade för det största positiva bidraget till uppgången i indexet. För industrin steg indexet till 58,1, vilket innebär att nivån har legat över det historiska snittet femton månader i rad. Ökningen var bred och stöds av en allt ljusare omvärldskonjunktur, dock med risker för ökat kostnadstryck.

Hyres- och fastighetsmarknad

Enligt Swedish Property Research Forums konsensusprognos för det tredje kvartalet 2026 är både topphyran och avkastningskravet oförändrade i Malmö på 3 500 kr/m² respektive 5,0 procent. Majoriteten i undersökningen tror nu på oförändrade hyresnivåer och avkastningskrav

på ett års sikt. Enligt JLL stiger vakanserna i Malmö till en vakansgrad på 17 procent medan hyrorna i de bästa lägena är oförändrade. Tillskottet av nya ytor i pågående projekt är lågt och inga kontorsprojekt har startats under 2026, vilket väntas understödja hyresnivåerna. JLL anger att Lunds kontorsmarknad sticker ut som stabilare när det gäller vakansnivåer tack vare positiv nettoabsorption.

I Storköpenhamnsområdet väst redovisar Colliers oförändrad hyra för kontor på 1 250 DKK/m² och ett något stigande avkastningskrav från 6,0 till 6,1 procent.

I Sverige uppgick transaktionsvolymen under de nio första månaderna till 139 miljarder kronor, vilket är 25 procent högre än under motsvarande period 2025 (Colliers). Öresunds Industrihus har sålt fem fastigheter i Helsingborg på 12 600 m² och förvärvat två fastigheter i Malmö på sammanlagt 7 500 m². Revelop, har fortsatt att stärka sin position i Malmö, och har förvärvat samhällsfastigheten Malmen 12 på 7 500 m² av Atrium Ljungberg. I september förvärvade SLP logistikfastigheten Stenåldern 5 i Fosie för 73 mkr (17 500 kr/m²). Byggnaden är uppförd 1997 och har en uthyrningsbar area på 4 159 m², ett hyresvärde på 5,3 mkr och en hyresduration på 2,5 år. Säljare var DSV.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen under de nio första månaderna till 42 miljarder DKK, vilket var 9 procent högre än under motsvarande period 2025 (Colliers). Areim förvärvade i september sex lager- och industrifastigheter med en uthyrningsbar area på 44 000 m² i Skovlunde, Brøndby, Rødovre och Avedøre Holme. Säljare var fonder förvaltade av Blackstone/Mileway. I centrala Köpenhamn har CapMan och AP Pension, genom ett JV, förvärvat Hotel Scandic Webers från Jeudan. Hotellet har 152 rum och en area på 7 400 m².

Intäkter, kostnader och resultat

Januari-september 2026

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2025 och balansposter för tidpunkten 2025-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 3 484 Mkr (3 243) vilket motsvarar en ökning med 7 procent. Indexuppräkningsarna i det svenska beståndet görs per den 1 januari, medan de i det danska beståndet sker vid olika tillfällen under året.

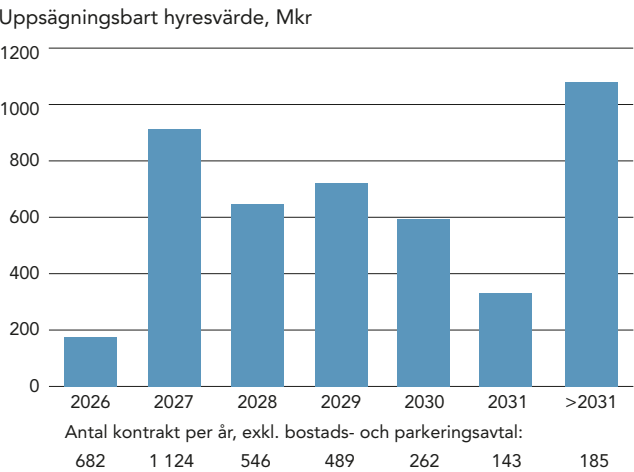
Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 385 Mkr (343). En sammanställning av förändringen av hyresintäkterna jämfört med föregående år framgår av nedanstående tabell.

Hyresintäkter januari-september 2025	3 243
Index	33
Förvärv	67
Valutaeffekt	-16
Tilläggsdebiteringar	27
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m	130
Hyresintäkter januari-september 2026	3 484

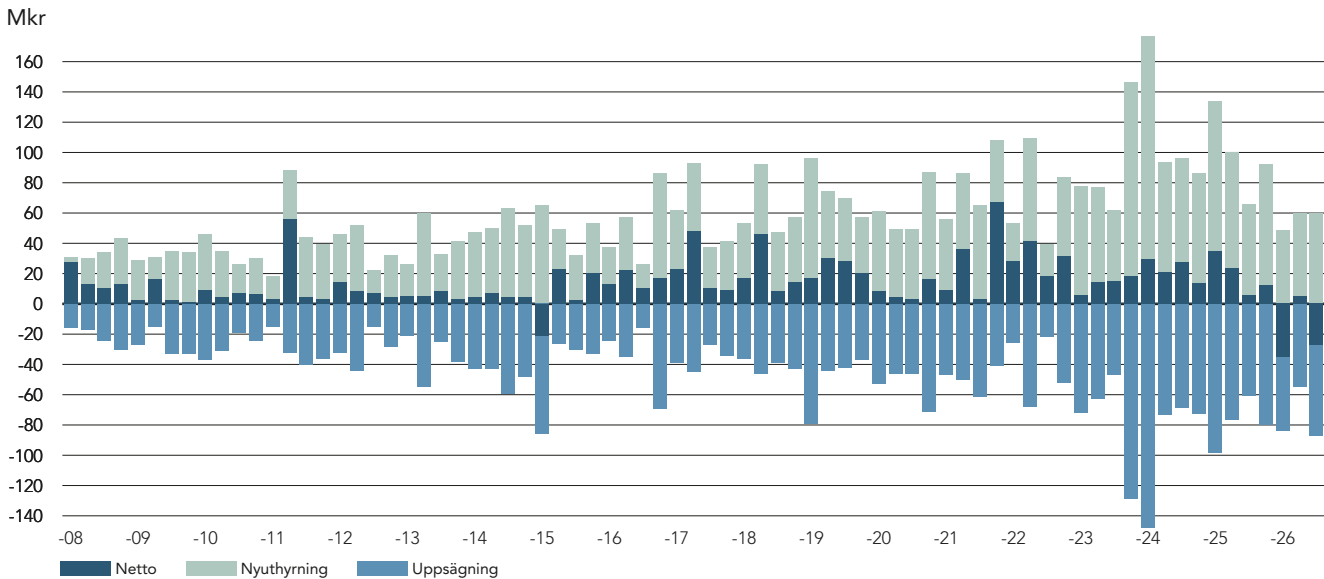
Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 89 procent (90). Den något lägre uthyrningsgraden beror huvudsakligen på att fastigheterna Bläckhorner 1 i Malmö och Posthorner 1 i Lund nu ingår i förvaltningsportföljen.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 179 Mkr (300). Periodens uppsägningar har uppgått till 236 Mkr (235). Detta innebär en nettouthyrning om -57 Mkr (65).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 september 2026



Nettouthyrning, kvartalsvis



Tio största hyresgästerna 30 september 2026

19 %

av hyresintäkterna kommer från de tio största hyresgästerna

22 %

av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster

- Byggningsstyrelsen
- Choice Hotels
- Försäkringskassan
- Helsingborgs stad
- Lunds universitet
- Malmö stad
- Malmö universitet
- Novo Nordisk
- Region Skåne
- Trygg-Hansa

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader ökade med 62 Mkr till 971 Mkr (909). Bland driftskostnaderna har kostnaderna för snöröjning och uppvärmning ökat på grund av den ovanligt kalla vintern. Resterande ökning av fastighetskostnaderna är till största delen hänförligt till förvärvade och nybyggda fastigheter. Hyresför-lusterna uppgick till 5 Mkr (7). I kvartalshistoriken på sidan 21 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 2 513 Mkr (2 334) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (72). Valutakurseffekter har påverkat med -10 Mkr (-13).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 75 Mkr (65). Största delen av ökningen är hänförlig till transaktionskostnader i samband med förvärv.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -842 Mkr (-801), varav ränteintäkterna uppgick till 19 Mkr (17). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 861 Mkr (818). Tomträttsavgälder uppgick till 4 Mkr (3). Under perioden uppgick nettoflödet hänförliga till räntederivaten till -35 Mkr (+23). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,45 procent (3,29).

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 12 Mkr (17). Förvalt-ningsresultatet uppgick till 1 604 (1 482).

Resultat före skatt

Resultat före skatt, d.v.s. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 2 036 Mkr (1 810). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 49 Mkr (415). Föränd-rade marknadsräntor har inneburit värdeförändringar på derivat om 383 Mkr (-87), varav 390 Mkr (-72) är hänförliga till ränte-derivat och -7 Mkr (-15) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 1 539 Mkr (1 370). Den totala skatten uppgick till -497 Mkr (-440), varav aktuell skatt -46 Mkr (-46) och uppskjuten skatt -451 Mkr (-394).



Nyligen togs det första spadtaget för MilDefs nya tillbyggnad på Berga i Helsingborg. Cirka 2 300 kvadratmeter i grannfastigheten renoveras och anpassas, samtidigt som 3 500 kvadratmeter nyproduktion knyter samman byggnaderna. Tillsammans med MilDefs befintliga lokaler skapas en sammanhållen anläggning på 10 200 kvadratmeter.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 september 2026

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 september 2026. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 oktober 2026.

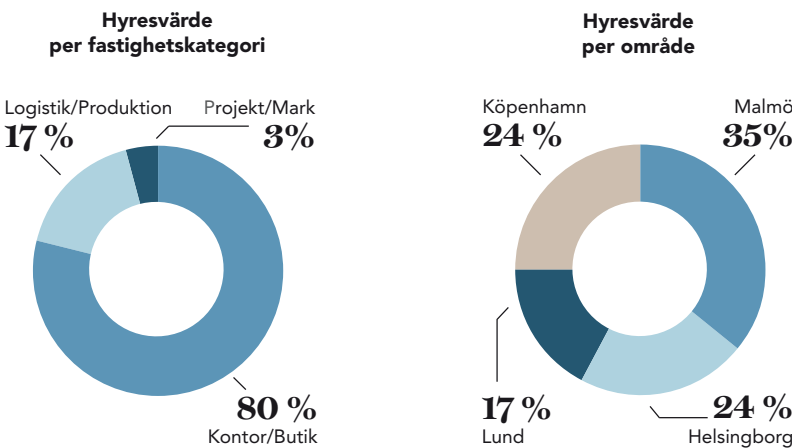
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för oktober 2026, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 september 2026 av 316 fastigheter (316) med en uthyrbar yta om 2 464 000 m² (2 429 000). 7 av fastigheterna (7) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 67 108 Mkr (64 414), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 5 216 Mkr (4 990) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 4 597 Mkr (4 405). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, med 2,5 procent i lika bestånd medan kontrakterade hyresintäkter ökade med 0,6 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 89 procent (91) och för logistik/produktion till 86 procent (88). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 80 procent respektive 17 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 3 403 Mkr (3 304) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 63 115 Mkr (59 581) innebär en aktuell direktavkastning om 5,4 procent (5,5). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,3 procent (5,4) för kontor/butik och 6,0 procent (6,2) för logistik/produktion.



Hyresutveckling

Hyresutveckling hela beståndet			
	2026-10-01, Mkr	2025-10-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	5 216	4 889	+6,7
Hyresintäkter	4 597	4 379	+5,0

Hyresutveckling lika bestånd*			
	2026-10-01, Mkr	2025-10-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 955	3 858	+2,5
Hyresintäkter	3 488	3 466	+0,6

*Exklusive projekt & mark samt exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter.

Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp							
Område	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/Produktion m²	Utbildning/vård m²	Övrigt m²	Totalt m²	Andel %
Malmö ¹⁾	391 383	39 307	189 742	53 727	19 512	693 670	28
Helsingborg ²⁾	221 733	75 838	350 307	44 014	37 736	729 628	30
Lund ³⁾	225 390	13 451	55 609	6 170	9 429	310 049	12
Köpenhamn ⁴⁾	517 330	8 410	138 893	23 947	42 208	730 788	30
Totalt	1 355 835	137 006	734 551	127 858	108 885	2 464 135	100
Andel, %	55	6	30	5	4		

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell

2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 kvm bostäder samt 24 286 kvm hotell

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/ Fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusén m²	Redovisat värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/m²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Driftöverskott inkl. fastighetsadmin., Mkr	Överskottsgrad, %	Driftöverskott exkl. fastighetsadmin., Mkr	Direktavkastn. exkl. fastighetsadmin., %
Malmö											
Kontor/Butik	56	497	21 150	1 538	3 097	88	1 353	997	74	1 053	5,0
Logistik/Produktion	32	173	2 834	241	1 391	93	223	169	75	180	6,3
Projekt/Mark	11	24	1 882	48	2 009	-	23	13	-	15	-
Malmö Totalt	99	694	25 866	1 827	2 634	88	1 599	1 179	74	1 248	4,8
Helsingborg											
Kontor/Butik	39	305	9 993	788	2 582	89	702	542	77	565	5,7
Logistik/Produktion	59	424	4 936	486	1 146	79	385	266	69	288	5,8
Projekt/Mark	8	-	46	0	-	-	0	0	-	0	-
Helsingborg Totalt	106	730	14 975	1 275	1 747	85	1 088	809	74	852	5,7
Lund											
Kontor/Butik	27	260	9 896	819	3 149	88	720	514	71	554	5,7
Logistik/Produktion	6	41	683	57	1 384	94	53	41	77	44	6,4
Projekt/Mark	14	9	778	18	1 999	-	18	16	-	17	-
Lund Totalt	47	310	11 357	894	2 883	89	791	572	72	614	5,4
Köpenhamn											
Kontor/Butik	51	587	12 616	1 040	1 772	92	957	620	65	659	5,2
Logistik/Produktion	9	61	1 006	78	1 276	99	77	59	77	61	6,0
Projekt/Mark	4	83	1 287	103	1 240	-	86	54	-	57	-
Köpenhamn Totalt	64	731	14 910	1 221	1 670	92	1 119	733	66	777	5,2
Totalt Wihlborgs	316	2 464	67 108	5 216	2 117	88	4 597	3 292	72	3 491	5,2
Totalt exkl Projekt/Mark	279	2 348	63 115	5 047	2 149	89	4 470	3 208	72	3 403	5,4

De 95 fastigheter som tillträdess den 1 oktober omfattas formellt inte av rapporten för perioden januari till september 2026. För att illustrera effekten av detta betydande förvärv kompletteras tabellen ovan med nedanstående beskrivning av den förvärvade portföljen. Intäkterna baseras på aviseringar för fjärde kvartalet och kostnaderna är estimerade utifrån historisk data.

Fastighetsportfölj pro forma per 1 oktober											
Förvärvade fastigheter, 1 oktober	95	635	13 320	1 125	1 773	83	930	649	70	700	5,3
Totalt Wihlborgs per 1 oktober	411	3 099	80 428	6 341	2 046	87	5 527	3 941	71	4 191	5,2

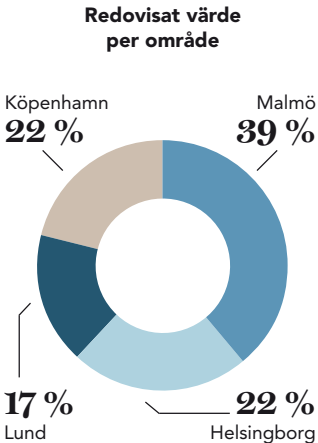
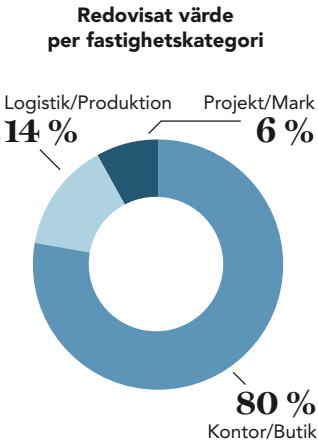
Värdeförändringar fastigheter

Vid värderingen per 30 september 2026 har samtliga fastigheter värderats internt. Värderingen har inneburit en värdeförändring om 49 Mkr (415). Sedan föregående årsskifte har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans och driftskostnadsutveckling varit i huvudsak oförändrade. Även tillämpade avkastningskrav har varit i stort oförändrade under perioden. Färdigställande av projekt har haft en viss positiv inverkan på värderingarna medan underhållsinvesteringar och vissa avflyttningsrisker påverkat negativt.

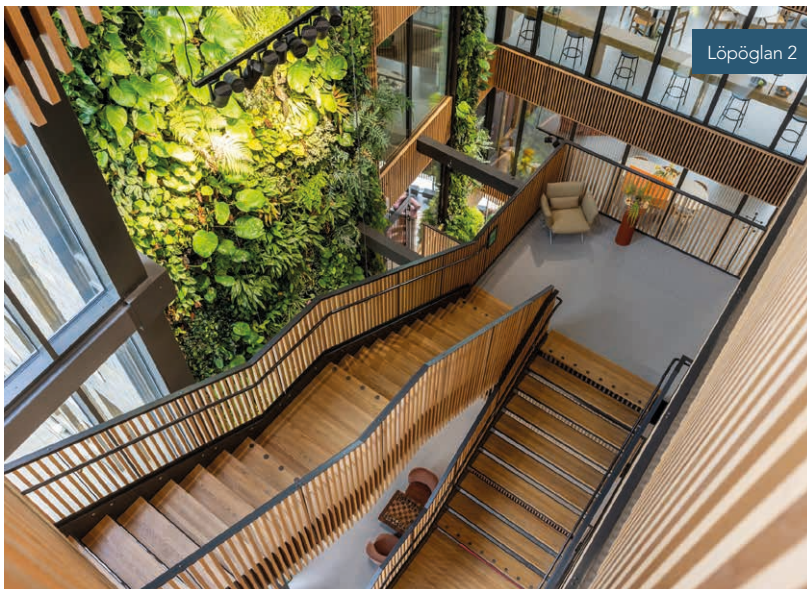
Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas 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 2025 sidorna 82-83 samt 106-108 finns en utförlig beskrivning av värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Per den 30 september 2026 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 67 108 Mkr (64 414).

Förändring av fastigheternas redovisade värde	
Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2026	64 414
Investeringar	1 458
Förvärv	534
Avyttringar	-4
Värdeförändring	49
Valutaomräkningar	657
Redovisat värde 30 september 2026	67 108



”Werket” (Skrovet 6) har genomgått en omfattande renovering efter att Saab lämnat fastigheten och har nio månader efter tomställning en uthyrningsgrad om 90 procent. Fortnox tecknade i augusti ett sjuårigt avtal om 3 700 kvadratmeter, vilket är en ökning med cirka 2 300 kvadratmeter jämfört med bolagets nuvarande lokaler. Även Media Evolution, Cloetta, advokatfirman Vici och Garba AI flyttar in i huset från hösten och framåt.



Löpöglan 2



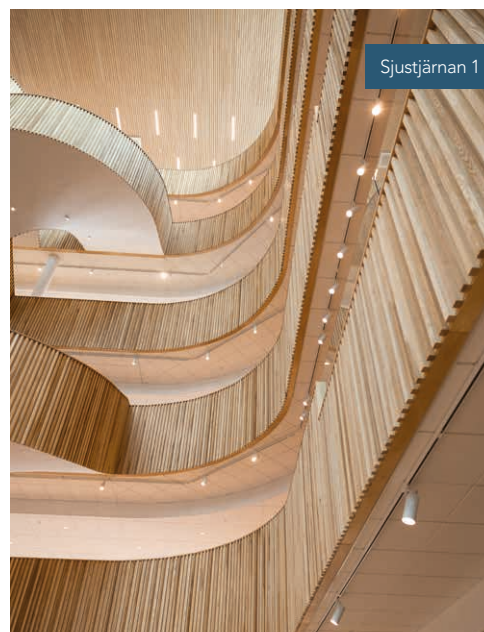
Jöns Petter Borg 9



Smygmaskan 1



Jeppe 1



Sjustjärnan 1



Gustav Adolf 13



Mässhallen 1 & 2

I juli godkändes Wihlborgs förvärv av Castellums bestånd i södra Sverige av Konkursverket och den 1 oktober ägde tillträdet rum.

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 1 458 Mkr (1 911). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 2 642 Mkr, varav 1 154 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 122 Mkr (263) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 496 Mkr (276) uppgick vid periodens utgång till 16 953 Mkr (2 903).

Pågående projekt >50 Mkr, urval 30 september 2026

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2026-09-30, Mkr
Surkålen 1	Logistik/Produktion	Lund	Q4 2026	14 500	100	260	202
Vätet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2027	2 300	40	82	8
Skrovet 6	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2027	11 000	90	149*	73
Kranen 7	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2027	2 900	100	136	26
Musköten 20	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q3 2027	10 200	100	97	8
Amphitrite 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2027	20 000	100	1 130	390
Sunnanå 12:26	Logistik/Produktion	Malmö	Q4 2027	4 000	30	87	7

*Exklusive mark



Kranen 7, Malmö (illustration)

Fastighetstransaktioner

Under det första kvartalet har Wihlborgs förvärvat alla kommersiella delar i projektet Caroline Hus i Carlsberg Byen i Köpenhamn för en köpeskilling om 370 MDKK.

I oktober har Wihlborgs tillträtt förvärvet av Castellums fastighetsbestånd i Skåne, omfattande 635 000 kvadratmeter i 95 fastigheter med ett fastighetsvärde om 13,3 miljarder kronor.

Preliminär köpeskilling uppgår till 9,4 miljarder kronor, efter avdrag för latent skatt med 25 procent motsvarande ett preliminärt belopp om 371 Mkr. Förvärvade nettotillgångar uppgår preliminärt till 8,3 miljarder kronor. Då förvärvet omfattar en fungerande organisation med anställda och operativa processer har förvärvet bedömts utgöra ett rörelseförvärv, vilket innebär en beräknad goodwill om 1,1 miljarder som i allt väsentligt motsvaras av uppskjuten skatt. Slutlig bedömd goodwill kan komma att påverkas av värderingen som kommer att göras vid tillträdet. Transaktionskostnader i samband med förvärvet har påverkat resultatet till och med 30 september med 6 Mkr.

Fastigheterna förväntas initialt från och med tillträdet generera ett årligt hyresvärde på 1 125 Mkr och ett driftsnetto före fastighetsadministration på 700 Mkr med en uthyrningsgrad om 83 procent. Detta motsvarar en initial avkastning på 5,3 procent, vilket är i linje med Wihlborgs befintliga bestånd på samma marknad. Den genomsnittliga hyrestiden uppgår till 3,6 år. Wihlborgs har säkerställt finansiering av förvärvet via banklån. Förvärvet förväntas initialt medföra en belåningsgrad om 59 procent. Castellum har 48 medarbetare som omfattas av affären. En lista på samtliga fastigheter som berörs av förvärvet finns bilagt till pressmeddelandet från den 25 juni.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari–september 2026						
Kvartal	Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, m²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2026, Mkr ¹
Förvärv						
1	Caroline Hus	Köpenhamn	Kontor/Butik	10 300		
Förvärv totalt 2026					534	16
Försäljningar						
1	Del av Kranen 5	Malmö	Projekt/Mark	-		
Försäljningar totalt 2026					4	0

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.

Hållbarhet

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.

Vätet 1 först med certifieringar för ombyggnad enligt Miljöbyggnad 4.0 och NollCO2

Att utveckla och förädla befintliga fastigheter genom om- och tillbyggnader är en del av Wihlborgs affärsmodell, parallellt med nyproduktion, och att minska klimatpåverkan från projektverksamhet är ett prioriterat område.

Wihlborgs om- och tillbyggnadsprojekt Vätet 1 på Ideon i Lund är det första projektet i Sverige att klara preliminär certifiering både enligt Miljöbyggnad Ombyggnad 4.0 och NollCO2 för om- och tillbyggnadsprojekt, två av SGBC:s senast utvecklade certifieringar med höga krav på miljöprestanda och låg klimatpåverkan.



Scanna QR-koden för att läsa mer om ombyggnationen av Vätet 1 (Beta 1-2) på Ideon i Lund

Vätet 1 som uppfördes under 1980- och 90-talen, har byggts om och till för att skapa moderna kontorslokaler. Genom att bevara den befintliga byggnaden och framför allt dess stomme har resursanvändningen minskat betydligt jämfört med om byggnaden hade rivits och ersatts med en ny. Samtidigt har tekniska installationer, material och funktioner uppgraderats för att möta dagens krav på energiprestanda, komfort och arbetsmiljö.

NollCO2-certifieringen fokuserar på byggnadens klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. För en NollCO2-certifiering av om- och tillbyggnadsprojekt krävs att klimatpåverkan från de delar som byggs om är minst 30 procent lägre än i ett standardutförande, samtidigt som energiprestanda och övriga funktionskrav ska uppfyllas. Kvarvarande klimatpåverkan ska balanseras med klimatåtgärder för att nå nettonoll.

Inom Miljöbyggnad Ombyggnad har Vätet 1 uppnått Guld, den högsta nivån. Certifieringen ställer höga krav på bland annat energi, klimatpåverkan, inomhusmiljö och cirkularitet.

Topplacering i internationell ESG-utvärdering

Wihlborgs placerar sig återigen bland de bäst presterande bolagen i sin kategori i den internationella ESG-utvärderingen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). I årets bedömning hamnar Wihlborgs på plats 3 av 21 bland diversifierade noterade fastighetsbolag i Europa och förbättrar resultatet i antal poäng jämfört med föregående år.

GRESB är en internationell utvärdering av fastighetsbolags och fastighetsfonders hållbarhetsarbete och används av investerare som underlag för att bedöma verksamhetens hållbarhetsarbete. Bedömningen omfattar både hur hållbarhetsarbetet styrs och integreras i verksamheten och den faktiska prestationen i fastighetsbeståndet inom såväl förvaltning ("Standing investment") som projektutveckling ("Development").

Inom förvaltning uppgår Wihlborgs resultat till 90,7 poäng (89,6), jämfört med genomsnittet för alla deltagande bolag på 80,9. Inom projektutveckling ökar resultatet till 95,8 poäng (93,0), jämfört med genomsnittet på 86,2. Resultatet visar på en fortsatt stark position och ger samtidigt ett underlag för att följa utvecklingen över tid och identifiera områden där bolagets hållbarhetsarbete kan stärkas ytterligare.

Kvartalets resultat

Energianvändning

Wihlborgs strävar ständigt efter att förbättra beståndets energiintensitet genom löpande driftoptimering och riktade energieffektiviseringsåtgärder. Under kvartalet ökade den totala energianvändningen något, samtidigt som energiintensiteten minskade jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Minskningen speglar att den tillkommande ytan har en lägre energianvändning per kvadratmeter än beståndet som helhet.

Under kvartalet driftsattes en solcellsanläggning på Tomaten 1 i Lund och en anläggning installerades på Vasekær 10-12 i Köpenhamn. Vid periodens slut uppgick total installerad solcellskapacitet till 9 338 kWp (8 469). Under kvartalet genererade solcellsanläggningarna totalt 2 556 MWh, motsvarande 19 procent av beståndets totala behov av fastighetsel.

Koldioxidutsläpp

Kvartalets utsläpp inom fastighetsdriften (Scope 1 och 2) uppgick till 0,10 kg CO₂e/m² (0,21). Periodens utsläpp uppgick till 0,57 kg CO₂e/m² (0,78). Förändringen beror framför allt på lägre utsläpp från köldmedialäckage jämfört med motsvarande period föregående år.

Arbetet med att ersätta köldmedia med högt GWP-värde fortsätter. Under kvartalet har konventionell köldmedia bortkonverterats från fem anläggningar. Ett exempel är Sufflören 4 i Malmö där köldmedia motsvarande 83,8 ton CO₂e bortkonverterats och ersatts med propan.

Certifieringar

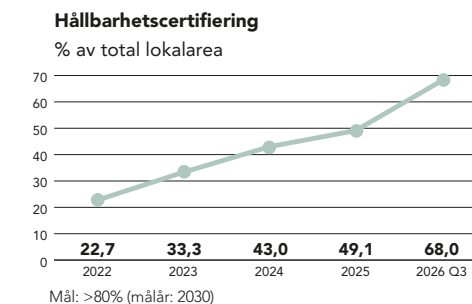
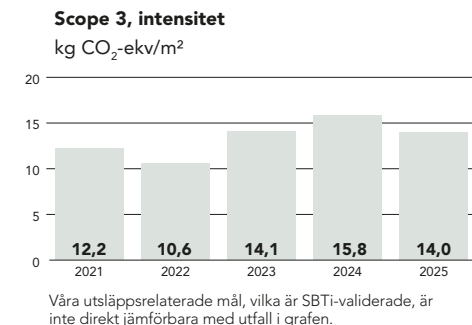
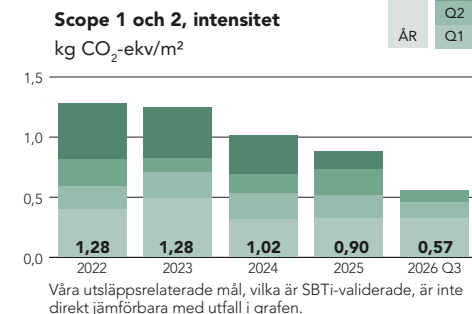
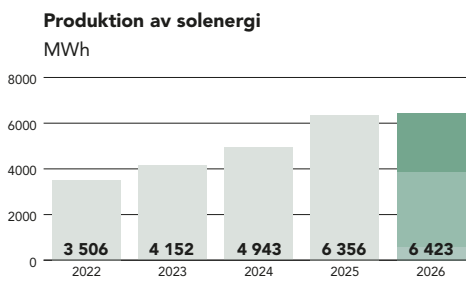
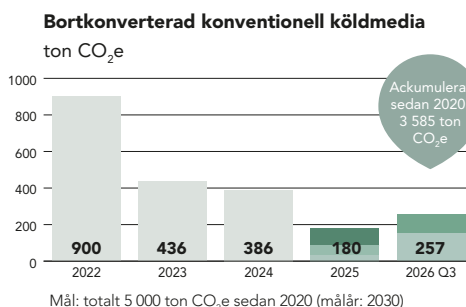
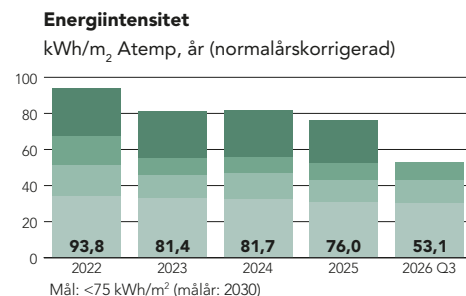
Vid periodens utgång var 68 procent av Wihlborgs totala fastighetsyta certifierad, vilket är en ökning med 20 procentenheter jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år. I det svenska beståndet uppgick andel certifierad kontorsyta till 95 procent. Antalet certifikat uppgick till totalt 179 (131).

Under kvartalet har åtta nya certifikat erhållits. Sex av dessa avser befintliga fastigheter, en avser nybyggnationen Tomaten 1 etapp två, som certifierats enligt Miljöbyggnad nivå Guld, och en avser ombyggnationen på Vätet 1 i Lund.

Nyckeltal - Miljö	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025/26 okt-sep	2025 jan-dec
Energi				
Energiintensitet, normalårskorrigerad, kWh/m ² Atemp	8,7	9,0	75,2	76,0
Total energianvändning, normalårskorrigerad, MWh ¹	21 954	21 861	187 116	191 146
-varav uppvärmning	6 363	6 417	137 970	140 752
-varav kyla	4 907	5 415	10 547	10 945
-varav fastighetsel	10 685	10 029	38 599	39 449
Total energianvändning, faktisk, MWh	22 351	22 914	193 329	181 145
Solenergi, producerad, MWh	2 556	2 039	6 677	6 356
Solenergi, installerad kapacitet, MWp	9,3	8,5	9,3	8,8
Utsläpp				
Scope 1-intensitet, kg CO ₂ e/m ² LOA	0,02	0,11	0,14	0,24
Scope 2-intensitet, marknadsbaserad, kg CO ₂ e/m ² LOA	0,08	0,10	0,65	0,61
Scope 2-intensitet, platsbaserad, kg CO ₂ e/m ² LOA	0,41	0,47	4,59	4,76
Scope 1 & 2-intensitet, marknadsbaserad, kg CO ₂ e/m ² LOA	0,10	0,21	0,79	0,90
-varav Sverige	0,09	0,15	0,21	0,24
Bortkonverterad köldmedia, ack. sedan år 2020, ton CO ₂ e	105	0,4	3 585	3 328
Scope 3-intensitet, kg CO ₂ e/m ² LOA	-	-	-	14,0
Scope 3-intensitet nyproduktion, kg CO ₂ e/m ² BTA	-	218	204	208
Övrigt				
Vattenanvändningsintensitet, m ³ /m ² LOA	0,05	0,06	0,22	0,21
Nyckeltal - Socialt				
Sjukfrånvaro, lång- och korttidsfrånvaro, %	-	-	-	2,1
Jämställdhet i koncernen, % kvinnor/% män	-	-	-	39/61
ESG-utvärdering av strategiska leverantörer, % godkända	91	89	91	88
Utökade arbetsplatskontroller, antal	3	0	12	19
Sponsring med samhällsinriktning (Sverige), %	-	-	-	54
Medarbetare förtroendeindex (GPTW, Sverige), %	-	-	-	90
Kunders lojalitetsindex (NKI, Sverige), %	-	-	-	82
Nyckeltal - Bolagsstyrning				
Andel certifierad area, kontor, Sverige, %	94,8	94,0	94,8	93,7
Total certifierad area, m ² LOA	1 676 736	1 165 112	1 676 736	1 197 588
Andel certifierad area, % av total lokalarea	68,0	48,5	68,0	49,1
Hållbarhetscertifikat, antal	179	131	179	141
Andel regionala leverantörer (Sverige), % ²	99	-	99	99
CDP, betyg	-	-	-	A-
GRESB, poäng	90,7	-	90,7	89,6
Taxonomiförenlig omsättning, %	-	-	-	42
Taxonomiförenliga kapitalutgifter, %	-	-	-	53
Taxonomiförenliga driftsutgifter, %	-	-	-	36

1) Varav all värme är normalårskorrigerad och svensk fjärrkyla är normalårskorrigerad.

2) Baserat på inköpsvolym från ramavtalade leverantörer.



Erkännanden inom ESG

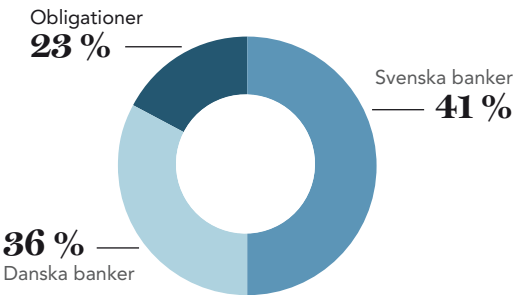


Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september 2026 till 24 932 Mkr (24 311) efter det att utdelning om 1 015 Mkr utbetalats under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 36,2 procent (36,9).

Finansiering, september 2026

Total skuld: 35,2 Mdkr



Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 30 september uppgick till 35 231 Mkr (33 250) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,45 procent (3,29).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 35,2 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 52,5 procent (51,6) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 30 september 2026 till 2,5 år (2,7). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 4,9 år (4,7). 23 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden.

Ränte- och låneförfallstruktur 30 september 2026				
Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2026	7 530	3,37	450	450
2027	8 803	3,41	20 488	7 890
2028	4 161	3,61	14 342	11 442
2029	4 409	3,36	5 233	3 778
2030	3 308	3,29	2 027	2 027
>2030	7 019	3,23	9 643	9 643
Totalt	35 231	3,37	52 184	35 231

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

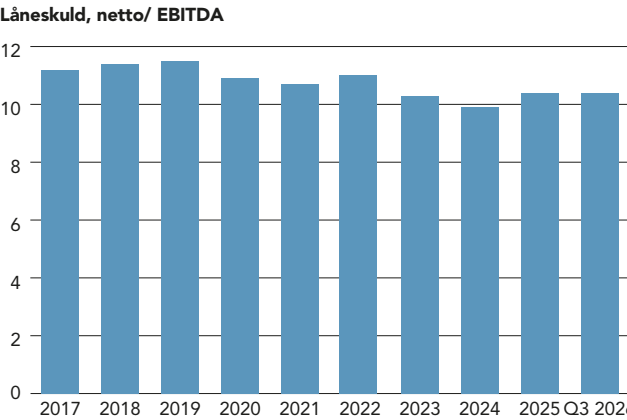
Räntederivatportfölj 30 september 2026		
Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2026	376	1,00
2027	2 761	2,38
2028	3 661	2,54
2029	4 409	2,32
2030	3 409	2,25
>2030	5 409	2,56
Totalt	20 027	2,40

Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett ökat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till 432 Mkr (42).

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 2025 för värderingsmetodik räntederivat.

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till rullande 12-månaders rörelseresultat uppgick till 10,6 gånger (10,4).



Den 1 oktober tillträdde Charlotte Norell som ny regionchef i Helsingborg och som medlem i Wihlborgs koncernledning. Charlotte Norell har en bakgrund inom värdering, analys, transaktioner och strategi från bland annat Croisette och Castellum.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 227 (225) vid periodens slut, varav 62 (63) inom fastighetservice.

Av heltidstjänsterna finns 90 (89) tjänster i Malmö, 33 (34) i Helsingborg, 31 (31) i Lund och 73 (71) i Köpenhamn. Medelåldern är 45 år och andelen kvinnor uppgår till 39 procent (39).

Moderbolaget

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

Moderbolaget har under perioden investerat 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 2025 på sidorna 108-109 finns en beskrivning av andelar i joint ventures samt innehav i gemensamma verksamheter.

Största ägare i Wihlborgs

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

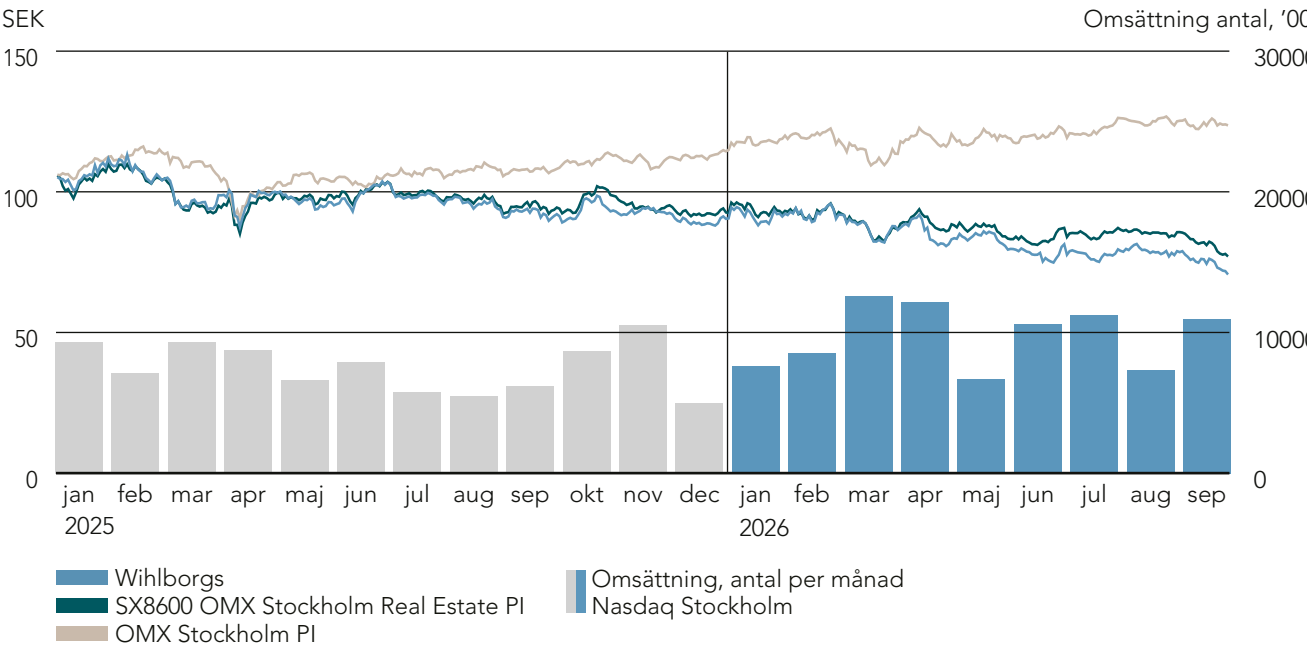
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 32 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 34 000.

Största ägarna i Wihlborgs 30 september 2026

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 008	11,1%
Swedbank Robur fonder	18 583	6,0%
SEB Investment Management	15 102	4,9%
Länsförsäkringar fondförvaltning	14 051	4,6%
Tredje AP-fonden	6 975	2,3%
Handelsbanken fonder	6 768	2,2%
Fjärde AP-fonden	6 010	2,0%
Nordea fonder	4 939	1,6%
Lannebo fonder	4 790	1,6%
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 707	1,5%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	93 747	30,5%
Övriga aktieägare registrerade utomlands	97 747	31,8%
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0%

Kursutveckling

2025-01-01 – 2026-09-30



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

I årsredovisningen för 2025 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 2025

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 2026 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.

Revisorns granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum, och som återfinns på sidorna 1-13 och 16-25 i detta dokument. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig

Händelser efter balansdagens slut

Den 1 oktober har Wihlborgs tillträtt förvärvet av Castellums fastighetsbestånd i Skåne, omfattande 635 000 kvadratmeter i 95 fastigheter med ett fastighetsvärde om 13,3 miljarder kronor.

Malmö den 21 oktober 2026

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Ulrika Hallengren, vd

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

granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 21 oktober 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Carlsvi

Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag						
Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	okt-sep 2025/2026	jan-dec 2025
Hyesintäkter	1 160	1 101	3 484	3 243	4 595	4 354
Driftskostnader	-142	-141	-477	-447	-646	-616
Reparation och underhåll	-37	-35	-104	-98	-151	-145
Fastighetsskatt	-86	-92	-245	-233	-316	-304
Fastighetsadministration	-47	-43	-145	-131	-196	-182
Summa fastighetskostnader	-312	-311	-971	-909	-1 309	-1 247
Driftsöverskott	848	790	2 513	2 334	3 286	3 107
Central administration	-25	-23	-75	-65	-97	-87
Ränteintäkter	5	6	19	17	24	22
Räntekostnader	-307	-283	-861	-818	-1 133	-1 090
Tomträttsavgälder	-2	-1	-4	-3	-5	-4
Resultatandel i joint ventures	7	6	12	17	85	90
Förvaltningsresultat	527	495	1 604	1 482	2 160	2 038
Värdeförändring fastigheter	21	103	49	415	493	859
Värdeförändring derivat	350	35	383	-87	471	1
Resultat före skatt	898	633	2 036	1 810	3 124	2 898
Aktuell skatt	-15	-10	-46	-46	-44	-44
Uppskjuten skatt	-194	-136	-451	-394	-691	-634
Periodens resultat ¹⁾	689	487	1 539	1 370	2 389	2 220
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²⁾						
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	193	-11	292	-212	162	-342
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-154	9	-225	197	-117	305
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	22	-1	30	-29	15	-44
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	61	-3	97	-44	60	-82
Summa totalresultat för perioden/året ¹⁾	750	484	1 636	1 326	2 449	2 138
Resultat per aktie ²⁾	2,24	1,58	5,01	4,46	7,77	7,22
Antal aktier vid periodens slut, tusentals	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusentals	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427

1) Hela resultatet/totalresultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.
2) Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnitt under perioden. Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra potentiella stamaktier att beakta.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag			
Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	67 108	63 457	64 414
Nyttjanderättstillgångar	159	162	161
Övriga anläggningstillgångar	583	499	564
Derivat	451	165	196
Kortfristiga fordringar	374	370	299
Likvida medel	122	260	263
Summa tillgångar	68 797	64 913	65 897
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24 932	23 498	24 311
Uppskjuten skatteskuld	6 731	6 037	6 276
Låneskulder	35 231	33 179	33 250
Leasingskuld	159	162	161
Derivat	19	213	154
Övriga långfristiga skulder	119	79	80
Övriga kortfristiga skulder	1 606	1 745	1 665
Summa eget kapital och skulder	68 797	64 913	65 897
Förändringar i eget kapital för koncernen			
Mkr	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Totalt eget kapital vid periodens början	24 311	23 156	23 156
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	24 311	23 156	23 156
Lämnad utdelning*	-1 015	-984	-984
Periodens resultat	1 539	1 370	2 220
Övrigt totalresultat	97	-44	-82
Totalt eget kapital vid periodens slut	24 932	23 498	24 311

*Samtliga aktier är stamaktier

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag					
Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	849	790	2 513	2 334	3 107
Central administration	-25	-23	-75	-65	-87
Ej kassaflödespåverkande poster	0	3	4	6	7
Erhållen ränta	3	4	18	12	22
Betald ränta	-304	-328	-894	-811	-1 052
Betald inkomstskatt	0	-1	-34	-47	-43
Förändring rörelsefordringar	20	-40	37	22	10
Förändring rörelseskulder	9	278	-175	241	217
Kassaflöde löpande verksamheten	552	683	1 394	1 692	2 181
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	0	-25	-534	-2 577	-2 604
Investeringar i befintliga fastigheter	-416	-646	-1 458	-1 911	-2 738
Avyttring av fastigheter	0	100	4	114	156
Förändring övriga anläggningstillgångar	-3	20	-8	-15	-10
Kassaflöde investeringsverksamheten	-419	-551	-1 996	-4 389	-5 196
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	0	0	-1 015	-984	-984
Nya lån	1 130	8 523	7 309	13 939	14 693
Amortering lån	-1 985	-8 605	-5 873	-10 420	-10 855
Förändring andra långfristiga skulder	18	-22	40	10	12
Kassaflöde finansieringsverksamheten	-837	-104	461	2 545	2 866
Periodens kassaflöde	-704	28	-141	-152	-149
Likvida medel vid periodens början	828	232	263	412	412
Valutaeffekt likvida medel	-2	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	122	260	122	260	263

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen								
Mkr	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Hyresintäkter	1 160	1 174	1 150	1 111	1 101	1 097	1 045	1 059
Driftskostnader	-142	-143	-192	-169	-141	-136	-170	-156
Reparation och underhåll	-37	-35	-32	-47	-35	-30	-33	-35
Fastighetsskatt	-86	-80	-79	-71	-92	-74	-67	-70
Fastighetsadministration	-47	-51	-47	-51	-43	-44	-44	-46
Driftsöverskott	848	864	800	773	790	813	731	752
Förvaltningsresultat	527	556	520	556	495	524	463	452
Periodens resultat	689	301	548	850	487	452	431	860
Överskottsgrad, %	73,1	73,6	69,6	69,6	71,8	74,1	70,0	71,0
Direktavkastning, %	5,2	5,4	5,1	5,0	5,2	5,4	5,0	5,2
Soliditet, %	36,2	35,4	36,8	36,9	36,2	35,8	38,8	38,1
Räntabilitet på eget kapital, %	11,4	5,1	9,1	14,3	8,5	8,0	7,4	15,1
Resultat per aktie, kr	2,24	0,98	1,78	2,76	1,58	1,47	1,40	2,80
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,71	1,81	1,69	1,81	1,61	1,70	1,51	1,47
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,79	2,00	0,74	1,59	2,22	1,63	1,65	1,48
EPRA NRV per aktie, kr	101,59	99,66	101,14	99,36	96,23	94,35	95,08	93,58
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	69,5	75,5	85,1	91,8	95,7	108,4	103,9	112,0
Redovisat fastighetsvärde	67 108	66 226	65 642	64 414	63 457	62 731	59 126	59 168
Eget kapital	24 932	24 182	24 883	24 311	23 498	23 014	23 521	23 156
Balansomslutning	68 797	68 405	67 587	65 897	64 913	64 333	60 663	60 751

Se definitioner av nyckeltal på sidan 26.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag			
Mkr	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Intäkter	198	183	249
Kostnader	-192	-179	-243
Rörelseresultat	6	4	6
Finansiella intäkter	2 036	1 640	1 920
Finansiella kostnader	-916	-799	-973
Resultat efter finansiella poster	1 126	845	953
Bokslutsdispositioner	–	–	-215
Skatt	-80	10	-31
Periodens resultat	1 046	855	707

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag			
Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Andelar i koncernföretag	10 757	10 700	10 757
Fordringar hos koncernföretag	24 048	22 888	23 182
Derivat	451	165	196
Övriga tillgångar	313	344	302
Kassa och bank	6	114	142
Summa tillgångar	35 575	34 211	34 579
Eget kapital	5 992	6 107	5 960
Skulder till kreditinstitut	26 500	25 505	25 702
Derivat	19	213	154
Skulder till koncernföretag	2 859	2 271	2 607
Övriga skulder	205	115	156
Summa eget kapital och skulder	35 575	34 211	34 579

Segmentsrapportering för koncernen januari-september										
Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Hysesintäkter, exkl tillägg	1 089	1 035	774	730	528	486	708	649	3 099	2 900
Serviceintäkter	115	104	67	57	65	62	138	120	385	343
Hysesintäkter	1 204	1 139	841	787	593	548	846	769	3 484	3 243
Fastighetskostnader	-304	-278	-208	-193	-166	-160	-294	-278	-971	-909
Driftsöverskott	900	861	634	594	427	388	552	491	2 513	2 334
Tomrättsavgäld	0	0	-4	-3	0	0	0	0	-4	-3
Värdeförändring fastigheter	63	137	25	162	12	9	-52	106	48	415
Summa	964	998	655	753	438	397	501	598	2 557	2 746
Poster ej fördelade per segment										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-75	-65
Räntenetto exkl tomrättsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-842	-801
Resultatandel i andra bolag	-	-	-	-	-	-	-	-	12	17
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	383	-87
Resultat före skatt									2 035	1 810
Marknadsvärde fastigheter	25 866	25 122	14 975	14 531	11 357	10 665	14 910	13 139	67 108	63 457

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 2025 sid 45-67. I hyresintäkter, exkl tillägg, ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index, tilläggsdebiteringar för investeringar samt fastighetsskatter. I serviceintäkterna ingår all annan tilläggsdebitering såsom till exempel el, värme, vatten och service till hyresgästerna.



Koncernens nyckeltal				
Mkr	jan-sep 2026	jan-sep 2025	okt-sep 2025/2026	jan-dec 2025
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	8,3	7,8	9,9	9,4
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,7	6,5	6,5	7,2
Soliditet, %	36,2	36,2	36,2	36,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,9	2,9
Belåningsgrad fastigheter, %	52,5	52,3	52,5	51,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	5,01	4,46	7,77	7,22
Resultat före skatt per aktie, kr	6,62	5,89	10,16	9,43
P/E-tal I, ggr	10,6	15,5	9,1	12,6
P/E-tal II, ggr	11,1	15,9	11,1	15,5
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	4,53	5,50	6,12	7,09
Börskurs per aktie, kr	70,60	92,05	70,60	91,25
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,30
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	3,6
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	-9,9
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

	jan-sep 2026	jan-sep 2025	okt-sep 2025/2026	jan-dec 2025
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	316	317	316	316
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	67 108	63 457	67 108	64 414
Estimerad direktavkastning, % - alla fastigheter	4,9	5,0	4,9	4,9
Estimerad direktavkastning, % - exkl projektfast.	5,1	5,3	5,1	5,2
Uthyrbar yta, kvm	2 464 294	2 403 832	2 464 294	2 428 634
Hyresvärde, kr per kvm	2 117	2 034	2 117	2 055
Driftsöverskott, kr per kvm	1 336	1 316	1 336	1 296
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	88	90	88	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfast.	89	90	89	90
Estimerad överskottsgrad, %	72	72	72	71
EPRA				
EPRA EPS, kr	4,78	4,35	6,31	5,89
EPRA NDV per aktie, kr	81,10	76,43	81,10	79,08
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	101,59	96,23	101,59	99,36
EPRA LTV (Konsoliderad belåningsgrad), %	54,1	54,2	54,1	53,3
EPRA NIY, %	5,0	5,3	5,0	5,2
EPRA topped-up-NIY, %	5,1	5,4	5,1	5,3
EPRA Vakansgrad, %	11,2	9,3	11,2	9,5
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %	0,7	-0,9	0,7	0,8
EPRA Capital Expenditure	1 992	4 488	2 845	5 342
Medarbetare				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	227	225	227	225



Ystad Summit kan liknas vid Skånes Almedalen och samlar i början av september aktörer från näringsliv, offentlig sektor och akademi. Wihlborgs arrangerade ett samtal om framgångsfaktorer för att innovation ska bli verklighet, tillsammans med innovationsplattformarna Media Evolution och Medeon i Malmö, Amyna på Ideon Science Park i Lund och Hetch i Helsingborg.



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 2026 innebar 8,27 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	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	1 539	1 370	2 220
Omräknat till helårssiffror	2 052	1 827	2 220
Eget kapital, IB	24 311	23 156	23 156
Eget kapital, UB	24 932	23 498	24 311
Genomsnittligt eget kapital	24 622	23 327	23 734
Räntabilitet på eget kapital, %	8,3	7,8	9,4
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	2 036	1 810	2 898
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	478	905	1 089
Summa	2 514	2 715	3 987
Omräknat till helårssiffror	3 352	3 620	3 987
Balansomslutning, IB	65 897	60 751	60 751
Balansomslutning, UB	68 797	64 913	65 897
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-8 021	-7 139	-7 139
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-8 456	-7 861	-8 021
Genomsnittligt sysselsatt kapital	59 109	55 332	55 744
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,7	6,5	7,2
Soliditet			
Eget Kapital	24 932	23 498	24 311
Balansomslutning	68 797	64 913	65 897
Soliditet, %	36,2	36,2	36,9
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	1 604	1 482	2 038
Räntekostnader (inkl tomträttsavg.)	864	821	1094
Summa	2 469	2 303	3 132
Räntekostnader	864	821	1 094
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,9

	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	35 231	33 179	33 250
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	67 108	63 457	64 414
Belåningsgrad fastigheter, %	52,5	52,3	51,6
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	35 390	33 341	33 411
Eget kapital	24 932	23 498	24 311
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4
Resultat per aktie			
Periodens resultat	1 539	1 370	2 220
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	5,01	4,46	7,22
Resultat före skatt per aktie			
Resultat före skatt	2 036	1 810	2 898
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	6,62	5,89	9,43
Aktiens direktavkastning			
Föreslagen utdelning,kr	-	-	3,30
Börskurs vid årets slut	-	-	91,25
Aktiens direktavkastning,%	-	-	3,6
Aktiens totalavkastning			
Börskurs vid årets början	-	-	104,80
Börskurs vid årets slut	-	-	91,25
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	-13,55
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	3,20
Aktiens totalavkastning,%	-	-	-9,9
P/E-tal I			
Börskurs vid periodens slut	70,60	92,05	91,25
Resultat per aktie	5,01	4,46	7,22
Omräknat till helårssiffror	6,67	5,94	7,22
P/E tal I, ggr	10,6	15,5	12,6
P/E-tal II			
Börskurs vid periodens slut	70,60	92,05	91,25
EPRA EPS, kr	4,78	4,35	5,89
Omräknat till helårssiffror per aktie	6,37	5,80	5,89
P/E tal II, ggr	11,1	15,9	15,5

	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr			
Kassaflöde löpande verksamheten	1 394	1 692	2 181
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,53	5,50	7,09
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat, exkl värdeförändring fastighet JV	1 604	1 482	1 970
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-958	-789	-1 344
Skattepliktigt förvaltningsresultat	646	693	626
Aktuell skatt på dito	-136	-145	-160
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 468	1 337	1 810
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA EPS, kr	4,78	4,35	5,89
EPRA NDV per aktie			
Eget kapital	24 932	23 498	24 311
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NDV per aktie, kr	81,10	76,43	79,08
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)			
Eget Kapital	24 932	23 498	24 311
Uppskjuten skatteskuld	6 731	6 037	6 276
Derivat	-432	48	-42
Summa	31 231	29 583	30 545
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	101,59	96,23	99,36
EPRA LTV			
Låneskulder* koncern	35 287	33 236	33 340
Låneskulder*, andel från joint ventures	966	976	1 002
Nettoskuld koncern	1 181	1 283	1 250
Nettofordran, andel från joint ventures	-232	-89	-218
Summa	37 202	35 407	35 375
Avgår:			
Likvida medel, koncern	-122	-260	-263
Likvida medel, andel joint ventures	-63	-68	-65
Nettoskuld	37 017	35 078	35 047
Förvaltningsfastigheter, koncern	67 108	63 457	64 414
Förvaltningsfastigheter, andel joint ventures	1 339	1 289	1 364
Summa förvaltningsfastigheter	68 447	64 747	65 777
EPRA LTV, %	54,1	54,2	53,3

	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
EPRA NYI and "topped-up" NIY			
Förvaltningsfastigheter koncern	67 108	63 457	64 414
Förvaltningsfastigheter joint ventures	1 339	1 289	1 364
avgår projekt och mark	-3 993	-4 076	-4 832
Summa	64 454	60 670	60 946
Hyesintäkter exkl tillägg, inkl rabatter	3 810	3 780	3 764
Driftskostnader (exkl betalda via tillägg)	-577	-539	-578
Årligt nettoinflöde hyror	3 233	3 241	3 186
EPRA NIY, %	5,0	5,3	5,2
Tillkommer rabatter	49	53	67
Årligt nettoinflöde efter rabatter	3 282	3 294	3 253
EPRA "topped-up" NIY, %	5,1	5,4	5,3
EPRA Vakansgrad			
Bedömd marknadshyra vakanta lokaler	577	457	469
Hyesvärde, årsbasis, hela portföljen	5 162	4 894	4 917
EPRA vakansgrad, %	11,2	9,3	9,5
EPRA Hyresintäkt förändring identiskt bestånd			
Hyesintäkter idenstiskt bestånd innevarande period	3 604	3 424	3 372
Hyesintäkter idenstiskt bestånd föregående period	3 580	3 454	3 347
Förändring	24	-30	25
Förändring, %	0,7	-0,9	0,8
EPRA Capital Expenditure			
Förärv	534	2 577	2 604
Projekt- och utvecklingsfastigheter	557	766	1 115
Förvaltningsfastigheter:	878	1 120	1 589
- varav tillkommande yta	20	1	5
- varav underhåll och ombyggnationer	419	445	672
- varav hyresgästanpassningar	424	569	802
- varav övrigt	15	106	109
Ränta i projekt	23	26	34
Summa investeringar	1 992	4 489	5 342

* inklusive upplupen ränta

Definitioner

Wihlborgs presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS, som ett komplement för att underlätta utvärdering av bolagets prestation. Dessa mått är inte alltid jämförbara med andra företags och ska inte ses som en ersättning för IFRS-mått. Definitioner presenteras på denna sida

Finansiella nyckeltal

Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande. 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. 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 fastighetersnas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Räntebärande skulder inkluderar låneskulder, leasingskulder samt eventuella övriga räntebärande skulder. Nyckeltalet visar

relationen mellan lånat och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

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. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar avkastningen på fastighetsbeståndet utan hänsyn till kostnader för dess finansiering.

Låneskuld netto / rörelseresultat

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

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 säsongsvariationer.

P/E-tal II, ggr

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

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.

EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor dividerat med hyresvärdet på årsbasis för fastigheter som ej klassificerats som projekt/mark. Inkluderar andel av joint ventures.

EPRA Hyresintäkt förändring lika bestånd

Skillnaden mellan hyresintäkter, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, i lika bestånd vid periodens slut jämfört med samma tidpunkt ett år tidigare. Inklusive andel av joint ventures.

Fastighetsrelaterade nyckeltal*

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.

Hållbarhetsrelaterade definitioner

Normalårskorrigerad

Energianvändning justerad enligt SMHI Energi-Index samt Kyl-Index för att spegla energianvändningen under ett normalår.

Atemp

Arean av temperaturreglerade utrymmen avsedda att värmas till mer än 10 °C, begränsad av klimatskärmens insida.

Koldioxidekvivalent (CO₂e)

Mått på växthusgasutsläpp där utsläpp av olika växthusgaser omräknas till motsvarande mängd koldioxid utifrån respektive växthusgas GWP-värde (globala uppvärmningspotential).

Scope 1

Direkta växthusgasutsläpp från egen verksamhet, inklusive utsläpp från köldmedialäckage, gasanvändning och drivmedel till servicefordon.

Scope 2

Indirekta växthusgasutsläpp från inköpt energi i form av fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla.

Scope 3

Övriga indirekta utsläpp som uppstår i värdekedjan utanför den egna verksamheten, exempelvis från projektverksamhet, pendlingsresor och hyresgästers elanvändning.

Location-based

Redovisningsmetod för Scope 2-utsläpp baserad på den genomsnittliga energimixen i det geografiska nät där fastigheten är ansluten.

Market-based

Redovisningsmetod för Scope 2-utsläpp baserad på utsläpp förknippade med den energimix som köpts in enligt avtalsmässiga instrument, exempelvis ursprungsgarantier.

Scope 3-intensitet nyproduktion

Växthusgasutsläpp från avslutade nyproduktionsprojekt, uttryckt som kg CO₂e per m² BTA. Omfattar byggskedet (A1–A5) och baseras på projektspecifika klimatkalkyler.

Strategiska leverantörer

Leverantörer som utför arbete på och i Wihlborgs fastigheter. Här inräknas ramavtalsleverantörer och, från och med 1 januari 2026, leverantörer som arbetar i specifika projektavtal. Dessa leverantörer omfattas av en fördjupad uppföljning avseende ESG-relaterade krav.

Utökade arbetsplatskontroller

Kontroller utförda av oberoende tredje part som kompletterar ordinarie arbetsplatskontroller. Omfattar granskning av säkerhet och arbetsmiljö på arbetsplatsen samt kontroll av personer verksamma på arbetsplatsen.

*) Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer. Nyckeltalen är baserade på fastighetstabellen på sid 9. Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, baserat på kontraktstocken första dagen efter periodens slut.

Fyra skäl att investera i Wihlborgs

1 Region med starka drivkrafter

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 Affärsmodell byggd på koncentration

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 CO2-utsläpp.

4 Stabil tillväxt och finansiering

Wihlborgs har haft en stark tillväxt under många år och har höjt aktieutdelningen tjugo år i rad. Grunden för detta är vårt fokus på att kontinuerligt förbättra kassaflödet. Vårt starka driftsresultat i förhållande till vår belåning skapar en god finansiell stabilitet. Detta gör att vi kan ha en attraktiv portfölj av pågående och planerade projekt och kan fånga nya affärsmöjligheter när de kommer.

Kalender

Bokslutskommuniké 2026.....	16 februari 2027
Delårsrapport jan-mar 2027.....	26 april 2027
Årsstämma 2027.....	27 april 2027
Delårsrapport jan-jun 2027.....	6 juli 2027

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

Pressmeddelanden Q3 2026

Wihlborgs tecknar avtal på Berga i Helsingborg om totalt 3 500 kvadratmeter.....	3 september 2026
Wihlborgs anställer ny regionchef i Helsingborg.....	31 augusti 2026
Fortnox utökar hos Wihlborgs i Malmö.....	27 augusti 2026
Wihlborgs förvärv av Castellums bestånd i södra Sverige godkänns.....	28 juli 2026
Wihlborgs hyr ut 9 400 kvm till Weibel Scientific i Köpenhamnsområdet.....	7 juli 2026
Delårsrapport jan-jun 2026: Rekord i hyresintäkter och driftsöverskott.....	6 juli 2026

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 21 oktober kl. 07.00 CEST.

Kontaktpersoner

Ulrika Hallengren, vd

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

Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef

040-690 57 31, arvid.liepe@wihlborgs.se

Malmö – Huvudkontor

Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97, 201 20 Malmö
Besök: Dockplatsen 16
Telefon: 040-690 57 00

Helsingborg

Wihlborgs Fastigheter AB
Terminalgatan 1
252 78 Helsingborg
Telefon: 042-490 46 00

Lund

Wihlborgs Fastigheter AB
Ideon Science Park
Scheelevägen 17
223 70 Lund
Telefon: 046-590 62 00

Köpenhamn

Wihlborgs A/S
Vasekaer 12, 1. sal
DK-2730 Herlev, Danmark
Telefon: +45 396 161 57