

Wihlborgs delårsrapport **2021**

Januari–juni

HÖG AKTIVITET SKAPAR NYA MÖJLIGHETER

Hysesintäkterna uppgick till 1 477 Mkr (1 548)

Driftsöverskottet uppgick till 1 046 Mkr (1 125)

Förvaltningsresultatet uppgick till 859 Mkr (934)

Periodens resultat uppgick till 1 007 Mkr (708), motsvarande ett resultat per aktie om 6,55 kr (4,61)

EPRA NRV ökade med 5 procent* till 154,48 kr (152,44)

*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 47,1 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 3,3 miljarder kronor. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Fastighetsvärde

47,1

Mdkr

Hyresintäkter

1 477

Mkr

Förvaltningsresultat

859

Mkr

Januari-juni 2021

Koncernens nyckeltal, Mkr	2021 jan-juni	2020 jan-juni
Hyresintäkter	1 477	1 548
Driftsöverskott	1 046	1 125
Förvaltningsresultat	859	934
Värdeförändring fastigheter	284	87
Värdeförändring derivat	113	-116
Periodens resultat	1 007	708
Resultat per aktie, kr	6,55	4,61
Överskottsgrad, %	71	73
Soliditet, %	40,5	37,6
Uthyrningsgrad, %*	91	92
EPRA NRV per aktie, kr	154,48	142,19

*) Exklusive Projekt & Mark.

Finansiella mål

Mål	Utfall Q2 2021
■ Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2021 innebar 5,78 procent	10,3
■ Soliditet lägst 30 procent	40,5
■ Räntetäckningsgrad minst 2,0	6,5
■ Belåningsgrad högst 60 procent	49,6





Vd-kommentar

Vi ser en hög aktivitet bland befintliga, nya och potentiella hyresgäster. Den ekonomiska återhämtningen och framtidstron har under våren tagit fart i vår region. Effekterna av detta märks tydligt i vår nyuthyrning som under kvartalet ligger på en historiskt hög nivå. Det är uppenbart att aktiviteten höjts på bred front. Återigen är det summan av många hyresgästers ökade behov som lägger grunden för den starka uthyrningen. Vi har rustat oss för att vara redo när kunderna signalerar förändrade behov och vi kan nu summera det andra kvartalet med en positiv nettouthyrning om 36 Mkr.

Nya avtal och projektstart för Space i Lund

Vi är glada att ha tecknat det första avtalet i Kvartetten i Hyllie med Mindpark som kommer att driva sin coworking-verksamhet på 800 kvm. Det kommer vara en viktig del av kontorsupplevelsen och ge övriga hyresgäster i huset en extra service som vi vet uppskattas. I Lund har vi tecknat avtal om drygt 3 000 kvm kontor och laboratorieverksamhet i vårt projekt Space på Science Village-området. Space omfattar cirka 6 000 kvm och vi är glada att vi nu kan dra igång denna innovationshub mitt emellan forskningsanläggningarna Max IV och ESS. Vi ser ett växande intresse för etableringar både på Ideon och i norra Lund. Med närhet till kompetens och andra teknikbolag håller här på att skapas ett ingenjörsklus-

ter med stor attraktionskraft. Exempel på detta är Regins etablering av ett nytt innovationscenter i vårt kontorshus Node (Nya Vattentornet 2).

Även efter kvartalets utgång har vi sett en fortsatt hög aktivitet. På Ideon har en offentlig hyresgäst tecknat avtal om 4 200 kvm i fastigheten Cube (Nya Vattentornet 4) och i Helsingborg har vi vunnit en upphandling för Region Skånes Barn- och Ungdomspsykiatri om 2 500 kvm i Hermes 10. Efterfrågan från offentliga aktörer fortsätter att vara god och idag är åtta av Wihlborgs tio största hyresgäster del av den offentliga sektorn.

Vi gläds åt de nya affärerna men kan samtidigt konstatera att pandemin haft en viss påverkan på resultaträkningen även under andra kvartalet. Våra parkerings- och serviceintäkter är lägre än normalt då den fysiska närvaron på kontoren fortsatt vara lägre under 2021 och även om vakanserna sjunker något är de på en lite högre nivå än den vi långsiktigt strävar efter. Arbetet med att utveckla och förbättra innehåll och kvalitet i vår fastighetsportfölj fortsätter. Mot bakgrund av tecknade avtal väntar vi oss därför att vakanserna sjunker under kommande kvartal med störst genomslag under 2022.

Värdeförändringarna på våra fastigheter uppgår under kvartalet till 210 Mkr. Ökningen drivs till lika delar av ökade förväntade kassaflöden och av lägre direktavkastningskrav på vissa fastigheter.

**”Vi ser en hög aktivitet
bland befintliga, nya och
potentiella hyresgäster.**

**Den ekonomiska
återhämtningen och
framtidstron har under våren
tagit fart i vår region.”**

Långsiktiga och uthålliga satsningar på hållbarhet

Hållbarhet är ett område som har högsta prioritet för många fastighetsbolag och det gäller självklart även Wihlborgs. Sedan många år certifierar vi all nyproduktion, men nu är vi också i full gång med att certifiera vårt befintliga bestånd. Under första halvåret har vi certifierat fem fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift och ytterligare tio certifieringar är i sin avslutningsfas. Parallellt med certifieringsarbetet är vi engagerade i femton större energieffektiviseringsprojekt på våra fastigheter. Dessutom pågår installation av fem solcellsanläggningar just nu och ytterligare fem är i startfas. Anläggningarna kommer bidra till att kompensera för den klimatbelastning som nyproduktion innebär. CO₂-påverkan inom scope 3 är och kommer vara branschens största utmaning under lång tid. Därför lägger vi nu extra fokus på att minska användningen av material och att använda rätt material. Här fortsätter vi att hävda att långsiktig flexibilitet måste vara den mest hållbara strategin. Byggnader ska kunna ställas om och användas på olika sätt över tid. Att använda det som är byggt kommer alltid vara det mest hållbara även om det inte syns i några certifieringssystem än. Vi är övertygade om att dessa insatser sammantaget kommer att göra skillnad – på riktigt.

Bra regionala förutsättningar för utveckling

För ett år sedan befann vi oss i en situation där osäkerheten på grund av pandemin var omfattande. Även om man inte kan ropa faran över kan man dock konstatera att vi har en mycket bättre bild av vår omvärld idag - både vad gäller hälsoläget och de ekonomiska utsikterna. Vår ambition är att fortsätta bygga vår region i nära samarbete med näringsliv, organisationer och offentliga aktörer. Öresundsregionen har ekonomiskt klarat pandemin bättre än andra storstadsregioner i Sverige. Den ökande aktiviteten vi nu ser pekar på regionens fortsatta potential. Detta ger oss möjlighet att starta nya projekt och vi har en solid balansräkning som gör att vi tillsammans med våra hyresgäster kan bygga Öresundsregionen allt starkare.



Ulrika Hallengren, vd

Marknads- kommentar

Den svenska ekonomin har visat god motståndskraft mot pandemin trots en något långsammare vaccinationstakt än vad som först kommunicerats i Regeringens vaccinationsstrategi. Den starka tillväxten i USA driver svensk exportsektor och i OECD:s maj-prognos bedöms Sveriges BNP öka med 3,9% 2021 och 3,4% för 2022. Tillverkningsindustrin har återhämtat sig mycket väl men pandemin håller fortfarande tillbaka servicesektorn. I Danmark prognosticeras en tillväxt på 2,8% för 2021 och 2,9% för 2022, där Danmarks specialisering inom grön energi och läkemedel förväntas vara drivande i återhämtningen. I Finansdepartementets juni-prognos revideras Sveriges BNP-tillväxt till 4,7% för 2021, vilket är 1,5%-enheter högre än i april-prognosen.

I Konjunkturinstitutets Barometerindikator uppnåddes en nivå på 119,3 i maj. Det är den högsta siffran i indikatorns 25-åriga historia och ökningen beror till största del på att tillverkningsindustrin går på högvarv. Hushållens konfidensindikator står för den största uppgången och är på en nivå som inte uppmätts sedan 2010.

I Sparbanken Skånes rapport ”Skånsk konjunktur”, utförd av Öresundsinstitutet, konstateras att det skånska näringslivet klarat sig bättre än övriga storstads-län i pandemin. Till skillnad mot finanskrisen 2008-2009, har det visat sig att Skånes flerkärniga region och diversifierade näringsliv har spridit riskerna i en tid då vår rörlighet varit begränsad.

När 2020 summeras har Skåne 1,2% fler anställda i fjärde kvartalet 2020 jämfört med 2019. I Stockholm och Västra Götalands län minskade antalet med -1,8% respektive -2,8%. Omsättningen i det skånska näringslivet minskade med -0,5% vilket var bättre än Stockholms -3,0% och Västra Götalands -4,7%. Både varsel, sysselsättning, antal permitterade och turismen klarade sig bättre än de andra storstads-länen. Utvecklingen inom det skånska näringslivet är dock splittrad. Lund har varit relativt förskonat med sin stora andel offentlig sektor och en låg arbetslöshet som snart sjunkit till samma nivå som före pandemin. I Malmö var arbetslösheten redan tidigare hög och ligger kvar på en högre nivå där framförallt ungdomsarbetslösheten ökat. Malmö har större exponering mot turism och under 2020 försvann en miljon gästnätter, en minskning med 50% mot föregående år. I Helsingborg är utvecklingen något splittrad där orterna omkring, som är mer exponerade mot tillverkningsindustrin, klarat sig bra medan handelsstaden Helsingborg haft ett tuffare år.

Transaktionsåret 2021 har inletts i ett högt tempo där de större portföljaffärerna varit dominerande. Pangea rapporterar en omsättning under de fem första månaderna på 84,3 Mdkr, vilket ska jämföras med 47,6 Mdkr för 2020. Kontorsmarknaden i Malmö visar på stabilitet gällande både tophyror och direktavkastningskrav i SEPREF:s Q2-prognos. Osäkerheten kring det framtida kontoret och hur det påverkar efterfrågan gör att kontorsfastigheters andel av den höga transaktionsvolymen är fortsatt historiskt låg.

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

Intäkter, kostnader och resultat, januari-juni 2021

Hyresintäkter

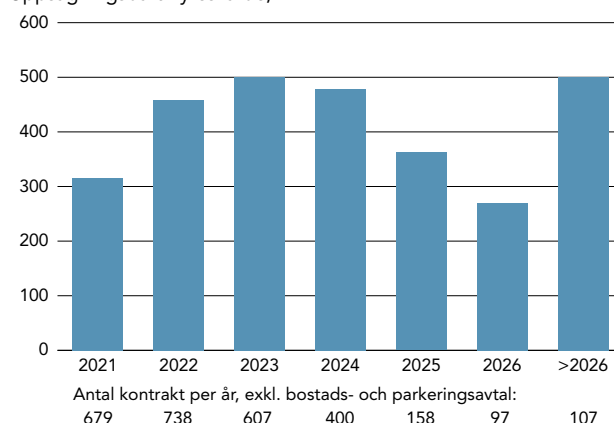
Hyresintäkterna uppgick till 1 477 Mkr (1 548) vilket motsvarar en minskning med 5 procent. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 139 Mkr (157). Försäljningar och förvärv av fastigheter har netto påverkat intäkterna med -45 Mkr (3). Vakanserna var under perioden 39 Mkr högre än samma period föregående år. Av intäkterna avser 3 Mkr (12) tilläggsdebiteringar som gäller slutavräkning för kostnader 2020. Rabatter beviljade till hyresgäster med anledning av rådande situation kring covid-19 har påverkat hyresintäkterna negativt med 5 Mkr (11) netto, efter beaktande om förväntat statligt stöd om 2 Mkr (3). Valutakurs-effekterna har under perioden uppgått till -15 Mkr (5). 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, 91 procent vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

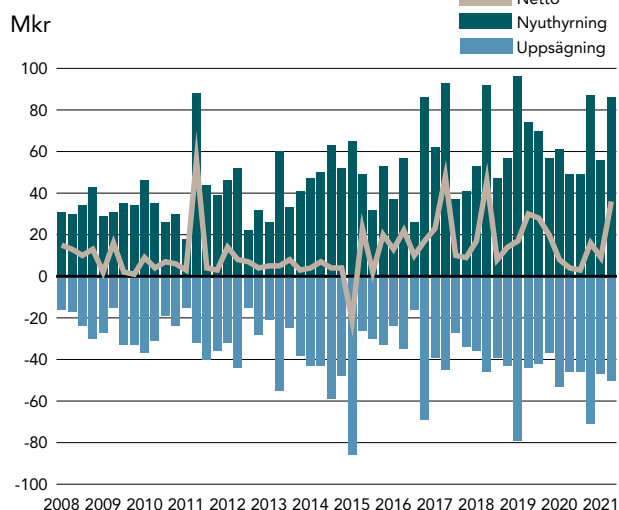
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 142 Mkr (110). Periodens uppsägningar har uppgått till 97 Mkr (98). Detta innebär en netto-uthyrning om 45 Mkr (12).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 juni 2021

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning, kvartalsvis



Tio största hyresgästerna 30 juni 2021

21 %

av hyresintäkterna står de tio största hyresgästerna för

24 %

av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster

- Helsingborg stad
- Malmö stad
- Byggningsstyrelsen DK
- Danske Bank
- Ericsson
- Lunds universitet
- Malmö universitet
- Region Skåne
- Tullverket
- Skatteverket

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 431 Mkr (423). Hyresförlusterna uppgick under perioden till 1 Mkr (4). Ökningen av fastighetskostnaderna förklaras huvudsakligen av 9 Mkr i ökade kostnader för snöröjning och värme på grund av en kallare vinter än föregående år. I kvartalshistoriken på sidan 17 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 046 Mkr (1 125) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (73). Av förändringen är -32 Mkr (-4) hänförligt till fastighetsförsäljningar och förvärv, därutöver har valutakurseffekter påverkat med -10 Mkr (3).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 40 Mkr (38).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -148 Mkr (-154), varav ränteintäkterna uppgick till 6 Mkr (7).

Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 154 Mkr (161). Tomträttsavgälden uppgick till 2 Mkr (3). Räntekostnader hänförliga

till räntederivat uppgick under perioden till 30 Mkr (14). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 1,32 procent, jämfört med 1,38 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 3 Mkr (4). Förvaltningsresultatet uppgick till 859 Mkr (934).

Resultat före skatt

Resultat före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 1 256 Mkr (905). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 284 Mkr (87). Värdeförändringar på derivat uppgick till 113 Mkr (-116) varav 119 Mkr (-113) är hänförliga till räntederivat och -6 Mkr (-3) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 1 007 Mkr (708). Den totala skatten uppgick till 249 Mkr (197), varav aktuell skatt 22 Mkr (21) och uppskjuten skatt 227 Mkr (176).



Under våren och försommaren har alla våra medarbetare gått en intern utbildning i arbetsmiljö och medarbetarskap. Utbildningen har gett oss möjlighet att träffas, om än digitalt, och prata om frågeställningar och situationer som man som kollega kan stå inför och hamna i. Just de konkreta diskussionerna i smågrupper var det som uppskattades mest. Som en medarbetare sammanfattade: "Det bästa var gruppdiskussionerna, där man kan föra fram sina egna synpunkter och höra kollegornas tankar. Då skapas möjlighet till reflektion och en bra diskussion uppstår."

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2021

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

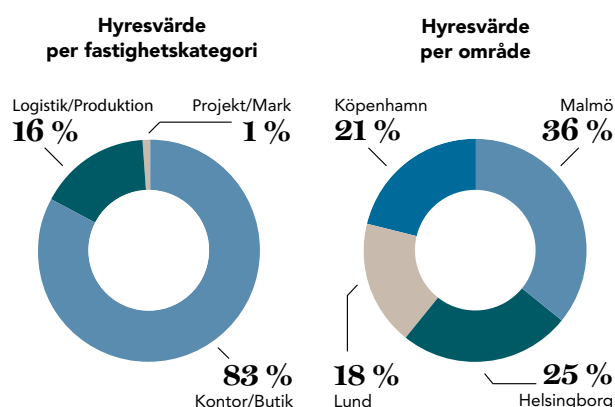
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för juli 2021, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 juni 2021 av 296 fastigheter (294) med en uthyrbar yta om 2 119 000 m² (2 103 000). 7 av fastigheterna (7) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 47 056 Mkr (46 072), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 3 287 Mkr (3 268) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 2 968 Mkr (2 946). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet med 0,3 procent i lika bestånd medan kontrakterade hyresintäkter minskade med 0,9 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 91 procent (90) och för logistik/produktion till 92 procent (92). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 83 respektive 16 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 2 272 Mkr (2 253) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 45 222 Mkr (44 169) innebär en aktuell direktavkastning om 5,0 procent (5,1). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 4,8 procent (4,9) för kontor/butik och 6,5 procent (6,8) för logistik/produktion.



Raffinaderiet 3 är en anrik och k-märkt fastighet på bästa läge vid Lund C. Hållbart återbruk och ombyggnation med omtanke ska bevara det gamla sockerraffinaderiets industriella och ursprungliga identitet samtidigt som vi skapar moderna och funktionella kontor. Här har vi tecknat avtal med fyra nya hyresgäster som ska vara på plats i slutet av 2022.

Värdeförändringar fastigheter

Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Värderingen av fastigheterna per 30 juni 2021 har skett internt och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 284 Mkr (87).

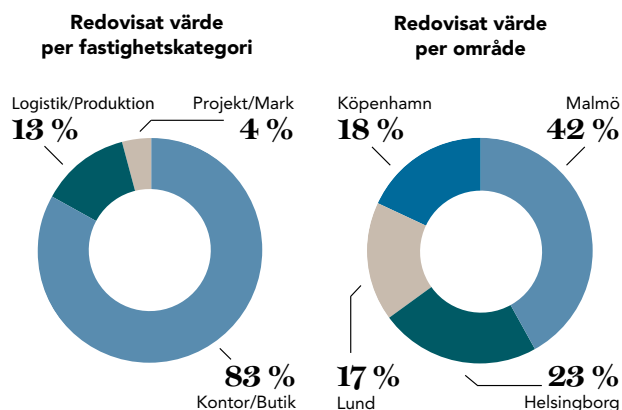
Värdeökningarna har till lika delar påverkats av sänkta direktavkastningskrav och ökning i förväntat driftsnetto på grund av uthyrningar.

Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader uthytts 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 juni 2021 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 47 056 Mkr (46 072).

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2021	46 072
Förvärv	182
Investeringar	453
Avyttringar	0
Värdeförändring	284
Valutaomräkningar	65
Redovisat värde 30 juni 2021	47 056



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 453 Mkr (585).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 956 Mkr, varav 470 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 839 Mkr (607) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 3 370 Mkr (3 656).

Av de hyror som förfallit till betalning (exklusive beviljade uppskov) per den siste juni har 92 procent betalats in vid rapporttillfället, vilket är i linje med genomsnittet de senaste tio kvartalen.

Pågående projekt >50 Mkr, 30 juni 2021

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2021-06-30, Mkr
Kranen 2 a	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2021	3 700	100	137	102
Kranen 2 b	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2021	4 400	100	100	48
Raffinaderiet 3	Kontor/Butik	Lund	Q2 2022	5 800	30	114	17
Hindbygården 7	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2022	1 800	100	59	4
Huggjärnet 13	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q4 2022	8 000	0	108	1
Pulpeten 5	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2023	16 000	5	696	47
Kunskapen 1	Kontor/Butik	Lund	Q3 2023	6 000	50	244	9
Summa				45 700		1 458	228

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	341 714	43 795	166 395	32 556	15 730 ¹	600 190	28
Helsingborg	217 388	59 448	286 892	40 495	14 103 ²	618 326	29
Lund	199 714	14 656	35 736	4 429	9 224 ³	263 759	13
Köpenhamn	445 174	7 435	92 855	11 760	79 003 ⁴	636 227	30
Totalt	1 203 990	125 334	581 878	89 240	118 060	2 118 502	100
Andel, %	57	6	28	4	5		

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 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	49	439	16 802	1 013	2 308	93	946	719	76	754	4,5
Logistik/Produktion	30	141	1 876	145	1 029	97	141	111	79	119	6,3
Projekt & Mark	21	20	989	16	803	-	8	-1	-	2	-
Totalt Malmö	100	600	19 667	1 174	1 956	93	1 095	829	76	875	4,5
Helsingborg											
Kontor/Butik	36	260	7 262	509	1 960	88	447	337	75	353	4,9
Logistik/Produktion	58	359	3 193	318	888	88	281	199	71	217	6,8
Projekt & Mark	11	-	320	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Helsingborg	105	618	10 775	828	1 338	88	728	536	74	570	5,3
Lund											
Kontor/Butik	25	241	7 542	567	2 353	87	493	340	69	380	5,0
Logistik/Produktion	4	23	214	19	838	94	18	13	73	14	6,8
Projekt & Mark	4	-	256	-	6 767	-	-	-2	-	-2	-
Totalt Lund	33	264	8 012	586	2 223	87	511	350	69	393	4,9
Köpenhamn											
Kontor/Butik	47	562	7 618	632	1 125	92	582	373	64	393	5,2
Logistik/Produktion	9	61	715	55	916	95	53	40	77	41	5,8
Projekt & Mark	2	13	269	11	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	58	636	8 602	699	1 098	91	634	413	65	434	5,1
Totalt Wihlborgs	296	2 119	47 056	3 287	1 551	90	2 968	2 129	72	2 272	4,8
Totalt exklusive projekt och mark	258	2 085	45 222	3 259	1 563	91	2 960	2 133	72	2 272	5,0

Fastighetstransaktioner

Under kvartalet förvärvade Wihlborgs projektfastigheten Naboland 3 i Malmö. Förvärvet ger möjlighet att utveckla 8 000 m² kontor i Dockanområdet.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari–juni 2021

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2021, Mkr ¹
Förvärv							
1	Industriparken 21	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	10 200		
2	Naboland 3	Malmö	Dockan/Hyllie	Projekt/Mark	-		
Förvärv totalt 2021					10 200	182	2,4
Försäljningar							
					-	-	-
Försäljningar totalt 2021					0	0	0

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

Hållbara affärer

Wihlborgs är en regionsbyggare och en relationsbyggare. När Wihlborgs investerar och utvecklar verksamheten görs det med ett långsiktigt perspektiv. Hållbarhetsarbete är fokuserat på de områden där verksamheten har störst påverkan och därmed störst möjlighet att bidra till positiv utveckling: Ansvarsfulla affärer, Hållbara fastigheter, Attraktiv arbetsgivare och Engagemang för region och samhälle.

Wihlborgs har fastställt koncernmål inom samtliga områden som årligen följs upp och redovisas i års- och hållbarhetsredovisningen. I arbetet med att minska klimatpåverkan är certifieringar ett viktigt styrinstrument. Allt fler hyresgäster efterfrågar också miljöcertifierade lokaler som ett led i deras eget hållbarhetsarbete.

Förutom certifiering av nybyggnadsprojekt (som alltid certifieras enligt standarden Miljöbyggnad 3.0, minst nivå Silver) ligger fokus på befintliga fastigheter. Den nya standarden Miljöbyggnad iDrift, som Wihlborgs medverkat till att ta fram, bidrar till att potentiellt större miljönytta uppnås genom successiv miljöanpassning och effektivisering. Dessutom skapar detta engagemang och utvecklar hållbarhetskompetensen i förvaltningsorganisationen.

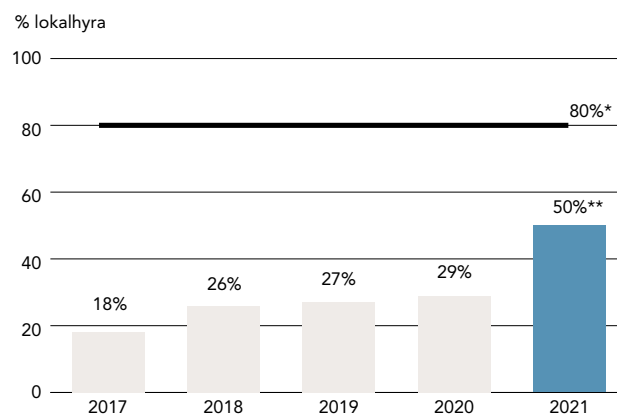
Ett av delmålen är att 80% av de svenska kontorsfastigheterna ska vara certifierade vid utgången av 2022. På längre sikt är målet att hela Wihlborgs fastighetsbestånd i Sverige och Danmark ska miljöcertifieras. Målsättningen är att nå på en certifieringsnivå om 50 % av lokalytan vid årsskiftet 2021/2022.

Under det första halvåret har följande fastigheter certifierats:

- Ubåten 2, Malmö, 12 541 kvm LOA, Miljöbyggnad iDrift nivå Silver
- Skrovet 3, Malmö, 10 310 kvm LOA, Miljöbyggnad iDrift nivå Silver
- Spettet 11, Lund, 1 527 kvm LOA, Miljöbyggnad iDrift nivå Silver

- Nya Vattentornet 3, Lund, 20 846 kvm LOA, Miljöbyggnad iDrift nivå Silver
- Ruuth 24, Helsingborg, 4 198 kvm LOA, Miljöbyggnad iDrift nivå Silver

Miljöcertifierade kontorsfastigheter i Sverige



* Vid utgången 2022 ska 80% av kontorsfastigheterna i Sverige vara certifierade.

** Målsättningen är att under 2021 uppnå en certifieringsnivå om 50%.

Wihlborgs sammanställer resultatet av hållbarhetsarbetet i en årlig hållbarhetsredovisning upprättad enligt Global Reporting Initiative (GRI Standards) nivå core, EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), samt riktlinjerna utgivna av Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Wihlborgs rapporterar också årligen till FN:s Global Compact och deltar i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) samt CDP Climate Change Questionnaire.

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni 2021 till 19 600 Mkr (19 396) efter det att 807 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 40,5 procent (41,3).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 23 346 Mkr (22 208) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 1,32 procent (1,38).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 23,3 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 49,6 procent (48,2) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lårens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 30 juni 2021 till 3,2 år (3,6). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 6,2 år (6,1).

Ränte- och låneförfallostruktur 30 juni 2021

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2021	10 115	0,98	1 310	1 310
2022	1 850	1,20	4 044	3 544
2023	2 430	1,45	4 916	4 366
2024	1 788	1,47	8 050	5 730
2025	1 788	1,48	6	6
>2025	5 374	1,67	8 390	8 390
Totalt	23 346	1,28*	26 716	23 346

*) 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 juni 2021

Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2021	1 315	0,03
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
Totalt	12 707	0,41

Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av perioden till 64 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.



Mellan MAX IV och ESS i norra Lund och vid den nya spårvägslinjen startar nu bygget av Space, ett innovationshus som blir en naturlig mittpunkt och mötesplats i den nya stadsdelen Science Village. Med ett första hyresgästavtal på plats kommer Wihlborgs nu inleda entreprenadupphandling. Space kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver/Guld och WELL och förväntas stå klart för inflyttning hösten 2023.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 244 (236) vid periodens slut, varav 110 (102) inom fastighetsservice.

Av heltidstjänsterna finns 73 (77) tjänster i Malmö, 33 (32) i Helsingborg, 31 (31) i Lund och 107 (96) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 41 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 1 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.

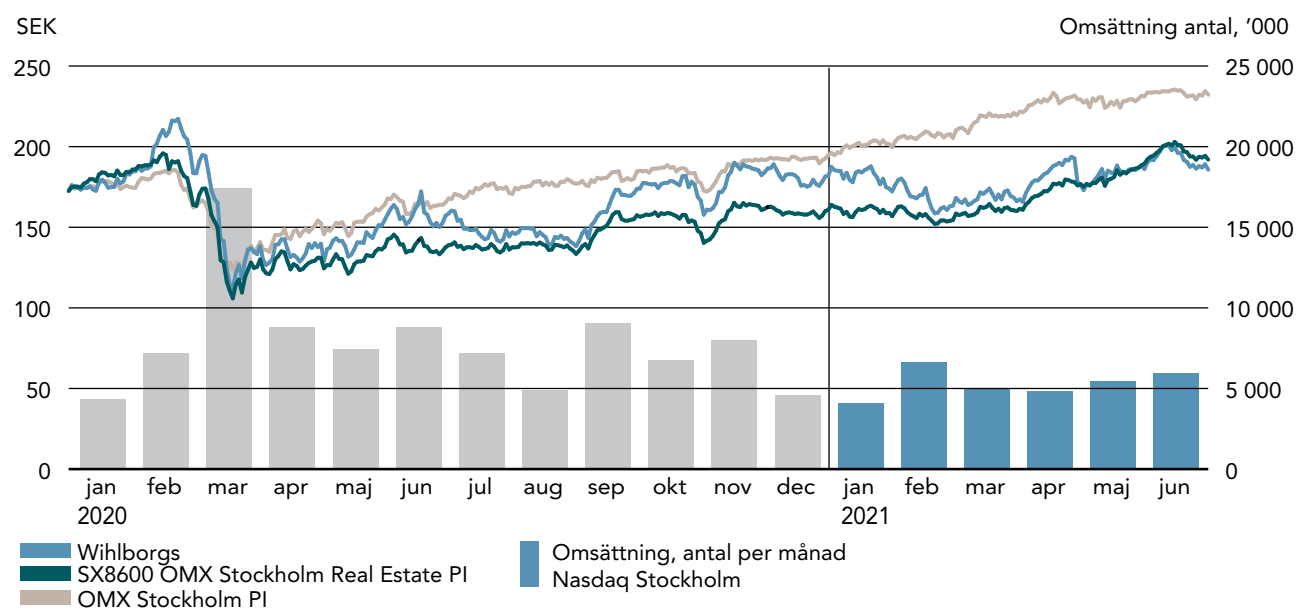
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 37 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 29 000.

Största ägarna i Wihlborgs 30 juni 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	10 987	7,1
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 081	4,6
Swedbank Robur fonder	5 166	3,4
Handelsbanken fonder	4 842	3,2
Norges Bank	3 208	2,1
Familjen Qviberg	2 610	1,7
Livförsäkringsbolaget Skandia	2 015	1,3
AMF fonder	1 650	1,1
Tibia Konsult AB	1 513	1,0
Övriga ägare registrerade i Sverige	43 280	28,1
Övriga ägare registrerade utomlands	54 423	35,4
Totalt antal utestående aktier	153 713	100,0

Kursutveckling

2020-01-01 – 2021-06-30



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 risklimer 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. 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.

Händelser efter rapportperioden

Efter kvartalets utgång har Wihlborgs tecknat avtal med en offentlig hyresgäst om 4 200 kvm i Nya Vattentornet 4 i Lund. Dessutom har en offentlig upphandling av 2 500 kvm i Hermes 10 i Helsingborg till Region Skåne vunnits.

Malmö den 12 juli 2021

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl ordförande	Lennart Mauritzson vice ordförande	Tina Andersson styrelseledamot
---------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------

Amela Hodzic styrelseledamot	Jan Litborn styrelseledamot	Helen Olausson styrelseledamot
---------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

Johan Qviberg styrelseledamot	Ulrika Hallengren vd
----------------------------------	-------------------------

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2021 april-juni 3 mån	2020 april-juni 3 mån	2021 jan-juni 6 mån	2020 jan-juni 6 mån	2020/2021 juli-juni 12 mån	2020 jan-dec 12 mån
Hyresintäkter	739	767	1 477	1 548	3 003	3 074
Driftskostnader	-98	-96	-225	-220	-434	-429
Reparation och underhåll	-21	-21	-43	-43	-97	-97
Fastighetskostnads	-49	-52	-98	-101	-201	-204
Fastighetsadministration	-34	-28	-65	-59	-128	-122
Summa fastighetskostnader	-202	-197	-431	-423	-860	-852
Driftsöverskott	537	570	1 046	1 125	2 143	2 222
Central administration	-19	-18	-40	-38	-79	-77
Ränteintäkter	2	4	6	7	13	14
Räntekostnader	-78	-82	-154	-161	-320	-327
Tomträttsavgäld	-1	-2	-2	-3	-4	-5
Resultatandel i joint ventures	2	2	3	4	2	3
Förvaltningsresultat	443	474	859	934	1 755	1 830
Värdeförändring fastigheter	210	28	284	87	1 023	826
Värdeförändring derivat	16	-24	113	-116	156	-73
Resultat före skatt	669	478	1 256	905	2 934	2 583
Aktuell skatt	-11	-11	-22	-21	-47	-46
Uppskjuten skatt	-129	-103	-227	-176	-366	-315
Periodens/årets resultat¹	529	364	1 007	708	2 521	2 222
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-42	-176	26	23	-118	-121
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	40	150	-27	-24	119	122
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	-7	-25	5	4	-21	-22
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	-9	-51	4	3	-20	-21
Totalresultat för perioden/året¹	520	313	1 011	711	2 501	2 201
Vinst per aktie ²	3,44	2,37	6,55	4,61	16,40	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 utspädningsseffekt att beakta.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	47 056	46 392	46 072
Nyttjanderättstillgångar	152	168	149
Övriga anläggningstillgångar	399	390	385
Derivat	67	-	-
Kortfristiga fordringar	241	249	150
Likvida medel	496	417	205
Summa tillgångar	48 411	47 616	46 961
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19 600	17 907	19 396
Uppskjuten skatteskuld	4 081	3 756	3 853
Låneskulder	23 346	24 350	22 208
Leasingskuld	151	167	147
Derivat	131	193	183
Övriga långfristiga skulder	58	71	64
Kortfristiga skulder	1 044	1 172	1 110
Summa eget kapital och skulder	48 411	47 616	46 961

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	jan-juni 2021	jan-juni 2020	jan-dec 2020
Totalt eget kapital vid periodens början	19 396	17 887	17 887
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	19 396	17 887	17 887
Lämnad utdelning	-807	-692	-692
Periodens resultat	1 007	708	2 222
Övrigt totalresultat	4	3	-21
Belopp vid periodens slut	19 600	17 907	19 396
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	19 600	17 907	19 396

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	april-juni 2021	april-juni 2020	jan-juni 2021	jan-juni 2020	jan-dec 2020
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	537	570	1 046	1 125	2 222
Central administration	-19	-18	-40	-38	-77
Ej kassaflödespåverkande poster	4	-11	10	-5	18
Erhållen ränta	0	2	1	2	4
Betald ränta	-74	-87	-154	-171	-338
Betald inkomstskatt	-1	-3	-9	-5	-66
Förändring övrigt rörelsekapital	-78	25	-172	-22	68
Kassaflöde löpande verksamheten	369	478	682	886	1 831
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-17	-	-182	-140	-327
Investeringar i befintliga fastigheter	-245	-248	-453	-585	-1 231
Avyttring av fastigheter	-	-	-	-	1 486
Förändring övriga anläggningstillgångar	-15	7	-16	7	-14
Kassaflöde investeringsverksamheten	-277	-241	-651	-718	-86
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	-807	-691	-807	-691	-692
Upptagna lån	2 311	2 292	3 891	3 618	10 520
Amortering låneskuld	-1 486	-1 811	-2 820	-2 954	-11 640
Förändring andra långfristiga skulder	4	-1	-4	-4	-8
Kassaflöde finansieringsverksamheten	22	-211	260	-31	-1 820
Periodens kassaflöde	114	26	291	137	-75
Likvida medel vid periodens början	382	391	205	280	280
Likvida medel vid periodens slut	496	417	496	417	205

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
Hyresintäkter	739	738	751	775	767	781	765	743
Driftskostnader	-98	-127	-121	-88	-96	-124	-120	-87
Reparation och underhåll	-21	-22	-30	-24	-21	-22	-35	-19
Fastighetsskatt	-49	-49	-49	-54	-52	-49	-51	-54
Fastighetsadministration	-34	-31	-28	-35	-28	-31	-34	-31
Driftsöverskott	537	509	523	574	570	555	525	552
Förvaltningsresultat	443	416	419	477	474	460	456	446
Periodens resultat	529	478	694	820	364	344	1 546	450
Överskottsgrad, %	72,7	69,0	69,6	74,1	74,3	71,1	68,6	74,3
Direktavkastning, %	4,6	4,4	4,5	4,9	4,9	4,8	4,6	4,9
Soliditet, %	40,5	41,5	41,3	38,4	37,6	38,3	38,4	35,3
Räntabilitet på eget kapital, %	10,7	9,7	14,6	17,9	8,0	7,6	36,1	11,2
Resultat per aktie, kr	3,44	3,11	4,51	5,33	2,37	2,24	10,06	2,93
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,88	2,71	2,73	3,10	3,08	2,99	2,97	2,90
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,40	2,04	3,11	3,08	3,11	2,65	3,19	3,16
EPRA NRV per aktie, kr	154,48	155,59	152,44	147,63	142,19	143,77	140,20	130,23
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	120,20	106,49	121,62	120,23	107,25	96,2	123,0	122,9
Redovisat fastighetsvärde	47 056	46 687	46 072	47 041	46 392	46 559	45 519	45 306
Eget kapital	19 600	19 887	19 396	18 729	17 907	18 285	17 887	16 362
Balansomslutning	48 411	47 964	46 961	48 762	47 616	47 795	46 558	46 318

Se definitioner av nyckeltal på sidan 23.

Segmentsrapportering för koncernen januari-juni

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	540	593	362	366	259	270	316	318	1 477	1 548
Fastighetskostnader	-137	-142	-102	-93	-83	-81	-110	-106	-431	-423
Driftsöverskott	403	451	260	273	176	189	206	212	1 046	1 125

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 1 046 Mkr (1 125) och resultat före skatt 1 256 Mkr (905) består av central administration -40 Mkr (-38), finansnetto -150 Mkr (-157), resultatandelar 3 Mkr (4) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 397 Mkr (-29).

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-juni 2021	jan-juni 2020	jan-dec 2020
Intäkter	115	105	215
Kostnader	-106	-100	-203
Rörelseresultat	9	5	12
Finansiella intäkter	978	1 143	1 191
Finansiella kostnader	-172	-274	-300
Resultat före skatt	815	874	903
Bokslutsdispositioner	-	-	550
Skatt	-61	-44	-126
Periodens resultat	754	830	1 327

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Andelar i koncernföretag	9 430	9 592	9 506
Fordringar hos koncernföretag	14 848	14 747	14 231
Derivat	67	-	-
Övriga tillgångar	344	474	399
Kassa och bank	348	257	54
Summa tillgångar	25 037	25 070	24 190
Eget kapital	6 523	6 079	6 576
Skulder till kreditinstitut	15 671	16 530	14 683
Derivat	131	193	183
Skulder till koncernföretag	2 626	2 183	2 634
Övriga skulder	86	85	114
Summa eget kapital och skulder	25 037	25 070	24 190

Koncernens nyckeltal				
Mkr	jan-juni 2021	jan-juni 2020	juli-juni 2020/2021	jan-dec 2020
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	10,3	7,9	13,4	11,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,1	5,6	7,2	7,1
Soliditet, %	40,5	37,6	40,5	41,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	6,7	6,4	6,5
Belåningsgrad fastigheter, %	49,6	52,5	49,6	48,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,4	1,2	1,2
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	6,55	4,61	16,40	14,46
Resultat före skatt per aktie, kr	8,17	5,89	19,09	16,80
EPRA EPS, kr	5,11	5,52	10,65	10,65
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	4,44	5,76	10,62	11,91
EPRA NDV per aktie, kr	127,51	116,50	127,51	126,18
EPRA NRV per aktie, kr	154,48	142,19	154,48	152,44
Börskurs per aktie, kr	185,70	152,50	185,70	185,40
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	5,25
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	2,8
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	10,1
P/E-tal I, ggr	14,2	16,5	11,3	12,8
P/E-tal II, ggr	18,2	13,8	16,3	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
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	296	314	296	294
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	47 056	46 392	47 056	46 072
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,5	4,8	4,5	4,6
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	4,7	5,0	4,7	4,8
Uthyrbar yta, kvm	2 118 502	2 201 664	2 118 502	2 102 707
Hyresvärde, kr per kvm	1 551	1 522	1 551	1 554
Driftöverskott, kr per kvm	1 005	1 014	1 005	1 011
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	90	92	90	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	91	92	91	91
Estimerad överskottsgrad, %	72	73	72	72
Medarbetare				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	244	228	244	236



RESTAURANT

instabox instabox

Just nu bygger Wihlborgs kontorshuset Kwartetten i Hyllie i Malmö och här skapas framtidens kontor med fokus på hållbarhet - för miljö och människa. Återbruk av material och inredning, flexibla kontor med stora ljusinsläpp, fantastisk takterass, Instabox och cykellounge i kombination med kontorsservice i samarbete med coworkingaktören Mindpark kommer att skapa en helt ny kontorsupplevelse. Kwartetten planeras certifieras enligt Miljöbyggnad guld, WELL och NollCO2.

Nyckeltal och definitioner

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs presenterar i delårsrapporten för januari-juni 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
- Röntetäckningsgrad minst 2,0

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

Belopp i Mkr om inget annat anges	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	1 007	708	2 222
Omräknat till helårssiffror	2 014	1 416	2 222
Eget kapital, IB	19 396	17 887	17 887
Eget kapital, UB	19 600	17 907	19 396
Genomsnittligt eget kapital	19 498	17 897	18 642
Räntabilitet på eget kapital, %	10,3	7,9	11,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	1 256	905	2 583
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	41	277	400
Summa	1 297	1 182	2 983
Omräknat till helårssiffror	2 594	2 364	2 983
Balansomslutning, IB	46 961	46 558	46 558
Balansomslutning, UB	48 411	47 616	46 961
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-5 198	-4 856	-4 856
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-5 321	-5 131	-5 198
Genomsnittligt sysselsatt kapital	42 426	42 094	41 733
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,1	5,6	7,1
Soliditet			
Eget Kapital	19 600	17 907	19 396
Balansomslutning	48 411	47 616	46 961
Soliditet, %	40,5	37,6	41,3
Röntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	859	934	1 830
Räntekostnader	156	164	332
Summa	1 015	1 098	2 162
Räntekostnader	156	164	332
Röntetäckningsgrad, ggr	6,5	6,7	6,5
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	23 346	24 350	22 208
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	47 056	46 392	46 072
Belåningsgrad fastigheter, %	49,6	52,5	48,2
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	23 510	24 531	22 368
Eget kapital	19 600	17 907	19 396
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,4	1,2

	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Resultat per aktie			
Periodens resultat	1 007	708	2 222
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
Resultat per aktie, kr	6,55	4,61	14,46
Resultat före skatt per aktie			
Resultat före skatt	1 256	905	2 583
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
Resultat före skatt per aktie, kr	8,17	5,89	16,80
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat	859	934	1 830
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-503	-532	-929
Skattepliktigt förvaltningsresultat	356	402	901
Aktuell skatt på dito	-73	-86	-193
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	786	848	1 637
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
EPRA EPS, kr	5,11	5,52	10,65
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie			
Kassaflöde löpande verksamheten	682	886	1 831
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,44	5,76	11,91
EPRA NDV, per aktie			
Eget kapital	19 600	17 907	19 396
Antal aktier vid årets slut, tusental	153 713	153 713	153 713
EPRA NDV, per aktie, kr	127,51	116,50	126,18
EPRA NRV per aktie			
Eget Kapital	19 600	17 907	19 396
Uppskjuten skatteskuld	4 081	3 756	3 853
Derivat	64	193	183
Summa	23 745	21 856	23 432
Antal aktier vid årets slut, tusental	153 713	153 713	153 713
EPRA NRV per aktie, kr	154,48	142,19	152,44
Aktiens direktavkastning			
Föreslagen utdelning, kr	-	-	5,25
Börskurs vid årets slut	-	-	185,4
Aktiens direktavkastning,%	-	-	2,8
Aktiens totalavkastning			
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
Aktiens totalavkastning,%	-	-	10,1
P/E-tal I			
Börskurs vid årets slut	185,70	152,50	185,40
Resultat per aktie	6,55	4,61	14,46
Omräknat till helårssiffror per aktie	13,10	9,22	14,46
P/E tal I, ggr	14,2	16,5	12,8
P/E-tal II			
Börskurs vid årets slut	185,70	152,50	185,40
EPRA EPS	5,11	5,52	10,65
Omräknat till helårssiffror per aktie	10,22	11,04	10,65
P/E tal II, ggr	18,2	13,8	17,4

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.

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 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.

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

Kalender

Delårsrapport jan-sep 2021	22 oktober 2021
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 Q2 2021

Mia Rolf ny Marknads- och kommunikationschef på Wihlborgs	18 maj 2021
Wihlborgs hyr ut till Regin som öppnar innovationscenter på Ideon i Lund	5 maj 2021
Årsstämma 2020.....	27 april 2021
Delårsrapport jan-mars 2021	27 april 2021
Wihlborgs lockar matkonceptet Eatery till Ideon Science Park	20 april 2021
Wihlborgs årsredovisning och hållbarhetsredovisning för 2020	1 april 2021

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

Danmark

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