



Kvartalsrapport
januari – september

2025

Investeringar ger fortsatt tillväxt

Hysesintäkterna ökade med
4 procent till 3 243 Mkr (3 115)

Driftsöverskottet ökade med
4 procent till 2 334 Mkr (2 244)

Förvaltningsresultatet ökade med
12 procent till 1 482 Mkr (1 329)

Periodens resultat ökade till 1 370
Mkr (846), motsvarande ett resultat
per aktie* om 4,46 kr (2,75)

EPRA NRV per aktie har på
12 månader ökat med 10 procent
till 96,23 kr (90,47) 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 drygt 63 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 4,9 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

63,5

Hyresintäkter Mkr

jan-sep

3 243

Driftsöverskott Mkr

jan-sep

2 334

Förvaltningsresultat Mkr

jan-sep

1 482



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 - september 2025

Koncernens nyckeltal, Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Hysesintäkter	3 243	3 115	4 302	4 174
Driftsöverskott	2 334	2 244	3 086	2 996
Förvaltningsresultat	1 482	1 329	1 934	1 781
Värdeförändring fastigheter	415	71	929	585
Värdeförändring derivat	-87	-261	38	-136
Periodens resultat	1 370	846	2 230	1 706
Resultat per aktie, kr*	4,46	2,75	7,25	5,55
Överskottsgrad, %	72	72	72	72
Soliditet, %	36,2	37,6	36,2	38,1
Uthyrningsgrad, %**	90	93	90	91
EPRA NRV per aktie, kr	96,23	90,47	96,23	93,58
Hållbarhetscertifierad yta, % lokalarea, kontor Sverige	94	85	94	90
Energianvändning, kwh/m ² Atemp, normalårskorrigerad	51,3	53,9	77,4	80,0

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

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

Finansiella mål

Mål	Utfall januari-september 2025
🏠 Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2025 innebar 8,19 procent	7,8
🏠 Soliditet lägst 30 procent	36,2
🏠 Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger	2,8
🏠 Belåningsgrad högst 60 procent	52,3

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

Stabil tillväxt och ljusglimtar på marknaden

Åter kan Wihlborgs redovisa ett kvartal med tillväxt. Trots global osäkerhet, en svag konjunktur i Sverige och högre vakansnivåer på den svenska fastighetsmarknaden ökar både våra intäkter och vårt resultat. Vi tycker oss även se vissa tecken på att marknadsförutsättningarna förbättras. Högre parkeringsintäkter i stadskärnorna tyder på att fler människor rör sig i staden. De arkitekter vi anlitar har mer att göra, vilket ofta är en tidig konjunkturindikator. Efterfrågan på högkvalitativa lokaler i bra lägen fortsätter och där ser vi fortsatt ökande hyresnivåer. Samtidigt är det alltid svårt att förutspå exakt vilket kvartal ekonomin tar fart.

I det tredje kvartalet 2025 uppgick Wihlborgs hyresintäkter till 1 101 Mkr, vilket är en uppgång med 6 procent jämfört med samma kvartal 2024. Det är värt att notera att intäkterna i kvartalet påverkats negativt med 7 Mkr av en starkare svensk krona.

Kvartalet har även en effekt av de slutliga fastighetstaxeringarna som fastställdes under sommaren. Ökade taxeringsvärden, som tillämpas retroaktivt från januari 2025, har ökat fastighets-skatten i kvartalet med 20 Mkr. Av dessa vidaredebiteras 15 Mkr till hyresgästerna vilket innebär en negativ resultatpåverkan i kvartalet om 5 Mkr. Trots detta ökar driftöverskottet med 4 procent till 790 Mkr. Förvaltningsresultatet ökar med 11 procent till 495 Mkr med stöd av lägre marknadsräntor.

Vi kan konstatera att tillgången till lånat kapital både från banker och obligationsmarknad är god och att marginalerna har sjunkit under året. Samtidigt påverkas vår genomsnittliga ränta av att räntederivat med mycket förmånliga villkor successivt löper ut, både under det gångna kvartalet och under kommande år.

Stark uthyrning fyller vakanser

Vanligtvis präglas det tredje kvartalet av en något lägre aktivitetsnivå men vi har haft en tämligen god aktivitet med nyuthyrningar för 66 Mkr och en positiv nettouthyrning på 6 Mkr. Det rör sig fortsatt om hyresgäster inom ett brett spektrum av branscher som har nya behov. Det är alltid lika glädjande när vi hittar lösningar som ger dem fortsatt växtkraft. Trots den positiva nettouthyrningen under lång tid ligger vakanserna fortfarande på något högre nivåer än normalt, men nu ser vi områden där vakanssituationen tycks ha bottnat ur och uthyrningsgraden vänder uppåt, till exempel för kontor i centrala Helsingborg.

Den starka uthyrningen kommer efter hand också fylla vakanserna och jag är särskilt nöjd med att vi nu i oktober gjort den första uthyrningen efter Saab i Skrovet 6 i Malmö. Det blir ett skandinaviskt huvudkontor som flyttar in på 1 400 kvm redan om ett år.

”Vanligtvis präglas det tredje kvartalet av en något lägre aktivitetsnivå men vi har haft en tämligen god aktivitet med bra nyuthyrningar”

Vår projektportfölj är fortsatt stor. Under kvartalet har vi slutligen fått en godkänd detaljplan för att bygga om Kranen 7 i Dockan i Malmö till förskola, med Malmö stad som hyresgäst. Inflyttning planeras till Q3 2027.

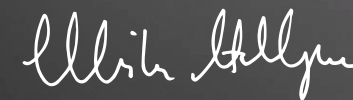
Wihlborgs totala fastighetsvärde uppgår per utgången

september till 63,5 miljarder kronor. Värdeförändringarna har i kvartalet varit små, plus 103 Mkr. Underliggande antaganden om indexeringar, värderingsyield etcetera är oförändrade och värdet har främst påverkats av uthyrningar, uppsägningar och projekt. Inga större transaktioner har genomförts i kvartalet, men vi har tecknat avtal om förvärv av Snårskogen 2 i Helsingborg och försäljning av Planteringen 1:8 och 1:9, även de i Helsingborg. Affärerna är ett led i vårt arbete med att ständigt förbättra fastighetsportföljens sammansättning.

Balansräkningen är fortsatt stark och belåningsgraden har planenligt förbättrats under kvartalet till 52,3 procent. Med en god intjäning kan vi uppvisa en skuldkvot (nettoskuld i förhållande till rörelseresultat) på komfortabla 10,3 gånger.

Långsiktiga marknader och en affärsmodell som står sig över tid

Wihlborgs verkar på marknader som präglas av befolknings- och sysselsättningstillväxt. Pågående satsningar inom infrastruktur, utbildning och forskning väntas ytterligare stärka denna utveckling framöver. Oavsett om en starkare konjunktur kommer att materialiseras nu eller senare bygger Wihlborgs successivt sin tillväxt genom fortsatta investeringar och ett idogt arbete med att hjälpa våra hyresgäster att utvecklas. Vår affärsmodell har visat sin styrka även i föränderliga tider och genom att hela tiden ta steg för att förbättra det vi gör positionerar vi oss väl för framtiden.



Ulrika Hallengren, vd



Marknadskommentar

Den demografiska förändringen i Sverige drivs av en åldrande befolkning, minskade födelsetal och förändrade migrationsmönster, vilket sammantaget påverkar arbetsmarknaden, konsumtionen och samhällsstrukturen. Region Skånes reviderade befolkningsprognos 2025 - 2034 visar att Skånes befolkning kommer öka med 62 000 personer eller 4,3 % till 2034. Malmö väntas växa med närmare 36 000 invånare (+9,7 %), Lund med drygt 8 000 (+6,1 %) och Helsingborg med cirka 6 000 (+4,0 %). Tillsammans står dessa tre städer för 45 % av länets befolkning idag och 80 % av den beräknade folkökningen de kommande tio åren. Detta understryker städernas centrala roll som tillväxtmotorer i regionen.

Under de sju första månaderna 2025 har antalet sysselsatta i Malmö, Helsingborg och Lund sammanlagt ökat med 12 400 eller 3,4 %. Motsvarande period föregående år var ökningen 10 800 eller 3,0 %. I de kontorsintensiva näringsgrenarna ökade antalet sysselsatta med 2 700 eller 2,2 %. Motsvarande period föregående år var den siffran 2 100 eller 1,8 %.

SILF inköpschefsindex för privata tjänstesektorn steg till 57,7 i september vilket indikerar en högre aktivitetstakt i tjänstesektorn, där stigande affärsvolym var det största bidraget till uppgången. Det är första gången sedan det tredje kvartalet 2022 som nivån överstiger det 20-åriga historiska snittet.

Riksbankens senaste räntesänkning till 1,75 %, i kombination med regeringens offensiva satsningar i höstbudgeten, förväntas stärka inhemsk efterfrågan och gradvis stimulera tillväxten under kommande år.

Hyres- och fastighetsmarknad

Enligt SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det tredje kvartalet 2025 har topphyran stigit med 50 kr/m² jämfört med det andra kvartalet och uppgår nu till 3 450 kr/m² i Malmö. Avkastningskravet i bästa läge är 4,95 % (5,0 % i Q2). I Storköpenhamnsområdet väst redovisar Colliers hyror för kontor på 1 250 DKK/m² för det fjärde kvartalet 2025 och ett oförändrat direktavkastningskrav på 5,75 %.

Den svenska fastighetsmarknaden omsatte 98 miljarder kr under de åtta första månaderna 2025 (Colliers), vilket innebär en ökning med 42 % jämfört med samma period året innan. Under augusti var transaktionstakten lägre med en omsättning på knappt 2 miljarder. I Danmark uppgick transaktionsvolymen till 35 miljarder DKK under de åtta första månaderna 2025, en ökning med 76 % jämfört med 2024. Utländska köpare har stått för 40 % av transaktionsvolymen hittills under 2025.

I Malmö och Helsingborg har logistikaktören South Bay etablerat sig under 2025. Inledningsvis har bolaget förvärvat en nyproducerad logistikfastighet i Norra Hamnen i Malmö följt av två brownfield-projekt i Rausgård 22 i Helsingborg och Värmet 3 i Malmö. South Bay avser att utveckla ca 100 000 m² logistik.

Intäkter, kostnader och resultat

Januari-september 2025

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 3 243 Mkr (3 115) vilket motsvarar en ökning med 4 procent. I tredje kvartalet har besluten från den allmänna fastighetstaxeringen i Sverige erhållits. De ökade taxeringsvärden som tillämpas retroaktivt från januari 2025 har ökat intäkterna från fastighetsskatt i tredje kvartalet med 15 Mkr. Indexuppräkningsarna i det svenska beståndet görs per den 1 januari, medan de i det danska beståndet sker vid olika tillfällen under året.

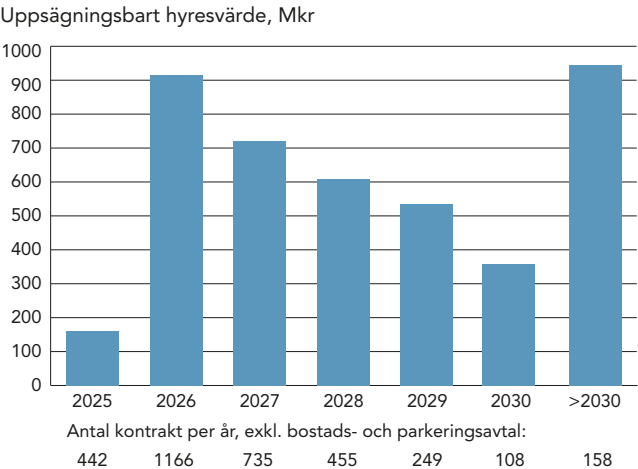
Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 343 Mkr (318). En sammanställning av förändringen av hyresintäkterna jämfört med föregående år framgår av nedanstående tabell.

Hyresintäkter januari-september 2024	3 115
Index	30
Förvärv	90
Valutaeffekt	-21
Tilläggsdebiteringar	21
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m	8
Hyresintäkter januari-september 2025	3 243

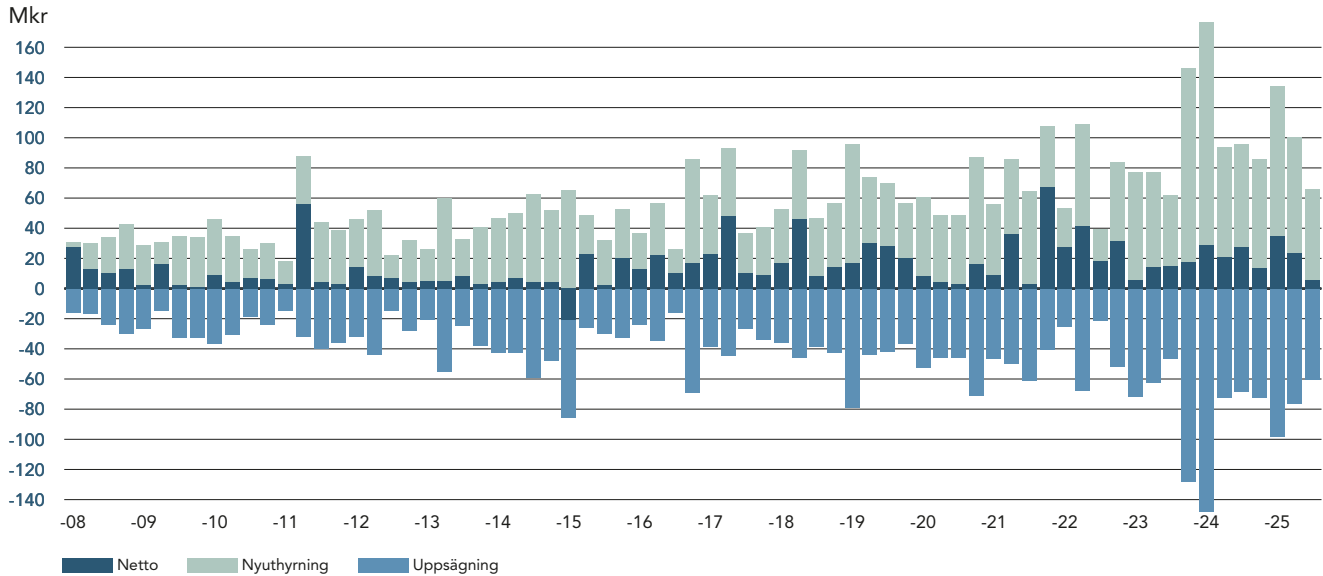
Vid periodens slut är uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, 90 procent (91).

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårs-basis uppgått till 300 Mkr (367). Periodens uppsägningar har uppgått till 235 Mkr (289). Detta innebär en nettouthyrning om 65 Mkr (78).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 30 september 2025



Nettouthyrning, kvartalsvis



Tio största hyresgästerna 30 september 2025

20 %

av hyresintäkterna kommer från de tio största hyresgästerna

23 %

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 38 Mkr till 909 Mkr (871). Fastighetsskatten har ökat med 20 Mkr i tredje kvartalet till följd av nya taxeringsvärden som tillämpas retroaktivt från januari 2025. Resterande ökning av fastighetskostnaderna är till största delen hänförligt till förvärvade och nybyggda fastigheter. Driftskostnaderna ligger i nivå med föregående år. Elkostnaderna har minskat medan kostnaderna för värme och vatten har ökat, liksom hyresförlusterna som under perioden uppgick till 7 Mkr (6). I kvartalshistoriken på sidan 21 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 2 334 Mkr (2 244) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (72). Valutakurseffekter har påverkat med -13 Mkr (-3).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 65 Mkr (68).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -801 Mkr (-852), varav ränteintäkterna uppgick till 17 Mkr (22). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 818 Mkr (874). Tomträttsavgälder uppgick till 3 Mkr (3). Under perioden var nettoflödet hänförliga till räntederivaten positiva med 23 Mkr (219). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,33 procent (3,45).

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 17 Mkr (8). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 482 (1 329).

Resultat före skatt

Resultat före skatt, d.v.s. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 1 810 Mkr (1 139). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 415 Mkr (71). Förändrade marknadsräntor har inneburit värdeförändringar på derivat om -87 Mkr (-261), varav -72 Mkr (-252) är hänförliga till räntederivat och -15 Mkr (-9) till andra finansiella poster.



Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 1 370 Mkr (846). Den totala skatten uppgick till -440 Mkr (-293), varav aktuell skatt -46 Mkr (-33) och uppskjuten skatt -394 Mkr (-260).



Gaia Biomaterials är hyresgäst till Wihlborgs i Bunkalund Östra 8 på Ättekulla i Helsingborg och utökar nu sina ytor med 2 300 kvm. Bolaget tillverkar Biodolomer, ett kritabaserat material som ser ut och kan användas som plast men som är komposterbart och inte resulterar i några mikroplaster. Intresset för materialet växer nu kraftigt i stora delar av världen, inte minst i USA, Mellanöstern och Afrika, vilket påverkar efterfrågan positivt.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 september 2025

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 30 september 2025. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 oktober 2025.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyres-intäkter för oktober 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 september 2025 av 317 fastigheter (307) med en uthyrbar yta om 2 404 000 m² (2 325 000). 7 av fastigheterna (6) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 63 457 Mkr (59 168), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 4 889 Mkr (4 646) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 4 379 Mkr (4 157). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, med 2,4 procent i lika bestånd medan kontrakterade hyresintäkter minskade med 0,8 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 91 procent (91) och för logistik/produktion till 87 procent (88). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 81 procent respektive 17 procent av totalt hyresvärde.

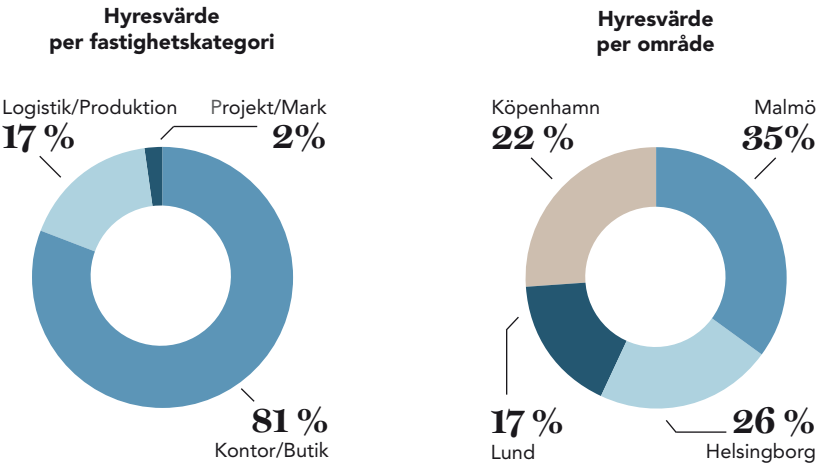
Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 3 326 Mkr (3 140) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 59 382 Mkr (55 822) innebär en aktuell direktavkastning om 5,6 procent (5,6). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,5 procent (5,5) för kontor/butik och 6,4 procent (6,5) för logistik/produktion.

Hyresutveckling

Hyresutveckling hela beståndet			
	2025-10-01, Mkr	2024-10-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	4 889	4 562	+7,2
Hyresintäkter	4 379	4 186	+4,6

Hyresutveckling lika bestånd*			
	2025-10-01, Mkr	2024-10-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 703	3 617	+2,4
Hyresintäkter	3 310	3 337	-0,8

*Exklusive projekt & mark samt exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter.



Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde											
Område/ Fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen 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	486	20 564	1 483	3 049	92	1 367	1 044	76	1 091	5,3
Logistik/Produktion	32	173	2 800	233	1 344	93	217	173	80	183	6,5
Projekt/Mark	12	18	1 759	22	1 246	-	8	-1	-	3	-
Malmö Totalt	99	677	25 122	1 738	2 566	92	1 592	1 216	76	1 277	5,1
Helsingborg											
Kontor/Butik	39	305	9 774	776	2 549	90	696	541	78	560	5,7
Logistik/Produktion	61	429	4 707	473	1 103	83	392	280	72	301	6,4
Projekt/Mark	8	-	50	0	-	-	0	0	-	0	-
Helsingborg Totalt	108	733	14 531	1 250	1 704	87	1 088	821	75	861	5,9
Lund											
Kontor/Butik	27	242	9 132	750	3 103	90	674	485	72	524	5,7
Logistik/Produktion	6	37	581	46	1 233	91	42	31	75	34	5,9
Projekt/Mark	14	7	953	17	2 482	-	2	-2	-	-1	-
Lund Totalt	47	286	10 665	813	2 844	88	718	514	72	557	5,2
Köpenhamn											
Kontor/Butik	50	577	10 925	946	1 641	92	867	540	62	580	5,3
Logistik/Produktion	9	61	900	72	1 185	96	69	51	74	53	5,9
Projekt/Mark	4	69	1 314	69	997	-	46	21	-	22	-
Köpenhamn Totalt	63	707	13 139	1 088	1 538	90	982	612	62	655	5,0
Totalt Wihlborgs	317	2 404	63 457	4 889	2 034	90	4 379	3 163	72	3 350	5,3
Totalt exkl Projekt/Mark	279	2 310	59 382	4 780	2 069	90	4 323	3 145	73	3 326	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⁾	376 499	40 035	190 607	51 050	19 085	677 276	28
Helsingborg ²⁾	222 914	75 060	352 232	44 392	38 810	733 408	31
Lund ³⁾	215 610	12 923	42 319	5 554	9 575	285 982	12
Köpenhamn ⁴⁾	512 565	6 397	135 853	12 194	40 158	707 167	29
Totalt	1 327 588	134 415	721 011	113 190	107 628	2 403 832	100
Andel, %	55	6	30	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 september 2025 har samtliga fastigheter värderats internt. Värderingen har inneburit en värdeförändring om 415 Mkr (71). 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.

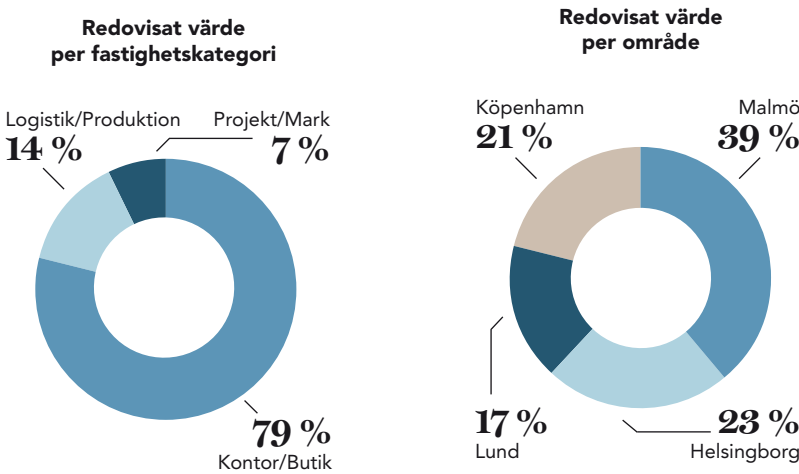
Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas 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 september 2025 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 63 457 Mkr (59 168).

Förändring av fastigheternas redovisade värde	
Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2025	59 168
Investeringar	1 911
Förvärv	2 577
Avyttringar	-114
Värdeförändring	415
Valutaomräkningar	-500
Redovisat värde 30 september 2025	63 457

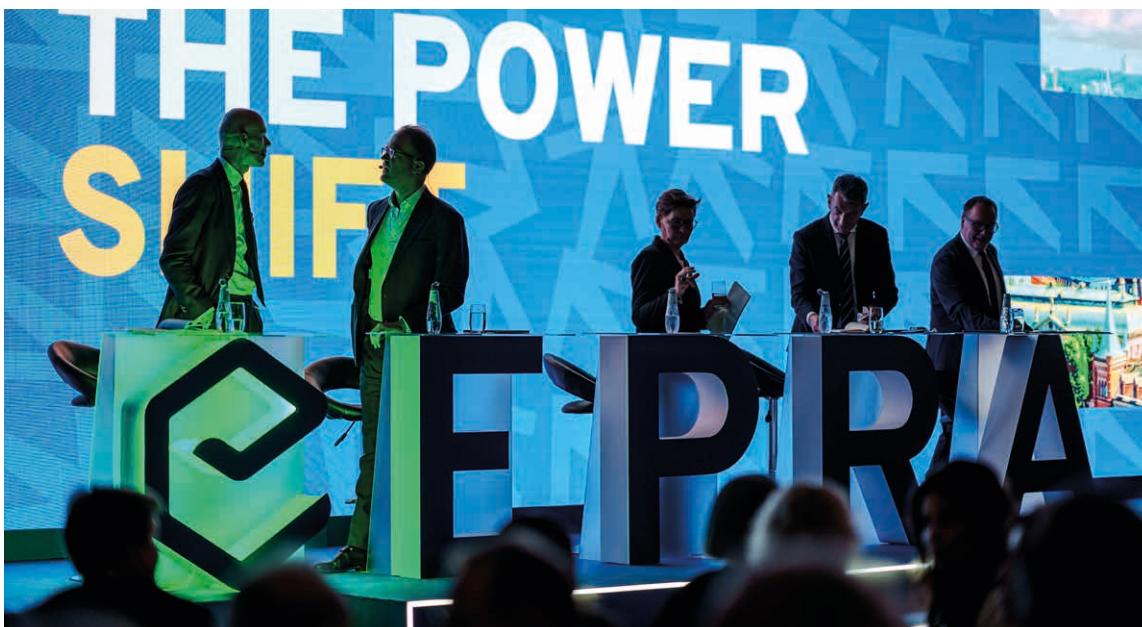


Historiska museet och Skissernas museum i Lund har under en längre tid sökt en långsiktig lokallösning för elva miljoner historiska föremål samt världens största samling av skisser till offentlig konst. I slutet av 2026 flyttas samlingarna till Hasslanda (Surkålen 1, tidigare Stora Råby 32:22) och blir därmed granne med elektronikföretaget NOTE Lund. Särskilt organiska material och metaller är känsliga för variationer i temperatur och luftfuktighet, och i de nya lokalerna finns en klimatanläggning som garanterar ett jämnt och anpassat klimat.





Den europeiska branschorganisationen EPRA:s (European Public Real Estate Association) årliga konferens ägde rum den 16-18 september i Stockholm. Temat var "The Power Shift", med fokus på disruptiv innovation och dess inverkan på ekonomier och samhällen. Wihlborgs var både medverkande och partner till arrangemanget



I somras publicerades en oberoende analys av Market Square Consulting, baserad på data från EPRA, som lyfter Wihlborgs som en av fem Europeiska framgångssagor. Läs "Generating Alpha for Generation Alpha – Success stories of the Gen A decade and the routes to outperformance" via QR-koden.

Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 1 911 Mkr (1 538). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 5 183 Mkr, varav 2 453 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 260 Mkr (412) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 295 Mkr (454) uppgick vid periodens utgång till 2 626 Mkr (3 335).

Pågående projekt >50 Mkr, urval 30 september 2025

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2025-09-30, Mkr
Sunnanå 12:54	Logistik/Produktion	Malmö	Q4 2025	17 000	100	280	199
Börshuset 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2026	6 000	95	289*	190
Christianhusvej 11	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q1 2026	11 600	100	390	352
Giroströget 1	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q1 2026	62 000	100	423	48
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2026	16 600	40	884	663
Ejby Industrivej 41	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q1 2026	24 000	100	231	104
Vätet 1	Kontor/Butik	Lund	Q1 2026	5 700	100	145*	88
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q2 2026	10 100	40	448	235
Tomaten 1	Logistik/Produktion	Lund	Q2 2026	3 600	100	79	6
Surkålen 1	Logistik/Produktion	Lund	Q2 2026	14 500	100	260	79
Kranen 7	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2027	2 900	100	136	12
Amphitrite 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2027	20 000	100	TBD	34

*Exklusive mark



Posthornet 1, Lund (illustration)



Amphitrite 1, Malmö (illustration)

Fastighetstransaktioner

Under det första kvartalet har en del av projektfastigheten Bjärred 9:1 avyttrats.

Den 1 april tillträdde Wihlborgs åtta fastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg. 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. I juni har bostadsbygggrätter avyttrats på en del av fastigheten Lautrupvang 3 i Ballerup.

Under det tredje kvartalet har projektfastigheten Surkålen 1 i Lund förvärvats och en en mindre del av fastigheten Giroströget 1 i Höje-Taastrup avyttrats. Därutöver har avtal tecknats om avyttring av Planteringen 1:8 och Planteringen 1:9 i Helsingborg, med frånträde 1 oktober. Avtal har också tecknats om förvärv av industrifastigheten Snårskogen 2 i Helsingborg med tillträde i november.

Förteckning över fastighetstransaktioner januari–september 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	Malmö	Projekt & Mark	-		
3	Surkålen 1 (tid. Stora Råby 32:22)	Lund	Projekt & Mark	-		
Förvärv totalt 2025				51 339	2 577	66
Försäljningar						
1	Del av Bjärred 9:1	Lomma	Projekt/mark	-		
2	Del av Lautrupvang 3	Köpenhamn	Projekt/mark	-		
3	Del av Giroströget 1	Köpenhamn	Projekt/mark	-		
Försäljningar totalt 2025				0	114	0

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.



Sjömannen 1-2, Malmö



Perrongen 1, Helsingborg

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 målsättning om att energiintensiteten vid utgången av 2025 ska understiga 85 kWh/ kvm Atemp, år uppnåddes redan i slutet av 2024. Till år 2030 strävar verksamheten efter att energiintensiteten ska understiga 75 kWh/ kvm Atemp, år. För att säkerställa en effektiv energianvändning pågår kontinuerlig driftoptimering i fastigheterna och investeringar i energieffektiviseringsåtgärder.

Rullande tolv månaders energiintensitet har minskat och uppgår till 77,4 kWh/kvm (80). Periodens intensitet uppgår till 9,0 kWh/ kvm (9,0).

Wihlborgs fortsätter att investera i solcellsanläggningar och i slutet av perioden var total installerad effekt 8,5 MWp (6,8). Anläggningarna har under perioden genererat drygt 2 000 MWh, motsvarande 16 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. Rullande tolv månaders CO2-intensitet uppgår till 1,11 kg CO2e/kvm och periodens utsläpp uppgår till 0,21 kg CO2e/ kvm (0,16). Ökningen under perioden härrör från två köldmedialäckage.

Wihlborgs arbetar kontinuerligt med att ersätta konventionella köldmedier med alternativ som har betydligt lägre klimatpåverkan vid läckage. Under perioden har konventionell köldmedia motsvarande drygt 400 kg CO2e bortkonverterats på Plåtförädlingen 13 i Helsingborg.

Ett exempel på både god energieffektivisering och köld-

mediakonvertering är det arbete som genomförts i Syret 3 (Gateway) i Lund. Efter byte till effektivare kylmaskiner som återvinner kyla och värme har den årliga energianvändningen halverats. Samtidigt har konventionell köldmedia ersatts med propan som vid ett eventuellt läckage har försumbara utsläpp.

För att begränsa utsläpp från Scope 1 och 2 ytterligare är Wihlborgs, utöver de egna insatserna, beroende av att bolagets energileverantörer fortsätter minska sina utsläpp.

Certifieringar

Wihlborgs målsättning om att certifiera 90 procent av kontorsytan i det svenska beståndet år 2025, uppnåddes ett år i förtid. Vid slutet av perioden var 94 procent av den svenska kontorsytan certifierad. Nybyggnationerna Porthornet 1 etapp 2 och Galoppen 1 certifierades enligt Miljöbyggnad Guld.

I den danska verksamheten certifierades fyra fastigheter enligt DGNB under perioden, vilket resulterar i att 14 procent (0) av det danska beståndet är certifierat. Åtta fastigheter är i slutfasen att certifieras och arbete pågår med ytterligare tio.

Leverantörsutvärderingar

För att säkerställa att det arbete som leverantörer utför åt Wihlborgs är i linje med Wihlborgs hållbarhetsambitioner ställs krav kopplat till miljöpåverkan och sociala förhållanden. De leverantörer som bolaget har ramavtal med och därmed anlitas frekvent, samt de som anses tillhöra branscher som kan involvera större risker, utvärderas. Vid periodens slut uppgick andelen leverantörer som är godkända på samtliga krav till 89 procent (i Sverige 98 procent). Genom dialog och samverkan med övriga leverantörer finns goda möjligheter att höja andelen ytterligare.

Utfall hållbarhetsmål

	Mått	Mål (per dec 2025)	2025 jul-sep, 3 mån	2024 jul-sep, 3 mån	2025 jan-sep, 9 mån	2024 jan-sep, 9 mån	2024 jan-dec, 12 mån
Hållbarhetscertifieringar ¹	% lokalaria, kontor	> 90	94	85	94	85	90
Energianvändning ²	kWh/m ² Atemp	< 85/år	9,0	9,0	51,3	53,9	80,0
CO ₂ utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO ₂ e/m ² LOA	< 1,0/år	0,21	0,16	0,78	0,69	1,02
- Varav Sverige	kg CO ₂ e/m ² LOA		0,15	0,12	0,35	0,24	0,24
Utvärdering leverantörer ³	% godkända	100	89	90	89	90	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

Erkännanden inom ESG



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 på CDP Supplier Engagement Assessment A-list

Wihlborgs har kvalificerat sig till CDP:s Supplier Engagement Assessment (SEA) A-list för 2024. Bedömningen utvärderar hur företag arbetar med styrning, klimatmål, Scope 3-utsläpp och engagemang i värdekedjan, och baseras på företagets svar i CDP:s klimatrapporering. Att finnas med på A-listan visar att Wihlborgs är ett av de högst rankade bolagen och en ledande aktör i sitt arbete för att minska klimatpåverkan genom hela leverantörskedjan.

Supplier
Engagement
Leader

CDP

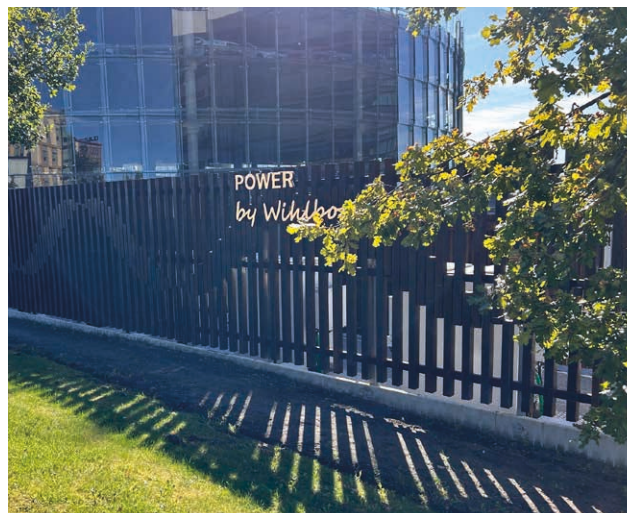
2024

Nytecknade hållbarhetslänkade lån

Under det aktuella kvartalet har Wihlborgs tecknat ytterligare två hållbarhetslänkade lån. Lånen är kopplade till tre ESG-relaterade nyckeltal (KPI:er); energiintensitet samt bolagets direkta och indirekta koldioxidutsläpp (Scope 1–3). Lånevillkoren är direkt beroende av hur väl Wihlborgs uppnår sina hållbarhetsmål, vilket innebär att den finansiella kostnaden påverkas av utfallet i hållbarhetsarbetet.

Hubb i Lund för A sustainable tomorrow

För andra året i rad hade Wihlborgs tillsammans med Ideon Science Park en officiell hubb för den digiloga hållbarhetskonferensen A Sustainable Tomorrow på Ideon i Lund. Temat för årets evenemang den 11 september var "Hur mobiliserar vi för hållbar omställning?". Med på programmet fanns bland annat tech-hubben HETCH som finns i Wihlborgs kontorshus Prisma i Helsingborg. På bilden Lotta Wessfeldt, vice vd på Ideon, och Tove Gleisner, HR-chef och tillförordnad hållbarhetschef på Wihlborgs.



Slutbesiktning på batterilager

I den innovativa och hållbarhetspräglade stadsdelen Ideon i Lund har Wihlborgs nu en batterilösning på Nya Vattentornet 4 (Cube). Lösningen, som består av sex fristående batterikabinetter med en total effekt på 552 kW, är initialt kopplad till stödtjänstmarknaden och bidrar därmed till att balansera elnätet i regionen. Den möjliggör även för framtida användningsområden, som att lagra el som genereras i fastighetens solcellsanläggning.

Batteriernas rammar in av ett arkitektritad cortenstaket i form av en sinusvåg som också är ljussatt. På så sätt är funktionen tydligt gestaltad men också ett estetiskt tilltalande inslag som är synlig även på avstånd.

Befäster ledande position i internationell hållbarhetsranking

I årets globala ESG-utvärdering GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) får Wihlborgs än en gång fem av fem stjärnor och placerar sig som nummer ett bland diversifierade noterade fastighetsbolag i Europa. Bolaget utses samtidigt till global sektorledare inom sin kategori. Inom området förvaltning ("Standing investments") ökar Wihlborgs från 88 poäng (2024) till 90. Samtidigt visar GRESB på en positiv trend i hela fastighetssektorn, där allt fler bolag höjer sina resultat. Wihlborgs position i toppen blir därmed ett kvitto både på det egna arbetet och på branschens gemensamma framsteg.

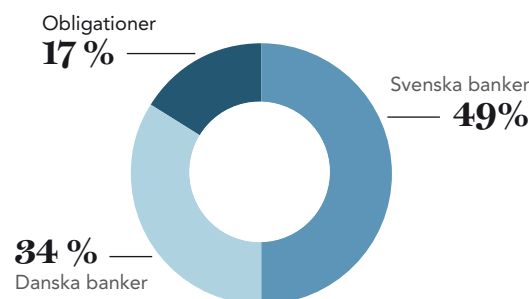


Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september 2025 till 23 498 Mkr (23 156) efter det att utdelning om 984 Mkr utbetalats under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 36,2 procent (38,1).

Finansiering, september 2025

Total skuld: 33,2 Mdkr



Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 30 september uppgick till 33 179 Mkr (30 091) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,33 procent (3,45).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 33,2 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 52,3 procent (50,9) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 30 september 2025 till 2,7 år (2,6). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 4,8 år (5,5). 17 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden.

Ränte- och låneförfallstruktur 30 september 2025

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2025	9 192	3,62	0	0
2026	6 802	2,88	6 222	5 089
2027	2 741	3,43	9 502	8 852
2028	3 141	3,52	8 862	8 700
2029	2 889	3,24	2 957	2 276
>2029	8 415	3,15	8 261	8 261
Totalt	33 179	3,29	35 805	33 179

*) 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 september 2025

Ränteswappar

Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2025	394	0,85
2026	2 102	1,53
2027	2 741	2,38
2028	3 141	2,46
2029	2 889	2,19
>2029	6 777	2,39
Totalt	18 043	2,24

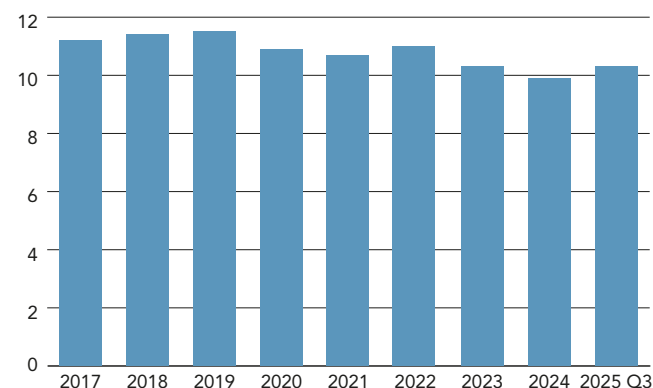
Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett minskat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till -48 Mkr (24).

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 10,3 gånger (9,9).

Låneskuld, netto/ EBITDA



Wihlborgs har utsetts till en av Europas bästa arbetsplatser (plats 23) av Great Place To Work. Mätningen är en bedömning av hur väl organisationen presterar inom områdena rättvisa, respekt, trovärdighet, gemenskap och stolthet.

Övrigt

Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 225 (228) vid periodens slut, varav 63 (68) inom fastighetservice.

Av heltidstjänsterna finns 86 (85) tjänster i Malmö, 34 (33) i Helsingborg, 31 (31) i Lund och 74 (79) i Köpenhamn. Medelåldern är 44 år och andelen kvinnor uppgår till 40 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 (2), 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.

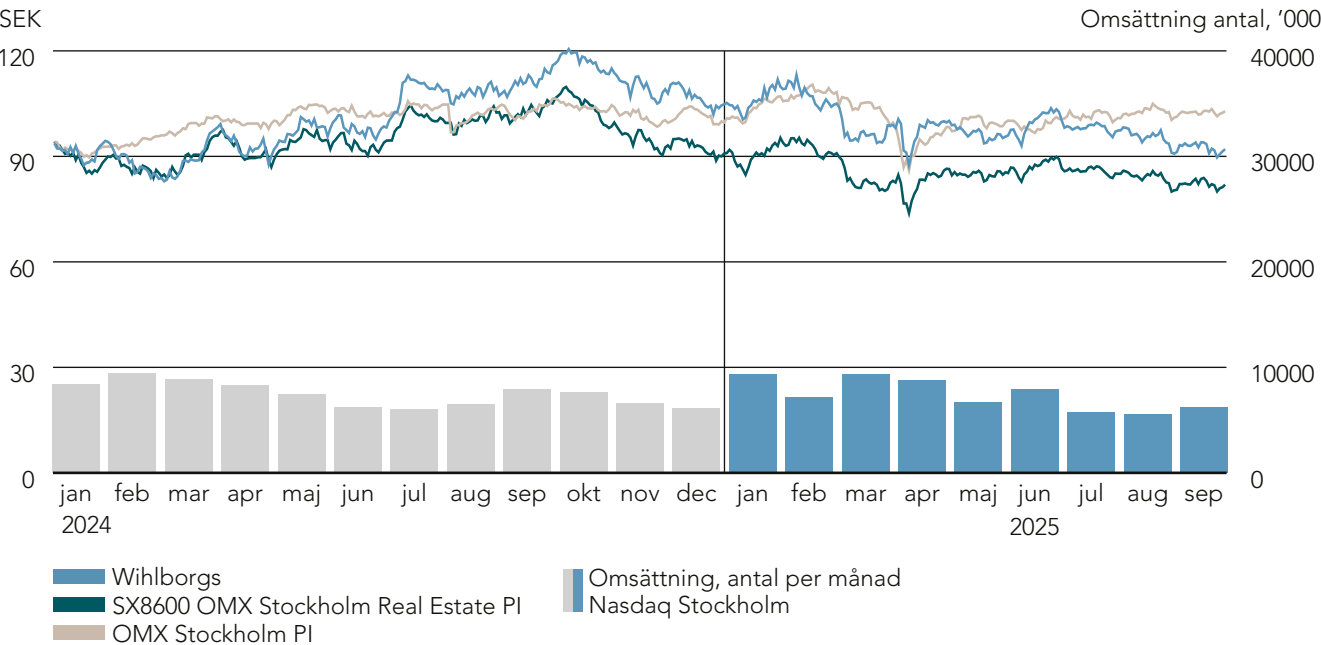
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 32 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 32 000.

Största ägarna i Wihlborgs 30 september 2025

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 077	11,1
SEB Investment Management	17 621	5,7
Swedbank Robur fonder	16 252	5,3
Länsförsäkringar fondförvaltning	15 008	4,9
Handelsbanken fonder	9 534	3,1
Fjärde AP-fonden	6 010	2,0
Norges Bank	5 584	1,8
Lannebo fonder	4 562	1,5
Nordea fonder	4 540	1,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 502	1,5
Övriga ägare registrerade i Sverige	95 969	31,1
Övriga ägare registrerade utomlands	93 769	30,5
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0

Kursutveckling

2024-01-01 – 2025-09-30



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs framtida utveckling och förmåga att uppnå verksamhetens mål påverkas av en mängd risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att belysa, analysera och hantera dessa risker och osäkerhetsfaktorer på ett systematiskt sätt finns möjlighet att begränsa dem och samtidigt skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt.

De risker som bedöms ha ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling samt kassaflöde är variationerna i hyresintäkter, fastighetskostnader och 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. Upplýsingar 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.

Händelser efter balansdagens slut

Den 1 oktober frånträdde fastigheterna Planteringen 1:8 samt Planteringen 1:9 i Helsingborg.

Malmö den 23 oktober 2025

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Ulrika Hallengren, vd

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

Revisorns granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum, och som återfinns på sidorna 1-13 och 16-25 i detta dokument. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig

granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö 23 oktober 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Carlsvi

Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	okt-sep 2024/2025	jan-dec 2024
Hysesintäkter	1 101	1 043	3 243	3 115	4 302	4 174
Driftskostnader	-141	-136	-447	-440	-603	-596
Reparation och underhåll	-35	-37	-98	-102	-133	-137
Fastighetsskatt	-92	-70	-233	-206	-303	-276
Fastighetsadministration	-43	-38	-131	-123	-177	-169
Summa fastighetskostnader	-311	-281	-909	-871	-1 216	-1 178
Driftsöverskott	790	762	2 334	2 244	3 086	2 996
Central administration	-23	-23	-65	-68	-91	-94
Ränteintäkter	6	6	17	22	24	29
Räntekostnader	-283	-301	-818	-874	-1 102	-1 158
Tomträttsavgälder	-1	-1	-3	-3	-4	-4
Resultatandel i joint ventures	6	2	17	8	21	12
Förvaltningsresultat	495	445	1 482	1 329	1 934	1 781
Värdeförändring fastigheter	103	102	415	71	929	585
Värdeförändring derivat	35	-335	-87	-261	38	-136
Resultat före skatt	633	212	1 810	1 139	2 901	2 230
Aktuell skatt	-10	-18	-46	-33	-63	-50
Uppskjuten skatt	-136	-46	-394	-260	-608	-474
Periodens resultat ¹⁾	487	148	1 370	846	2 230	1 706
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²⁾						
Poster som kommer att återföras till årets resultat:						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-11	48	-212	90	-128	174
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	9	-48	197	-90	114	-173
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	-1	7	-29	13	-16	26
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	-3	7	-44	13	-30	27
Summa totalresultat för perioden/året ¹⁾	484	155	1 326	859	2 200	1 733
Resultat per aktie ²⁾	1,58	0,48	4,46	2,75	7,25	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	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	63 457	57 898	59 168
Nyttjanderättstillgångar	162	136	137
Övriga anläggningstillgångar	499	449	469
Derivat	165	205	252
Kortfristiga fordringar	370	286	313
Likvida medel	260	266	412
Summa tillgångar	64 913	59 240	60 751
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23 498	22 282	23 156
Uppskjuten skatteskuld	6 037	5 427	5 637
Låneskulder	33 179	29 641	30 091
Leasingskuld	162	136	137
Derivat	213	309	228
Övriga långfristiga skulder	79	65	65
Övriga kortfristiga skulder	1 745	1 380	1 437
Summa eget kapital och skulder	64 913	59 240	60 751
Förändringar i eget kapital för koncernen			
Mkr	jan-sep 2025	jan-sep 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	1 370	846	1 706
Övrigt totalresultat	-44	13	27
Totalt eget kapital vid periodens slut	23 498	22 282	23 156

*Samtliga aktier är stamaktier

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag					
Mkr	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Löpande verksamheten					
Driftsöverskott	790	762	2 334	2 244	2 996
Central administration	-23	-23	-65	-68	-94
Ej kassaflödespåverkande poster	3	2	6	7	5
Erhållen ränta	4	4	12	16	28
Betald ränta	-328	-267	-811	-897	-1 220
Betald inkomstskatt	-1	0	-47	-45	-37
Förändring rörelsefordringar	-40	24	22	-15	-87
Förändring rörelseskulder	278	-20	241	-81	26
Kassaflöde löpande verksamheten	683	482	1 692	1 161	1 617
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-25	0	-2 577	-201	-201
Investeringar i befintliga fastigheter	-646	-524	-1 911	-1 538	-2 204
Avyttring av fastigheter	100	1	114	1	113
Förändring övriga anläggningstillgångar	20	-7	-15	-13	-28
Kassaflöde investeringsverksamheten	-551	-530	-4 389	-1 751	-2 320
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning	0	0	-984	-968	-968
Nya lån	8 523	302	13 939	11 900	14 293
Amortering lån	-8 605	-394	-10 420	-10 424	-12 558
Förändring andra långfristiga skulder	-22	2	10	0	-1
Kassaflöde finansieringsverksamheten	-104	-90	2 545	508	766
Periodens kassaflöde	28	-138	-152	-82	63
Likvida medel vid periodens början	232	403	412	346	346
Valutaeffekt likvida medel	0	1	0	2	3
Likvida medel vid periodens slut	260	266	260	266	412

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen								
Mkr	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Hyresintäkter	1 101	1 097	1 045	1 059	1 043	1 032	1 040	969
Driftskostnader	-141	-136	-170	-156	-136	-125	-179	-161
Reparation och underhåll	-35	-30	-33	-35	-37	-31	-34	-41
Fastighetsskatt	-92	-74	-67	-70	-70	-68	-68	-62
Fastighetsadministration	-43	-44	-44	-46	-38	-44	-41	-46
Driftsöverskott	790	813	731	752	762	764	718	659
Förvaltningsresultat	495	524	463	452	445	460	424	366
Periodens resultat	487	452	431	860	148	350	348	-350
Överskottsgrad, %	71,8	74,1	70,0	71,0	73,1	74,0	69,0	68,0
Direktavkastning, %	5,2	5,4	5,0	5,2	5,3	5,4	5,1	4,7
Soliditet, %	36,2	35,8	38,8	38,1	37,6	37,6	38,8	39,0
Räntabilitet på eget kapital, %	8,5	8,0	7,4	15,1	2,7	6,3	6,2	-6,1
Resultat per aktie, kr	1,58	1,47	1,40	2,80	0,48	1,14	1,13	-1,14
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,61	1,70	1,51	1,47	1,45	1,50	1,38	1,19
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,22	1,63	1,65	1,48	1,57	1,07	1,14	2,30
EPRA NRV per aktie, kr	96,23	94,35	95,08	93,58	90,47	88,74	90,39	89,17
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	95,7	108,4	103,9	112,0	129,5	110,3	109,7	105,7
Redovisat fastighetsvärde	63 457	62 731	59 126	59 168	57 898	57 159	56 750	55 872
Eget kapital	23 498	23 014	23 521	23 156	22 282	22 128	22 770	22 391
Balansomslutning	64 913	64 333	60 663	60 751	59 240	58 824	58 631	57 372

Se definitioner av nyckeltal på sidan 26.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag			
Mkr	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Intäkter	183	178	241
Kostnader	-179	-172	-232
Rörelseresultat	4	6	9
Finansiella intäkter	1 640	1 322	1 559
Finansiella kostnader	-799	-1 077	-1 272
Resultat efter finansiella poster	845	251	296
Bokslutsdispositioner	–	–	154
Skatt	10	50	38
Periodens resultat	855	301	488

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag			
Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	10 700	10 652	10 700
Fordringar hos koncernföretag	22 888	19 798	19 816
Derivat	165	205	252
Övriga tillgångar	344	346	325
Kassa och bank	114	118	332
Summa tillgångar	34 211	31 119	31 425
Eget kapital	6 107	6 050	6 236
Skulder till kreditinstitut	25 505	22 731	22 937
Derivat	213	309	228
Skulder till koncernföretag	2 271	1 888	1 917
Övriga skulder	115	141	107
Summa eget kapital och skulder	34 211	31 119	31 425

Segmentsrapportering för koncernen januari-september										
Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter, exkl tillägg	1 035	1 011	730	673	486	456	649	657	2 900	2 797
Serviceintäkter	104	94	57	55	62	61	120	109	343	318
Hysesintäkter	1 139	1 105	787	728	548	516	769	766	3 243	3 115
Fastighetskostnader	-278	-259	-193	-186	-160	-149	-278	-277	-909	-871
Driftsöverskott	861	846	594	542	388	367	491	489	2 334	2 244
Tomträttsavgäld	0	0	-3	-3	0	0	0	0	-3	-3
Värdeförändring fastigheter	137	36	162	-53	9	78	106	10	415	71
Summa	998	883	753	486	397	445	598	499	2 746	2 312
<i>Poster ej fördelade per segment</i>										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-65	-68
Räntenetto exkl tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-801	-852
Resultatandel i andra bolag	-	-	-	-	-	-	-	-	17	8
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-87	-261
Resultat före skatt									1 810	1 139
Marknadsvärde fastigheter	25 122	22 989	14 531	12 908	10 665	9 374	13 139	12 627	63 457	57 898

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-sep 2025	jan-sep 2024	okt-sep 2024/2025	jan-dec 2024
-----	-----------------	-----------------	----------------------	-----------------

Finansiella

Räntabilitet på eget kapital, %	7,8	5,1	9,7	7,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,5	5,9	7,2	6,8
Soliditet, %	36,2	37,6	36,2	38,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,5	2,8	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	52,3	51,2	52,3	50,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,4	1,3

Aktierelaterade

Resultat per aktie, kr	4,46	2,75	7,25	5,55
Resultat före skatt per aktie, kr	5,89	3,70	9,44	7,25
P/E-tal I, ggr	15,5	31,9	12,7	18,9
P/E-tal II, ggr	15,9	22,3	16,0	19,6
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	5,50	3,78	6,99	5,26
Börskurs per aktie, kr	92,05	117,20	92,05	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	317	307	317	307
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	63 457	57 898	63 457	59 168
Estimerad direktavkastning, % - alla fastigheter	5,0	5,2	5,0	5,0
Estimerad direktavkastning, % - exkl projektfastigheter	5,3	5,5	5,3	5,3
Uthyrbar yta, kvm	2 403 832	2 317 059	2 403 832	2 325 309
Hysesvärde, kr per kvm	2 034	1 969	2 034	1 998
Driftsöverskott, kr per kvm	1 316	1 299	1 316	1 283
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	90	92	90	89
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	90	93	90	91
Estimerad överskottsgrad, %	72	72	72	72

EPRA

EPRA EPS, kr	4,35	3,95	5,74	5,34
EPRA NDV per aktie, kr	76,43	72,48	76,43	75,32
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	96,23	90,47	96,23	93,58
EPRA LTV (Konsoliderad belåningsgrad), %	54,2	52,8	54,2	52,2
EPRA NIY	5,3	5,5	5,3	5,3
EPRA topped-up-NIY	5,4	5,6	5,4	5,4

Medarbetare

Antal heltidstjänster vid periodens slut	225	231	225	228
--	-----	-----	-----	-----



Det kommunägda företaget Sydvatten flyttar under våren 2026 till Vista (Bläckhornet 1) i Hyllie i Malmö. Vistas kommande innehåll och karaktär börjar därmed ta form, med en mix av offentliga och privata aktörer. Det är sedan tidigare klart att Mercedes-Benz Sverige, Mercedes-Benz Finans och Sciber blir hyresgäster i huset, att kontorsaktören International Workplace Group (IWG) kommer erbjuda kontor, mötesrum, coworking och service, samt att Laziza öppnar restaurang.

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	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	1 370	846	1 706
Omräknat till helårssiffror	1 827	1 128	1 706
Eget kapital, IB	23 156	22 391	22 391
Eget kapital, UB	23 498	22 282	23 156
Genomsnittligt eget kapital	23 327	22 337	22 774
Räntabilitet på eget kapital, %	7,8	5,1	7,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	1 810	1 139	2 230
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	905	1 135	1 294
Summa	2 715	2 274	3 524
Omräknat till helårssiffror	3 620	3 032	3 524
Balansomslutning, IB	60 751	57 372	57 372
Balansomslutning, UB	64 913	59 240	60 751
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-7 139	-6 676	-6 676
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-7 861	-6 872	-7 139
Genomsnittligt sysselsatt kapital	55 332	51 532	52 154
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,5	5,9	6,8

	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Soliditet			
Eget Kapital	23 498	22 282	23 156
Balansomslutning	64 913	59 240	60 751
Soliditet, %	36,2	37,6	38,1
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	1 482	1 329	1 781
Räntekostnader (inkl tomträttsavg.)	821	877	1 162
Summa	2 303	2 206	2 943
Räntekostnader	821	877	1 162
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,5	2,5
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	33 179	29 641	30 091
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	63 457	57 898	59 168
Belåningsgrad fastigheter, %	52,3	51,2	50,9
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	33 341	29 777	30 228
Eget kapital	23 498	22 282	23 156
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,3
Resultat per aktie			
Periodens resultat	1 370	846	1 706
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	4,46	2,75	5,55
Resultat före skatt per aktie			
Resultat före skatt	1 810	1 139	2 230
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	5,89	3,70	7,25
Aktiens direktavkastning			
Föreslagen utdelning,kr	-	-	3,20
Börskurs vid årets slut	-	-	104,80
Aktiens direktavkastning,%	-	-	3,1

	2025-09-30	2024-09-30	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	92,05	117,20	104,80
Resultat per aktie	4,46	2,75	5,55
Omräknat till helårssiffror	5,94	3,67	5,55
P/E tal I, ggr	15,5	31,9	18,9
P/E-tal II			
Börskurs vid periodens slut	92,05	117,20	104,80
EPRA EPS, kr	4,35	3,95	5,34
Omräknat till helårssiffror	5,80	5,26	5,34
P/E tal II, ggr	15,9	22,3	19,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr			
Kassaflöde löpande verksamheten	1 692	1 161	1 617
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	5,50	3,78	5,26
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat	1 482	1 329	1 781
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-789	-773	-1 115
Skattepliktigt förvaltningsresultat	693	556	666
Aktuell skatt på dito	-145	-116	-140
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 337	1 213	1 641
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA EPS, kr	4,35	3,95	5,34
EPRA NDV per aktie			
Eget kapital	23 498	22 282	23 156
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NDV per aktie, kr	76,43	72,48	75,32

	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)			
Eget Kapital	23 498	22 282	23 156
Uppskjuten skatteskuld	6 037	5 427	5 637
Derivat	48	104	-24
Summa	29 583	27 813	28 769
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	96,23	90,47	93,58
EPRA LTV			
Låneskulder* koncern	33 236	29 728	30 139
Låneskulder*, andel från joint ventures	976	1 066	1 057
Nettoskuld koncern	1 283	976	1 032
Nettofordran, andel från joint ventures	-89	-197	-193
Summa	35 407	31 573	32 035
Avgår:			
Likvida medel, koncern	-260	-266	-412
Likvida medel, andel joint ventures	-68	-54	-66
Nettoskuld	35 078	31 253	31 557
Förvaltningsfastigheter, koncern	63 457	57 898	59 168
Förvaltningsfastigheter, andel joint ventures	1 289	1 315	1 298
Summa förvaltningsfastigheter	64 747	59 213	60 466
EPRA LTV, %	54,2	52,8	52,2
EPRA NYI and "topped-up" NIY			
Förvaltningsfastigheter koncern	63 457	57 898	59 168
Förvaltningsfastigheter joint ventures	1 289	1 315	1 298
avgår projekt och mark	-4 076	-3 042	-3 346
Summa	60 670	56 171	57 120
Hysesintäkter exkl tillägg, inkl rabatter	3 780	3 592	3 540
Driftskostnader (exkl betalda via tillägg)	-539	-517	-526
Årligt nettoinflöde hyror	3 241	3 075	3 014
EPRA NIY	5,3	5,5	5,3
Tillkommer rabatter	53	50	84
Årligt nettoinflöde efter rabatter	3 294	3 125	3 098
EPRA "topped-up" NIY	5,4	5,6	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 mätillfällen (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 räntestjustering.

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 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.

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

Bokslutskommuniké 2025	10 februari 2026
Delårsrapport jan-mar 2026	21 april 2026
Årsstämma 2026	22 april 2026
Delårsrapport jan-jun 2026	6 juli 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 Q3 2025

Gaia Biomaterials utökar hos Wihlborgs i Helsingborg	30 september 2025
Lunds universitets historiska samlingar flyttar till Wihlborgs nybygge på Hasslanda	27 augusti 2025
Starkt uthyrningskvartal för Wihlborgs i Danmark efter riktade utvecklingsinsatser	14 juli 2025
Erikshjälpen flyttar till Wihlborgsfastighet på Västerbro i Lund	10 juli 2025
Sydvatten flyttar till Wihlborgs "Vista" i Hyllie	8 juli 2025
Delårsrapport jan-jun 2025: Rekordkvartal och växande resultat i perioden	7 juli 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 23 oktober 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