

Wihlborgs kvartalsrapport **2022**

januari – september

ARBETSPLATSER FORTSÄTTER LEVERERA

Hysesintäkterna ökade med 7 procent till 2 447 Mkr (2 290)

Driftsöverskottet ökade med 4 procent till 1 729 Mkr (1 658)

Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent till 1 425 Mkr (1 372)

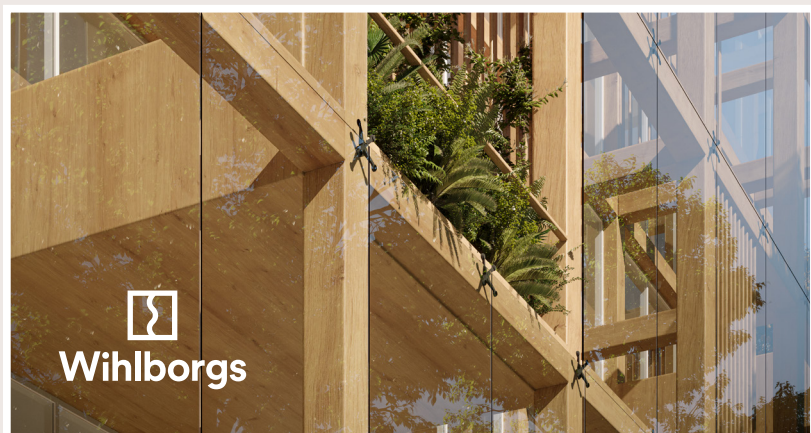
Periodens resultat uppgick till 1 998 Mkr (1 680),
motsvarande ett resultat per aktie om 6,50 kr (5,46)

EPRA NRV per aktie har på 12 månader ökat med 16 procent till
89,28 kr (79,84) justerat för utdelning om 3,00 kr per aktie

Detta är Wihlborgs

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

Fastigheternas redovisade värde uppgår till 54 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 3,8 miljarder kronor. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Vår affärsidé

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



Vår affärsmodell

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



Vår hållbarhet

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

Fastighetsvärde Mdkr

54,5

Hysesintäkter Mkr
jan-sep

2 447

Förvaltningsresultat Mkr
jan-sep

1 425

Januari – september 2022

Koncernens nyckeltal, Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Hysesintäkter	2 447	2 290
Driftsöverskott	1 729	1 658
Förvaltningsresultat	1 425	1 372
Värdeförändring fastigheter	412	591
Värdeförändring derivat	691	147
Periodens resultat	1 998	1 680
Resultat per aktie, kr	6,50	5,46
Överskottsgrad, %	71	72
Soliditet, %	41,0	41,5
Uthyrningsgrad, %*	93	92
EPRA NRV per aktie, kr	89,28	79,84

*) Exklusive Projekt & Mark.

Finansiella mål

Mål	Utfall Q3 2022
🏠 Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2022 innebar 6,12 procent	11,8
🏠 Soliditet lägst 30 procent	41,0
🏠 Räntetäckningsgrad minst 2,0	6,6
🏠 Belåningsgrad högst 60 procent	49,2

Innehåll

Vd-kommentar	04	Finansiella rapporter	15
Marknadskommentar	05	Nyckeltal	20
Intäkter, kostnader och resultat.....	06	Definitioner.....	22
Tillgångar	08	Kalender.....	23
Hållbara affärer.....	11	Kontakt.....	24
Skulder och eget kapital	12		



Vd-kommentar

Kassaflöde bygger stabilitet

Vår omvärld är motsägelsefull. Å ena sidan präglas nyhetsflödet av internationella konflikter, energikris, sjunkande konsumentförtroende, finansiell oro och ränteuppgång. Å andra sidan går Wihlborgs kärnverksamhet fortsatt väldigt bra. Låt mig belysa det senare ur några olika aspekter.

Nettouthyrningen uppgick under det tredje kvartalet till plus 18 Mkr. Det är det 30:e kvartalet i rad med ett positivt netto. Och det är samtliga fyra regioner som bidrar positivt i varje kvartal 2022. Om man mäter nettouthyrningen rullande över en tolv månadersperiod har vi aldrig haft en så stark siffra, plus 154 Mkr. Detta visar på god underliggande efterfrågan och pekar ut riktningen för våra framtida intäkter.

Vakanserna fortsätter sjunka och vi hyr ut lokaler till ökande hyror. Detta ser vi när vi jämför den genomsnittliga hyran per kvadratmeter i nytecknade kontrakt jämfört med i uppsagda kontrakt, men även när vi jämför hyresvärde och hyresintäkter i lika bestånd. Jämfört med för ett år sedan har hyresintäkterna i lika bestånd ökat med 7,4 procent.

Våra hyresgäster uppskattar vårt arbete. Det har vi i höst sett i den kundundersökning som vi genomför vartannat år. Den sammantagna kundnöjdheten har gått upp från 75 till 78. Faktorer som våra hyresgäster särskilt lyfter fram är bemötandet från vår personal, vår proaktivitet och vår lyhörddhet när det kommer till förändrade lokalbehov. Glädjande är också att det område vi ökar kraftigast inom är miljöhänsyn. Resultatet stärker mig i övertygelsen att vår strategi är rätt. Vi fokuserar på ett fåtal attraktiva marknader och på att ha en egen personal som dagligen möter våra kunder.

Hyresintäkterna har under det tredje kvartalet ökat med 4 procent till 848 Mkr. Då kan man dessutom påminna sig om att vi under det tredje kvartalet 2021 hade en ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt om 64 Mkr. Justerat för detta uppgick ökningen till 13 procent. Driftsöverskottet uppgick under kvartalet till 594 Mkr, att jämföra med 612 Mkr, inklusive engångsersättningen, under samma kvartal 2021.

Den ovanligt stökiga situationen på energimarknaden har gjort att energikostnaderna ökat med 34 Mkr trots att vi prissäkrat ca 80% av vår beräknade förbrukning. De extrema elpriserna i augusti kombinerades med ovanligt hög konsumtion av kyla på grund av hög närvaro och varmt väder. Därmed påverkades vi dels av att en större andel el behövde köpas till spotpris, dels att kostnaden för effektavgifter ökade. Dessa kostnader ingår i den årliga avräkningen av driftskostnader som görs efter årets slut. Detta gör både oss och våra hyresgäster än mer motiverade att minska förbrukningen framöver.

Starkt kassaflöde ger stabil balansräkning

Förvaltningsresultatet uppgick i kvartalet till 475 Mkr. I takt med att räntebasen i våra låneavtal omsätts har räntenettot ökat och det uppgår nu till 98 Mkr. Vi har under kvartalet återbetalat två obligationslån om totalt 846 Mkr och vi har inte emitterat några nya obligationer. Per kvartalsskiftet står obligationsmarknaden för 10 procent av våra låneskulder. Vi upplever att tillgången till finansiering via bilaterala bankavtal är fortsatt god och det kan även vara värt att nämna att det danska realkreditsystemet, som nu står för 40 procent av vår finansiering, även idag fungerar väldigt väl.

Under det tredje kvartalet hade vi positiva värdeförändringar på våra fastigheter om 40 Mkr. I förhållande till fastighetsvärdet på drygt 54 miljarder är detta en liten förändring och den kommer från mindre justeringar av antaganden om inflation, avkastningskrav samt uthyrningar.

Sammantaget fortsätter vi att leverera ett starkt kassaflöde. Kassaflödet ger oss en stabil balansräkning där soliditeten är 41 procent och belåningsgraden 49 procent. Det långsiktiga substansvärdet (EPRA NRV) har växt till drygt 89 kr per aktie, en ökning med 16 procent på tolv månader, justerat för utbetald utdelning.

Med kassaflödet som bas fortsätter vi investera i vår projektutveckling. Under kvartalet har vi skrivit ett femtonårigt avtal med Inpac om förhyring av en industrialanläggning om 6 400 kvm i Lund, ett projekt där Wihlborgs investerar 137 Mkr. Vi kan därmed bidra till Inpacs utveckling och även till att det skapas en större variation av arbetsplatser i Lund som i övrigt är väldigt kontorsfokuserat.

”Vakanserna fortsätter sjunka och vi hyr ut lokaler till ökande hyror.”

Oförtrutet fokus på hållbarhetsfrågor

Även i dagens marknad utvärderar vi ständigt förvärvsmöjligheter. Två av de fem fastigheter som vi tillrätt under kvartalet är Amager Strandvej 390 och Hedegaardsvej 88 i Köpenhamn, förvärv som vi kommunicerade under sommaren. Fastigheter har ett attraktivt läge nära Kastrup, god teknisk standard, men även en del vakanser som vi kan arbeta med. Här har uthyrningsarbetet fått en väldigt god start med pågående diskussioner om merparten av ytorna. På så sätt skapar vi värde över tid.

Även i föränderliga tider behåller vi vårt fokus på hållbarhetsfrågor. Under hösten har resultatet från den årliga internationella utvärderingen av fastighetsbolagens hållbarhetsarbete, GRESB, kommit. I denna undersökning har Wihlborgs i år fått fem stjärnor av fem möjliga och en poäng på 91 av 100. Wihlborgs är dessutom sektorledare inom kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag. Arbetet fortsätter oförtrutet på olika områden, inte minst i form av ett stort antal projekt relaterade till energieffektivisering.

Sammantaget har Wihlborgs en stabil bas i form av hyresgästrelationer, kassaflöde, projektportfölj och finansieringskällor. Det gör att vi kan fokusera på vår kärnverksamhet och att hela tiden anpassa oss efter hyresgästernas behov och hjälpa dem utveckla sina verksamheter. När vi kombinerar det med vårt arbete att ständigt förbättra oss och vara beredda på förändringar gör det oss också redo för tillväxt. Helt enligt vår plan.

Ulrika Hallengren, vd

Marknadskommentar

Ukrainakriget, stigande energipriser, högre kapitalkostnader, valrörelsen och kraftigt stigande inflation har dominerat marknaden under det gånga kvartalet. Tydliga observationer och indikationer för den fortsatta utvecklingen för hyres- och fastighetsmarknaden saknas i dagsläget.

Inflationen mätt som KPIF ökade med 9,0 % för augusti 2022 jämfört med motsvarande månad föregående år. Till följd av den snabbt stigande inflationen valde Riksbanken att höja reporäntan från 0,75% till 1,75% vid det senaste penningpolitiska mötet. Hushållen har det tufft med rekordlåg notering i Konjunkturinstitutets rapport Konjunkturbarometern. Tjänstesektorns indikator, som historiskt brukar följa hushållen, har nu börjat falla och befinner sig på ett svagare läge än normalt. Trots det försämrade läget är anställningsplanerna för tjänsteföretagen mer optimistiska än normalt. Silf/Swedbanks konjunkturmätare inköpsindex för tjänstesektorn backade för tredje kvartalet och visar att tillväxten i tjänstesektorn bromsar in när industrikonjunkturen försvagas och hushållens köpkraft urholkas. Indexet är på 55,1 där ett tal över 50 fortfarande indikerar tillväxt.

I Swedbank rapport över den regionala utvecklingen spås att den ekonomiska inbromsningen kommer påverka alla regioner men att nedgången väntas bli mildare än under både finanskrisen och Covid-19-pandemin. Arbetskraftsbristen är fortfarande stor i samtliga regioner och därför förväntas en begränsad uppgång i arbetslösheten. För Sydsveriges del beräknas de höga elpriserna drabba regionen hårt och Swedbanks beräkning indikerar en inflation under vintern på över 14%. Inbromsningen i byggsektorn väntas bli kraftig i Skåne då länet var det som fick mest investeringsstöd för hyresbostäder 2017 - 2021. I Sydsverige var sysselsättningstillväxten på rullande årsbasis högst i Malmö-Lundregionen (innefattar även Helsingborg m.fl kommuner) med över 4% mätt vid det andra kvartalet. Detta var dryga procentenheten bättre än resterande del av Sydsverige.

I Swedish Property Research Forum:s (Sepref) konsensusprognos för Q3 2022 är topphyran oförändrad på 3 000 kr/m². Gällande avkastningskraven har de stigit från 4,0 % till 4,18% sedan Q2 och 75% tror på stigande avkastningskrav det kommande året.

Det första halvåret 2022 bjöd på en hög transaktionsvolym där påbörjade affärer i all väsentlighet genomfördes. Under augusti och september har transaktionsvolymen i Sverige summerat till 8 miljarder SEK enligt Pangea, vilket är svagare än normalt. Cushman & Wakefield redovisar sjunkande vakansgrader i Malmö som helhet från 7,5 % i våras till 7,0%, där den största minskning skett i Hyllie och Västra Hamnen. Topphyresnivåerna är oförändrade under tidsperioden och avkastningskraven för kontoren är svagt stigande.

I Danmark var transaktionsvolymen på en mer stabil nivå kring 8 miljarder DKK för augusti och september. Enligt Newsec har vakanser fortsatt sjunka i Köpenhamnsområdet och kontorshyrorna och avkastningskraven stiger svagt.

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

Intäkter, kostnader och resultat, januari-september 2022

Hyresintäkter

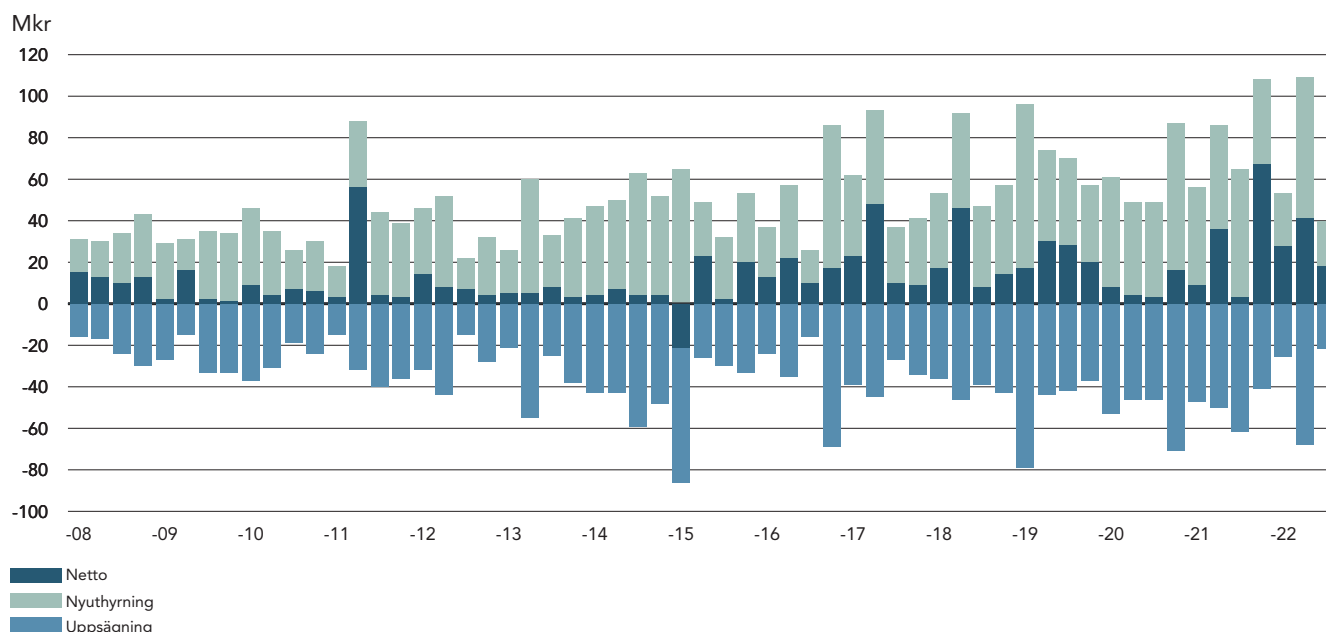
Hyresintäkterna uppgick till 2 447 Mkr (2 290) vilket motsvarar en ökning med 7 procent. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 259 Mkr (211). Förändringen av hyresintäkterna jämfört med föregående år framgår av nedanstående tabell. Intäktsökningen från fastighetsskatt beror på beslut från den allmänna fastighetstaxeringen 2022. Ökningen av serviceintäkterna från kantinverksamheten i Danmark beror främst på större närvaro av hyresgästerna i fastigheterna efter pandemin.

Hyresintäkter jan-sep 2021	2 290
Förtida lösen Q3 2021	-64
Förvärv	42
Valutaeffekt	20
Kantinverksamhet Danmark	13
Vidaredebiterad fastighetsskatt	10
Index	40
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar	97
Hyresintäkter jan-sep 2022	2 447

Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 93 procent (92).

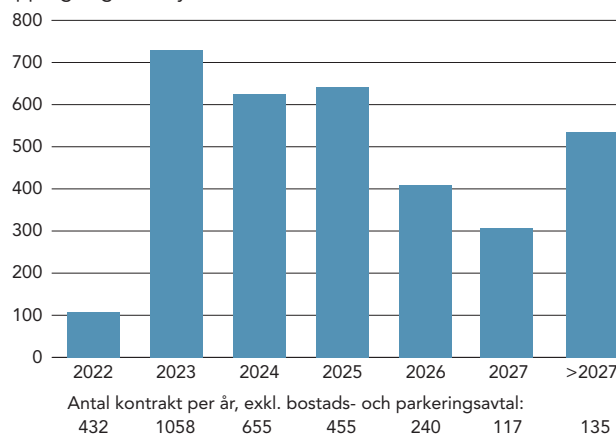
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 202 Mkr (207). Periodens uppsägningar har uppgått till 115 Mkr (159). Detta innebär en nettouthyrning om 87 Mkr (48).

Nettouthyrning, kvartalsvis



Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 september 2022

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Tio största hyresgästerna 30 september 2022

20 %

av hyresintäkterna kommer från de tio största hyresgästerna

23 %

av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster

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

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 718 Mkr (632). Ökade driftskostnader om 46 Mkr jämfört med föregående år beror främst på fortsatt stigande energipriser som står för 30 Mkr av ökningen exklusive förvärv. Energikostnaderna ingår i de tillägg som betalas av hyresgästerna. En ökad aktivitet i den danska kantineksamheten har lett till ökade driftskostnader. Av den ökade fastighetsskatten om 22 Mkr avser 12 Mkr beslut från den allmänna fastighetstaxering i Sverige som kommit i tredje kvartalet men avser hela perioden januari till september. Förvärv av fastigheter under senaste året har lett till ökade fastighetskostnader med 14 Mkr. Minskade reserver för hyresfordringar har inneburit positiva hyresförluster under perioden om 1 Mkr (-1). I kvartalshistoriken på sidan 17 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsoverskott

Driftsoverskottet uppgick till 1 729 Mkr (1 658) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (72). Av förändringen är 29 Mkr (-47) hänförligt till förvärv och fastighetsförsäljningar, därutöver har valutakurseffekter påverkat med 13 Mkr (-11). Föregående år påverkade förtida lösen av hyreskontrakt driftsresultatet positivt med 64 Mkr.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 67 Mkr (61).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -243 Mkr (-226), varav ränteintäkterna uppgick till 10 Mkr (10). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 253 Mkr (236). Tomträttsavgälden uppgick till 3 Mkr (3). Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under perioden till 17 Mkr (44). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 1,72 procent, jämfört med 1,32 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 9 Mkr (4). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 425 Mkr (1 372).

Resultat före skatt

Resultat före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 2 528 Mkr (2 110). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 412 Mkr (591). Ökade marknadsräntor har inneburit positiva värdeförändringar på derivat om 691 Mkr (147), varav 699 Mkr (155) är hänförliga till räntederivat -8 Mkr (-8) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 1 998 Mkr (1 680). Den totala skatten uppgick till 530 Mkr (430), varav aktuell skatt 32 Mkr (44) och uppskjuten skatt 498 Mkr (386).



I juli förvärvade Wihlborgs två fastigheter på totalt 53 000 kvm i närheten av Kastrup. Precis intill respektive fastighet ligger metrostationer med direkt access till centrala Köpenhamn. Förvärven är en del av Wihlborgs strävan att kunna erbjuda befintliga och nya hyresgäster bra kontorslokaler nära Köpenhamns centrum.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 september 2022

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 september 2022. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 oktober 2022.

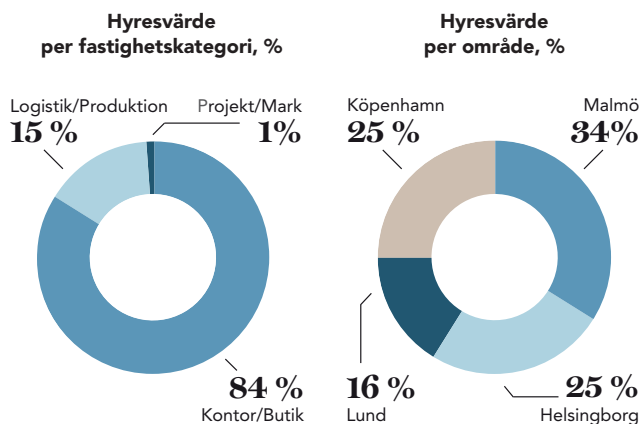
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för oktober 2022, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetskostnad.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 september 2022 av 305 fastigheter (299) med en uthyrbar yta om 2 231 000 m² (2 143 000). 7 av fastigheterna (7) innehåller med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 54 488 Mkr (50 033), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 3 757 Mkr (3 472) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 3 451 Mkr (3 128). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet med 6,1 procent i lika bestånd och kontrakterade hyresintäkter ökade med 7,4 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (92) och för logistik/produktion till 92 procent (93). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 84 respektive 15 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 2 625 Mkr (2 401) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 51 085 Mkr (47 194) innebär en aktuell direktavkastning om 5,1 procent (5,1). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,0 procent (4,9) för kontor/butik och 6,2 procent (6,3) för logistik/produktion.



Hyresutveckling

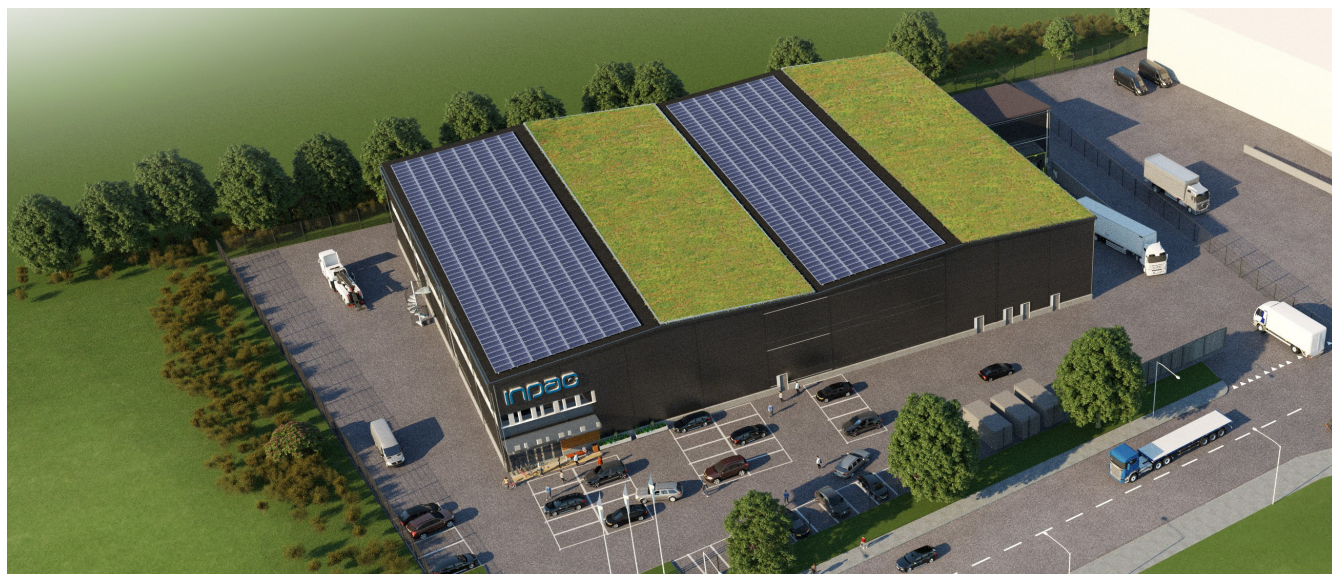
Hyresutveckling hela beståndet

	2022-10-01, Mkr	2021-10-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 757	3 322	+ 13,0
Hyresintäkter	3 451	2 991	+ 15,4

Hyresutveckling lika bestånd*

	2022-10-01, Mkr	2021-10-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 491	3 291	+ 6,1
Hyresintäkter	3 247	3 022	+ 7,4

*Exklusive projekt & land



Hösten 2023 kommer kontraktstillverkaren och Wihlborgs långvariga hyresgäst Inpacs nya industrialanläggning på Tomaten 1 i Lund att stå klar. Anläggningen omfattar 6 400 kvm och kommer att innehålla kontor, lager, produktion och teknikutrymme. Hyresavtalets första hyresperiod är på femton år.

Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

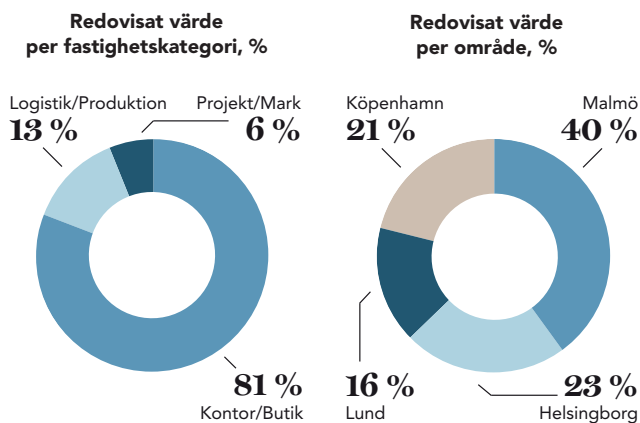
Område/ fastighets- kategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Driftöver- skott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Driftöver- skott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
Malmö											
Kontor/Butik	51	445	18 097	1 100	2 474	95	1 042	799	77	838	4,6
Logistik/Produktion	30	141	2 048	152	1 081	94	143	113	79	122	5,9
Projekt & Mark	20	29	1 631	23	803	-	6	-6	-	-4	-
Totalt Malmö	101	614	21 776	1 276	2 077	93	1 191	907	76	956	4,4
Helsingborg											
Kontor/Butik	38	280	8 444	581	2 078	90	522	392	75	410	4,9
Logistik/Produktion	58	369	3 647	338	917	91	307	216	70	234	6,4
Projekt & Mark	12	1	239	1	1 538	-	1	0	-	1	-
Totalt Helsingborg	108	649	12 330	920	1 418	90	830	609	73	645	5,2
Lund											
Kontor/Butik	25	231	7 863	583	2 521	93	540	385	71	425	5,4
Logistik/Produktion	4	23	282	20	895	94	19	14	74	16	5,6
Projekt & Mark	4	7	612	13	1 924	-	1	-4	-	-2	-
Totalt Lund	33	261	8 757	617	2 363	91	561	395	71	438	5,0
Köpenhamn											
Kontor/Butik	50	576	9 890	876	1 520	92	807	490	61	534	5,4
Logistik/Produktion	9	61	815	63	1 030	94	59	46	77	47	5,8
Projekt & Mark	4	69	921	6	-	-	3	-14	-	-14	-
Totalt Köpenhamn	63	707	11 625	944	1 336	92	869	522	60	568	4,9
Totalt Wihlborgs	305	2 231	54 488	3 757	1 684	92	3 451	2 433	70	2 607	4,8
Totalt exklusive projekt och mark	265	2 125	51 085	3 714	1 747	93	3 439	2 456	71	2 625	5,1

Värdeförändringar fastigheter

Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Vid värderingen av fastigheterna per 30 september 2022 har ett 10-tal fastigheter värderats externt och övriga internt. Värderingen har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 412 Mkr (591). Inflationsantagandena som påverkar intäkterna 2023 och 2024 har höjts samtidigt som avkastningskraven i värderingarna ökats. Nettoeffekten av dessa två förändringar är nära noll. Resterande värdeförändring kommer från nyuthyrningar, omförhandlingar och projektutveckling.

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

Per den 30 september 2022 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 54 488 Mkr (50 033).



Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2022	50 033
Förvärv	2 369
Investeringar	996
Avyttringar	-1
Värdeförändring	412
Valutaomräkningar	679
Redovisat värde 30 september 2022	54 488

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 996 Mkr (755). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 3 560 Mkr, varav 1 175 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 790 Mkr (695) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 1 188 Mkr (2 520).

Pågående projekt >50 Mkr, 30 september 2022

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2022-09-30, Mkr
Raffinaderiet 3	Kontor/Butik	Lund	Q1 2023	5 800	75	190	131
Snårskogen5	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q1 2023	2 200	100	60	20
Huggjärnet 13	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q2 2023	8 000	65	108	53
Literbuen 16-18	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q2 2023	8 000	0	79	2
Pulpeten 5	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2023	16 000	85	804	404
Kunskapen 1	Kontor/Butik	Lund	Q3 2023	6 000	50	244	81
Tomaten 1	Logistik/Produktion	Lund	Q4 2023	6 400	100	137	3
Rausgård 21	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q1 2024	25 000	100	420	16
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q4 2024	9 900	0	448	9
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2025	16 600	0	884	22
Summa				103 900		3 374	741

Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor, m ²	Butik, m ²	Logistik/Produktion, m ²	Utbildning/Vård, m ²	Övrigt, m ²	Totalt, m ²	Andel, %
Malmö	352 727	43 278	166 907	35 350	15 959 ¹	614 220	27
Helsingborg	226 544	78 568	290 512	40 789	12 787 ²	649 200	29
Lund	196 950	14 656	35 616	4 429	9 222 ³	260 873	12
Köpenhamn	521 639	8 334	125 567	12 515	38 714 ⁴	706 769	32
Totalt	1 297 860	144 836	618 601	93 083	76 681	2 231 062	100
Andel, %	58	7	28	4	3		

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell.

2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 kvm bostäder

3) I övrig yta Lund ingår 8 215 kvm hotell

4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell

Fastighetstransaktioner

I det tredje kvartalet förvärvades tre fastigheter i Danmark. Fastigheterna Hedegaardsvej 88 och Amager Strandvej 390 i närheten av Kastrup omfattar totalt 53 000 kvm och Lersø Parkalle 107 3 300 kvm. På Berga respektive Väla Norra i Helsingborg förvärvades Pilbågen 6 och Snårskogen 1.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari–september 2022

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2022, Mkr ¹
Förvärv							
Q2	Österport 7	Malmö	Malmö City	Kontor	11 000		
Q2	Flintyxan 6	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Mark	-		
Q3	Lersø Parkalle 107	Köpenhamn	Köpenhamn Syd	Kontor	3 310		
Q3	Pilbågen 6	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Logistik/Produktion	16 400		
Q3	Snårskogen 1	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Kontor	8 600		
Q3	Hedegaardsvej 88	Köpenhamn	Köpenhamn Syd	Kontor	26 400		
Q3	Amager Strandvej 390	Köpenhamn	Köpenhamn Syd	Kontor	26 758		
Förvärv totalt 2022					92 468	2 369	15
Försäljningar							
Q1	Barrikaden 3	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Projekt och mark	-		
Försäljningar totalt 2022					0	1	0

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.

Hållbara affärer

Prioriterade hållbarhetsfrågor

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

Miljöcertifieringar

Ett prioriterat område som engagerar stora delar av förvaltningsorganisationen är certifieringen av befintliga kontorsfastigheter i Sverige enligt Miljöbyggnad iDrift. Även om det pågått ett intensivt arbete med certifieringar under året kommer målet att certifiera 80 procent av de svenska kontorsytorna inte nås 2022. Prognosen är för närvarande att uppnå detta mål under 2023.

Energi och klimat

Wihlborgs arbetar kontinuerligt med att reducera fastigheternas energianvändning och klimatpåverkan. I Sverige upphandlas sedan flera år enbart förnybar energi och i Danmark är all inköpt el och en stor del av fjärrvärmens framställd med förnybara energikällor. Merparten av gasen till uppvärmning i de danska fastigheterna är numera biogas.

Målet för 2022 är att de direkta (scope 1 & 2) koldioxidutsläppen ska understiga 1,5 kg/m² vilket har uppnåtts de senaste två åren. På längre sikt – till 2030 – är målet att även halvera de klimatpåverkande utsläppen i hela värdekedjan (scope 3) jämfört med basåret 2020.

Under det tredje kvartalet ökade energianvändningen något jämfört med motsvarande period 2021. Även utsläppen av växthusgaser ökade, framförallt till följd av en större påfyllning av köldmedier. Äldre kylmaskiner byts nu successivt ut mot mindre energikrävande enheter som använder propan som köldmedium vilken har en mycket liten klimatpåverkan.

Nyckeltal - Hållbara fastigheter

	Mått	Mål (per dec 2022)	2022 jul-sep 3 mån	2021 jul-sep 3 mån	2022 jan-sep 9 mån	2021 jan-sep 9 mån	2021 jan-dec 12 mån
Miljöcertifieringar	% lokalarea	> 80	46	33	46	33	36
CO ₂ utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO ₂ e/m ²	< 1,5	0,23	0,16	0,74	0,87	1,40
Energianvändning	kWh/m ²	< 95	15,9	14,9	68,6	73,6	102,2

Kontinuerlig energieffektivisering

Intresset för energieffektiviseringar i fastighetsbranschen och samhället i stort har ökat markant under året i takt med stigande energipriser. I linje med Wihlborgs klimatfärdplan och ambitioner att kontinuerligt driftoptimera fastigheterna genomförs löpande underhåll och förbättringar av fastigheternas energiprestanda.

Energieffektiviseringar kan ske genom en rad olika åtgärder som successivt sänker energianvändningen i en fastighet. Ett exempel på en innovation som kraftigt minskar tillförseln av energi till en fastighet är Wihlborgs egenutvecklade kylvärmepump. Genom återvinning av värmen och kylan i fastigheten tillsammans med befintligt fjärrvärme- och fjärrkylsystem minskar behovet av inköpt energi. I fastigheterna Neptun 6 och Sankt Jörgen 21 i Malmö har en sådan kylvärmepump bidragit till att användningen av fjärrvärme minskat med 74 respektive 53 procent och användningen av el med 5 respektive 32 procent.

Ett av världens mest hållbara fastighetsbolag

GRESB är en organisation som mäter och utvärderar hållbarhet inom fastighetsbolag ur ett investerarperspektiv. I årets upplaga tilldelas Wihlborgs maximala fem stjärnor och utses till global ledare inom sektorn börsnoterade fastighetsbolag med en diversifierad portfölj. Wihlborgs har sedan år 2019 ökat sitt betyg från 72 procent till 91 procent 2022.

Wihlborgs hållbarhetsrapportering

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

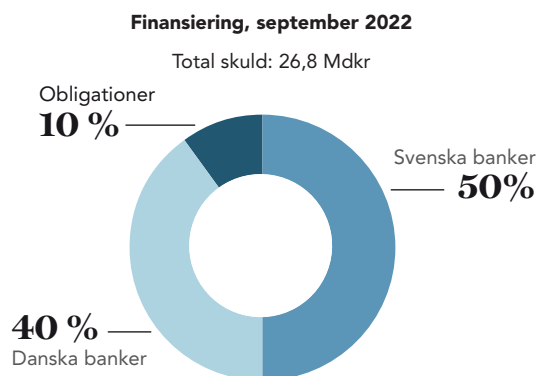


GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2022



Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september 2022 till 23 077 Mkr (21 948) efter det att 922 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 41,0 procent (42,9).



Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 30 september uppgick till 26 816 Mkr (23 278) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 1,72 procent (1,32).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 26,8 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 49,2 procent (46,5) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 30 september 2022 till 2,2 år (2,9). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 6,1 år (6,0). 10 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden. Under kommande fyra kvartal förfaller obligationslån om 636 Mkr till återbetalning.

Ränte- och låneförfallostruktur 30 september 2022

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2022	14 103	1,89	0	0
2023	3 778	1,30	1 207	986
2024	1 788	1,43	5 594	5 594
2025	1 916	1,42	11 146	10 179
2026	1 252	1,62	585	585
>2026	3 979	1,71	9 472	9 472
Totalt	26 816	1,70*	28 004	26 816

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

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

Räntederivatportfölj 30 september 2022

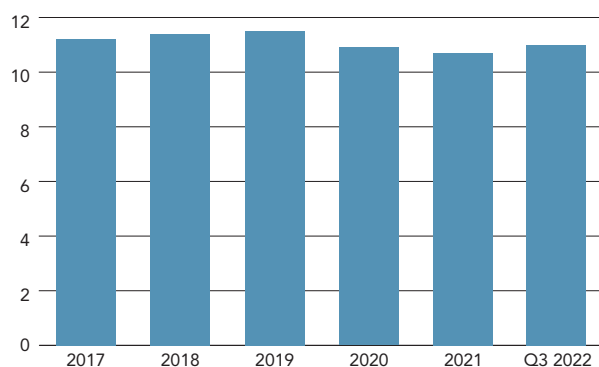
Ränteswappar	Belopp, Mkr	Ränta, %
Slutförfall		
2022	565	0,39
2023	2 430	0,39
2024	1 788	0,41
2025	1 788	0,42
2026	1 252	0,59
>2026	2 504	0,70
Totalt	10 327	0,50

Stigande marknadsräntor har inneburit ett ökat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till 730 Mkr (31).

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

Se sid 100 i årsredovisningen för 2021 för värderingsmetodik räntederivat.

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till rullande 12-månaders rörelseresultat uppgick till 11,0 gånger (10,7).



Låneskuld, netto/rörelseresultat



Kvartetten (Pulpeten 5), där den första hyresgästen flyttar in i början av 2023, är ett av de första kontorshusen i Sverige som precertifieras med NollCO2. Certifiering innebär att fastigheten kommer att uppnå nettonoll klimatpåverkan under sin livstid enligt de beräkningsmodeller som gäller idag. Utöver Kvartetten har Wihlborgs två registrerade NollCO2-projekt och ytterligare ett under planering.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 256 (250) vid periodens slut, varav 105 (104) inom fastighetservice.

Av heltidstjänsterna finns 77 (77) tjänster i Malmö, 36 (34) i Helsingborg, 32 (31) i Lund och 111 (108) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 42 (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 11 Mkr (6), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier samt övriga andelar.

Se sidan 18 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2021 på sidorna 108-109 finns en beskrivning av andelar i joint ventures samt innehav i gemensamma verksamheter.

Största ägare i Wihlborgs

Den största ägaren i Wihlborgs är Backahill, knutet till familjen Paulsson, som äger 11,0 procent av de utestående aktierna.

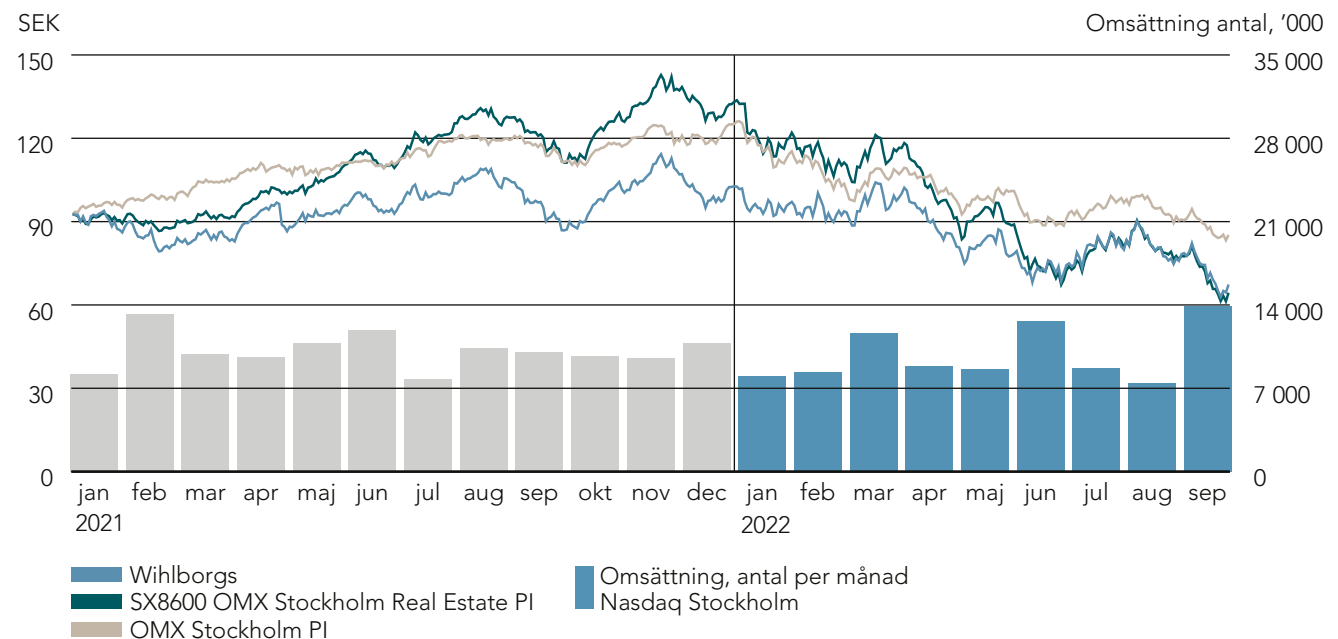
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 38 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 30 000.

Största ägarna i Wihlborgs 30 september 2022

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Backahill	33 876	11,0
Länsförsäkringar fondförvaltning	17 853	5,8
SEB Investment Management	17 507	5,7
Swedbank Robur fonder	13 611	4,4
Handelsbanken fonder	9 210	3,0
Norges Bank	7 578	2,5
Familjen Qviberg	4 890	1,6
AMF fonder	4 564	1,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	3 854	1,3
Nordea fonder	3 333	1,1
Övriga ägare registrerade i Sverige	82 003	26,6
Övriga ägare registrerade utomlands	109 148	35,5
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0

Kursutveckling

2021-01-01 – 2022-09-30



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 ränteförändringar. Fastigheterna värderas till verkligt värde med värdet förändring 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 2021 på sidorna 84-89 samt 101-102 finns en utförligare beskrivning av koncernens risker, hur dessa hanteras samt en gradering med hänsyn till bedömd påverkan på verksamheten och sannolikheten för att risken inträffar.

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

Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de International Financial Reporting Standards (IFRS) som är utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34 p.16A lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Wihlborgs bedömer att inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, som trätt i kraft efter 1 januari 2022, påverkar resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2. De finansiella rapporterna återfinns på sidorna 15-19.

Malmö den 21 oktober 2022

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Ulrika Hallengren, vd

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

Revisors granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari 2022 till 30 september 2022. 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 företagets 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 granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre

omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed 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 2022

Deloitte AB, Richard Peters, Auktoriserad revisor.

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2022 jul-sep 3 mån	2021 jul-sep 3 mån	2022 jan-sep 9 mån	2021 jan-sep 9 mån	2021/2022 okt-sep 12 mån	2021 jan-dec 12 mån
Hyresintäkter	848	813	2 447	2 290	3 217	3 060
Driftskostnader	-125	-99	-370	-324	-488	-442
Reparation och underhåll	-29	-24	-76	-67	-110	-101
Fastighetskatt	-67	-49	-169	-147	-214	-192
Fastighetsadministration	-33	-29	-103	-94	-139	-130
Summa fastighetskostnader	-254	-201	-718	-632	-951	-865
Driftsöverskott	594	612	1 729	1 658	2 266	2 195
Central administration	-23	-21	-67	-61	-89	-83
Ränteintäkter	4	4	10	10	13	13
Räntekostnader	-102	-82	-253	-236	-329	-312
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-3	-4	-4
Resultatandel i joint ventures	3	1	9	4	11	6
Förvaltningsresultat	475	513	1 425	1 372	1 868	1 815
Värdeförändring fastigheter	40	307	412	591	1 974	2 153
Värdeförändring derivat	59	34	691	147	746	202
Resultat före skatt	574	854	2 528	2 110	4 588	4 170
Aktuell skatt	-10	-22	-32	-44	-45	-57
Uppskjuten skatt	-115	-159	-498	-386	-877	-765
Periodens/årets resultat¹	449	673	1 998	1 680	3 666	3 348
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	110	32	289	58	298	67
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-106	-33	-285	-60	-294	-69
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	16	6	48	11	50	13
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	20	5	52	9	54	11
Totalresultat för året¹	469	678	2 050	1 689	3 720	3 359
Vinst per aktie ²	1,46	2,19	6,50	5,46	11,92	10,89
Antal aktier vid periodens slut, tusental ³	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental ³	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427

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

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

3) Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 2:1 i maj 2022.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	54 488	47 741	50 033
Nyttjanderättstillgångar	146	152	150
Övriga anläggningstillgångar	387	411	396
Derivat	730	77	94
Kortfristiga fordringar	248	246	164
Likvida medel	343	205	315
Summa tillgångar	56 342	48 832	51 152
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23 077	20 278	21 948
Uppskjuten skatteskuld	5 100	4 240	4 622
Låneskulder	26 816	22 998	23 278
Leasingskuld	144	151	149
Derivat	-	104	63
Övriga långfristiga skulder	45	59	45
Kortfristiga skulder	1 160	1 002	1 047
Summa eget kapital och skulder	56 342	48 832	51 152

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jan-dec 2021
Totalt eget kapital vid periodens början	21 948	19 396	19 396
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	21 948	19 396	19 396
Lämnad utdelning*	-922	-807	-807
Periodens resultat	1 998	1 680	3 348
Övrigt totalresultat	52	9	11
Totalt eget kapital vid periodens slut	23 077	20 278	21 948

*) Samtliga aktier är stamaktier

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jan-dec 2021
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	594	612	1 729	1 658	2 195
Central administration	-23	-21	-67	-61	-83
Ej kassaflödespåverkande poster	4	-60	12	-50	16
Erhållen ränta	4	1	36	2	2
Betald ränta	-96	-88	-254	-242	-312
Betald inkomstskatt	-1	0	-10	-9	-50
Förändring av rörelsefordringar	61	68	-54	-21	0
Förändring av rörelseskulder	68	-62	31	-145	-78
Kassaflöde löpande verksamheten	611	450	1 423	1 132	1 690
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-1 992	0	-2 369	-182	-412
Investeringar i befintliga fastigheter	-428	-302	-996	-755	-1 236
Avyttring av fastigheter	0	3	1	3	3
Förändring övriga anläggningstillgångar	1	-22	-1	-38	-35
Kassaflöde investeringsverksamheten	-2 419	-321	-3 365	-972	-1 680
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	0	0	-922	-807	-807
Upptagna lån	2 619	1 439	7 512	5 330	5 680
Amortering låneskuld	-908	-1 861	-4 617	-4 681	-4 766
Förändring andra långfristiga skulder	-1	2	-3	-2	-7
Kassaflöde finansieringsverksamheten	1 710	-420	1 970	-160	100
Periodens kassaflöde	-98	-291	28	0	110
Likvida medel vid periodens början	443	496	315	205	205
Likvida medel vid periodens slut	343	205	343	205	315

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020
Hyresintäkter	848	804	795	770	813	739	738	751
Driftskostnader	-125	-115	-130	-118	-99	-98	-127	-121
Reparation och underhåll	-29	-23	-24	-34	-24	-21	-22	-30
Fastighetsskatt	-67	-52	-50	-45	-49	-49	-49	-49
Fastighetsadministration	-33	-36	-34	-36	-29	-34	-31	-28
Driftsöverskott	594	578	557	537	612	537	509	523
Förvaltningsresultat	475	483	467	443	513	443	416	419
Periodens resultat	449	733	816	1 668	673	529	478	694
Överskottsgrad, %	70,0	71,9	70,1	69,7	75,3	72,7	69,0	69,6
Direktavkastning, %	4,5	4,5	4,4	4,4	5,2	4,6	4,4	4,5
Soliditet, %	41,0	42,1	43,6	42,9	41,5	40,5	41,5	41,3
Räntabilitet på eget kapital, %	7,9	12,9	14,6	31,6	13,5	10,7	9,7	14,6
Resultat per aktie, kr ¹	1,46	2,38	2,66	5,43	2,19	1,72	1,55	2,26
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	1,55	1,57	1,52	1,44	1,67	1,44	1,35	1,36
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr ¹	1,99	1,07	1,57	1,82	1,46	1,20	1,02	1,55
EPRA NRV per aktie, kr ¹	89,28	87,60	88,52	86,33	79,84	77,24	77,80	76,22
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	75,4	81,7	111,4	119,0	109,2	120,2	106,5	121,6
Redovisat fastighetsvärde	54 488	51 760	50 618	50 033	47 741	47 056	46 687	46 072
Eget kapital	23 077	22 607	22 769	21 948	20 278	19 600	19 887	19 396
Balansomslutning	56 342	53 744	52 168	51 152	48 832	48 411	47 964	46 961

Se definitioner av nyckeltal på sidan 23.

1) Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 2:1 i maj 2022.

Segmentsrapportering för koncernen januari-sept

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	888	816	611	548	420	387	527	540	2 447	2 290
Fastighetskostnader	-211	-194	-154	-142	-124	-118	-228	-178	-718	-632
Driftsöverskott	677	622	458	406	296	268	299	362	1 729	1 658

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

Skillnaden mellan driftsöverskottet 1 729 Mkr (1 658) och resultat före skatt 2 528 Mkr (2 110) består av central administration -67 Mkr (-61), finansnetto -246 Mkr (-229), resultatandelar 9 Mkr (4) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 1 103 Mkr (738).

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jan-dec 2021
Intäkter	158	165	223
Kostnader	-157	-152	-206
Rörelseresultat	1	13	17
Finansiella intäkter	1 836	1 088	1 189
Finansiella kostnader	-511	-282	-365
Resultat efter finansiella poster	1 326	819	841
Bokslutsdispositioner	-	-	216
Skatt	-144	-69	-80
Periodens resultat	1 182	750	977

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Andelar i koncernföretag	9 441	9 430	9 431
Fordringar hos koncernföretag	17 958	15 523	15 791
Derivat	730	77	94
Övriga tillgångar	295	335	316
Kassa och bank	213	74	173
Summa tillgångar	28 637	25 439	25 805
Eget kapital	7 005	6 519	6 745
Skulder till kreditinstitut	19 596	16 194	16 403
Derivat	-	104	63
Skulder till koncernföretag	1 815	2 535	2 512
Övriga skulder	221	87	82
Summa eget kapital och skulder	28 637	25 439	25 805

Koncernens nyckeltal

Mkr	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	11,8	11,3	16,9	16,2
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,8	6,9	8,9	9,8
Soliditet, %	41,0	41,5	41,0	42,9
Räntetäckningsgrad, ggr	6,6	6,7	6,6	6,7
Belåningsgrad fastigheter, %	49,2	48,2	49,2	46,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,2	1,1
Aktierelaterade¹				
Resultat per aktie, kr	6,50	5,46	11,92	10,89
Resultat före skatt per aktie, kr	8,22	6,86	14,92	13,56
EPRA EPS, kr	4,19	4,10	5,41	5,33
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	4,63	3,68	6,44	5,50
EPRA NDV per aktie, kr	75,06	65,96	75,06	71,39
EPRA NRV per aktie, kr	89,28	79,84	89,28	86,33
Börskurs per aktie, kr	67,35	87,20	67,35	102,70
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,00
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	2,9
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	13,6
P/E-tal I, ggr	7,8	12,0	5,6	9,4
P/E-tal II, ggr	12,1	16,0	12,4	9,4
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
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	305	296	305	299
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	54 488	47 741	54 488	50 033
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,5	4,4	4,5	4,5
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	4,8	4,8	4,8	4,8
Uthyrbar yta, kvm	2 231 062	2 119 653	2 231 062	2 142 892
Hysesvärde, kr per kvm	1 678	1 567	1 678	1 620
Driftsöverskott, kr per kvm	1 091	1 008	1 091	1 048
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	92	90	92	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	93	92	93	92
Estimerad överskottsgrad, %	71	71	71	72
Medarbetare				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	256	246	256	250

1) Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 2:1 i maj 2022.

Nyckeltal och definitioner

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs presenterar i delårsrapporten för januari-september 2022, sidan 19. Omräkning har skett av historiska nyckeltal per aktie för genomförd split 2:1 under maj 2022.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

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

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

Belopp i Mkr om inget annat anges	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	1 998	1 680	3 348
Omräknat till helårssiffror	2 664	2 240	3 348
Eget kapital, IB	21 948	19 396	19 396
Eget kapital, UB	23 077	20 278	21 948
Genomsnittligt eget kapital	22 513	19 837	20 672
Räntabilitet på eget kapital, %	11,8	11,3	16,2
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	2 528	2 110	4 170
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	-438	89	110
Summa	2 090	2 199	4 280
Omräknat till helårssiffror	2 787	2 932	4 280
Balansomslutning, IB	51 152	46 961	46 961
Balansomslutning, UB	56 342	48 832	51 152
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-5 764	-5 198	-5 198
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-6 293	-5 315	-5 764
Genomsnittligt sysselsatt kapital	47 719	42 640	43 576
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,8	6,9	9,8
Soliditet			
Eget Kapital	23 077	20 278	21 948
Balansomslutning	56 342	48 832	51 152
Soliditet, %	41,0	41,5	42,9
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	1 425	1 372	1 815
Räntekostnader	256	239	316
Summa	1 681	1 611	2 131
Räntekostnader	256	239	316
Räntetäckningsgrad, ggr	6,6	6,7	6,7
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	26 816	22 998	23 278
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	54 488	47 741	50 033
Belåningsgrad fastigheter, %	49,2	48,2	46,5
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	26 972	23 162	23 440
Eget kapital	23 077	20 278	21 948
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,1

	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Resultat per aktie			
Periodens resultat	1 998	1 680	3 348
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	6,50	5,46	10,89
Resultat före skatt per aktie			
Resultat före skatt	2 528	2 110	4 170
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	8,22	6,86	13,56
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat	1 425	1 372	1 815
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-769	-837	-967
Skattepliktigt förvaltningsresultat	656	535	848
Beräknad skatt på dito	-137	-111	-178
Förvaltningsresultat efter avdrag för beräknad skatt	1 288	1 261	1 637
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA EPS, kr	4,19	4,10	5,33
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie			
Kassaflöde löpande verksamheten	1 423	1 132	1 690
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,63	3,68	5,50
EPRA NDV, per aktie			
Eget kapital	23 077	20 278	21 948
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NDV, per aktie, kr	75,06	65,96	71,39
EPRA NRV per aktie			
Eget Kapital	23 077	20 278	21 948
Uppskjutet skatteskuld	5 100	4 240	4 622
Derivat	-730	27	-31
Summa	27 448	24 545	26 539
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	89,28	79,84	86,33
Aktiens direktavkastning			
Föreslagen utdelning, kr	-	-	3,00
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	102,70
Aktiens direktavkastning,%	-	-	2,9
Aktiens totalavkastning			
Börskurs per aktie vid årets början, kr	-	-	92,70
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	102,70
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	10,00
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	2,63
Aktiens totalavkastning,%	-	-	13,6
P/E-tal I			
Börskurs per aktie, kr	67,35	87,20	102,70
Resultat per aktie, kr	6,50	5,46	10,89
Omräknat till helårssiffror per aktie	8,67	7,29	10,89
P/E tal I, ggr	7,8	12,0	9,4
P/E-tal II			
Börskurs per aktie, kr	67,35	87,2	102,70
EPRA EPS	4,19	4,10	5,33
Omräknat till helårssiffror per aktie, kr	5,59	5,47	5,33
P/E tal II, ggr	12,1	16,0	19,3

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

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

Definitioner

Finansiella nyckeltal

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

Räntabilitet på eget kapital

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

Räntabilitet på sysselsatt kapital

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut. Nyckeltalet är ett mått på den finansiella styrkan.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket resultatet kan sjunka utan att räntebetalningarna kommer i fara, alternativt hur mycket räntekostnaden kan öka utan att förvaltningsresultatet blir negativt.

Belåningsgrad fastigheter

Låneskulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.

Skuldsättningsgrad

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

Överskottsgrad

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

Direktavkastning

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

Låneskuld netto / rörelseresultat

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

Aktierelaterade nyckeltal

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

P/E-tal II, ggr

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

Genomsnittlig räntebindningstid

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal*

Dessa nyckeltal är baserade på fastighetstabellen på sidan 10.

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

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Estimerad direktavkastning

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

Hyresintäkter per m²

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Lika bestånd

Exkluderar fastigheter som såväl innevarande som jämförande period klassificerats som projekt/mark, förvärvat eller avyttrats.

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

Kalender

Bokslutskommuniké 2022.....	14 februari 2023
Delårsrapport jan-mars 2022.....	25 april 2023
Årsstämma 2022.....	26 april 2023

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

Pressmeddelanden Q3 2022

HR-chef tar plats i Wihlborgs koncernledning	31 augusti 2022
Wihlborgs bygger anläggning på 6 400 kvm åt Inpac i Lund	24 augusti 2022
Wihlborgs kontorshus i Hyllie får branschens mest krävande hållbarhetscertifiering.....	28 juli 2022
Försäkringskassan utökar i Wihlborgs lokaler i Malmö	27 juli 2022
Secondhandkedja etablerar sig i Wihlborgsfastighet i centrala Malmö	18 juli 2022
Wihlborgs förvärvar fastigheter på 52 000 kvm i Köpenhamn	11 juli 2022
Delårsrapport jan-jun 2022: Rekordhög nyuthyrning för Wihlborgs	11 juli 2022
Spelbolag flyttar till Wihlborgsfastighet i centrala Malmö.....	8 juli 2022
Wihlborgs hyr ut 6 800 kvm till VA SYD.....	7 juli 2022
Wihlborgs hyr ut 2 000 kvm i Jägersro.....	6 juli 2022
Wihlborgs delårsrapport januari-juni 2022 presenteras den 11 juli.....	5 juli 2022
Wihlborgs stärker sin närvaro i norra Helsingborg med två förvärv.....	4 juli 2022

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 2022 kl. 07.30 CEST**.

Välkommen till oss.

Vi är inte rädda för förändringar. Det har alltid varit vår styrka att kunna anpassa oss till samhällets utveckling, och fortsätta vara relevanta.

Wihlborgs växer och utvecklas varje dag och särskilt i utmanande tider.

Det är bara så vi kan verka och stå för att vara det kundnära, långsiktiga och regionsbyggande bolag vi är.



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: 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

Köpenhamn

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