

# Wihlborgs delårsrapport 2021

## Januari–september

---

### FORTSATT ÅTERHÄMTNING PÅ KONTORSMARKNADEN

---

Hysesintäkterna uppgick till 2 290\* Mkr (2 323)

Driftsöverskottet uppgick till 1 658 Mkr (1 699)

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 372 Mkr (1 411)

Periodens resultat uppgick till 1 680 Mkr (1 528),  
motsvarande ett resultat per aktie om 10,93 kr (9,94)

EPRA NRV ökade med 8 procent\*\* till 159,68 kr (152,44)

---

\*Varav engångsersättning relaterad till Ejby Industrivej 41 om 64 Mkr

\*\*Hänsyn har tagits till betald utdelning om 5,25 kr per aktie



# Wihlborgs

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.

## Vår affärsidé

Wihlborgs ska utveckla, äga och i egen regi förvalta kommersiella fastigheter, med fokus på välfungerande delmarknader i Öresundsregionen.

## Vår affärsmodell

Affärsmodellen består av två delar: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Vi arbetar kontinuerligt för att förbättra vår fastighetsportfölj genom att förädla och utveckla befintliga fastigheter, genomföra nya projekt samt förvärva och sälja fastigheter. Med goda resultat möjliggör vi värdetillväxt och utdelning till aktieägare.

## Vår hållbarhet

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

## 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.

Det här är fastighetsbolaget Wihlborgs. Regionsbyggaren och Relationsbyggaren. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 47,7 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 3,3 miljarder kronor. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Fastighetsvärde

47,7

Mdkr

Hysesintäkter

2 290

Mkr

Förvaltningsresultat

1 372

Mkr

## Januari-september 2021

Koncernens nyckeltal, Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Hysesintäkter	2 290	2 323
Driftsöverskott	1 658	1 699
Förvaltningsresultat	1 372	1 411
Värdeförändring fastigheter	591	422
Värdeförändring derivat	147	-117
Periodens resultat	1 680	1 528
Resultat per aktie, kr	10,93	9,94
Överskottsgrad, %	72	73
Soliditet, %	41,5	38,4
Uthyrningsgrad, %*	92	91
EPRA NRV per aktie, kr	159,68	147,63

\*) Exklusive Projekt & Mark.

## Finansiella mål

Mål	Utfall Q3 2021
■ Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2021 innebar 5,78 procent	11,3
■ Soliditet lägst 30 procent	41,5
■ Rättetäkningsgrad minst 2,0	6,7
■ Belåningsgrad högst 60 procent	48,2





## Vd-kommentar

# Vår strategi levererar

I takt med att pandemirestriktionerna lättas ser vi nu att de flesta organisationer påbörjar återgången till ett arbetssätt där fysiska möten tar alltmer plats och ett växande fokus kan läggas på utveckling. Det innebär inte att allt återgår till att se ut som före pandemin, men vi ser en stark drivkraft att stimulera kreativitet och innovation på andra sätt än genom digitala möten. Vi fokuserar på att vara väldigt lyhörda vad gäller hyresgästernas behov så att den produkt vi erbjuder kan hjälpa dem att bli framgångsrika. Så bygger vi vår egen framgång och så bidrar vi till en starkare region. Det är också vår övertygelse att det är möten som bygger starka relationer.

**Tre av fyra största förhyrningarna offentliga hyresgäster**  
Den ökade aktiviteten vi såg redan under det andra kvartalet fortsätter även under det tredje. Tre av våra fyra största förhyrningar under kvartalet är till offentliga hyresgäster och två av dem har valt Ideon i Lund. Det är Försäkringskassan som hyr 4 200 kvm i Cube (Nya Vattentornet 4) och Institutet för mänskliga rättigheter som tecknat avtal om 1 300 kvm i Node (Nya Vattentornet 2). Samtidigt fortsätter nordöstra Lund att befästa sin position som en plats där akademi och företagande möts genom att Oatly beslutat lägga sitt nya forsknings- och innovationscentrum i en ny byggnad, Space (Kunskapen 1), som vi uppför åt dem på Science Village. Efterfrågan på logistiktytor är fortsatt god. Under kvarta-

let tecknade vi avtal om 11 200 kvm i Plåtförädlingen 11 i Helsingborg där Boozt flyttade in redan i augusti.

### Positiv nettouthyrning

Vi har under kvartalet tecknat 111 nya avtal med ett hyresvärde på 65 Mkr och den goda trenden tycks fortsätta. Hög aktivitet bland hyresgäster innebär även att förändrade behov kan leda till uppsägningar. Efter att Danske Bank gjort en översyn av sin organisation och lokalbehoven för sin verksamhet i Köpenhamn har vi kommit överens med dem om att de omgäende lämnar hela fastigheten Ejby Industrivej 41, med en årshyra om 29 Mkr. I gengäld betalar de oss en engångsersättning om 64 Mkr. Hyresnivån har varit mycket låg och kommunikationsläget kommer förbättras ytterligare när Letbanen öppnar en ny station intill. Detta tillsammans med goda byggrättsmöjligheter gör att utvecklingspotentialen är mycket god och vi jobbar nu vidare med fastigheten som ett lovande stadsutvecklingsprojekt.

Även med denna uppsägning så ger de många och goda uthyrningarna en positiv nettouthyrning även detta kvartal. Samlat för perioden noteras uthyrningar på 132 000 kvm, uppsägningar på 143 000 kvm och en samlad positiv nettouthyrning på 48 miljoner. Det sättet att göra affärer ger mig en fortsatt stark tro på att vi gör rätt saker på rätt plats.

Vi fortsätter investera i vår projektportfölj. I vårt största nybyggnadsprojekt, Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie/Malmö,

har vi tecknad de första hyresavtalen, dels med co-working-aktören Mindpark, dels med restaurang Spill. Dessa hyresgäster bidrar till att övriga hyresgäster kommer att få ett erbjudande utöver det vanliga i denna byggnad som kommer att bli certifierad enligt NollCO<sub>2</sub>, Miljöbyggnad Guld och WELL. Vi är särskilt nöjda med att nå en NollCO<sub>2</sub>-certifiering genom kloka val i projektet i kombination med energieffektiveringar och solcellsinvesteringar i övrigt bestånd.

**”Det sättet att göra affärer ger mig en fortsatt stark tro på att vi gör rätt saker på rätt plats.”**

#### **Fokus på fastigheter ur ett livscykelerspektiv**

På Wihlborgs arbetar vi systematiskt med att kontinuerligt minska våra fastigheters påverkan på människor och miljö och göra vår verksamhet mer hållbar. Därför välkomnar vi också den nya EU-taxonomi som bidrar till att tydliggöra vad som kan sägas vara en hållbar fastighetsförvaltning. Samtidigt noterar vi att taxonomi premierar nybyggnation framför upprustning av befintliga fastigheter genom sitt fokus på hög energieffektivitet. Sett ur ett livscykelerspektiv är det ändå det redan byggda som genererar lägst utsläpp vilket behöver kunna synliggöras även i certifieringar. Här behöver vi och branschen fortsätta påverka.

#### **Goda förutsättningar för fortsatt stabil tillväxt**

Vårt goda resultat, stärkt av engångsersättningar, ger oss även en historiskt stark balansräkning med en soliditet om 41,5 procent och en belåningsgrad om 48,2 procent. Balansräkningen vill vi använda för att göra nya affärer som hjälper våra hyresgäster att växa och som ökar vårt eget kassaflöde. Med fokus på kärnverksamheten ska vi även framöver öka intjäningen kvartal efter kvartal, år efter år.

Osäkerhet gällande den ekonomiska utvecklingen kommer alltid att finnas och ingen är immun mot kraftiga störningar i ekonomin. Dock kan jag konstatera att Wihlborgs affärsmodell stått sig väl under de ganska extrema omständigheterna de senaste 18 månaderna. Mot den bakgrunden ser jag inga hinder för våra framtida möjligheter. Vi har alla förutsättningar för fortsatt stabil tillväxt. Vår strategi levererar.

Ulrika Hallengren, vd

## Marknads- kommentar

Regeringens avveckling av restriktioner har inburit en normalisering av samhället och att ekonomin i allt större utsträckning kommer övergå till en mer normal tillväxttakt. Enligt SEB Nordic Outlook fortsätter svensk BNP att överraska med bättre siffror. Det kommande året väntas BNP-tillväxten i Sverige bli 3,9 % för 2022 för att sedan falla ner till en mer långsiktig nivå om 2,3 % för 2023. I Danmark har det snabba återöppnandet drivit på ökad BNP-tillväxt och arbetslösheten har fallit från 6 procent till 5 procent på några månader. För 2022 förväntas en BNP-tillväxt på 4,1 % för att sedan falla till 2,5% under 2023.

Riksbanken har i sin senaste penningpolitiska rapport fortsatt ge signaler om oförändrad ränta t.o.m. tredje kvartalet 2024. Under 2022 förväntas innehavet av obligationer vara i princip oförändrat vilket innebär att nya köp kompenseras för förfall. För första gången överstiger nu Riksbankens innehav av säkerhetsställda obligationer nivån för statsobligationer.

SCB:s redovisade inflationssiffror för KPIF i augusti uppgick till 2,4 %. Enligt Riksbanken väntas den fortsatt stiga till ca 3 % i slutet av året och drivs till stor del av högre energipriser. Rensat för energipriser var inflationen 1,4 procent i augusti, vilket var en stark uppgång från månaden tidigare, och Riksbanken bedömer att det beror på stigande frakt- och råvarupriser samt att utbudsbegränsningar förs över på konsumenter med högre priser som följd. I Danmark bedömer SEB att inflationen kommer landa på 1,4% för 2022 och 1,7 % för 2023.

I Øresundsinstitutets rapport, "Kontorsmarknaden i Öresund", lyfts Malmös och Köpenhamns tillkommande kontorsvolym fram vilka uppgår till ca 140 000 m<sup>2</sup> respektive 255 000 m<sup>2</sup> under åren 2022-2023. Det bör dock beaktas att större delen av tillkommande ytor i Malmö redan är uthyrda. Den höga byggaktiviteten har gett endast marginellt högre vakansgrad i Malmö medan den enligt Newsecs bedömning är den högsta på fem år i centrala Köpenhamn. Enligt SEPREF:s senaste konsensusprognos är topphyran i Malmö oförändrad på 2 900 kr/m<sup>2</sup>.

I Nordeas rapport, "Regionala utsikter", bekräftas att samtliga regioner i Sverige har lämnat krisen bakom sig och att Sydsverige är den storstadsregion som klarat krisen bäst. Fortsatt stark utveckling i Sydsverige kommer drivas av minskat antal långtidsarbetslösa och befolkningsökning.

De större portföljaffärerna med Castellum/Kungsliden, Klöver/Corem och Akelius/Heimstaden i spetsen dominerar transaktionsmarknaden. Enligt Pangea uppgår rullande 12 månaders transaktionsvolym till rekordhöga 325 miljarder kronor.

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

# Intäkter, kostnader och resultat, januari-september 2021

## Hyresintäkter

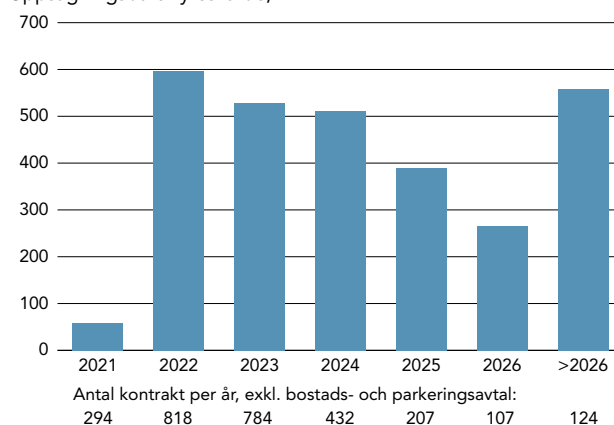
Hyresintäkterna uppgick till 2 290 Mkr (2 323) vilket motsvarar en minskning med 1 procent. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 211 Mkr (231), varav 2 Mkr (12) avser tilläggsdebiteringar som gäller slutavräkning för kostnader 2020. Intäkterna har påverkats positivt av ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt på Ejby Industrivej 41 om 64 Mkr. Försäljningar och förvärv av fastigheter har netto påverkat intäkterna med -67 Mkr (-6). Vakanserna var under perioden 58 Mkr högre än samma period föregående år. Rabatter beviljade till hyresgäster med anledning av rådande situation kring covid-19 har påverkat hyresintäkterna med -7 Mkr (-14) netto, efter beaktande om förväntat statligt stöd om 3 Mkr (4). Valutakurseffekterna har under perioden uppgått till -17 Mkr (0). 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, 92 procent vilket är en procentenhet högre än vid årsskiftet.

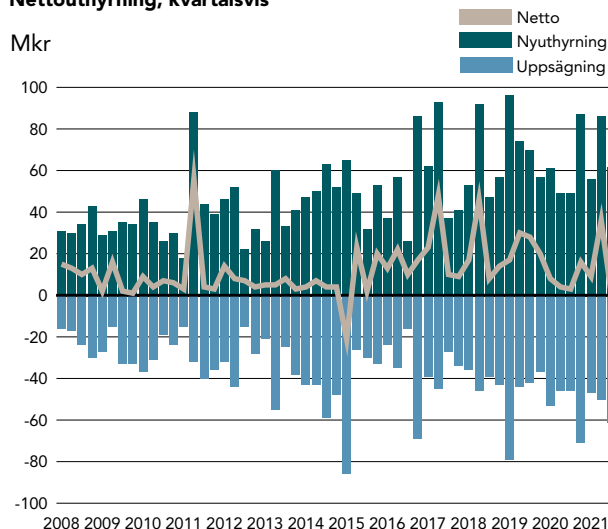
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 207 Mkr (159). Periodens uppsägningar har uppgått till 159 Mkr (144). Detta innebär en nettouthyrning om 48 Mkr (15).

## Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 september 2021

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



## Nettouthyrning, kvartalsvis



## Tio största hyresgästerna 30 september 2021

**21 %**

av hyresintäkterna kommer från de tio största hyresgästerna

**24 %**

av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster

- Helsingborgs stad
- Malmö stad
- Byggnadsstyrelsen DK
- Danske Bank
- Ericsson
- Lunds universitet
- Malmö universitet
- Region Skåne
- Tullverket
- Skatteverket

## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 632 Mkr (624). Hyresförlusterna uppgick under perioden till 1 Mkr (4). Ökningen av fastighetskostnaderna är främst hänförligt till det danska beståndet där en stor del beror på återöppningen av kantineverksamheten samt förvärvet av två nya fastigheter. Därutöver ledde den kalla inledningen av året till ökade kostnader för snöröjning om 6 Mkr jämfört med föregående år. I kvartalshistoriken på sidan 17 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 658 Mkr (1 699) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (73). Av förändringen är -47 Mkr (-12) hänförligt till fastighetsförsäljningar och förvärv, därutöver har valutakurseffekter påverkat med -11 Mkr (0). Ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt på Ejby Industrivej 41 har påverkat driftsöverskottet positivt med 64 Mkr.

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 61 Mkr (55).

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -226 Mkr (-234), varav ränteintäkterna uppgick till 10 Mkr (10).

Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 236 Mkr (244). Tomträttsavgälden uppgick till 3 Mkr (4). Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under perioden till 44 Mkr (24). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 1,33 procent, jämfört med 1,38 procent vid årsskiftet.

## Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 4 Mkr (5). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 372 Mkr (1 411).

## Resultat före skatt

Resultat före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 2 110 Mkr (1 716). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 591 Mkr (422). Värdeförändringar på derivat uppgick till 147 Mkr (-117) varav 155 Mkr (-149) är hänförliga till räntederivat och -8 Mkr (32) till andra finansiella poster.

## Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 1 680 Mkr (1 528). Den totala skatten uppgick till 430 Mkr (188), varav aktuell skatt 44 Mkr (33) och uppskjuten skatt 386 Mkr (155).



Under sommaren fick alla våra medarbetare besvara en enkät om sin arbetsmiljö. I två tredjedelar av svaren framkommer att det vi längtat mest efter under pandemin är att få träffa kollegor, att göra utvecklande saker tillsammans, och att samarbeta mellan grupper och avdelningar. På alla Wihlborgs kontor har vi genomfört ronderingar för att tillse att de fungerar optimalt för medarbetarna. Det handlar bland annat om att ha utrustade arbetsstationer i rum som går att stänga, och fler mötesrum på våra mindre kontor. I september hölls en pandemianpassad kick-off i Båstad.

# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 30 september 2021

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 september 2021. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 oktober 2021.

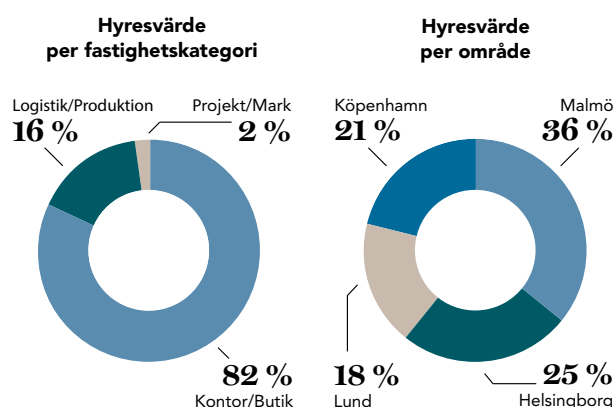
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för oktober 2021, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 september 2021 av 296 fastigheter (294) med en uthyrbbar yta om 2 120 000 m<sup>2</sup> (2 103 000). 7 av fastigheterna (7) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 47 741 Mkr (46 072), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 3 322 Mkr (3 268) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 2 991 Mkr (2 946). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet med 1,4 procent i lika bestånd och kontrakterade hyresintäkter ökade med 2,1 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 92 procent (90) och för logistik/produktion till 93 procent (92). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 82 respektive 16 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 2 290 Mkr (2 253) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 44 936 Mkr (44 169) innebär en aktuell direktavkastning om 5,1 procent (5,1). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 4,9 procent (4,9) för kontor/butik och 6,4 procent (6,8) för logistik/produktion.



I norra Lund pågår en spännande utveckling där Ideon Science Park är en välkänd och innovativ forskningshubb med över 400 företag och 10 000 arbetsplatser. Förutom forskning och teknikbolag ser nu även offentliga hyresgäster och myndigheter potentialen här. Ett exempel är den nya myndigheten Institutet för mänskliga rättigheter som ska bildas den 1 januari 2022 och som flyttar in i vår LEED Gold-certifierade byggnad Node (Nya Vattentornet 2).



## Värdeförändringar fastigheter

Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Värderingen av fastigheterna per 30 september 2021 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 591 Mkr (422).

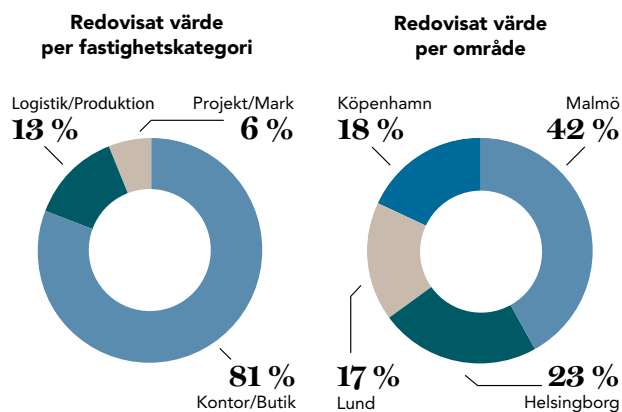
Värdeökningarna har till lika delar påverkats av sänkta direktavkastningskrav och ökning i förväntat driftsnetto på grund av uthyrningar.

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 30 september 2021 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 47 741 Mkr (46 072).

### Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2021	46 072
Förvärv	182
Investeringar	755
Avyttringar	-3
Värdeförändring	591
Valutaomräkningar	144
<b>Redovisat värde 30 september 2021</b>	<b>47 741</b>



## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 755 Mkr (859).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 2 005 Mkr, varav 672 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 538 Mkr (607) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 2 970 Mkr (3 656).

### Pågående projekt >50 Mkr, 30 september 2021

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2021-09-30, Mkr
Kranen 2 a	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2021	3 700	100	137	123
Kranen 2 b	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2021	4 400	100	100	77
Raffinaderiet 3	Kontor/Butik	Lund	Q4 2022	5 800	40	114	32
Hindbygården 7	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2022	1 800	100	59	8
Huggjärnet 13	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q4 2022	8 000	0	108	1
Pulpeten 5	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2023	16 000	10	696	93
Kunskapen 1	Kontor/Butik	Lund	Q3 2023	6 000	50	244	11
<b>Summa</b>				<b>45 700</b>		<b>1 458</b>	<b>345</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	341 597	43 145	166 395	35 256	15 731 <sup>1</sup>	602 124	28
Helsingborg	220 312	60 921	282 758	40 495	13 042 <sup>2</sup>	617 528	29
Lund	199 764	14 656	35 736	4 429	9 202 <sup>3</sup>	263 787	13
Köpenhamn	445 187	7 435	92 830	11 760	79 002 <sup>4</sup>	636 214	30
<b>Totalt</b>	<b>1 206 860</b>	<b>126 157</b>	<b>577 719</b>	<b>91 940</b>	<b>116 977</b>	<b>2 119 653</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 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 38 848 kvm datahall och 5 600 kvm hotell

### Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighets- kategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Red. värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- 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	49	433	16 844	1 018	2 353	94	958	737	77	771	4,6
Logistik/Produktion	30	141	1 907	143	1 018	97	139	108	77	116	6,1
Projekt & Mark	21	29	1 153	23	808	-	9	-3	-	-	-
<b>Totalt Malmö</b>	<b>100</b>	<b>602</b>	<b>19 904</b>	<b>1 184</b>	<b>1 967</b>	<b>93</b>	<b>1 106</b>	<b>841</b>	<b>76</b>	<b>887</b>	<b>4,5</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/Butik	36	262	7 363	520	1 983	88	456	345	76	363	4,9
Logistik/Produktion	57	355	3 295	316	890	91	287	206	72	222	6,7
Projekt & Mark	12	1	363	1	1 450	-	1	0	-	0	-
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>105</b>	<b>618</b>	<b>11 021</b>	<b>836</b>	<b>1 354</b>	<b>89</b>	<b>743</b>	<b>551</b>	<b>74</b>	<b>585</b>	<b>5,3</b>
<b>Lund</b>											
Kontor/Butik	25	234	7 437	554	2 364	89	494	346	70	386	5,2
Logistik/Produktion	4	23	221	19	827	94	18	13	73	14	6,5
Projekt & Mark	4	7	429	13	1 884	-	2	-4	-	-2	-
<b>Totalt Lund</b>	<b>33</b>	<b>264</b>	<b>8 087</b>	<b>585</b>	<b>2 219</b>	<b>88</b>	<b>514</b>	<b>355</b>	<b>69</b>	<b>398</b>	<b>4,9</b>
<b>Köpenhamn</b>											
Kontor/Butik	46	513	7 143	619	1 207	93	574	354	62	376	5,3
Logistik/Produktion	9	61	727	56	925	95	53	41	77	42	5,8
Projekt & Mark	3	63	860	41	-	-	-	-5	-	-5	-
<b>Totalt Köpenhamn</b>	<b>58</b>	<b>636</b>	<b>8 729</b>	<b>716</b>	<b>1 125</b>	<b>88</b>	<b>627</b>	<b>390</b>	<b>62</b>	<b>413</b>	<b>4,7</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>296</b>	<b>2 120</b>	<b>47 741</b>	<b>3 322</b>	<b>1 567</b>	<b>90</b>	<b>2 991</b>	<b>2 136</b>	<b>71</b>	<b>2 284</b>	<b>4,8</b>
<b>Totalt exklusive projekt och mark</b>	<b>256</b>	<b>2 021</b>	<b>44 936</b>	<b>3 244</b>	<b>1 605</b>	<b>92</b>	<b>2 978</b>	<b>2 149</b>	<b>72</b>	<b>2 290</b>	<b>5,1</b>

# Fastighetstransaktioner

Förteckning över fastighetstransaktioner januari–september 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		4,1
2	Naboland 3	Malmö	Dockan/Hyllie	Projekt/Mark	-		-0,1
<b>Förvärv totalt 2021</b>					<b>10 200</b>	<b>182</b>	<b>4,0</b>
<b>Försäljningar</b>							
3	Del av Vätet 1 (mark)				-		-
<b>Försäljningar totalt 2021</b>					<b>0</b>	<b>3,0</b>	<b>0</b>

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

## Hållbara affärer

En av vår tids största utmaningar är att motverka och anpassa oss till ett förändrat klimat. Fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets klimatpåverkan och på Wihlborgs är klimatfrågorna högt upp på agendan. Wihlborgs ökar nu takten i klimatarbetet med siktet inställt på att halvera klimatpåverkande utsläpp i hela värdekedjan till 2030.

Klimatfrågan är också prioriterad i EU:s "Green Deal" och den taxonomi för hållbara verksamheter som nu är på väg att införas. Större börsnoterade företag förväntas framöver i hållbarhetsrapporten redovisa andel av intäkter, kostnader och investeringar som är "hållbara" i enlighet med kriterierna i taxonomien.

Wihlborgs omfattas inte initialt av rapporteringskravet, men väljer ändå att i denna kvartalsrapport presentera den preliminära bedömningen av hur verksamheten överensstämmer med EU-taxonomin som vägledning för ägare och investerare. I ett första steg uppskattas hur stor del av intäkter, kostnader och investeringar som avser ekonomiska aktiviteter som tas upp i taxonomien, det vill säga är "eligible".

Wihlborgs bedömer att hela verksamheten är exponerad mot EU-taxonomin åtminstone vad gäller EU:s klimatmål (främst målet att begränsa klimatpåverkan, "climate mitigation").

Genom att bland annat energieffektivisera fastigheter och upphandla förnybar energi kan Wihlborgs bidra till klimatomställningen, men också verka för ett lågt klimatavtryck i samband med nybyggnation och om-/tillbyggnader.

Wihlborgs primära ekonomiska aktivitet enligt taxonomien är "förvärv och ägande av fastigheter". I ett nästa steg kommer en uppskattning att göras av hur stor andel av intäkter, kostnader och investeringar som kan härledas till fastigheter som bidrar till uppfyllandet av EU:s klimatmål, det vill säga är "aligned" med taxonomien.

Wihlborgs har initialt analyserat målet "climate mitigation" där EU-taxonomin fokuserar på energianvändning i befintliga fastigheter. Det huvudsakliga kriteriet för att vara "aligned" med taxonomien är att en fastighet ska ha erhållit energiklass A i senast tillgängliga energideklaration eller tillhöra de 15% mest energieffektiva fastigheterna i landet.

Vid en första genomgång av Wihlborgs fastigheter har ett 80-tal fastigheter identifierats som potentiellt kan klara taxonomins kriterier för målet "climate mitigation". Under årets första tre kvartal står dessa för cirka 30% av hyresintäkterna från de fastigheter som energideklarerats<sup>4</sup>. Wihlborgs kommer framöver fördjupa analysen och vidareutveckla rapporteringen i linje med EU-taxonomin.

Exponering mot EU-taxonomi			
	Totalt Q1-Q3 (Mkr)	"Eligible" enligt EU-taxonomin (%)	Ej "eligible" enligt EU-taxonomin (%)
Omsättning <sup>1)</sup>	2 290	99 %	1 %
Kostnader <sup>2)</sup>	158	100 %	0 %
Investeringar <sup>3)</sup>	937	100 %	0 %

1) Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen.

2) Kostnader (Opex) avser direkta utgifter för skötsel, reparation och underhåll av fastigheter.

3) Investeringar (Capex) avser aktiverade utgifter som höjer värdet på våra fastigheter, inklusive om-/tillbyggnader, förvärv och nybyggnation.

4) I avsaknad av relevant data för energianvändningen i hela det svenska och danska fastighetsbeståndet utgår vi från branschföreningen Fastighetsägarnas förslag på ett primärenergital underliggande 100 kWh/m<sup>2</sup> uppvärmd yta för att fastställa vilka av Wihlborgs fastigheter som är bland de 15% mest energieffektiva. Beräkningen baseras på uppgifter i energideklarationer för 253 av våra fastigheter.

# Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september 2021 till 20 278 Mkr (19 396) efter det att 807 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 41,5 procent (41,3).

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september uppgick till 22 998 Mkr (22 208) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 1,33 procent (1,38).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 23,0 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 48,2 procent (48,2) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 30 september 2021 till 3,1 år (3,6). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive länelöften uppgick till 6,4 år (6,1).

### Ränte- och låneförfallstruktur 30 september 2021

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2021	6 914	1,17	0	0
2022	4 706	0,74	4 056	3 556
2023	2 430	1,45	986	986
2024	1 788	1,47	12 100	9 630
2025	1 788	1,48	406	406
>2025	5 372	1,67	8 420	8 420
<b>Totalt</b>	<b>22 998</b>	<b>1,28*</b>	<b>25 968</b>	<b>22 998</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 30 september 2021

#### Ränteswappar

Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2021	815	0,16
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>12 207</b>	<b>0,44</b>

Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av perioden till 27 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 april 2022 flyttar Visma Financial Solutions med sina 70 medarbetare till Oceanhamnens profilbyggnad Prisma (Ursula 1). I Oceanhamnen byggs bostäder, kontor, restauranger och butiker med utsikt över Öresund och ett tydligt fokus på miljö och hållbarhet. Närheten till Helsingborg C och Helsingborgs centrum via en spektakulär gång- och cykelbro gör stadsdelen attraktiv för såväl företag som boende.

# Övrigt

## Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 246 (236) vid periodens slut, varav 107 (102) inom fastighetservice.

Av heltidstjänsterna finns 75 (77) tjänster i Malmö, 34 (32) i Helsingborg, 30 (31) i Lund och 107 (96) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 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 6 Mkr (1), 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 11,0 procent av de utestående aktierna.

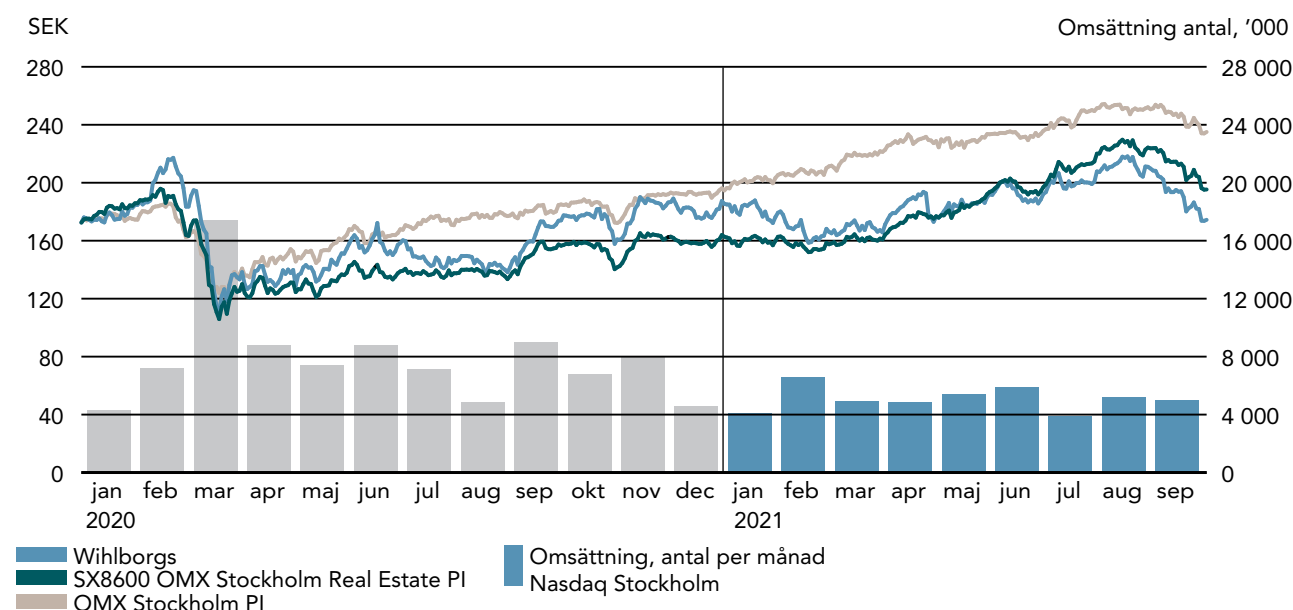
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 37 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 29 000.

### Största ägarna i Wihlborgs 30 september 2021

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital ägare och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	16 938	11,0
SEB Investment Management	10 846	7,1
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 691	5,0
Swedbank Robur fonder	5 210	3,4
Handelsbanken fonder	5 205	3,4
Norges Bank	3 165	2,1
Familjen Qviberg	2 510	1,6
Livförsäkringsbolaget Skandia	1 952	1,3
Lannebo fonder	1 874	1,2
AMF fonder	1 650	1,1
Övriga ägare registrerade i Sverige	43 627	28,3
Övriga ägare registrerade utomlands	53 045	34,5
Totalt antal utestående aktier	153 713	100,0

## Kursutveckling

2020-01-01 – 2021-09-30



## 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 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. Upplysningar 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. Fas 2 av ändringarna i IFRS 9, IFRS 7 m fl gäller referensräntereformen från och med 1 januari 2021. Koncernen påverkas av referensräntereformen i huvudsak i exponeringen för IBOR i sin externa upplåningsportfölj inkl. derivatinstrument då säkringsredovisning inte tillämpas. Exponeringen för IBOR är begränsad och koncernen följer löpande upp förändringarna och deras påverkan. 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 22 oktober 2021

### 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 2021 till 30 september 2021. 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 betyd-

ligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsd 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 22 oktober 2021

Deloitte AB, Richard Peters, Auktoriserad revisor.

**Resultat och totalresultat för koncernen** i sammandrag

Mkr	2021 juli-sep 3 mån	2020 juli-sep 3 mån	2021 jan-sep 9 mån	2020 jan-sep 9 mån	2020/2021 okt-sep 12 mån	2020 jan-dec 12 mån
<b>Hyresintäkter</b>	<b>813</b>	<b>775</b>	<b>2 290</b>	<b>2 323</b>	<b>3 041</b>	<b>3 074</b>
Driftskostnader	-99	-88	-324	-308	-445	-429
Reparation och underhåll	-24	-24	-67	-67	-97	-97
Fastighetskatt	-49	-54	-147	-155	-196	-204
Fastighetsadministration	-29	-35	-94	-94	-122	-122
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-201</b>	<b>-201</b>	<b>-632</b>	<b>-624</b>	<b>-860</b>	<b>-852</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>612</b>	<b>574</b>	<b>1 658</b>	<b>1 699</b>	<b>2 181</b>	<b>2 222</b>
Central administration	-21	-17	-61	-55	-83	-77
Ränteintäkter	4	3	10	10	14	14
Räntekostnader	-82	-83	-236	-244	-319	-327
Tomträtsavgäld	-1	-1	-3	-4	-4	-5
Resultatandel i joint ventures	1	1	4	5	2	3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>513</b>	<b>477</b>	<b>1 372</b>	<b>1 411</b>	<b>1 791</b>	<b>1 830</b>
Värdförändring fastigheter	307	335	591	422	995	826
Värdförändring derivat	34	-1	147	-117	191	-73
<b>Resultat före skatt</b>	<b>854</b>	<b>811</b>	<b>2 110</b>	<b>1 716</b>	<b>2 977</b>	<b>2 583</b>
Aktuell skatt	-22	-12	-44	-33	-57	-46
Uppskjuten skatt	-159	21	-386	-155	-546	-315
<b>Periodens/årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>673</b>	<b>820</b>	<b>1 680</b>	<b>1 528</b>	<b>2 374</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	32	17	58	40	-103	-121
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-33	-18	-60	-42	104	122
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	6	3	11	7	-18	-22
<b>Summa övrigt totalresultat för perioden/året</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>-17</b>	<b>-21</b>
<b>Totalresultat för perioden/året<sup>1</sup></b>	<b>678</b>	<b>822</b>	<b>1 689</b>	<b>1 533</b>	<b>2 357</b>	<b>2 201</b>
Vinst per aktie <sup>2</sup>	4,38	5,33	10,93	9,94	15,44	14,46
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	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	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	47 741	47 041	46 072
Nyttjanderättstillgångar	152	168	149
Övriga anläggningstillgångar	411	396	385
Derivat	77	-	-
Kortfristiga fordringar	246	314	150
Likvida medel	205	843	205
<b>Summa tillgångar</b>	<b>48 832</b>	<b>48 762</b>	<b>46 961</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	20 278	18 729	19 396
Uppskjuten skatteskuld	4 240	3 734	3 853
Låneskulder	22 998	24 612	22 208
Leasingskuld	151	166	147
Derivat	104	230	183
Övriga långfristiga skulder	59	70	64
Kortfristiga skulder	1 002	1 221	1 110
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>48 832</b>	<b>48 762</b>	<b>46 961</b>

**Förändringar i eget kapital för koncernen**

Mkr	jan-sep 2021	jan-sep 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	-807	-692	-692
Periodens resultat	1 680	1 528	2 222
Övrigt totalresultat	9	5	-21
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>20 278</b>	<b>18 729</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>20 278</b>	<b>18 729</b>	<b>19 396</b>



**Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag**

Mkr	juli-sep 2021	juli-sep 2020	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jan-dec 2020
<b>Löpande verksamheten</b>					
Driftsöverskott	612	574	1 658	1 699	2 222
Central administration	-21	-17	-61	-55	-77
Ej kassaflödespåverkande poster	-60	15	-50	10	18
Erhållen ränta	1	0	2	2	4
Betald ränta	-88	-79	-242	-250	-338
Betald inkomstskatt	0	0	-9	-5	-66
Förändring övrigt rörelsekapital	6	-26	-166	-48	68
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>450</b>	<b>467</b>	<b>1 132</b>	<b>1 353</b>	<b>1 831</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av fastigheter	0	-105	-182	-245	-327
Investeringar i befintliga fastigheter	-302	-274	-755	-859	-1 231
Avyttring av fastigheter	3	110	3	110	1 486
Förändring övriga anläggningstillgångar	-22	-21	-38	-14	-14
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-321</b>	<b>-290</b>	<b>-972</b>	<b>-1 008</b>	<b>-86</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Lämnad utdelning	0	0	-807	-692	-692
Upptagna lån	1 439	1 304	5 330	4 922	10 520
Amortering låneskuld	-1 861	-1 054	-4 681	-4 008	-11 640
Förändring andra långfristiga skulder	2	-1	-2	-5	-8
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>-420</b>	<b>249</b>	<b>-160</b>	<b>218</b>	<b>-1 820</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-291</b>	<b>426</b>	<b>0</b>	<b>563</b>	<b>-75</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>496</b>	<b>417</b>	<b>205</b>	<b>280</b>	<b>280</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>205</b>	<b>843</b>	<b>205</b>	<b>843</b>	<b>205</b>

**Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen**

Mkr	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
<b>Hysesintäkter</b>	<b>813</b>	<b>739</b>	<b>738</b>	<b>751</b>	<b>775</b>	<b>767</b>	<b>781</b>	<b>765</b>
Driftskostnader	-99	-98	-127	-121	-88	-96	-124	-120
Reparation och underhåll	-24	-21	-22	-30	-24	-21	-22	-35
Fastighetsskatt	-49	-49	-49	-49	-54	-52	-49	-51
Fastighetsadministration	-29	-34	-31	-28	-35	-28	-31	-34
<b>Driftsöverskott</b>	<b>612</b>	<b>537</b>	<b>509</b>	<b>523</b>	<b>574</b>	<b>570</b>	<b>555</b>	<b>525</b>
Förvaltningsresultat	513	443	416	419	477	474	460	456
Periodens resultat	673	529	478	694	820	364	344	1 546
Överskottsgrad, %	75,3	72,7	69,0	69,6	74,1	74,3	71,1	68,6
Direktavkastning, %	5,2	4,6	4,4	4,5	4,9	4,9	4,8	4,6
Soliditet, %	41,5	40,5	41,5	41,3	38,4	37,6	38,3	38,4
Räntabilitet på eget kapital, %	13,5	10,7	9,7	14,6	17,9	8,0	7,6	36,1
Resultat per aktie, kr	4,38	3,44	3,11	4,51	5,33	2,37	2,24	10,06
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,34	2,88	2,71	2,73	3,10	3,08	2,99	2,97
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,93	2,40	2,04	3,11	3,08	3,11	2,65	3,19
EPRA NRV per aktie, kr	159,68	154,48	155,59	152,44	147,63	142,19	143,77	140,20
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	109,2	120,20	106,49	121,62	120,23	107,25	96,2	123,0
Redovisat fastighetsvärde	47 741	47 056	46 687	46 072	47 041	46 392	46 559	45 519
Eget kapital	20 278	19 600	19 887	19 396	18 729	17 907	18 285	17 887
Balansomslutning	48 832	48 411	47 964	46 961	48 762	47 616	47 795	46 558

Se definitioner av nyckeltal på sidan 23.

**Segmentrapportering för koncernen januari–september**

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Mkr										
Hysesintäkter	816	886	548	561	387	399	540	477	2 290	2 323
Fastighetskostnader	-194	-209	-142	-133	-118	-120	-178	-161	-632	-624
<b>Driftsöverskott</b>	<b>622</b>	<b>677</b>	<b>406</b>	<b>428</b>	<b>268</b>	<b>279</b>	<b>362</b>	<b>316</b>	<b>1 658</b>	<b>1 699</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 1 658 Mkr (1 699) och resultat före skatt 2 110 Mkr (1 716) består av central administration -61 Mkr (-55), finansnetto -229 Mkr (-238), resultatandelar 4 Mkr (5) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 738 Mkr (305).

**Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag**

Mkr	jan–sep 2021	jan–sep 2020	jan–dec 2020
Intäkter	165	155	215
Kostnader	-152	-146	-203
<b>Rörelseresultat</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>12</b>
Finansiella intäkter	1 088	1 213	1 191
Finansiella kostnader	-282	-399	-300
<b>Resultat före skatt</b>	<b>819</b>	<b>823</b>	<b>903</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	550
Skatt	-69	-78	-126
<b>Periodens resultat</b>	<b>750</b>	<b>745</b>	<b>1 327</b>

**Balansräkning för moderbolaget i sammandrag**

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Andelar i koncernföretag	9 430	9 592	9 506
Fordringar hos koncernföretag	15 523	14 303	14 231
Derivat	77	-	-
Övriga tillgångar	335	439	399
Kassa och bank	74	679	54
<b>Summa tillgångar</b>	<b>25 439</b>	<b>25 013</b>	<b>24 190</b>
Eget kapital	6 519	5 993	6 576
Skulder till kreditinstitut	16 194	16 692	14 683
Derivat	104	230	183
Skulder till koncernföretag	2 535	2 005	2 634
Övriga skulder	87	93	114
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>25 439</b>	<b>25 013</b>	<b>24 190</b>

<b>Koncernens nyckeltal</b>				
Mkr	jan-sep 2021	jan-sep 2020	okt-sep 2020/2021	jan-dec 2020
<b>Finansiella</b>				
Räntabilitet på eget kapital, %	11,3	11,1	12,2	11,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,9	6,5	7,1	7,1
Soliditet, %	41,5	38,4	41,5	41,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	6,7	6,5	6,5
Belåningsgrad fastigheter, %	48,2	52,3	48,2	48,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,3	1,1	1,2
<b>Aktierelaterade</b>				
Resultat per aktie, kr	10,93	9,94	15,44	14,46
Resultat före skatt per aktie, kr	13,73	11,16	19,37	16,80
EPRA EPS, kr	8,20	8,28	10,57	10,65
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	7,36	8,80	10,47	11,91
EPRA NDV per aktie, kr	131,92	121,84	131,92	126,18
EPRA NRV per aktie, kr	159,68	147,23	159,68	152,44
Börskurs per aktie, kr	174,40	177,50	174,40	185,40
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	5,25
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	2,8
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	10,1
P/E-tal I, ggr	12,0	13,4	11,3	12,8
P/E-tal II, ggr	16,0	16,1	16,5	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	296	314	296	294
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	47 741	47 041	47 741	46 072
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,4	4,7	4,4	4,6
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	4,8	4,9	4,8	4,8
Uthyrbar yta, kvm	2 119 653	2 209 733	2 119 653	2 102 707
Hysesvärde, kr per kvm	1 567	1 525	1 567	1 554
Driftsöverskott, kr per kvm	1 008	1 004	1 008	1 011
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	90	91	90	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	92	91	92	91
Estimerad överskottsgrad, %	71	72	71	72
<b>Medarbetare</b>				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	246	238	246	236



Under det tredje kvartalet har ytterligare tre av våra fastigheter certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift: Forskaren 3 (överst), Östersjön 1 och Hästhagen 7 (nedan). I september invigdes Wihlborgs största solcellsanläggning hittills på Bricks, Nya Vattentornet 3, i Lund. Med hjälp av de åtta solcellsanläggningar vi byggt i år har vi lyckats klimatkompensera för kontorshuset Kvartettens (Pulpeten 5, Hyllie) kommande klimatpåverkan.



# Nyckeltal och definitioner

## Härledning av nyckeltal

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

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan\* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 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	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>Räntabilitet på eget kapital</b>			
Periodens resultat	1 680	1 528	2 222
Omräknat till helårssiffror	2 240	2 037	2 222
Eget kapital, IB	19 396	17 887	17 887
Eget kapital, UB	20 278	18 729	19 396
Genomsnittligt eget kapital	19 837	18 308	18 642
<b>Räntabilitet på eget kapital, %</b>	<b>11,3</b>	<b>11,1</b>	<b>11,9</b>
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital</b>			
Resultat före skatt	2 110	1 716	2 583
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	89	361	400
Summa	2 199	2 077	2 983
Omräknat till helårssiffror	2 932	2 769	2 983
Balansomslutning, IB	46 961	46 558	46 558
Balansomslutning, UB	48 832	48 762	46 961
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-5 198	-4 856	-4 856
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-5 315	-5 241	-5 198
Genomsnittligt sysselsatt kapital	42 640	42 612	41 733
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital, %</b>	<b>6,9</b>	<b>6,5</b>	<b>7,1</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget Kapital	20 278	18 729	19 396
Balansomslutning	48 832	48 762	46 961
<b>Soliditet, %</b>	<b>41,5</b>	<b>38,4</b>	<b>41,3</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Förvaltningsresultat	1 372	1 411	1 830
Räntekostnader	239	248	332
Summa	1 611	1 659	2 162
Räntekostnader	239	248	332
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,7</b>	<b>6,7</b>	<b>6,5</b>
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>			
Låneskulder	22 998	24 612	22 208
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	47 741	<b>47 041</b>	46 072
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>48,2</b>	<b>52,3</b>	<b>48,2</b>
<b>Skuldsättningsgrad</b>			
Räntebärande skulder	23 162	24 792	22 368
Eget kapital	20 278	18 729	19 396
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>

	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>Resultat per aktie</b>			
Periodens resultat	1 680	1 528	2 222
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>10,93</b>	<b>9,94</b>	<b>14,46</b>
<b>Resultat före skatt per aktie</b>			
Resultat före skatt	2 110	1 716	2 583
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>Resultat före skatt per aktie, kr</b>	<b>13,73</b>	<b>11,16</b>	<b>16,80</b>
<b>EPRA EPS</b>			
Förvaltningsresultat	1 372	1 411	1 830
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-837	-764	-929
Skattepliktigt förvaltningsresultat	535	647	901
Aktuell skatt på dito	-111	-138	-193
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 261	1 273	1 637
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>EPRA EPS, kr</b>	<b>8,20</b>	<b>8,28</b>	<b>10,65</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie</b>			
Kassaflöde löpande verksamheten	1 132	1 353	1 831
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr</b>	<b>7,36</b>	<b>8,80</b>	<b>11,91</b>
<b>EPRA NDV, per aktie</b>			
Eget kapital	20 278	18 729	19 396
Antal aktier vid årets slut, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>EPRA NDV, per aktie, kr</b>	<b>131,92</b>	<b>121,84</b>	<b>126,18</b>
<b>EPRA NRV per aktie</b>			
Eget Kapital	20 278	18 729	19 396
Uppskjuten skatteskuld	4 240	3 734	3 853
Derivat	27	230	183
Summa	24 545	22 693	23 432
Antal aktier vid årets slut, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>EPRA NRV per aktie, kr</b>	<b>159,68</b>	<b>147,63</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	174,40	177,50	185,40
Resultat per aktie	10,93	9,94	14,46
Omräknat till helårssiffror per aktie	14,57	13,25	14,46
<b>P/E tal I, ggr</b>	<b>12,0</b>	<b>13,4</b>	<b>12,8</b>
<b>P/E-tal II</b>			
Börskurs vid årets slut	174,40	177,50	185,40
EPRA EPS	8,20	8,28	10,65
Omräknat till helårssiffror per aktie	10,93	11,04	10,65
<b>P/E tal II, ggr</b>	<b>16,0</b>	<b>16,1</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.

#### 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 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 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 räntejustering.

#### Genomsnittlig kapitalbindningstid

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

### Fastighetsrelaterade nyckeltal\*

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

**Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, 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.

#### Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

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

# Kalender

Bokslutskommuniké 2021.....	15 februari 2022
Delårsrapport jan-mars 2022 .....	26 april 2022
Årsstämma 2021.....	26 april 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.

## Pressmeddelanden Q3 2021

Sören Kempf Holm ny direktör för Wihlborgs A/S .....	30 september 2021
Wihlborgs och E.ON satsar på solceller med lägre klimattryck.....	30 september 2021
Vismabolag ny hyresgäst i innovativa Prisma i Helsingborg .....	14 september 2021
Wihlborgs tecknar avtal med logistikkund med snabb inflyttning i Helsingborg.....	24 augusti 2021
Wihlborgs välkomnar nya myndigheten Institutet för mänskliga rättigheter till Ideon, Lund .....	20 juli 2021
Delårsrapport januari-juni 2021: Hög aktivitet skapar nya möjligheter .....	12 juli 2021
Wihlborgs hyr ut på Ideon i Lund till offentlig hyresgäst.....	9 juli 2021
Wihlborgs skriver avtal med Mindpark som växer i Hyllie .....	6 juli 2021
Wihlborgs fyller på med avtal i Raffinaderiet 3 i Lund.....	2 juli 2021

## 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)

Denna delårsrapport är sådan information som Wihl borgs Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den **22 oktober 2021 kl. 07.30 CEST**.



### 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