

# Kvartalsrapport januari – mars 2026

## Fortsatt tillväxt

Hyresintäkterna ökade med 10 procent till 1 150 Mkr (1 045)

Driftsöverskottet ökade med 9 procent till 800 Mkr (731)

Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 520 Mkr (463)

Periodens resultat ökade till 548 Mkr (431), motsvarande ett resultat per aktie\* om 1,78 kr (1,40)

EPRA NRV per aktie har på 12 månader ökat med 10 procent till 101,14 kr (95,08) 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 cirka 66 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde om 5,1 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

65,6

Hyresintäkter Mkr

jan-mar

1 150

Driftsöverskott Mkr

jan-mar

800

Förvaltningsresultat Mkr

jan-mar

520



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 - mars 2026

Koncernens nyckeltal, Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Hyresintäkter	1 150	1 045	4 459	4 354
Driftsöverskott	800	731	3 176	3 107
Förvaltningsresultat	520	463	2 095	2 038
Värddeförändring fastigheter	19	69	809	859
Värddeförändring derivat	191	38	154	1
Periodens resultat	548	431	2 337	2 220
Resultat per aktie, kr*	1,78	1,40	7,60	7,22
Överskottsgrad, %	70	70	71	71
Soliditet, %	36,8	38,8	36,8	36,9
Uthyrningsgrad, %**	90	90	90	90
EPRA NRV per aktie, kr	101,14	95,08	101,14	99,36
Hållbarhetscertifierad yta, % lokalarea, kontor Sverige	96	91	96	94
Energianvändning, kwh/m <sup>2</sup> Atemp, normalårskorrigerad	30,2	30,6	76,0	76,0

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

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

## Finansiella mål

Mål	Utfall januari-mars 2026
🏠 Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket vid ingången av 2026 innebar 8,27 procent	8,9
🏠 Soliditet lägst 30 procent	36,8
🏠 Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger	2,9
🏠 Belåningsgrad högst 60 procent	52,1

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

# Fortsatt stark position i en mer avvaktande omvärld

Wihlborgs redovisar en fortsatt tillväxt även i det första kvartalet 2026. Hyresintäkterna ökade med 10 procent till 1 150 Mkr, vilket är ett rekord för det fjärde kvartalet i rad. Driftsöverskottet ökade med 9 procent till 800 Mkr. Detta motsvarar en överskottsgrad i kvartalet på 70 procent och då bör man notera att driftskostnaderna under kvartalet har varit högre än normalt, framför allt vad gäller snöröjning och uppvärmning. Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 520 Mkr. Det långsiktiga substansvärdet (EPRA NRV) har på 12 månader ökat med 10 procent, justerat för betald utdelning.

Under det första kvartalet 2026 uppgick nettouthyrningen till minus 35 Mkr, i kontrast till den i övrigt stabila utvecklingen. Vi ser nettouthyrning som ett relevant och viktigt nyckeltal, men har samtidigt återkommande framhållit att ett enskilt kvartal är en kort tidsperiod för att utvärdera utvecklingen. Vår historik är stark, med endast ett kvartal med negativ nettouthyrning på 17 år, för 11 år sedan, vilket sammantaget är ett styrkebesked vad gäller vår uthyrningsförmåga över tid och genom utmanande perioder.

Utfallet i kvartalet förklaras främst av att flera pågående dialoger och nyteckningar har haft längre beslutsprocesser än normalt, snarare än av enskilda större uppsägningar. Det är svårt att med säkerhet fastställa en enskild orsak till denna avvaktan, men den ökade geopolitiska osäkerheten har självklart påverkat olika aktörers benägenhet att fatta beslut. Vi ser nu under april att listan på nya hyresgästdiskussioner ökat på ett bra sätt vilket ger framtidstro.

Bland nytecknade avtal är vi glada att kunna fortsätta vårt långvariga samarbete med försvars- och säkerhetsföretaget MilDef Group. De utökar sin förhyrning på fastigheten Musköten 20 i Helsingborg där vi både renoverar befintlig vakans och bygger nytt till dem så att de totalt kommer att hyra 10 200 kvm, en utökning med 5 900 kvm.

## God potential i uthyrningen

Wihlborgs vakanser uppgår per kvartalsskiftet till cirka 10 procent. Detta är ett par procentenheter över det långsiktiga genomsnittet. Vi befinner oss fortfarande i en tid av omställning och förändring bland våra hyresgäster, där utvecklingen sker i olika takt i våra delmarknader. Under det senaste året har vår uthyrningsgrad för kontor i Helsingborg ökat med över tre procentenheter samtidigt som den har minskat i Malmö och Lund. Vi ser fortfarande potentialen att öka uthyrningsgraden under året, men är samtidigt odmjuka inför påverkan från omvärldsfaktorer som är svåra att förutspå. Vi kan dock konstatera att av de vakanser vi har i portföljen idag är ca 14 procent redan uthyrda och vi har pågående diskussioner för ytterligare ca 6 procent

Vi har under det första kvartalet avslutat ett antal större investeringsprojekt. Börshuset 1 i Malmö har genomgått en totalrenovering som mottagits mycket positivt av hyresgäster, kommunföreträdare, näringsliv, Malmöbor och besökare. Vi har färdigställt en skola på Christianusvej 11 i Hörsholm, en av byggnaderna på Ejby Industrivej 41 i Glostrup har nu Per Aarsleff som hyresgäst och den nya hyresnivån för de renoverade byggnaderna på Giroströget 1 i Høje-Taastrup har börjat betalas av Novo Nordisk. Det största pågående projektet, vilket även är vårt största investeringsprojekt någonsin, är Amphitrite 1 i Malmö där vi uppför en helt ny byggnad till Malmö universitet.

I Köpenhamn har vi under kvartalet förvärvat alla kommersiella delar i projektet Caroline Hus om 10 300 kvm i Carlsberg Byen för en köpeskilling om 370 Mdkk. Detta ger oss ett fotfäste i en del av staden där vi inte finns sedan tidigare. Området har goda kommunikationer och närhet till centrum, och vi ser potential för både god efterfrågan och hyrestillväxt.

## Stärker grunden för långsiktig och hållbar tillväxt

Den 1 januari 2026 trädde våra nya hållbarhetsmål i kraft. Målen är utformade för att bättre möta ökade förväntningar från våra intressenter och för att stärka kopplingen till relevanta ramverk och regelverk, däribland CSRD och ESRS, samtidigt som de vilar på vetenskaplig grund och ska öka transparensen och jämförbarheten i vårt arbete.

I de nya målen har vi breddat flera områden, bland annat inom klimatanpassning, cirkulära materialflöden och hantering av köldmedia, och samtidigt stärkt bolagsstyrningsperspektivet med ökat fokus på transparens, leverantörsansvar och antikorrup­tion samt hur ESG integreras i styrning och beslutsfattande. Vi har också skärpt våra certifieringsmål till att omfatta samtliga fastighetstyper.

## Vårt fokus på kontor med hög kvalitet i bra lägen, kompletterat med lokaler för produktion och logistik, ger goda förutsättningar att kunna hjälpa våra hyresgäster även framöver.

Tillgången till kapital är fortsatt god. I början av kvartalet emitterade Wihlborgs obligationer till ett värde om 1 miljard kronor till attraktiva villkor. Trots oro i omvärlden bedömer vi att obligationsmarknaden fortsätter att fungera tillfredställande. Signalerna från våra bankrelationer är att utlåningsvilja finns. Vi har fortsatt en god intjäningsförmåga i förhållande till våra låneskulder och nyckeltalet nettoskuld i förhållande till rörelse­resultat uppgår till 10,5 gånger.

Sammantaget så stärker vi vår position på de marknader där vi verkar. Vårt fokus på kontor med hög kvalitet i bra lägen, kompletterat med lokaler för produktion och logistik, ger goda förutsättningar att kunna hjälpa våra hyresgäster även framöver. Vi lägger vår kraft på de saker vi kan påverka och är övertygade om att vår region har förutsättningar att ytterligare stärka sin attraktivitet. Det ska vi bidra till och dra nytta av.

Ulrika Hallengren, vd

# Marknadskommentar

Kriget i Mellanöstern skapar stor geopolitisk oro. En utdragen konflikt riskerar att ge följdfeffekter på energimarknaderna, vilket i sin tur kan påverka inflationsförväntningar, räntemarknadens utveckling samt efterfrågan i ekonomin. Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos befinner sig Sverige fortfarande i en lågkonjunktur och för 2026 revideras BNP-tillväxten ner från 2,9 % till 2,5 %. Tillväxten väntas bli lägre i de två första kvartalen 2026, men kriget i Mellanöstern bedöms endast ha en viss dämpande effekt på ekonomin. Efter ett svagare första kvartal 2026 för den svenska konsumenten väntas hushållens köpkraft successivt förbättras under året i takt med stigande reallöner och skattelättnader.

SCB rapporterar en fortsatt nedgång i sysselsättningen i Stockholm, Göteborg och Malmö. Trenden har varit negativ sedan toppen i mitten av 2025. Nedgångstakten i de kontorsintensiva branscherna följer den generella sysselsättningsutvecklingen. Stockholm uppvisar den lägsta nedgångstakten, men har samtidigt haft den svagaste tillväxten sedan 2020.

Gränspendlingen i Öresundsregionen fortsatte att stärkas under 2025 med rekord i antalet personresor med bil, tåg och färja över Öresund (Öresundsinstitutet). I genomsnitt gjordes cirka 112 000 personresor per dygn, en ökning med 6,7 % jämfört med 2024. Antalet pendlarresor ökade med 10 % procent till i genomsnitt 20 183 resor per dag. Turismen i Öresundsregionen ökade som helhet under 2025 jämfört med 2024, främst drivet av att antalet danska gästnätter i Skåne ökade från 435 000 till 462 000.

## Hyres- och fastighetsmarknad

Enligt SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det första kvartalet 2026 är både topphyran och avkastningskravet oförändrade på 3 500 kr/m<sup>2</sup> respektive 5,0 % i Malmö. I Storköpenhamsområdet väst redovisar Colliers oförändrad hyra för kontor på 1 250 DKK/m<sup>2</sup> och ett ökat avkastningskrav från 5,75 % till 6,0 %.

I Sverige uppgick transaktionsvolymen under årets två första månader till 24 miljarder kr, vilket är 16 % högre än motsvarande period 2025 (Colliers). Volymen drivs av Catenas förvärv på 8,8 miljarder kr, varav 6,5 miljarder kr avser den svenska marknaden. Sammanlagt förvärvades 20 fastigheter med en uthyrningsbar area på 612 000 m<sup>2</sup> varav fyra fastigheter eller 135 000 m<sup>2</sup> är belägna i Skåne. Castellum har genomfört en försäljning av nio samhällsfastigheter till AP7 för 5,6 miljarder, motsvarande 51 000 kr/m<sup>2</sup>. Försäljningen genomfördes cirka 9 % över bokfört värde och den största fastigheten i portföljen var Godsfinkan 1 i Malmö, inrymmande Domstolverket på 27 000 m<sup>2</sup>.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen under de två första månaderna till 4 miljarder DKK, vilket var ungefär hälften av volymen för motsvarande period 2025 (Colliers). En av få större transaktioner var Wihlborgs förvärv av 10 300 m<sup>2</sup> i Carlsberg Byen för 370 mDKK (36 000 DKK/m<sup>2</sup>).



# Intäkter, kostnader och resultat

## Januari-mars 2026

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2025 och balansposter för tidpunkten 2025-12-31.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 150 Mkr (1 045) vilket motsvarar en ökning med 10 procent. Engångsersättning vid frånträde påverkade intäkterna positivt med 15 Mkr under det första kvartalet 2026. 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 133 Mkr (116). En sammanställning av förändringen av hyresintäkterna jämfört med föregående år framgår av nedanstående tabell.

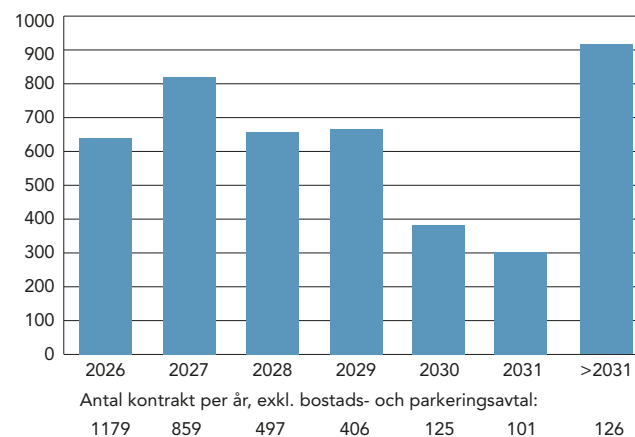
Hyresintäkter januari-mars 2025	1 045
Index	13
Förvärv	46
Valutaeffekt	-12
Tilläggsdebiteringar	23
Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar m.m	35
Hyresintäkter januari-mars 2026	1 150

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

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 49 Mkr (134). Periodens uppsägningar har uppgått till 84 Mkr (99). Detta innebär en nettouthyrning om -35 Mkr (35).

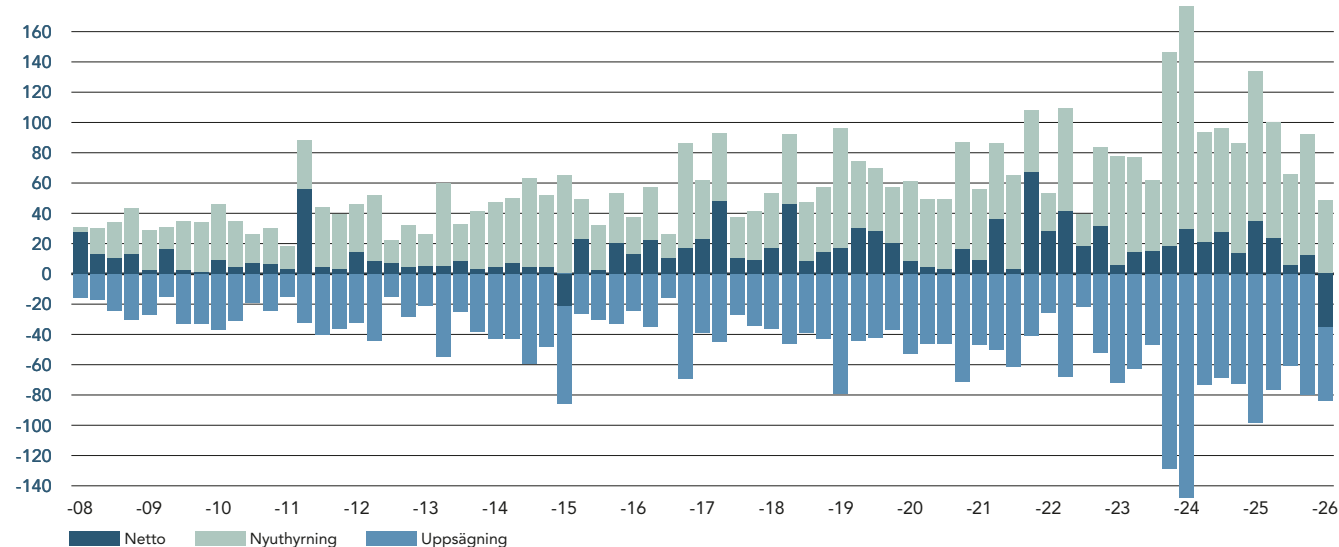
### Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 mars 2026

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



### Nettouthyrning, kvartalsvis

Mkr



## Tio största hyresgästerna 31 mars 2026

19 %

av hyresintäkterna  
kommer från de tio  
största hyresgästerna

22 %

av hyresintäkterna  
kommer från  
offentliga hyresgäster

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

## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader ökade med 36 Mkr till 350 Mkr (314). Fastighetsskatten har ökat med 12 Mkr vilket främst beror på ökad fastighetsskatt kopplat till den allmänna fastighetstaxeringen i Sverige 2025, ökningen redovisades först i tredje kvartalet 2025 i samband med att besluten erhöles. Bland driftskostnaderna har kostnaderna för snöröjning och uppvärmning ökat på grund av den ovanligt kalla vintern. Resterande ökning av fastighetskostnaderna är till största delen hänförligt till förvärvade och nybyggda fastigheter. Hyresförlusterna uppgick till 1 Mkr (1). I kvartalshistoriken på sidan 21 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 800 Mkr (731) vilket motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (70). Valutakurseffekter har påverkat med -8 Mkr (-1).

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 20 Mkr (21).

## Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -262 Mkr (-253), varav ränteintäkterna uppgick till 6 Mkr (6). Periodens räntekostnader, inklusive realiserade effekter av räntederivat, uppgick till 268 Mkr (259). Tomträttsavgälder uppgick till 1 Mkr (1). Under perioden var nettoflödet hänförliga till räntederivaten positiva med 14 Mkr (19). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,24 procent (3,29).

## Förvaltningsresultat

Resultatandel i joint ventures uppgår till 3 Mkr (7). Förvaltningsresultatet uppgick till 520 (463).

## Resultat före skatt

Resultat före skatt, d.v.s. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 730 Mkr (570). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 19 Mkr (69). Förändrade marknadsräntor har inneburit värdeförändringar på derivat om 191 Mkr (38), varav 193 Mkr (41) är hänförliga till räntederivat och -2 Mkr (-3) till andra finansiella poster.



## Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 548 Mkr (431). Den totala skatten uppgick till -182 Mkr (-139), varav aktuell skatt -17 Mkr (-10) och uppskjuten skatt -165 Mkr (-129).



Den internationella bygg- och anläggningkoncernen Per Aarsleff har nu flyttat in i sina nya lokaler på Ejby Industrivej 41 i västra Köpenhamn, där bolaget hyr 24 000 kvm. Etableringen samlar verksamheten i Köpenhamnsområdet. Parallellt driver Wihlborgs den övriga delen av den omfattande fastigheten som ett lovande utvecklingsprojekt.

# Tillgångar

## Fastighetsbeståndet per 31 mars 2026

Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 mars 2026.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 april 2026.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för april 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 mars 2026 av 317 fastigheter (316) med en uthyrbar yta om 2 460 000 m<sup>2</sup> (2 429 000). 7 av fastigheterna (7) innehas med tomträtt.

Redovisat värde uppgick till 65 642 Mkr (64 414), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 5 127 Mkr (4 990) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 4 523 Mkr (4 405). Jämfört med 12 månader tidigare ökade hyresvärdet, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, med 2,2 procent i lika bestånd medan kontrakterade hyresintäkter ökade med 1,1 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 90 procent (91) och för logistik/produktion till 88 procent (88). Hyresvärdet för kontor/butik samt logistik/produktion uppgick sammanlagt till 79 procent respektive 16 procent av totalt hyresvärde.

Driftsöverskottet från förvaltningsfastigheterna, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, är 3 356 Mkr (3 304) vilket med ett redovisat fastighetsvärde om 60 766 Mkr (59 581) innebär en aktuell direktavkastning om 5,5 procent (5,5). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,4 procent (5,4) för kontor/butik och 6,2 procent (6,2) för logistik/produktion.

## Hyresutveckling

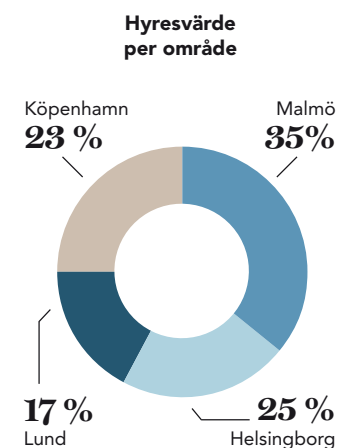
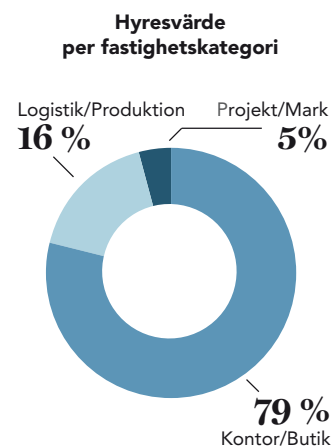
### Hyresutveckling hela beståndet

	2026-04-01, Mkr	2025-04-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	5 127	4 596	+11,6
Hyresintäkter	4 523	4 102	+10,3

### Hyresutveckling lika bestånd\*

	2026-04-01, Mkr	2025-04-01, Mkr	Procent
Hyresvärde	3 637	3 558	+2,2
Hyresintäkter	3 223	3 188	+1,1

\*Exklusive projekt & mark samt exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter.



### Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ Fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Redovisat värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Driftöverskott inkl. fastighetsadmin., Mkr	Överskottsgrad, %	Driftöverskott exkl. fastighetsadmin., Mkr	Direktavkastn. exkl. fastighetsadmin., %
<b>Malmö</b>											
Kontor/Butik	55	479	20 143	1 477	3 082	90	1 331	987	74	1 038	5,2
Logistik/Produktion	32	173	2 810	240	1 385	92	221	166	75	177	6,3
Projekt/Mark	12	41	2 414	102	2 489	-	25	3	-	6	-
<b>Malmö Totalt</b>	<b>99</b>	<b>694</b>	<b>25 367</b>	<b>1 820</b>	<b>2 623</b>	<b>87</b>	<b>1 576</b>	<b>1 156</b>	<b>73</b>	<b>1 222</b>	<b>4,8</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/Butik	39	305	9 925	789	2 584	91	714	555	78	576	5,8
Logistik/Produktion	60	424	4 898	480	1 131	83	400	285	71	305	6,2
Projekt/Mark	8	-	46	0	-	-	0	0	-	0	-
<b>Helsingborg Totalt</b>	<b>107</b>	<b>730</b>	<b>14 868</b>	<b>1 269</b>	<b>1 739</b>	<b>88</b>	<b>1 114</b>	<b>840</b>	<b>75</b>	<b>880</b>	<b>5,9</b>
<b>Lund</b>											
Kontor/Butik	27	250	9 273	782	3 125	89	699	496	71	535	5,8
Logistik/Produktion	6	37	654	50	1 347	95	48	36	76	39	6,0
Projekt/Mark	14	19	1 256	45	2 327	-	27	23	-	23	-
<b>Lund Totalt</b>	<b>47</b>	<b>307</b>	<b>11 184</b>	<b>876</b>	<b>2 859</b>	<b>88</b>	<b>773</b>	<b>555</b>	<b>72</b>	<b>597</b>	<b>5,3</b>
<b>Köpenhamn</b>											
Kontor/Butik	52	600	12 110	998	1 664	91	907	593	65	632	5,2
Logistik/Produktion	9	61	953	71	1 171	97	69	53	76	55	5,8
Projekt/Mark	3	70	1 160	92	1 329	-	83	55	-	57	-
<b>Köpenhamn Totalt</b>	<b>64</b>	<b>730</b>	<b>14 223</b>	<b>1 162</b>	<b>1 591</b>	<b>91</b>	<b>1 059</b>	<b>700</b>	<b>66</b>	<b>744</b>	<b>5,2</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>317</b>	<b>2 460</b>	<b>65 642</b>	<b>5 127</b>	<b>2 084</b>	<b>88</b>	<b>4 523</b>	<b>3 250</b>	<b>72</b>	<b>3 443</b>	<b>5,2</b>
Totalt exkl Projekt/Mark	280	2 330	60 766	4 887	2 097	90	4 388	3 170	72	3 356	5,5

### Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Logistik/Produktion m <sup>2</sup>	Utbildning/vård m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>	Andel %
Malmö <sup>1)</sup>	391 872	39 307	189 762	53 727	19 118	693 785	28
Helsingborg <sup>2)</sup>	222 151	75 838	349 684	44 176	37 736	729 585	30
Lund <sup>3)</sup>	226 234	13 451	51 896	5 554	9 453	306 588	12
Köpenhamn <sup>4)</sup>	513 829	8 410	138 969	25 234	43 664	730 106	30
<b>Totalt</b>	<b>1 354 086</b>	<b>137 006</b>	<b>730 311</b>	<b>128 691</b>	<b>109 971</b>	<b>2 460 064</b>	<b>100</b>
<b>Andel, %</b>	<b>55</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	<b>5</b>	<b>4</b>		

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

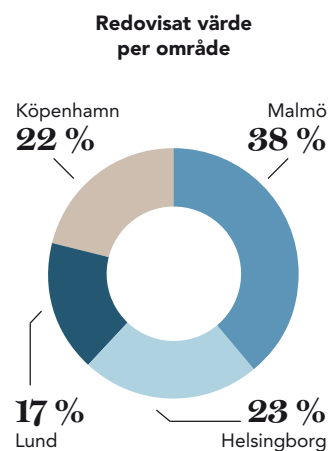
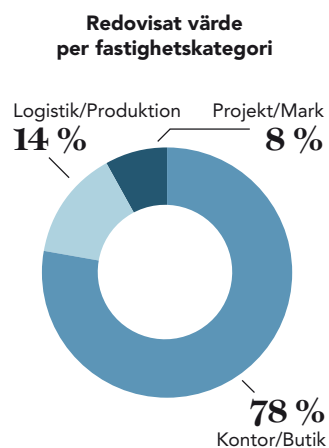
4) I övrig yta Köpenhamn ingår 5 600 kvm hotell

## Värdeförändringar fastigheter

Vid värderingen per 31 mars 2026 har samtliga fastigheter värderats internt. Värderingen har inneburit en värdeförändring om 19 Mkr (69). Sedan föregående årsskifte har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans och driftskostnadsutveckling varit i huvudsak oförändrade. Även tillämpade avkastningskrav har varit i stort oförändrade under kvartalet. 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 2025 sidorna 82-83 samt 106-108 finns en utförlig beskrivning av värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Per den 31 mars 2026 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 65 642 Mkr (64 414).

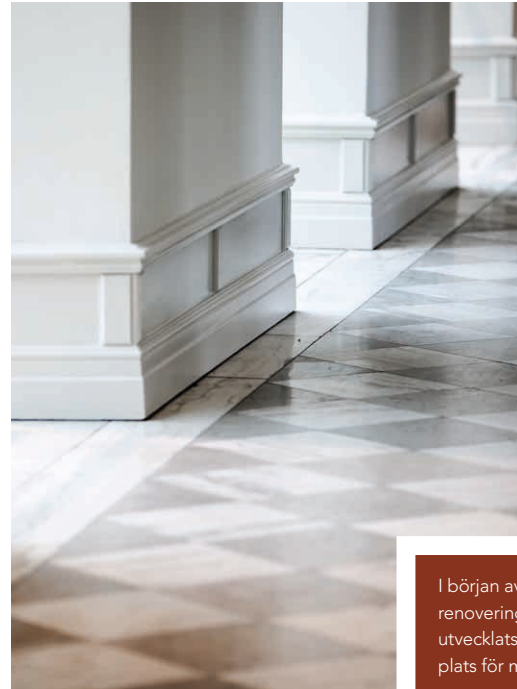


### Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2026	64 414
Investeringar	562
Förvärv	534
Avyttringar	-4
Värdeförändring	19
Valutaomräkningar	117
<b>Redovisat värde 31 mars 2026</b>	<b>65 642</b>



I serien "Vem jobbar här?" visar Wihlborgs upp några hyresgäster som har skapat attraktiva och trivsamma arbetsplatser. Scanna koderna för att se de filmer som gjorts hittills.



I början av året öppnade Börshuset upp sina portar igen efter en omfattande och varsam renovering. Den anrika byggnaden, med rötter i stadens handels- och näringslivshistoria, har utvecklats med hänsyn till sitt kulturhistoriska värde och med målsättningen att bli en central plats för möten, idéutbyten och verksamheter som bidrar till Malmös fortsatta utveckling.



## Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 562 Mkr (638). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 3 549 Mkr, varav 1 811 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 290 Mkr (263) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter om 435 Mkr (276) uppgick vid periodens utgång till 2 341 Mkr (2 903).

### Pågående projekt >50 Mkr, urval 31 mars 2026

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 2026-03-31, Mkr
Bläckhornet 1	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2026	16 600	40	884	723
Posthornet 1	Kontor/Butik	Lund	Q2 2026	10 100	70	448	317
Tomaten 1	Logistik/Produktion	Lund	Q2 2026	3 600	100	79	44
Surkålen 1	Logistik/Produktion	Lund	Q4 2026	14 500	100	260	167
Skrovet 6	Kontor/Butik	Malmö	Q1 2027	11 000	50	149*	9
Kranen 7	Kontor/Butik	Malmö	Q3 2027	2 900	100	136	13
Musköten 20	Kontor/Butik	Helsingborg	Q3 2027	10 200	100	97	1
Amphitrite 1	Kontor/Butik	Malmö	Q4 2027	20 000	100	1 130	187
Sunnanå 12:26	Logistik/Produktion	Malmö	Q4 2027	4 000	30	87	1

\*Exklusive mark



Skrovet 6 (Werket), Malmö (illustration)



Amphitrite 1, Malmö (illustration)

## Fastighetstransaktioner

Under det första kvartalet har Wihlborgs förvärvat alla kommersiella delar i projektet Caroline Hus i Carlsberg Byen i Köpenhamn för en köpeskilling om 370 Mdkk.

### Förteckning över fastighetstransaktioner januari–mars 2026

Kvartal	Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2026, Mkr <sup>1</sup>
<b>Förvärv</b>						
1	Caroline Hus	Köpenhamn	Kontor/Butik	10 300		
<b>Förvärv totalt 2026</b>					<b>534</b>	<b>1</b>
<b>Försäljningar</b>						
1	Del av Kranen 5	Malmö	Projekt/Mark	-		
<b>Försäljningar totalt 2026</b>					<b>4</b>	<b>0</b>

1) Driftsöverskott som ingår i periodens resultat.



Som en del av Wihlborgs strategi att expandera i attraktiva och något mer centrala delar av Köpenhamn, där fortsatt god avkastning och utvecklingspotential förväntas, har Wihlborgs förvärvat alla kommersiella delar i projektet Caroline Hus i Carlsberg Byen. Stadsdelen är en av Köpenhamns mest attraktiva och dynamiska, med gångavstånd till både metro och S-tåg.

# Hållbarhet

## 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.

### Positiv utveckling i det danska certifieringsarbetet

Certifieringsarbetet i den danska verksamheten har på 12 månader gått från 0 till 35 procent certifierad yta. Under kvartalet har åtta fastigheter certifierats enligt certifieringssystemet DGNB för befintliga fastigheter ("DGNB drift"). I DGNB utvärderas en fastighet inom hela ESG-området och inkluderar exempelvis klimat och energi, ekonomi, klimatrisker, mobilitet, inomhusmiljö och avfallshantering.



Slotsmarken 10-18 i Hørsholm är en av de fastigheter i det danska beståndet som har certifierats under det första kvartalet.

Totalt certifierad yta i det danska beståndet uppgår nu till drygt 255 000 m<sup>2</sup> fördelat på 13 fastigheter, och motsvarar 35 procent av ytan i den danska portföljen. Cirka 124 000 m<sup>2</sup>, är certifierad med betyget Guld, 82 000 m<sup>2</sup> uppnår nivå Silver och resterande cirka 49 000 m<sup>2</sup> Brons. Därutöver är ytterligare cirka 276 000 m<sup>2</sup> inskickat för certifiering.

Arbetet med DGNB har bidragit till att förankra hållbarhetsarbetet brett i organisationen och integreras nu ytterligare i den löpande förvaltningen.

### Nya hållbarhetsmål från och med 2026

Under 2025 har Wihlborgs arbetat fram nya hållbarhetsmål för koncernen som trädde i kraft den 1 januari 2026. Målen har utvecklats för att bättre möta intressenters förväntningar och krav samt för att stärka kopplingen till relevanta ramverk och regelverk, inklusive CSRD och ESRS. Arbetet har även haft som utgångspunkt att säkerställa en tydlig förankring i vetenskapligt baserade metoder och riktlinjer. Sammantaget syftar de nya målen till att öka transparens, jämförbarhet och relevans i uppföljningen av hållbarhetsarbetet.

Flera nya mål har tillkommit, bland annat inom klimat-anpassning, cirkulär materialanvändning och hantering av köldmedia. Samtidigt har bolagsstyrningsperspektivet stärkts genom ökat fokus på transparens, leverantörsansvar, antikorruption och hur ESG integreras i verksamhetens styrning och beslutsfattande.

Flera mål har skärpts. Bland annat omfattar de uppdaterade certifieringsmålen samtliga fastighetstyper. Parallellt pågår en uppdatering av de vetenskapligt förankrade klimatmålen. De tidigare målen är validerade enligt Science Based Targets initiative (SBTi) SME-standard. De nya klimatmålen är framtagna i linje med SBTi:s sektorsspecifika standard Buildings Criteria, som är anpassad för fastighetsbranschen. Målen förväntas valideras under det andra kvartalet 2026.



Du hittar målen i vår årsredovisning på sidan 43. Skanna koden för att komma direkt dit.

## Kvartalets resultat

### Energianvändning

Wihlborgs strävar ständigt efter att förbättra beståndets energintensitet. Under kvartalet har successivt genomförda effektiviseringsåtgärder bidragit till energibesparingar om 19 respektive 12 procent i fastigheterna Skrovet 3 och Kranen 14 jämfört med motsvarande period föregående år. På Vårdshuset 2 har en solcellsanläggning installerats och de installerade batterilagren på Ametisten 5 och Nya Vattentornet 4 har börjat stödja elnätet med balansering. Nybyggnationerna Bläckhornet 1 och Tomaten 1 har tilldelats energiklass A i energideklarationerna.

### Koldioxidutsläpp

Periodens utsläpp inom fastighetsdriften (Scope 1 och 2) uppgår till 0,33 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (0,33 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>). 152 ton köldmedia har bortkonverterats från sex fastigheter under perioden. Genom dessa åtgärder elimineras risken för utsläpp vid eventuella köldmedialäckage.

### Certifieringar

Cirka 1 389 000 m<sup>2</sup>, motsvarande 57 procent, av Wihlborgs totala fastighetsyta är certifierad. Av kontorsytan i det svenska beståndet är 96 procent certifierad.

Under kvartalet har fyra byggnader, cirka 11 000 m<sup>2</sup>, certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift i det svenska beståndet. Ytterligare åtta fastigheter (drygt 173 000 m<sup>2</sup>) har certifierats i det danska beståndet. Sju av dessa har certifierats enligt nivå Guld.

Dessutom har Börshuset 1 i Malmö certifierats preliminärt enligt Miljöbyggnad Ombyggnad, nivå Silver, och nybyggnationsprojektet Posthornet 1, etapp 2 har preliminär certifierats enligt NollCO<sub>2</sub>.

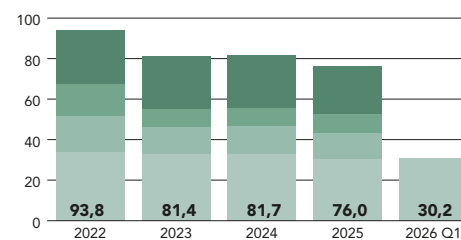
	2026	2025	2025/26	2025
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
<b>Nyckeltal - Miljö</b>				
<b>Energi</b>				
Energiintensitet, normalårskorrigerad, kWh/m <sup>2</sup> Atemp	30,2	30,6	76,0	76,0
Total energianvändning, normalårskorrigerad, MWh <sup>1</sup>	77 613	74 334	197 516	191 146
-varav uppvärmning	65 952	63 008	143 574	140 752
-varav kyla	1 024	981	11 510	10 945
-varav fastighetsel	10 637	10 345	42 432	39 449
Total energianvändning, faktisk, MWh	80 302	69 940	191 557	181 145
Solenergi, producerad, MWh	572	637	5 815	6 356
Solenergi, installerad kapacitet, MWp	9,1	8,1	9,1	8,8
<b>Utsläpp</b>				
Scope 1-intensitet, kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> LOA	0,08	0,07	0,28	0,24
Scope 2-intensitet, marknadsbaserad, kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> LOA	0,27	0,28	0,63	0,61
Scope 2-intensitet, platsbaserad, kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> LOA	2,10	1,93	4,88	4,76
Scope 1 & 2-intensitet, marknadsbaserad, kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> LOA	0,33	0,35	0,91	0,90
-varav Sverige	0,05	0,05	0,31	0,24
Bortkonverterad köldmedia, ack. sedan år 2020, ton CO <sub>2</sub> e	152	33	3 480	3 328
Scope 3-intensitet, kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> LOA	-	-	-	14,0
Scope 3-intensitet nyproduktion, kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BTA	-	-	187	187
<b>Övrigt</b>				
Vattenanvändningsintensitet, m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> LOA	0,05	0,06	0,21	0,21
<b>Nyckeltal - Socialt</b>				
Sjukfrånvaro, lång- och korttidsfrånvaro, %	-	-	-	2,1
Jämställdhet i koncernen, % kvinnor/% män	-	-	-	36/61
ESG-utvärdering av strategiska leverantörer, % godkända	91	87	91	88
Utökade arbetsplatskontroller, antal	2	9	12	19
Sponsring med samhällsinriktning (Sverige), %	-	-	-	54
Medarbetare förtroendeindex (GPTW, Sverige), %	-	-	-	90
Kunders lojalitetsindex (NKI, Sverige), %	-	-	-	82
<b>Nyckeltal - Bolagsstyrning</b>				
Andel certifierad area, kontor, Sverige, %	96,1	91,0	96,1	93,7
Total certifierad area, m <sup>2</sup> LOA	1 389 064	1 012 649	1 389 064	1 197 588
Andel certifierad area, % av total lokalarea	56,5	43,5	56,5	49,1
Hållbarhetscertifikat, antal	151	130	151	141
Andel regionala leverantörer (Sverige), %	92 <sup>2</sup>	-	92 <sup>2</sup>	87
CDP, betyg	-	-	-	A-
GRESB, poäng	-	-	-	90
Taxonomiförenlig omsättning, %	-	-	-	42
Taxonomiförenliga kapitalutgifter, %	-	-	-	53
Taxonomiförenliga driftsutgifter, %	-	-	-	36

1) Varav all värme är normalårskorrigerad och svensk fjärrkyla är normalårskorrigerad.

2) Med start 2026 baseras detta nyckeltal på andel av utgifter.

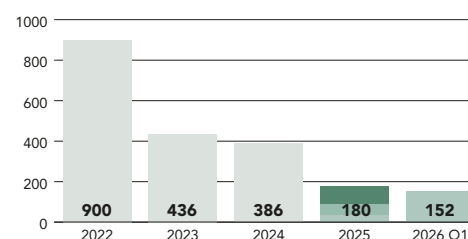
### Energianvändning

kWh/m<sup>2</sup> Atemp, år (normalårskorrigerad)



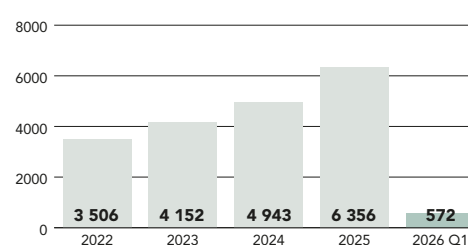
### Bortkonverterad köldmedia

ton CO<sub>2</sub>e



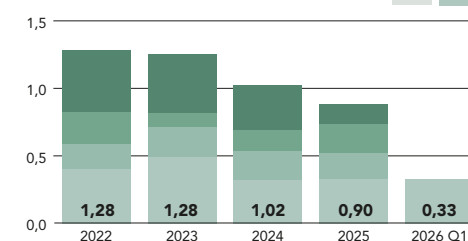
### Produktion av solenergi

MWh



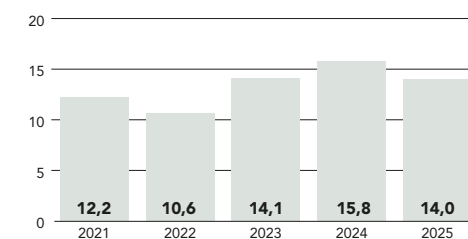
### Scope 1 och 2, intensitet

kg CO<sub>2</sub>-ekv/m<sup>2</sup>



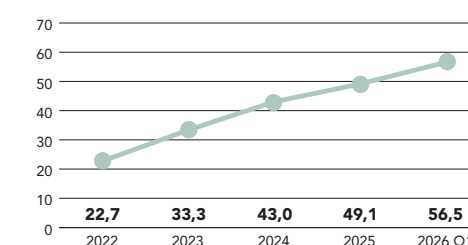
### Scope 3, intensitet

kg CO<sub>2</sub>-ekv/m<sup>2</sup>



### Hållbarhetscertifiering

% av total lokalarea



### Erkännanden inom ESG

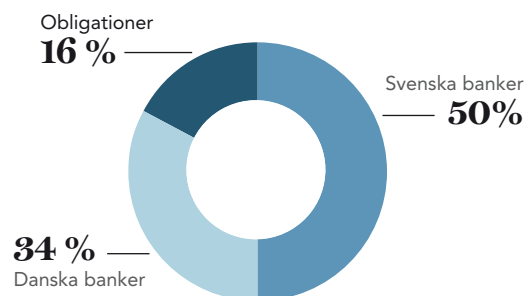


# Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2026 till 24 883 Mkr (24 311). Soliditeten uppgick till 36,8 procent (36,9).

## Finansiering, mars 2026

Total skuld: 34,2 Mdkr



## Räntebärande skulder

Koncernens låneskulder per den 31 mars uppgick till 34 230 Mkr (33 250) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,24 procent (3,29).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 34,2 miljarder kronor, uppgår belåningsgraden till 52,1 procent (51,6) i procent av fastigheternas redovisade värde.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick den 31 mars 2026 till 2,6 år (2,7). Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 4,8 år (4,7). 16 procent av utestående lån kommer från obligationsmarknaden.

## Ränte- och låneförfallstruktur 31 mars 2026

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta,* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2026	15 681	3,11	1 231	1 231
2027	2 728	3,42	9 132	8 496
2028	3 128	3,51	12 642	11 842
2029	3 376	3,23	4 419	3 514
2030	3 355	3,29	1 284	1 284
>2030	5 962	3,16	7 863	7 863
<b>Totalt</b>	<b>34 230</b>	<b>3,21</b>	<b>36 571</b>	<b>34 230</b>

\*) 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 mars 2026

### Ränteswappar

Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2026	1 252	0,59
2027	2 728	2,37
2028	3 128	2,46
2029	3 376	2,19
2030	3 376	2,24
>2030	4 376	2,54
<b>Totalt</b>	<b>18 235</b>	<b>2,25</b>

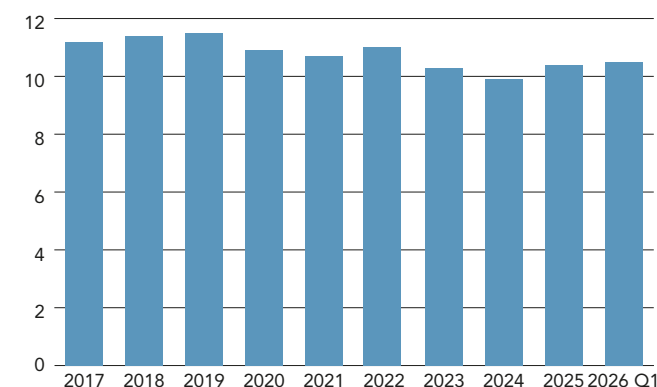
Förändringar i marknadsräntorna har inneburit ett ökat verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj, som vid utgången av perioden uppgick till 235 Mkr (42).

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 2025 för värderingsmetodik räntederivat.

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till rullande 12-månaders rörelseresultat uppgick till 10,5 gånger (10,4).

## Låneskuld, netto/ EBITDA



Ericsson har förlängt sitt avtal om 12 000 kvm på Ideon (Nya Vattentornet 3) i Lund med sex år. Dessutom etablerar sig en myndighet i fastigheten med ett avtal på 1 000 kvm och sex år, med inflyttning i maj 2026. Med det är huset åter igen fullt uthyrt.

# Övrigt

## Medarbetare

Antalet heltidstjänster i Wihlborgs var 224 (225) vid periodens slut, varav 63 (63) inom fastighetservice.

Av heltidstjänsterna finns 86 (89) tjänster i Malmö, 34 (34) i Helsingborg, 31 (31) i Lund och 73 (71) i Köpenhamn. Medelåldern är 45 år och andelen kvinnor uppgår till 38 procent (39).

## Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Omsättningen i moderbolaget avser till största delen fakturering av tjänster till koncernbolag.

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

## Andelar i andra bolag

I årsredovisningen för 2025 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.

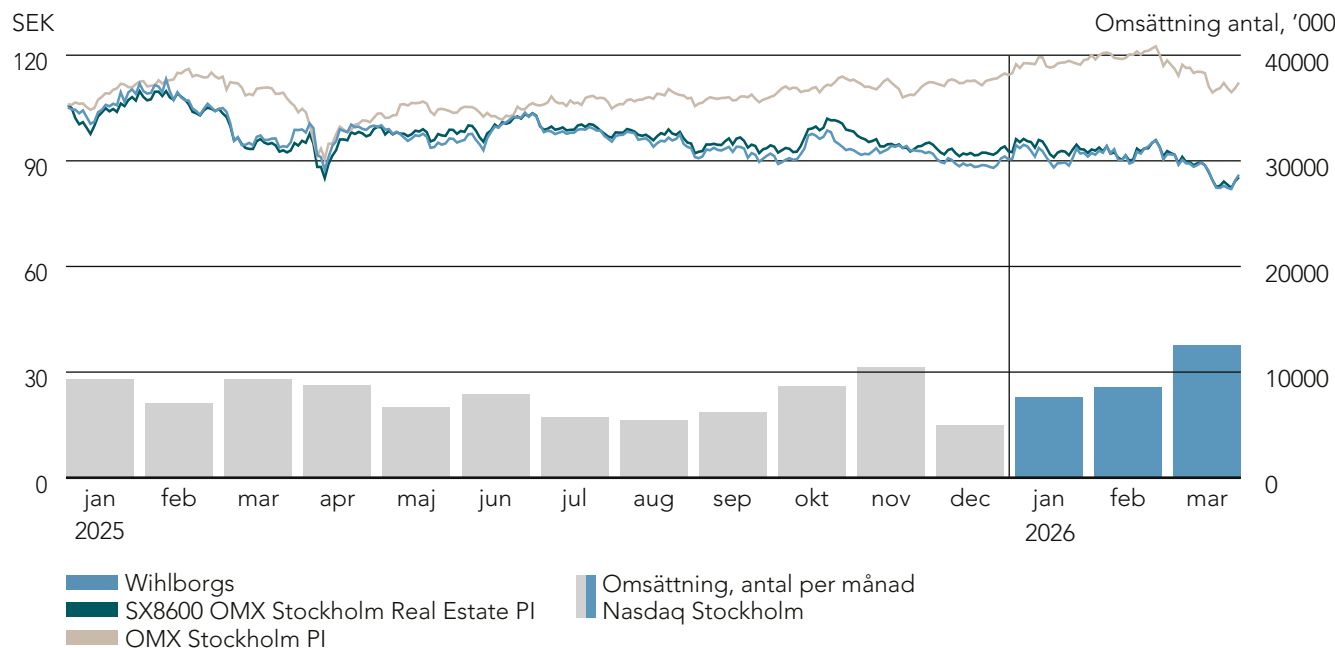
Andelen registrerade aktieägare i utlandet uppgår till 33 procent. Antalet aktieägare uppgår till cirka 33 000.

### Största ägarna i Wihlborgs 31 mars 2026

	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 077	11,1
Swedbank Robur fonder	17 632	5,7
SEB Investment Management	15 570	5,1
Länsförsäkringar fondförvaltning	14 193	4,6
Handelsbanken fonder	7 542	2,5
Fjärde AP-fonden	6 010	2,0
Tredje AP-fonden	5 042	1,6
Nordea fonder	4 743	1,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 487	1,5
Lannebo fonder	4 226	1,4
Övriga ägare registrerade i Sverige	93 508	30,4
Övriga ägare registrerade utomlands	100 397	32,6
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>307 427</b>	<b>100,0</b>

## Kursutveckling

2025-01-01 – 2026-03-31



## 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 risklimiten för finansverksamheten inom Wihlborgs.

I årsredovisningen för 2025 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 2025

## 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 2026 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.

Malmö den 21 april 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	jan-mar 2026	jan-mar 2025	apr-mar 2025/2026	jan-dec 2025
<b>Hysesintäkter</b>	<b>1 150</b>	<b>1 045</b>	<b>4 459</b>	<b>4 354</b>
Driftskostnader	-192	-170	-638	-616
Reparation och underhåll	-32	-33	-144	-145
Fastighetskatt	-79	-67	-316	-304
Fastighetsadministration	-47	-44	-185	-182
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-350</b>	<b>-314</b>	<b>-1 283</b>	<b>-1 247</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>800</b>	<b>731</b>	<b>3 176</b>	<b>3 107</b>
Central administration	-20	-21	-86	-87
Ränteintäkter	6	6	22	22
Räntekostnader	-268	-259	-1 099	-1 090
Tomträttsavgälder	-1	-1	-4	-4
Resultatandel i joint ventures	3	7	86	90
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>520</b>	<b>463</b>	<b>2 095</b>	<b>2 038</b>
Värdförändring fastigheter	19	69	809	859
Värdförändring derivat	191	38	154	1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>730</b>	<b>570</b>	<b>3 058</b>	<b>2 898</b>
Aktuell skatt	-17	-10	-51	-44
Uppskjuten skatt	-165	-129	-670	-634
<b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>	<b>548</b>	<b>431</b>	<b>2 337</b>	<b>2 220</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT <sup>2)</sup></b>				
<i>Poster som kommer att återföras till årets resultat:</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	58	-310	26	-342
Säkring valutarisk i utlandsverksamhet	-37	287	-19	305
Skatt hänförligt till poster som kommer att återföras till årets resultat	3	-43	2	-44
<b>Summa övrigt totalresultat för perioden/året</b>	<b>24</b>	<b>-66</b>	<b>9</b>	<b>-82</b>
<b>Summa totalresultat för perioden/året <sup>1)</sup></b>	<b>572</b>	<b>365</b>	<b>2 346</b>	<b>2 138</b>
Resultat per aktie <sup>2)</sup>	1,78	1,40	7,60	7,22
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.

<b>Finansiell ställning för koncernen</b> i sammandrag			
Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	65 642	59 126	64 414
Nyttjanderättstillgångar	160	142	161
Övriga anläggningstillgångar	567	475	564
Derivat	305	247	196
Kortfristiga fordringar	623	544	299
Likvida medel	290	129	263
<b>Summa tillgångar</b>	<b>67 587</b>	<b>60 663</b>	<b>65 897</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	24 883	23 521	24 311
Uppskjuten skatteskuld	6 444	5 773	6 276
Låneskulder	34 230	29 277	33 250
Leasingskuld	160	142	161
Derivat	70	182	154
Övriga långfristiga skulder	84	65	80
Övriga kortfristiga skulder	1 716	1 703	1 665
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>67 587</b>	<b>60 663</b>	<b>65 897</b>
<b>Förändringar i eget kapital för koncernen</b>			
Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Totalt eget kapital vid periodens början	24 311	23 156	23 156
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	24 311	23 156	23 156
Lämnad utdelning*	-	-	-984
Periodens resultat	548	431	2 220
Övrigt totalresultat	24	-66	-82
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>24 883</b>	<b>23 521</b>	<b>24 311</b>

\*Samtliga aktier är stamaktier

<b>Kassaflödesanalys för koncernen</b> i sammandrag			
Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
<b>Löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott	800	731	3 107
Central administration	-20	-21	-87
Ej kassaflödespåverkande poster	2	1	7
Erhållen ränta	7	3	22
Betald ränta	-306	-272	-1 052
Betald inkomstskatt	-36	-47	-43
Förändring rörelsefordringar	-73	-13	10
Förändring rörelseskulder	-147	126	217
<b>Kassaflöde löpande verksamheten</b>	<b>227</b>	<b>508</b>	<b>2 181</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	-534	-	-2 604
Investeringar i befintliga fastigheter	-562	-638	-2 738
Avyttring av fastigheter	4	13	156
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	-6	-10
<b>Kassaflöde investeringsverksamheten</b>	<b>-1 092</b>	<b>-631</b>	<b>-5 196</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning	-	-	-984
Nya lån	3 091	1 090	14 693
Amortering lån	-2 203	-1 255	-10 855
Förändring andra långfristiga skulder	4	5	12
<b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>	<b>892</b>	<b>-160</b>	<b>2 866</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>27</b>	<b>-283</b>	<b>-149</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>263</b>	<b>412</b>	<b>412</b>
Valutaeffekt likvida medel	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>290</b>	<b>129</b>	<b>263</b>

## Kvartalshistorik senaste 8 kvartalen

Mkr	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
<b>Hysesintäkter</b>	<b>1 150</b>	<b>1 111</b>	<b>1 101</b>	<b>1 097</b>	<b>1 045</b>	<b>1 059</b>	<b>1 043</b>	<b>1 032</b>
Driftskostnader	-192	-169	-141	-136	-170	-156	-136	-125
Reparation och underhåll	-32	-47	-35	-30	-33	-35	-37	-31
Fastighetskatt	-79	-71	-92	-74	-67	-70	-70	-68
Fastighetsadministration	-47	-51	-43	-44	-44	-46	-38	-44
<b>Driftsöverskott</b>	<b>800</b>	<b>773</b>	<b>790</b>	<b>813</b>	<b>731</b>	<b>752</b>	<b>762</b>	<b>764</b>
Förvaltningsresultat	520	556	495	524	463	452	445	460
Periodens resultat	548	850	487	452	431	860	148	350
Överskottsgrad, %	69,6	69,6	71,8	74,1	70,0	71,0	73,1	74,0
Direktavkastning, %	5,1	5,0	5,2	5,4	5,0	5,2	5,3	5,4
Soliditet, %	36,8	36,9	36,2	35,8	38,8	38,1	37,6	37,6
Räntabilitet på eget kapital, %	9,1	14,3	8,5	8,0	7,4	15,1	2,7	6,3
Resultat per aktie, kr	1,78	2,76	1,58	1,47	1,40	2,80	0,48	1,14
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,69	1,81	1,61	1,70	1,51	1,47	1,45	1,50
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,74	1,59	2,22	1,63	1,65	1,48	1,57	1,07
EPRA NRV per aktie, kr	101,14	99,36	96,23	94,35	95,08	93,58	90,47	88,74
Börskurs i % av EPRA NRV per aktie	85,1	91,8	95,7	108,4	103,9	112,0	129,5	110,3
Redovisat fastighetsvärde	65 642	64 414	63 457	62 731	59 126	59 168	57 898	57 159
Eget kapital	24 883	24 311	23 498	23 014	23 521	23 156	22 282	22 128
Balansomslutning	67 587	65 897	64 913	64 333	60 663	60 751	59 240	58 824

Se definitioner av nyckeltal på sidan 26.

## Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	jan-mar 2026	jan - mar 2025	jan-dec 2025
Intäkter	65	60	249
Kostnader	-61	-59	-243
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>6</b>
Finansiella intäkter	413	446	1 920
Finansiella kostnader	-260	-225	-973
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>157</b>	<b>222</b>	<b>953</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-215
Skatt	-38	-8	-31
<b>Periodens resultat</b>	<b>119</b>	<b>214</b>	<b>707</b>

## Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Andelar i koncernföretag	10 757	10 700	10 757
Fordringar hos koncernföretag	23 936	19 881	23 182
Derivat	305	247	196
Övriga tillgångar	304	318	302
Kassa och bank	170	54	142
<b>Summa tillgångar</b>	<b>35 472</b>	<b>31 200</b>	<b>34 579</b>
Eget kapital	6 079	6 450	5 960
Skulder till kreditinstitut	26 470	22 443	25 702
Derivat	70	182	154
Skulder till koncernföretag	2 700	2 034	2 607
Övriga skulder	153	91	156
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>35 472</b>	<b>31 200</b>	<b>34 579</b>

**Segmentsrapportering för koncernen januari-mars**

Fastighetsförvaltningen	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Mkr	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Hysesintäkter, exkl tillägg	363	332	253	225	169	160	232	212	1 017	929
Serviceintäkter	42	37	25	20	22	22	44	37	133	116
<b>Hysesintäkter</b>	<b>405</b>	<b>368</b>	<b>278</b>	<b>245</b>	<b>191</b>	<b>182</b>	<b>276</b>	<b>250</b>	<b>1 150</b>	<b>1 045</b>
Fastighetskostnader	-117	-100	-82	-70	-61	-57	-90	-88	-350	-315
<b>Driftsöverskott</b>	<b>288</b>	<b>269</b>	<b>196</b>	<b>175</b>	<b>131</b>	<b>125</b>	<b>186</b>	<b>162</b>	<b>800</b>	<b>731</b>
Tomrättsavgäld	0	0	-1	-1	0	0	0	0	-1	-1
Värdeförändring fastigheter	-10	28	11	9	4	-2	13	33	19	69
<b>Summa</b>	<b>278</b>	<b>297</b>	<b>206</b>	<b>183</b>	<b>135</b>	<b>123</b>	<b>199</b>	<b>195</b>	<b>818</b>	<b>798</b>
<i>Poster ej fördelade per segment</i>										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-20	-21
Räntenetto exkl tomrättsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-262	-252
Resultatandel i andra bolag	-	-	-	-	-	-	-	-	3	7
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	191	38
<b>Resultat före skatt</b>									<b>730</b>	<b>570</b>
<b>Marknadsvärde fastigheter</b>	<b>25 367</b>	<b>23 747</b>	<b>14 868</b>	<b>13 022</b>	<b>11 184</b>	<b>9 779</b>	<b>14 223</b>	<b>12 578</b>	<b>65 642</b>	<b>59 126</b>

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 2025 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.

<b>Koncernens nyckeltal</b>				
Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	apr-mar 2025/2026	jan-dec 2025
<b>Finansiella</b>				
Räntabilitet på eget kapital, %	8,9	7,4	9,7	9,4
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,5	5,9	7,1	7,2
Soliditet, %	36,8	38,8	36,8	36,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,9	2,9
Belåningsgrad fastigheter, %	52,1	49,5	52,1	51,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,4	1,4
<b>Aktierelaterade</b>				
Resultat per aktie, kr	1,78	1,40	7,60	7,22
Resultat före skatt per aktie, kr	2,37	1,85	9,95	9,43
P/E-tal I, ggr	12,1	17,6	11,3	12,6
P/E-tal II, ggr	14,0	18,4	14,2	15,5
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	0,74	1,65	6,18	7,09
Börskurs per aktie, kr	86,05	98,75	86,05	91,25
Föreslagen utdelning per aktie, kr	-	-	-	3,30
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	3,6
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	-9,9
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



På Berga (Musköten 20) i Helsingborg ska Wihlborgs utveckla en sammanhållen lokallösning åt MilDef på totalt 10 200 kvm. Projektet omfattar renovering av befintliga ytor på 4 370 kvm, förhyrning av en närliggande byggnad på 2 380 kvm, samt uppförande av en ny tillbyggnad på 3 470 som binder samman byggnaderna. Lösningen utformas för att möta MilDefs nuvarande och framtida behov, samtidigt som fastigheten utvecklas med flexibilitet som gör den väl lämpad även för andra verksamheter över tid.

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	apr-mar 2025/2026	jan-dec 2025
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Antal fastigheter	317	307	317	316
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	65 642	59 126	65 642	64 414
Estimerad direktavkastning, % - alla fastigheter	5,0	5,0	5,0	4,9
Estimerad direktavkastning, % - exkl projektfast.	5,2	5,3	5,2	5,2
Uthyrbar yta, kvm	2 460 064	2 326 558	2 460 064	2 428 634
Hyresvärde, kr per kvm	2 084	1 975	2 084	2 055
Driftsöverskott, kr per kvm	1 321	1 275	1 321	1 296
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - alla fastigheter	88	89	88	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - exkl projektfast.	90	90	90	90
Estimerad överskottsgrad, %	72	72	72	71
<b>EPRA</b>				
EPRA EPS, kr	1,53	1,34	6,08	5,89
EPRA NDV per aktie, kr	80,94	76,51	80,94	79,08
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	101,14	95,08	101,14	99,36
EPRA LTV (Konsoliderad belåningsgrad), %	53,3	51,4	53,3	53,3
EPRA NIY, %	5,2	5,3	5,2	5,2
EPRA topped-up-NIY, %	5,3	5,4	5,3	5,3
EPRA Vakansgrad, %	10,0	9,4	10,0	9,5
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %	1,1	-1,0	1,1	0,8
EPRA Capital Expenditure	1 096	638	5 800	5 342
<b>Medarbetare</b>				
Antal heltidstjänster vid periodens slut	224	225	225	225

# 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 2026 innebar 8,27 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	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>Räntabilitet på eget kapital</b>			
Periodens resultat	548	431	2 220
Omräknat till helårssiffror	2 192	1 724	2 220
Eget kapital, IB	24 311	23 156	23 156
Eget kapital, UB	24 883	23 521	24 311
Genomsnittligt eget kapital	24 597	23 339	23 734
<b>Räntabilitet på eget kapital, %</b>	<b>8,9</b>	<b>7,4</b>	<b>9,4</b>
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital</b>			
Resultat före skatt	730	570	2 898
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	77	221	1 089
Summa	807	791	3 987
Omräknat till helårssiffror	3 228	3 164	3 987
Balansomslutning, IB	65 897	60 751	60 751
Balansomslutning, UB	67 587	60 663	65 897
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-8 021	-7 139	-7 139
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-8 244	-7 541	-8 021
Genomsnittligt sysselsatt kapital	58 610	53 367	55 744
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital, %</b>	<b>5,5</b>	<b>5,9</b>	<b>7,2</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget Kapital	24 883	23 521	24 311
Balansomslutning	67 587	60 663	65 897
<b>Soliditet, %</b>	<b>36,8</b>	<b>38,8</b>	<b>36,9</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Förvaltningsresultat	520	463	2 038
Räntekostnader (inkl tomträttsavg.)	269	260	1 094
Summa	789	723	3 132
Räntekostnader	269	260	1 094
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>

	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>			
Låneskulder	34 230	29 277	33 250
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	65 642	59 126	64 414
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>52,1</b>	<b>49,5</b>	<b>51,6</b>
<b>Skuldsättningsgrad</b>			
Räntebärande skulder	34 390	29 419	33 411
Eget kapital	24 883	23 521	24 311
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>
<b>Resultat per aktie</b>			
Periodens resultat	548	431	2 220
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>1,78</b>	<b>1,40</b>	<b>7,22</b>
<b>Resultat före skatt per aktie</b>			
Resultat före skatt	730	570	2 898
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>Resultat före skatt per aktie, kr</b>	<b>2,37</b>	<b>1,85</b>	<b>9,43</b>
<b>Aktiens direktavkastning</b>			
Föreslagen utdelning,kr	-	-	3,30
Börskurs vid årets slut	-	-	91,25
<b>Aktiens direktavkastning,%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,6</b>
<b>Aktiens totalavkastning</b>			
Börskurs vid årets början	-	-	104,80
Börskurs vid årets slut	-	-	91,25
Förändring aktiekurs under året, kr	-	-	-13,55
Lämnad utdelning under året,kr	-	-	3,20
<b>Aktiens totalavkastning,%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-9,9</b>
<b>P/E-tal I</b>			
Börskurs vid periodens slut	86,05	98,75	91,25
Resultat per aktie	1,78	1,40	7,22
Omräknat till helårssiffror	7,13	5,61	7,22
<b>P/E tal I, ggr</b>	<b>12,1</b>	<b>17,6</b>	<b>12,6</b>
<b>P/E-tal II</b>			
Börskurs vid periodens slut	86,05	98,75	91,25
EPRA EPS, kr	1,53	1,34	5,89
Omräknat till helårssiffror per aktie	6,13	5,36	5,89
<b>P/E tal II, ggr</b>	<b>14,0</b>	<b>18,4</b>	<b>15,5</b>

	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr</b>			
Kassaflöde löpande verksamheten	227	508	2 181
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr</b>	<b>0,74</b>	<b>1,65</b>	<b>7,09</b>
<b>EPRA EPS</b>			
Förvaltningsresultat, exkl värdeförändring fastighet JV	520	463	1 970
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-289	-219	-1 344
Skattepliktigt förvaltningsresultat	231	244	626
Aktuell skatt på dito	-49	-51	-160
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	471	412	1 810
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>EPRA EPS, kr</b>	<b>1,53</b>	<b>1,34</b>	<b>5,89</b>
<b>EPRA NDV per aktie</b>			
Eget kapital	24 883	23 521	24 311
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>EPRA NDV per aktie, kr</b>	<b>80,94</b>	<b>76,51</b>	<b>79,08</b>
<b>EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)</b>			
Eget Kapital	24 883	23 521	24 311
Uppskjuten skatteskuld	6 444	5 773	6 276
Derivat	-235	-65	-42
Summa	31 092	29 229	30 545
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427
<b>EPRA NRV per aktie, kr</b>	<b>101,14</b>	<b>95,08</b>	<b>99,36</b>
<b>EPRA LTV</b>			
Låneskulder* koncern	34 282	29 313	33 340
Låneskulder*, andel från joint ventures	991	1 046	1 002
Nettoskuld koncern	1 020	1 087	1 250
Nettofordran, andel från joint ventures	-221	-202	-218
<b>Summa</b>	<b>36 072</b>	<b>31 244</b>	<b>35 375</b>
Avgår:			
Likvida medel, koncern	-290	-129	-263
Likvida medel, andel joint ventures	-65	-67	-65
<b>Nettoskuld</b>	<b>35 717</b>	<b>31 048</b>	<b>35 047</b>
Förvaltningsfastigheter, koncern	65 642	59 126	64 414
Förvaltningsfastigheter, andel joint ventures	1 349	1 302	1 364
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>66 991</b>	<b>60 428</b>	<b>65 777</b>
<b>EPRA LTV, %</b>	<b>53,3</b>	<b>51,4</b>	<b>53,3</b>

	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>EPRA NYI and "topped-up" NIY</b>			
Förvaltningsfastigheter koncern	65 642	59 126	64 414
Förvaltningsfastigheter joint ventures	1 364	1 320	1 364
avgår projekt och mark	-4 876	-3 674	-4 832
<b>Summa</b>	<b>62 130</b>	<b>56 772</b>	<b>60 946</b>
Hysesintäkter exkl tillägg, inkl rabatter	3 804	3 493	3 764
Driftskostnader (exkl betalda via tillägg)	-562	-509	-578
<b>Årligt nettoinflöde hyror</b>	<b>3 242</b>	<b>2 984</b>	<b>3 186</b>
<b>EPRA NIY, %</b>	<b>5,2</b>	<b>5,3</b>	<b>5,2</b>
Tillkommer rabatter	61	85	67
<b>Årligt nettoinflöde efter rabatter</b>	<b>3 303</b>	<b>3 069</b>	<b>3 253</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY, %</b>	<b>5,3</b>	<b>5,4</b>	<b>5,3</b>
<b>EPRA Vakansgrad</b>			
Bedömd marknadshyra vakanta lokaler	499	434	469
Hysesvärde, årsbasis, hela portföljen	5 001	4 600	4 917
<b>EPRA vakansgrad, %</b>	<b>10,0</b>	<b>9,4</b>	<b>9,5</b>
<b>EPRA Hyresintäkt förändring identiskt bestånd</b>			
Hyresintäkter idenstiskt bestånd innevarande period	3 338	3 343	3 372
Hyresintäkter idenstiskt bestånd föregående period	3 301	3 378	3 347
Förändring	37	-35	25
Förändring, %	<b>1,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,8</b>
<b>EPRA Capital Expenditure</b>			
Förärv	534	0	2 604
Projekt- och utvecklingsfastigheter	151	264	1 115
Förvaltningsfastigheter:	402	366	1 589
- varav tillkommande yta	7	0	5
- varav underhåll och ombyggnationer	151	147	672
- varav hyresgäst Anpassningar	238	145	802
- varav övrigt	6	74	109
Ränta i projekt	9	8	34
<b>Summa investeringar</b>	<b>1 096</b>	<b>638</b>	<b>5 342</b>

\* inklusive upplupen ränta

# Definitioner

Wihlborgs presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS, som ett komplement för att underlätta utvärdering av bolagets prestation. Dessa mått är inte alltid jämförbara med andra företags och ska inte ses som en ersättning för IFRS-mått. Definitioner presenteras på denna sida

## 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 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 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

Skillnaden 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 m<sup>2</sup>

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

### Driftsöverskott per m<sup>2</sup>

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

### Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

### Nettouthyrning

Technade uthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

### Lika bestånd

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

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

Årsstämma 2026.....	22 april 2026
Delårsrapport jan-jun 2026.....	6 juli 2026
Delårsrapport jan-sep 2026.....	21 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026.....	9 februari 2027

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

# Pressmeddelanden Q1 2026

Wihlborgs publicerar års- och hållbarhetsredovisning för 2025 .....	31 mars 2026
Kallelse till årsstämma i Wihlborgs Fastigheter (publ) .....	16 mars 2026
Wihlborgs uppdaterar obligationsprospekt.....	26 februari 2026
Valberedningens förslag till styrelse, ordförande och revisorer (publ).....	24 februari 2026
Wihlborgs förvärvar fastighet på 10 300 kvm i Carlsberg Byen.....	23 februari 2026
Bokslutskommuniké 2025: Investeringar ger resultat.....	10 februari 2026
Wihlborgs bokslutskommuniké 2025 presenteras den 10 februari.....	3 februari 2026
Wihlborgs öppnar Börshuset – historiskt hus redo för ett nytt kapitel i Malmö.....	2 februari 2026
Wihlborgs förlänger avtal med Ericsson om 12 000 kvm i Lund.....	21 januari 2026
Wihlborgs tecknar avtal med Baravaragruppen om restaurang på Helsingborg C.....	19 januari 2026

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 21 april kl. 07.00 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](mailto:ulrika.hallengren@wihlborgs.se)

### **Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef**

040-690 57 31, [arvid.liepe@wihlborgs.se](mailto: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