

Delårsrapport
januari – juni

2024

Rekordhög driftsoverskott

Hyresintäkterna ökade med 7
procent till 2 072 Mkr (1 935)

Driftsoverskottet ökade med 7
procent till 1 482 Mkr (1 389)

Förvaltningsresultatet uppgick till
884 Mkr (948)

Periodens resultat uppgick till 698
Mkr (625), motsvarande ett resultat
per aktie* om 2,27 kr (2,03)

EPRA NRV per aktie har på 12
månader ökat med 2 procent till
88,74 kr (90,41) justerat för utdelning
om 3,15 kr per aktie

*Resultat per aktie är samma
före och efter utspädning



Wihlborgs

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 föreningslokaler, samhällsforum och styrelserum är vi med och bidrar till Öresundsregionens utveckling. Vi är både Regionsbyggare och Relationsbyggare.

Fastigheternas redovisade värde uppgår till 57 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 4,5 miljarder kronor. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Vår vision

I mötet med oss blir ambitioner verklighet.



Vår affärsidé

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



Vår affärsmodell

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



Vårt hållbarhetsramverk

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

Fastighetsvärde Mdkr

57,2

Hyresintäkter Mkr

jan-juni

2 072

Driftsöverskott Mkr

jan-juni

1 482

Förvaltningsresultat Mkr

jan-juni

884



Wihlborgs



Innehåll

Vd-kommentar	4
Marknadskommentar	5
Intäkter, kostnader och resultat	6
Tillgångar	8
Hållbara affärer	14
Skulder och eget kapital	16
Finansiella rapporter	19
Nyckeltal	24
Definitioner	26
Kalender	27
Kontakt	28

Januari - juni 2024

Koncernens nyckeltal, Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Hyresintäkter	2 072	1 935	4 018	3 881
Driftsöverskott	1 482	1 389	2 856	2 763
Förvaltningsresultat	884	948	1 683	1 747
Värdeförändring fastigheter	-31	-87	- 1 156	-1 212
Värdeförändring derivat	74	-64	-421	-559
Periodens resultat	698	625	46	-27
Resultat per aktie, kr*	2,27	2,03	0,15	-0,09
Överskottsgrad, %	72	72	71	71
Soliditet, %	37,6	39,6	37,6	39,0
Uthyrningsgrad, %**	93	93	93	93
EPRA NRV per aktie, kr	88,74	90,41	88,74	89,17
Hållbarhetscertifierad yta, % lokalarea, kontor Sverige	85	65	85	71
Energianvändning, kwh/m ² Atemp normalårskorrigerad	45,4	45,6	83,1	83,3

*) Resultat per aktie är samma före och efter utspädning.

**) Vid utgången av perioden, exklusive Projekt & Mark.

Finansiella mål

Mål	Utfall januari-juni 2024
🏠 Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2024 innebar 8,00 procent	6,3
🏠 Soliditet lägst 30 procent	37,6
🏠 Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger	2,5
🏠 Belåningsgrad högst 60 procent	51,8

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

Fokus på kärnan ger kraft att växa

Stämningen på finansmarknaden har förbättrats betydligt under de senaste månaderna samtidigt som konjunkturläget fortsätter vara svagt. De senaste åren illustrerar hur stora och snabba svängningarna i ekonomin kan vara. Men även i snabba omställningar finns det affärer att göra och vi har fortsatt tydligt fokus på vår kärnverksamhet – uthyrning, projektutveckling, kostnads-effektiviseringar och att hitta rätt lösningar för våra hyresgäster. Det är grunden till att vi kan redovisa ytterligare ett stabilt resultat för det andra kvartalet 2024.

Hyresintäkterna ökade under det andra kvartalet med 7 procent till 1 032 Mkr. Driftsöverskottet ökar till 764 Mkr vilket är det högsta resultatet någonsin för ett enskilt kvartal. Det motsvarar en tillväxt med 6 procent och en överskottsgrad om 74 procent. Räntekostnaderna ökar också, vilket gör att förvaltningsresultatet minskar med 6 procent till 460 Mkr.

Affärer som ger tillväxt

Aktiviteten bland hyresgästerna är fortsatt god och nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 21 Mkr. Det finns ett fortsatt förändringstryck hos många hyresgäster och med en nära dialog, goda relationer och bred portfölj av fastigheter lyckas vi oftast skapa lösningar som är bra både för dem och oss.

Bland kvartalets affärer vill jag gärna lyfta fram det 20-åriga avtal vi tecknat med Caldic Ingredients Nordic om en ny anläggning på 10 000 kvm kontor och produktion i Fosie i östra Malmö vilket ger ett 90-tal nya arbetstillfällen i Malmö. Avtalet med Instabee är en annan fin affär under kvartalet, där logistikföretaget fått möjlighet att dubblera sina ytor i grannlokalen. Tillträdet ägde dessutom rum direkt efter att den tidigare hyresgästen lämnade.

Avtalet med Caldic innebär att vi ökar vår projektportfölj ytterligare. För oss är detta det bästa sättet att växa. Vi kan tillföra något positivt till våra städer, vi har kontroll över kvalitén i slutprodukten och vi får en god lönsamhet. Att vi valt att fortsätta investera även under de senaste lite mer utmanande åren ger oss bra tillväxtpotentialer.

Förvärv är en annan väg att växa. Under kvartalet förvärvade vi kontorsfastigheten Vårdshuset 2 i Hyllie, Malmö och den affären är ett bra exempel där vi kan vara den bästa köparen. Fastigheten ligger på ett mycket bra läge ovanpå Hyllie station, den kompletterar vårt befintliga utbud av lokaler i området, och vi har möjlighet att förbättra fastigheten väsentligt vad gäller uthyrning, drift och energiprestanda.

Fortsätter utveckla våra fastigheter

Trots ett svagt konjunkturläge ser vi att våra hyror ökar i linje med indexeringar. Hyran i nytecknade kontrakt överstiger den i uppsagda kontrakt och uthyrningsgraden i vårt bestånd ligger oförändrat på 93 procent.

Värdeförändringarna för våra fastigheter uppgick under kvartalet till 28 Mkr med i princip oförändrade avkastningskrav. Positiva effekter från projekt och uthyrningar har balanserats av kommande möjliga vakanser.

Vi har fortsatt arbetet med att miljöcertifiera våra fastigheter och energieffektiviseringar genomförs löpande. Vår egenutvecklade "Janne-lösning" ger stora energibesparingar där vi kan installera den. Under kvartalet har dock effekten motverkats något av ett ovanligt stort behov av kyla under maj månad. På energisidan vill jag även lyfta fram fler solcellsanläggningar och vårt första beslut att investera i ett batterilagringssystem på en av våra fastigheter i Lund.

”Vår intjäning, vår balansräkning och tillgången till kapital ger oss förutsättningarna att fortsätta lägga vårt fokus på kärnan i fastighetsaffären”

Marknadsräntorna har under kvartalet sjunkit något och tillgången till kapital från både obligationsmarknad och från bankerna är god. Samtidigt har vi tidigare ingångna räntesvappar på attraktiva nivåer som löper ut successivt under året vilket gör att vår genomsnittliga ränta ökat något under kvartalet. I kraft av ett bra driftsöverskott kan vi trots högre räntenivåer än tidigare år uppvisa en räntetäckningsgrad om 2,5 gånger över den senaste 12-månadersperioden. Vår låneskuld (netto) i förhållande till rörelseresultatet uppgick till 10,2 gånger.

Vår intjäning, vår balansräkning och tillgången till kapital ger oss förutsättningarna att fortsätta lägga vårt fokus på kärnan i fastighetsaffären: att hyra ut, att ta hand om hyresgästerna och se efter våra hus. På så sätt kan vi fortsätta förbättra intjäningen och skapa en god spiral för tillväxt.

I mötet med oss blir ambitioner verklighet.



Ulrika Hallengren, vd



Marknadskommentar

Sparbanken Skåne/Øresundsinstitutet konstaterar i sin rapport Skånsk konjunktur att vi nu befinner oss på den lägsta punkten i konjunkturcykeln, med bland annat kraftigt minskat bostadsbyggande, stigande arbetslöshet, fler konkurser och ett lågt nyföretagande. Befolkningstillväxten i Skåne har liksom i övriga Sverige kraftigt bromsat in och prognosen för 2024 - 2032 är en årlig tillväxttakt på 0,6 %, vilket ska ställas mot 1,0 % i snitt per år 2000 - 2023.

Det finns dock ljusglimtar i form av svagt stigande bopriser, förväntningar från byggföretagen på ökat byggande framöver och att Skånes motor i form av Malmö/Lund i regionen fortsatt har haft en stark sysselsättningsutveckling under 2023. Mer än nio av tio skånska jobb tillskapades i Malmö och Lunds kommun där ökningen var 3 256 respektive 1 440 anställda. Den danska besöksnäringen bidrog positivt när antalet utländska gästnätter i Skåne ökade med 21 procent jämfört med 2022.

Svensk och dansk ekonomi drar växelvis och under 2024 förväntas den danska ekonomin utvecklas starkare än den svenska med en BNP-tillväxt på 2 - 2,5 % enligt de flesta prognosmakare medan Sverige ökar med ca 0,5 %. För 2025 väntas det omvända gälla när lägre räntor i Sverige ger snabb effekt och reallöneökningar ger ökat konsumtionsutrymme. Konjunkturinstitutet och Finansdepartementet prognosticerar en BNP-tillväxt 2025 på ca 2,5 % medan Nationalbanken tror på 1,4 % för Danmark.

Hyres- och fastighetsmarknad

I SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det andra kvartalet 2024 ökar topphyran i Malmö till 3 300 kr/m². Detta är en ökning med 25 kr/m² mot första kvartalet och 300 kr/m² på ett års sikt. Avkastningskravet på bästa läge är oförändrat på 5,0 % i det andra kvartalet, men upp 0,5%-enheter på ett års sikt. Majoriteten av respondenterna tror på oförändrade avkastningskrav och topphyror på ett års sikt.

För det andra kvartalet redovisar Colliers oförändrade hyror för kontor på 1 250 DKK/m² i Storköpenhamnsområdet syd/väst (Hvidovre, Glostrup, Herlev och Ballerup). Avkastningskravet är oförändrat på 5,5 % och vakansen har stigit från 5,0 till 5,4 %. Colliers bedömer att botten är nådd och att transaktionsaktiviteten i Danmark kommer i gång under andra halvåret. En bredare volymuppgång väntas dock först 2025.

Enligt Colliers har transaktioner med nordiska fastigheter till ett värde om 13 miljarder euro genomförts under det första halvåret, vilket är en ökning med 24 % jämfört med motsvarande period förra året. Volymökningen har varit högst i Norge (+82 %) följt av Sverige (+16 %) och Danmark (+8 %). I Sverige uppgick volymen till 4,7 miljarder euro. Antalet affärer har ökat med 32 % vilket är i en högre takt än volymen.

I södra Sverige har Catena fortsatt vara aktiva och förvärvat DSV:s logistikfastighet i Landskrona på 180 000 m². Underliggande fastighetsvärde uppgick till 2,4 mdkr och ett 11-årigt hyresavtal tecknas i sale-and-leaseback-affären. Wihlborgs har förvärvat kontorsfastigheten Vårdshuset 2 i Hyllie för 180,5 mkr, motsvarande 46 000 kr/m².

Intäkter, kostnader och resultat

Januari-juni 2024

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2023 och balansposter för tidpunkten 2023-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 072 Mkr (1 935) vilket motsvarar en ökning med 7 procent. Engångsersättningar avseende förtida avflytt har i första kvartalet påverkat intäkterna positivt med 20 Mkr. Indexuppräkingarna i det svenska beståndet görs per den 1 januari, medan de i det danska beståndet sker vid olika tillfällen under året.

Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 215 Mkr (227). Serviceintäkterna från den danska kantinverksamheten har minskat då denna från och med 1 mars 2023 drivs av en extern part. En sammanställning av förändringen av hyresintäkterna jämfört med föregående år framgår av nedanstående tabell.

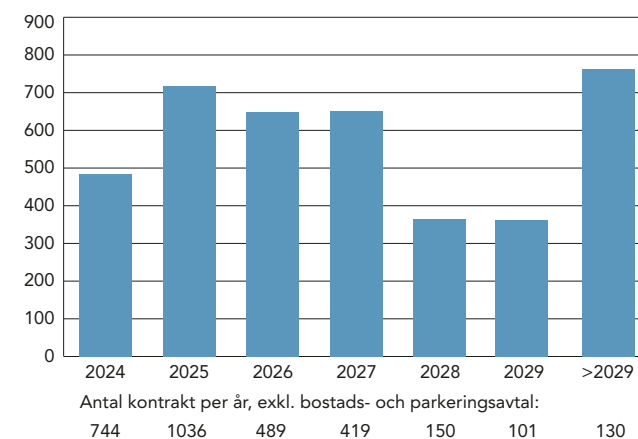
Hyresintäkter januari-juni 2023	1 935
Index	88
Ersättning förtida avflytt	20
Förvärv	6
Fastighetsskatt Danmark, omtaxering	5
Valutaeffekt	3
Tilläggsdebiteringar	-4
Kantinverksamheten	-8
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m	27
Hyresintäkter januari-juni 2024	2 072

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

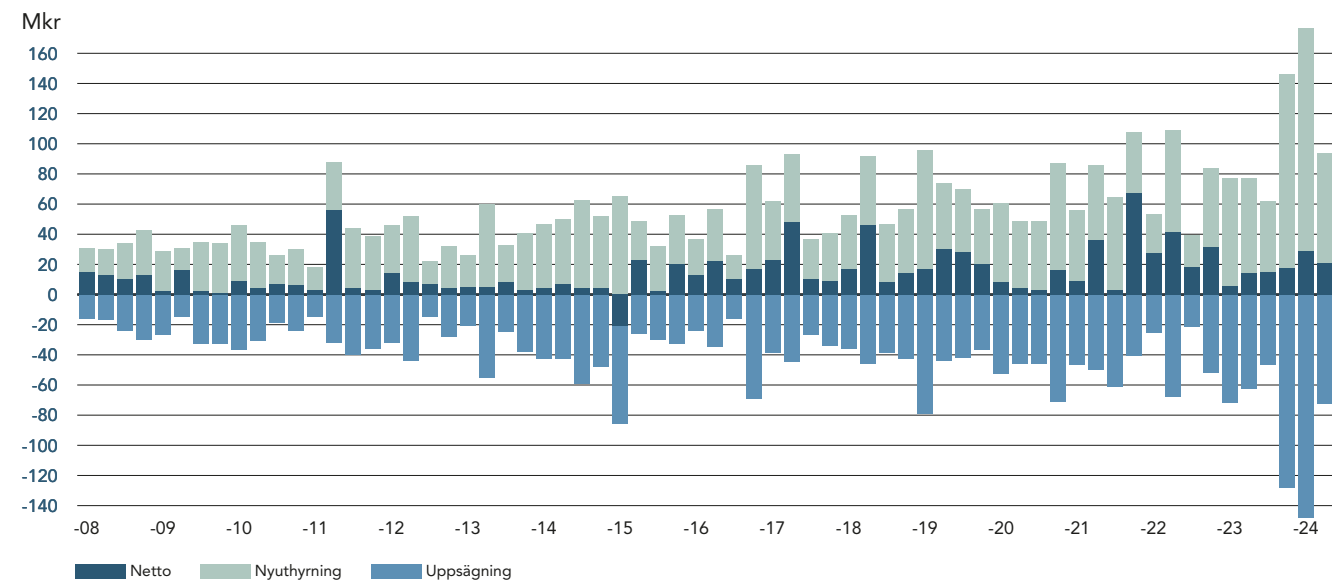
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 271 Mkr (154). Periodens uppsägningar har uppgått till 221 Mkr (134). Detta innebär en nettouthyrning om 50 Mkr (20).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 juni 2024

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning, kvartalsvis



Tio största hyresgästerna 30 juni 2024

20 %

av hyresintäkterna kommer från de tio största hyresgästerna

23 %

av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster

- Byggningsstyrelsen
- Försäkringskassan
- Helsingborgs stad
- Lunds universitet
- Malmö stad
- Malmö universitet
- Novo Nordisk
- Region Skåne
- SAAB AB
- Trygg-Hansa

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader ökade med 44 Mkr till 590 Mkr (546). Driftskostnaderna ökade med 19 Mkr varav en stor del beror på erhållet elstöd om 20 Mkr förra året. Därutöver har kostnader för snöröjning samt fler fastigheter i drift ökat driftskostnaderna, medan kostnaderna för kantineksamheten minskat med 11 Mkr. Hyresförlusterna uppgick under perioden till 0 Mkr (2). Omtaxering i Danmark har ökat fastighetsskatten med 9 Mkr. I kvartalshistoriken på sidan 21 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 482 Mkr (1 389) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (72). Valutakurseffekter har påverkat med 2 Mkr (16).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 45 Mkr (44).

Finansiella intäkter och kostnader

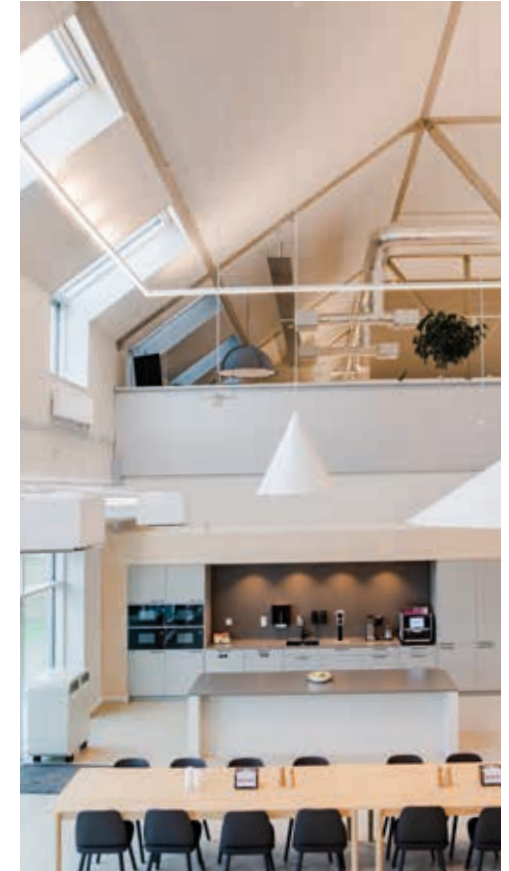
Finansnettot uppgick till -557 Mkr (-422), varav ränteintäkterna uppgick till 16 Mkr (9). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 573 Mkr (431). Tomträttsavgälder uppgick till 2 Mkr (2). Under perioden var nettoflödet hänförliga till räntederivaten positiva med 155 Mkr (110). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 4,09 procent, jämfört med 3,98 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 6 Mkr (27). Föregående år påverkades resultatet positivt av en fastighetsförsäljning i ett intressebolag. Förvaltningsresultatet uppgick till 884 (948).



Hindygården 7 i Fösie i Malmö är en av finalisterna till Malmös stadsbyggnadspris 2024 som delas ut i september. Byggnaden är ritad av Krook & Tjäder och har en arkitektur som sticker ut utan att dominera området. Sommaren 2022 flyttade Beckhoff sitt huvudkontor till det då nybyggda huset.



Resultat före skatt

Resultat före skatt, d.v.s. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 927 Mkr (797). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -31 Mkr (-87). Förändrade marknadsräntor har inneburit värdeförändringar på derivat om 74 Mkr (-64), varav 80 Mkr (-58) är hänförliga till räntederivat och -6 Mkr (-6) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 698 Mkr (625). Den totala skatten uppgick till -229 Mkr (-172), varav aktuell skatt -15 Mkr (-15) och uppskjuten skatt -214 Mkr (-157).

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2024

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 juni 2024. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 juli 2024.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för juli 2024, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetskostnader.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 juni 2024 av 307 fastigheter (305) med en uthyrbar yta om 2 286 000 m² (2 279 000). 6 av fastigheterna (6) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 57 159 Mkr (55 872), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 4 490 Mkr (4 408) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 4 102 Mkr (4 043). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, med 6,0 procent i lika bestånd och kontrakterade hyresintäkter ökade med 5,3 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (93) och för logistik/produktion till 90 procent (91). 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 3 091 Mkr (3 081) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 53 867 Mkr (53 078) innebär en aktuell direktavkastning om 5,7 procent (5,8). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,6 procent (5,6) för kontor/butik och 6,7 procent (6,9) för logistik/produktion.

Hyresutveckling

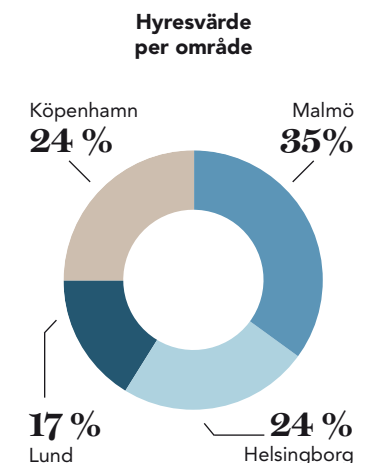
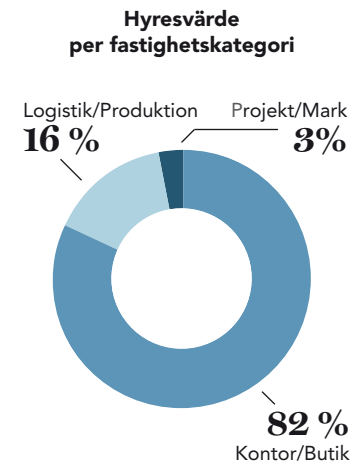
Hyresutveckling hela beståndet

	2024-07-01, Mkr	2023-07-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	4 490	4 250	+5,6
Hyresintäkter	4 102	3 905	+5,0

Hyresutveckling lika bestånd*

	2024-07-01, Mkr	2023-07-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 500	3 302	+6,0
Hyresintäkter	3 227	3 066	+5,3

*Exklusive projekt & mark samt exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter.



Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighets- kategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Redovisat värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftöverskott inkl. fastighetsadmin., Mkr	Överskotts- grad, %	Driftöverskott exkl. fastighetsadmin., Mkr	Direktavkastn. exkl. fastighetsadmin., %
Malmö											
Kontor/Butik	51	466	19 261	1 370	2 939	96	1 312	1 008	77	1 050	5,5
Logistik/Produktion	31	146	2 143	183	1 254	94	172	132	77	142	6,6
Projekt & Mark	22	22	1 372	24	1 084	-	2	-8	-	-4	-
Totalt Malmö	104	634	22 777	1 577	2 487	94	1 486	1 132	76	1 189	5,2
Helsingborg											
Kontor/Butik	37	278	8 197	661	2 375	91	602	459	76	477	5,8
Logistik/Produktion	58	383	3 891	409	1 068	85	350	245	70	266	6,8
Projekt & Mark	11	6	697	9	1 524	-	8	5	-	6	-
Totalt Helsingborg	106	667	12 786	1 079	1 617	89	959	708	74	749	5,9
Lund											
Kontor/Butik	27	243	8 576	718	2 950	91	652	462	71	504	5,9
Logistik/Produktion	5	29	451	34	1 172	99	34	27	80	29	6,4
Projekt & Mark	2	7	241	15	2 130	-	1	-3	-	-2	-
Totalt Lund	34	279	9 267	767	2 744	90	686	485	71	531	5,7
Köpenhamn											
Kontor/Butik	50	575	10 461	926	1 612	92	855	537	63	569	5,4
Logistik/Produktion	9	61	887	75	1 226	98	73	52	71	54	6,1
Projekt & Mark	4	70	982	67	959	-	42	12	-	21	-
Totalt Köpenhamn	63	705	12 330	1 068	1 514	91	971	601	62	644	5,2
Totalt Wihlborgs	307	2 286	57 159	4 490	1 964	91	4 102	2 926	71	3 112	5,4
Totalt exklusive projekt och mark	268	2 181	53 867	4 376	2 006	93	4 049	2 921	72	3 091	5,7

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 ¹	359 874	39 755	166 209	49 768	18 502	634 107	28
Helsingborg ²	222 456	73 735	314 697	44 265	12 095	667 248	29
Lund ³	208 292	13 404	42 450	5 554	9 664	279 364	12
Köpenhamn ⁴	517 064	6 577	129 687	12 508	39 312	705 148	31
Totalt	1 307 685	133 471	653 043	112 095	79 573	2 285 867	100
Andel, %	57	6	29	5	3		

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

3) I övrig yta Lund ingår 8 215 kvm hotell

2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 kvm bostäder

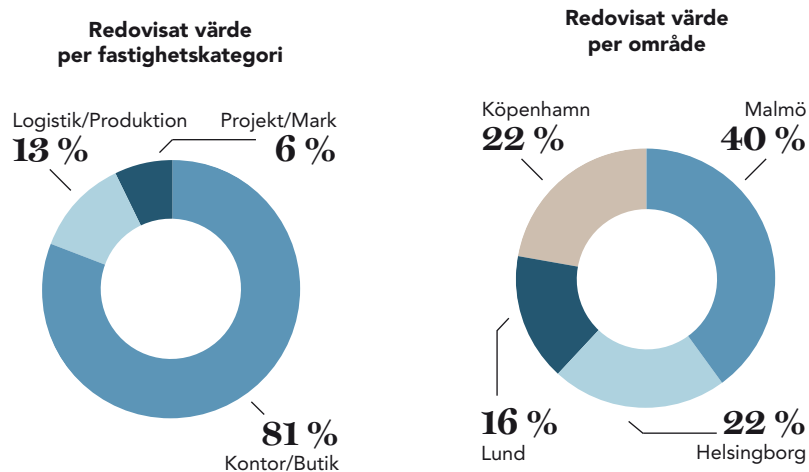
4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell

Värdeförändringar fastigheter

Vid värderingen per 30 juni 2024 har samtliga fastigheter värderats internt. Underliggande antaganden diskuteras kontinuerligt med externa värderare och i samband med refinansieringar genomförs externa värderingar löpande under året. Dessa samlade uppgifter utgör underlag för de interna värderingarna. Värderingen har inneburit en värdeförändring om -31 Mkr (-87) vilket motsvarar 0,05 procent av fastighetsvärdet. Sedan årsskiftet har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans, driftskostnadsutveckling och avkastningskrav i huvudsak varit oförändrade. Positiv nettouthyrning samt färdigställande av projekt har haft en positiv inverkan på värderingarna medan underhållsinvesteringar och vissa avflyttningsrisker påverkat negativt.

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. Värderingsmetodiken är oförändrad jämfört med tidigare. I årsredovisningen för 2023 sidorna 82-83 samt 106-107 finns en utförlig beskrivning av värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Per den 30 juni 2024 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 57 159 Mkr (55 872).



Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2024	55 872
Förvärv	201
Investeringar	1 014
Avyttringar	-4
Värdeförändring	-31
Valutaomräkningar	107
Redovisat värde 30 juni 2024	57 159



Vista (Bläckhornet 1) är den första byggnaden i Sverige att certifieras med Sweden Green Building Council:s (SGBC) Miljöbyggnad 4.0. Miljöbyggnad är ett miljöcertifieringssystem som innebär att fastigheten bedöms med femton indikatorer inom områdena energi och klimat, inomhusmiljö, utomhusmiljö och cirkularitet. Miljöbyggnad 4.0 är även linjerat mot EU-taxonomin.



I juni togs det första spadtaget för Caldics anläggning i Malmö (Galoppen 1). Denna ska stå klar hösten 2025 och innebär en samlokalisering av det nordiska huvudkontoret och två livsmedelsfabriker.



I Sockerbruksområdet nära Lund C invigdes starten av den andra etappen av Posthornet 1 som kommer att ge ett efterfrågat tillskott av moderna kontorslokaler i centrala Lund.



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 1 014 Mkr (933). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 4 691 Mkr, varav 1 588 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 403 Mkr (346) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 450 Mkr (341) uppgick vid periodens utgång till 2 406 Mkr (2 832).

Pågående projekt >50 Mkr, 30 juni 2024

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2024-06-30, Mkr
Rausgård 21	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q3 2024	25 000	100	420	359
Snårskogen 5	Logistik/Produktion	Helsingborg	Q3 2024	3 600	100	78	58
Bilrutan 1	Logistik/Produktion	Landskrona	Q4 2024	9 600	100	159	99
Galoppen 1	Logistik/Produktion	Malmö	Q3 2025	10 000	100	264	8
Kranen 4	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2025	4 900	100	106	1
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q3 2025	17 000	100	302	14
Börshuset 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2025	6 000	60	289*	24
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2025	16 600	15	884	415
Christianusvej 11	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q4 2025	11 600	100	390	87
Giroströget 1	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q4 2025	62 000	100	423	1
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2026	10 100	0	448	21
Summa				176 400		3 763	1 087

*Exklusive mark



Börshuset 1 (illustration)



Galoppen 1 (illustration)

Fastighetstransaktioner

Den 31 maj förvärvade Wihlborgs kontorsfastigheten Vårdshuset 2 i Hyllie, Malmö. Fastigheten omfattar 3 900 kvm. Under kvartalet har även fastigheten Galoppen 1 i Malmö förvärvats. Denna fastighet omfattar 14 000 kvm mark där en anläggning för Caldic Ingredients Nordic kommer att uppföras. En del av fastigheten Vätet 1 i Lund har avyttrats.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari-juni 2024

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2024, Mkr ¹
Förvärv							
Q2	Galoppen 1	Malmö	Malmö Yttre	Projekt	-		
Q2	Vårdshuset 2	Malmö	Dockan/Hyllie	Kontor/Butik	3 916		
Förvärv totalt 2024					3 916	201	0
Försäljningar							
Q2	Del av Vätet 1	Lund	Ideon	Mark	-		
Försäljningar totalt 2024					0	4	0

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.



Vårdshuset 2

Hållbara affärer

Kvartalets resultat

Wihlborgs hållbarhetsmål avseende energianvändning, direkta koldioxidutsläpp, miljöcertifieringar samt leverantörsutvärdering följs upp och redovisas kvartalsvis. Övriga hållbarhetsmål redovisas på årsbasis.

Energianvändning

Energiintensiteten, 45,4 kWh/ kvm Atemp, har minskat marginellt jämfört med samma period föregående år. På grund av att maj månad var betydligt varmare än ett normalår ses dock en ökning av energi använd till komfortkyla i det andra kvartalet.

Wihlborgs fortsätter att fokusera på energieffektivisering. Exempelvis har Wihlborgs så kallade "Jannelösning" installerats i fastigheterna Elefanten 40, Östersjön 1 och Väktaren 3. Av tidigare installerade "Jannelösningar" i Skrovet 6, Nya Vattentornet 3 och 4 märks stora besparingar. På Grytan 3 har konvertering från elvärme till luft- och vattenvärmepump resulterat i 63 procent energibesparing jämfört med föregående år.

För att minska mängden köpt energi och öka andelen förnybar energi investerar Wihlborgs i solcellsanläggningar på fastigheterna. Dessa anläggningar har en sammanlagd effekt på drygt 6 MWp och har under perioden genererat drygt 2 500 MWh, motsvarande 11 procent av Wihlborgs totala behov av fastighetsel.

Koldioxidutsläpp

Koldioxidutsläppen inom Scope 1 och 2 under perioden uppgår till 0,53 kg CO₂e/ kvm LOA. Wihlborgs övergripande arbete med energieffektivisering har en positiv påverkan på reduktionen av utsläpp.

Utsläppen i den svenska delen av verksamheten uppgår till 0,11 kg CO₂e/ kvm (0,04). Att dessa ökat beror till största del på ökade utsläpp från fjärrkyleproduktion. Dessa kan härledas till en nästan dubblad emissionsfaktor hos en energileverantör, vilket beror på ett haveri som resulterade i köldmedialäckage samt justerad mätmetod vad gäller utsläpp.

Utfall hållbarhetsmål

	Mått	Mål (per dec 2025)	2024 apr-jun, 3 mån	2023 apr-jun, 3 mån	2024 jan-jun, 6 mån	2023 jan-jun, 6 mån	2023 jan-dec, 12 mån
Hållbarhetscertifieringar ¹	% lokalarea, kontor	> 90	85	65	85	65	71
Energianvändning ²	kWh/m ²	< 85	14,0	13,1	45,4	45,6	83,3
CO ₂ utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO ₂ e/m ²	< 1,0	0,21	0,22	0,53	0,70	1,27
- Varav Sverige	kg CO ₂ e/m ²		0,07	0,02	0,11	0,04	0,22
Utvärdering leverantörer ³	% godkända	100	89	79	89	79	78
Kunders rekommendationsvilja ¹	% kunder	> 75	-	-	-	-	83
Sponsring med samhällsinriktning ¹	% sponsring	> 50	-	-	-	-	51
Förtroendeindex	% medarbetare	> 85	-	-	-	-	90

1) Sverige

2) Energianvändning per kvm Atemp för 2024 respektive LOA för 2023, varav värme är normalårskorrigerad

3) Strategiska leverantörer (ca 40% av antalet leverantörer) som utför projekt/arbetar på våra fastigheter

Majoriteten av Wihlborgs utsläpp inom Scope 1 och 2 härrör från den naturgas och fjärrvärme som åtgår i det danska beståndet. Att reducera utsläppen inom scope 1 och 2 i det danska beståndet är därmed beroende av att fjärrvärmeverkens utsläpp minskar och att andelen biogas i förhållande till naturgas i gasnätet ökar.

Certifieringar

Andelen hållbarhetscertifierade fastigheter i Wihlborgs svenska bestånd fortsätter öka. Målsättningen är att 90 procent av kontorsytan i det svenska beståndet ska vara certifierad år 2025. Vid periodens slut var 85 procent (71) av den ytan certifierad. Under kvartalet har åtta fastigheter, motsvarande åtta procent av ytan, certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift. Dessutom har Bläckhornet 1 (Vista), som Sveriges första fastighet, certifierats enligt Miljöbyggnad 4.0 nivå Guld. Även nybyggnationerna Grustaget 1 i Helsingborg och Tomaten 1 i Lund har certifierats enligt Miljöbyggnad nivå Silver.

Arbetet med att hållbarhetscertifiera fastigheter i Wihlborgs bestånd i Danmark har påbörjats och fortlöper enligt plan.

Leverantörsutvärderingar

Uppföljningen av leverantörer som är godkända enligt Wihlborgs krav inom ESG-området inkluderar de leverantörer som bolaget har ramavtal med, och som därmed anlitas frekvent, samt de som anses tillhöra branscher som kan involvera större risker. Genom internt samarbete samt dialog och samverkan med leverantörerna har andelen som är godkända på samtliga av våra hållbarhetskrav ökat till 89 procent (78).

Wihlborgs hållbarhetsrapportering

Wihlborgs sammanställer en årlig hållbarhetsrapport upprättad enligt årsredovisningslagen, GRI Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR), samt TCFD:s riktlinjer för rapportering av klimatrelaterade risker.

För ytterligare information om vårt hållbarhetsarbete:

www.wihlborgs.se/sv/om-oss/hallbarhet/



Aktuellt under kvartalet

ESG-områdets delar – miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning – ska vara integrerade i hela Wihlborgs affär. Här ger vi aktuella exempel på hur vi jobbar med förändringar i den egna verksamheten och påverka värdekedjan och branschen i en positiv riktning.

Wihlborgs ska redovisa enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) för det finansiella året 2025. Arbete pågår med att förbereda verksamheten för rapporteringskravet. Under kvartalet har Wihlborgs dubbla materialitetsanalys färdigställts och de hållbarhetsaspekter som är väsentliga för verksamheten har definierats.

Batterisatsning i Lund

Wihlborgs har beslutat att investera i ett batterilagringssystem på fastigheten Nya Vattentornet 4 (Cube) i Lund. Pågående elektrifiering av samhället i stort ökar behovet av el, samtidigt som antalet mikroproducenter av el ökar vilket utmanar elnätets frekvensbalans och överföringskapacitet. Genom batterilager kan Wihlborgs bidra till att stabilisera elnätets frekvens samt frigöra lagrad energi när efterfrågan är hög.

Effekten på batterilagringssystemet på Nya Vattentornet 4 beräknas bli 500 kW. Att det finns tillgänglig effekt och ett befintligt högspänningsabonnemang i fastigheten gör den väl lämpad för satsningen. Inledningsvis kommer batteriet att användas för Svenska Kraftnäts stödtjänstmarknad, där Wihlborgs kommer att erhålla ersättning. Fastigheten har även solcellsanläggning samt laddplatser, vilket skapar förutsättningar att använda energin i fastigheten i ett senare skede.

Utöver investeringsbeslutet på Nya Vattentornet 4, har Wihlborgs sedan tidigare en avsiktsförklaring med Öresundskraft kring ett batterilager på fastigheten Ametisten 5 i Helsingborg. Även detta batteri väntas bli cirka 500 kW.

Krav i upphandling av solceller

Wihlborgs installerade solceller har en samlad effekt på 6 MWp. Målet till år 2025 är att den installerade effekten är 10 MWp. Genom egen solelproduktion säkrar bolaget tillgång till förnybar energi samtidigt som behovet av inköpt el minskar. Detta är en del av vårt miljömässiga hållbarhetsarbete.

Framtagandet av solceller kan dock potentiellt ha en negativ påverkan på miljön och människor i värdekedjan.

Wihlborgs har därför tagit fram en kravställning för dessa aspekter som gäller vid upphandling av solceller. Exempelvis ska kislets ursprung kunna styrkas av tredje part och det ska finnas en EPD (miljövarudeklaration för byggprodukter). Dessutom ska sätta gränsvärden för koldioxidutsläpp underskrivas. För att säkerställa schyssta arbetsvillkor ska paneltillverkaren ha en certifiering som intygar goda arbetsrättsliga förhållanden från råvarubrytning till färdig produkt.

Forskningsprojekt kring klimatanpassning

Klimatförändringarna resulterar i mer frekvent extremväder vilket påverkar samhället och dess aktörer, däribland fastighetsbolag. Med Wihlborgs klimatriskanalys som underlag arbetar förvaltningsverksamheten aktivt med att minska risken för fysisk påverkan på beståndet, med fokus på vatteninträngning som konsekvens av skyfall. Åtgärderna började som pilotprojekt i Wihlborgs bestånd i Lund, med har trappats upp och håller på att implementeras i fler delar av beståndet. Vidare ska Wihlborgs utföra en ny uppdaterad klimatriskanalys för att ytterligare öka insikten i potentiell påverkan på det befintliga beståndet.

”Att samverka över fastighetsgränserna är en stor möjlighet och nödvändighet för att kunna klimatanpassa den bebyggda miljön på bästa sätt.”

Emilia Stridsberg, Hållbarhetsspecialist på Wihlborgs

För att öka kunskapen i den egna organisationen och bidra till ökad förståelse i samhället kring hur bebyggelse behöver anpassas till det ändrade klimatet har Wihlborgs valt att vara en aktiv part i ”Klimatanpassning tillsammans” – ett forskningsprojekt om klimatanpassningsåtgärder i stadsbebyggelse. Projektet leds av IVL, finansieras av Formas och genomförs i samverkan med bland andra Linköpings universitet, Malmö stad samt fastighetsbolag.



Scanna QR-koden för att se en film om projektet ”Klimatanpassning tillsammans”. I filmen medverkar Åsa Romson, projektledare på IVL, Emanuel Toft, utredare på Malmö stad och Elsa Hagdahl, hållbarhetschef på Wihlborgs.

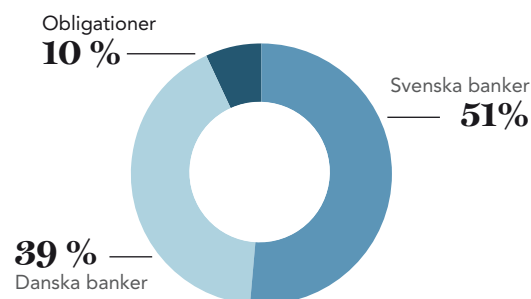


Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni 2024 till 22 128 Mkr (22 391) efter det att 968 Mkr lämnats som utdelning under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 37,6 procent (39,0).

Finansiering, juni 2024

Total skuld: 29,6 Mdkr



Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 30 juni uppgick till 29 622 Mkr (27 949) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 4,09 procent (3,98).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 29,6 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 51,8 procent (50,0) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 30 juni 2024 till 2,5 år (2,8). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 5,9 år (6,0). 10 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden.

Ränte- och låneförfallostruktur 30 juni 2024

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2024	14 485	5,05	1 794	894
2025	1 788	1,62	902	902
2026	2 102	3,12	11 043	10 187
2027	2 253	3,70	7 982	7 332
2028	2 653	3,75	616	616
>2028	6 341	2,99	9 690	9 690
Totalt	29 622	4,05	32 028	29 622

*) Exklusive kostnad för kreditavtal.

Wihlborgs använder sig av räntederivatinstrument för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Se översiktliga villkor i tabellen nedan. Räntan som anges avser betald fast ränta, i samtliga avtal erhålles rörlig 3 månaders ränta.

Räntederivatportfölj 30 juni 2024

Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2024	894	0,31
2025	1 788	0,42
2026	2 102	2,35
2027	2 253	2,47
2028	2 653	2,52
>2028	4 802	2,43
Totalt	14 492	2,06

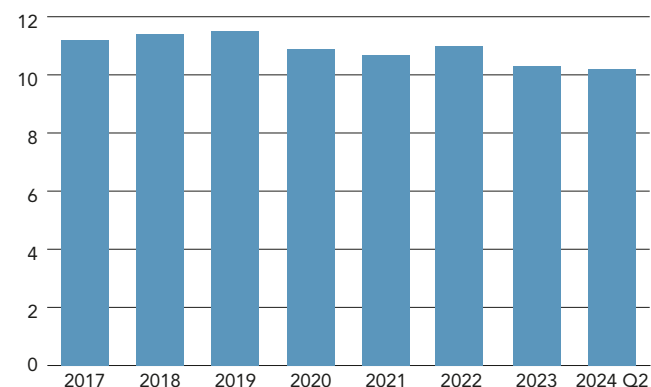
Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett ökat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till 229 Mkr (148).

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

Se sid 100 i årsredovisningen för 2023 för värderingsmetodik räntederivat.

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till rullande 12-månaders rörelseresultat uppgick till 10,2 gånger (10,3).

Låneskuld, netto/ EBITDA



När Wihlborgs förvärvade fastigheterna Node, Bricks och Cube (Nya Vattentornet 2-4) på Mobilvägen under åren 2018-2019 var området tydligt präglad av mobilföretagens långvariga dominans med relativt stora vakanser och ett likartat utbud av lokaler. Idag finns här en variation av större och mindre lokalytor, effektiva våningsplan och ett 50-tal bolag inom olika områden. Nyligen tecknade tre kunder avtal om totalt 4 800 kvm i två av fastigheterna.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 226 (218) vid periodens slut, varav 64 (61) inom fastighetservice.

Av heltidstjänsterna finns 86 (81) tjänster i Malmö, 34 (35) i Helsingborg, 32 (31) i Lund och 75 (71) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 39 procent (39).

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 2 Mkr (0), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier och andelar i joint ventures. Därutöver har 1 Mkr (1) investerats i inventarier. Se sidan 21 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2023 på sidorna 108-109 finns en beskrivning av andelar i joint ventures samt innehav i gemensamma verksamheter.

Största ägare i Wihlborgs

Den största ägaren i Wihlborgs är Backahill, knutet till familjen Paulsson, som äger 11,1 procent av de utestående aktierna.

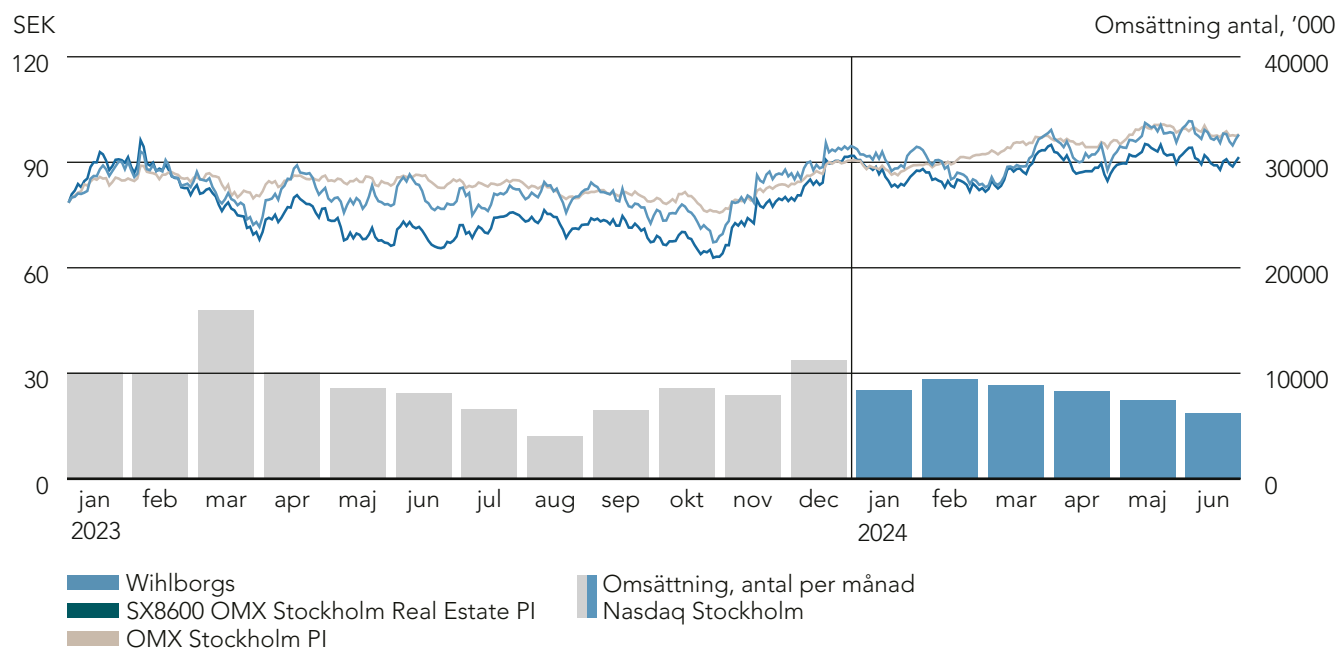
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 32 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 32 000.

Största ägarna i Wihlborgs 31 maj 2024

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 077	11,1
Swedbank Robur fonder	18 510	6,0
SEB Investment Management	16 083	5,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	14 255	4,6
Handelsbanken fonder	9 445	3,1
Nordea fonder	6 221	2,0
Fjärde AP-fonden	5 775	1,9
Norges Bank	4 424	1,4
Familjen Qviberg	4 244	1,4
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 223	1,4
Övriga ägare registrerade i Sverige	96 089	31,3
Övriga ägare registrerade utomlands	94 081	30,6
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0

Kursutveckling

2023-01-01 – 2024-06-30



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 räntenivåer. 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 2023 på sidorna 84-89 samt 100-102 finns en utförligare beskrivning av koncernens risker, hur dessa hanteras samt en gradering med hänsyn till bedömd påverkan på verksamheten och sannolikheten för att risken inträffar.

Inga väsentliga förändringar har skett av bolagets riskbedömning jämfört med det som beskrivs i årsredovisningen för 2023.

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.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Wihlborgs bedömer att inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, som trätt i kraft efter 1 januari 2024, påverkar resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2.

Malmö den 8 juli 2024

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Anders Jarl
ordförande

Lennart Mauritzson
vice ordförande

Amela Hodzic
styrelseledamot

Anneli Jansson
styrelseledamot

Jan Litborn
styrelseledamot

Johan Röstin
styrelseledamot

Anna Werntoft
styrelseledamot

Ulrika Hallengren
vd

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.

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

Finansiella rapporter

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2024 apr-jun 3 mån	2023 apr-jun 3 mån	2024 jan-jun 6 mån	2023 jan-jun 6 mån	2023/2024 jul-jun 12 mån	2023 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1 032	964	2 072	1 935	4 018	3 881
Driftskostnader	-125	-111	-304	-285	-591	-572
Reparation och underhåll	-31	-30	-65	-60	-139	-134
Fastighetskostnader	-68	-61	-136	-122	-261	-247
Fastighetsadministration	-44	-40	-85	-79	-171	-165
Summa fastighetskostnader	-268	-242	-590	-546	-1 162	-1 118
Driftsöverskott	764	722	1 482	1 389	2 856	2 763
Central administration	-23	-21	-45	-44	-93	-92
Ränteintäkter	8	5	16	9	26	19
Räntekostnader	-293	-239	-573	-431	-1 119	-977
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-5	-5
Resultatandel i joint ventures	5	25	6	27	18	39
Förvaltningsresultat	460	491	884	948	1 683	1 747
Värdeförändring fastigheter	28	-59	-31	-87	-1 156	-1 212
Värdeförändring derivat	-29	35	74	-64	-421	-559
Resultat före skatt	459	467	927	797	106	-24
Aktuell skatt	-5	-8	-15	-15	-32	-32
Uppskjuten skatt	-104	-89	-214	-157	-28	29
Periodens/årets resultat¹	350	370	698	625	46	-27
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-149	183	42	239	-230	-33
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	149	-184	-42	-242	229	29
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	-23	28	7	37	-35	-5
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	-23	27	7	34	-36	-9
Totalresultat för året¹	327	397	705	659	10	-36
Resultat per aktie ²	1,14	1,20	2,27	2,03	0,15	-0,09
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427

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

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

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag				
Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31	
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	57 159	56 629	55 872	
Nyttjanderättstillgångar	134	143	136	
Övriga anläggningstillgångar	444	424	438	
Derivat	335	638	369	
Kortfristiga fordringar	349	332	211	
Likvida medel	403	185	346	
Summa tillgångar	58 824	58 351	57 372	
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	22 128	23 086	22 391	
Uppskjuten skatteskuld	5 383	5 341	5 171	
Låneskulder	29 622	28 499	27 949	
Leasingskuld	134	143	135	
Derivat	106	4	221	
Övriga långfristiga skulder	66	42	54	
Kortfristiga skulder	1 385	1 236	1 451	
Summa eget kapital och skulder	58 824	58 351	57 372	

Förändringar i eget kapital för koncernen

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	
Totalt eget kapital vid periodens början	22 391	23 380	23 380	
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Belopp vid periodens början	22 391	23 380	23 380	
Lämnad utdelning*	-968	-953	-953	
Periodens resultat	698	625	-27	
Övrigt totalresultat	7	34	-9	
Totalt eget kapital vid periodens slut	22 128	23 086	22 391	

*) Samtliga aktier är stamaktier

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag					
Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	764	722	1 482	1 389	2 763
Central administration	-23	-21	-45	-44	-92
Ej kassaflödespåverkande poster	2	3	5	8	15
Erhållen ränta	4	8	12	9	19
Betald ränta	-300	-211	-630	-407	-905
Betald inkomstskatt	2	-8	-45	-30	-40
Förändring av rörelsefordringar	41	67	-39	13	27
Förändring av rörelseskulder	-160	-156	-61	-138	143
Kassaflöde löpande verksamheten	330	404	679	800	1 930
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-201	0	-201	-20	-134
Investeringar i befintliga fastigheter	-544	-542	-1 014	-933	-1 862
Avyttring av fastigheter	0	0	0	0	18
Förändring övriga anläggningstillgångar	9	-4	-6	-8	-18
Kassaflöde investeringsverksamheten	-736	-546	-1 221	-961	-1 996
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	-968	-953	-968	-953	-953
Upptagna lån	6 580	1 806	11 598	3 244	5 207
Amortering låneskuld	-5 274	-747	-10 030	-2 102	-4 010
Förändring andra långfristiga skulder	-2	-3	-2	-2	9
Kassaflöde finansieringsverksamheten	336	103	598	187	253
Periodens kassaflöde	-70	-39	56	26	187
Likvida medel vid periodens början	478	224	346	159	159
Valutaeffekt likvida medel	-5	0	1	0	0
Likvida medel vid periodens slut	403	185	403	185	346

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Hyresintäkter	1 032	1 040	969	977	964	971	888	848
Driftskostnader	-125	-179	-161	-126	-111	-174	-151	-125
Reparation och underhåll	-31	-34	-41	-33	-30	-30	-39	-29
Fastighetskatt	-68	-68	-62	-63	-61	-61	-57	-67
Fastighetsadministration	-44	-41	-46	-40	-40	-39	-39	-33
Driftsöverskott	764	718	659	715	722	667	602	594
Förvaltningsresultat	460	424	366	433	491	457	436	475
Periodens resultat	350	348	-350	-302	370	255	290	449
Överskottsgrad, %	74,0	69,0	68,0	73,2	74,9	68,7	67,8	70,0
Direktavkastning, %	5,4	5,1	4,7	5,2	5,2	4,8	4,4	4,5
Soliditet, %	37,6	38,8	39,0	39,4	39,6	41,1	41,2	41,0
Räntabilitet på eget kapital, %	6,3	6,2	-6,1	-5,3	6,4	4,4	5,0	7,9
Resultat per aktie, kr	1,14	1,13	-1,14	-0,98	1,20	0,83	0,94	1,46
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,50	1,38	1,19	1,41	1,60	1,49	1,42	1,55
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,07	1,14	2,30	1,38	1,31	1,29	1,69	1,99
EPRA NRV per aktie, kr	88,74	90,39	89,17	89,07	90,41	92,08	90,64	89,28
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	110,3	109,7	105,7	85,8	86,3	86,2	86,6	75,4
Redovisat fastighetsvärde	57 159	56 750	55 872	56 036	56 629	55 701	55 179	54 488
Eget kapital	22 128	22 770	22 391	22 771	23 086	23 642	23 380	23 077
Balansomslutning	58 824	58 631	57 372	57 738	58 351	57 474	56 809	56 342

Se definitioner av nyckeltal på sidan 24-25.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Intäkter	121	115	233
Kostnader	-117	-111	-228
Rörelseresultat	4	4	5
Finansiella intäkter	1 163	803	1 105
Finansiella kostnader	-521	-644	-1 305
Resultat efter finansiella poster	646	163	-195
Bokslutsdispositioner	-	-	-30
Skatt	-16	14	124
Periodens resultat	630	177	-101

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	10 653	10 651	10 652
Fordringar hos koncernföretag	19 618	18 087	18 141
Derivat	335	638	369
Övriga tillgångar	309	292	300
Kassa och bank	193	61	168
Summa tillgångar	31 108	29 729	29 630
Eget kapital	6 379	6 995	6 717
Skulder till kreditinstitut	22 688	20 613	20 816
Derivat	106	1	221
Skulder till koncernföretag	1 797	1 893	1 689
Övriga skulder	138	227	187
Summa eget kapital och skulder	31 108	29 729	29 630

Segmentsrapportering för koncernen januari-juni

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Mkr										
Hyresintäkter, exkl tillägg	672	627	448	414	300	277	437	390	1 856	1 708
Serviceintäkter	65	68	36	35	40	40	74	84	215	227
Hyresintäkter	737	696	484	448	340	317	511	474	2 072	1 935
Fastighetskostnader	-177	-157	-129	-117	-103	-94	-180	-179	-590	-546
Driftsöverskott	559	538	355	332	237	224	331	295	1 482	1 389
Tomträtsavgäld	0	0	-2	-2	0	0	0	0	-2	-2
Värdeförändring fastigheter	41	-36	-41	-50	29	16	-61	-16	-31	-87
Summa	601	502	312	279	266	240	270	279	1 449	1 300
<i>Poster ej fördelade per segment</i>										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-45	-44
Räntenetto, exl tomträtsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-557	-422
Resultatandel i joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	6	27
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	74	-64
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	927	797
Marknadsvärde fastigheter	22 777	22 159	12 786	12 408	9 267	8 978	12 330	12 156	57 159	55 701

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i marknadsområdena Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Varje marknadsområde motsvarar ett rörelsesegment vars intäkter och kostnader följs upp regelbundet genom rapportering till vd som är koncernens högsta verkställande beslutsfattare. Koncernledningen följer upp driftsresultatet samt värdeförändringar i fastigheter, övriga resultatposter fördelas ej per marknadsområde. På tillgångssidan sker uppföljning av fastigheternas verkliga värde. För utförligare beskrivning av segmenten, se årsredovisningen för 2023 sid 45-67.

I hyresintäkter, exkl tillägg, ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index, tilläggsdebiteringar för investeringar samt fastighetsskatter. I serviceintäkterna ingår all annan tilläggsdebitering såsom till exempel el, värme, vatten och service till hyresgästerna.



Koncernens nyckeltal

Mkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jul-jun 2023/2024	jan-dec 2023
Finansiella				
Räntabilitet på eget kapital, %	6,3	5,4	0,2	-0,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,6	5,1	3,2	3,0
Soliditet, %	37,6	39,6	37,6	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,2	2,5	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	51,8	50,3	51,8	50,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,3	1,3
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	2,27	2,03	0,15	-0,09
Resultat före skatt per aktie, kr	3,02	2,59	0,34	-0,08
EPRA EPS, kr	2,58	2,88	2,42	5,30
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	2,21	2,60	6,27	6,28
EPRA NDV per aktie, kr	71,98	75,09	71,98	72,83
EPRA NRV per aktie, kr	88,74	90,41	88,74	89,17
Börskurs per aktie, kr	97,90	78,00	97,90	94,25
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,15
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	3,3
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	24,0
P/E-tal I, ggr	21,6	19,2	654,3	neg
P/E-tal II, ggr	19,0	13,5	40,4	17,8
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	307	306	307	305
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	57 159	56 629	57 159	55 872
Estimerad direktavkastning, % – alla fastigheter	5,1	5,0	5,1	5,2
Estimerad direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,4	5,3	5,4	5,5
Uthyrbar yta, kvm	2 285 867	2 253 575	2 285 867	2 279 114
Hyresvärde, kr per kvm	1 964	1 886	1 964	1 934
Driftsöverskott, kr per kvm	1 280	1 252	1 280	1 281
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	91	92	91	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	93	93	93	93
Estimerad överskottsgrad, %	71	72	71	72
Medarbetare				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	226	219	226	218

Intresset för hur man som arbetsgivare kan sticka ut med ett bra arbetsgivarebjudande är mycket stort. Under det senaste halvåret har Wihlborgs arbetsplatsrådgivare arrangerat flera frukostseminarier tillsammans med hyresgäster som delat med sig av tips för att skapa en inkluderande och intressant arbetsplats.

Nyckeltal

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs presenterar på sidan 23.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2024 innebar 8,00 procent
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent
- Räntetäckningsgrad minst 2,0
- Belåningsgrad högst 60 procent

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

Belopp i Mkr om inget annat anges	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	698	625	-27
Omräknat till helårssiffror	1 396	1 250	-27
Eget kapital, IB	22 391	23 380	23 380
Eget kapital, UB	22 128	23 086	22 391
Genomsnittligt eget kapital	22 260	23 233	22 886
Räntabilitet på eget kapital, %	6,3	5,4	-0,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	927	797	-24
Räntekostnader (inkl. värdeförändring räntederivat)	499	495	1 536
Summa	1 426	1 292	1 512
Omräknat till helårssiffror	2 852	2 584	1 512
Balansomslutning, IB	57 372	56 809	56 809
Balansomslutning, UB	58 824	58 351	57 372
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-6 676	-6 465	-6 465
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-6 834	-6 608	-6 676
Genomsnittligt sysselsatt kapital	51 343	51 044	50 520
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,6	5,1	3,0
Soliditet			
Eget kapital	22 128	23 086	22 391
Balansomslutning	58 824	58 351	57 372
Soliditet, %	37,6	39,6	39,0
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	884	948	1 747
Räntekostnader	575	433	982
Summa	1 459	1 381	2 729
Räntekostnader	575	433	982
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,2	2,8
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	29 622	28 499	27 949
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	57 159	56 629	55 872
Belåningsgrad fastigheter, %	51,8	50,3	50,0
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	29 756	28 654	28 084
Eget kapital	22 128	23 086	22 391
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,3

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Resultat per aktie			
Periodens resultat	698	625	-27
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	2,27	2,03	-0,09
Resultat före skatt per aktie			
Resultat före skatt	927	797	-24
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	3,02	2,59	-0,08
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat	884	948	1 747
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-443	-644	-1 186
Skattepliktigt förvaltningsresultat	441	304	561
Beräknad skatt på dito	-92	-64	-118
Förvaltningsresultat efter avdrag för beräknad skatt	792	884	1 629
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA EPS, kr	2,58	2,88	5,30
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie			
Kassaflöde löpande verksamheten	629	800	1 930
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,21	2,60	6,28
EPRA NDV, per aktie			
Eget kapital	22 128	23 086	22 391
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NDV, per aktie, kr	71,98	75,09	72,83
EPRA NRV per aktie			
Eget Kapital	22 128	23 086	22 391
Uppskjuten skatteskuld	5 383	5 341	5 171
Derivat	-229	-634	-148
Summa	27 282	27 793	27 414
Antal aktier vid årets slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	88,74	90,41	89,17

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Aktiens direktavkastning			
Föreslagen utdelning, kr	-	-	3,15
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	94,25
Aktiens direktavkastning,%	-	-	3,3
Aktiens totalavkastning			
Börskurs per aktie vid årets början, kr	-	-	78,50
Börskurs per aktie vid årets slut, kr	-	-	94,25
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	15,75
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	3,10
Aktiens totalavkastning,%	-	-	24,0
P/E-tal I			
Börskurs per aktie, kr	97,90	78,00	94,25
Resultat per aktie, kr	2,27	2,03	-0,09
Omräknat till helårssiffror per aktie	4,54	4,07	-0,09
P/E tal I, ggr	21,6	19,2	neg
P/E-tal II			
Börskurs per aktie, kr	97,90	78,00	94,25
EPRA EPS	2,58	2,88	5,30
Omräknat till helårssiffror per aktie	5,15	5,76	5,30
P/E tal II, ggr	19,0	13,5	17,8

Definitioner

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.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde. Vissa historiska data hämtas från kvartalshistoriken på sid 21.

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.

Överskottsgrad

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

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.

Direktavkastning

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

Låneskuld netto / rörelseresultat

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

Valutakursförändringar på nettoomsättning

Vid beräkning av periodens intäktsökning används jämförbara valutor. Då varje period omräknas till aktuella kurser uppkommer valutakursdifferenser på nettoomsättningen i jämförelse mellan två perioder.

Aktierelaterade nyckeltal

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat per aktie är detsamma före och efter utspädning. Definition enligt IFRS.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässiga avskrivningar och direktavdrag. Effekt av underskottsavdrag skall inte beaktas i beräkningen.

Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie

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

EPRA NDV - Net Disposal Value, per aktie

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

EPRA NRV - Net Reinstatement Value per aktie

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

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

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

P/E-tal I, ggr

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

P/E-tal II, ggr

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

Genomsnittlig räntebindningstid

Återstående tid tills dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt haft 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, förvärvat eller avyttrats.

*) Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Fyra skäl att investera i Wihlborgs

1 Attraktiv region

Wihlborgs verkar i en region med kraftig befolkningstillväxt, ung och välutbildad befolkning, stark innovationsstruktur, höga hållbarhetsambitioner, goda kommunikationer och krympande avstånd till kontinenten genom bland annat Fehmarn Bält-förbindelsen. Detta är faktorer som får näringslivet att blomstra och lockar globala företag att lägga sina regionala huvudkontor här. Genom att engagera oss i allt från stadsutveckling till sociala frågor har vi nära kontakt med hyresgäster, lokalsamhälle och regionala aktörer.

2 Koncentrerat fastighetsbestånd

Wihlborgs fastigheter finns på utvalda delmarknader med tillväxt och utvecklingsmöjligheter. Här skapar vi kluster av fastigheter, branscher och nätverk som gör det möjligt för hyresgäster att flytta, växa och utvecklas inom vårt bestånd. Vi känner marknaden och regionen väl och kan snabbt fånga upp nya behov och trender. I Malmö, Lund och Helsingborg är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget. Bland kunderna finns såväl privata som offentliga aktörer och många olika branscher representerade.

3 Långsiktig och hållbar fastighetsägare

Wihlborgs är en långsiktig ägare och utvecklar fastigheterna i egen regi med egen, kunnig personal, hög servicegrad och lokala leverantörer. Vi satsar på flexibla lokaler med höga krav på kvalitet och hållbarhet i arkitektur och byggmaterial, men också låga driftskostnader. Vi tar hänsyn till ekonomi, människa och miljö i alla beslut och har som mål att halvera utsläppen i hela värdekedjan till år 2030. Genom handfasta insatser strävar vi efter att göra skillnad på riktigt.

4 Stabil tillväxt och finansiering

Wihlborgs har haft en stark tillväxt under många år och höjd aktieutdelning arton år i rad. Grunden för detta är vårt fokus på att kontinuerligt förbättra vårt kassaflöde. Vårt starka driftsresultat i förhållande till vår belåning skapar en god finansiell stabilitet. Detta gör att vi kan ha en attraktiv portfölj av pågående och planerade projekt och att vi kan fånga nya affärsmöjligheter när de kommer. När vi gör goda affärer bidrar vi också till hela regionens utveckling.

Kalender

Delårsrapport jan-sep 2024	24 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024.....	11 februari 2025
Delårsrapport jan-mar 2025.....	28 april 2025
Årsstämma.....	29 april 2025

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

Pressmeddelanden Q2 2024

Instabee utökar med 4 000 kvm hos Wihlborgs i Helsingborg.....	25 juni 2024
Wihlborgs tecknar nya avtal i växande life science-noden Medeon i Malmö.....	3 juni 2024
Wihlborgs köper kontorsfastighet vid Hyllie station.....	27 maj 2024
Wihlborgs bygger ny anläggning till Caldic som samlokaliseras till Malmö.....	5 maj 2024
Wihlborgs hyr ut 6 300 kvm utanför Köpenhamn	25 april 2024
Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) 2024	24 april 2024
Delårsrapport jan-mar 2024: Rekord i nytecknade avtal	23 april 2024
Wihlborgs delårsrapport januari-mars 2024 presenteras den 23 april.....	17 april 2024
Wihlborgs hyr ut 4 800 kvm på Ideon i Lund.....	17 april 2024
Wihlborgs hyr ut 3 300 kvm till Region Skåne i Malmö.....	15 april 2024
Murrelektronik utökar tillsammans med Wihlborgs i Helsingborg.....	9 april 2024
Wihlborgs uppdaterar obligationsprospekt.....	5 april 2024

Denna delårsrapport är sådan information som Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom försorg av kontaktpersonerna på nästa sida, för offentliggörande den 8 juli 2024 kl. 07.30 CEST.

Välkommen till oss.

Vi är inte rädda för förändringar. Det har alltid varit vår styrka att kunna anpassa oss till samhällets utveckling, och fortsätta vara relevanta. Wihlborgs växer och utvecklas varje dag och särskilt i utmanande tider. Det är bara så vi kan verka och stå för att vara det kundnära, långsiktiga och regionsbyggande bolag vi är.

Kontaktpersoner

Ulrika Hallengren, vd

040-690 57 95, ulrika.hallengren@wihlborgs.se

Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef

040-690 57 31, arvid.liepe@wihlborgs.se



Malmö – Huvudkontor

Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97, 201 20 Malmö
Besök: Dockplatsen 16
Telefon: 040-690 57 00

Helsingborg

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

Lund

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

Köpenhamn

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