



# Wihlborgs delårsrapport 2021 Januari–mars

---

## STABILITET OCH UTVECKLING SOM FUNDAMENT

---

Hysesintäkterna uppgick till 738 Mkr (781)

Driftsöverskottet uppgick till 509 Mkr (555)

Förvaltningsresultatet uppgick till 416 Mkr (460)

Periodens resultat uppgick till 478 Mkr (344), motsvarande ett resultat per aktie om 3,11 kr (2,24)

EPRA NRV ökade med 2 procent till 155,59 kr (152,44)

---

# Januari-mars 2021

Koncernens nyckeltal, Mkr	2021	2020
	jan-mar	jan-mar
Hysesintäkter	<b>738</b>	781
Driftsöverskott	<b>509</b>	555
Förvaltningsresultat	<b>416</b>	460
Värdeförändring fastigheter	<b>74</b>	59
Värdeförändring derivat	<b>97</b>	-92
Periodens resultat	<b>478</b>	344
Resultat per aktie, kr	<b>3,11</b>	2,24
Överskottsgrad, %	<b>69</b>	71
Soliditet, %	<b>41,5</b>	38,3
Uthyrningsgrad, %*	<b>90</b>	92
EPRA NRV per aktie, kr	<b>155,59</b>	143,77

\*) Exklusive Projekt & Mark.

HETCH är en techhub där startups, snabbväxande techbolag och etablerade företag kan bedriva forskning och utveckling i gemensamma lokaler. Verksamheten flyttade in på 2000 m<sup>2</sup> i Prisma (Ursula 1) i Helsingborg i slutet av 2020 och resterande 1 700 m<sup>2</sup> tillträdts i januari 2022.

# Innehåll

Vd-kommentar	04
Marknadskommentar	05
Intäkter, kostnader och resultat	06
Tillgångar	08
Skulder och eget kapital	12
Finansiella rapporter	15
Nyckeltal och definitioner	21

# Kalender

Delårsrapport jan–jun	12 juli 2021
Delårsrapport jan–sep	22 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	15 februari 2022

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

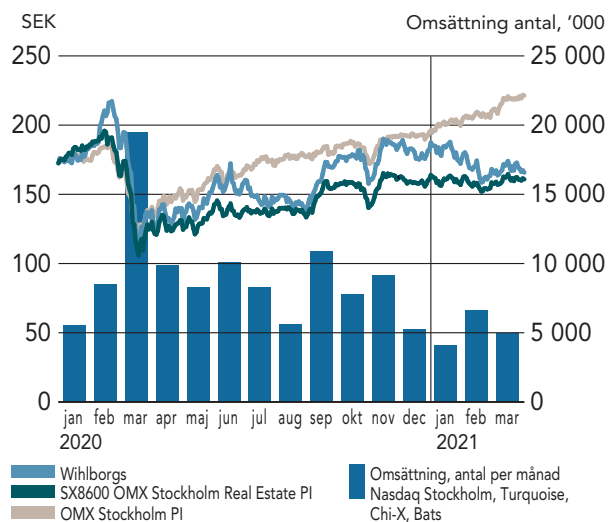
# Finansiella mål

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter
- Soliditet lägst 30 procent
- Räntetäckningsgrad minst 2,0
- Belåningsgrad högst 60 procent

Se sidan 19 för utfall

# Kursutveckling

200101–210331



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 nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den **27 april 2021 kl. 07.30 CET**.

## 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)

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. I Malmö, Helsingborg och Lund är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 46,7 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 3,3 miljarder kronor. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



# Vd-kommentar

Globalt präglades även det första kvartalet 2021 av pandemin. Men i takt med att vaccinationer kan genomföras och med statliga stödpaket i ryggen ökar förväntningarna på en återgång till ett mer normalt liv och till en högre ekonomisk aktivitet. Jag vill inte förringa de svårigheter som vissa branscher drabbats av, men jag måste ändå säga att jag är imponerad av hur många företag och organisationer snabbt anpassat sig till de rådande omständigheterna. Med stor kreativitet och ansträngning drivs verksamheter framåt på ett framgångsrikt sätt, vilket utgör grunden för de många goda dialoger vi har med våra kunder idag. Vi ser också en positiv hyresutveckling i vårt bestånd - nytecknade avtal är på en högre nivå än de uppsagda.

## **Betydelsen och upplevelsen av arbetsplatsen**

Det är också i den nära dialogen som vi tillsammans med våra hyresgäster tar oss an frågan om morgondagens behov. Mot den bakgrunden har vi genomfört en undersökning där vi med hjälp av AI kunnat analysera hur personer säger sig uppleva dagens arbetssituation jämfört med hur de faktiskt agerar. Bilden som undersökningen ger är tudelad på så vis att man uttrycker att distansarbete i stor utsträckning fungerar väl samtidigt som det förändrade beteendet visar på oro för fysisk och psykisk ohälsa, avsaknad av gemenskap och ökande behov av bekräftelse i arbetet. Det är fortfarande för tidigt att dra säkra slutsatser om hur människors arbetsätt kommer att förändras men vår övertygelse är att alla

arbetsgivare kommer att behöva anpassa sitt erbjudande till sina anställda för att kunna attrahera och behålla den bästa kompetensen. I det erbjudandet kommer upplevelsen och utformningen av kontoren vara en viktig pusselbit.

## **Uthålligt förvaltningsarbete och strategiska satsningar på framtiden**

Trots att beslutsfattande idag kan ta längre tid än vanligt har vi många konstruktiva samtal med befintliga och potentiella hyresgäster. Det är glädjande att vi även detta kvartal kan uppvisa en positiv nettouthyrning, plus 9 Mkr. Det är vårt ihärdiga förvaltningsarbete som genom flera affärer sammantaget ger resultat. I en tid när restauranger kämpar med olika begränsningar känns det bra att vi nu har tecknat avtal med fyra restauranger som kommer etablera sig i det nyrenoverade Helsingborg C efter sommaren. Deras framtidstro bådär gott i dessa tider.

Att utveckla innehåll i fastighetsportföljen är ett kontinuerligt arbete. I december 2020 sålde vi ett tjugotal fastigheter i Malmö med avsikten att förbättra strukturen och kvalitén för helheten. Försäljningen innebär samtidigt att vi får ett intäktsbortfall under innevarande år. Vi har också under 2020 tagit chansen att avveckla en del hyresavtal till förmån för framtida utveckling i fastigheterna. Det gäller till exempel Vätet 1 och Raffinaderiet 3 i Lund, samt Sparven 15, Slagthuset 1 och Börshuset 1 i Malmö. Det leder kortsiktigt till högre vakanser men ger oss möjlighet

## *”Att utveckla innehållet i fastighetsportföljen är ett kontinuerligt arbete.”*

att förbättra innehåll och kvalitet samt få en högre hyresnivå. På Medeonområdet i Malmö börjar vi nu se resultatet av det lyft vi startade för några år sedan. Vi har byggt ett nytt hus här men också investerat i befintliga byggnader och nu tecknas förlängda avtal till högre hyresnivåer. Den resan har bara börjat.

Hyresintäkterna uppgick under kvartalet till 738 Mkr och driftsöverskottet till 509 Mkr. Nettoeffekten av fastighetstransaktioner var -24 Mkr på intäkterna och -16 Mkr på driftsöverskottet. Därtill kommer negativa valutaeffekter om 8 respektive 5 Mkr. Sammantaget överensstämmer resultatet med våra förväntningar och vi ser en fortsatt underliggande tillväxt i hyresintäkterna, men självklart är vi inte helt opåverkade av den ekonomiska nedgången. Över de senaste kvartalen har vakanserna ökat något och det kommer ta ytterligare lite tid innan de förväntas minska igen.

Under kvartalet har inflyttning fortsatt i Prisma (Ursula 1) i Helsingborg. Vi är mycket stolta över slutprodukten och ser fram emot att hyresgästerna successivt flyttar in under året. Bland våra större projekt vill jag även nämna Kranen 2 i Malmö som efter omfattande renovering av totalt 17 000 kvm i höst kommer välkomna verksamheter från Malmö Universitet och Region Skåne.

### **Utvecklingen framåt**

När ekonomin tar fart är vi redo. Under de senaste åren har vi byggt upp en stark balansräkning och en god likviditet. Med det i ryggen är vi nu i gång med nybyggnationen av kontorshuset Kvartetten i Hyllie, Malmö. Vi skapar 16 000 kvm moderna, effektiva och hållbara kontor i bästa kommunikationsläge. Här sätter vi högsta fokus på en hållbar arbetsplats där byggnaden nu ser ut att nå högsta Miljöbyggnadsklassen, en WELL-certifiering och en NollCO<sub>2</sub>-certifiering.

Vi växer även i Köpenhamn där vi köpt ytterligare en kontorsfastighet i Ballerup som omfattar drygt 10 000 kvm. Totalt har vi nu ett fastighetsbestånd på 636 000 kvm i vår danska verksamhet. Blickar vi framåt så fortgår planarbetet i Nyhamnsområdet i Malmö, Västerbro i Lund och även arbetet på Science Village i Lund börjar ge konkreta resultat.

Självklart finns det osäkerhet i dagens prognoser när och i vilken takt den ekonomiska återhämtningen kommer att ske. Men när den sker kommer vi att kunna dra nytta av vår starka marknadsposition, vår spännande projektportfölj och vår tillgång till stabil och långsiktig finansiering. Efter pandemin är det vår övertygelse att Öresundsregionens attraktionskraft och tillväxt kommer vara än starkare än förut.

Ulrika Hallengren, vd

## Marknads- kommentar

Världsekonomin har kraftigt påverkats av pandemin men återhämtningen har påbörjats. Stora stödpaket, ökande andel vaccinerade och en med tiden minskad smittspridning leder till en fortsatt återhämtning 2021 och 2022.

De nordiska länderna har återhämtat sig relativt snabbt. Även om BNP fortfarande är lägre än före krisen är nedgången inte längre så stor. I Sverige var BNP-förändringen det fjärde kvartalet -2,1 procent och i Danmark var den -2,6 procent. I Sverige var investeringarna under det fjärde kvartalet i princip i paritet med föregående år medan de i Danmark till och med ökat med 3,1 procent. Sverige såg en stark export i fjärde kvartalet, en ökning med 1,2 procent, Danmark däremot såg en kraftig minskning om 9,1 procent.

I Sverige föll BNP med 3,1 procent 2020. Indikatorer pekar på en positiv tillväxt under första kvartalet och att återhämtningen fortsätter. Redan under det tredje kvartalet 2021 bedöms BNP vara tillbaka på samma nivå som före pandemin. Tillväxten för helåret 2021 bedöms bli 3,6 procent. De omfattande stödåtgärderna som håller många företag under armarna innebär att de förväntas växa relativt snabbt när restriktionerna minskar. Exporten ger en ordentlig skjuts och privatkonsumtionen bedöms börja öka rejält mot slutet av andra kvartalet. Danmark såg en nedgång i BNP med 3,3 procent 2020 medan tillväxten 2021 bedöms bli 3,1 procent.

I prognoserna ligger snarare en risk på nedsidan än på uppsidan enligt Konjunkturinstitutets Konjunkturläget mars 2021.

Stämningssläget i den svenska ekonomin är något starkare än normalt sett vilket framgår av Barometerindikatorn där resultatet steg från 103,8 i februari till 105,3 i mars. Det förklaras dock uteslutande av att tillverkningsindustrin signalerar starkt. I övriga sektorer som bygg- & anläggning, detaljhandel, tjänstesektorn och hushåll är läget svagare än normalt.

Transaktionsåret inleddes förvånansvärt starkt i Sverige. Enligt Cushman & Wakefield bedöms transaktionsvolymen uppgå till 39,6 Mdkr för första kvartalet 2021, vilket var nästan i samma nivå som i fjol. Bostäder och industri/logistik, stod tillsammans för cirka 60 procent av volymen. De är också segment som stått starka genom pandemin.

Traditionellt sett har internationella investerare haft ett starkt intresse för svenska kontorsfastigheter. De är nu mer försiktiga då osäkerheten vad gäller efterfrågan och kontorsanvändningen ökat i och med pandemin. Med högre lokal kännedom är inhemska investerare något mer optimistiska då hyresmarknaden fortfarande fungerar förhållandevis väl.

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2020 och balansposter för tidpunkten 2020-12-31.

# Intäkter, kostnader och resultat, jan-mar 2021

## Hyresintäkter

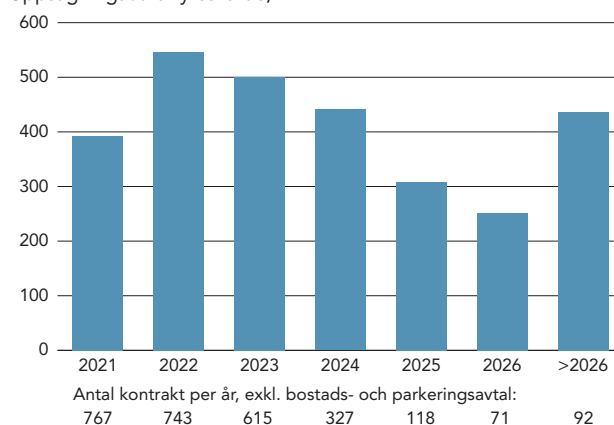
Hyresintäkterna uppgick till 738 Mkr (781) vilket motsvarar en minskning med 6 procent. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 69 Mkr (82). Förvärv och försäljningar av fastigheter har netto påverkat intäkterna med -24 Mkr (13). Vakanserna var under perioden 20 Mkr högre än samma period föregående år. Av intäkterna avser 3 Mkr (7) tilläggsdebiteringar som gäller slutavräkning för kostnader 2020. Rabatter beviljade till hyresgäster med anledning av rådande situation kring covid-19 har påverkat hyresintäkterna negativt med 4 Mkr (0). Valutakurseffekterna har under perioden uppgått till -8 Mkr (4). Övrig förändring av intäkterna om +3 procent har påverkats av färdigställda projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 90 procent vilket är en procentenhet lägre jämfört med årsskiftet.

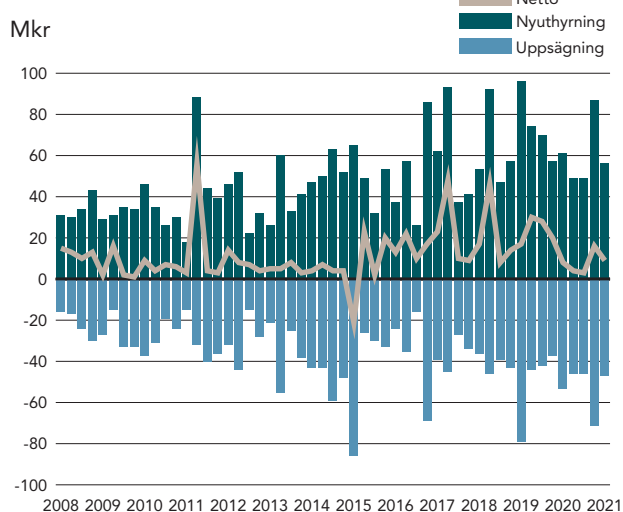
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 56 Mkr (61). Periodens uppsägningar har uppgått till 47 Mkr (53). Detta innebär en nettouthyrning om 9 Mkr (8).

## Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 mars 2021

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



## Nettouthyrning, kvartalsvis



För att öka förståelsen om hur framtidens arbetsplatser och arbetsliv kommer se ut har Wihlborgs gjort studien "Kontorsmarknad i förändring" tillsammans med Navet och Quilt AI. Data från artiklar, Google-sökningar och inlägg i sociala medier har analyserats med hjälp av AI. Här ser vi tydligt att individens behov av samhörighet och bekräftelse på effektivitet i arbetet ökar men även en önskan om större flexibilitet.

## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 229 Mkr (226). Hyresförlusterna uppgick under perioden till 1 Mkr (1). Ökningen av fastighetskostnaderna förklaras huvudsakligen av 7 Mkr i ökade kostnader för snöröjning och värme på grund av ett kallare kvartal än föregående år. I kvartalshistoriken på sidan 17 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 509 Mkr (555) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (71). Av förändringen är -16 Mkr (7) hänförligt till fastighetsförvärv och försäljningar, därutöver har valutakurseffekter påverkat med -5 Mkr (3).

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 21 Mkr (20).

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -72 Mkr (-76), varav ränteintäkterna uppgick till 4 Mkr (3).

Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 76 Mkr (79). Tomträttsavgälden uppgick till 1 Mkr (1). Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under perioden till 16 Mkr (9).

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 1,37 procent, jämfört med 1,38 procent vid årsskiftet.

## Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 1 Mkr (2). Förvaltningsresultatet uppgick till 416 Mkr (460).

## Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 587 Mkr (427). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 74 Mkr (59). Värdeförändringar på derivat uppgick till 97 Mkr (-92) varav 99 Mkr (-90) är hänförliga till räntederivat och -2 Mkr (-2) till andra finansiella poster.

## Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 478 Mkr (344). Den totala skatten uppgick till 109 Mkr (83), varav aktuell skatt 11 Mkr (10) och uppskjuten skatt 98 Mkr (73).



Wihlborgs tecknade ett nytt hyresavtal om 2 000 m<sup>2</sup> i Hermes 10 i Helsingborg under det första kvartalet. Den nya hyresgästen är en aktör inom finanssektorn och flyttar in i oktober. I kvarteret Hermes är Campus Helsingborg en strategiskt viktig hyresgäst och läget vid Helsingborg C gör kvarteret attraktivt ur ett pendlingsperspektiv.

# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 31 mars 2021

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 mars 2021. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 april 2021.

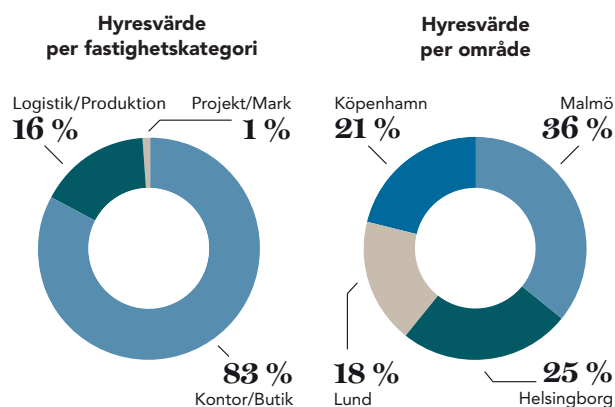
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 2021, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 31 mars 2021 av 295 fastigheter (294) med en uthyrbar yta om 2 112 000 m<sup>2</sup> (2 103 000). 7 av fastigheterna (10) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 46 687 Mkr (46 072), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 3 285 Mkr (3 268) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 2 962 Mkr (2 946). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet med 0,4 procent medan kontrakterade hyresintäkter minskade med 1,9 procent i lika bestånd.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 90 procent (90) och för logistik/produktion till 92 procent (92). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 83 respektive 16 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 2 274 Mkr (2 253) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 44 964 Mkr (44 169) innebär en aktuell direktavkastning om 5,1 procent (5,1). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 4,8 procent (4,9) för kontor/butik och 6,6 procent (6,8) för logistik/produktion.



Restaurangutbudet i Helsingborg växer och blir mer varierat. Under kvartalet har vi fyllt på restaurangväningen Kitchen Floor på Helsingborg C med fyra nya restaurangkoncept som öppnar i september. Kitchen Floor blir både en naturlig mötesplats och en destination i sig själv.



## Värdeförändringar fastigheter

Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Värderingen av fastigheterna per 31 mars 2021 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 74 Mkr (59).

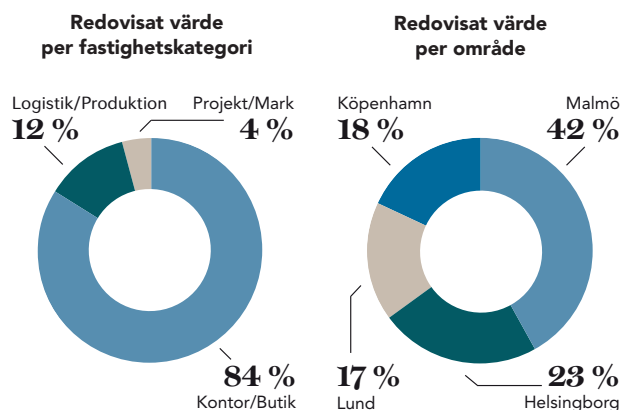
Direktavkastningskraven i värderingarna har varit i stort sett oförändrade. Fastighetsutvecklingsprojekt har haft en viss positiv påverkan på värderingarna under kvartalet.

Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader uthyttjas 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 2020 sid 82-83 samt 106-107 finns en utförlig beskrivning av värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Per den 31 mars 2021 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 46 687 Mkr (46 072).

### Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2021	46 072
Förvärv	165
Investeringar	208
Avyttringar	-
Värdeförändring	74
Valutaomräkningar	168
<b>Redovisat värde 31 mars 2021</b>	<b>46 687</b>



## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 208 Mkr (337).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 664 Mkr, varav 460 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 695 Mkr (607) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 3 670 Mkr (3 656).

Av de hyror som förfallit till betalning (exklusive beviljade uppskov) per den siste mars har 98 procent betalats in vid rapporttillfället, vilket är bättre än genomsnittet de senaste åtta kvartalen.

### Pågående projekt >50 Mkr, 31 mars 2021

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2021-03-31, Mkr
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q2 2021	3 600	100	96	85
Kranen 2 a	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2021	3 700	100	137	67
Kranen 2 b	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2021	4 400	100	100	22
Raffinaderiet 3	Kontor/Butik	Lund	Q2 2022	5 800	10	114	6
Hindbygården 7	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2022	1 800	100	59	4
Pulpeten 5	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2023	16 000	0	696	22
<b>Summa</b>				<b>35 300</b>		<b>1 202</b>	<b>206</b>

### Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor, m <sup>2</sup>	Butik, 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	341 721	43 796	161 574	32 556	15 731 <sup>1</sup>	595 378	28
Helsingborg	218 266	58 484	286 935	40 112	13 046 <sup>2</sup>	616 843	29
Lund	199 717	14 656	35 736	4 429	9 224 <sup>3</sup>	263 762	13
Köpenhamn	444 822	7 075	92 552	11 519	80 340 <sup>4</sup>	636 308	30
<b>Totalt</b>	<b>1 204 526</b>	<b>124 011</b>	<b>576 797</b>	<b>88 616</b>	<b>118 341</b>	<b>2 112 291</b>	<b>100</b>
<b>Andel, %</b>	<b>57</b>	<b>6</b>	<b>27</b>	<b>4</b>	<b>6</b>		

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 m<sup>2</sup> hotell.

2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 m<sup>2</sup> bostäder.

3) I övrig yta Lund ingår 8 215 m<sup>2</sup> hotell.

4) I övrig yta Köpenhamn ingår 38 848 m<sup>2</sup> datahall och 5 600 m<sup>2</sup> hotell.

### Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighets- kategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Driftöver- skott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Driftöver- skott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
<b>Malmö</b>											
Kontor/Butik	50	444	16 911	1 030	2 320	92	948	719	76	753	4,5
Logistik/Produktion	29	134	1 668	130	975	97	127	99	78	106	6,4
Projekt & Mark	20	17	920	6	364	-	6	2	-	3	-
<b>Totalt Malmö</b>	<b>99</b>	<b>595</b>	<b>19 499</b>	<b>1 167</b>	<b>1 960</b>	<b>93</b>	<b>1 081</b>	<b>820</b>	<b>76</b>	<b>862</b>	<b>4,4</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/Butik	36	258	7 215	509	1 970	88	448	338	75	353	4,9
Logistik/Produktion	58	359	3 188	320	893	89	285	204	72	220	6,9
Projekt & Mark	11	-	296	-	-	-	-	-1	-	-	-
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>105</b>	<b>617</b>	<b>10 699</b>	<b>829</b>	<b>1 344</b>	<b>88</b>	<b>733</b>	<b>541</b>	<b>74</b>	<b>574</b>	<b>5,4</b>
<b>Lund</b>											
Kontor/Butik	25	241	7 463	567	2 351	87	491	338	69	378	5,1
Logistik/Produktion	4	23	214	19	849	94	18	14	76	15	7,1
Projekt & Mark	4	-	235	-	6 767	-	-	-2	-	-1	-
<b>Totalt Lund</b>	<b>33</b>	<b>264</b>	<b>7 912</b>	<b>586</b>	<b>2 222</b>	<b>87</b>	<b>509</b>	<b>350</b>	<b>69</b>	<b>392</b>	<b>5,0</b>
<b>Köpenhamn</b>											
Kontor/Butik	47	562	7 613	636	1 131	92	586	388	66	407	5,3
Logistik/Produktion	9	61	692	56	922	95	53	40	76	41	6,0
Projekt & Mark	2	13	271	11	826	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Köpenhamn</b>	<b>58</b>	<b>636</b>	<b>8 576</b>	<b>703</b>	<b>1 104</b>	<b>91</b>	<b>639</b>	<b>428</b>	<b>67</b>	<b>448</b>	<b>5,2</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>295</b>	<b>2 112</b>	<b>46 687</b>	<b>3 285</b>	<b>1 555</b>	<b>90</b>	<b>2 962</b>	<b>2 139</b>	<b>72</b>	<b>2 276</b>	<b>4,9</b>
<b>Totalt exklusive projekt och mark</b>	<b>258</b>	<b>2 081</b>	<b>44 964</b>	<b>3 267</b>	<b>1 570</b>	<b>90</b>	<b>2 956</b>	<b>2 139</b>	<b>72</b>	<b>2 274</b>	<b>5,1</b>

# Fastighetstransaktioner

Under kvartalet förvärvade Wilhborgs Industriparken 21 i Ballerup, Köpenhamn, för en köpeskilling om 120 MDKK. Tomtytan omfattar 13 900 m<sup>2</sup> och den uthyrningsbara ytan uppgår till 10 200 m<sup>2</sup>. Fastigheten förvärvades genom en sale-leaseback-affär där säljare C. Reinhardt A/S i samband med försäljning tecknade ett sjuårigt hyresavtal gällande 5 800 m<sup>2</sup>.

## Förteckning över fastighetstransaktioner januari–mars 2021

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2021, Mkr <sup>1</sup>
<b>Förvärv</b>							
1	Industriparken 21	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	10 200	165	0
<b>Förvärv totalt 2020</b>					<b>10 200</b>	<b>165</b>	<b>0,0</b>
<b>Försäljningar</b>							
1					-	-	-
<b>Försäljningar totalt 2021</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

1) Driftsöverskott från förvärvade och avyttrade fastigheter som ingår i periodens resultat.



Under det första kvartalet stärkte vi vår närvaro i Danmark ytterligare genom förvärv av en kontors- och lagerfastighet Industriparken 21 i Ballerup. I affären tecknade säljaren C. Reinhardt A/S ett sjuårigt hyresavtal för 5 800 m<sup>2</sup>. Övriga hyresgäster är bland annat Renault, Xerox, Maxi Zoo och Henkel.

# Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2021 till 19 887 Mkr (19 396). Soliditeten uppgick till 41,5 procent (41,3).

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 22 613 Mkr (22 208) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 1,37 procent (1,38).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 22,6 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 48,4 procent (48,2) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 31 mars 2021 till 3,4 år (3,6). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 6,3 år (6,1).

### Ränte- och låneförfallstruktur 31 mars 2021

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2021	9 322	1,03	2 757	2 257
2022	1 850	1,21	4 173	3 673
2023	2 430	1,46	4 916	4 366
2024	1 788	1,48	6 550	4 430
2025	1 788	1,49	6	6
>2025	5 435	1,67	7 881	7 881
<b>Totalt</b>	<b>22 613</b>	<b>1,32</b>	<b>26 283</b>	<b>22 613</b>

\*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

### Räntederivatportfölj 31 mars 2021

#### Ränteswappar

Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2021	2 130	0,05
2022	1 630	0,16
2023	2 430	0,39
2024	1 788	0,41
2025	1 788	0,42
>2025	3 756	0,66
<b>Totalt</b>	<b>13 522</b>	<b>0,39</b>

Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av perioden till 84 Mkr (183).

I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde enligt nivå 2.

Se sid 100 i årsredovisningen för 2020 för värderingsmetodik räntederivat.



I början av året blev det klart att vi ska bygga nytt till Beckhoff Sverige i Fosie, Malmö. Sommaren 2022 blir det inflyttning i Hindbygården 7 som har ett bra kommunikationsläge och spännande arkitektur. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.

# Övrigt

## Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 237 (236) vid periodens slut, varav 105 (102) inom fastighetservice.

Av heltidstjänsterna finns 74 (77) tjänster i Malmö, 32 (32) i Helsingborg, 31 (31) i Lund och 100 (96) i Köpenhamn. Medelåldern är 43 år och andelen kvinnor uppgår till 42 procent.

## Moderbolaget

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

Moderbolaget har under perioden investerat 0 Mkr (11), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier samt övriga andelar.

Se sidan 18 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

## Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2020 på sid 108–109 finns en beskrivning av samtliga andelar i andra bolag.

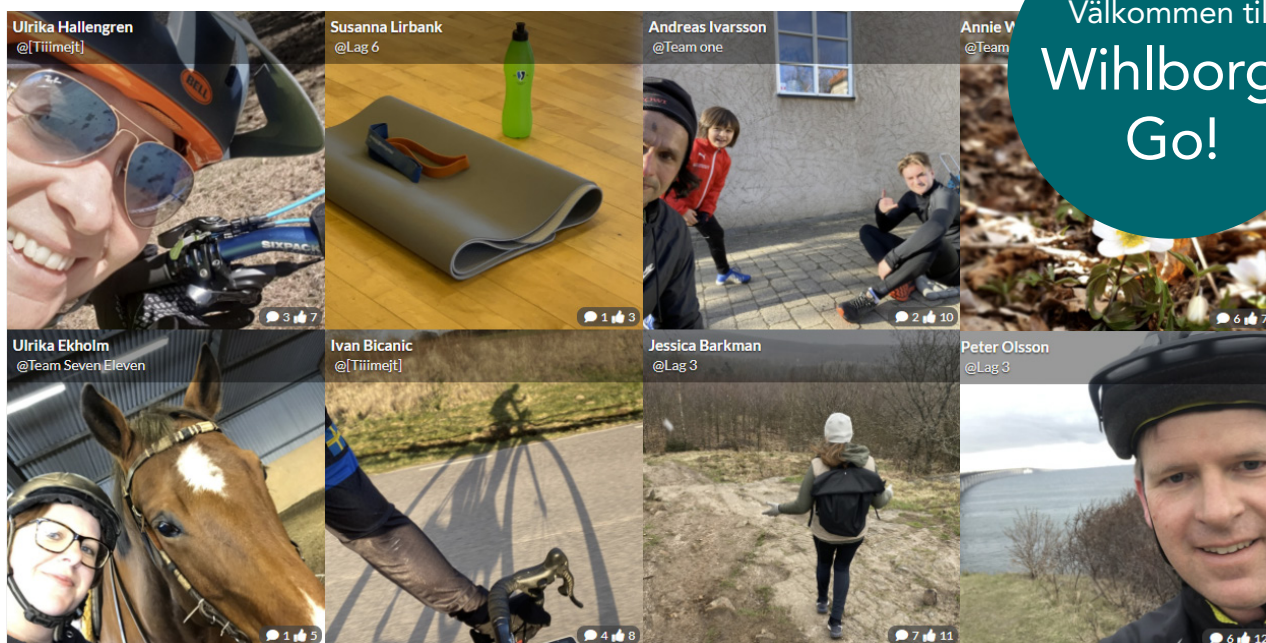
## Största ägare i Wihlborgs

Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj och bolag som äger 10,5 procent av de utestående aktierna.

Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 38 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 28 000.

### Största ägarna i Wihlborgs 31 mars 2021

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	16 188	10,5
SEB Investment Management	11 018	7,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	6 178	4,0
Swedbank Robur fonder	5 229	3,4
Handelsbanken fonder	4 507	2,9
Familjen Qviberg	3 160	2,1
Norges Bank	3 139	2,0
Livförsäkringsbolaget Skandia	1 864	1,2
AMF fonder	1 625	1,1
Tibia Konsult AB	1 523	1,0
Övriga ägare registrerade i Sverige	43 917	28,6
Övriga ägare registrerade utomlands	55 365	36,0
Totalt antal utestående aktier	153 713	100,0



När vi inte kan träffas och träna ihop som vanligt i det gemensamhetsskapande hälsoinitiativet Wihlborgsklassikern startades istället en digital kampanj - "Wihlborgs Go!". Här medverkar alla utifrån sina individuella förutsättningar och kan dela träningsbilder, peppa, gilla och kommentera. Inte mindre än 18 000 peppande kommentarer och likes har våra medarbetare gett varandra. En smart och uppskattad lösning som gynnar både hälsa och gemenskap.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

De risker som bedöms ha ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling samt kassaflöde är variationerna i hyresintäkter, fastighetskostnader och ränteförändringar. Fastigheterna värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen vilket medför att resultatet kan variera såväl upp som ner under året. Fastighetsvärderingen påverkar även Wihlborgs finansiella ställning och nyckeltal. Hur stora värdeförändringarna blir beror dels på Wihlborgs egen förmåga att, genom förändring och förädling av fastigheter samt avtals- och kundstruktur, höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på de fastighetsmarknader som bolaget verkar på. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5-10%, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Utöver ovan tillkommer finansieringsrisken. Wihlborgs är beroende av externa lån för att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer. Riskerna hanteras via Wihlborgs finanspolicy som anger målsättning, riktlinjer och risklimiten för finansverksamheten inom Wihlborgs. I årsredovisningen för 2020 på sidorna 84-89 samt 101-102 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker och dess hantering.

## 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.

Rabatter som lämnats med anledning av Covid-19 kostnadsförs i sin helhet, minskat med erhållet statlig stöd, i den period rabatten avser. I övrigt tillämpar koncernen 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 2021, påverkar resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2.

De finansiella rapporterna återfinns på sidan 15-19.

Malmö den 27 april 2021

**Wihlborgs Fastigheter AB (publ)**

Ulrika Hallengren, vd

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

**Resultat och totalresultat för koncernen** i sammandrag

Mkr	2021 jan-mar 3 mån	2020 jan-mars 3 mån	2020/2021 apr-mar 12 mån	2020 jan-dec 12 mån
<b>Hyresintäkter</b>	<b>738</b>	<b>781</b>	<b>3 031</b>	<b>3 074</b>
Driftskostnader	-127	-124	-432	-429
Reparation och underhåll	-22	-22	-97	-97
Fastighetskatt	-49	-49	-204	-204
Fastighetsadministration	-31	-31	-122	-122
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-229</b>	<b>-226</b>	<b>-855</b>	<b>-852</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>509</b>	<b>555</b>	<b>2 176</b>	<b>2 222</b>
Central administration	-21	-20	-78	-77
Ränteintäkter	4	3	15	14
Räntekostnader	-76	-79	-324	-327
Tomträttsavgäld	-1	-1	-5	-5
Resultatandel i joint ventures	1	2	2	3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>416</b>	<b>460</b>	<b>1 786</b>	<b>1 830</b>
Värdeförändring fastigheter	74	59	841	826
Värdeförändring derivat	97	-92	116	-73
<b>Resultat före skatt</b>	<b>587</b>	<b>427</b>	<b>2 743</b>	<b>2 583</b>
Aktuell skatt	-11	-10	-47	-46
Uppskjuten skatt	-98	-73	-340	-315
<b>Periodens/årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>478</b>	<b>344</b>	<b>2 356</b>	<b>2 222</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT</b>				
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	68	199	-252	-121
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-67	-174	229	122
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	12	29	-39	-22
<b>Summa övrigt totalresultat för perioden/året</b>	<b>13</b>	<b>54</b>	<b>-62</b>	<b>-21</b>
<b>Totalresultat för perioden/året<sup>1</sup></b>	<b>491</b>	<b>398</b>	<b>2 294</b>	<b>2 201</b>
Vinst per aktie <sup>2</sup>	3,11	2,24	15,33	14,46
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713

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

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

**Finansiell ställning för koncernen** i sammandrag

Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	46 687	46 559	46 072
Nyttjanderättstillgångar	148	170	149
Övriga anläggningstillgångar	389	383	385
Derivat	65	-	-
Kortfristiga fordringar	293	292	150
Likvida medel	382	391	205
<b>Summa tillgångar</b>	<b>47 964</b>	<b>47 795</b>	<b>46 961</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	19 887	18 285	19 396
Uppskjuten skatteskuld	3 946	3 644	3 853
Låneskulder	22 613	24 264	22 208
Leasingskuld	146	168	147
Derivat	149	171	183
Övriga långfristiga skulder	57	69	64
Kortfristiga skulder	1 166	1 194	1 110
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>47 964</b>	<b>47 795</b>	<b>46 961</b>

**Förändringar i eget kapital för koncernen**

Mkr	jan-mars 2021	jan-mars 2020	jan-dec 2020
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>19 396</b>	<b>17 887</b>	<b>17 887</b>
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Belopp vid periodens början	19 396	17 887	17 887
Lämnad utdelning	-	-	-692
Periodens resultat	478	344	2 222
Övrigt totalresultat	13	54	-21
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>19 887</b>	<b>18 285</b>	<b>19 396</b>
<b>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>19 887</b>	<b>18 285</b>	<b>19 396</b>



**Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag**

Mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
<b>Löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott	509	555	2 222
Central administration	-21	-20	-77
Ej kassaflödespåverkande poster	0	6	18
Erhållen ränta	1	0	4
Betald ränta	-80	-84	-338
Betald inkomstskatt	-8	-2	-66
Förändring övrigt rörelsekapital	-88	-47	68
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>313</b>	<b>408</b>	<b>1 831</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	-165	-140	-327
Investeringar i befintliga fastigheter	-208	-337	-1 231
Avyttring av fastigheter	-	-	1 486
Förändring övriga anläggningstillgångar	-1	0	-14
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-374</b>	<b>-477</b>	<b>-86</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning	-	-	-692
Upptagna lån	1 580	1 326	10 520
Amortering låneskuld	-1 334	-1 143	-11 640
Förändring andra långfristiga skulder	-8	-3	-8
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>238</b>	<b>180</b>	<b>-1 820</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>177</b>	<b>111</b>	<b>-75</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>205</b>	<b>280</b>	<b>280</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>382</b>	<b>391</b>	<b>205</b>

**Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen**

Mkr	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
<b>Hysesintäkter</b>	<b>738</b>	<b>751</b>	<b>775</b>	<b>767</b>	<b>781</b>	<b>765</b>	<b>743</b>	<b>757</b>
Driftskostnader	-127	-121	-88	-96	-124	-120	-87	-96
Reparation och underhåll	-22	-30	-24	-21	-22	-35	-19	-19
Fastighetsskatt	-49	-49	-54	-52	-49	-51	-54	-50
Fastighetsadministration	-31	-28	-35	-28	-31	-34	-31	-29
<b>Driftsöverskott</b>	<b>509</b>	<b>523</b>	<b>574</b>	<b>570</b>	<b>555</b>	<b>525</b>	<b>552</b>	<b>563</b>
Förvaltningsresultat	416	419	477	474	460	456	446	467
Periodens resultat	478	694	820	364	344	1 546	450	616
Överskottsgrad, %	69,0	69,6	74,1	74,3	71,1	68,6	74,3	74,4
Direktavkastning, %	4,4	4,5	4,9	4,9	4,8	4,6	4,9	5,1
Soliditet, %	41,5	41,3	38,4	37,6	38,3	38,4	35,3	35,1
Räntabilitet på eget kapital, %	9,7	14,6	17,9	8,0	7,6	36,1	11,2	15,5
Resultat per aktie, kr	3,11	4,51	5,33	2,37	2,24	10,06	2,93	4,01
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,71	2,73	3,10	3,08	2,99	2,97	2,90	3,04
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,04	3,11	3,08	3,11	2,65	3,19	3,16	2,97
EPRA NRV per aktie, kr	155,59	152,44	147,63	142,19	143,77	140,20	130,23	126,29
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	106,49	121,62	120,23	107,25	96,2	123,0	122,9	106,6
Redovisat fastighetsvärde	46 687	46 072	47 041	46 392	46 559	45 519	45 306	44 455
Eget kapital	19 887	19 396	18 729	17 907	18 285	17 887	16 362	15 905
Balansomslutning	47 964	46 961	48 762	47 616	47 795	46 558	46 318	45 330

Se definitioner av nyckeltal på sidan 23.

**Segmentrapportering för koncernen januari–december**

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Mkr										
Hysesintäkter	268	304	182	182	132	135	156	160	738	781
Fastighetskostnader	-75	-77	-59	-49	-43	-43	-52	-57	-229	-226
<b>Driftsöverskott</b>	<b>194</b>	<b>227</b>	<b>124</b>	<b>133</b>	<b>89</b>	<b>92</b>	<b>104</b>	<b>103</b>	<b>509</b>	<b>555</b>

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. För utförligare beskrivning av segmenten, se årsredovisningen för 2020 sid 45-67. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 509 Mkr (555) och resultat före skatt 587 Mkr (427) består av central administration -21 Mkr (-20), finansnetto -73 Mkr (-77), resultatandelar 1 Mkr (2) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 171 Mkr (-33).

**Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag**

Mkr	jan–mar 2021	jan–mar 2020	jan–dec 2020	
Intäkter		56	51	215
Kostnader		-53	-49	-203
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	
Finansiella intäkter	78	97	1 191	
Finansiella kostnader	-31	-313	-300	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>50</b>	<b>-214</b>	<b>903</b>	
Bokslutsdispositioner	-	-	550	
Skatt	-48	41	-126	
<b>Periodens resultat</b>	<b>2</b>	<b>-173</b>	<b>1 327</b>	

**Balansräkning för moderbolaget i sammandrag**

Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Andelar i koncernföretag	9 506	9 596	9 506
Fordringar hos koncernföretag	14 184	13 425	14 231
Derivat	65	-	-
Övriga tillgångar	329	554	399
Kassa och bank	232	233	54
<b>Summa tillgångar</b>	<b>24 316</b>	<b>23 808</b>	<b>24 190</b>
Eget kapital	6 578	5 768	6 576
Skulder till kreditinstitut	14 810	15 894	14 683
Derivat	149	171	183
Skulder till koncernföretag	2 683	1 864	2 634
Övriga skulder	96	111	114
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>24 316</b>	<b>23 808</b>	<b>24 190</b>

**Koncernens nyckeltal**

Mkr	jan-mars 2021	jan-mars 2020	april-mars 2020/2021	jan-dec 2020
<b>Finansiella</b>				
Räntabilitet på eget kapital, %	9,7	7,6	12,3	11,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,4	5,7	6,9	7,1
Soliditet, %	41,5	38,3	41,5	41,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	6,8	6,4	6,5
Belåningsgrad fastigheter, %	48,4	52,1	48,4	48,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,3	1,1	1,2
<b>Aktierelaterade</b>				
Resultat per aktie, kr	3,11	2,24	15,33	14,46
Resultat före skatt per aktie, kr	3,82	2,78	17,84	16,80
EPRA EPS, kr	2,43	2,73	10,35	10,65
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	2,04	2,65	11,29	11,91
EPRA NDV per aktie, kr	129,38	118,96	129,38	126,18
EPRA NRV per aktie, kr	155,59	143,77	155,59	152,44
Börskurs per aktie, kr	165,70	138,30	165,70	185,40
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	5,25
Aktiens direktavkastning <sup>1</sup> , %	-	-	-	2,8
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	10,1
P/E-tal I, ggr	13,3	15,4	10,8	12,8
P/E-tal II, ggr	17,0	12,7	16,0	17,4
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Antal fastigheter	295	314	295	294
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	46 687	46 559	46 687	46 072
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,6	4,9	4,6	4,6
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	4,8	5,0	4,8	4,8
Uthyrbar yta, kvm	2 112 291	2 201 360	2 112 291	2 102 707
Hysesvärde, kr per kvm	1 555	1 537	1 555	1 554
Driftsöverskott, kr per kvm	1 012	1 028	1 012	1 011
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	90	92	90	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	90	92	90	91
Estimerad överskottsgrad, %	72	72	72	72
<b>Medarbetare</b>				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	237	229	237	236

<sup>1</sup> För 2021 avses föreslagen utdelning.



Under första kvartalet byggstartade vi kontorsprojektet Kvarteret i Hillie. Det rymmer ett helt kvarter med fyra olika fasader med anknytning till Öresundsregionens identitet och erbjuder 16 000 m<sup>2</sup> kontorslokaler, takterrass, restaurang och service. Kvarteret kommer att certifieras enligt både Miljöbyggnad Guld och WELL – för omtanke om miljö och människa. Arkitekt är Krook & Tjäder.

# Nyckeltal och definitioner

## Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs presenterar i delårsrapporten för januari-mars 2021, sidan 19. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan\* med minst sex procentenheter vid ingången av 2021 innebar 5,78 procent
- Belåningsgrad högst 60 procent
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent
- Räntetäckningsgrad minst 2,0

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

Belopp i Mkr om inget annat anges

	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
<b>Räntabilitet på eget kapital</b>			
Periodens resultat	478	344	2 222
Omräknat till helårssiffror	1 912	1 376	2 222
Eget kapital, IB	19 396	17 887	17 887
Eget kapital, UB	19 887	18 285	19 396
Genomsnittligt eget kapital	19 642	18 086	18 642
<b>Räntabilitet på eget kapital, %</b>	<b>9,7</b>	<b>7,6</b>	<b>11,9</b>
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital</b>			
Resultat före skatt	587	427	2 583
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	-21	171	400
Summa	566	598	2 983
Omräknat till helårssiffror	2 264	2 392	2 983
Balansomslutning, IB	46 961	46 558	46 558
Balansomslutning, UB	47 964	47 795	46 961
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-5 198	-4 856	-4 856
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-5 302	-5 064	-5 198
Genomsnittligt sysselsatt kapital	42 212	42 217	41 733
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital, %</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>7,1</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget Kapital	19 887	18 285	19 396
Balansomslutning	47 964	47 795	46 961
<b>Soliditet, %</b>	<b>41,5</b>	<b>38,3</b>	<b>41,3</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Förvaltningsresultat	416	460	1 830
Räntekostnader	77	80	332
Summa	493	540	2 162
Räntekostnader	77	80	332
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,4</b>	<b>6,8</b>	<b>6,5</b>
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>			
Låneskulder	22 613	24 264	22 208
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	46 687	46 559	46 072
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>48,4</b>	<b>52,1</b>	<b>48,2</b>
<b>Skuldsättningsgrad</b>			
Räntebärande skulder	22 772	24 446	22 368
Eget kapital	19 889	18 285	19 396
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>

	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
<b>Resultat per aktie</b>			
Periodens resultat	478	344	2 222
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>3,11</b>	<b>2,24</b>	<b>14,46</b>
<b>Resultat före skatt per aktie</b>			
Resultat före skatt	587	427	2 583
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>Resultat före skatt per aktie, kr</b>	<b>3,82</b>	<b>2,78</b>	<b>16,80</b>
<b>EPRA EPS</b>			
Förvaltningsresultat	416	460	1 830
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-210	-272	-929
Skattepliktigt förvaltningsresultat	206	188	901
Aktuell skatt på dito	-42	-40	-193
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	374	420	1 637
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>EPRA EPS, kr</b>	<b>2,43</b>	<b>2,73</b>	<b>10,65</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie</b>			
Kassaflöde löpande verksamheten	313	408	1 831
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr</b>	<b>2,04</b>	<b>2,65</b>	<b>11,91</b>
<b>EPRA NDV, per aktie</b>			
Eget kapital	19 887	18 285	19 396
Antal aktier vid årets slut, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>EEPRA NDV, per aktie, kr</b>	<b>129,38</b>	<b>118,96</b>	<b>126,18</b>
<b>EPRA NRV per aktie</b>			
Eget Kapital	19 887	18 285	19 396
Uppskjuten skatteskuld	3 946	3 644	3 853
Derivat	84	171	183
Summa	23 917	22 100	23 432
Antal aktier vid årets slut, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>EPRA NRV per aktie, kr</b>	<b>155,59</b>	<b>143,77</b>	<b>152,44</b>
<b>Aktiens direktavkastning</b>			
Föreslagen utdelning, kr	-	-	5,25
Börskurs vid årets slut	-	-	185,4
<b>Aktiens direktavkastning,%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,8</b>
<b>Aktiens totalavkastning</b>			
Börskurs vid årets början	-	-	172,5
Börskurs vid årets slut	-	-	185,4
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	12,90
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	4,50
<b>Aktiens totalavkastning,%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,1</b>
<b>P/E-tal I</b>			
Börskurs vid årets slut	165,70	138,30	185,40
Resultat per aktie	3,11	2,24	14,46
Omräknat till helårssiffror per aktie	12,44	8,96	14,46
<b>P/E tal I, ggr</b>	<b>13,3</b>	<b>15,4</b>	<b>12,8</b>
<b>P/E-tal II</b>			
Börskurs vid årets slut	165,70	138,30	185,40
EPRA EPS	2,43	2,73	10,65
Omräknat till helårssiffror per aktie	9,72	10,92	10,65
<b>P/E tal II, ggr</b>	<b>17,0</b>	<b>12,7</b>	<b>17,4</b>

Wihlborgs presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Wihlborgs anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På denna sida presenteras definitioner på mått som, med något undantag, inte definieras enligt IFRS.

## Definitioner

### Finansiella nyckeltal

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

#### Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Med genomsnittligt eget kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar lönsamheten på aktieägarnas kapital.

#### Räntabilitet på sysselsatt kapital

Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och derivat, i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital. Med sysselsatt kapital avses balansomslutning minskad med ej räntebärande skulder och avsättningar. Med genomsnittligt sysselsatt kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar räntabiliteten oberoende av finansieringen, det vill säga hur det kapital som aktieägare och långgivare 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.

#### Beläningsgrad 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, leasingskulder samt eventuella övriga räntebärande skulder. Nyckeltalet visar relationen mellan lånet och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

#### Överskottsgrad

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

#### Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde på fastigheterna. Med genomsnittligt redovisat värde avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar avkastningen på fastighetsbeståndet utan hänsyn till kostnader för dess finansiering.

### Aktierelaterade nyckeltal

#### Periodens resultat per aktie

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

#### Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal utestående

aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl a skattemässiga avskrivningar och direktavdrag. Effekt av underskottsavdrag skall inte beaktas i beräkningen.

#### Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie

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

#### EPRA NDV - Net Disposal Value, per aktie

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

#### EPRA NRV - Net Reinstatement Value per aktie

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

#### Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

#### Aktiens totalavkastning

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

#### P/E-tal I, ggr

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

#### P/E-tal II, ggr

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

#### Genomsnittlig räntebindningstid

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

#### Genomsnittlig kapitalbindningstid

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

### Fastighetsrelaterade nyckeltal\*

**Dessa nyckeltal är baserade på fastighetstabellen på sidan 10.**

**Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, hyresintäkter och kontraktsstock jämfört med senaste kvartalsskifte.**

#### 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.

\*) Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

# Rum för mer

Öresundsregionen fortsätter att övertyga och på Wihlborgs visar vi dagligen hur äkta närhet och engagemang skapar rum för mer möjligheter. För våra hyresgäster. I stad och kvarter. Och för hela vår fantastiska region. Välkommen att upptäcka mer med oss.



## **Malmö – Huvudkontor**

Wihlborgs Fastigheter AB  
Box 97, 201 20 Malmö  
Besök: Stora Varvgatan 11A  
Telefon: 040-690 57 00

## **Helsingborg**

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

## **Lund**

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

## **Danmark**

Wihlborgs A/S  
Mileparken 22A  
DK-2740 Skovlunde, Danmark  
Telefon: +45 396 161 57