

Kvartalsrapport
januari – juni

2025

Rekordkvartal och växande resultat i perioden

Hyresintäkterna ökade med
3 procent till 2 142 Mkr (2 072)

Driftsöverskottet ökade med
4 procent till 1 544 Mkr (1 482)

Förvaltningsresultatet ökade med
12 procent till 987 Mkr (884)

Periodens resultat uppgick till 883
Mkr (698), motsvarande ett resultat
per aktie* om 2,87 kr (2,27)

EPRA NRV per aktie har på
12 månader ökat med 10 procent
till 94,35 kr (88,74) justerat för
utdelning om 3,20 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 63 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 4,8 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

62,7

Hyresintäkter Mkr

jan-jun

2 142

Driftsöverskott Mkr

jan-jun

1 544

Förvaltningsresultat Mkr

jan-jun

987



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	23
Definitioner	26
Kalender	27
Kontakt	28

Januari - juni 2025

Koncernens nyckeltal, Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Hysesintäkter	2 142	2 072	4 244	4 174
Driftsöverskott	1 544	1 482	3 058	2 996
Förvaltningsresultat	987	884	1 884	1 781
Värdeförändring fastigheter	312	-31	928	585
Värdeförändring derivat	-122	74	-332	-136
Periodens resultat	883	698	1 891	1 706
Resultat per aktie, kr*	2,87	2,27	6,15	5,55
Överskottsgrad, %	72	72	72	72
Soliditet, %	35,8	37,6	35,8	38,1
Uthyrningsgrad, %**	90	93	90	91
EPRA NRV per aktie, kr	94,35	88,74	94,35	93,58
Hållbarhetscertifierad yta, % lokalarea, kontor Sverige	93	85	93	90
Energianvändning, kwh/m² Atemp, normalårskorrigerad	42,5	45,4	77,1	80,0

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

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

Finansiella mål

Mål	Utfall januari-juni 2025
■ Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2025 innebär 8,19 procent	7,6
■ Soliditet lägst 30 procent	35,8
■ Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger	2,8
■ Belåningsgrad högst 60 procent	53,0

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

Rekordkvartal med kraft från 20 år av utveckling

I ett svagt konjunkturläge och i en värld präglad av geopolitisk oro kan Wihlborgs åter uppvisa ett starkt kvartal och ett antal nya rekord:

- Hyresintäkterna steg med 6 procent till 1 097 Mkr.
- Driftsöverskottet ökade med 6 procent till 813 Mkr.
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 524 Mkr.
- Fastighetsvärde på 62,7 Mdkr.
- Förvärv på 2 425 Mkr i fastighetsvärde.
- Utdelning på 3,20 kr.

Dessa rekord visar inte bara styrkan i vår affär, utan också vår organisations förmåga att skapa långsiktigt värde.

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till +24 Mkr, vilket gör kvartalet till det 41:a i rad med en positiv nettouthyrning. Det är värt att särskilt lyfta fram avtalet om 24 000 kvm med Per Aarsleff A/S som vi tecknade i april på fastigheten Ejby Industrivej 41 i Glostrup. Det är en stor fastighet som vi nu successivt fyller upp med hyresgäster och som har potential för ytterligare utveckling.

Generellt upplever vi en allt högre aktivitet på hyresmarknaden i Köpenhamn jämfört med tidigare. På svenska sidan ser vi en svagare konjunktur men fortsatt ökande marknadshyror. Detta blir tydligt i ökningen av hyresvärdet i lika bestånd med 2,1 procent, något över nivån för indexeringarna. Trenden att hyresgäster efterfrågar kommunikationsnära lägen och hög standard fortsätter och vi noterar att det finns en betalningsvilja för kvalitet och innehåll.

Grund för fortsatt stabil tillväxt

Kvartalet har naturligtvis också präglats av det förvärv av åtta fastigheter som vi genomförde i april. Det tillför oss 51 000 kvm uthyrningsbar yta med god kvalitet och bra lägen. Dessutom ingår 82 000 kvm utvecklingsbar mark i Lund, vilket positionerar oss väl för framtida tillväxt där. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 2 425 Mkr vilket gör det till det största förvärvet vi genomfört.

Vi fortsätter med en hög investeringstakt i den egna projektutvecklingen. Ett antal av dessa kommer avslutas under andra halvåret 2025 (Galoppen 1, Kranen 4, Sunnanå 12:54 och Börshuset 1) och ännu fler under det första kvartalet 2026. Det lägger grunden för fortsatt tillväxt.

Efter genomfört förvärv och betald utdelning under det andra kvartalet har belåningsgraden ökat till 53 procent. Nivån ligger fortsatt väl inom de ramar vi internt fastställt och vi ser framför oss att nivån sjunker kommande kvartal i kraft av vår intjäning. Nettoskulden i förhållande till rörelseresultatet ligger på fortsatt starka 10,1 gånger. Tillgången till kapital är god och vi har under kvartalet utökat våra bankfaciliteter till väsentligt lägre marginaler än föregående år. Även obligationsmarknaden erbjuder i dagsläget attraktiv finansiering.

Konkreta resultat och långsiktig riktning

Hållbarhetsarbete kan ses som ett maratonlopp där många små steg över tid ger resultat. Sedan vi förvärvade fastigheten Vårdshuset 2 i Hyllie, Malmö, för ett år sedan har vi tack vare våra medarbetares tekniska kompetens lyckats minska elförbrukningen med 22 procent utan nämnvärda investeringar. Våra

så kallade Janne-lösningar har minskat vårt totala behov av fjärrvärme i vår svenska verksamhet med 6 procent och dessutom minskat behovet av toppeffekter. I tillägg till detta dagliga arbete vill jag nämna det avtal om köp av negativa utsläppscertifikat som vi tecknat med Öresundskraft, som i sin tur investerar i en anläggning för Carbon Capture and Storage i Helsingborg. Vi vill på detta sätt vara en del av en framtida lösning på de klimatutmaningar som vår bransch står inför.

Goda resultat över tid var också temat när Wihlborgs i maj firade 20 år som börsnoterat bolag. Under dessa år har vi investerat 20 miljarder kronor i vår projektverksamhet, nettoförvärvat fastigheter för 14 miljarder, delat ut 9 miljarder till våra aktieägare och haft en årlig tillväxt i vårt resultat på nästan 10 procent. Aktiens totalavkastning inklusive återinvesterad utdelning har varit 1 735 procent, vilket motsvarar en årlig tillväxttakt på över 15 procent. Värdet på fastighetsportföljen har växt med nästan 9 gånger.

”Trenden att hyresgäster efterfrågar kommunikationsnära lägen och hög standard fortsätter och vi noterar att det finns en betalningsvilja”

Detta är resultat vi är stolta över och som vi uppmärksammade särskilt på vår ”födelsedag” den 23 maj. Samtidigt är det framtiden som engagerar oss allra mest och vi har många viktiga uppgifter framför oss. Arbetet med att tillvarata potentialen i spänningsfältet mellan Sverige och Danmark fortsätter i både stort och smått. Volymen fortsätter växa samtidigt som vår framgång i hög grad bygger på ett uthålligt engagemang i varje enskild del. Det handlar inte om enskilda revolutioner utan om en mängd välavvägda pusselbitar som tillsammans skapar en robust och hållbar affär. Öresundsregionen - Sveriges entré till Europa - fortsätter att attrahera investeringar, kompetens och företagsetableringar. Det utgör grunden för vår tillväxt kommande 20 år.

Ulrika Hallengren, vd



Marknadskommentar

Det globala läget präglas av ökad osäkerhet med fortsatt oro i Mellanöstern och en alltmer protektionistisk handelspolitik i USA, vilket dämpar tillväxtutsikterna och påverkar svensk ekonomi negativt. Enligt Konjunkturinstitutets senaste rapport över konjunkturläget har investeringarna fallit, särskilt inom tjänste- och byggsektorn, men lägre finansieringskostnader och ett tillfälligt förhöjt ROT-avdrag skapar förutsättningar för en gradvis återhämtning. Arbetslösheten är hög på 8,8 % och förväntas sjunka först 2026 till 8,4 %.

I SCB:s arbetskraftsundersökning över sysselsättningen efter arbetsställets belägenhet framgår att sysselsättningen toppade i både riket och Skåne under juli 2024. Sedan dess har sysselsättningen fallit i riket, Skåne, Malmö, Lund och Helsingborg. I mars 2025 kom de första siffrorna som visade en ökad sysselsättning, vilket kan indikera att trenden är på väg att vända. Sett till de kontorsintensiva näringsgrenarna har Malmö haft den stabilaste utvecklingen sedan sysselsättningen toppade, medan utvecklingen varit något svagare i Lund och Helsingborg. Över en längre tidsperiod, från 2020, har Malmö haft en årlig tillväxttakt i de kontorsintensiva branscherna på 3,2 %, Lund 2,4 % och Helsingborg 1,7 %. Detta kan jämföras med Göteborg på 2,5 %, Stockholm 1,0 %, Skåne 2,3 % och Sverige som helhet på 1,8 %.

Hyres- och fastighetsmarknad

Enligt SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det andra kvartalet 2025 har toppphyran stigit med 100 SEK/m² jämfört med det första kvartalet och uppgår

nu till 3 400 SEK/m² i Malmö. Avkastningskravet i bästa läge är fortsatt oförändrat på 5,0 %. I Storköpenhamnsområdet väst redovisar Colliers hyror för kontor på 1 250 DKK/m² för det andra kvartalet 2025 och ett oförändrat direktavkastningskrav på 5,75 %.

Den svenska fastighetsmarknaden omsatte 61 miljarder SEK under de fem första månaderna 2025 (Colliers), vilket innebär en ökning med 48 % jämfört med samma period året innan. Under maj månad omsattes ca 13 miljarder SEK, där majoriteten av volymen avsåg bostäder. I Danmark uppgick transaktionsvolymen till 21,6 miljarder DKK under de fem första månaderna 2025, en ökning med 95 % jämfört med 2024. Hälften av volymen avsåg bostäder och andelen utländska investerare har ökat markant till över 50 %.

Svenska Handelsfastigheter har förvärvat fyra fastigheter i handelsområdet Stora Bernstorp i Burlövs kommun för 928 miljoner SEK från Niam. Den uthyrningsbara arean är 48 000 m² och fastigheterna är fullt uthyrda. Den årliga hyresintäkten är 74 miljoner SEK och Fastighetsvärlden bedömer direktavkastningen till 6,2 %.

På Ideon i Lund har K2A förvärvat en bostadsbyggrätt på omkring 25 000 m² BTA från Akademiska hus. Där ska 600 student- och forskarbostäder uppföras. Priset motsvarar 5 500 SEK/m² BTA.

Catena har förvärvat en logistikanläggning på 25 400 m² i Bröndby från PFA. Hela fastigheten är uthyrd till Postnord på ett hyresavtal till 2035 och ett årligt driftöverskott på 16,7 miljoner DKK. Priset uppgår till 285 miljoner DKK vilket ger en direktavkastning på 5,9 %.

Intäkter, kostnader och resultat

Januari-juni 2025

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2024 och balansposter för tidpunkten 2024-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 142 Mkr (2 072) vilket motsvarar en ökning med 3 procent. Engångsersättning vid frånträde påverkade intäkterna positivt med 21 Mkr (21). Indexuppräkningsarna 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 226 Mkr (215). En sammanställning av förändringen av hyresintäkterna jämfört med föregående år framgår av nedanstående tabell.

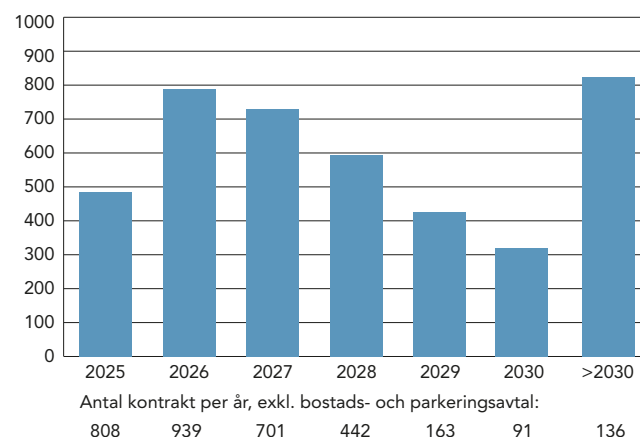
Hyresintäkter januari-juni 2024	2 072
Index	21
Förvärv	47
Valutaeffekt	-14
Tilläggsdebiteringar	11
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m	5
Hyresintäkter januari-juni 2025	2 142

Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 90 procent (91).

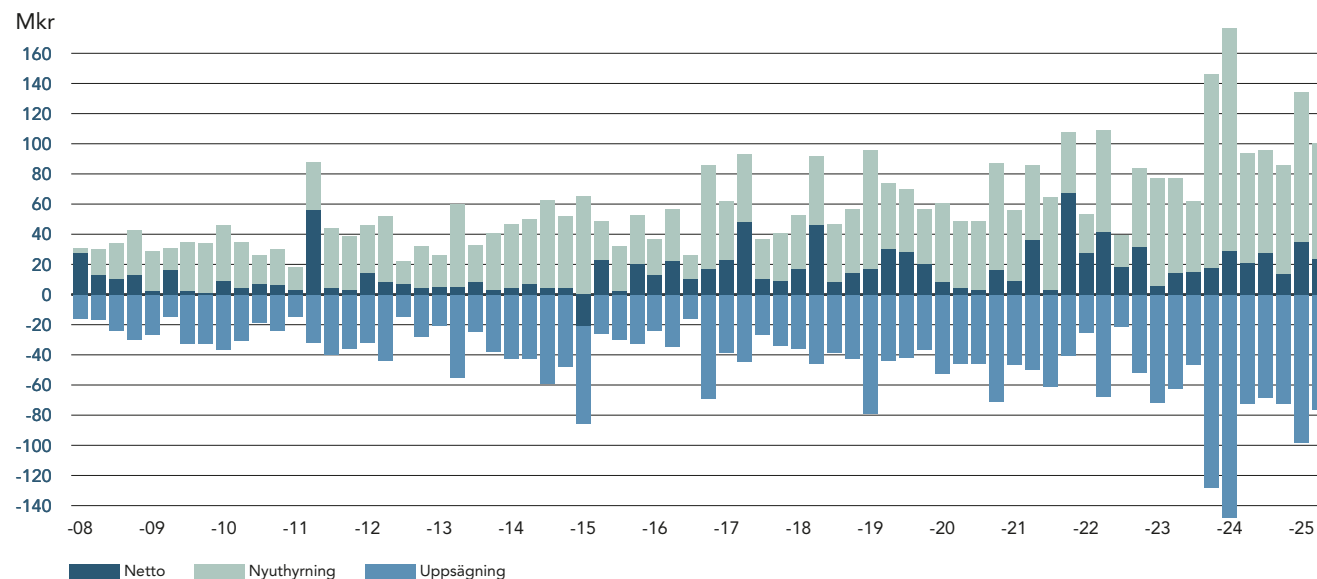
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 234 Mkr (271). Periodens uppsägningar har uppgått till 175 Mkr (221). Detta innebär en nettouthyrning om 59 Mkr (50).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 juni 2025

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning, kvartalsvis



Tio största hyresgästerna 30 juni 2025

19 %

av hyresintäkterna kommer från de tio största hyresgästerna

22 %

av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster

- Byggningsstyrelsen
- Choice Hotels
- Försäkringskassan
- Helsingborgs stad
- Lunds universitet
- Malmö stad
- Malmö universitet
- Novo Nordisk
- Region Skåne
- Trygg-Hansa

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader ökade med 8 Mkr till 598 Mkr (590) vilket till största delen är hänförligt till förvärvade och nybyggda fastigheter. Driftskostnaderna ligger i nivå med föregående år. Elkostnaderna har minskat jämfört med föregående år medan kostnaden för värme och vatten har ökat, liksom hyresförlusterna som under perioden uppgick till 6 Mkr (0). I kvartalshistoriken på sidan 21 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 1 544 Mkr (1 482) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (72). Valutakurseffekter har påverkat med 9 Mkr (2).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 42 Mkr (45).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -524 Mkr (-557), varav ränteintäkterna uppgick till 11 Mkr (16). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 535 Mkr (573). Tomträttsavgälder uppgick till 2 Mkr (2). Under perioden var nettoflödet hänförliga till räntederivaten positiva med 28 Mkr (155). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,30 procent (3,45).

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 11 Mkr (6). Förvaltningsresultatet uppgick till 987 (884).

Resultat före skatt

Resultat före skatt, d.v.s. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 1 177 Mkr (927). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 312 Mkr (-31). Förändrade marknadsräntor har inneburit värdeförändringar på derivat om -122 Mkr (+74), varav -116 Mkr (+80) är hänförliga till räntederivat och -6 Mkr (-6) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 883 Mkr (698). Den totala skatten uppgick till -294 Mkr (-229), varav aktuell skatt -36 Mkr (-15) och uppskjuten skatt -258 Mkr (-214).



I början av kvartalet tecknade Wihlborgs avtal med entreprenörskoncernen Per Aarsleff A/S om 24 000 kvm på Ejby Industrivej 41 i västra Köpenhamn. Fastigheten på 50 000 kvm förvärvades av Wihlborgs 2015 och hyrdes fram till 2021 av Danske Bank. En av huskropparna hyrs av Byggningsstyrelsen som använder lokalerna för Rigspolitiet. Med sin placering intill Ringvägen, och utformning med stora kontorslokaler och stora tillhörande marktytor, finns möjlighet till fortsatt utveckling.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2025

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 juni 2025. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 juli 2025. Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för juli 2025, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 juni 2025 av 316 fastigheter (307) med en uthyrbar yta om 2 375 000 m² (2 325 000). 7 av fastigheterna (6) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 62 731 Mkr (59 168), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 4 810 Mkr (4 646) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 4 303 Mkr (4 157). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, med 2,1 procent i lika bestånd medan kontrakterade hyresintäkter minskade med 0,5 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 91 procent (91) och för logistik/produktion till 88 procent (88). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 82 procent respektive 16 procent av totalt hyresvärde.

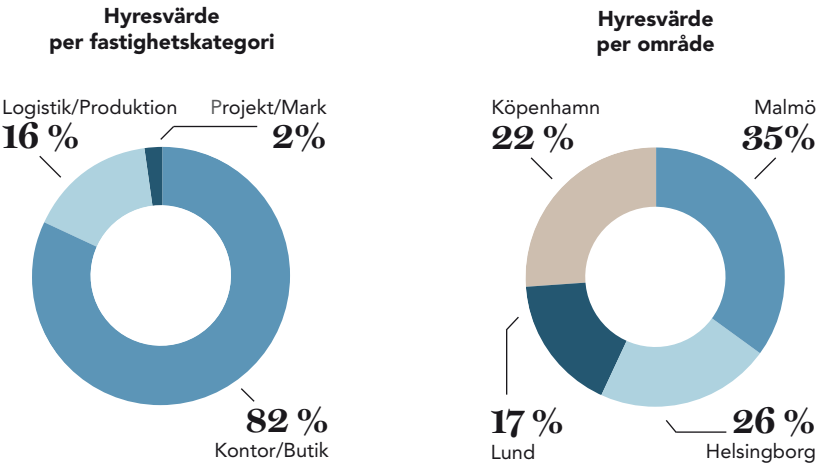
Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 3 273 Mkr (3 140) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 58 590 Mkr (55 822) innebär en aktuell direktavkastning om 5,6 procent (5,6). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,4 procent (5,5) för kontor/butik och 6,4 procent (6,5) för logistik/produktion.

Hyresutveckling

Hyresutveckling hela beståndet			
	2025-07-01, Mkr	2024-07-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	4 810	4 490	+7,1
Hyresintäkter	4 303	4 102	+4,9

Hyresutveckling lika bestånd*			
	2025-07-01, Mkr	2024-07-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 667	3 593	+2,1
Hyresintäkter	3 284	3 302	-0,5

*Exklusive projekt & mark samt exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter.



Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde											
Område/ Fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusén m ²	Redovisat värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Driftöverskott inkl. fastighetsadmin., Mkr	Överskottsgrad, %	Driftöverskott exkl. fastighetsadmin., Mkr	Direktavkastn. exkl. fastighetsadmin., %
Malmö											
Kontor/Butik	55	487	20 467	1 469	3 020	92	1 346	1 027	76	1 074	5,2
Logistik/Produktion	31	146	2 300	189	1 296	95	180	140	78	150	6,5
Projekt/Mark	13	18	2 062	25	1 397	-	8	-3	-	1	-
Malmö Totalt	99	650	24 829	1 683	2 589	91	1 534	1 164	76	1 225	4,9
Helsingborg											
Kontor/Butik	39	304	9 720	768	2 528	89	681	528	78	547	5,6
Logistik/Produktion	61	428	4 689	471	1 099	83	389	282	73	302	6,4
Projekt/Mark	8	-	73	0	-	-	0	0	-	0	-
Helsingborg Totalt	108	732	14 482	1 239	1 692	86	1 070	810	76	849	5,9
Lund											
Kontor/Butik	27	240	9 070	745	3 098	90	672	485	72	524	5,8
Logistik/Produktion	6	37	583	47	1 258	99	46	36	78	39	6,7
Projekt/Mark	13	7	807	17	2 456	-	2	-2	-	-1	-
Lund Totalt	46	285	10 461	808	2 841	89	721	519	72	562	5,4
Köpenhamn											
Kontor/Butik	50	578	10 857	936	1 620	92	862	548	64	585	5,4
Logistik/Produktion	9	61	902	76	1 250	95	72	50	69	52	5,8
Projekt/Mark	4	69	1 199	67	970	-	44	21	-	22	-
Köpenhamn Totalt	63	708	12 958	1 080	1 525	91	979	619	63	660	5,1
Totalt Wihlborgs	316	2 375	62 731	4 810	2 025	89	4 303	3 112	72	3 296	5,3
Totalt exkl Projekt/Mark	278	2 281	58 590	4 701	2 061	90	4 249	3 096	73	3 273	5,6

Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp							
Område	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/Produktion m ²	Utbildning/vård m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²	Andel %
Malmö ¹⁾	377 824	40 035	163 445	51 050	19 085	651 439	27
Helsingborg ²⁾	222 851	74 887	351 970	44 392	38 810	732 910	31
Lund ³⁾	215 538	12 923	42 319	5 554	9 575	285 909	12
Köpenhamn ⁴⁾	509 133	6 057	140 704	12 194	40 032	708 121	30
Totalt	1 325 346	133 902	698 438	113 190	107 502	2 378 378	100
Andel, %	56	6	29	5	4		

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 kvm hotell
2) I övrig yta Helsingborg ingår 1 819 kvm bostäder samt 24 286 kvm hotell
3) I övrig yta Lund ingår 8 215 kvm hotell
4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell

Värdeförändringar fastigheter

Vid värderingen per 30 juni 2025 värderas normalt samtliga fastigheter internt. Under andra kvartalet 2025 har även 37 fastigheter vilka står för drygt 20 procent av koncernens totala fastighetsvärde värderats externt. Värderingen har inneburit en värdeförändring om 312 Mkr (-31). Sedan föregående årsskifte har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans, driftskostnadsutveckling och avkastningskrav varit i huvudsak oförändrade. Positiv nettouthyrning samt färdigställande av projekt har haft en viss 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 2024 sidorna 82-83 samt 106-107 finns en utförlig beskrivning av värderingen av förvaltningsfastigheterna.

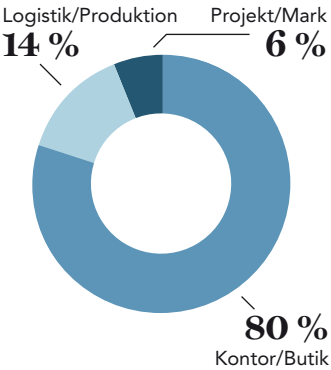
Per den 30 juni 2025 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 62 731 Mkr (59 168).

Förändring av fastigheternas redovisade värde	
Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2025	59 168
Investeringar	1 265
Förvärv	2 552
Avyttringar	-90
Värdeförändring	312
Valutaomräkningar	-476
Redovisat värde 30 juni 2025	62 731

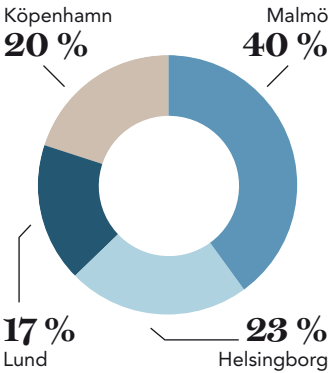


Våren 2026 öppnar Segers Mat restaurang och konditori med eget bageri i den andra etappen av kontorshuset Posthornet (Posthornet 1) i Lund, vilket kommer bidra till liv och rörelse i området från morgon till kväll. Den första delen av Posthornet färdigställdes 2018 och är fullt uthyrd med en blandning av verksamheter som Trivector, Klaravik, Skandia, Veidekke och Folktandvården. Det är sedan tidigare klart att Åklagarmyndigheten och HSB Skåne kommer att flytta in i den andra etappen av kontorshuset som står klar 2026.

Redovisat värde per fastighetskategori



Redovisat värde per område





I april togs det symboliska spadtaget för elektronikföretaget NOTES nya anläggning, på det expansiva verksamhetsområdet Hasslanda i södra Lund precis intill E:22an. Den högteknologiska anläggningen på 9 000 kvm kommer att inrymma kontor, produktion och lager med målsättning om att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld. På samma fastighet har Wihlborgs nu tecknat avtal med en offentlig hyresgäst. Fastigheten är också granne med Wihlborgs utvecklingsfastighet Brysselkålen 1 som förvärvades den 1 april.



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 1 265 Mkr (1 014). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 5 449 Mkr, varav 2 319 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 232 Mkr (412) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 83 Mkr (454) uppgick vid periodens utgång till 2 318 Mkr (3 335).

Pågående projekt >50 Mkr, urval 30 juni 2025							
Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2025-06-30, Mkr
Galoppen 1	Logistik/Produktion	Malmö	Q3 2025	10 000	100	264	196
Kranen 4	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2025	4 900	100	106	72
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q4 2025	17 000	100	280	191
Börshuset 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2025	6 000	95	289*	146
Christianhusvej 11	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q1 2026	11 600	100	390	300
Giroströget 1	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q1 2026	62 000	100	423	9
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2026	16 600	35	884	635
Ejby Industrivej 41	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q1 2026	24 000	100	231	45
Vätet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2026	5 700	100	145*	34
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q2 2026	10 100	40	448	209
Tomaten 1	Logistik/Produktion	Lund	Q2 2026	3 600	100	79	1
Stora Råby 32:22	Logistik/Produktion	Lund	Q2 2026	14 500	100	260	17
Amphitrite 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2027	20 000	100	TBD	18

*Exklusive mark



Amphitrite 1 (illustration)



Börshuset 1 (illustration)

Fastighetstransaktioner

Under det första kvartalet har en del av projektfastigheten Bjärred 9:1 avyttrats. Den 10 februari tecknade Wihlborgs avtal om att förvärva fastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg av Granitor. De sex förvaltningsfastigheterna omfattar totalt 51 000 kvm och de två utvecklingsfastigheterna 82 000 kvm mark för verksamheter och 12 000 kvm BTA för kontor. Det underliggande fastighetsvärdet var sammantaget 2 425 Mkr. Tillträde har skett den 1 april 2025. I juni har bostadsbyggrätter avyttrats på en del av fastigheten Lautrupvang 3 i Ballerup.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari-juni 2025

Kvartal	Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, m²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2025, Mkr ¹
Förvärv						
2	Perrongen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	17 119		
2	Regula 1	Helsingborg	Kontor/Butik	10 794		
2	Brysselkålen 1	Lund	Projekt & Mark	-		
2	Jöns Petter Borg 15	Lund	Projekt & Mark	-		
2	Jöns Petter Borg 16	Lund	Kontor/Butik	6 502		
2	Kajutan 1	Malmö	Kontor/Butik	3 707		
2	Sjömannen 1	Malmö	Kontor/Butik	7 646		
2	Sjömannen 2	Malmö	Kontor/Butik	5 571		
2	Amphitrite 1, del av Hamnen 21:137 och del av Hamnen 21:138	Malmö	Projekt & Mark	-		
Förvärv totalt 2025				51 339	2 552	34

Försäljningar

1	Del av Bjärred 9:1	Lomma	Projekt/mark	-		
2	Del av Lautrupvang 3	Köpenhamn	Projekt/mark		-	
Försäljningar totalt 2025				0	90	0

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.



Regula 1, Helsingborg



Jöns Petter Borg 15, Lund

Hållbara affärer

Kvartalets resultat

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

Energianvändning

Wihlborgs strävar efter att minska energianvändningen i hela beståndet. Målsättningen om att energiintensiteten vid utgången av 2025 understiger 85 kWh/ kvm Atemp, år, uppnåddes i förtid. Mer långsiktigt, till år 2030, strävar verksamheten efter att energiintensiteten understiger 75 kWh/ kvm Atemp, år.

Rullande tolv månaders energiintensitet uppgår till 77,1 kWh/kvm och periodens intensitet uppgår till 12,7 kWh/ kvm.

Under kvartalet har fokus fortsatt legat på att driftoptimera fastigheter för att säkerställa effektiv användning av värme, kyla och fastighetsel. För ytterligare positiv påverkan på vår energiprestanda har vi dessutom fortsatt att utöka vår energimätning, vilket även det väntas resultera i optimerad energianvändning.

Wihlborgs fortsätter att investera i solcellsanläggningar med målet att installerad effekt ska uppgå till 10 MWp vid utgången av år 2025. Total installerad effekt är 8,2 MWp. Dessa anläggningar har under kvartalet genererat omkring 2 950 MWh vilket motsvarar 24 procent av Wihlborgs totala behov av fastighetsel.

Koldioxidutsläpp

Wihlborgs målsättning är att utsläppen inom Scope 1 och 2 på helårsbasis är max 1 kg CO₂e/ kvm LOA år 2025. Dessa utsläpp uppkommer vid energi- och bränsleanvändning samt eventuella köldmedialäckage. Rullande tolv månaders CO₂-intensitet uppgår till 1,04 och periodens utsläpp uppgår till 0,19 kg CO₂e/ kvm LOA (0,21). Majoriteten av dessa utsläpp härrör från energianvändning i den danska delen av verksamheten. För att begränsa utsläppen arbetar verksamheten med att minska energianvändningen och övergå till energislag med lägre klimatpåverkan. För att sänka utsläppen ytterligare är Wihlborgs beroende av att energileverantörerna minskar sina utsläpp.

Wihlborgs arbetar kontinuerligt med att konvertera bort konventionella köldmedier med höga GWP-värden, vilka skulle ha stor klimatpåverkan vid ett eventuellt läckage. Under perioden har konventionella köldmedier motsvarande drygt 50 ton CO₂e bortkonverterats.

Certifieringar

Wihlborgs målsättning, att certifiera 90 procent av kontorsytan i det svenska beståndet år 2025, uppnåddes ett år i förtid. Vid slutet av perioden var 93 procent av den svenska kontorsytan certifierad. En fastighet, Sparven 15 i Malmö nycertifierades under perioden. Dessutom tillkom sex certifierade fastigheter i samband med förvärvet från Granitor den 1 april 2025.

Certifieringsarbetet i det danska beståndet har fortlöpt och under perioden har fyra fastigheter (96 000 kvm) nått den avslutande fasen i DGNBs certifieringsprocess. Parallellt pågår certifiering av ytterligare åtta fastigheter, motsvarande

175 000 kvm. Ytterligare 21 fastigheter i den danska portföljen är planerade att certifieras innan årets slut.

Leverantörsutvärderingar

För att säkerställa att det arbete som leverantörer utför åt Wihlborgs är i linje med bolagets hållbarhetsambitioner ställs krav kopplat till bland annat miljöpåverkan och sociala förhållanden. För att säkerställa att leverantörerna uppfyller kraven utvärderas de i en digital plattform. I nuvarande skede bedöms de leverantörer som bolaget har ramavtal med, och som därmed anlitas frekvent, samt de som anses tillhöra branscher som kan involvera större risker. Vid periodens slut uppgick andelen leverantörer som är godkända på samtliga ESG-krav till 88 procent. Genom dialog och samverkan med övriga leverantörer avser vi höja andelen ytterligare.

Utfall hållbarhetsmål

	Mått	Mål (per dec 2025)	2025 april-juni, 3 mån	2024 april-juni, 3 mån	2025 jan-juni, 6 mån	2024 jan-juni, 6 mån	2024 jan-dec, 12 mån
Hållbarhetscertifieringar ¹	% lokalaria, kontor	> 90	93	85	93	85	90
Energianvändning ²	kWh/m ² Atemp	< 85/år	12,7	14,0	42,5	45,4	80,0
CO ₂ utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO ₂ e/m ² LOA	< 1,0/år	0,19	0,21	0,55	0,53	1,02
- Varav Sverige	kg CO ₂ e/m ² LOA		0,08	0,07	0,13	0,11	0,24
Utvärdering leverantörer ³	% godkända	100	88	89	88	89	87
Kunders rekommendationsvilja ¹	% kunder	> 75	84	83	84	83	84
Sponsring med samhällsinriktning ¹	% sponsring	> 50	56	51	56	51	56
Förtroendeindex	% medarbetare	> 85	90	90	90	90	90

1) Sverige

2) Varav värme är normalårskorrigerad och svensk fjärrkyla är normalårskorrigerad fr.o.m. år 2024

Fr.o.m. år 2024 utesluts projektfastigheter ur mätningen av energiintensitet, då dessa har en lägre och icke representativ energipåverkan.

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



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 påverkar värdekedjan och branschen i en positiv riktning.

Wihlborgs utsett till en av "Europe's climate leaders" av Financial Times

För femte året i rad finns Wihlborgs med på rankingen "Europe's Climate Leaders" som sammanställs av Financial Times i samarbete med Statista. Rankningen inkluderar de europeiska bolag som har minskat sin koldioxidutsläppsintensitet inom scope 1 (utsläpp från den egna verksamheten) och 2 (indirekta utsläpp från köpt energi) mest. Wihlborgs har ökat i poäng jämfört med förra året och hamnar på en tredjeplats i Sverige inom området Property.

Utöver minskningen av utsläppsintensitet inom scope 1 och 2, och dessa utsläpp i förhållande till omsättningen, bedöms i rankingen huruvida scope 3-utsläpp redovisas, om bolaget har netto noll-mål godkända enligt Science Based Targets initiative, samt om bolaget har anslutit sig till CDP. Wihlborgs uppfyller samtliga kriterier.

Samverkansforum i Helsingborg med fokus på affärsetik och goda affärsrelationer

Leverantörerna är ett avgörande led för att Wihlborgs ska kunna uppnå hållbarhetsmålen och bidra till att förflytta branschen i en positiv riktning. Förutom kontinuerliga uppföljningsmöten med varje leverantör anordnar Wihlborgs regelbundet ett så kallat samverkansforum med ramavtalade byggentreprenörer, som i sin tur har många leverantörer engagerade i sin värdekedja. Syftet är att få till en dialog, ett erfarenhetsutbyte och att ge leverantörer bättre förutsättningar att uppfylla Wihlborgs krav.

Under kvartalet genomfördes ett forum i Helsingborg med fokus på affärsetik och sunda affärsrelationer. Forumet samlade representanter från 20 leverantörsbolag och gav utrymme för öppen dialog kring uppförandekod, riktlinjer, ansvar och ömsesidiga förväntningar i samarbetet.



Från vänster: Stefan Carlén, fastighetsvärd, Ivan Bicanic, drifttekniker, Philip Modig, förvaltare, Linus Karlsson, fastighetsvärd, Johanna Larsson, driftansvarig, Michael Keifer, drifttekniker, Jan Larsson, driftsansvarig, och Jenny Wahl, drift- och teknikchef

Energibesparingar i Vårdshuset 2

För ett år sedan förvärvade Wihlborgs kontorshuset Vårdshuset 2, beläget ovanpå Hyllie station i Malmö. I samband med förvärvet påbörjades en översyn av fastigheten och ett åtgärds paket bestående av fasadrenovering, energibesparing och skyltning togs fram. Hittills är det framför allt en effektivisering av driften som genomförts, vilket resulterat i att elanvändningen minskat med 22 procent. Vissa månader har den minskat med så mycket som 40 procent.

Vårdshuset är ett bra exempel på hur Wihlborgs tack vare sin breda interna kompetens kan förvärva även fastigheter med höga driftskostnader och låg energiklass, och bidra med att förbättra energiprestandan – utan några större investeringar.

Wihlborgs förnyar klimatkontrakt med Malmö stad

Wihlborgs var en av de första aktörerna 2021 att skriva under Malmö stads så kallade Klimatkontrakt – ett initiativ som samlar näringsliv, akademi och civilsamhälle i syfte att öka takten på Malmös klimatomställning. I maj var det dags för Wihlborgs att förnya avtalet och återigen förbinda sig till att bidra med konkreta klimatsatser inom områden som klimatneutralt byggande, energi- och effektbehov och hållbara mobilitetslösningar.

Wihlborgs har egna, ambitiösa mål, men det är tillsammans med andra som de riktigt stora förändringarna kan åstadkommas. Därtill står städer både för en stor del av världens koldioxidutsläpp och för de största möjligheterna till förändring. Som en långsiktig fastighetsägare med djupa rötter och över 100 fastigheter i Malmö, är det naturligt att vara en drivande part i det arbetet.

Wihlborgs har även signerat motsvarande klimatkontrakt för Helsingborg och Lund.



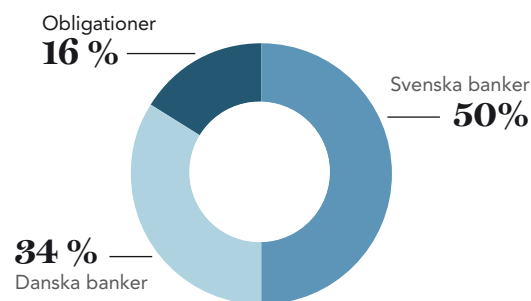
Andreas Ivarsson, projekt- och utvecklingschef på Wihlborgs, signerade det förnyade klimatavtalet tillsammans med Sofia Hedén, ordförande i miljönämnden (t.v.) och Katrin Stjernfeldt Jamneh, kommunstyrelsens ordförande (t.h.).

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni 2025 till 23 014 Mkr (23 156) efter det att utdelning om 984 Mkr utbetalats under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 35,8 procent (38,1).

Finansiering, juni 2025

Total skuld: 33,3 Mdkr



Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 30 juni uppgick till 33 271 Mkr (30 091) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,30 procent (3,45).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 33,3 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 53,0 procent (50,9) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 30 juni 2025 till 2,4 år (2,6). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 4,7 år (5,5). 16 procent av utesående lån kommer från obligationsmarknaden.

Ränte- och låneförfallstruktur 30 juni 2025

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2025	16 077	3,28	840	840
2026	2 102	2,68	11 724	11 246
2027	2 242	3,62	9 251	8 551
2028	3 142	3,62	2 748	1 608
2029	2 390	3,36	2 708	2 708
>2029	7 317	3,20	8 318	8 318
Totalt	33 271	3,29	35 589	33 271

*) 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 2025

Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2025	894	0,42
2026	2 102	1,53
2027	2 742	2,38
2028	3 142	2,46
2029	2 390	2,20
>2029	5 835	2,41
Totalt	17 106	2,17

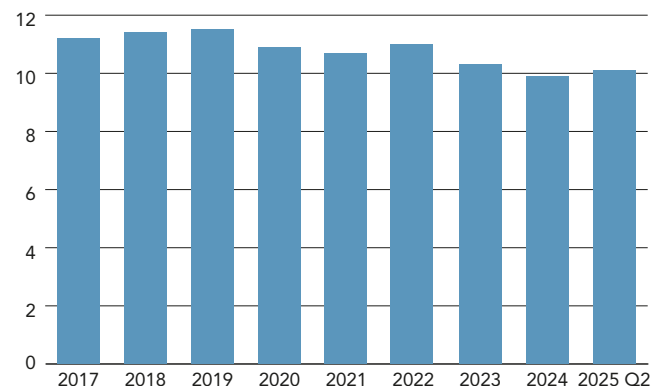
Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett minskat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till -92 Mkr (24).

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 2024 för värderingsmetodik räntederivat.

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till rullande 12-månaders rörelseresultat uppgick till 10,1 gånger (9,9).

Låneskuld, netto/ EBITDA



Broloppet den 15 juni bjöd inte bara på en extraordinär utsikt utan också en påminnelse om brons betydelse för Öresundsregionens utveckling. Flera Wihlborgsmedarbetare från både Sverige och Danmark deltog i loppet.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 227 (228) vid periodens slut, varav 64 (68) inom fastighetservice.
Av heltidstjänsterna finns 86 (85) tjänster i Malmö, 35 (33) i Helsingborg, 31 (31) i Lund och 75 (79) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 39 procent (38).

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 0 Mkr (0), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier och andelar i joint ventures. Se sidan 21 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2024 på sidorna 108-109 finns en beskrivning av andelar i joint ventures samt innehav i gemensamma verksamheter.

Största ägare i Wihlborgs

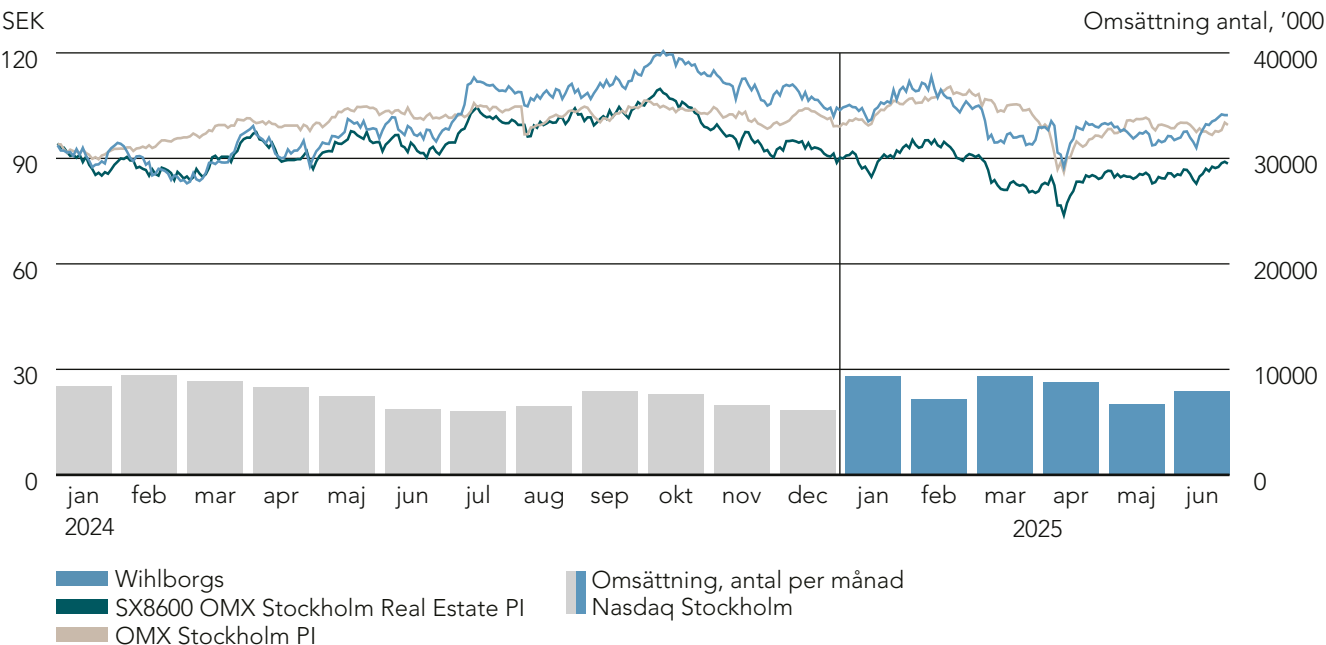
Den största ägaren i Wihlborgs är Backahill, knutet till familjen Paulsson, som äger 11,1 procent av de utestående aktierna.
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 32 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 32 000.

Största ägarna i Wihlborgs 31 maj 2025

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 077	11,1
SEB Investment Management	17 761	5,8
Swedbank Robur fonder	16 610	5,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	15 521	5,0
Handelsbanken fonder	10 369	3,4
Fjärde AP-fonden	6 010	2,0
Norges Bank	5 264	1,7
Lannebo fonder	4 663	1,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 321	1,4
Nordea fonder	3 855	1,3
Övriga ägare registrerade i Sverige	94 561	30,8
Övriga ägare registrerade utomlands	94 416	30,7
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0

Kursutveckling

2024-01-01 – 2025-06-30



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 risklimiter för finansverksamheten inom Wihlborgs.

I årsredovisningen för 2024 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 2024.

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 2025, påverkar resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning. Koncernen tillämpar Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2.

Malmö den 7 juli 2025

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	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jul-jun 2024/2025	jan-dec 2024
Hyesintäkter	1 097	1 032	2 142	2 072	4 244	4 174
Driftskostnader	-136	-125	-306	-304	-598	-596
Reparation och underhåll	-30	-31	-63	-65	-135	-137
Fastighetsskatt	-74	-68	-141	-136	-281	-276
Fastighetsadministration	-44	-44	-88	-85	-172	-169
Summa fastighetskostnader	-284	-268	-598	-590	-1 186	-1 178
Driftsöverskott	813	764	1 544	1 482	3 058	2 996
Central administration	-21	-23	-42	-45	-91	-94
Ränteintäkter	5	8	11	16	24	29
Räntekostnader	-276	-293	-535	-573	-1 120	-1 158
Tomträttsavgälder	-1	-1	-2	-2	-4	-4
Resultatandel i joint ventures	4	5	11	6	17	12
Förvaltningsresultat	524	460	987	884	1 884	1 781
Värdetförändring fastigheter	243	28	312	-31	928	585
Värdetförändring derivat	-160	-29	-122	74	-332	-136
Resultat före skatt	607	459	1 177	927	2 480	2 230
Aktuell skatt	-26	-5	-36	-15	-71	-50
Uppskjuten skatt	-129	-104	-258	-214	-518	-474
Periodens resultat ¹⁾	452	350	883	698	1 891	1 706
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²⁾						
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	109	-149	-201	42	-69	174
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-99	149	188	-42	57	-173
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	15	-23	-28	7	-9	26
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	25	-23	-41	7	-21	27
Summa totalresultat för perioden/året ¹⁾	477	327	842	705	1 870	1 733
Resultat per aktie ²⁾	1,47	1,14	2,87	2,27	6,15	5,55
Antal aktier vid periodens slut, tusentals	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusentals	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427

1) Hela resultatet/totalresultatet är hänförbart 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.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag			
Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	62 731	57 159	59 168
Nyttjanderättstillgångar	161	134	137
Övriga anläggningstillgångar	507	444	469
Derivat	164	335	252
Kortfristiga fordringar	538	349	313
Likvida medel	232	403	412
Summa tillgångar	64 333	58 824	60 751
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23 014	22 128	23 156
Uppskjuten skatteskuld	5 901	5 383	5 637
Låneskulder	33 271	29 622	30 091
Leasingskuld	161	134	137
Derivat	256	106	228
Övriga långfristiga skulder	91	66	65
Övriga kortfristiga skulder	1 639	1 385	1 437
Summa eget kapital och skulder	64 333	58 824	60 751
Förändringar i eget kapital för koncernen			
Mkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Totalt eget kapital vid periodens början	23 156	22 391	22 391
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	23 156	22 391	22 391
Lämnad utdelning*	-984	-968	-968
Periodens resultat	883	698	1 706
Övrigt totalresultat	-41	7	27
Totalt eget kapital vid periodens slut	23 014	22 128	23 156

*Samtliga aktier är stamaktier

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag					
Mkr	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	813	764	1 544	1 482	2 996
Central administration	-21	-23	-42	-45	-94
Ej kassaflödespåverkande poster	2	2	3	5	5
Erhållen ränta	5	4	8	12	28
Betald ränta	-211	-300	-483	-630	-1 220
Betald inkomstskatt	0	2	-46	-45	-37
Förändring rörelsefordringar	75	41	62	-39	-87
Förändring rörelseskulder	-162	-160	-37	-61	26
Kassaflöde löpande verksamheten	501	330	1 009	679	1 617
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-2 552	-201	-2 552	-201	-201
Investeringar i befintliga fastigheter	-627	-544	-1 265	-1 014	-2 204
Avyttring av fastigheter	0	0	14	0	113
Förändring övriga anläggningstillgångar	-28	9	-35	-6	-28
Kassaflöde investeringsverksamheten	-3 207	-736	-3 838	-1 221	-2 320
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	-984	-968	-984	-968	-968
Nya lån	4 326	6 580	5 416	11 598	14 293
Amortering lån	-560	-5 274	-1 815	-10 030	-12 558
Förändring andra långfristiga skulder	27	-2	32	-2	-1
Kassaflöde finansieringsverksamheten	2 809	336	2 649	598	766
Periodens kassaflöde	103	-70	-180	56	63
Likvida medel vid periodens början	129	478	412	346	346
Valutaeffekt likvida medel	0	-5	0	1	3
Likvida medel vid periodens slut	232	403	232	403	412

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen								
Mkr	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023
Hyresintäkter	1 097	1 045	1 059	1 043	1 032	1 040	969	977
Driftskostnader	-136	-170	-156	-136	-125	-179	-161	-126
Reparation och underhåll	-30	-33	-35	-37	-31	-34	-41	-33
Fastighetsskatt	-74	-67	-70	-70	-68	-68	-62	-63
Fastighetsadministration	-44	-44	-46	-38	-44	-41	-46	-40
Driftsöverskott	813	731	752	762	764	718	659	715
Förvaltningsresultat	524	463	452	445	460	424	366	433
Periodens resultat	452	431	860	148	350	348	-350	-302
Överskottsgrad, %	74,1	70,0	71,0	73,1	74,0	69,0	68,0	73,2
Direktavkastning, %	5,4	5,0	5,2	5,3	5,4	5,1	4,7	5,2
Soliditet, %	35,8	38,8	38,1	37,6	37,6	38,8	39,0	39,4
Räntabilitet på eget kapital, %	8,0	7,4	15,1	2,7	6,3	6,2	-6,1	-5,3
Resultat per aktie, kr	1,47	1,40	2,80	0,48	1,14	1,13	-1,14	-0,98
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,70	1,51	1,47	1,45	1,50	1,38	1,19	1,41
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,63	1,65	1,48	1,57	1,07	1,14	2,30	1,38
EPRA NRV per aktie, kr	94,35	95,08	93,58	90,47	88,74	90,39	89,17	89,07
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	108,4	103,9	112,0	129,5	110,3	109,7	105,7	85,8
Redovisat fastighetsvärde	62 731	59 126	59 168	57 898	57 159	56 750	55 872	56 036
Eget kapital	23 014	23 521	23 156	22 282	22 128	22 770	22 391	22 771
Balansomslutning	64 333	60 663	60 751	59 240	58 824	58 631	57 372	57 738

Se definitioner av nyckeltal på sidan 26.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag			
Mkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Intäkter	123	121	241
Kostnader	-120	-117	-232
Rörelseresultat	3	4	9
Finansiella intäkter	1 413	1 163	1 559
Finansiella kostnader	-590	-521	-1 272
Resultat efter finansiella poster	826	646	296
Bokslutsdispositioner	–	–	154
Skatt	22	-16	38
Periodens resultat	848	-630	488

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag			
Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	10 700	10 653	10 700
Fordringar hos koncernföretag	23 589	19 618	19 816
Derivat	164	335	252
Övriga tillgångar	352	309	325
Kassa och bank	129	193	332
Summa tillgångar	34 934	31 108	31 425
Eget kapital	6 100	6 379	6 236
Skulder till kreditinstitut	25 739	22 688	22 937
Derivat	256	106	228
Skulder till koncernföretag	2 678	1 797	1 917
Övriga skulder	161	138	107
Summa eget kapital och skulder	34 934	31 108	31 425

Segmentsrapportering för koncernen januari-juni										
Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter, exkl tillägg	678	672	474	448	323	300	441	437	1 916	1 856
Serviceintäkter	70	65	38	36	43	40	75	74	226	215
Hyresintäkter	748	737	512	484	366	340	516	511	2 142	2 072
Fastighetskostnader	-183	-177	-130	-129	-106	-103	-179	-180	-598	-590
Driftsöverskott	565	559	382	355	259	237	338	331	1 544	1 482
Tomträttsavgäld	0	0	-2	-2	0	0	0	0	-2	-2
Värdeförändring fastigheter	75	41	159	-41	-18	29	97	-61	312	-31
Summa	640	601	539	312	241	266	434	270	1 855	1 449
<i>Poster ej fördelade per segment</i>										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-42	-45
Räntenetto exkl tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-524	-557
Resultatandel i andra bolag	-	-	-	-	-	-	-	-	11	6
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-122	74
Resultat före skatt									1 177	927
Marknadsvärde fastigheter	24 904	22 777	14 482	12 786	10 386	9 267	12 958	12 330	62 731	57 159

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 2024 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 2025	jan-jun 2024	jul-jun 2024/2025	jan-dec 2024
-----	-----------------	-----------------	----------------------	-----------------

Finansiella

Räntabilitet på eget kapital, %	7,6	6,3	8,4	7,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,7	5,6	7,2	6,8
Soliditet, %	35,8	37,6	35,8	38,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,5	2,7	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	53,0	51,8	53,0	50,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,3	1,5	1,3

Aktierelaterade

Resultat per aktie, kr	2,87	2,27	6,15	5,55
Resultat före skatt per aktie, kr	3,83	3,02	8,07	7,25
P/E-tal I, ggr	17,8	21,6	16,6	18,9
P/E-tal II, ggr	18,1	19,0	18,3	19,6
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	1,63	2,21	4,68	5,26
Börskurs per aktie, kr	102,30	97,90	102,30	104,80
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,20
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	3,1
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	14,5
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	316	307	316	307
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	62 731	57 159	62 731	59 168
Estimerad direktavkastning, % - alla fastigheter	5,3	5,1	5,3	5,0
Estimerad direktavkastning, % - exkl projektfastigheter	5,6	5,4	5,6	5,3
Uthyrbar yta, kvm	2 375 167	2 285 867	2 375 167	2 325 309
Hysesvärde, kr per kvm	2 025	1 964	2 025	1 998
Driftsöverskott, kr per kvm	1 310	1 280	1 310	1 283
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	89	91	89	89
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	90	93	90	91
Estimerad överskottsgrad, %	72	71	72	72

EPRA

EPRA EPS, kr	2,83	2,58	5,59	5,34
EPRA NDV per aktie, kr	74,86	71,98	74,86	75,32
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	94,35	88,74	94,35	93,58
EPRA LTV (Konsoliderad belåningsgrad), %	54,4	53,1	54,4	52,2
EPRA NIY	5,3	5,4	5,3	5,3
EPRA topped-up-NIY	5,4	5,5	5,4	5,4

Medarbetare

Antal heltidstjänster vid periodens slut	227	226	227	228
--	-----	-----	-----	-----



Amager Strandvej 390 och Hedegaardsvej 88 utanför Köpenhamn och Vårdshuset 2 i Hyllie, Malmö, är alla exempel på fastigheter som Wihlborgs förvärvat och förädlat genom modernisering och energieffektivisering. Både Amager Strandvej 390 och Hedegaardsvej 88 har genomgått en del ansiktslyftande renoveringar senaste åren i syfte att få till flexibla och moderna lokaler i varierande storlekar som matchar efterfrågan på marknaden. Vårdshuset 2 är med sina mindre kontorslokaler ett viktigt komplement till Wihlborgs befintliga utbud i området. Läs mer om energibesparingsåtgärderna i fastigheten på s. 15.



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 2025 innebar 8,19 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	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	883	698	1 706
Omräknat till helårssiffror	1 766	1 396	1 706
Eget kapital, IB	23 156	22 391	22 391
Eget kapital, UB	23 014	22 128	23 156
Genomsnittligt eget kapital	23 085	22 260	22 774
Räntabilitet på eget kapital, %	7,6	6,3	7,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	1 177	927	2 230
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	657	499	1 294
Summa	1 834	1 426	3 524
Omräknat till helårssiffror	3 668	2 852	3 524
Balansomslutning, IB	60 751	57 372	57 372
Balansomslutning, UB	64 333	58 824	60 751
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-7 139	-6 676	-6 676
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-7 631	-6 834	-7 139
Genomsnittligt sysselsatt kapital	55 157	51 343	52 154
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,7	5,6	6,8

	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Soliditet			
Eget Kapital	23 014	22 128	23 156
Balansomslutning	64 333	58 824	60 751
Soliditet, %	35,8	37,6	38,1
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	987	884	1 781
Räntekostnader (inkl tomträttsavg.)	537	575	1 162
Summa	1 524	1 459	2 943
Räntekostnader	537	575	1 162
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,5	2,5
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	33 271	29 622	30 091
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	62 731	57 159	59 168
Belåningsgrad fastigheter, %	53,0	51,8	50,9
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	33 432	29 756	30 228
Eget kapital	23 014	22 128	23 156
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,3	1,3
Resultat per aktie			
Periodens resultat	883	698	1 706
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	2,87	2,27	5,55
Resultat före skatt per aktie			
Resultat före skatt	1 177	927	2 230
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	3,83	3,02	7,25
Aktiens direktavkastning			
Föreslagen utdelning,kr	-	-	3,20
Börskurs vid årets slut	-	-	104,80
Aktiens direktavkastning,%	-	-	3,1

	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Aktiens totalavkastning			
Börskurs vid årets början	-	-	94,25
Börskurs vid årets slut	-	-	104,80
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	10,55
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	3,15
Aktiens totalavkastning,%	-	-	14,5
P/E-tal I			
Börskurs vid periodens slut	102,30	97,90	104,80
Resultat per aktie	2,87	2,27	5,55
Omräknat till helårssiffror	5,74	4,54	5,55
P/E tal I, ggr	17,8	21,6	18,9
P/E-tal II			
Börskurs vid periodens slut	102,30	97,90	104,80
EPRA EPS, kr	2,83	2,58	5,34
Omräknat till helårssiffror	5,66	5,15	5,34
P/E tal II, ggr	18,07	19,0	19,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr			
Kassaflöde löpande verksamheten	501	679	1 617
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,63	2,21	5,26
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat	987	884	1 781
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-426	-443	-1 115
Skattepliktigt förvaltningsresultat	561	441	666
Aktuell skatt på dito	-117	-92	-140
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	870	792	1 641
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA EPS, kr	2,83	2,58	5,34
EPRA NDV per aktie			
Eget kapital	23 014	22 128	23 156
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NDV per aktie, kr	74,86	71,98	75,32

	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)			
Eget Kapital	23 014	22 128	23 156
Uppskjuten skatteskuld	5 901	5 383	5 637
Derivat	92	-229	-24
Summa	29 007	27 282	28 769
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	94,35	88,74	93,58
EPRA LTV			
Låneskulder* koncern	33 373	29 674	30 139
Låneskulder*, andel från joint ventures	1 029	1 083	1 057
Nettoskuld koncern	950	968	1 032
Nettofordran, andel från joint ventures	-238	-209	-193
Summa	35 114	31 516	32 035
Avgår:			
Likvida medel, koncern	-232	-403	-412
Likvida medel, andel joint ventures	-48	-50	-66
Nettoskuld	34 834	31 063	31 557
Förvaltningsfastigheter, koncern	62 731	57 159	59 168
Förvaltningsfastigheter, andel joint ventures	1 296	1 323	1 298
Summa förvaltningsfastigheter	64 027	58 482	60 466
EPRA LTV, %	54,4	53,1	52,2
EPRA NYI and "topped-up" NIY			
Förvaltningsfastigheter koncern	62 731	57 159	59 168
Förvaltningsfastigheter joint ventures	1 296	1 323	1 298
avgår projekt och mark	-4 141	-3 292	-3 346
Summa	59 886	55 190	57 120
Hysesintäkter exkl tillägg, inkl rabatter	3 717	3 506	3 540
Driftskostnader (exkl betalda via tillägg)	-531	-524	-526
Årligt nettoinflöde hyror	3 186	2 982	3 014
EPRA NIY	5,3	5,4	5,3
Tillkommer rabatter	69	60	84
Årligt nettoinflöde efter rabatter	3 255	3 042	3 098
EPRA "topped-up" NIY	5,4	5,5	5,4

* inklusive upplupen ränta

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.

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.

Låneskuld netto / rörelseresultat

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

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.

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.

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.

P/E-tal I, ggr

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

P/E-tal II, ggr

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

Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie

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

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.

EPRA nyckeltal

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, direktavdrag och ej avdragsgilla räntor. Effekt av underskottsavdrag skall inte beaktas i beräkningen.

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.

EPRA LTV - Konsoliderad belåningsgrad fastigheter

Koncernens lång- och kortfristiga räntebärande skulder plus rörelsekapital netto (om negativt) minus likvida medel, i förhållande till fastigheternas redovisade värde inklusive rörelsekapital (om positivt). Med tillägg av koncernens andel av motsvarande poster i joint ventures.

EPRA NIY

Årshyra (exklusive tilläggdebiteringar) baserat på de hyror som betalas på balansdagen, minus ej återvinningsbara driftskostnader, dividerat med fastighetsvärdet. Med tillägg av koncernens andel av motsvarande poster i joint ventures

EPRA Topped-up NIY

EPRA NIY justerat med hänsyn till hyran efter utgången av rabatterade perioder.

Fastighetsrelaterade nyckeltal*

Dessa nyckeltal är baserade på fastighetstabellen på sidan 9. Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, baserat på kontraktstocken första dagen efter periodens slut.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Estimerad direktavkastning

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

Hyresintäkter per m²

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Lika bestånd

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

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

Fyra skäl att investera i Wihlborgs

1 En attraktiv region

Vår hemmaplan Öresundsregionen har en kraftig befolkningstillväxt, ung och välutbildad befolkning, världsledande teknikutveckling, goda pendlingsmöjligheter och krympande avstånd till kontinenten genom bland annat den kommande Fehmarn Bält-förbindelsen. Samtidigt stärker Copenhagen Malmö Port sin position. Detta är faktorer som får näringslivet att växa och lockar globala företag att lägga sina regionala huvudkontor här.

2 Bygger värdeskapande kluster

Wihlborgs fastigheter finns på utvalda delmarknader med tillväxt och utvecklingsmöjligheter. Här skapar vi koncentrerade 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.

3 Långsiktig och ansvarstagande fastighetsägare

Wihlborgs är en långsiktig ägare som utvecklar och förvaltar fastigheterna i egen regi med hög servicegrad och lokala leverantörer. Vi satsar på flexibla lokaler som kan anpassas efter hyresgästernas skiftande behov med höga krav på kvalitet och hållbarhet, men också med låga driftskostnader. Vi tar hänsyn till ekonomi, människa och miljö i alla våra beslut och har erkänt låg ESG-risk. Vi har som mål att halvera utsläppen i scope 1, 2 och 3 till år 2030 och 2045 ska vi ha netto noll CO2-utsläpp.

4 Stabil tillväxt och finansiering

Wihlborgs har haft en stark tillväxt under många år och har höjt aktieutdelningen arton år i rad. Grunden för detta är vårt fokus på att kontinuerligt förbättra kassaflödet. 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 kan fånga nya affärsmöjligheter när de kommer.

Kalender

Delårsrapport jan-sep	23 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	10 februari 2026
Delårsrapport jan-mar 2026	21 april 2026

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 2025

Wihlborgs delårsrapport januari-juni 2025 presenteras den 7 juli	30 juni 2025
Cybersäkerhetsföretaget Sciber utökar i Hyllie – flyttar till Wihlborgs "Vista"	25 juni 2025
Från sju till 60 miljarder i fastighetsvärde - Wihlborgs firar 20 år på börsen	22 maj 2025
Segers Mat öppnar nytt i Wihlborgs nyproduktion i centrala Lund	21 maj 2025
Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) 2025	29 april 2025
Delårsrapport jan-mar 2025: Starkt förvaltningsresultat	28 april 2025
Wihlborgs delårsrapport januari-mars 2025 presenteras den 28 april	24 april 2025
Myndigheten för tillgängliga medier flyttar till Wihlborgsfastighet i Dockan	14 april 2025
Wihlborgs hyr ut 24 000 kvm till Aarsleff i Köpenhamn	8 april 2025
Wihlborgs tecknar avtal med Öresundskraft om negativa utsläppscertifikat	3 april 2025
Wihlborgs publicerar års- och hållbarhetsredovisning för 2024	1 april 2025

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 7 juli 2025 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