

Wihlborgs
bokslutskommuniké
2021

Januari–december

REKORDHÖG NETTOUTHYRNING

Hyresintäkterna uppgick till 3 060 Mkr (3 074)

Driftsöverskottet uppgick till 2 195 Mkr (2 222)

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 815 Mkr (1 830)

Periodens resultat ökade till 3 348 Mkr (2 222),
motsvarande ett resultat per aktie om 21,78 kr (14,46)

EPRA NRV ökade med 17 procent* till 172,65 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, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta i egen regi och utveckla kommersiella fastigheter som gör det möjligt för hyresgäster att växa och utvecklas.

Vår affärsmodell

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. Vi är både Regionsbyggare och Relationsbyggare.

Fastigheternas redovisade värde uppgår till 50 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 3,5 miljarder kronor. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Fastighetsvärde

50,0

Mdkr

Hyresintäkter

3 060

Mkr

Förvaltningsresultat

1 815

Mkr

Januari–december 2021

Koncernens nyckeltal, Mkr	2021 okt–dec	2020 okt–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Hyresintäkter	770	751	3 060	3 074
Driftöverskott	537	523	2 195	2 222
Förvaltningsresultat	443	419	1 815	1 830
Värdeförändring fastigheter	1 562	404	2 153	826
Värdeförändring derivat	55	44	202	-73
Periodens resultat	1 668	694	3 348	2 222
Resultat per aktie, kr	10,85	4,51	21,78	14,46
Överskottsgrad, %	70	70	72	72
Soliditet, %	42,9	41,3	42,9	41,3
Uthyrningsgrad, %*	92	91	92	91
EPRA NRV per aktie, kr	172,65	152,44	172,65	152,44

*) Exklusive Projekt & Mark.

Finansiella mål

Mål	Utfall Q4 2021
■ Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2021 innebar 5,78 procent	16,2
■ Soliditet lägst 30 procent	42,9
■ Räntetäckningsgrad minst 2,0	6,7
■ Belåningsgrad högst 60 procent	46,5





Vd-kommentar

Stark avslutning på året – nu ökar vi takten

Wihlborgs hade en rekordstark avslutning på 2021. Hyresintäkterna ökade i det fjärde kvartalet med tre procent till 770 Mkr trots den försäljning av 21 fastigheter som gjordes i december 2020. Intäkterna påverkades positivt med cirka 10 Mkr av att reserver relaterade till covid-rabatter och projekt kunnat upplösas. Detta är ett gott tecken under ett kvartal när smittspridningen tog fart igen. Stora delar av näringslivet har klarat sig väl och satsar framåt. Även driftöverskottet ökade med tre procent och uppgick under kvartalet till 537 Mkr, motsvarande en överskottsgrad om 70 procent. Vi har under kvartalet haft högre kostnader för snöröjning än föregående år och de danska kantineerna fortsatte att belasta resultatet. Förvaltningsresultatet uppgick till 443 Mkr under det fjärde kvartalet, en ökning med 6 procent.

Starkare nettouthyrning och balansräkning än någonsin

Redan innan sommaren 2021 kunde vi berätta att aktiviteten hos våra kunder ökade. Detta visar sig tydligt i en rekordhög nettouthyrning i kvartalet, plus 67 Mkr.

För helåret uppgår samma siffra till plus 115 Mkr vilket också är ett årsrekord. Det är många personers arbete med många olika hyresgäster som tillsammans ger detta resultat, men det är naturligtvis roligt att lyfta fram det femtonåriga avtal vi tecknat med Trygg-Hansa om förhyrning av 12 000 kvm i vårt projekt Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie. Därmed är den allra största delen av Kvartetten uthyrt och vi startar nu projektet Vista alldeles intill där vi kan erbjuda drygt 16 000 kvm i det fortsatt expansiva Hyllie.

Värdeökningarna på våra fastigheter har under kvartalet uppgått till 1 562 Mkr. Detta drivs till ungefär hälften av sänkta avkastningskrav, en tredjedel kommer från uthyrning och ökade hyror och resterande del från positiv projektutveckling. Hyresvärdet i lika bestånd har på tolv månader ökat med 4,8 procent.

Resultatet i form av kassaflöde och värdeökningar ger oss en starkt balansräkning, även den starkare än någonsin. Belåningsgraden uppgår vid årsskiftet till 46,5 procent. Det egna kapitalet har under året ökat med 2,5 miljarder kr och det långsiktiga substansvärdet (EPRA NRV) har under året

ökat med 17 procent, justerat för utdelning. Mot bakgrund av detta föreslår styrelsen en höjd utdelning för sextonde året i följd till 6 kr per aktie.

Med en god efterfrågan och en stark balansräkning kan vi fortsätta växa genom framgångsrik projektutveckling. Vi har idag i vår portfölj pågående projekt motsvarande investeringar om 2,8 miljarder kr, mer än någonsin. Några av dessa är i tidig fas, men kommer att skapa tillväxt kommande år. Dessutom utvärderar vi kontinuerligt förvärvsmöjligheter, vilket i det fjärde kvartalet resulterat i förvärv av två fastigheter i Köpenhamn och en i Helsingborg.

**”Med en god efterfrågan
och en stark balansräkning
kan vi fortsätta växa genom
framgångsrik
projektutveckling.”**

Fortsatt hållbar tillväxt

Vår expansion ska ske på ett lönsamt och hållbart sätt. Därför fortsätter vårt arbete med att byta ut klimatbelastande köldmedia mot miljövänlig sådan. Våra investeringar i solcellsanläggningar på våra fastigheter uppgår per årsskiftet till 2,3 MW installerad kapacitet och vi har under året certifierat 13 fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift.

Mycket pekar på att samhället både i Sverige och globalt är på väg ur pandemin, vilket vi också märker i dialoger med våra hyresgäster. Förändringarna har varit stora och snabba, och hur arbetssätt och arbetsmiljöer kommer se ut om några år är självklart svårt att sia om. Men jag vågar hävda att vi aldrig tidigare har talat så mycket om hur vi arbetar och under vilka förutsättningar olika organisationer kan fungera effektivt, samt vilken roll den fysiska arbetsplatsen spelar för produktivitet, välbefinnande och innovation. Vi kommer även framöver behöva kunna anpassa vårt kunderbudande efter hyresgästernas behov. Men i grunden ser jag det som en fantastisk möjlighet för Wihlborgs att kunna hjälpa alla typer av arbetsgivare i Öresundsregionen att skapa de arbetsplatser som behövs även i framtiden. Just detta är vad vi brinner för och min övertygelse är att vi på så sätt kommer fortsätta växa själva och bidra till Öresundsregionens fortsatta tillväxt.



Ulrika Hallengren, vd

Marknads- kommentar

Under 2021 fortsatte pandemin att grassera över hela världen och omikron ledde till nya nedstängningar och återinförda restriktioner i slutet av året. Kontorets existens diskuterades inte på samma sätt som under 2020. Företagen fokuserade snarare på hur befintliga lokaler kunde anpassas efter nya behov och hur riktlinjer skulle utformas för ett framtida distans- och kontorsarbete.

Slutet av 2021 bjöd på stigande inflation vilket medförde en hyreshöjning för de indexreglerade hyreskontrakten på 2,8%. Den stora frågan för 2022 är hur ihållande inflationen är och i vilken omfattning som centralbankerna kommer börja höja räntorna och minska sina balansräkningar. Detta kan i sin tur påverka tillgångspriser och få effekter på den glödheta transaktionsmarknaden. I SEPREF:s senaste konsensusprognos för Malmö, Q4 2021, har topphyran stigit till 3 000 kr/kvm, vilket är en höjning med 100 kr/kvm jämfört med prognosen föregående år.

I Swedbanks konjunkturrapport målas ett scenario upp av en fortsatt global återhämtning 2022 där tillväxt väntas ske i något lägre takt. Detta då mycket av återhämtningen är gjord samt att leveransproblem, arbetskraftsbrist och höga energipriser har en dämpande effekt. De risker som målas upp är geopolitisk oro, en mer permanent hög inflation, samt centralbankernas agerande kring i vilken takt den penningpolitiska åtstramningen kommer ske. För Sverige och Danmark förväntas en BNP-tillväxt 2022 på 3,3 % respektive 3,0%, en inflation på 3,1%/2,4% samt att arbetslösheten sjunker till 7,4%/4,9%.

Konjunkturbarometern för januari 2022 visade på en bred tillbakagång, där samtliga sektorer utom bygg- och anläggning bidrog till minskningen. Konjunkturen är dock kvar i ett historiskt mycket starkt läge. Andelen företag i näringslivet som uppger att de har brist på arbetskraft ökade för femte kvartalet i rad. Inom tillverkningsindustrin och tjänstesektorn uppger över 50 procent av företagen detta.

Det gångna transaktionsåret har dominerats av rekordnoteringar, uppköp, utköp och sammanslagningar och väldigt god kapitaltillgång. Bolag med en aktiv förvävsstrategi har drivit marknaden, där logiken i affären förklaras med större volym och förbättrad rating och därmed finansiering. De traditionella styckefastigheterna har helt enkelt inte räckt till utan uppköp och utköp från börsen har tagit oss till rekordnivåer.

Enligt Pangea uppgick transaktionsvolym under 2021 till dryga 350 miljarder SEK, vilket är nästan en fördubbling mot 2020 som i sin tur var det tredje starkaste transaktionsåret någonsin. Enligt Pangea utgjorde Skåne ca 13% av volymen i Sverige. I Danmark ökade transaktionsvolymen till 14,1 miljarder Euro vilket är en ökning med 61% jämfört med året innan.

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

Intäkter, kostnader och resultat, januari-december 2021

Hyresintäkter

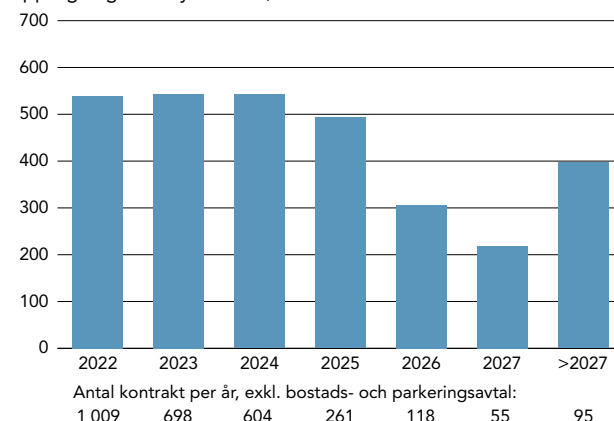
Hyresintäkterna uppgick till 3 060 Mkr (3 074) vilket motsvarar en minskning med 0,5 procent. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 282 Mkr (302), varav 2 Mkr (14) avser tilläggsdebiteringar som gäller slutavräkning för kostnader 2020. Intäkterna har påverkats positivt av ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt på Ejby Industrivej 41 om 69 Mkr. Försäljningar och förvärv av fastigheter har netto påverkat intäkterna med -82 Mkr (-14). Vakanserna var under perioden 51 Mkr högre än samma period föregående år. Rabatter beviljade till hyresgäster med anledning av rådande situation kring covid-19 har påverkat hyresintäkterna med -2 Mkr (-19) netto, efter beaktande om erhållet statligt stöd om 3 Mkr (4). Valutakurseffekterna har under perioden uppgått till -19 Mkr (-4). Övrig förändring av intäkterna om 2 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 20/21.

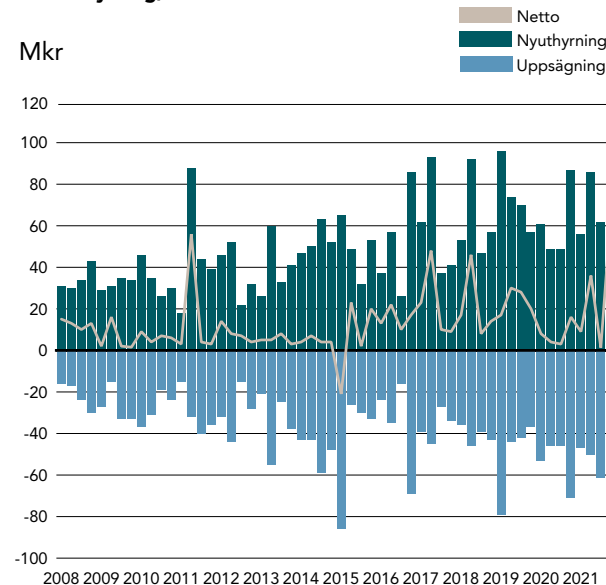
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 315 Mkr (246). Periodens uppsägningar har uppgått till 200 Mkr (215). Detta innebär en nettouthyrning om 115 Mkr (31).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 december 2021

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning, kvartalsvis



Tio största hyresgästerna 31 december 2021

21 %

av hyresintäkterna kommer från de tio största hyresgästerna

24 %

av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster

- Byggningsstyrelsen
- Danske Bank
- Ericsson
- Helsingborgs stad
- Lunds universitet
- Malmö stad
- Malmö universitet
- Region Skåne
- SAAB
- Skatteverket

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 865 Mkr (852). Hyresförlusterna uppgick under perioden till 0 Mkr (5). Ökningen av fastighetskostnaderna är främst hänförligt till det danska beståndet där en stor del beror på återöppningen av kantineverksamheten samt förvärvet av fyra nya fastigheter. Därutöver ledde en kall inledning och avslutning av året till ökade kostnader för snöröjning om 10 Mkr jämfört med föregående år. I kvartalshistoriken på sidan 17 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 2 195 Mkr (2 222) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (72). Av förändringen är -64 Mkr (-14) hänförligt till fastighetsförsäljningar och förvärv, därutöver har valutakurseffekter påverkat med -13 Mkr (-3). Ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt på Ejby Industrivej 41 har påverkat driftsöverskottet positivt med 69 Mkr.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 83 Mkr (77).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -299 Mkr (-313), varav ränteintäkterna uppgick till 13 Mkr (14).

Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 312 Mkr (327). Tomträttsavgälden uppgick till 4 Mkr (5). Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under perioden till 59 Mkr (39). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 1,32 procent, jämfört med 1,38 procent vid föregående årsskifte.

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 6 Mkr (3). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 815 Mkr (1 830).

Resultat före skatt

Resultat före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 4 170 Mkr (2 583). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 2 153 Mkr (826). Värdeförändringar på derivat uppgick till 202 Mkr (-73) varav 214 Mkr (-102) är hänförliga till räntederivat och -12 Mkr (29) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 3 348 Mkr (2 222). Den totala skatten uppgick till 822 Mkr (361), varav aktuell skatt 57 Mkr (46) och uppskjuten skatt 765 Mkr (315).



Efter att i flera år legat högt i stiftelsen Allbrights ranking över de mest jämställda börsnoterade företagen i Sverige hamnade Wihlborgs på delad förstaplats 2021. "För att kunna vara en attraktiv arbetsplats måste vi också erbjuda ett sammanhang som på riktigt återspeglar jämställdhetsambitionerna", kommenterade Ulrika Hallengren. På Sweden Green Building Awards tilldelades vår fastighet Syret 6 på Ideon i Lund utmärkelsen Årets Miljöbyggnad iDrift. Wihlborgs är den fastighetsägare som idag har flest kontorsfastigheter certifierade med Miljöbyggnad iDrift.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 december 2021

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2021. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2022.

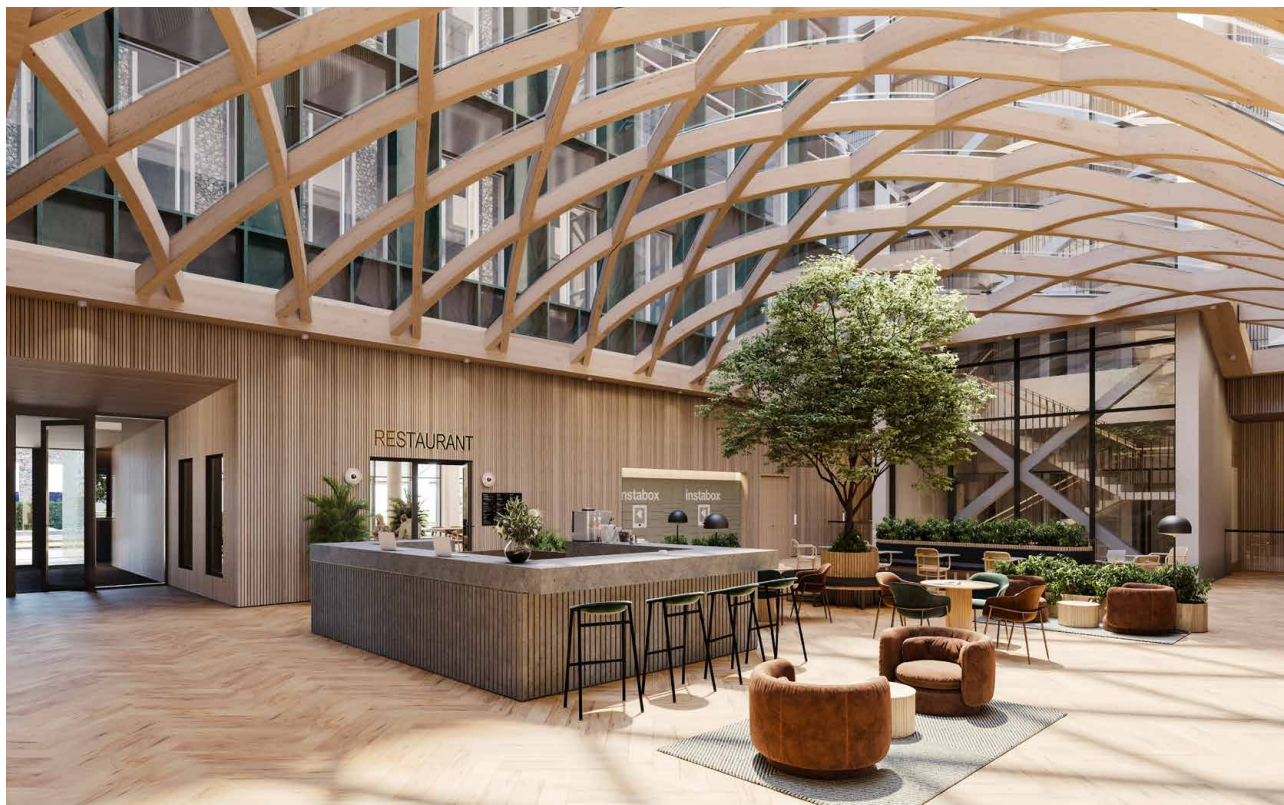
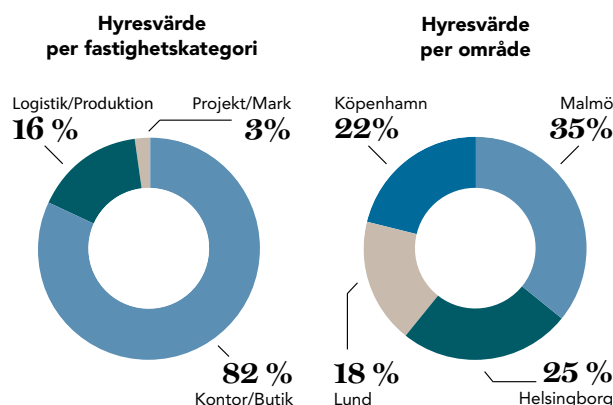
Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2022, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 december 2021 av 299 fastigheter (294) med en uthyrbar yta om 2 143 000 m² (2 103 000). 7 av fastigheterna (7) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 50 033 Mkr (46 072), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 3 472 Mkr (3 268) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 3 128 Mkr (2 946). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet med 4,0 procent i lika bestånd och kontrakterade hyresintäkter ökade med 4,8 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 2 401 Mkr (2 253) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 47 194 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 6,3 procent (6,8) för logistik/produktion.



Wihlborgs sista uthyrning under 2021 blev också en av årets största kontorsuthyrningar i Sverige. Trygg-Hansa blir 2023 hyresgäst i trippelcertifierade Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie. Avtalet omfattar 12 000 m² och en hyrestid på 15 år. Att stora aktörer som Trygg-Hansa satsar på ett nytt, modernt och flexibelt kontor, och dessutom under en lång tid framöver, är en viktig signal på den lokala hyresmarknaden. I Kvartetten kommer coworkingaktören Mindpark att stärka servicen genom att bland annat bemanna receptionen. Restaurang SPILL kommer att öppna sin andra restaurang med hållbart koncept.

Värdeförändringar fastigheter

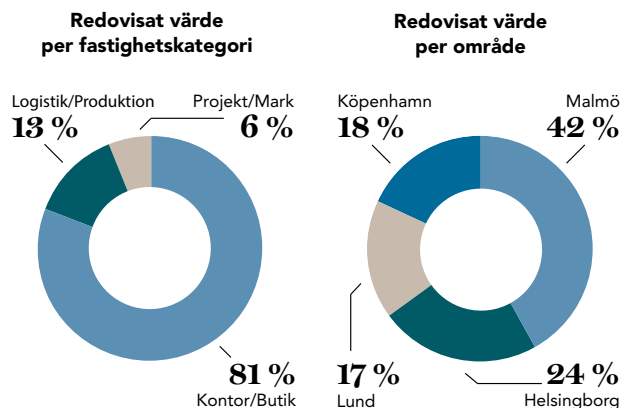
Per kalenderårsskifte görs värderingen av samtliga fastigheter av externa värderare. Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB har gjort värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. I Danmark har fastigheterna värderats av Newsec Advisory A/S. Värderingen av fastigheterna per 31 december 2021 har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 2 153 Mkr (826).

Värdeökningarna drivs till ungefär hälften av sänkta avkastningskrav, en tredjedel kommer från uthyrning och ökade hyror och resterande del från positiv projektutveckling.

Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur, i normalfallet femåriga, kassaflödesanalyser. Pågående nybyggnation värderas som om projektet vore färdigställt reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Obebyggd mark och andra förädlingsobjekt värderas enligt ortsprismetod. Värderingsmetodikerna är oförändrad jämfört med tidigare. I årsredovisningen för 2020 sid 82-83 samt 106-107 finns en utförlig beskrivning av värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Per den 31 december 2021 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 50 033 Mkr (46 072).

Förändring av fastigheternas redovisade värde	
Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2021	46 072
Förvärv	429
Investeringar	1 219
Avyttringar	-3
Värdeförändring	2 153
Valutaomräkningar	163
Redovisat värde 31 december 2021	50 033



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 1 219 Mkr (1 231).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 2 804 Mkr, varav 505 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

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

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 2 520 Mkr (3 656).

Pågående projekt >50 Mkr, 31 december 2021

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2021-12-31, Mkr
Hindbygården 7	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2022	1 800	100	59	22
Raffinaderiet 3	Kontor/Butik	Lund	Q4 2022	5 800	40	114	52
Huggjärnet 13	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q2 2023	8 000	0	108	6
Snårskogen 5	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q1 2023	2 200	100	60	2
Pulpeten 5	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2023	16 000	85	696	225
Kunskapen 1	Kontor/Butik	Lund	Q3 2023	6 000	50	244	11
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q4 2024	9 900	0	448	8
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2025	16 600	0	884	11
Summa				66 300		2 613	337

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	341 628	43 145	166 395	35 256	15 732	602 156	28
Helsingborg	221 239	65 159	286 804	40 767	13 042	627 011	30
Lund	197 881	14 656	35 709	4 429	9 222	261 897	12
Köpenhamn	467 178	8 396	127 891	12 508	35 855	651 828	30
Totalt	1 227 926	131 356	616 799	92 960	73 851	2 142 892	100
Andel, %	57	6	29	4	4		

- 1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell.
- 2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 kvm bostäder
- 3) I övrig yta Lund ingår 8 215 kvm hotell
- 4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell

Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde											
Område/ fastighets- kategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/m ²	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., %
Malmö											
Kontor/Butik	49	433	17 360	1 051	2 430	93	977	751	77	786	4,5
Logistik/Produktion	30	141	1 989	149	1 060	99	147	117	79	125	6,3
Projekt & Mark	21	29	1 464	24	848	-	9	-3	-	0	-
Totalt Malmö	100	602	20 813	1 225	2 034	93	1 133	865	76	912	4,4
Helsingborg											
Kontor/Butik	37	271	8 218	558	2 061	89	496	379	76	396	4,8
Logistik/Produktion	57	356	3 453	323	909	90	291	206	71	223	6,4
Projekt & Mark	12	1	121	1	1 488	-	1	0	-	0	-
Totalt Helsingborg	106	627	11 791	882	1 407	89	788	585	74	619	5,2
Lund											
Kontor/Butik	25	232	7 732	577	2 483	91	526	375	71	416	5,4
Logistik/Produktion	4	23	275	20	878	94	19	14	73	15	5,5
Projekt & Mark	4	7	459	13	1 901	-	2	-3	-	-1	-
Totalt Lund	33	262	8 465	610	2 328	90	547	385	70	430	5,1
Köpenhamn											
Kontor/Butik	48	529	7 440	647	1 225	94	606	374	62	398	5,3
Logistik/Produktion	9	61	728	57	935	95	54	41	77	42	5,8
Projekt & Mark	3	63	795	51	-	-	-	-5	-	-5	-
Totalt Köpenhamn	60	652	8 963	755	1 158	87	659	410	62	435	4,9
Totalt Wihlborgs	299	2 143	50 033	3 472	1 620	90	3 128	2 245	72	2 395	4,8
Totalt exklusive projekt och mark	259	2 044	47 194	3 383	1 655	92	3 115	2 257	72	2 401	5,1

Fastighetstransaktioner

Wihlborgs har under 2021 förvärvat fem fastigheter, varav tre i Danmark. Industriparken 21 i Ballerup, Köpenhamn, omfattar 10 200 m² uthyrningsbar yta och förvärvades i mars månad för 120 MDKK. I november förvärvades två kontorsfastigheter i områden där vi redan är representerade och har en organisation på plats. Vasekær 10-12 i Herlev förvärvades för en köpeskilling om 38 MDKK. Den uthyrningsbara arean omfattar cirka 7 600 m². Den andra fastigheten, Bregnerødvej 140-144 i Birkerød, förvärvades

för 73,5 MDKK och har en uthyrningsbar area på cirka 7 148 m². I slutet av året förvärvades fastigheten Musköten 19 på populära Berga industriområde i Helsingborg. Fastigheten inrymmer bilhall, verkstad och lager och förvärfas för ett fastighetsvärde om 97 Mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 8 700 m². I juni förvärvades Naboland 3 från Dockan Exploatering. På fastigheten kan 7 700 m² uthyrningsbar yta uppföras.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari–december 2021							
Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2021, Mkr ¹
Förvärv							
Q1	Industriparken 21	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	10 200		
Q2	Naboland 3	Malmö	Dockan/Hyllie	Projekt&mark	-		
Q4	Vasekær 10-12	Herlev	Köpenhamn	Kontor/Butik	7 660		
Q4	Bregnerødvej 140-144	Rudersdal	Köpenhamn	Kontor/Butik	7 463		
Q4	Musköten 19	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Kontor/Butik	8 764		
Förvärv totalt 2021					34 087	429	7
Försäljningar							
Q3	Del av Vätet 1 (mark)				-		
Försäljningar totalt 2021					0	3,0	0

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.

Hållbara affärer

Enligt den senaste rapporten från FN:s klimatpanel IPCC i augusti 2021 är det uppenbart att klimatet förändras och att det är människan som är den främsta orsaken till detta.

Wihlborgs vill bidra till att vända denna utveckling. Därför har vi satt ambitiösa vetenskapliga mål (godkända av Science Based Targets initiative, SBTi) för att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan och arbetar systematiskt med en klimafärdplan för att genomföra konkreta aktiviteter som gör skillnad.

Under 2021 har Wihlborgs genomfört ett antal åtgärder för att göra fastigheterna mer energi- och resurseffektiva och därmed reducera fastighetsbeståndets klimatavtryck. Solcellsanläggningar har installerats i en allt snabbare takt. Vid årsskiftet hade Wihlborgs en samlad årlig kapacitet på över 2,3 MW solcellsel och är på god väg att nå målet på minst 3 MW före utgången av 2022.

Även arbetet med att byta ut äldre kylaggregat mot nya mer energieffektiva kylmaskiner som använder propan i stället för fluorkolväten (HFC) som köldmedia fortskri-der. Därmed har de också en mycket låg klimatpåverkan. Genom de åtgärder som vidtagits har vi minskat risken för

läckage av växthusgaser motsvarande cirka 1200 ton CO₂e de senaste två åren.

Sett till hela värdekedjan sker den mest betydande klimatpåverkan i samband med byggprojekt snarare än i driften av befintliga fastigheter. Under året har Wihlborgs fokus ökat på hur klimatavtrycket kan sänkas i projekten. Ett exempel på detta är att Wihlborgs nu har ramavtal på plats med flera aktörer som bistår med att återbruka byggmateri-al och inredningsprodukter vid ombyggnation och lokalan-passning för hyresgäster.

En av de viktigaste pågående hållbarhetssatsningar-na inom Wihlborgs är miljöcertifieringen av de svenska kontorsfastigheterna. Certifieringen enligt Miljöbyggnad iDrift bidrar till en totalt sett bättre miljöprestanda och ofta även ett lägre klimatavtryck för byggnaderna. Wihlborgs har under 2021 ökat tempot i certifieringen av befintliga fast-ighetsbestånd. Totalt har 13 fastigheter certifierats under året, samtliga på nivå Miljöbyggnad iDrift Silver.

Certifierade fastigheter, Miljöbyggnad iDrift, under 2021

Ort	Fastighet	Yta (m ²)
Helsingborg	Hästhagen 7	11 386
	Ruuth 23	4 198
	Terminalen 4	3 373
Lund	Forskaren 3	11 253
	Måsen 17	4 280
	Nya Vattentornet 3	20 865
	Spettet 11	1 527
	Studentkåren 6	4 531
Malmö	Skrovet 3	10 406
	Skrovet 5	8 672
	Ubåten 2	12 541
	Väktaren 3	8 306
	Östersjön 1	8 015



För att få en tydligare bild av framtidens arbetsplats genomförde Wihlborgs i samarbete med Navet under 2021 en uppföljare till 2020 års AI-studie. Resultaten visar att förväntningarna på konto-ret till och med ökar.

Fokuset på anställdas behov av flexibilitet, balans i livet och mentala hälsa är här för att stanna och hybrida lösningar kommer att vara en självklarhet framöver. Detta ställer högre krav på ledarskap och organisation, men också på att utforma kontoren på rätt sätt.

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december 2021 till 21 948 Mkr (19 396) efter det att 807 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 42,9 procent (41,3).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december uppgick till 23 278 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 46,5 procent (48,2) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 31 december 2021 till 2,9 år (3,6). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 6,0 år (6,1).

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

Räntederivatportfölj 31 december 2021

Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2022	1 630	0,16
2023	2 430	0,39
2024	1 788	0,41
2025	1 788	0,42
2026	1 252	0,59
>2026	2 504	0,70
Totalt	11 392	0,46

Verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av perioden till 31 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.

Ränte- och låneförfallostruktur 31 december 2021

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2022	11 693	1,02	4 080	3 580
2023	2 576	1,35	1 043	1 043
2024	1 788	1,43	11 850	9 830
2025	1 788	1,44	405	405
2026	1 252	1,62	549	549
>2026	4 181	1,67	7 871	7 871
Totalt	23 278	1,27*	25 798	23 278

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.



I nästan två år har Helsingborg C (Terminalen 1), tidigare Knutpunkten, genomgått en omfattande renovering. Byggnaden fått en ny fasad, nya entréer, moderna kontorsytor och en ny restaurangdel, Kitchen Floor, som öppnade i oktober 2021. En viktig målsättning för Wihlborgs har varit att skapa en attraktiv, levande och trygg miljö för besökare. Till sommaren 2022 ska Helsingborgs stads ombyggnad av Kungstorget utanför vara klar med bland annat 540 nya cykelparkeringsplatser under tak.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 250 (236) vid periodens slut, varav 104 (102) inom fastighetsservice.

Av heltidstjänsterna finns 77 (77) tjänster i Malmö, 34 (32) i Helsingborg, 31 (31) i Lund och 108 (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 38 Mkr (83), 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.

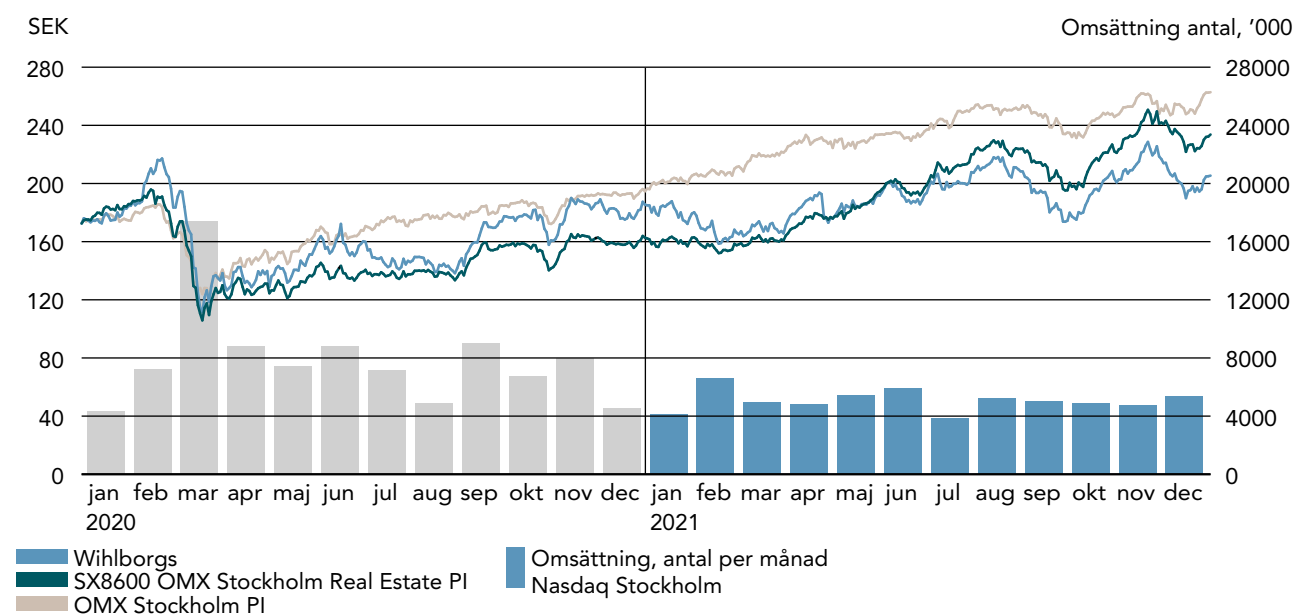
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 36 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 28 000.

Största ägarna i Wihlborgs 31 december 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	11 038	7,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 400	4,8
Swedbank Robur fonder	5 637	3,7
Handelsbanken fonder	5 470	3,6
Norges Bank	3 002	2,0
Familjen Qviberg	2 460	1,6
AMF fonder	2 282	1,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	1 915	1,2
Lannebo fonder	1 874	1,2
Övriga ägare registrerade i Sverige	43 351	28,2
Övriga ägare registrerade utomlands	52 346	34,0
Totalt antal utestående aktier	153 713	100,0

Kursutveckling

2020-01-01 – 2021-12-31



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 upplå-

ningsportfölj 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.

Förslag till årsstämman

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 6,00 kronor (5,25) per aktie, vilket motsvarar 922 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 14 procent mot föregående år,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier samt
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

- att genomföra en aktiesplit med villkor 2:1.

Årsstämman kommer att hållas den 26 april 2022.

Malmö den 15 februari 2022

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Ulrika Hallengren, vd

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

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2021 okt-dec 3 mån	2020 okt-dec 3 mån	2021 jan-dec 12 mån	2020 jan-dec 12 mån
Hyresintäkter	770	751	3 060	3 074
Driftskostnader	-118	-121	-442	-429
Reparation och underhåll	-34	-30	-101	-97
Fastighetsskatt	-45	-49	-192	-204
Fastighetsadministration	-36	-28	-130	-122
Summa fastighetskostnader	-233	-228	-865	-852
Driftsöverskott	537	523	2 195	2 222
Central administration	-22	-22	-83	-77
Ränteintäkter	3	4	13	14
Räntekostnader	-76	-83	-312	-327
Tomträttsavgäld	-1	-1	-4	-5
Resultatandel i joint ventures	2	-2	6	3
Förvaltningsresultat	443	419	1 815	1 830
Värdeförändring fastigheter	1 562	404	2 153	826
Värdeförändring derivat	55	44	202	-73
Resultat före skatt	2 060	867	4 170	2 583
Aktuell skatt	-13	-13	-57	-46
Uppskjuten skatt	-379	-160	-765	-315
Periodens/årets resultat¹	1 668	694	3 348	2 222
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	9	-161	67	-121
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-9	164	-69	122
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	2	-29	13	-22
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	2	-26	11	-21
Totalresultat för året¹	1 670	668	3 359	2 201
Vinst per aktie ²	10,85	4,51	21,78	14,46
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713

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

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

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	50 033	46 072
Nyttjanderättstillgångar	150	149
Övriga anläggningstillgångar	396	385
Derivat	94	-
Kortfristiga fordringar	164	150
Likvida medel	315	205
Summa tillgångar	51 152	46 961
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	21 948	19 396
Uppskjuten skatteskuld	4 622	3 853
Låneskulder	23 278	22 208
Leasingskuld	149	147
Derivat	63	183
Övriga långfristiga skulder	45	64
Kortfristiga skulder	1 047	1 110
Summa eget kapital och skulder	51 152	46 961

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Totalt eget kapital vid periodens början	19 396	17 887
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Belopp vid periodens början	19 396	17 887
Lämnad utdelning	-807	-692
Periodens resultat	3 348	2 222
Övrigt totalresultat	11	-21
Belopp vid periodens slut	21 948	19 396
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	21 948	19 396

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Löpande verksamheten				
Driftsöverskott	537	523	2 195	2 222
Central administration	-22	-22	-83	-77
Ej kassaflödespåverkande poster	2	8	16	18
Erhållen ränta	0	2	2	4
Betald ränta	-70	-88	-312	-338
Betald inkomstskatt	-41	-61	-50	-66
Förändring övrigt rörelsekapital	152	116	-78	68
Kassaflöde löpande verksamheten	558	478	1 690	1 831
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-230	-82	-412	-327
Investeringar i befintliga fastigheter	-481	-372	-1 236	-1 231
Avyttring av fastigheter	0	1 376	3	1 486
Förändring övriga anläggningstillgångar	3	0	-35	-14
Kassaflöde investeringsverksamheten	-708	922	-1 680	-86
Finansieringsverksamheten				
Lämnad utdelning	0	0	-807	-692
Upptagna lån	350	5 598	5 680	10 520
Amortering låneskuld	-85	-7 632	-4 766	-11 640
Förändring andra långfristiga skulder	-5	-4	-7	-8
Kassaflöde finansieringsverksamheten	260	-2 038	100	-1 820
Periodens kassaflöde	110	-638	110	-75
Likvida medel vid periodens början	205	843	205	280
Likvida medel vid periodens slut	315	205	315	205

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Hysesintäkter	770	813	739	738	751	775	767	781
Driftskostnader	-118	-99	-98	-127	-121	-88	-96	-124
Reparation och underhåll	-34	-24	-21	-22	-30	-24	-21	-22
Fastighetsskatt	-45	-49	-49	-49	-49	-54	-52	-49
Fastighetsadministration	-36	-29	-34	-31	-28	-35	-28	-31
Driftsöverskott	537	612	537	509	523	574	570	555
Förvaltningsresultat	443	513	443	416	419	477	474	460
Periodens resultat	1 668	673	529	478	694	820	364	344
Överskottsgrad, %	69,7	75,3	72,7	69,0	69,6	74,1	74,3	71,1
Direktavkastning, %	4,4	5,2	4,6	4,4	4,5	4,9	4,9	4,8
Soliditet, %	42,9	41,5	40,5	41,5	41,3	38,4	37,6	38,3
Räntabilitet på eget kapital, %	31,6	13,5	10,7	9,7	14,6	17,9	8,0	7,6
Resultat per aktie, kr	10,85	4,38	3,44	3,11	4,51	5,33	2,37	2,24
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,88	3,34	2,88	2,71	2,73	3,10	3,08	2,99
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,63	2,93	2,40	2,04	3,11	3,08	3,11	2,65
EPRA NRV per aktie, kr	172,65	159,68	154,48	155,59	152,44	147,63	142,19	143,77
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	119,0	109,2	120,20	106,49	121,62	120,23	107,25	96,2
Redovisat fastighetsvärde	50 033	47 741	47 056	46 687	46 072	47 041	46 392	46 559
Eget kapital	21 948	20 278	19 600	19 887	19 396	18 729	17 907	18 285
Balansomslutning	51 152	48 832	48 411	47 964	46 961	48 762	47 616	47 795

Se definitioner av nyckeltal på sidan 23.

Segmentsrapportering för koncernen januari–december

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	1 104	1 172	738	740	517	526	702	637	3 060	3 074
Fastighetskostnader	-262	-287	-199	-181	-160	-162	-244	-222	-865	-852
Driftsöverskott	841	885	539	559	357	363	458	415	2 195	2 222

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 2 195 Mkr (2 222) och resultat före skatt 4 170 Mkr (2 583) består av central administration -83 Mkr (-77), finansnetto -303 Mkr (-318), resultatandelar 6 Mkr (3) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 2 355 Mkr (753).

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan–dec 2021	jan–dec 2020
Intäkter	223	215
Kostnader	-206	-203
Rörelseresultat	17	12
Finansiella intäkter	1 189	1 191
Finansiella kostnader	-365	-300
Resultat före skatt	841	903
Bokslutsdispositioner	216	550
Skatt	-80	-126
Periodens resultat	977	1 327

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

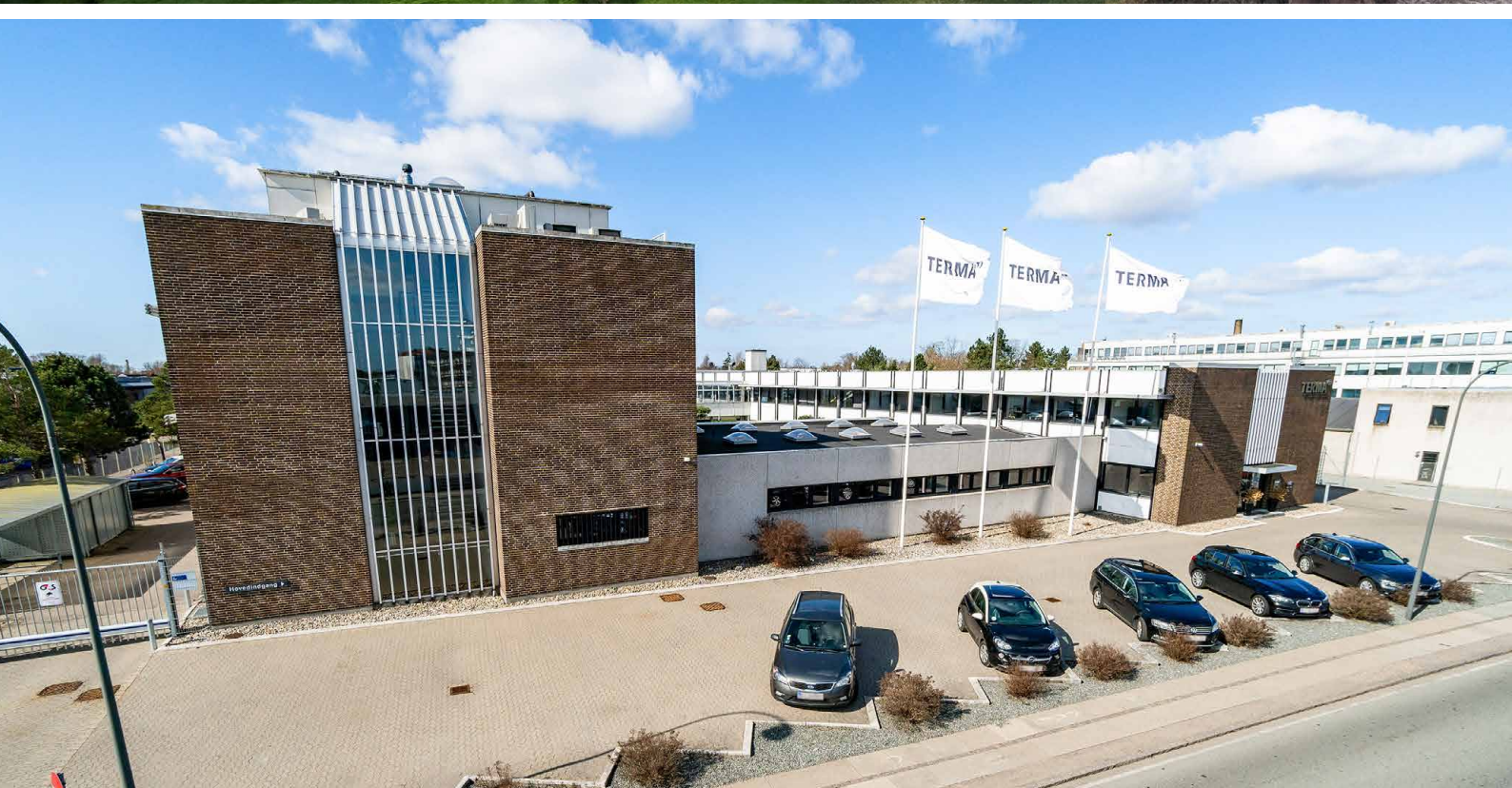
Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i koncernföretag	9 431	9 506
Fordringar hos koncernföretag	15 791	14 231
Derivat	94	-
Övriga tillgångar	316	399
Kassa och bank	173	54
Summa tillgångar	25 805	24 190
Eget kapital	6 745	6 576
Skulder till kreditinstitut	16 403	14 683
Derivat	63	183
Skulder till koncernföretag	2 512	2 634
Övriga skulder	82	114
Summa eget kapital och skulder	25 805	24 190

Koncernens nyckeltal		
Mkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Finansiella		
Räntabilitet på eget kapital, %	16,2	11,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	9,8	7,1
Soliditet, %	42,9	41,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	6,5
Belåningsgrad fastigheter, %	46,5	48,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr	21,78	14,46
Resultat före skatt per aktie, kr	27,13	16,80
EPRA EPS, kr	10,65	10,65
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	10,99	11,91
EPRA NDV per aktie, kr	142,79	126,18
EPRA NRV per aktie, kr	172,65	152,44
Börskurs per aktie, kr	205,40	185,40
Föreslagen utdelning per aktie, kr ¹	6,00	5,25
Aktiens direktavkastning, %	2,9	2,8
Aktiens totalavkastning, %	13,6	10,1
P/E-tal I, ggr	9,4	12,8
P/E-tal II, ggr	19,3	17,4
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	299	294
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	50 033	46 072
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	4,8	4,6
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,1	4,8
Uthyrbar yta, kvm	2 142 892	2 102 707
Hyresvärde, kr per kvm	1 620	1 554
Driftöverskott, kr per kvm	1 048	1 011
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	90	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	92	91
Estimerad överskottsgrad, %	72	72
Medarbetare		
Antal heltidstjänster vid periodens slut	250	236

1) För 2021 avses föreslagen utdelning.



Under det fjärde kvartalet förvärvade Wihlborgs två fastigheter i Danmark: Bregnerødvej 140-144 i i Birkerød (ovan) och Vasekær 10-12 i Herlev (nedan). Wihlborgs är redan väl representerat i båda områdena och kan erbjuda effektiv förvaltning och god flexibilitet till hyresgästerna. Under 2022 påbörjas en ombyggnation av Vasekær 10-12 till en modern och flexibel kontorsbyggnad.



Nyckeltal och definitioner

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs presenterar i delårsrapporten för januari-december 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	2021-12-31	2020-12-31
Räntabilitet på eget kapital		
Periodens resultat	3 348	2 222
Eget kapital, IB	19 396	17 887
Eget kapital, UB	21 948	19 396
Genomsnittligt eget kapital	20 672	18 642
Räntabilitet på eget kapital, %	16,2	11,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital		
Resultat före skatt	4 170	2 583
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	110	400
Summa	4 280	2 983
Balansomslutning, IB	46 961	46 558
Balansomslutning, UB	51 152	46 961
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-5 198	-4 856
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-5 670	-5 198
Genomsnittligt sysselsatt kapital	43 623	41 733
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	9,8	7,1
Soliditet		
Eget Kapital	21 948	19 396
Balansomslutning	51 152	46 961
Soliditet, %	42,9	41,3
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	1 815	1 830
Räntekostnader	316	332
Summa	2 131	2 162
Räntekostnader	316	332
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	6,5
Belåningsgrad fastigheter		
Låneskulder	23 278	22 208
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	50 033	46 072
Belåningsgrad fastigheter, %	46,5	48,2
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	23 440	22 368
Eget kapital	21 948	19 396
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2

	2021-12-31	2020-12-31
Resultat per aktie		
Periodens resultat	3 348	2 222
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Resultat per aktie, kr	21,78	14,46
Resultat före skatt per aktie		
Resultat före skatt	4 170	2 583
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Resultat före skatt per aktie, kr	27,13	16,80
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat	1 815	1 830
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-967	-929
Skattepliktigt förvaltningsresultat	848	901
Aktuell skatt på dito	-178	-193
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 637	1 637
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
EPRA EPS, kr	10,65	10,65
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie		
Kassaflöde löpande verksamheten	1 690	1 831
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	10,99	11,91
EPRA NDV, per aktie		
Eget kapital	21 948	19 396
Antal aktier vid årets slut, tusental	153 713	153 713
EPRA NDV, per aktie, kr	142,79	126,18
EPRA NRV per aktie		
Eget Kapital	21 948	19 396
Uppskjuten skatteskuld	4 622	3 853
Derivat	-31	183
Summa	26 539	23 432
Antal aktier vid årets slut, tusental	153 713	153 713
EPRA NRV per aktie, kr	172,65	152,44
Aktiens direktavkastning		
Föreslagen utdelning, kr	6,00	5,25
Börskurs vid årets slut	205,4	185,4
Aktiens direktavkastning,%	2,9	2,8
Aktiens totalavkastning		
Börskurs vid årets början	185,4	172,5
Börskurs vid årets slut	205,4	185,4
Förändring aktiekurs under året, kr	20,00	12,90
Lämnad utdelning under året,kr	5,25	4,50
Aktiens totalavkastning,%	13,6	10,1
P/E-tal I		
Börskurs vid årets slut	205,40	185,40
Resultat per aktie	21,78	14,46
P/E tal I, ggr	9,4	12,8
P/E-tal II		
Börskurs vid årets slut	205,40	185,40
EPRA EPS	10,65	10,65
P/E tal II, ggr	19,3	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, leasingskulder samt eventuella övriga räntebärande skulder. Nyckeltalet visar relationen mellan lånat och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

Överskottsgrad

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

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde på fastigheterna. 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, baserat på kontraktsstocken första dagen efter periodens slut.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Estimerad direktavkastning

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

Hyresintäkter per m²

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Lika bestånd

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

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

Kalender

Årsredovisning för 2021 publiceras.....	31 mars 2022
Delårsrapport jan-mars 2022	26 april 2022
Årsstämma 2021	26 april 2022
Delårsrapport jan-juni 2022.....	11 juli 2022
Delårsrapport jan-sept 2022.....	21 oktober 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 Q4 2021

Wihlborgs köper fastighet på Berga industriområde	21 december 2021
Wihlborgs tecknar flera nya avtal i centrala Malmö om totalt 2500 kvadratmeter.....	17 december 2021
Wihlborgs köper fastighet i Birkerød	2 december 2021
Wihlborgs köper fastighet i Herlev	1 december 2021
Wihlborgs vinnare av Årets Miljöbyggnad iDrift på Sweden Green Building Awards.....	30 november 2021
Inyett ny hyresgäst i Wihlborgs kontorshus Prisma i Helsingborg	9 november 2021
Modernt och verksamhetsanpassat när BUP flyttar till Wihlborgs lokaler i Helsingborg.....	28 oktober 2021
Delårsrapport jan-sep 2021: Fortsatt återhämtning på kontorsmarknaden	22 oktober 2021
Oatly startar forsknings- och innovationscentrum i Wihlborgs Space i Science Village.....	11 oktober 2021
Restaurang SPILL expanderar till Wihlborgs trippelcertifierade kontorshus i Hyllie.....	7 oktober 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

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 ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den **15 februari 2022 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