

Bokslutskommuniké
januari – december

2025

Investeringar ger resultat

Hysesintäkterna ökade med
4 procent till 4 354 Mkr (4 174)

Driftsöverskottet ökade med
4 procent till 3 107 Mkr (2 996)

Förvaltningsresultatet ökade med
14 procent till 2 038 Mkr (1 781),
varav resultatandelar i JV 90 Mkr (12)

Periodens resultat ökade till 2 220
Mkr (1 706), motsvarande ett resultat
per aktie* om 7,22 kr (5,55)

Styrelsen föreslår en utdelning om
3,30 kr (3,20) per aktie

EPRA NRV per aktie har på
12 månader ökat med 10 procent till
99,36 kr (93,58) 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 64 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 5,0 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

64,4

Hyresintäkter Mkr

jan-dec

4 354

Driftsöverskott Mkr

jan-dec

3 107

Förvaltningsresultat Mkr

jan-dec

2 038



Wihlborgs

Innehåll

Vd-kommentar4

Marknadskommentar5

Intäkter, kostnader och resultat6

Tillgångar8

Hållbara affärer14

Skulder och eget kapital16

Finansiella rapporter19

Nyckeltal23

Definitioner26

Kalender27

Kontakt28

Januari - december 2025

Koncernens nyckeltal, Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter	1 111	1 059	4 354	4 174
Driftsöverskott	773	752	3 107	2 996
Förvaltningsresultat	556	452	2 038	1 781
Värdeförändring fastigheter	444	514	859	585
Värdeförändring derivat	88	125	1	-136
Periodens resultat	850	860	2 220	1 706
Resultat per aktie, kr*	2,76	2,80	7,22	5,55
Överskottsgrad, %	70	71	71	72
Soliditet, %	36,9	38,1	36,9	38,1
Uthyrningsgrad, %**	90	91	90	91
EPRA NRV per aktie, kr	99,36	93,58	99,36	93,58
Hållbarhetscertifierad yta, % lokalarea, kontor Sverige	94	90	94	90
Energianvändning, kwh/m² Atemp, normalårskorrigerad	23,8	26,1	76,0	80,0

*) Resultat per aktie är samma före och efter utspädning.
 **) Vid utgången av perioden, exklusive Projekt & Mark.

Finansiella mål

Mål	Utfall januari-december 2025
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2025 innebar 8,19 procent	9,4
Soliditet lägst 30 procent	36,9
Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger	2,9
Belåningsgrad högst 60 procent	51,6

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

Bygger värde varje dag

Med hyresintäkter på 1 111 Mkr i det fjärde kvartalet slår vi rekord i intäkter under ett enskilt kvartal, detta trots en negativ effekt av valutakurser på 12 Mkr. Jämfört med det fjärde kvartalet 2024 ökade hyresintäkterna med 5 procent. Driftsöverskottet ökade med 3 procent till 773 Mkr i kvartalet. Förvaltningsresultatet ökade med hela 23 procent till 556 Mkr, men då ska man notera att denna siffra innehåller en positiv effekt om 68 Mkr från positiva värdeförändringar i fastigheter i joint ventures. Även utan denna effekt ser vi en god ökning av förvaltningsresultatet om 8 procent.

Stabil nettouthyrning i en avvaktande marknad

Åter igen var Wihlborgs nettouthyrning positiv i kvartalet, denna gång med 12 Mkr. I en hyresmarknad som ännu inte riktigt tagit fart är jag glad att vårt långsiktiga och trägna arbete med att ligga nära våra hyresgäster bär frukt. Bland kvartalets större uthyrningar vill jag gärna lyfta fram några särskilt. Media Evolution och Cloetta har båda tecknat avtal om totalt cirka 6 000 kvm i Skrovat 6 i Malmö som SAAB lämnade vid det gångna årsskiftet. Vi genomför nu en omfattande renovering och ser fram emot att välkomna de nya hyresgästerna i september respektive oktober i år. Trafikverket har tecknat avtal om 1 700 kvm i vårt projekt Posthornet 1 i Lund som därmed är uthyrt till 70 procent. I Helsingborg har vi hyrt ut 6 200 kvm till logistikföretaget Nowaste och för kontor i Helsingborg har uthyrningsgraden under året ökat med 2,8 procentenheter.

Även om det inte påverkar nettouthyrningen så vill jag också lyfta fram att Ericsson valt att förlänga sitt befintliga avtal om 12 000 kvm i Nya Vattentornet 3 i Lund med sex år och en något uppjusterad hyra.

Rekordinvestering i projektutveckling

Värdeförändringarna har under kvartalet varit positiva med 444 Mkr. Samtliga fastigheter har värderats av extern part. Antagna avkastningskrav för kontor i Sverige har ökat något medan avkastningskraven för logistik-/produktionsfastigheter har sjunkit något. Projektverksamheten och den positiva nettouthyrningen har påverkat värdena positivt.

Vi befinner oss i slutfasen av flera större projekt. Börshuset 1 i Malmö invigdes officiellt häromdagen och sätter, enligt min mening, en ny standard för kvalitet och innehåll i Malmö. Skolan NGG har i januari flyttat in på Christianhusvej i Hörsholm. På Giroströget 1 i Höje-Taastrup fortsätter uppgraderingen av fastigheten till Novo Nordisk, vars nya hyresnivå gäller från första kvartalet 2026. Under februari flyttar Per Aarsleff in på Ejby Industrivej i Glostrup och Arm har nyligen flyttat in på Vätet 1 i Lund. Sistnämnda projekt är det första i Sverige att certifieras enligt SGBC:s nya manual Miljöbyggnad 4.0 Ombyggnad, dessutom med det högsta betyget Guld.

Allt detta speglar att Wihlborgs aldrig investerat så mycket i projektutveckling som under 2025, totalt 2 738 Mkr. Under de senaste fyra åren har den generella ekonomiska utvecklingen i Sverige varit svag, samtidigt som vi har ökat våra årliga investeringar från 1,5 till 2,7 miljarder kr. På så vis bygger vi företaget och regionen för kommande år då en starkare tillväxt förutspås.

”Under de senaste fyra åren har den generella ekonomiska utvecklingen i Sverige varit svag, samtidigt som vi har ökat våra årliga investeringar från 1,5 till 2,7 miljarder kr.”

Trots stora investeringar och trots att vi i våras gjorde Wihlborgs största förvärv någonsin har vi en stabil balansräkning. Soliditeten uppgår till 36,9 procent och belåningsgraden till 51,6 procent. Vår goda intjäning gör att räntetäckningsgraden stigit till 2,9 gånger. Det långsiktiga substansvärdet (EPRA NRV) har under året stigit med 10 procent justerat för utbetald utdelning.

Mot bakgrund av en stigande intjäning och en stabil balansräkning föreslår styrelsen en höjd utdelning till 3,30 kr per aktie.

Starka relationer och trygg tillväxt

Vår affär bygger ytterst på människor, på engagerade medarbetare och på långsiktiga relationer med våra hyresgäster. De senaste kundundersökningarna i Sverige och Danmark (se s. 15) visar fortsatt hög nöjdhet och lojalitet, och tydliggör att det är det dagliga mötet med våra medarbetare som har störst betydelse för resultatet. Genom att kombinera detta med flexibla och hållbara lösningar skapar vi förutsättningar för att våra hyresgäster ska kunna stanna och växa hos oss. Jag är stolt över våra medarbetares engagemang och professionalism. Det är deras arbete som gör skillnad varje dag och som lägger grunden för Wihlborgs fortsatta tillväxt.

Vi på Wihlborgs, och många med oss, hade förhoppningar om draghjälp från en starkare konjunktur under 2025. Trots att dessa förhoppningar inte infriades kunde vi under året fortsätta investera, förvärva och hyra ut och därigenom skapa tillväxt i värde och kassaflöde. Vi ser fortsatt ljus på framtiden och oavsett konjunkturläget under 2026 bygger vi Wihlborgs för fortsatt tillväxt.

Ulrika Hallengren, vd

Marknadskommentar

Den globala ekonomin präglas fortsatt av osäkerhet och geopolitisk oro. Samtidigt står Sverige relativt stabilt med sunda statsfinanser och tydliga tecken på en gradvis konjunktur-återhämtning enligt nyligen publicerade ekonomiska prognoser av EU-kommissionen och OECD, där BNP-tillväxt spås till 2,6 % respektive 2,3 % för 2026 och 2027.

Konjunkturen i Skåne visar tecken på en försiktig vändning efter en mild och utdragen lågkonjunktur ("Skånsk Konjunktur", Øresundsinstitutet). Malmö och Lund driver återhämtningen när det gäller bostadsbyggande, befolknings- och sysselsättningstillväxt. I Helsingborg är återhämtningen ännu inte tydlig, men flera indikatorer tyder på att botten är passerad, bland annat har arbetslösheten sjunkit med 0,3%-enheter jämfört med för ett år sedan. I Lund visar näringslivet positiva signaler främst drivet av försvarsindustrin och Saabs nyetablering.

Vid Riksbankens senaste penningpolitiska möte bedömdes inflationen fortsatt utvecklas i linje med inflationsmålet vilket resulterade i en oförändrad styrränta på 1,75%.

Hyres- och fastighetsmarknad

Enligt SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det fjärde kvartalet 2025 har tophyran stigit med 50 kr/m² jämfört med det tredje kvartalet och uppgår nu till 3 500 kr/m² i Malmö. Avkastningskravet i bästa läge är 5,0 %. I Storköpenhamnsområdet väst redovisar Colliers oförändrad hyra och direktavkastningskrav för kontor på 1 250 DKK/m² respektive 5,75% för det fjärde kvartalet 2025.

Den svenska fastighetsmarknaden omsatte 172 miljarder kr under 2025 vilket innebär en ökning med 28 % jämfört med 2024 (Colliers). Aktiviteten inom lager- och logistiksegmentet i Öresundsregionen har varit stark under kvartalet, med bland annat Train Alliances förvärv av en varvsanläggning med mark i Landskrona hamn för 485 Mkr, Emilshus förvärv av 14 fastigheter (varav 9 i Malmö) för 379 mkr och SLP:s förvärv av 4 logistikfastigheter från DSV för 1,1 mdkr (16 700 kr/m²). Därtill har Nivika återinträtt på Helsingborgsmarknaden genom köpet av Bergatrollet 3 för 82,5 mkr (21 400 kr/m²). I Helsingborgs hamnområde har Nordsten Development förvärvat Floras nerlagda mejerifabrik. Pris för fastigheten Zenit 2 uppgick till 70 mkr motsvarande 1 150 kr/m² markareal för den 61 000 m² stora tomten.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen till 54 miljarder DKK, en ökning med 28 % jämfört med 2024 (Colliers). I Köpenhamn har PensionDanmark varit aktiva under kvartalet och förvärvat två kontorsbyggnader av Skanska i Ørestad för 1,0 miljard dkk (38 500 dkk/m²). Byggnaderna på 26 000 m² är relativt nyuppförda (2018 respektive 2022) och är uthyrda till Sweco, Norlys och Hotell Ibis. I Valby har PensionDanmark förvärvat Gammel Køge Landevej 39-43 och 45, omfattande 30 000 m² som är fullt uthyrda till Köpenhamns kommun. I Nordhavn har Danica förvärvat en nyuppförd och fullt uthyrd kontorsfastighet för 440 mdkk (53 500 dkk/m²) från Urban Partners.



Intäkter, kostnader och resultat

Januari-december 2025

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 4 354 Mkr (4 174) vilket motsvarar en ökning med 4 procent. 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 474 Mkr (431). En sammanställning av förändringen av hyresintäkterna jämfört med föregående år framgår av nedanstående tabell.

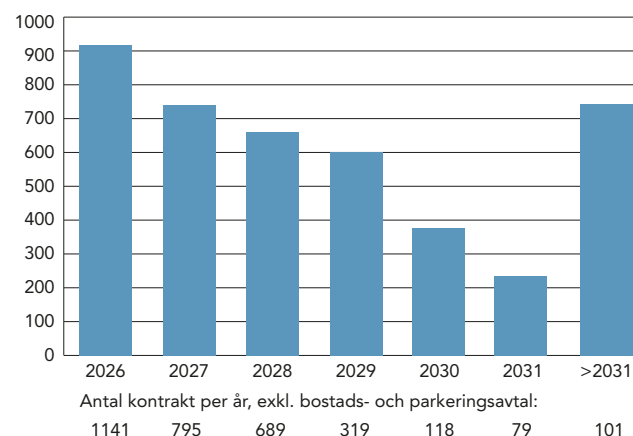
Hyresintäkter januari-december 2024	4 174
Index	41
Förvärv	132
Valutaeffekt	-33
Tilläggsdebiteringar	37
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m	3
Hyresintäkter januari-december 2025	4 354

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

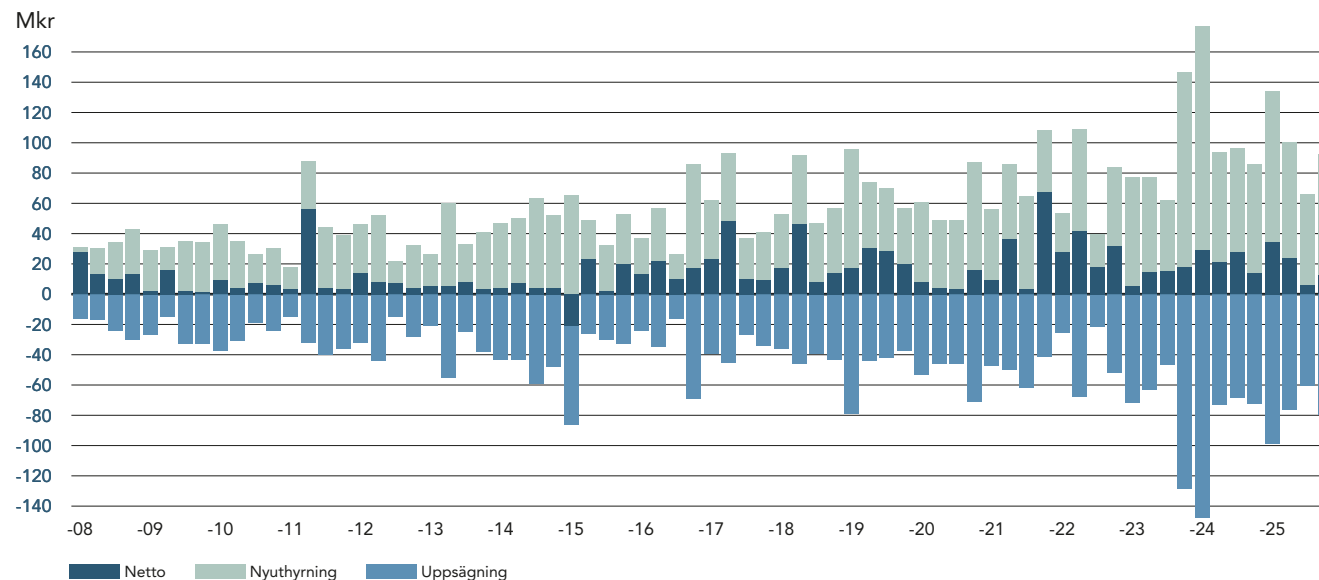
Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 399 Mkr (453). Periodens uppsägningar har uppgått till 322 Mkr (362). Detta innebär en nettouthyrning om 77 Mkr (91).

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 december 2025

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Nettouthyrning, kvartalsvis



Tio största hyresgästerna 31 december 2025

20 %

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 69 Mkr till 1 247 Mkr (1 178). Fastighetsskatten har ökat med 28 Mkr under perioden vilket främst beror på nya taxeringsvärden från den allmänna fastighetstaxeringen i Sverige för 2025. Resterande ökning av fastighetskostnaderna är till största delen hänförligt till förvärvade och nybyggda fastigheter. Bland driftskostnaderna har elkostnaderna minskat medan kostnaderna för värme och vatten har ökat. Hyresförlusterna uppgick till 9 Mkr (8). I kvartalshistoriken på sidan 21 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 3 107 Mkr (2 996) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (72). Valutakurseffekter har påverkat med -21 Mkr (-3).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 87 Mkr (94).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -1 068 Mkr (-1 129), varav ränteintäkterna uppgick till 22 Mkr (29). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 1 090 Mkr (1 158). Tomträttsavgälder uppgick till 4 Mkr (4). Under perioden var nettoflödet hänförliga till räntederivaten positiva med 12 Mkr (261). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,29 procent (3,45).

Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 90 Mkr (12) varav 68 Mkr är hänförliga till värdeförändringar på fastigheter. Förvaltningsresultatet uppgick till 2 038 (1 781).

Resultat före skatt

Resultat före skatt, d.v.s. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 2 898 Mkr (2 230). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 859 Mkr (585). Förändrade marknadsräntor har inneburit värdeförändringar på derivat om 1 Mkr (-136), varav 17 Mkr (-125) är hänförliga till räntederivat och -16 Mkr (-11) till andra finansiella poster.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 2 220 Mkr (1 706). Den totala skatten uppgick till -678 Mkr (-524), varav aktuell skatt -44 Mkr (-50) och uppskjuten skatt -634 Mkr (-474).



Efter många år med Saab som hyresgäst omformas nu Skrovet 6 i Dockan i Malmö till "Werket", med en välkomnande bottenvåning och moderna miljöer för nya verksamheter. Redan innan Saab lämnat tecknades avtal med Cloetta, som flyttar sitt största skandinaviska kontor till fastigheten, och med Media Evolution, som expanderar från andra sidan gatan. Tillsammans med Malmös inkubator Minc ska Media Evolution skapa ett nytt nav för entreprenörskap och hållbar tillväxt. Allt sammantaget påverkas hela kvarteret positivt med ett ökat flöde av människor och aktiviteter.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 31 december 2025

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2025. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2026.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2026, 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 31 december 2025 av 316 fastigheter (307) med en uthyrbar yta om 2 429 000 m² (2 325 000). 7 av fastigheterna (6) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 64 414 Mkr (59 168), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 4 990 Mkr (4 646) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 4 405 Mkr (4 157). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, med 2,0 procent i lika bestånd medan kontrakterade hyresintäkter ökade med 0,8 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 80 procent respektive 17 procent av totalt hyresvärde.

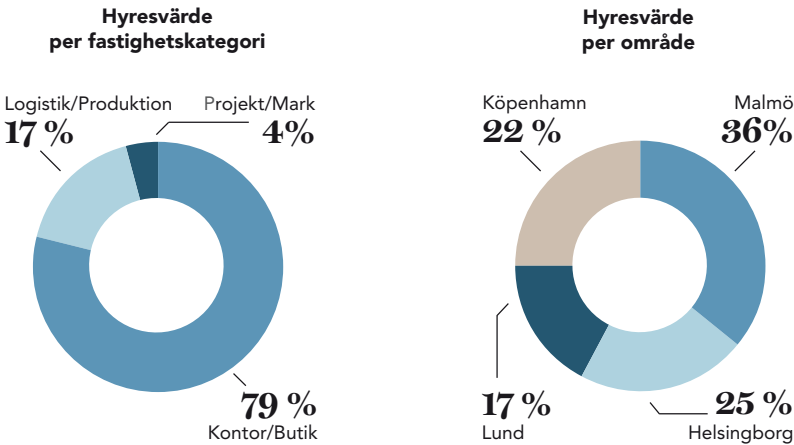
Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 3 304 Mkr (3 140) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 59 581 Mkr (55 822) innebär en aktuell direktavkastning om 5,5 procent (5,6). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,4 procent (5,5) för kontor/butik och 6,2 procent (6,5) för logistik/produktion.

Hyresutveckling

Hyresutveckling hela beståndet			
	2026-01-01, Mkr	2025-01-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	4 990	4 646	+7,4
Hyresintäkter	4 405	4 157	+6,0

Hyresutveckling lika bestånd*			
	2026-01-01, Mkr	2025-01-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 654	3 581	+2,0
Hyresintäkter	3 258	3 232	+0,8

*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	54	474	19 750	1 451	3 065	91	1 325	991	75	1 041	5,3
Logistik/Produktion	32	173	2 772	237	1 370	94	224	171	76	182	6,6
Projekt/Mark	13	47	2 686	117	2 515	-	23	-1	-	3	-
Malmö Totalt	99	693	25 208	1 806	2 604	87	1 571	1 161	74	1 225	4,9
Helsingborg											
Kontor/Butik	39	304	9 881	785	2 577	90	708	552	78	573	5,8
Logistik/Produktion	60	424	4 863	478	1 126	83	399	284	71	304	6,3
Projekt/Mark	8	-	69	0	-	-	0	0	-	0	-
Helsingborg Totalt	107	729	14 813	1 263	1 733	88	1 107	835	76	877	5,9
Lund											
Kontor/Butik	27	250	9 446	782	3 134	90	702	499	71	539	5,7
Logistik/Produktion	6	37	603	47	1 263	91	43	32	75	35	5,8
Projekt/Mark	14	-	1 005	0	0	-	0	0	-	0	-
Lund Totalt	47	287	11 053	830	2 893	90	746	531	71	574	5,2
Köpenhamn											
Kontor/Butik	51	589	11 324	950	1 612	91	865	542	63	579	5,1
Logistik/Produktion	9	61	943	71	1 167	96	68	50	73	52	5,5
Projekt/Mark	3	69	1 073	70	1 013	-	49	28	-	29	-
Köpenhamn Totalt	63	720	13 340	1 092	1 517	90	982	620	63	660	4,9
Totalt Wihlborgs	316	2 429	64 414	4 990	2 055	88	4 405	3 148	71	3 336	5,2
Totalt exkl Projekt/Mark	278	2 313	59 581	4 802	2 076	90	4 333	3 121	72	3 304	5,5

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⁾	391 455	40 649	191 015	51 050	19 085	693 254	28
Helsingborg ²⁾	221 472	75 060	348 967	44 392	38 810	728 701	30
Lund ³⁾	216 500	12 923	42 311	5 554	9 575	286 864	12
Köpenhamn ⁴⁾	513 221	6 577	135 914	23 947	40 158	719 817	30
Totalt	1 342 648	135 209	718 207	124 943	107 628	2 428 635	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 31 december 2025 har samtliga fastigheter värderats externt. Värderingen har inneburit en värdeförändring om 859 Mkr (585). Sedan föregående årsskifte har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans och driftskostnadsutveckling varit i huvudsak oförändrade. Tillämpade avkastningskrav har höjts något för kontorsfastigheter i Sverige och sänkts något för logistik-/produktionsfastigheter. 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.

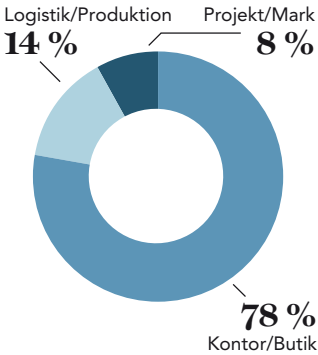
Per den 31 december 2025 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 64 414 Mkr (59 168).

Förändring av fastigheternas redovisade värde	
Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2025	59 168
Investeringar	2 738
Förvärv	2 604
Avyttringar	-156
Värdeförändring	859
Valutaomräkningar	-799
Redovisat värde 31 december 2025	64 414

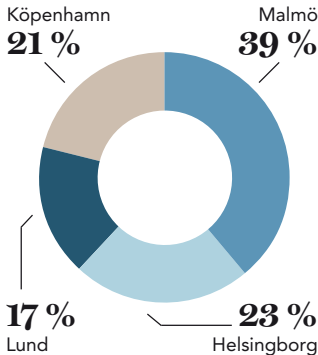


I det fjärde kvartalet tecknade både utvecklings- och produktionsbolaget BrandEye och Nowaste Logistics avtal om 1 200 respektive 6 200 kvadratmeter i Plåtförädlingen 11 i Hamncity i södra Helsingborg. Hamncity är ett logistik- och industriområde med närhet till dagens containerhamn, E4/E6 och kollektivtrafik med fastigheter anpassade för moderna verksamheter. Den pågående stadsutvecklingen i södra Helsingborg, med en ny containerhamn i fokus, kommer att förstärka områdets attraktivitet även på längre sikt.

Redovisat värde per fastighetskategori



Redovisat värde per område





I november firades byggstarten av Malmö universitets nya byggnad Amphitrite 1 på centrala Universitetsholmen. Byggnaden omfattar drygt 20 000 kvadratmeter och kommer stå klar i slutet av 2027. Ceremonin vid firandet inspirerades av fasadens återbrukade material bestående av tegel och delar av terrazzotrappor och kalkstensgolv från den tidigare kårbyggnaden. På så sätt knyter fasaden an till platsens industriella historia och blickar samtidigt framåt mot framtidens kreativa lärandemiljö. På bilden syns Joubyn Rafiee, vice ordförande i Odontologiska Studentkåren Malmö, Damilare Latinwo, vice ordförande i Studentkåren Malmö, Katrin Stjernfeldt Jammeh, kommunstyrelsens ordförande i Malmö, Mia Rönnmar, rektor vid Malmö universitet, Cecilia Eneberg, arbetschef på Veidekke, och Ulrika Hallengren, vd på Wihlborgs.



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 2 738 Mkr (2 204). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 4 733 Mkr, varav 2 589 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 263 Mkr (412) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 276 Mkr (454) uppgick vid periodens utgång till 2 903 Mkr (3 335).

Pågående projekt >50 Mkr, urval 31 december 2025							
Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2025-12-31, Mkr
Börshuset 1	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2026	6 000	95	289*	261
Christianusvej 11	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q1 2026	11 600	100	390	363
Ejby Industrivej 41	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q1 2026	24 000	100	231	181
Giroströget 1	Kontor/Butik	Köpenhamn	Q1 2026	62 000	100	423	131
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2026	16 600	40	884	705
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q2 2026	10 100	70	448	283
Tomaten 1	Logistik/Produktion	Lund	Q2 2026	3 600	100	79	29
Surkålen 1	Logistik/Produktion	Lund	Q2 2026	14 500	100	260	138
Skrovet 6	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2027	11 000	50	149*	2
Kranen 7	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2027	2 900	100	136	12
Amphitrite 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2027	20 000	100	1 130	135

*Exklusive mark



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 bostadsbyggrätter avyttrats på en del av fastigheten Lautrupvang 3 i Ballerup.

Under det tredje kvartalet har projektfastigheten Surkålen 1 i Lund förvärvats och en mindre del av fastigheten Giroströget 1 i Höje-Taastrup avyttrats.

Den 1 oktober frånträdde Planteringen 1:8 samt Planteringen 1:9 i Helsingborg och den 3 november tillträdde industrifastigheten Snårskogen 2 i Helsingborg.



Sjömannen 1-2, Malmö

Förteckning över fastighetstransaktioner januari–december 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	-		
3	Surkålen 1 (tid. Stora Råby 32:22)	Lund	Projekt & Mark	-		
4	Snårskogen 2	Helsingborg	Logistik/Produktion	2 793		
Förvärv totalt 2025				54 132	2 604	96

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	-		
4	Planteringen 1:8	Helsingborg	Logistik/Produktion	1 852		
4	Planteringen 1:9	Helsingborg	Logistik/Produktion	6 196		
Försäljningar totalt 2025				8 048	156	1

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.



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 skulle understiga 85 kWh/m² Atemp, år, uppnåddes redan i slutet av 2024. Till år 2030 strävar verksamheten efter att energiintensiteten ska understiga 75 kWh/m² Atemp, år.

För att säkerställa en effektiv energianvändning pågår kontinuerlig driftoptimering i fastigheterna och investeringar i energieffektiviseringsåtgärder. Under året har flera energieffektiviseringsprojekt genomförts. På Syret 3 i Lund har energianvändningen halverats genom installation av Wihlborgs värme- och kylåtervinningskoncept i kombination med ny styrutrustning. På Cyllnaren 2 i Helsingborg har en energibesparing om 27 % uppnåtts efter implementering av ett nytt styrsystem, injustering av anläggningen samt installation av en ny kylmaskin. På Kranen 8 i Malmö har energianvändningen minskat med 10 % efter installationen av en solcellsanläggning på 154 kWp och införandet av förbättrad energimätning.

Årets energiintensitet har minskat och uppgår till 76 kWh/m² (80). Kvartalets intensitet uppgår till 23,8 kWh/m² (26,1).

Wihlborgs investerar i solcellsanläggningar och i slutet av perioden var total installerad effekt 8,8 MWp (7,5). Anläggningarna har under året genererat drygt 6 300 MWh, motsvarande 14 procent av Wihlborgs totala behov av fastighetsel.

Koldioxidutsläpp

Wihlborgs har uppnått sin målsättning till år 2025 att utsläppen inom Scope 1 och 2 ska understiga 1 kg CO₂e/m² LOA. CO₂-intensiteten vid årets slut uppgick till 0,9 kg CO₂e/m² (1,0). Kvartalets utsläpp uppgick till 0,2 kg CO₂e/m² (0,3). Minskningen beror främst på reducerad energianvändning samt lägre utsläpp från flera av energileverantörerna. Även minskad användning av naturgas i det danska beståndet bidrar till reducerade utsläpp.

För att minska koldioxidutsläpp vid köldmedialäckage bortkonverterar Wihlborgs kontinuerligt konventionell köldmedia till alternativ med lägre klimatpåverkan vid eventuella läckage. Under året har köldmedia motsvarande 180 ton CO₂e (386) bortkonverterats.

För att minska 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 redan år 2024. Vid utgången av 2025 var 94 procent av den svenska kontorsytan certifierad.

I den svenska portföljen certifierades fyra ny- och tillbyggnader enligt Miljöbyggnad och tre befintliga fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift under året.

I den danska verksamheten har certifieringsarbetet initierats och drivits intensivt under året. I det beståndet certifierades fem (0) fastigheter, vilket motsvarar 13 procent (0) av ytan i det beståndet. Ytterligare 29 fastigheter, motsvarande cirka 80 procent av den danska fastighetsytan, var vid årsskiftet inskickade för certifiering och godkännande.

Leverantörsutvärderingar

För att säkerställa att det arbete som leverantörer utför åt Wihlborgs är i linje med Wihlborgs hållbarhetsambitioner ställs ESG-relaterade krav. De leverantörer som bolaget har ramavtal med och därmed anlitas frekvent, samt de som tillhör branscher som kan anses involvera större risker, utvärderas. Vid slutet av 2025 uppgick andelen leverantörer som är godkända på samtliga krav till 88 procent (i Sverige 98 procent). Genom dialog och samverkan med övriga leverantörer strävar Wihlborgs efter att höja andelen ytterligare.

Utfall hållbarhetsmål

	Mått	Mål (per dec 2025)	2025 okt-dec, 3 mån	2024 okt-dec, 3 mån	2025 jan-dec, 12 mån	2024 jan-dec, 12 mån
Hållbarhetscertifieringar¹	% lokalarea, kontor	> 90	94	90	94	90
Energianvändning²	kWh/m² Atemp	< 85/år	23,8	26,1	76,0	80,0
CO₂ utsläpp (scope 1 & 2)	kg CO₂e/m² LOA	< 1,0/år	0,15	0,33	0,90	1,02
- Varav Sverige	kg CO₂e/m² LOA		0,04	0,00	0,29	0,24
Utvärdering leverantörer³	% godkända	100	88	87	88	87
Kunders rekommendationsvilja¹	% kunder	> 75	82⁴	84	82⁴	84
Sponsring med samhällsinriktning¹	% sponsring	> 50	54	56	54	56
Förtroendeindex	% medarbetare	> 85	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

4) Utfall ej jämförbart med föregående period p.g.a. ny mätmetod. År 2025 avser Kunders lojalitetsvärde.

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.

Kunddrivet kvalitetsarbete

Wihlborgs bedriver ett strukturerat och kunddrivet kvalitetsarbete med kontinuerlig dialog med hyresgästerna kring upplevelsen av lokaler och service. Dialogerna omfattar bland annat utveckling av fastigheterna ur ett miljö-, klimat- och säkerhetsperspektiv samt hur attraktiva, flexibla och hälsofrämjande arbetsmiljöer kan skapas över tid.

Genom att erbjuda flexibla lokaler som kan anpassas i takt med hyresgästernas förändrade behov skapas förutsättningar för långsiktiga kundrelationer och möjliggör tillväxt inom samma fastighet. Detta bidrar samtidigt till ett effektivare resursutnyttjande och ett lägre klimatavtryck, då behovet av flyttar och nybyggnation minskar.

De årliga kundundersökningarna visar att den dagliga kontakten med Wihlborgs medarbetare är den enskilt viktigaste drivkraften bakom kundnöjdheten. Medarbetarna uppfattas som kunniga, tillgängliga och serviceinriktade, med ett personligt bemötande. Även den digitala och smidiga felanmälningsrutinen lyfts fram som särskilt uppskattad. Områden där kunderna ser förbättringspotential är främst kopplade till inomhusklimat, vilket också är ett prioriterat utvecklingsområde inom organisationen.

I hållbarhetsrelaterade frågor efterfrågar hyresgästerna framför allt fokus på trygga och säkra fastigheter, energianvändning samt hälsosamma och smarta arbetsplatser. Dessa områden är centrala i Wihlborgs långsiktiga hållbarhetsarbete och integreras i såväl förvaltning som fastighetsutveckling.

Under perioden har kundundersökningar genomförts i både Sverige och Danmark. Resultaten visar fortsatt hög kundnöjdhet och lojalitet:

- Sverige: Kundnöjdhet 79, och lojalitetsvärde 82* (NKI 2025)
- Danmark: Löpande mätningar visar 89% kundnöjdhet och 86% rekommendationsvilja. Bland nya hyresgäster uppgår kundnöjdheten till 77% och rekommendationsviljan till 74%.

* lojalitetsvärde avser viljan att rekommendera, tala gott om samt hyra av igen.



Sveriges första projekt att certifieras enligt Miljöbyggnad 4.0 Ombyggnad

Wihlborgs är först ut med att certifiera ett ombyggnadsprojekt enligt den nya manualen Miljöbyggnad 4.0 Ombyggnad. Projektet på Vätet 1 i Lund, till chipdesignbolaget Arm, är dessutom det första att uppnå högsta betyg, Guld, enligt det nya systemet.

Projektet omfattar både ombyggnation och en tillbyggnad. Miljöbyggnad 4.0 Ombyggnad baseras på 15 indikatorer, varav projektet uppnår högsta betyg inom 10. Enligt SGBC:s tolkning uppfyller projektet 17 av 18 kriterier i EU:s taxonomi.

I projektet har flera klimatdrivande åtgärder genomförts med fokus på resurseffektivitet och minskad klimatpåverkan. Bland annat har en alternativ metod använts vid hantering av befintliga golv. I stället för traditionell rivning och ny gjutning har golven rivits varsamt för att bevara underlaget. Metoden har inneburit längre genomförandetid och högre initiala kostnader, men har samtidigt resulterat i en betydande minskning av CO₂-utsläpp. Åtgärden innebär undvikande av utsläpp och ligger i linje med Wihlborgs strävan att minska klimatpåverkan i såväl ombyggnads- som nyproduktionsprojekt.



Utbyggnad av laddinfrastruktur för tung trafik i Sunnanå

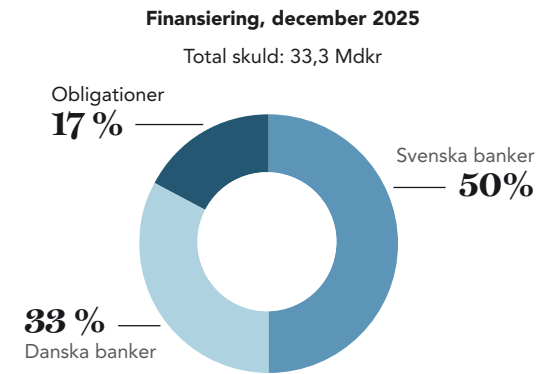
Som en del av Wihlborgs arbete för hållbar mobilitet och minskad klimatpåverkan möjliggörs initiativ som stödjer övergången till eldrivna transporter. På en av Wihlborgs fastigheter i Sunnanå har en hyresgäst under kvartalet färdigställt och driftsatt fyra laddare för tunga fordon. Laddarna är semi-publika, vilket innebär att samtliga aktörer med tillträde till fastigheten – både interna och externa transportörer – kan ladda sina fordon. Wihlborgs har möjliggjort installationen genom att projektleda samt tillhandahålla infrastruktur och utrymme på fastigheten.

Varje uttag kan leverera upp till 400 kW och den maximala effekten på laddarna uppgår till 1 200 kW. Eftersom fastighetens installerade effekt överstiger den sammanlagda maximala effekten på laddarna finns kapacitet för framtida utbyggnad.

Laddarna togs i drift den 1 oktober och kommer att tas i bruk i takt med att verksamheten startar och eldrivna lastbilar fasas in.

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december 2025 till 24 311 Mkr (23 156) efter det att utdelning om 984 Mkr utbetalats under det andra kvartalet. Soliditeten uppgick till 36,9 procent (38,1).



Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 31 december uppgick till 33 250 Mkr (30 091) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,29 procent (3,45).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 33,3 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 51,6 procent (50,9) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 31 december 2025 till 2,7 år (2,6). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 4,7 år (5,5). 17 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden.

Ränte- och låneförfallstruktur 31 december 2025				
Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2026	14 563	3,24	2 457	2 457
2027	3 374	3,30	9 242	8 748
2028	3 121	3,51	13 239	11 261
2029	3 369	3,23	3 092	2 661
2030	3 369	3,29	678	678
>2030	5 453	3,12	7 444	7 444
Totalt	33 250	3,25	36 153	33 250

*) 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.

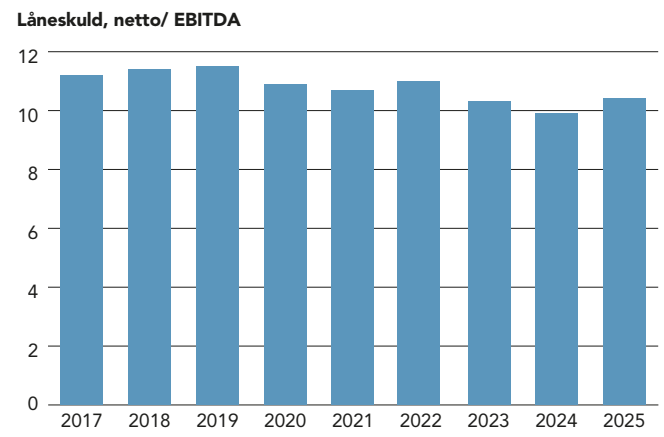
Räntederivatportfölj 31 december 2025		
Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2026	2 102	1,53
2027	2 721	2,37
2028	3 121	2,46
2029	3 369	2,19
2030	3 369	2,24
>2030	3 869	2,54
Totalt	18 551	2,27

Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett i princip oförändrat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till 42 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 10,4 gånger (9,9).



Sunnanå 12:54 på Stora Bernstorp i Malmö har certifierats enligt den senaste versionen av Miljöbyggnad 4 nivå Guld, med 49 procents marginal sett till kg CO₂ekv/m².

Övrigt

Medarbetare

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

Av heltidstjänsterna finns 89 (85) tjänster i Malmö, 34 (33) i Helsingborg, 31 (31) i Lund och 71 (79) i Köpenhamn. Medelåldern är 45 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 79 Mkr (49), 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.

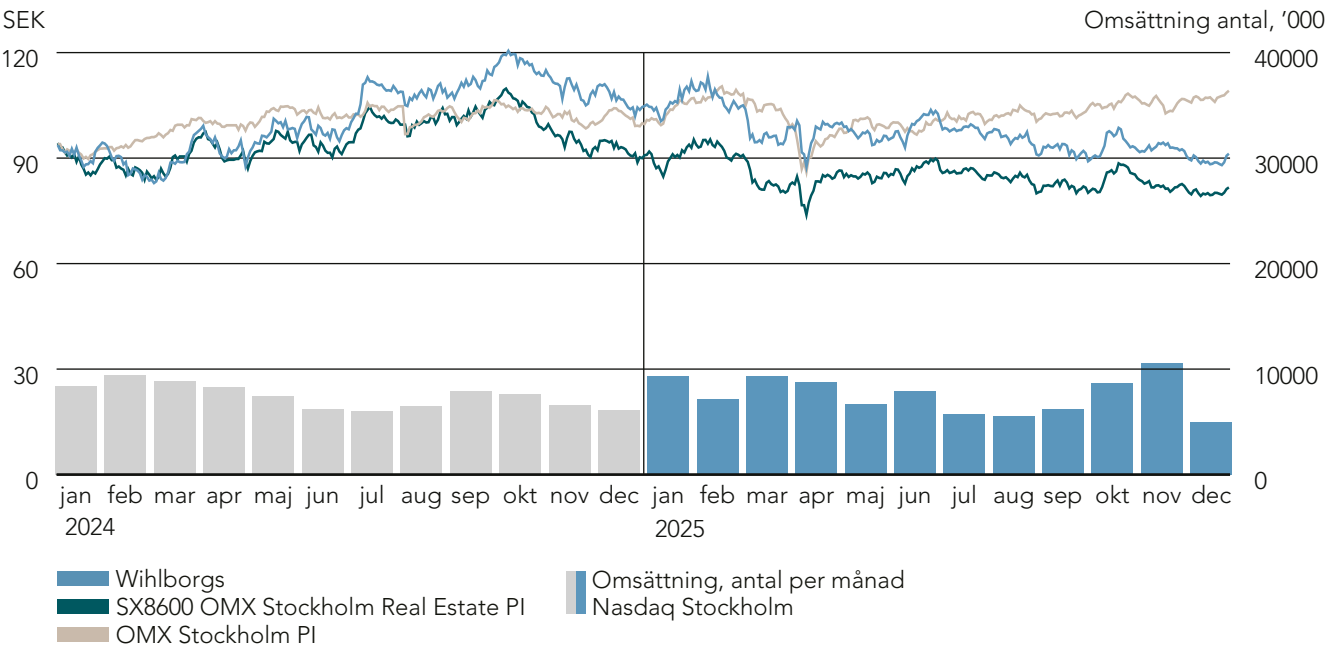
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 33 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 32 000.

Största ägarna i Wihlborgs 31 december 2025

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 077	11,1
Swedbank Robur fonder	18 466	6,0
SEB Investment Management	17 475	5,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	14 691	4,8
Handelsbanken fonder	8 349	2,7
Fjärde AP-fonden	6 010	2,0
Nordea fonder	4 548	1,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 405	1,4
Lannebo fonder	4 220	1,4
AMF fonder	3 374	1,1
Övriga ägare registrerade i Sverige	91 698	29,8
Övriga ägare registrerade utomlands	100 115	32,6
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0

Kursutveckling

2024-01-01 – 2025-12-31



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Förslag till årsstämman

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 3,30 kr (3,20) per aktie, vilket motsvarar 1 015 Mkr. Förslaget innebär en höjning med 3 procent mot föregående år,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier, samt
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

Årsstämman kommer att hållas den 22 april 2026.

Malmö den 10 februari 2026

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Ulrika Hallengren, vd

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

Finansiella rapporter

Resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Hyesintäkter	1 111	1 059	4 354	4 174
Driftskostnader	-169	-156	-616	-596
Reparation och underhåll	-47	-35	-145	-137
Fastighetsskatt	-71	-70	-304	-276
Fastighetsadministration	-51	-46	-182	-169
Summa fastighetskostnader	-338	-307	-1 247	-1 178
Driftsöverskott	773	752	3 107	2 996
Central administration	-22	-26	-87	-94
Ränteintäkter	6	7	22	29
Räntekostnader	-273	-284	-1 090	-1 158
Tomträttsavgälder	-1	-1	-4	-4
Resultatandel i joint ventures	73	4	90	12
Förvaltningsresultat	556	452	2 038	1 781
Värdeförändring fastigheter	444	514	859	585
Värdeförändring derivat	88	125	1	-136
Resultat före skatt	1 088	1 091	2 898	2 230
Aktuell skatt	2	-17	-44	-50
Uppskjuten skatt	-240	-214	-634	-474
Periodens resultat ¹⁾	850	860	2 220	1 706
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²⁾				
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-130	84	-342	174
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	108	-83	305	-173
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	-15	13	-44	26
Summa övrigt totalresultat för perioden/året	-37	14	-82	27
Summa totalresultat för perioden/året ¹⁾	813	874	2 138	1 733
Resultat per aktie ²⁾	2,76	2,80	7,22	5,55
Antal aktier vid periodens slut, tusentals	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusentals	307 427	307 427	307 427	307 427

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

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

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag		
Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	64 414	59 168
Nyttjanderättstillgångar	161	137
Övriga anläggningstillgångar	564	469
Derivat	196	252
Kortfristiga fordringar	299	313
Likvida medel	263	412
Summa tillgångar	65 897	60 751
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	24 311	23 156
Uppskjuten skatteskuld	6 276	5 637
Låneskulder	33 250	30 091
Leasingskuld	161	137
Derivat	154	228
Övriga långfristiga skulder	80	65
Övriga kortfristiga skulder	1 665	1 437
Summa eget kapital och skulder	65 897	60 751
Förändringar i eget kapital för koncernen		
Mkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Totalt eget kapital vid periodens början	23 156	22 391
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Belopp vid periodens början	23 156	22 391
Lämnad utdelning*	-984	-968
Periodens resultat	2 220	1 706
Övrigt totalresultat	-82	27
Totalt eget kapital vid periodens slut	24 311	23 156

*Samtliga aktier är stamaktier

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag				
Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Löpande verksamheten				
Driftsöverskott	773	752	3 107	2 996
Central administration	-22	-26	-87	-94
Ej kassaflödespåverkande poster	1	-2	7	5
Erhållen ränta	10	12	22	28
Betald ränta	-241	-323	-1 052	-1 220
Betald inkomstskatt	4	8	-43	-37
Förändring rörelsefordringar	-12	-72	10	-87
Förändring rörelseskulder	-24	107	217	26
Kassaflöde löpande verksamheten	489	456	2 181	1 617
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-27	0	-2 604	-201
Investeringar i befintliga fastigheter	-827	-666	-2 738	-2 204
Avyttring av fastigheter	42	112	156	113
Förändring övriga anläggningstillgångar	5	-15	-10	-28
Kassaflöde investeringsverksamheten	-807	-569	-5 196	-2 320
Finansieringsverksamheten				
Lämnad utdelning	0	0	-984	-968
Nya lån	754	2 393	14 693	14 293
Amortering lån	-435	-2 134	-10 855	-12 558
Förändring andra långfristiga skulder	2	-1	12	-1
Kassaflöde finansieringsverksamheten	321	258	2 866	766
Periodens kassaflöde	3	145	-149	63
Likvida medel vid periodens början	260	266	412	346
Valutaeffekt likvida medel	0	1	0	3
Likvida medel vid periodens slut	263	412	263	412

Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen								
Mkr	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Hyresintäkter	1 111	1 101	1 097	1 045	1 059	1 043	1 032	1 040
Driftskostnader	-169	-141	-136	-170	-156	-136	-125	-179
Reparation och underhåll	-47	-35	-30	-33	-35	-37	-31	-34
Fastighetsskatt	-71	-92	-74	-67	-70	-70	-68	-68
Fastighetsadministration	-51	-43	-44	-44	-46	-38	-44	-41
Driftsöverskott	773	790	813	731	752	762	764	718
Förvaltningsresultat	556	495	524	463	452	445	460	424
Periodens resultat	850	487	452	431	860	148	350	348
Överskottsgrad, %	69,6	71,8	74,1	70,0	71,0	73,1	74,0	69,0
Direktavkastning, %	5,0	5,2	5,4	5,0	5,2	5,3	5,4	5,1
Soliditet, %	36,9	36,2	35,8	38,8	38,1	37,6	37,6	38,8
Räntabilitet på eget kapital, %	14,3	8,5	8,0	7,4	15,1	2,7	6,3	6,2
Resultat per aktie, kr	2,76	1,58	1,47	1,40	2,80	0,48	1,14	1,13
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,81	1,61	1,70	1,51	1,47	1,45	1,50	1,38
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,59	2,22	1,63	1,65	1,48	1,57	1,07	1,14
EPRA NRV per aktie, kr	99,36	96,23	94,35	95,08	93,58	90,47	88,74	90,39
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	91,8	95,7	108,4	103,9	112,0	129,5	110,3	109,7
Redovisat fastighetsvärde	64 414	63 457	62 731	59 126	59 168	57 898	57 159	56 750
Eget kapital	24 311	23 498	23 014	23 521	23 156	22 282	22 128	22 770
Balansomslutning	65 897	64 913	64 333	60 663	60 751	59 240	58 824	58 631

Se definitioner av nyckeltal på sidan 26.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag		
Mkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Intäkter	249	241
Kostnader	-243	-232
Rörelseresultat	6	9
Finansiella intäkter	1 920	1 559
Finansiella kostnader	-973	-1 272
Resultat efter finansiella poster	953	296
Bokslutsdispositioner	-215	154
Skatt	-31	38
Periodens resultat	707	488

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag		
Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	10 757	10 700
Fordringar hos koncernföretag	23 182	19 816
Derivat	196	252
Övriga tillgångar	302	325
Kassa och bank	142	332
Summa tillgångar	34 579	31 425
Eget kapital	5 960	6 236
Skulder till kreditinstitut	25 702	22 937
Derivat	154	228
Skulder till koncernföretag	2 607	1 917
Övriga skulder	156	107
Summa eget kapital och skulder	34 579	31 425

Segmentsrapportering för koncernen januari-december										
Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter, exkl tillägg	1 393	1 352	979	901	648	610	860	879	3 880	3 743
Serviceintäkter	147	126	82	79	85	84	160	142	474	431
Hysesintäkter	1 540	1 478	1 061	980	733	695	1 020	1 022	4 354	4 174
Fastighetskostnader	-394	-355	-266	-255	-217	-202	-370	-366	-1 247	-1 178
Driftsöverskott	1 146	1 123	795	725	515	493	650	655	3 107	2 996
Tomträttsavgäld	0	0	-4	-4	0	0	0	0	-4	-4
Värdeförändring fastigheter	-73	254	382	-93	198	305	352	120	859	585
Summa	1 073	1 377	1 173	628	713	797	1 003	775	3 962	3 577
<i>Poster ej fördelade per segment</i>										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-87	-94
Räntenetto exkl tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 068	-1 129
Resultatandel i andra bolag	-	-	-	-	-	-	-	-	90	12
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-136
Resultat före skatt									2 898	2 230
Marknadsvärde fastigheter	25 208	23 468	14 813	12 945	11 053	9 715	13 340	13 040	64 414	59 168

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-dec 2025	jan-dec 2024
Finansiella		
Räntabilitet på eget kapital, %	9,4	7,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	7,2	6,8
Soliditet, %	36,9	38,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	51,6	50,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr	7,22	5,55
Resultat före skatt per aktie, kr	9,43	7,25
P/E-tal I, ggr	12,6	18,9
P/E-tal II, ggr	15,5	19,6
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	7,09	5,26
Börskurs per aktie, kr	91,25	104,80
Föreslagen utdelning per aktie, kr	3,30	3,20
Aktiens direktavkastning, %	3,6	3,1
Aktiens totalavkastning, %	-9,9	14,5
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427



Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	316	307
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	64 414	59 168
Estimerad direktavkastning, % - alla fastigheter	4,9	5,0
Estimerad direktavkastning, % - exkl projektfastigheter	5,2	5,3
Uthyrbar yta, kvm	2 428 634	2 325 309
Hysesvärde, kr per kvm	2 055	1 998
Driftsöverskott, kr per kvm	1 296	1 283
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	88	89
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfastigheter	90	91
Estimerad överskottsgrad, %	71	72
EPRA		
EPRA EPS, kr	5,89	5,34
EPRA NDV per aktie, kr	79,08	75,32
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	99,36	93,58
EPRA LTV (Konsoliderad belåningsgrad), %	53,3	52,2
EPRA NIY, %	5,2	5,3
EPRA topped-up-NIY, %	5,3	5,4
EPRA Vakansgrad, %	9,5	9,2
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %	0,8	-0,5
EPRA Capital Expenditure	5 342	2 405
Medarbetare		
Antal heltidstjänster vid periodens slut	225	228

Den andra etappen av Posthornet 1 i centrala Sockerbruksområdet i Lund är snart klar. I december tecknade Trafikverket ett sexårigt avtal om 1 700 kvadratmeter och blir därmed granne med Åklagarmyndigheten och HSB Skåne. På bottenvåningen öppnar Segers Mat restaurang och konditori med eget bageri för både kontorsarbetande och boende i området.

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	2025-12-31	2024-12-31
Räntabilitet på eget kapital		
Periodens resultat	2 220	1 706
Eget kapital, IB	23 156	22 391
Eget kapital, UB	24 311	23 156
Genomsnittligt eget kapital	23 734	22 774
Räntabilitet på eget kapital, %	9,4	7,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital		
Resultat före skatt	2 898	2 230
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	1 089	1 294
Summa	3 987	3 524
Balansomslutning, IB	60 751	57 372
Balansomslutning, UB	65 897	60 751
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-7 139	-6 676
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-8 021	-7 139
Genomsnittligt sysselsatt kapital	55 744	52 154
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	7,2	6,8
Soliditet		
Eget Kapital	24 311	23 156
Balansomslutning	65 897	60 751
Soliditet, %	36,9	38,1
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	2 038	1 781
Räntekostnader (inkl tomträttsavg.)	1 094	1 162
Summa	3 132	2 943
Räntekostnader	1 094	1 162
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,5

	2025-12-31	2024-12-31
Belåningsgrad fastigheter		
Låneskulder	33 250	30 091
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	64 414	59 168
Belåningsgrad fastigheter, %	51,6	50,9
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	33 411	30 228
Eget kapital	24 311	23 156
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3
Resultat per aktie		
Periodens resultat	2 220	1 706
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	7,22	5,55
Resultat före skatt per aktie		
Resultat före skatt	2 898	2 230
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	9,43	7,25
Aktiens direktavkastning		
Föreslagen utdelning,kr	3,30	3,20
Börskurs vid årets slut	91,25	104,80
Aktiens direktavkastning,%	3,6	3,1
Aktiens totalavkastning		
Börskurs vid årets början	104,80	94,25
Börskurs vid årets slut	91,25	104,80
Förändring aktiekurs under året, kr	-13,55	10,55
Lämnad utdelning under året,kr	3,20	3,15
Aktiens totalavkastning,%	-9,9	14,5
P/E-tal I		
Börskurs vid periodens slut	91,25	104,80
Resultat per aktie	7,22	5,55
P/E tal I, ggr	12,6	18,9
P/E-tal II		
Börskurs vid periodens slut	91,25	104,80
EPRA EPS, kr	5,89	5,34
P/E tal II, ggr	15,5	19,6

	2025-12-31	2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr		
Kassaflöde löpande verksamheten	2 181	1 617
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	7,09	5,26
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, exkl värdeförändring fastighet JV	1 970	1 781
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-1 344	-1 115
Skattepliktigt förvaltningsresultat	626	666
Aktuell skatt på dito	-160	-140
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 810	1 641
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
EPRA EPS, kr	5,89	5,34
EPRA NDV per aktie		
Eget kapital	24 311	23 156
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
EPRA NDV per aktie, kr	79,08	75,32
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)		
Eget Kapital	24 311	23 156
Uppskjuten skatteskuld	6 276	5 637
Derivat	-42	-24
Summa	30 545	28 769
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	99,36	93,58
EPRA LTV		
Låneskulder* koncern	33 340	30 139
Låneskulder*, andel från joint ventures	1 002	1 057
Nettoskuld koncern	1 250	1 032
Nettofordran, andel från joint ventures	-218	-193
Summa	33 375	32 035
Avgår:		
Likvida medel, koncern	-263	-412
Likvida medel, andel joint ventures	-65	-66
Nettoskuld	35 047	31 557
Förvaltningsfastigheter, koncern	64 414	59 168
Förvaltningsfastigheter, andel joint ventures	1 364	1 298
Summa förvaltningsfastigheter	65 777	60 466
EPRA LTV, %	53,3	52,2

	2025-12-31	2024-12-31
EPRA NYI and "topped-up" NIY		
Förvaltningsfastigheter koncern	64 414	59 168
Förvaltningsfastigheter joint ventures	1 364	1 298
avgår projekt och mark	-4 832	-3 346
Summa	60 946	57 120
Hyesintäkter exkl tillägg, inkl rabatter	3 764	3 540
Driftskostnader (exkl betalda via tillägg)	-578	-526
Årligt nettoinflöde hyror	3 186	3 014
EPRA NIY, %	5,2	5,3
Tillkommer rabatter	67	84
Årligt nettoinflöde efter rabatter	3 253	3 098
EPRA "topped-up" NIY, %	5,3	5,4
EPRA Vakansgrad		
Bedömd marknadshyra vakanta lokaler	469	428
Hyesvärde, årsbasis, hela portföljen	4 917	4 646
EPRA vakansgrad, %	9,5	9,2
EPRA Hyresintäkt förändring identiskt bestånd		
Hyesintäkter idenstiskt bestånd innevarande period	3 372	3 391
Hyesintäkter idenstiskt bestånd föregående period	3 347	3 408
Förändring	25	-17
Förändring, %	0,8	-0,5
EPRA Capital Expenditure		
Förärv	2 604	201
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1 115	1 180
Förvaltningsfastigheter:	1 589	993
- varav tillkommande yta	5	31
- varav underhåll och ombyggnationer	672	413
- varav hyresgästanpassningar	802	499
- varav övrigt	109	50
Ränta i projekt	34	31
Summa investeringar	5 342	2 405

* 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

Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande. 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. 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. 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.

EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor dividerat med hyresvärdet på årsbasis för fastigheter som ej klassificerats som projekt/mark. Inkluderar andel av joint ventures.

EPRA Hyresintäkt förändring lika bestånd

Skilnaden mellan hyresintäkter, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, i lika bestånd vid periodens slut jämfört med samma tidpunkt ett år tidigare. Inklusive andel av joint ventures.

Fastighetsrelaterade nyckeltal*

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Estimerad direktavkastning

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

Hyresintäkter per m²

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Lika bestånd

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

*) Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer. Nyckeltalen är baserade på fastighetstabellen på sid 9. Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, baserat på kontraktstocken första dagen efter periodens slut.

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 nitton 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-mar 2026	21 april 2026
Årsstämma 2026.....	22 april 2026
Delårsrapport jan-jun 2026.....	6 juli 2026
Delårsrapport jan-sep 2026.....	21 oktober 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 Q4 2025

Wihlborgs tecknar avtal med Trafikverket i Sockerbruksområdet i centrala Lund.....	18 december 2025
Media Evolution samlar innovationsaktörer i Wihlborgs "Werket"	11 december 2025
Cloetta flyttar sitt största kontor inom Skandinavien till Wihlborgs "Werket"	3 december 2025
Nowaste Logistics utökar i Helsingborg - hyr 6 200 kvm av Wihlborgs.....	25 november 2025
BrandEye samlokaliseras till Wihlborgsfastighet i Helsingborg	20 november 2025
Capio Hjärnhälsan öppnar mottagning i central Wihlborgsfastighet i Helsingborg.....	10 november 2025
Delårsrapport jan-sep 2025: Investeringar ger fortsatt tillväxt.....	23 oktober 2025
Stjärnkock öppnar restaurang i Wihlborgs anrika Helsingborgsfastighet.....	16 oktober 2025
Wihlborgs delårsrapport januari-september 2025 presenteras den 23 oktober.....	15 oktober 2025
NP Innovation etablerar huvudkontor och tillverkning hos Wihlborgs i Malmö.....	14 oktober 2025
Wihlborgs fortsätter renodla sitt bestånd i Helsingborg.....	9 oktober 2025
Valberedning utsedd inför Wihlborgs årsstämma 2026.....	3 oktober 2025
Wihlborgs befäster ledande position i internationell hållbarhetsranking.....	2 oktober 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 10 februari kl. 07.00 CET.

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
Vasekaer 12, 1. sal
DK-2730 Herlev, Danmark
Telefon: +45 396 161 57