ank=20220715:2407

Årsredovisning

för

M2 Fastigheter Hamn-City AB

556056-4196

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 10 juni 2022.
Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö den 10 juni 2022

Ulrika Hallengren

ank=20220715:2022071502408

Styrelsen för M2 Fastigheter Hamn-City AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Öresundsregionen och är ett helägt dotterbolag inom Wihlborgskoncernen där Wihlborgs Fastigheter AB (556367-0230) är yttersta moderbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets investeringar i fastigheter uppgår totalt till 9 634 Tkr.
4 728 Tkr har investerats i anpassning av lokaler till Boozt AB på Plåtförädlingen 11. 2 560 Tkr avser ny fasad på fastigheten Plåtförädlingen 13. Övriga invsteringar avser ett flertal mindre hyresgästanpassningar.

Med möjlig byggstart 2022 planeras nybyggnation av logistikanläggning med öppen planlösning och takhöjd på 12 meter. Total yta uppgår till 8 000 kvm och med byggnadens åtta lasthus finns bra förutsättningar för strategiskt flöde för in- och utlastning.

Inga fastigheter har avyttrats under året.

Användande av finansiella instrument

Beträffande användning av finansiella instrument, se not långfristiga skulder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	44 786	46 493	47 057	44 676	43 631
Resultat efter finansiella poster	12 253	16 463	18 239	14 243	27 011
Balansomslutning	860 813	837 128	811 732	797 478	769 643

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 475 195
årets vinst	2 056 003
	27 531 198

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	25 000 000
i ny räkning överföres	2 531 198
	27 531 198

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav

verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

ank=20220715024409

Resultaträkning
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter		39 749	41 469
Serviceintäkter		5 037	5 024
Fastighetskostnader	2	-24 979	-23 304
Bruttoresultat		**19 806**	**23 189**
Central administration och marknadsföring		-4 443	-3 472
Rörelseresultat	3	**15 363**	**19 717**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		4 452	4 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		274	109
Räntekostnader till koncernföretag		-7 836	-7 603
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1	0
Resultat efter finansiella poster		**12 253**	**16 463**
Lämnade koncernbidrag		-9 822	-16 629
Resultat före skatt		**2 430**	**-167**
Skatt på årets resultat	4	-374	34
Årets resultat	5	**2 056**	**-133**

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningfastigheter	6	270 180	272 696
Inventarier, verktyg och installationer	7	16 192	14 298
Pågående nyanläggningar	8	1 854	900
Summa materiella anläggningstillgångar	9	**288 225**	**287 894**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	229	229
Fordringar hos koncernföretag		570 993	548 751
Summa finansiella anläggningstillgångar		**571 221**	**548 980**
Summa anläggningstillgångar		**859 447**	**836 874**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		224	235
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 140	17
Summa kortfristiga fordringar		**1 366**	**254**
Summa omsättningstillgångar		**1 366**	**254**
SUMMA TILLGÅNGAR		**860 813**	**837 128**

ank=20220714-20220731502439

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		599	599
		1 599	**1 599**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		25 475	25 608
Årets resultat		2 056	-133
Summa fritt eget kapital		**27 531**	**25 475**
Summa eget kapital		**29 130**	**27 074**
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	4	42 856	42 482
Avsatt stämpelskatt för fastighet		411	411
Summa avsättningar		**43 267**	**42 893**
Långfristiga skulder	11		
Skulder till koncernföretag		488 965	471 307
Reverslån till koncernföretag		289 000	289 000
Summa långfristiga skulder		**777 965**	**760 307**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 450	1 639
Aktuella skatteskulder		47	103
Övriga skulder		1 108	850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 845	4 262
Summa kortfristiga skulder		**10 450**	**6 854**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**860 813**	**837 128**

Förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**1 000**	**599**	**25 608**	**27 208**
Årets resultat			-133	-133
Utgående eget kapital 2020-12-31	**1 000**	**599**	**25 475**	**27 074**
Årets resultat			2 056	2 056
Utgående eget kapital 2021-12-31	**1 000**	**599**	**27 531**	**29 130**

Antal aktier uppgår till 10 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktier. Kvotvärde per aktier är 100 kr.
Föreslagen utdelning om 25 000 000 kr blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 juni 2022.

ank=20220714-20220713#2

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		15 363	19 717
Återföring avskrivningar		9 303	9 825
Erhållen ränta och utdelning		4 726	4 349
Erlagd ränta		-7 837	-7 603
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**21 555**	**26 287**
Förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-1 112	1 306
Förändring av rörelseskulder		3 598	-2 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**24 040**	**25 536**
Investeringsverksamheten			
Ny- till- och ombyggnad		-9 634	-3 846
Förändringar av fordringar på koncernbolag		-32 064	-49 310
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-41 698**	**-53 156**
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		17 658	27 620
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR2 Redovisning för juridiska personer.

Hänsyn har tagits till uppdateringar i RFR2 med anledning av nya relevanta IFRS standards, i de fall den nya standarden bedöms ha väsentlig effekt. I övrigt är redovisningsprinciper oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella instrument
Finansiella instrument i balansräkningen består främst av hyresfordringar, övriga fordringar och koncernfordringar. Bland skulderna är det främst leverantörsskulder, låneskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder. Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Intäktsredovisning
Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Hyresintäkterna omfattas av IFRS 16 Leasingavtal som trädde i kraft 1 januari 2019. Ikraftträdandet har inte inneburit någon effekt på redovisningen av hyresintäkterna. I serviceintäkterna, som omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ingår all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, vatten och service till hyresgästerna. För att tydliggöra detta har intäkterna delats upp i hyresintäkter respektive serviceintäkter.

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I de fall en hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under en annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid, såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs när inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas när kontrollen över fastigheten övergått till köparen, och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen kommer att tillfalla bolaget. Detta innebär vanligtvis att redovisningen sker vid köparens tillträde. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Byggnader samt inventarier, verktyg och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter i samband med om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av hela eller delar av den identifierade tillgången, varvid utgifterna aktiveras. Även utgifter för helt nya delar av byggnaden, inventarier, verktyg eller installationer läggs till det redovisade värdet. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

ank=20220734:20220715024:2

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheterna baseras på anskaffningsvärden, efter eventuella nedskrivningar, och bedömd nyttjandeperiod.
Byggnader och markanläggningar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med 1% respektive 5%.
Inventarier, verktyg, installationer samt hyresgästanpassningar och mindre ombyggnationer skrivs av med 15% på bokfört restvärde vid ingången av året.

Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter
Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas varje årsskifte mot anläggningstillgångens återvinningsvärde. Fastigheterna värderas enligt en intern värderingsmodell som bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet.
Nedskrivningsbeloppet belastar resultatet i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde.

Låneutgifter
De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår. Utgifter för uttagna pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

Finansiella instrument
Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller eller är beslutad per balansdagen och baseras på årets skattepliktiga resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader, skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader, inventarier och installationer samt skattemässigt direkt avdragsgilla belopp avseende vissa ombyggnadsinvesteringar på byggnaderna.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar redovisas på temporära skillnader som uppstår

mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar (främst byggnader samt inventarier, verktyg och installationer) och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Företaget är ett moderföretag med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Bolaget är dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB, organisationsnummer 556101-6295 med säte i Malmö och ingår i den koncern där yttersta moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB, organisationsnummer 556367-0230, upprättar koncernredovisning.

Transaktioner med närstående
Bolaget är finansierat via lån från koncernbolag. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturering från koncernmoderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB av vissa driftskostnader samt centrala administrationskostnader där bolaget debiteras sin del av totalkostnaden.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Uppskattningar och bedömningar
Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

ank=20220715024133

Noter

Tkr

Not 2 Fastighetskostnader

	2021	2020
Drifts- och underhållskostnader	11 191	9 217
Fastighetsskatt	1 260	1 222
Fastighetsadministration	3 226	3 041
Avskrivningar	9 303	9 825
	24 979	**23 304**

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Skatt på årets resultat/ Avsättningar för skatter

Avstämning mellan inkomstskatt baserat på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2021	2020
Skattemässigt resultat		
Redovisat resultat före skatt	2 430	-167
Ej avdragsgilla kostnader	5	4
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	1 800	1 975
Direktavdrag byggnadsinvesteringar	-4 248	-2 029
Avdraget räntenetto från koncernbolag	168	0
Temporära skillnader	-156	216
	0	**0**
Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)		
Skillnad skattemässigt- och bokföringsmässigt restvärde	-2 447	-54
Temporära skillnader från kundfordringar	-156	216
Skattereduktion investeringar	786	0
	-1 818	**163**
Skatt beräknat på ovanstående poster		
Uppskjuten skatt 20,6% på temporära skillnader	-374	34
	-374	**34**
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde	-42 856	-42 482
	-42 856	**-42 482**

Not 5 Övrigt totalresultat

Då det inte finns några poster i övrigt totalresultat redovisas ingen Rapport över övrigt totalresultat.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	405 092	403 037
Omföring från projekt	4 531	2 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**409 622**	**405 092**
Ingående avskrivningar	-123 396	-115 924
Årets avskrivningar	-7 047	-7 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-130 443**	**-123 396**
Ingående nedskrivningar	-9 000	-9 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-9 000**	**-9 000**
Utgående redovisat värde	**270 180**	**272 696**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 642	63 876
Omföring från projekt	4 150	1 767
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**69 792**	**65 642**
Ingående avskrivningar	-51 344	-48 991
Årets avskrivningar	-2 256	-2 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-53 600**	**-51 344**
Utgående redovisat värde	**16 192**	**14 298**

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	900	875
Årets investering	9 634	3 846
Årets projektavslut	-8 680	-3 821
	1 854	**900**

ank=20220714;20220715024l4

Not 9 Verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Uppgiften om verkligt värde nedan har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassas, under normalt 5 år, samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då icke observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Verkligt värde har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter som värderats. Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde fastighet	575 200	511 900
	575 200	**511 900**

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229	229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**229**	**229**
Utgående redovisat värde	**229**	**229**

Not 11 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	488 965	471 307
Avr pants. reverser koncernftg	289 000	289 000
	777 965	**760 307**

Finansiering av verksamheten sker främst genom lån från moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB till rörlig ränta som baseras på Wihlborgskoncernens genomsnittliga ränta. Räntan beräknas och påförs månadsvis. De koncerninterna lånen är löpande i sin natur men klassificeras som långfristiga då de är baserade på Wihlborgskoncernens långfristiga upplåning.

Det är Wihlborgs Fastigheter AB som hanterar den finansiella riskhanteringen för samtliga bolag i Wihlborgskoncernen och styrelsen fastställer årligen en finanspolicy i vilken de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras samt hur riskerna skall begränsas.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:
- risk för otillräcklig tillgång till kapital för att finansiera verksamheten
- risk att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- risk för att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden.

Likviditetsrisken hanteras genom likviditetsprognoser samt tillgång till krediter för att jämna ut svängningar i betalningsflöden. Refinansieringsrisken hanteras dels genom mål för kapitalstrukturen (fördelning eget kapital och lånat kapital) i koncernen och dels genom att eftersträva slutförfallodatuom på krediter som sprids ut så långt det är möjligt. Risk för stora och oväntade förändringar i marknadsräntan hanteras av moderbolaget genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar. Motpartsrisken hanteras genom fördelning av lån mellan olika kreditinstitut.

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	289 000	289 000
	289 000	**289 000**
Eventualförpliktelser		
Ansvar såsom för egen skuld i M2 Fastigheter på Berga HB redovisade skulder	314 780	305 463
	314 780	**305 463**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Malmö den 23 maj 2022

Ulrika Hallengren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2022

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

ank=20220714-20220715502415

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i M2 Fastigheter Hamn-City AB
organisationsnummer 556056-4196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för M2 Fastigheter Hamn-City AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av M2 Fastigheter Hamn-City ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till M2 Fastigheter Hamn-City AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen

20220714:20220715024116

återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för M2 Fastigheter Hamn-City AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till M2 Fastigheter Hamn-City AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 10 juni 2022

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Wihlborgs Årsredovisning & Hållbarhetsredovisning

2021

Året i sammandrag

Hyresintäkterna minskade med 0,5 procent till 3 060 Mkr (3 074)
Driftsöverskottet minskade med 1,2 procent till 2 195 Mkr (2 222)
Förvaltningsresultatet minskade med 0,8 procent till 1 815 Mkr (1 830)
Periodens resultat uppgår till 3 348 Mkr (2 222), motsvarande ett resultat per aktie om 21,78 kr (14,46)
Styrelsen föreslår en utdelning om 6,00 kr (5,25) per aktie

Koncernens nyckeltal, Mkr	**2021 jan–dec**	2020 jan–dec
Hyresintäkter	3 060	3 074
Driftsöverskott	2 195	2 222
Förvaltningsresultat	1 815	1 830
Värdeförändringar fastigheter	2 153	826
Värdeförändringar derivat	202	-73
Årets resultat	3 348	2 222
Resultat per aktie, kr	21,78	14,46
Överskottsgrad, %	72	72
Soliditet, %	42,9	41,3
Uthyrningsgrad, %*	92	91
EPRA NAV per aktie, kr	172,65	152,44

* Exklusive Projekt & Mark.

50
FASTIGHETSVÄRDE, Mdkr

3,5
HYRESVÄRDE, Mdkr

1,8
FÖRVALTNINGSRESULTAT, Mdkr

92
UTHYRNINGSGRAD, %

Omslagsbild och interiörbild är från Industriparken 29 i Ballerup, Danmark.

022101205321

Inledning

Året i sammandrag 2
Viktiga händelser 2020 4
Wihlborgs i korthet 6
Vd-ord 8

Mål och strategier

Affärsidé, affärsmodell och strategier 14
Övergripande mål 17
Aktien 20

Marknad och trender

Expansiva Öresundsregionen 24
Framtidens arbetsplats 27

Hållbara affärer

Wihlborgs hållbarhetsarbete 31
Ansvarsfulla affärer 34
Engagemang för region och samhälle 36
Hållbara fastigheter 38
Attraktiv arbetsgivare 42

Våra fastigheter

Fastighetsbestånd och transaktioner 46
Malmö 50
Lund 56
Helsingborg 60
Köpenhamn 64

Projekt och utveckling

Projekt och utveckling på Wihlborgs 70
Färdigställda, pågående och framtida projekt 72

Förvaltningsberättelse

Året som gått 77
Förslag till vinstdisposition m.m. 79
Skatter 80
Värderingsprinciper fastigheter 82
Risker och osäkerhetsfaktorer 84

Finansiella rapporter

Koncernens rapporter 91
Moderbolagets rapporter 95
Noter, koncernen & moderbolaget 98
Årsredovisningens undertecknande 115
Bolagsstyrningsrapport 116
Revisionsberättelse 124
Flerårsöversikt 128
Beräkningsunderlag och definitioner 129

Fördjupad hållbarhets-information

Hållbarhetsrapportering 2021 133
Hållbarhetsramverk 134
FN:s globala mål 137
GRI-index 138
Rapportering enligt TCFD 140
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA 142
Hållbarhetsupplysningar 144
Revisors yttrande över hållbarhetsrapporten 151

Fastighetsförteckningar

Malmö 153
Lund 156
Helsingborg 157
Köpenhamn 160

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Beståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. I Malmö, Lund och Helsingborg är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 50 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 3,5 Mdkr. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

I början av året får vi anledning att känna framtidstro, trots omfattande pandemirestriktioner, när fyra restauranger tecknar avtal om att öppna på Kitchen Floor i nyrenoverade Helsingborg C. I oktober tar den nya restaurangvåningen rum vigas under festliga former.



Sedan 2016 är vi certifierade av Great Place To Work som en utmärkt arbetsplats. I mars utses vi dessutom för fjärde året i rad till en av de 25 bästa arbetsplatserna (av medelstora företag) i både Sverige och Danmark.





Den 1 oktober tillträdde Søren Kampf Holm som direktör för Wihlborgs danska dotterbolag Wihlborgs A/S. Søren Kampf Holm har en gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat som direktör för Topdanmark Ejendomme och TK Development.



Årets sista uthyrning blir också en av årets största kontorsuthyrningar i Sverige. Trygg-Hansa med sina 1 000 medarbetare blir 2023 hyresgäst i toppcertifierade Kvarteret Pulpeten 5 i Hyllie.

20221012105322

Viktiga händelser 2021

1 Kvartal

Kontors- och lagerfastigheten Industriparken 21 i Ballerup, Köpenhamn, med 10 200 m² uthyrningsbar yta, förvärvas för en köpeskilling om 120 MDKK.

En unik AI-studie, "Kontorsmarknad i förändring", som Wihlborgs genomfört tillsammans med Navet och Quilt AI, presenteras.

Fem restauranger tecknar avtal om att öppna i den nya restaurangvåningen Kitchen Floor på Helsingborgs C. I oktober kan dörrarna öppnas.

2 Kvartal

Havredryckstillverkaren Oatly tecknar avtal för att etablera ett nytt forsknings- och innovationscentrum på 3 100 m² i Space (Kunskapen 1) mitt i Science Village i Lund.

Efterfrågan från offentliga aktörer fortsätter vara god. Försäkringskassan tecknar avtal om 4 200 m² i Cube (Nya Vattentornet 4) i Lund, och Region Skånes Barn- och ungdomspsykiatri om 2 500 m² i Fabriken 1891 (Hermes 10) i Helsingborg.

Wihlborgs utses till en av Sveriges bästa arbetsplatser för fjärde året i rad av Great Place to Work.

3 Kvartal

En logistikkund hyr 11 200 m² i Plåtförädlingen 11 i Helsingborg.

På Bricks (Nya Vattentornet 3) i Ideon Science Park i Lund invigs Wihlborgs största solcellanläggning hittills med en produktion på cirka 247 000 kWh per år.

Søren Kempf Holm tillträder som direktör för Wihlborgs danska dotterbolag Wihlborgs A/S. Han efterträder Peter Ildal Nielsen som varit ansvarig för verksamheten i 25 år.

4 Kvartal

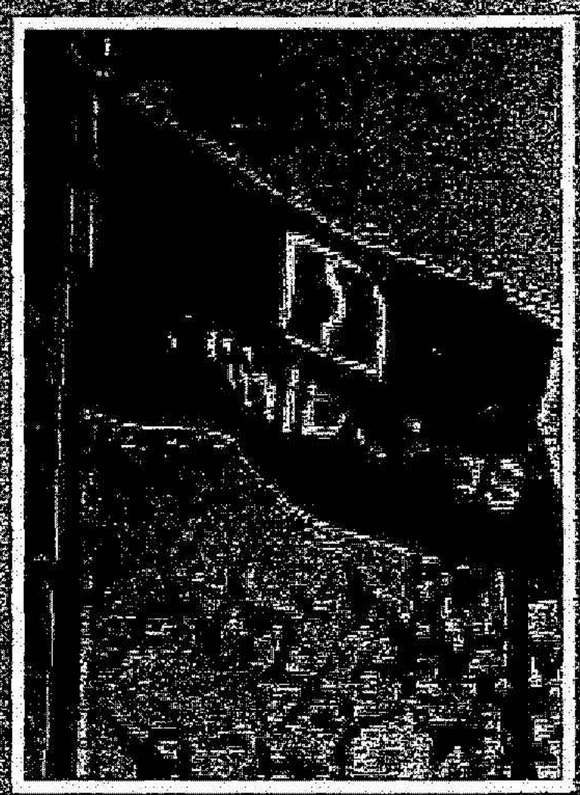
Trygg-Hansa beslutar att samlokalisera fem regionkontor till 12 000 m² i Kvartetten (Pulpeten 5), Hyllie.

Wihlborgs vinner Årets Miljöbyggnad iDrift för Syret 6 på Sweden Green Building Awards och toppar Allbrights lista över Stockholmsbörsens mest jämställda bolag.

Två fastigheter i Danmark, Vasekær 10-12 (7 700 m²) i Herlev och Bregnerødvej 140-144 (7 500 m²) i Birkerød, förvärvas.



















20221012053323

Wihlborgs i korthet

Vår verksamhet

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. I styrelserum, föreningslokaler och samhällsforum är vi med när Öresundsregionen växer i en mylla av urban mångfald och hållbarhet. Det här är fastighetsbolaget Wihlborgs. Regionsbyggaren.

1 839
Hyresgäster

50
Fastighetsvärde, Mdkr

2,1
Miljoner kvadratmeter

250
Heltidsanställda

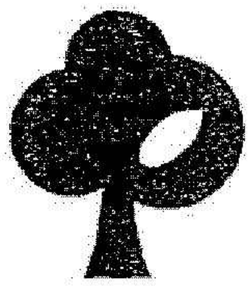
299
Fastigheter

32
Börsvärde, Mdkr



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.



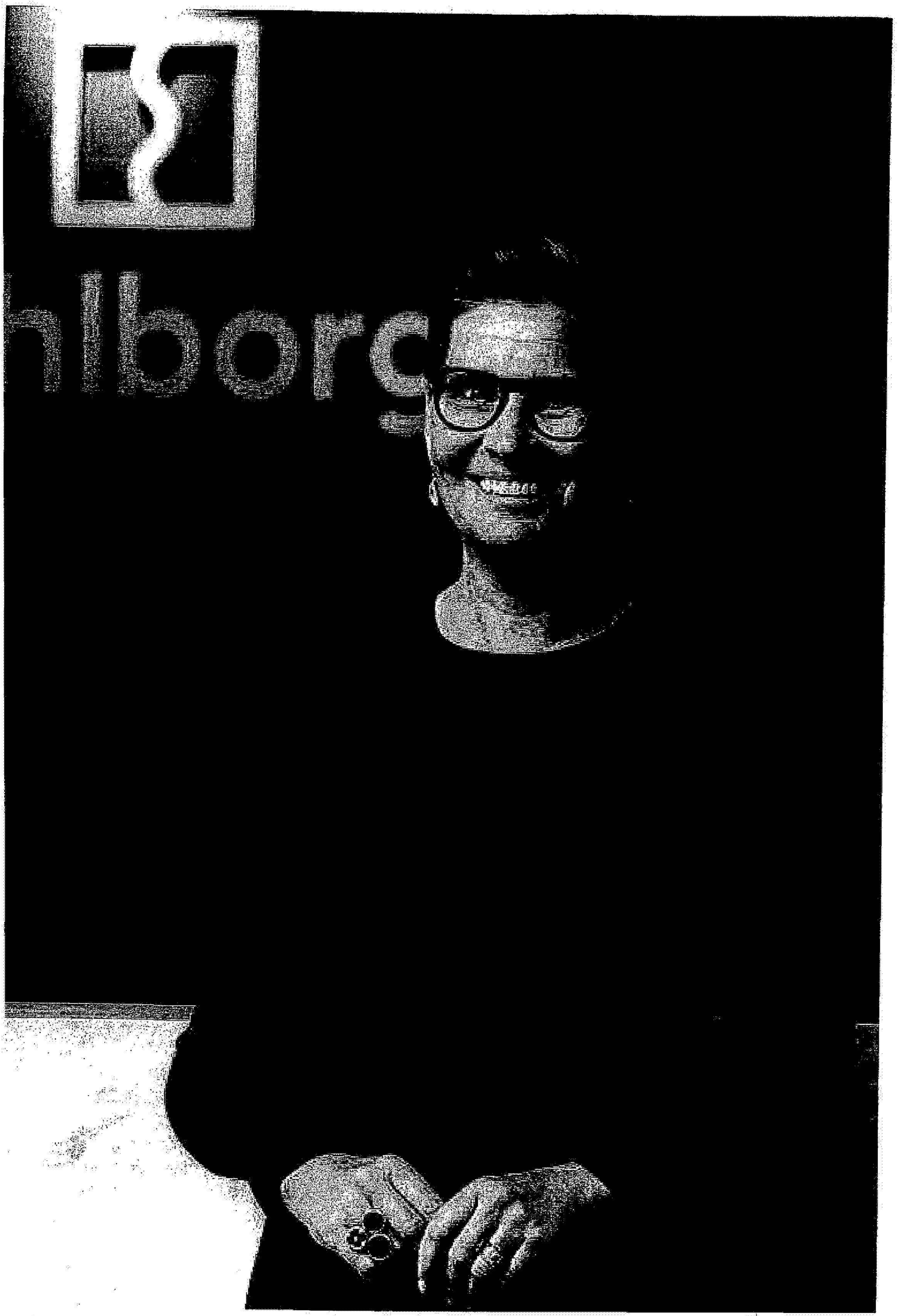
Vår syn på hållbarhet

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



Vår företagskultur

Våra medarbetares engagemang och tillit är det viktigaste vi har. Vi arbetar nära våra kunder och våra värdeord är kunskap, ärlighet, handlingskraft och gemenskap.



20220120053224

I utmanande tider prövas stabilitet och strategi

2021 blev ett rekordår. Vi har aldrig tidigare haft så hög nettouthyrning, så stark balansräkning eller en så omfattande projektportfölj. Det egna kapitalet och det långsiktiga substansvärdet ökade markant. Med denna bakgrund kunde styrelsen för sextonde året i rad föreslå en höjd utdelning.

Rekordår i all ära; det 27:e kvartalet i rad med positiv nettouthyrning visar att vi har en långsiktig strategi som fungerar. Det goda intäktsflödet, kassaflödet och värdeökningar motsvarande 4,7 procent gör att vi har ett gynnsamt utgångsläge för att fortsätta växa bland annat genom framgångsrik projektutveckling.

Under 2020 passade vi på att optimera vår portfölj genom att sälja 21 fastigheter och tömma ett antal andra för att förbereda dem för utveckling. Det är något som påverkat vårt resultat under 2021, det vill säga på kort sikt, men som går helt i linje med vår långsiktiga syn på värdetillväxt.

Den positiva utvecklingen ska också ses i ljuset av att 2020 års pandemirelaterade utmaningar till stor del fortsatte under 2021. Det har varit en prövande tid – länge – för samhället i stort och för många av våra hyresgäster. Men genom att hålla fast vid vår långsiktiga strategi, vara öppna för nya lösningar och föra en tät dialog med våra hyresgäster, har vi hittat ett fungerande normalläge mitt i turbulensen.

I skrivande stund följer vi det dramatiska världsläget till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Konsekvenserna av kriget i form av mänskligt lidande och politiska och ekonomiska förutsättningar är svåra att förutse. Oavsett vad framtiden bär med sig vet vi att vi aldrig varit så väl rustade som vi är nu.

Ökad uthyrning i alla regioner

Under 2021 har vi tecknat avtal med flera nya stora hyresgäster, där inte minst det 15-åriga avtalet med Trygg-Hansa om 12 000 m² i Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie är ett kvitto på behovet av större, flexibla kontorsytor med hög kvalitet i regionen. Samma år som Trygg-Hansa flyttar in i Kvartetten, 2023, etablerar Oatly ett nytt forsknings- och innovationscentrum i Space (Kunskapen 1) i Science Village i Lund. Den världsledande havredryckstillverkaren ser Science Village med dess speciella forskningsmiljö och närhet till MAX IV och ESS som en naturlig plats för denna storsatsning. Foodtech är ett snabbt växande och spännande forskningsområde som det är värt att hålla ögonen på.

Kvartetten är en av våra största investeringar någonsin. Men det är inte andelen signerade avtal eller på förhand fastställda mätdata som ger oss modet och tryggheten att satsa även när förutsättningarna inte är givna. Det är vår tilltro till regionens fortsatta potential. Det är det pussel av lokala och regionala faktorer som vi kan lägga genom vår djupa kunskap om de delmarknader vi är verksamma på. Det är den fingertoppskänsla och lyhördhet som vi bygger upp genom kontinuerlig dialog med hyresgäster, lokalsamhälle och regionala aktörer.

Att vara bäst där vi är och att känna våra städer utan och innan är en central del i vår långsiktiga strategi. Det gör att vi kan omsätta större uppsägningar, som Danske Banks på Ejby Industrivej 41, till lovande stadsutvecklingsprojekt. Kommunikationsläget, som kommer förbättras ytterligare när Letbanen öppnar en ny station intill, och goda byggrättsmöjligheter, gör att det finns stor utvecklingspotential i området. Det gör att vi kan genomföra strukturella förändringar i ett helt område för att möta specifika branschers behov av lokaltyper och i sammanhang som tidigare saknats. Vår omvandling av fastigheterna på Ideon i Lund är ett bra exempel på detta.

Även om Prisma (Ursula 1) i Ocenhamnen i Helsingborg har tagit längre tid att få fullt uthyrt än vad som hade varit fallet utan en pandemi, kan det inte undgå någon att projektet är en stor framgång. Vår målsättning om en innovativ miljö som vi haft tillsammans med tech-hubben HETCH har överträffats mångfalt.

Antalet offentliga hyresgäster ökar ständigt, under 2021 genom avtal med Region Skåne, som redan flyttat Reproduktionsmedicinskt centrum till Kranen 2, Försäkringskassan i Nya Vattentornet 4 (Cube) på Ideon i Lund, Institutet för mänskliga rättigheter i Nya Vattentornet 2 (Node), och BUP i Fabriken1891 (Hermes 10) i Helsingborg. Hyresgäster som bidrar till stabilitet för oss, men också präglar kvarteren med sin viktiga samhällsverksamhet.

Starkare organisation än någonsin

De många uthyrningarna sker naturligtvis inte av en slump. Under året har vi omformat våra styrkor så att vi kan arbeta mer effektivt, snabbfotat och proaktivt. Vi har gjort flera strategiska rekryteringar, men också satsat stort på att höja den interna kompetensen. När vi på Wihlborgs pratar om företagskultur fokuserar vi mindre på gängse företagsbegrepp och mer på vilken känsla och anda vi vill ha. När beslutsvägarna är korta och vi tillvaratar varandras kompetenser, erfarenheter och upplevelser från kontakterna med vår omvärld, ja då ökar också vår totala handlingskraft och flexibilitet. Allt sammantaget ger det oss bättre förutsättningar att utvärdera nya möjliga segment, koncept, delmarknader och serviceerbjudanden.

Rekordår i all ära; det 27:e kvartalet i rad med positiv nettouthyrning visar att vi har en långsiktig strategi som fungerar. Det goda intäktsflödet, kassaflödet och värdeökningar gör att vi har ett gynnsamt utgångsläge för att fortsätta växa bland annat genom framgångsrik projektutveckling.

Ulrika Hallengren, vd

Samtalspartner i ett nytt kontorslandskap

Talet om kontorets vara eller icke-vara i början av 2021 övergick ganska snabbt till att handla om hur framtidens arbetsplats ska utformas. Både för att svara upp till medarbetarnas förväntningar och för att kontoret ska kunna vara en del av organisationers innovation, utveckling och kulturbyggande. Den uppföljare till 2020 års AI-studie som vi genomfört under 2021 visar att anställdas behov av flexibilitet, balans i livet och mental hälsa kommer att vara självklara element i utformningen av framtidens arbetssätt. Det ställer krav på ledarskap och organisation, men också på att utforma olika arbetsplatser på rätt sätt.

Medvetenheten om kontorets betydelse för arbetsmiljö, företagskultur och varumärke höjer kontorets status och ställer högre krav på oss som fastighetsägare att vara kompetenta och förekommande rådgivare. Det är en roll vi mer än gärna axlar.

Ambitionshöjning för klimatet

Vårt arbete med att minska både våra egna och branschens klimatutsläpp fortsätter oförtrutet. En viktig ambitionshöjning är att vi sedan 2021 inkluderar de indirekta utsläppen i våra klimatmål. Som ett nästa steg ser vi under 2022 över möjligheten att införa internprissättning på koldioxidutsläpp vid projekt i vårt befintliga bestånd, samt att sätta ett målgränsvärde för CO_2-påverkan i nybyggnadsprojekt. Vi vill på så sätt sätta strålkastarljuset på vår totala klimatpåverkan och motivera hela vår organisation att arbeta med klimatomställningen – i allt från leverantörsrelationer till gränsöverskridande samarbeten. Hos oss utbildas samtliga medarbetare i Wihlborgs klimatfärdplan. Det gör att vi har egna klimatambassadörer med kompetens och engagemang att hitta smarta lösningar i såväl våra egna fastigheter som för branschen som helhet.

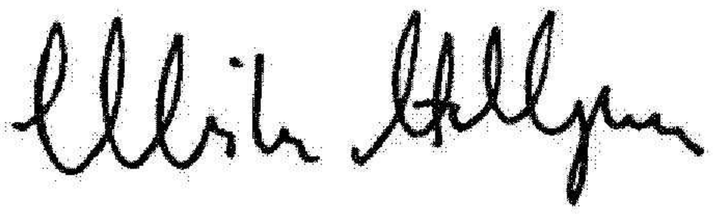
Det interna kompetenslyftet gör att vi blir allt bättre på att förädla vårt eget bestånd och jobba med återbruk istället för att riva ut och bygga nytt. Skonsam renovering av befintliga fastigheter får tyvärr inte samma uppmärksamhet som lögonfallande nyproduktion, och gynnas inte heller finansiellt, men är inte desto mindre viktigt för att minska klimatpåverkan och bevara äldre byggnation. Vår upprustning av Kranen 2 i Dockan är ett bra exempel på hur ett stycke Malmöhistoria fått nytt liv med moderna, ändamålsenliga lokaler.

Öresundsregionen – vår hemmaarena

Det som är bra för Öresundsregionen är bra för oss. Det är det enkla svaret på varför vi engagerar oss så mycket i de städer vi är verksamma i. Vår lokala närvaro gör oss medvetna om vilka hinder som behöver undanröjas från det offentligas sida för att vi som fastighetsägare fullt ut ska kunna bidra.

Det är inte utan viss frustration vi kan konstatera att Öresundsregionens potential är underutnyttjad på nationell nivå i Sverige. I grannlandet Danmark pågår en betydligt mer medveten diskussion om infrastruktursatsningar för att möta förändringen i det europeiska landskapet när Fehmarn Bält-tunneln blir verklighet år 2029. Det är inte många år bort nu, och vi skulle gärna se mer av en nationell men också gränsöverskridande enighet om vägen framåt.

Den positiva utveckling som åstadkommits genom satsningar som Öresundsbron, Malmö universitet, Citytunneln, MAX IV och ESS med mera kan få större effekter än de som hittills uppnåtts. Debatten om elförsörjning och elhandelsområdena har visat att vi med gemensamma krafter kan väcka opinion i viktiga frågor. Jag är övertygad om att medvetenheten, viljan och förmågan finns att ta Öresundssamarbetet till nästa nivå. På Wihlborgs kommer vi i alla fall inte att dra ner på tempot de närmaste åren – vi har bara lagt grunden till vår fortsatta utveckling.



Malmö, mars 2022
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör



Väktaren 3 i Malmö står stolt mellan
Malmö Live och Malmö Central.

Mål och strategier

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.

Vi tänker långsiktigt och hållbart – våra fastigheter ska fungera både idag och om femtio år. I en föränderlig värld behöver lokalerna kunna förändras efter kundens behov.

Vi utvecklar nya fastigheter i egen regi, med utgångspunkten att vi ska fortsätta äga och förvalta fastigheterna under lång tid. Därför satsar vi på att skapa flexibla lokaler med hög kvalitet i arkitektur, byggmaterial och tekniska installationer. Det gör att vi kan ha en effektiv förvaltning, ett starkt hållbarhetsfokus och erbjuda våra kunder goda arbetsmiljöer och låga driftskostnader. Det är också en trygghet för kunder att veta att de kan fortsätta att växa med oss.

Men vi utvecklar inte bara fastigheter, stadsdelar och städer. Vi är också med och utvecklar Öresundsregionen. För vi är övertygade om att här finns potential för fortsatt utveckling. Vår storlek, vårt engagemang, vår kunskap och våra nätverk ger oss möjlighet att vara en kraft i utvecklingen – en regionsbyggare.

Strategier

Wihlborgs ska ha en affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm. För att nå detta mål ska Wihlborgs:

- Stärka vår marknadsposition genom koncentration till särskilt attraktiva och utvecklingsbara delmarknader där vi kan bidra till en hållbar stadsutveckling.
- Fortsätta vara regionsbyggare och aktivt arbeta för att stärka Öresundsregionen som ekonomisk tillväxtzon.
- Kontinuerligt förbättra fastighetsportföljen med ett långsiktigt perspektiv på värdetillväxt.
- Miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning (ESG) ska vara en integrerad del i hela affären, med fokus på insatser som gör reell skillnad.
- Stärka varumärket för att bli nya kunders förstahandsval och skapa stolthet och preferens hos befintliga kunder och medarbetare.
- Aktivt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder och vara öppna för nya affärsmodeller.
- Fortsätta att stärka kundrelationerna med en hög servicegrad och närvaro, samt engagemang för att utveckla kundens affär.
- Fokusera på god kostnadseffektivitet i hela verksamheten.

Affärsmodell

Wihlborgs har en affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt. Affärsmodellen består av två delar: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Vi arbetar kontinuerligt för att förbättra vår fastighetsportfölj genom att förädla och utveckla befintliga fastigheter, genomföra nya projekt samt förvärva och sälja fastigheter.

Genom vår affär skapar vi möjligheter och utveckling för oss själva, för våra hyresgäster och för hela Öresundsregionen. Med goda resultat möjliggör vi värdetillväxt och utdelning till våra aktieägare.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen är kärnan i vår verksamhet. Vår ambition är att vara marknadsledande inom respektive delmarknad vilket stärker vår affärsmodell, vårt erbjudande och våra utvecklingsmöjligheter.

En viktig faktor som skapar värdetillväxt i affärsmodellen är att Wihlborgs har en fastighetsportfölj med ett modernt bestånd som är attraktivt för nya och befintliga hyresgäster. Genom att erbjuda moderna och flexibla lokaler i attraktiva lägen och möjlighet för hyresgästerna att växa inom Wihlborgs bestånd möjliggör vi tillväxt för de företag som är kunder hos oss.

All förvaltning sköts av våra egna medarbetare som har fokus på en god kostnadseffektivitet, nöjda kunder och en hög uthyrningsgrad. Detta är en medveten och strategisk satsning för att skapa goda kundrelationer och kunna vara lyhörda för kundernas nuvarande och framtida behov. Personalen i respektive delområde har tydliga ansvarsområden och en gedigen kunskap om fastigheterna, vilket ger kontinuitet, trygghet och kvalitet i vår service till kunderna.

Projektutveckling

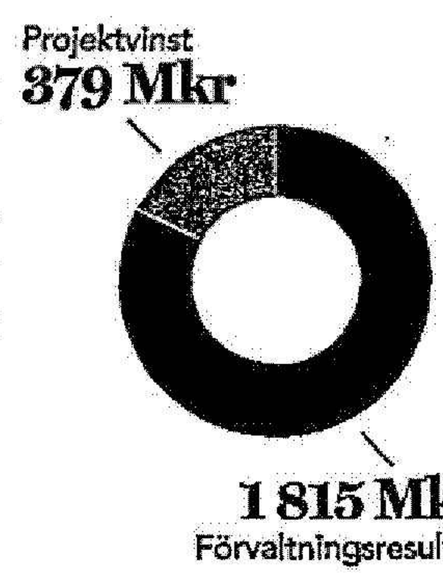
För att ha ett attraktivt erbjudande behöver vi utveckla och förädla befintliga fastigheter genom om- och tillbyggnader. Vi skapar också tillväxt och nya möjligheter genom att förvärva och bygga nya fastigheter. Men det handlar inte bara om utveckling av enskilda fastigheter. Vi bidrar också aktivt i utvecklingen av stadsdelar och städer eftersom goda stadsmiljöer skapar attraktivitet för våra kunder och bidrar till att det totala värdet ökar.

Vår portfölj med befintliga byggrätter skapar goda möjligheter för oss att kunna utveckla nya projekt utifrån befintliga och potentiella kunders behov, men vi undersöker också kontinuerligt möjligheter till förvärv av ytterligare mark för nya projekt. Vi fokuserar på mark i anslutning till olika kommunikationsnoder. För kontorshus handlar det om stationsnära lägen och för logistik- och produktionssegmentet är närheten till de stora europavägarna viktig, liksom anslutningar till Öresundsbron, färjor och järnväg.

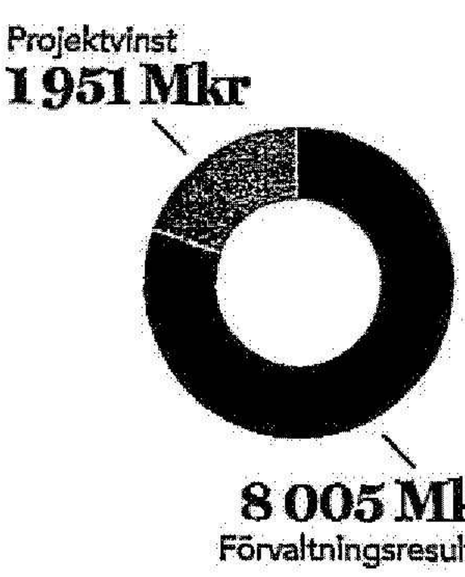
Inför varje projektstart görs en analys av marknadsförutsättningarna, projektets storlek och tidpunkt för byggstart. Vår närhet till marknaden gör att vi har god kunskap om förändringar i kundernas efterfrågan. Denna närhet, tillsammans med vår starka finansiella ställning, ger oss en stark genomförandekraft och förutsättning att skapa fortsatt tillväxt och möjligheter för våra kunder.

20221012205327

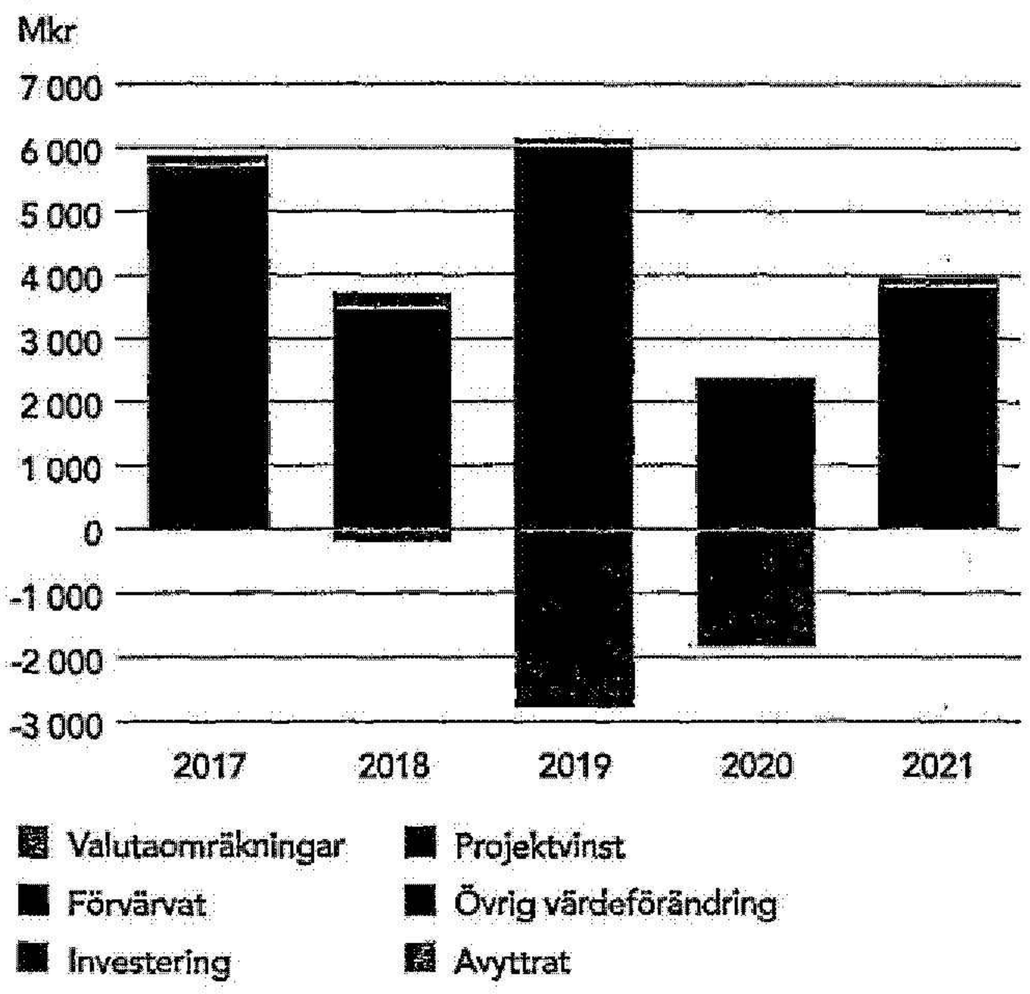
Affärsmodell utfall 2021



Affärsmodell utfall 2017-2021



Utveckling av fastighetsvärdet 2017–2021



Utfall 2021

För 2021 kan Wihlborgs redovisa ett förvaltningsresultat om 1815 Mkr (1 830). Minskningen av förvaltningsresultatet är i linje med minskningen av intäkterna. Fastighetskostnaderna var något högre än föregående år medan räntekostnaderna var något lägre.

Projektutvecklingen genererade under året en värdetillväxt på 379 Mkr (311). Wihlborgs har en stark projektportfölj som kommer att vara väsentlig för vår utveckling även framöver.

Hållbara affärer

I vår strategi formuleras att vi ska fokusera på långsiktigt hållbar tillväxt och att vi ska integrera miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning (ESG) i affären, med fokus på insatser som gör reell skillnad.

Vår utgångspunkt är att hållbarhetsfrågorna ska vara ständigt närvarande i alla våra beslut. Men en hållbar utveckling skapas inte av ett enskilt företag eller en enskild organisation. Att arbeta tillsammans med andra är centralt i vårt arbetssätt.

Genom att samarbeta med våra kunder och andra företag, städer, universitet, offentlig sektor och ideella verksamheter får vi kraft i den fortsatta utvecklingen av Öresundsregionen.
I vårt eget hållbarhetsarbete har vi fyra prioriterade områden som utgör vårt hållbarhetsramverk: Ansvarsfulla affärer, Attraktiv arbetsgivare, Engagemang för region och samhälle och Hållbara fastigheter. Dessa har vi valt utifrån vår egen väsentlighetsanalys och utifrån de förväntningar som våra intressenter har på oss. Våra främsta intressenter är kunder, aktieägare, långivare, medarbetare, leverantörer, kommuner och regionen. Läs mer om dessa på nästa sida.

Organisation

Vår organisation avspeglar affärsmodellens två delar och består av fastighetsförvaltning, projekt- och utvecklingsavdelning samt centrala funktioner som ekonomi/finans, IT, kommunikation/marknad och hållbara affärer.

Fastighetsförvaltningen är uppdelad i fyra regioner: Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Varje region leds av en regionchef och i varje region finns ett kontor som personalen utgår ifrån. Wihlborgs huvudkontor ligger i Malmö. Tätt kopplad till förvaltningen är projektavdelningen som driver om- och nybyggnadsprojekt i våra fastigheter.

Vid utgången av 2021 hade Wihlborgs 250 heltidstjänster, varav 142 i Sverige och 108 i Danmark. I Danmark finns en relativt sett stor andel servicepersonal som arbetar med restaurangservice, konferens och utomhusmiljö.

Värderingar

Vi arbetar aktivt med arbetsmiljö, företagskultur, inkludering, medarbetarskap och ledarskap för att bygga ambassadörskap och skapa tillit, förtroende och stolthet hos medarbetarna. Engagerade och kunniga medarbetare som trivs är det bästa sättet att säkerställa en hög kundnöjdhet och i förlängningen goda ekonomiska resultat. Vår kultur har fokus på affärsmässighet och våra fyra värdeord ska ligga till grund för vårt agerande i alla situationer. Värdeorden är:

Kunskap
Vi ska alltid ha störst och mest kunskap om regionen – om nutid och framtid, våra kunders behov och en hållbar utveckling. Våra hyresgäster ska känna sig trygga i att vi driver vår verksamhet utifrån stor kunskap om vad som är bäst för dem, för oss, för miljön och för alla som bor och verkar i regionen.

Ärlighet
Vi är ärliga, raka och ansvarsfulla. Inte bara i våra affärer och hur vi utvecklar regionen, utan även mot varandra.

Handlingskraft
En platt organisation, korta beslutsvägar och geografisk närhet till vår marknad gör att vi kan vara handlingskraftiga och se till att saker händer. Vi fattar våra beslut och genomför affärer med närhet och fokus på kunderna och regionens utveckling.

Gemenskap
Genom att skapa och vårda en stark gemenskap i vår egen organisation sprider vi den känslan vidare till hyresgäster, leverantörer och andra. Stark gemenskap skapar delaktighet, stolthet och bättre resultat. Vi hjälps åt, jobbar tillsammans och har en stark servicekänsla gentemot både hyresgäster och kollegor.

Affärsmodell och värdeskapande

Långsiktighet. Det är ett ord med ambitioner, som visar att engagemanget står stadigt, oavsett vart vindarna för tillfället blåser. För Wihlborgs är långsiktighet ett bärande element, såväl i förvaltning och utveckling av fastigheterna, som i alla våra relationer och affärer. Vår affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt skapar möjligheter och utveckling för oss själva, för våra hyresgäster och för hela Öresundsregionen.

KUNDER

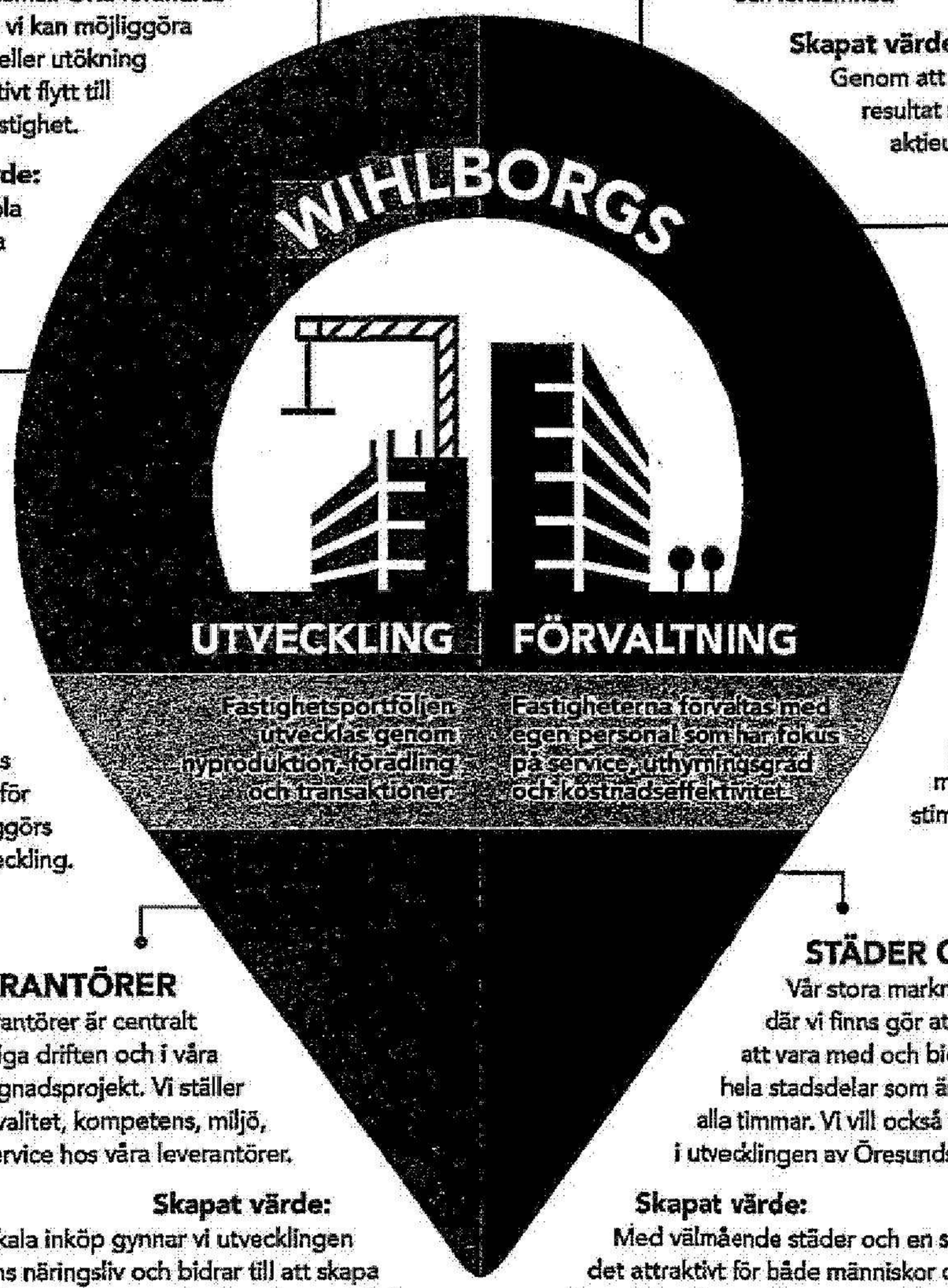
Wihlborgs fastigheter förvaltas av våra egna medarbetare, vilket gör att vi kan vara lyhörda för kundernas behov och önskemål. Ofta förändras behoven över tid och vi kan möjliggöra utveckling genom anpassning eller utökning av befintliga lokaler alternativt flytt till en annan fastighet.

Skapat värde:
Genom att erbjuda flexibla lokaler med möjlighet att växa inom vårt bestånd möjliggör vi utveckling för våra kunder.

AKTIEÄGARE

Vi driver vår verksamhet med fokus på långsiktigt hållbar tillväxt och strävar efter ökad tillväxt och lönsamhet.

Skapat värde:
Genom att skapa goda ekonomiska resultat möjliggör vi värdetillväxt och aktieutdelning för våra aktieägare.



LÅNGIVARE

Tillgång till kapital är avgörande för Wihlborgs fortsatta utveckling. Vi använder oss av lån i svenska och danska banker samt emitterar obligationer.

Skapat värde:
För långivarna skapas ränteintäkter och för Wihlborgs möjliggörs fortsatt utveckling.

MEDARBETARE

Engagerade och kompetenta medarbetare är en avgörande faktor i både den dagliga verksamheten och för Wihlborgs långsiktiga utveckling. Vi arbetar strategiskt med att utveckla organisation, kultur och kompetens.

Skapat värde:
Genom att ha fokus på engagemang, utveckling och trivsel kan vi erbjuda våra medarbetare en hållbar och stimulerande arbetsplats.

LEVERANTÖRER

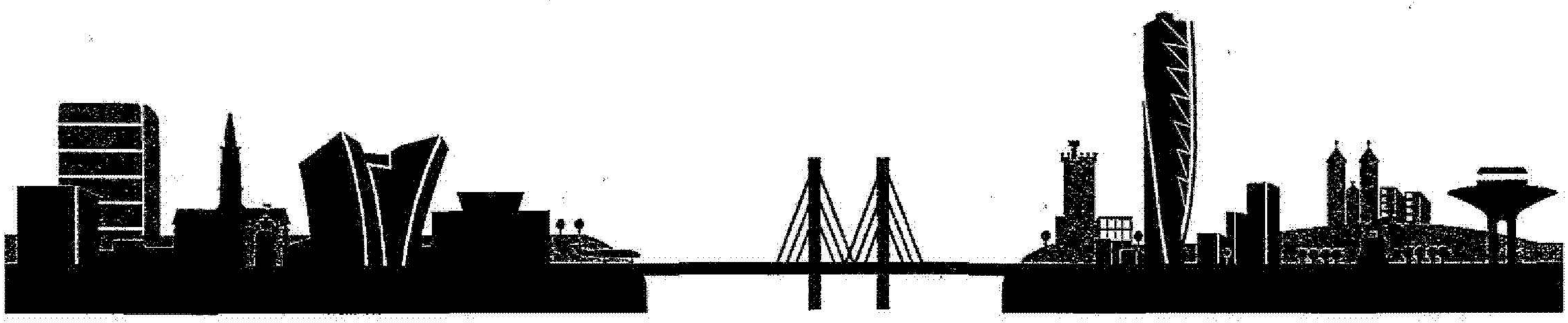
Ansvarstagande leverantörer är centralt i både den dagliga driften och i våra ny- och ombyggnadsprojekt. Vi ställer höga krav på kvalitet, kompetens, miljö, etik och service hos våra leverantörer.

Skapat värde:
Genom lokala inköp gynnar vi utvecklingen av regionens näringsliv och bidrar till att skapa arbetstillfällen. Genom våra krav kan vi också påverka leverantörerna i positiv riktning.

STÄDER OCH REGION

Vår stora marknadsandel i de städer där vi finns gör att vi har stor möjlighet att vara med och bidra till utveckling av hela stadsdelar som är levande dygnets alla timmar. Vi vill också vara en stark kraft i utvecklingen av Öresundsregionen.

Skapat värde:
Med välmående städer och en stark region blir det attraktivt för både människor och företag att finnas här, vilket möjliggör utveckling för både samhället och Wihlborgs.



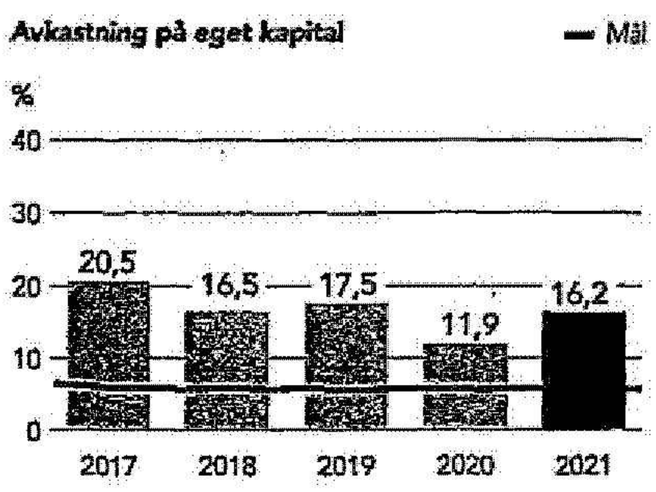
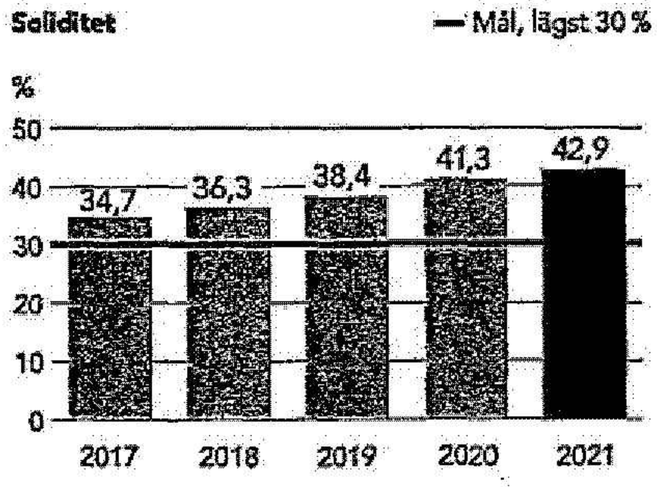
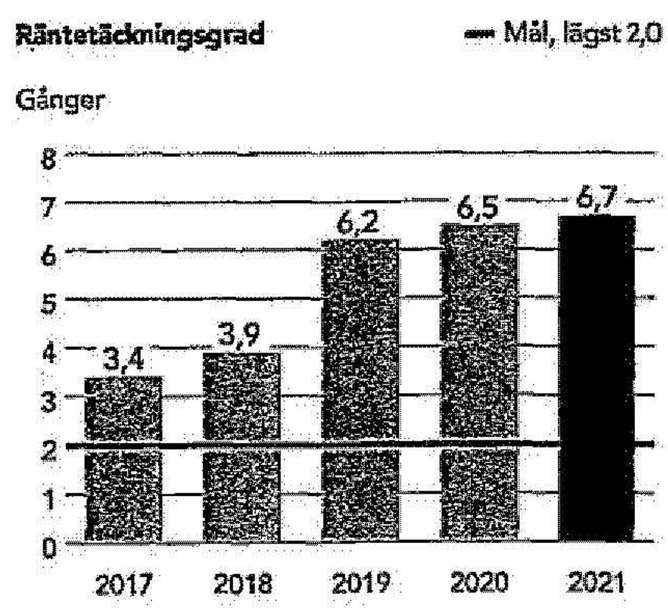
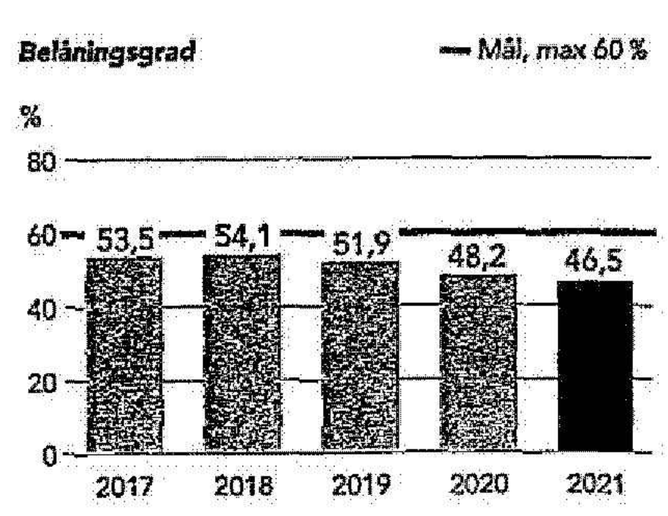
Övergripande mål

20221012105328

Finansiella mål

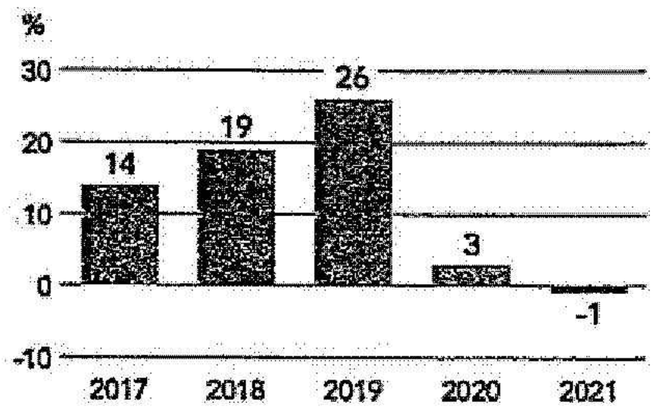
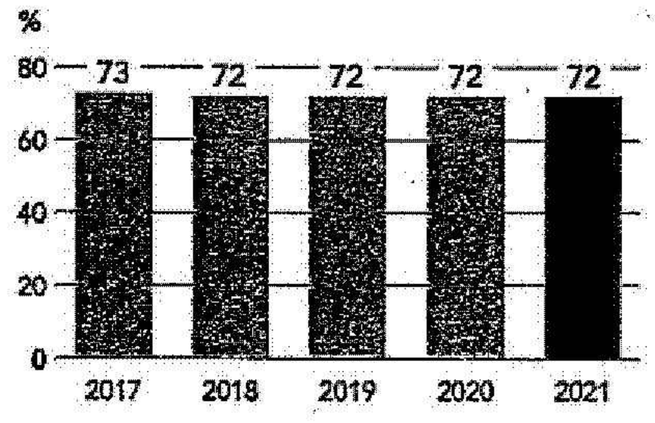
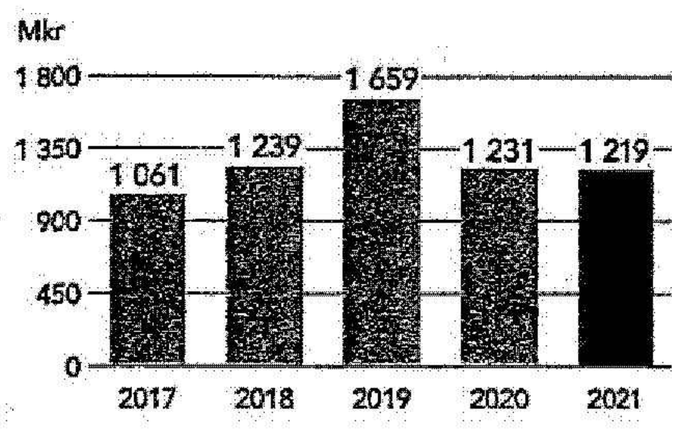
Wihlborgs finansiella styrka är en avgörande faktor för vår fortsatta tillväxt och för att bolaget ska vara en attraktiv investering. En stark finansiell ställning ger oss möjlighet att förvärva fastigheter och investera i nya projekt när marknadsläget är rätt.

Den gör också att vi står väl rustade för att möta olika utmaningar och förändringar i konjunktur och efterfrågan. Vi har fyra övergripande finansiella mål som följs upp kontinuerligt. För 2021 uppfyller vi väl våra finansiella mål.

Mål	Utfall	Kommentar
Avkastning på eget kapital Räntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter.		Räntabiliteten på eget kapital uppgick 2021 till 16,2 procent. Den riskfria räntan var vid årets ingång –0,22 procent, vilket ger ett mål på 5,78 procent för 2021. Därmed överskrids målet om att nå sex procentenheter över den riskfria räntan med stor marginal. Det höga utfallet är påverkat av de positiva värdeförändringarna på våra fastigheter.
Soliditet Soliditeten ska vara lägst 30 procent.		Soliditeten uppgick vid årets slut till 42,9 procent. Den höga soliditeten har påverkats av ett starkt förvaltningsresultat och även positiva värdeförändringar på fastigheterna.
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.		Räntetäckningsgraden uppgick 2021 till 6,7 gånger, vilket är något starkare än under 2020. Förvaltningsresultatet har minskat något men räntekostnaderna har sjunkit på grund av en något lägre genomsnittlig räntenivå under året.
Belåningsgrad Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.		Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2021 till 46,5 procent. En kombination av ett ökat förvaltningsresultat, positiva värdeförändringar på fastigheter gör att belåningsgraden är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

Affärsmål

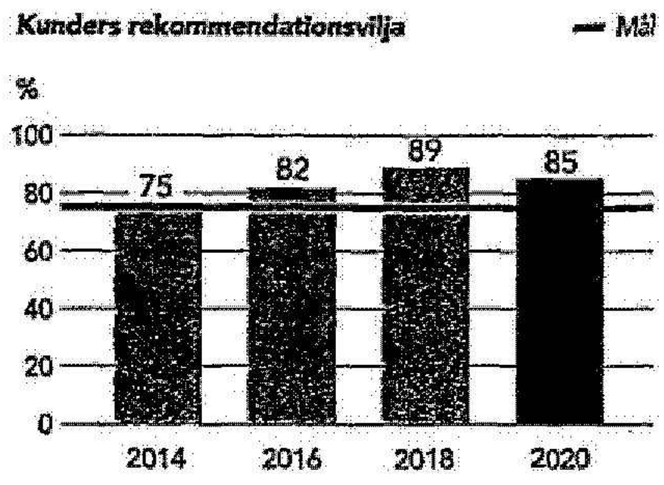
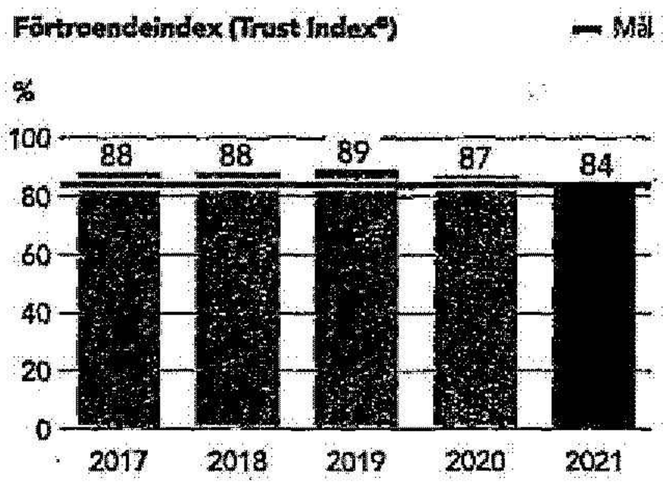
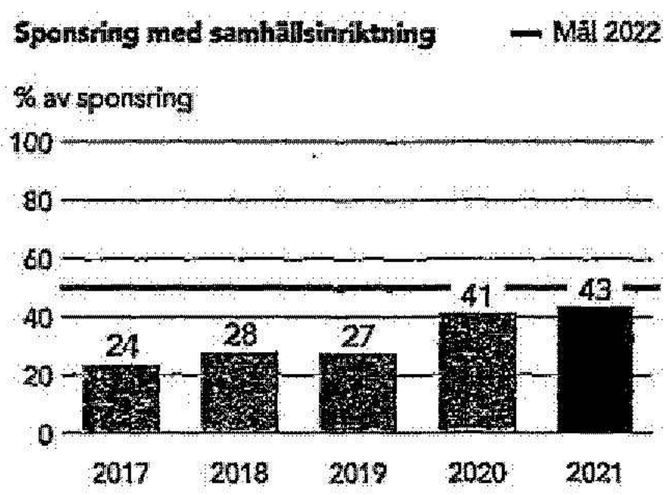
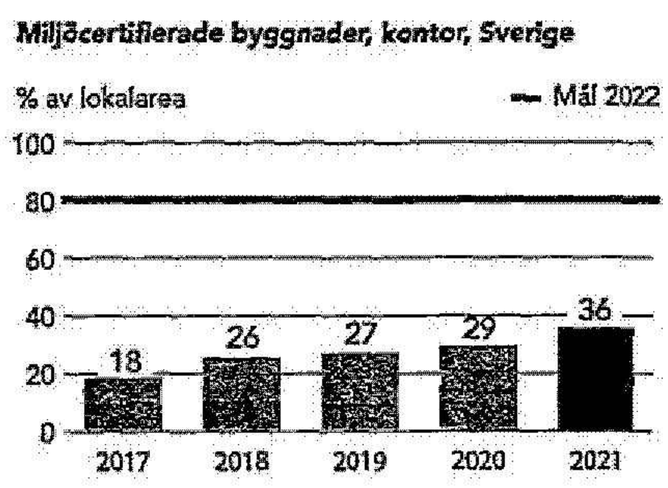
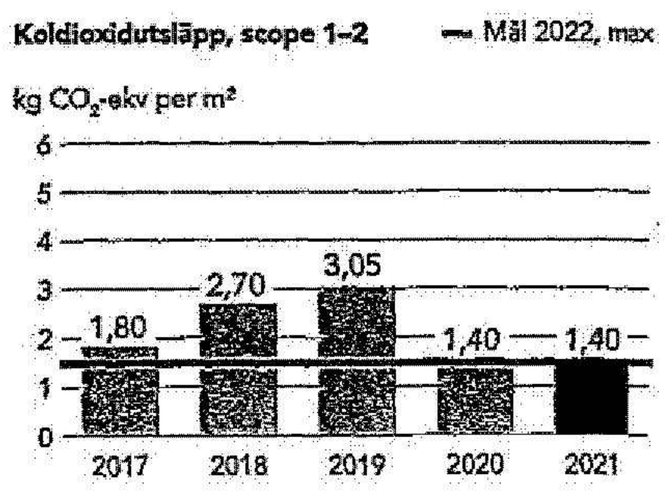
Vår affärsmodell består av två delar: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Resultatet från dessa två delar är tillsammans med värdeförändringar på fastigheter det som lägger grunden för vår ekonomiska stabilitet. Vi har formulerat tre övergripande mål kopplat till vår kärnaffär.

Mål	Utfall	Kommentar
Förvaltningsresultat Förvaltningsresultatet är ett viktigt mått på hur vi utvecklar vår verksamhet eftersom det i stor utsträckning reflekterar det kassaflöde som vår operativa verksamhet genererar. Målet är att ha en stabil årlig tillväxt i förvaltningsresultatet för att kunna både finansiera våra projektinvesteringar och öka utdelningen till våra aktieägare.	**Tillväxt i förvaltningsresultat** 	Förvaltningsresultatet minskade under året med knappt 1 procent. Orsaken till minskningen var den försäljning av 21 fastigheter som genomfördes i december 2020.
Överskottsgrad Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet. Effektiviteten i förvaltningen kan mätas i överskottsgraden, det vill säga driftsöverskottet i förhållande till hyresintäkterna. Vi ska bibehålla en hög överskottsgrad genom fokus på såväl hyresintäkter som vakanser och kostnadseffektivitet.	**Överskottsgrad** 	Överskottsgraden uppgick till 72 procent för 2021, vilket är oförändrat jämfört med 2020. Under året har högre kostnader för snöröjning samt ett negativt resultat i danska kantiner påverkat överskottsgraden negativt.
Projektinvesteringar Projektinvesteringar skapar värde för Wihlborgs både genom potentiella projektvinster och genom att ge förutsättningar för ökade hyresintäkter över tid. Med beaktande av marknadsförutsättningarna ska Wihlborgs kontinuerligt investera i nya projekt som ger god avkastning.	**Projektinvesteringar** 	Projektinvesteringarna uppgick under 2021 till 1 219 Mkr. Flera större projekt har avslutats under året, men projektvolymen är större än någonsin då beslut om ytterligare nyinvesteringar fattades i slutet av året.

20221013105329

Hållbarhetsmål

Vårt hållbarhetsarbete innefattar fyra olika områden där tydliga mål sätts inom ramen för respektive område. För att skapa tydlighet och fokus har vi också valt ut fem övergripande mål som täcker in de centrala delarna i vårt hållbarhetsarbete. Dessa redovisas nedan. Läs mer om våra fokusområden inom hållbarhet samt mål och styrning för dessa på sid 30–43 och 132–150.

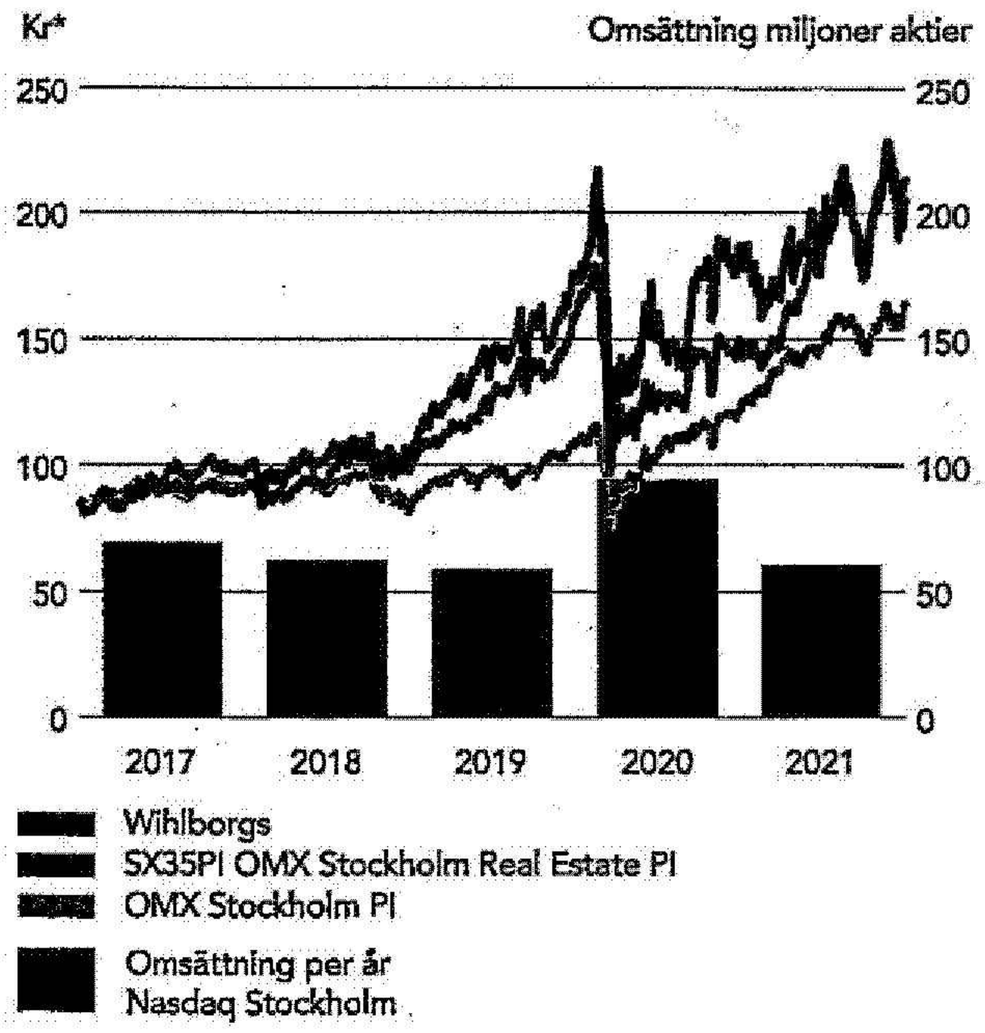
Mål	Utfall	Kommentar
Kunders rekommendationsvilja Att vi har nöjda kunder skapar förutsättningar för långsiktiga affärsrelationer och kan ge oss goda ambassadörer. Ett viktigt mått på kundnöjdhet är rekommendationsvilja. Målet är att minst 75 procent av kunderna kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs till en kollega eller affärsbekant, "i hög eller mycket hög grad".		Rekommendationsvilja mäts i den kundundersökning som görs vartannat år. Mätningen som gjordes 2020 visade att 85 procent av kunderna kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs i hög eller mycket hög grad. Vid mätningen 2020 bytte vi undersökningsinstitut och gör nu mätningen tillsammans med Fastighetsbarometern. Vi frågar fler kunder och frågorna är lite annorlunda, vilket kan ha påverkan på resultatet. Resultaten för 2014 och 2016 avser endast Wihlborgs i Sverige. Siffrorna för 2018 och 2020 avser koncernen.
Engagerade medarbetare Våra medarbetare är en av våra viktigaste resurser. Med engagerade och kompetenta medarbetare kan vi hålla hög kvalitet och högt kundfokus i verksamheten. Målet är att ha ett förtroendeindex om minst 85 procent enligt Great Place to Works mätmetod. Förtroendeindex är ett mått på medarbetarnas upplevelse av tillit, stolthet och kamratskap.		Medarbetarnas engagemang mäts varje år genom den medarbetarundersökning som vi gör tillsammans med Great Place to Work. I 2021 års mätning hade Wihlborgs ett genomsnittligt förtroendeindex på 84 procent. Gränsvärdet för att arbetsplatsen ska kvalificera sig som ett Great Place to Work är 70.
Engagemang för region och samhälle Wihlborgs har ett omfattande samhällsengagemang där en del utgör sponsring. Målet är att en majoritet (50 procent eller mer i kronor räknat) av de initiativ vi stödjer ska ha en samhällsinriktning med fokus på arbete, utbildning, inkludering och regionsutveckling.		Under 2021 har vi fortsatt översynen av sponsringsaktiviteter i linje med den uppdaterade sponsringspolicyn och målet att merparten av sponsringen ska ha en samhällsinriktning. Detta har resulterat i en ytterligare ökning av andelen samhällsinriktad sponsring till 43 procent.
Miljöcertifieringar Miljöcertifieringar är ett sätt att framtidssäkra fastigheterna och successivt minska vårt miljö- och klimatavtryck. Målet är att 80 procent av lokalarean i Wihlborgs svenska kontorsfastigheter ska vara miljöcertifierade vid utgången av år 2022.		Arbetet med miljöcertifieringar har accelererats ytterligare under 2021 och vi har certifierat 14 befintliga byggnader enligt standarden Miljöbyggnad iDrift, nivå Silver. Enligt den plan vi har lagt kommer vi under 2022 certifiera ett ännu större antal byggnader i strävan att nå vårt certifieringsmål.
Klimatpåverkan Att bidra till minskad klimatpåverkan är den viktigaste miljöutmaningen i vår verksamhet. Målet på kort sikt är att våra koldioxidutsläpp i scope 1–2* ska understiga 1,5 kg CO_2-ekvivalenter per kvadratmeter. Vi har också ett mål som godkänts av Science Based Targets Initiative (SBTi) att till 2030 halvera utsläppen. Läs mer på sid 31. *Scope 1–2 innefattar direkta utsläpp från egen verksamhet och indirekta utsläpp från inköpt energi.		Utsläpp av växthusgaser i scope 1 och 2 ligger stabilt på 1,4 kg per kvadratmeter även för 2021, vilket innebär att målet för 2022 redan är uppnått. Energianvändningen har ökat något under året, men koldioxidutsläppen är oförändrade till följd av en fortsatt ökad andel förnybar energi, framförallt i Danmark.

Aktien

Wihlborgs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och återfinns på Large Cap-listan i sektorn Real Estate. Wihlborgs börsintroducerades 2005 sedan bolaget avknoppats från Fabege. Sedan dess har en aktiesplit med villkor 2:1 genomförts tre gånger, varav den senaste genomfördes 2018. Vid vardera tillfället har en gammal aktie ersatts med två nya aktier. Inför årsstämman 2022 föreslår styrelsen att en ny aktiesplit till villkor 2:1 genomförs.

Kursutveckling

Kursutveckling 2017–2021



*Omräkning har skett för aktiesplit 2:1 i maj 2018.

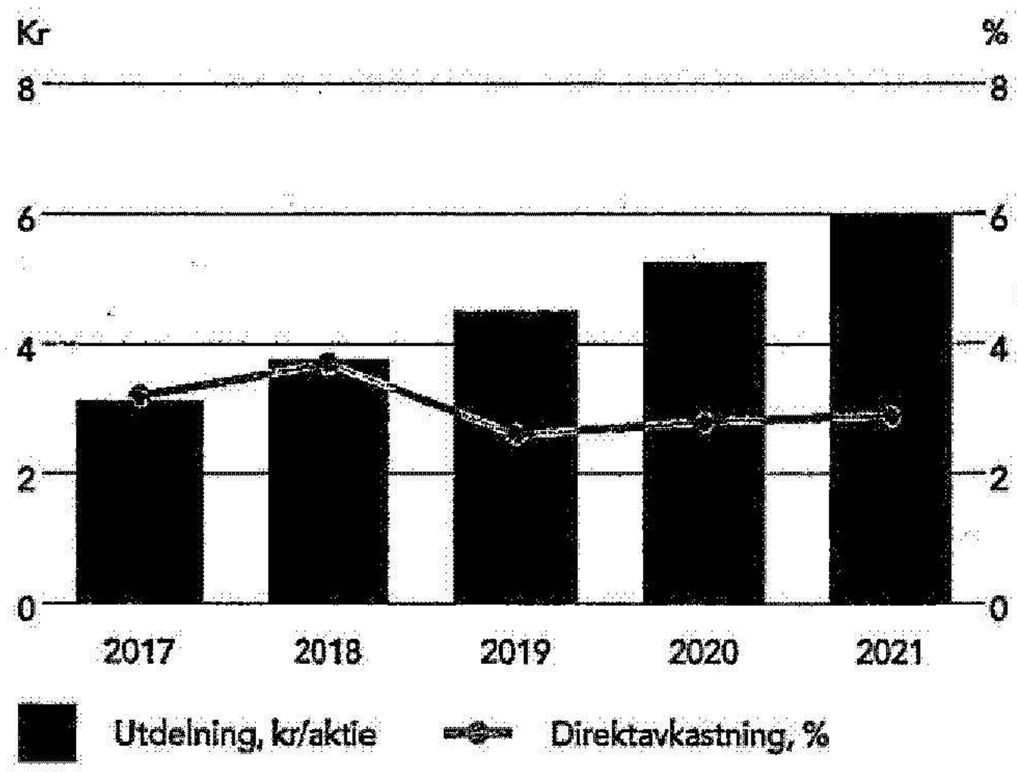
Utdelning

Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra en del av det resultat som fastighetsförvaltningen genererar, dels överföra realiserade förädlingsvärden. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 20,6 procent.

- Utdelningen ska utgöra 50 procent av resultatet från löpande förvaltning.
- Härutöver ska 50 procent delas ut av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar.

Styrelsens förslag till utdelning för år 2021 är 6,00 kr (5,25). Detta motsvarar en direktavkastning på 2,9 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 6,00 kr utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 28 april, kommer utdelningen att utbetalas den 3 maj 2021.

Utdelning och direktavkastning



Wihlborgs som investering

Ett lönsamt företag
Wihlborgs har haft en stark och stabil lönsamhetstillväxt under många år. Denna grundar sig bland annat på kontinuerligt fokus på att öka driftsöverskott och förvaltningsresultat, samt hög kostnadseffektivitet. Även kassaflödet har ökat stabilt över tid.

Stark finansiell ställning
Vi har ett starkt driftsresultat i förhållande till belåningen. Räntekänsligheten är låg tack vare en kombination av räntederivatinstrument och rörliga räntor.

Värdeökningar
Wihlborgs har under lång tid uppvisat en stark och stabil ökning av fastighetsvärdena. Fastighetsportföljens värde domineras av moderna, flexibla fastigheter i bästa läge och förbättras kontinuerligt genom köp och försäljningar. Wihlborgs har också en attraktiv portfölj av pågående och planerade projekt.

Långsiktighet och hållbarhetsfokus
I vår strategi ligger ett fokus på långsiktigt hållbar tillväxt. När vi investerar och utvecklar vår verksamhet gör vi det med ett långsiktigt perspektiv. Det ger oss möjlighet att satsa hållbart och vi tar hänsyn till ekonomi, människa och miljö i alla våra beslut.

Koncentrerat fastighetsbestånd
Wihlborgs är marknadsledare i Malmö, Lund och Helsingborg. Även i Köpenhamn är vi en av de största kommersiella fastighetsägarna. Fastigheterna finns på utvalda, stabila delmarknader med tillväxt och utvecklingsmöjligheter. Vi har en attraktiv mix av hyresgäster och uthyrningsgraden är hög över tid.

En attraktiv region
Vi verkar i en region med stark befolkningstillväxt och en ökande sysselsättning. Satsningar på utbildning, forskning och infrastruktur gynnar utvecklingen av näringslivet i regionen.

Engagemang för regionens utveckling
Vi känner marknaden väl tack vare att vi har vårt geografiska fokus och vårt huvudkontor i regionen. Vi förvaltar fastigheterna med egen personal som med en hög servicegrad och ett starkt kundfokus skapar långsiktiga relationer med hyresgästerna. Genom att engagera oss i allt från stadsutveckling till infrastruktur, kompetensförsörjning och inkludering bidrar vi till fortsatt utveckling av Öresundsregionen.

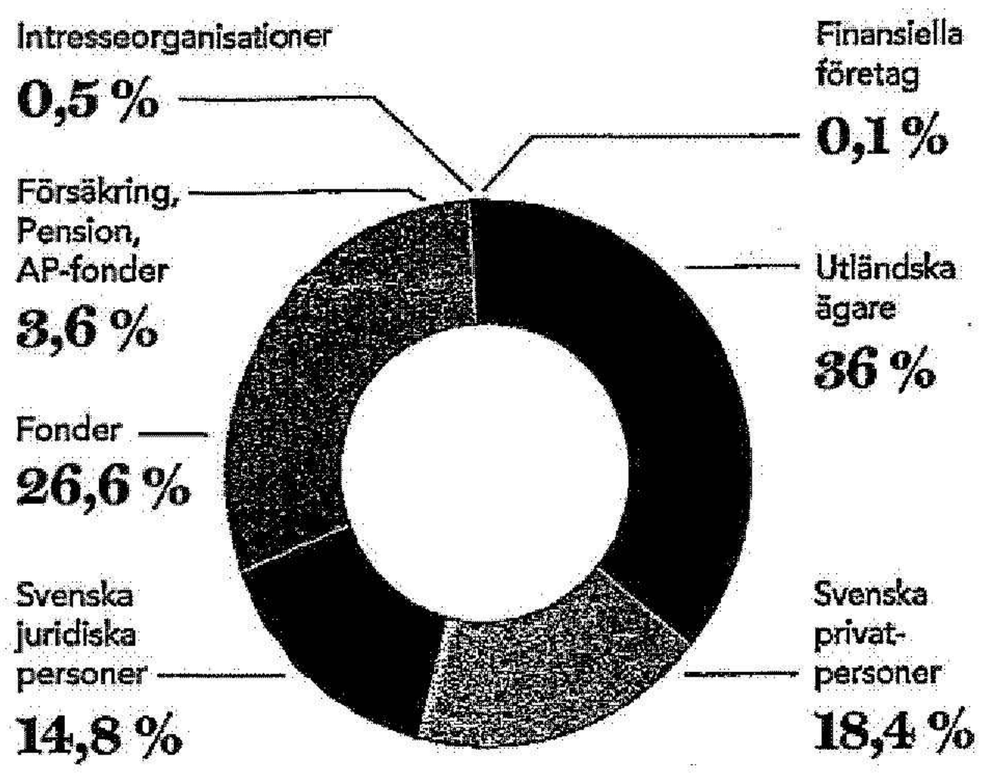
20221012053330

Ägarstruktur

De tio största ägarna i Wihlborgs ägde vid utgången av 2021 38 procent av det totala antalet aktier. Antalet aktieägare var cirka 28 000, vilket är oförändrat jämfört med föregående årsskifte.

Andelen utländska aktieägare var 36 procent, vilket är en minskning sedan förra årsskiftet med 1 procentenhet. Av det utländska ägandet svarar USA för 53 procent, Storbritannien för 15 procent, Luxemburg för 11 procent, Belgien för 5 procent och Norge för 5 procent.

Ägarbild



De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2021

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	16 938	11,0
SEB Investment Management	11 038	7,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 400	4,8
Swedbank Robur fonder	5 637	3,7
Handelsbanken fonder	5 470	3,6
Norges Bank	3 002	2,0
Familjen Qviberg	2 460	1,6
AMF fonder	2 282	1,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	1 915	1,2
Lannebo fonder	1 874	1,2
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	43 351	28,2
Övriga aktieägare registrerade utomlands	52 346	34,0
Totalt utestående aktier	153 713	100,0

Aktien/Nyckeltal[1]	**2021**	2020	2019	2018	2017
Börskurs vid årets slut, kr	205,40	185,40	172,50	102,40	98,15
Kursutveckling under året, %	10,8	7,5	68,6	4,3	15,9
Resultat per aktie, kr	21,78	14,46	19,02	15,63	16,71
EPRA EPS, kr	10,65	10,65	10,53	8,06	6,84
P/E-tal I, ggr	9,4	12,8	9,1	6,6	5,9
P/E-tal II, ggr	19,3	17,4	16,4	12,7	14,4
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	172,65	152,44	140,20	122,64	114,00
Utdelning per aktie, kr (år 2021 = föreslagen utdelning)	6,00	5,25	4,50	3,75	3,13
Aktiens direktavkastning, %	2,9	2,8	2,6	3,7	3,2
Aktiens totalavkastning, %	13,6	10,1	72,1	7,5	19,3
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713

[1] Omräkning har skett för under maj 2018 genomförd aktiesplit 2:1. För nyckeltalsdefinitioner se sidan 129–130.

PRESSOHOUSE

Elefanten 90 i Malmö inrymmer butiker, café samt kontor. En riktig pärla mitt i centrum.

Marknad och trender

Öresundsregionen – på väg att bli en storregion

Öresundsbron är den tydligaste symbolen för den expansiva Öresundsregionen. Som en sammanbindande länk har bron under sina 20 år bidragit till att överbrygga gränser och ge förutsättningar för integration mellan Sydsverige och östra Danmark på många olika plan. I Öresundsregionen finns idag Nordens största life science-kluster och fler än 70 huvud- och specialistkontor har flyttat till Malmö sedan Öresundsbron invigdes år 2000.

Öresundsregionens geografiska läge innebär en naturlig position som logistikknutpunkt för transporter till och från de skandinaviska länderna. När Fehmarn Bält-tunneln mellan Tyskland och Danmark står klar 2029 stärks denna position ytterligare. Tunneln banar väg för en konkurrenskraftig storregion med cirka 9 miljoner invånare. Res- och transporttider minskar markant och positiva effekter förväntas på integration, tillväxt, antal arbetstillfällen, turism, forskning och kultur.

Hög tillväxttakt

I Öresundsregionen bor cirka 4,1 miljoner invånare, vilket gör den till Nordens största och tätast befolkade storstadsregion. Tillväxttakten är hög, och befolkningen väntas öka till 4,3 miljoner till 2028. Som den storstadsregion Öresundsregionen är attraherar den unga och välutbildade människor, vilket gynnar de många kunskapsintensiva företagen där kompetens är avgörande. Det finns 13 universitet, universitetsfilialer och svenska högskolor i Öresundsregionen med över 130 000 studenter. Inkluderas även danska högskolor och yrkeshögskolor finns 19 lärosäten med 173 000 studenter.

Större lokala arbetsmarknader bidrar till ökad flexibilitet som gynnar både företagen och medborgarna. Företagen har bättre möjligheter att hitta rätt kompetens och den enskilde medborgaren har ett större utbud på arbetsmarknaden. I ett danskt trepartsavtal från 2021 avsätts fyra miljoner danska kronor över två år till insatser för att rekrytera svenska arbetslösa till branscher i Danmark med arbetskraftsbrist.

En viktig faktor för att både attrahera och skapa kompetens är kvalificerad forskning. I Öresundsregionen finns forskningsinstitut i världsklass inom områden som teknik och life science, där MAX IV och kommande European Spallation Source (ESS) med anläggning i Lund och datacenter i Köpenhamn kan nämnas som framstående exempel.

Infrastruktursatsningar ökar integrationen

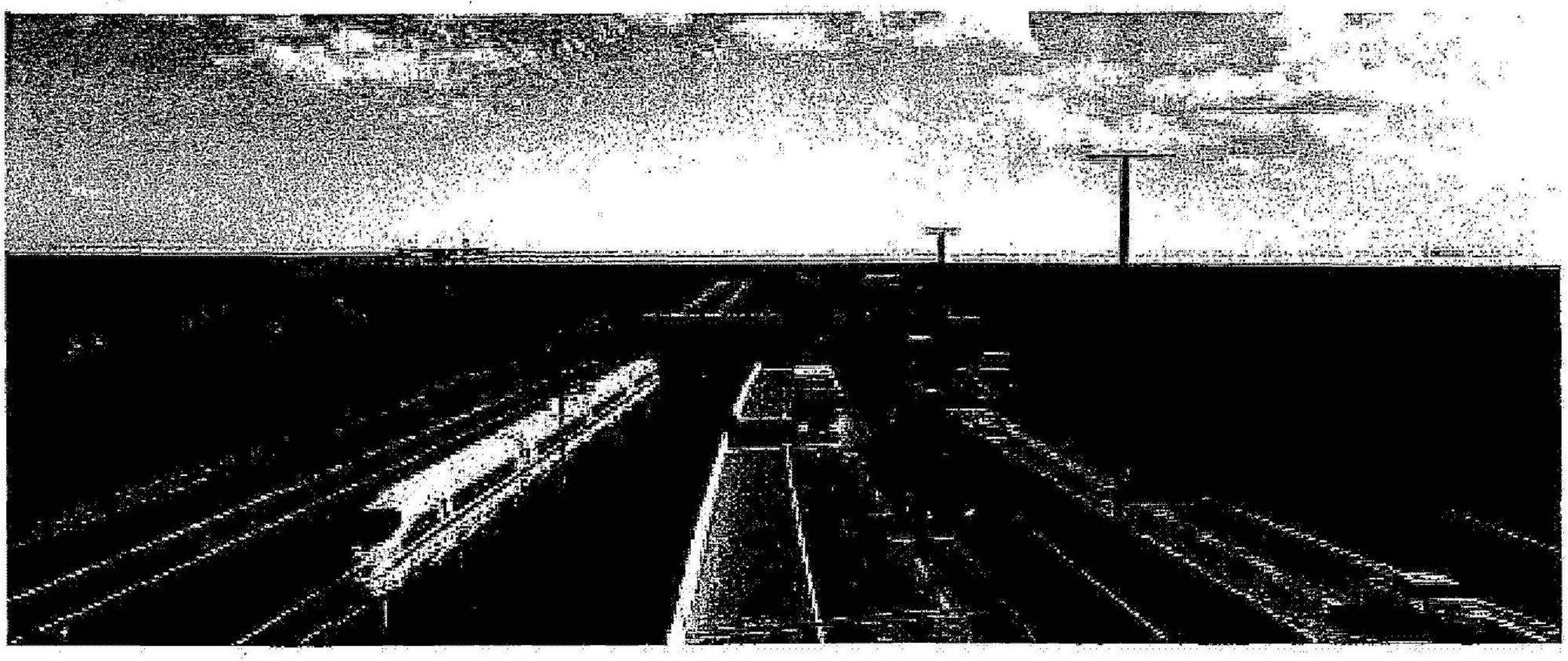
En gemensam infrastruktur är grundförutsättningen för en gemensam region. När jobbpendling och godstransporter flyter skapas också förutsättningarna för fungerande integration. I Köpenhamn pågår fram till 2025 utbyggnaden av den så kallade Letbanen som förbinder city med kranskommunerna. I Köpenhamn finns också Nordens största flygplats, Copenhagen Airport, som efter den pågående utbyggnaden får kapacitet för 40 miljoner passagerare om året.

På den svenska sidan byggs fram till 2024 Södra stambanan ut till fyrspår mellan Malmö–Lund. Sträckan Lund–Hässleholm planeras dessutom vara en av de första deletapperna i byggandet av nya stambanor i Sverige. För att möta de ökande trafikvolymerna, och undvika flaskhalsar, undersöks förutsättningarna för fler fasta Öresundsförbindelser. Såväl en Öresundsmetro mellan Malmö och Köpenhamn som en fast förbindelse för bil och passagerartåg mellan Helsingborg–Helsingör utreds. Det som ligger närmst i tid är en investering på en miljard på landanslutningarna i Malmö. På den danska sidan genomförs redan liknande satsningar.

Dessa satsningar kommer att bidra till regionens fortsatta utveckling genom kortare restider som skapar nya möjligheter att pendla, studera och arbeta och möjliggöra fler godstransporter på järnväg vilket sammantaget främjar hållbara transporter.

Restider med Fehrman Bält-förbindelsen:

7–10 min genom tunneln
3 h Malmö – Hamburg



I november 2021 togs det första spadtaget på tysk mark för Fehmarn Bält-tunneln som väntas vara färdig 2029. Bild: Femern A/S

20221012105332

Samarbete för att ta tillvara potentialen

Det bedrivs ett aktivt samarbete mellan olika aktörer med intressen i Öresundsregionen. Främst är detta lokala aktörer, men även på nationell nivå påverkar aktörer såsom Nordiska rådet, Nordiska Ministerrådet och Gränshinderrådet utvecklingen i regionen. Greater Copenhagen Committee består av 85 kommuner och 4 regioner och är ett politiskt samarbetsorgan som arbetar för en hållbar och integrerad Öresundsregion.
I september 2021 samlade Greater Copenhagen den danska respektive svenska ministern för nordiskt samarbete, lokalpolitiker och representanter från näringslivet till ett möte. Det resulterade i en dansk-svensk "task force", som ska se på gränsproblematik och tillväxtmöjligheter i Greater Copenhagen.

Det finns även ett antal nätverksorganisationer som vill bidra till att utveckla Öresundsregionens fulla potential. Som exempel kan nämnas Øresundsinstituttet, String, Øresundmetro Executive, Medicon Valley Alliance och Centrum för Öresundsstudier.

Öresundregionen i siffror:

170
direktdestinationer från CPH airport

26 %
av Sveriges och Danmarks samlade BNP

4,1
miljoner invånare i Öresundsregionen

19
universitet & högre lärosäten

18 000
dagliga pendlare över bron

Öresundsindex

Under 2022 kommer Øresundsinstituttet i samarbete med Øresundsbron att inleda arbetet med ett nytt index som ska beskriva Öresundsregionens utveckling över tid. En första publicering av analysarbetet kommer under april 2022 och blir tillgänglig för alla som vill följa utvecklingen i regionen.

Utvecklingen på hyres- och transaktionsmarknaden

Pandemin fortsatte att skapa osäkerhet i världsekonomin under 2021 och mot slutet av året ökade de globala leveransproblemen, inflationen steg, geopolitiska spänningar uppstod mellan Ryssland och EU/USA och vi fick stigande energipriser. Hyres- och fastighetsmarknaden var till synes oberörd av detta och 2021 blev något av ett historiskt rekordår.

Hyresmarknaden

Att kontoret har en viktig roll i framtidens arbetsmarknad har blivit allt tydligare under året. Företagen fokuserar nu på att anpassa sina lokaler efter nya behov och flexibilitet i hyresavtal är ett ständigt återkommande tema i hyresgästdiskussionen. SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) senaste konsensusprognos indikerade en stigande hyresnivå för kontorslokaler i bästa lägen i Malmö. I Danmark har kontorshyrorna utvecklats svagt positivt under året enligt Newsec och vakansgraden i stor-Köpenhamn har sjunkit.

För logistiksegmentet redovisar Colliers en oförändrad hyresutveckling för Malmö och Helsingborg men kraftigt sjunkande avkastningskrav. Framåt spås hyresnivåerna fortsatt vara oförändrade trots stark efterfrågan. I Danmark har Newsec sett stigande hyresnivåer för lager/logistik och förväntar sig att det håller i sig framöver.

Fastighetstransaktioner

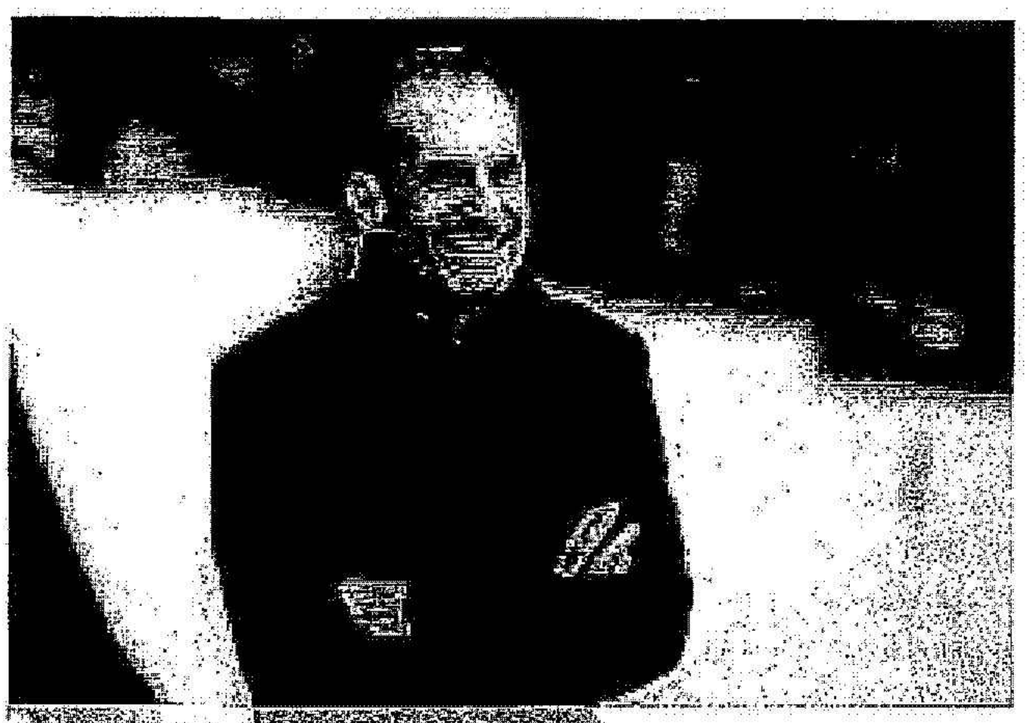
Det gångna transaktionsåret har dominerats av rekordnoteringar, uppköp, utköp och sammanslagningar och väldigt god kapitaltillgång. Bolag med en aktiv förvärvsstrategi har drivit marknaden, där logiken i affären förklaras med större volym och förbättrad rating och därmed finansiering.

Enligt Pangea uppgick transaktionsvolymen i Sverige under 2021 till dryga 350 Mdkr, vilket är nästan en fördubbling mot 2020 som i sin tur var det tredje starkaste transaktionsåret någonsin. I Danmark ökade transaktionsvolymen till 14,1 Mdr Euro vilket är en ökning med 61 procent jämfört med året innan. Både på den svenska och danska sidan kommer största delen av volymen från bostadssegmentet.

På den skånska fastighetsmarknaden har större affärer inom samhällsfastighetssegment väckt störst uppmärksamhet då de genomförts till rekordlåga avkastningskrav. Intea förvärvade tomträtten Niagara 2 av Akademiska Hus och polishuset/häktet i Helsingborg för ca 2,5 Mdkr från Castellum.

Inom logistiksegment sålde Skanska ett paket av projektfastigheter till Barings där det totala projektvärdet kan uppgå till 2,1 Mdkr för 128 000 m². Två av projekten som omfattar första delen av affären återfinns i Helsingborg och ett avser det 44 000 m² stora lagret som är uthyrt till Greenfood. Brinovas förvärv av fyra fastigheter i centrala Helsingborg, med företrädesvis kontorslokaler, indikerade även god betalningsvilja för kontor på en av Wihlborgs huvudmarknader. I Malmö och Lund har försäljning av kontorsfastigheter varit få och de som genomförts har varit i B-lägen och visat på sjunkande avkastningskrav.

Källor: Pangea Property, Newsec, Colliers, SEPREF



Tue David Bak, vd för Greater Copenhagen

Vill riva hinder på arbetsmarknaden i Öresund

På den ena sidan sundet råder brist på arbetskraft inom flera sektorer, på den andra är arbetslösheten hög. Tue David Bak, vd för Greater Copenhagen, lyfter två "showstoppers" och en önskvärd "gamechanger" på den gränsregionala arbetsmarknaden i Öresund.

Behovet av ökad matchning mellan arbetskraftsbristen i Köpenhamn och den höga arbetslösheten i Skåne har satt nygammalt strålkastarljus på Öresundsintegrationen. Frågan är ett av samarbetsorganisationen Greater Copenhagens fokusområden.

– Vi för samtal med restaurangägare som ibland får hålla stängt för att de inte har någon personal.

Enligt Tue David Bak behöver infrastrukturen förbättras så att arbetsmarknaden blir tillgänglig för fler. Samtidigt behöver en rad tekniska hinder, såsom regler för beskattning, pension och föräldraledighet, undanröjas för att fler svenskar ska söka danska jobb.

– För den som bor stationsnära eller har hittat sitt drömjobb är det kanske inte ett så stort steg att börja jobba i Danmark, men för den som bor i en kranskommun eller vill jobba en kortare period på restaurang blir det desto krångligare. Dessa "showstoppers" för oss ständigt ett steg fram och ett tillbaka.

Dansk-svensk jobbmässa en succé

Tue David Bak menar att medvetenheten om problemet är hög bland arbetsgivare och politiker, och att många viktiga initiativ tas i regionen. I oktober 2021 arrangerades en dansk-svensk jobbmässa som beskrevs som en succé, där arbetssökande lämnade mässan med påskrivna kontrakt i handen.

Men det skulle fortfarande behövas en "psykologisk gamechanger" för att få till en långsiktig förändring, anser Tue David Bak.

– Jag skulle vilja se den svenska respektive danska statsministern mötas på bron nästa år och manifestera en återstart för Öresundssamarbetet.

Ett nytt upptagningsområde för skånska företag

När Fehmarn-Bälttunneln är på plats 2029 kommer det ta tre timmar att ta sig med tåg från Malmö till Hamburg. Jenny Andersson, biträdande chef och senioranalytiker på Øresundsinstituttet, ger en bild av vad kortare restid kan innebära i form av nya affärsmöjligheter och utbyten mellan länderna.

– Tyskland är redan nu en av Sveriges främsta handelspartner, men blir snart också ett nytt upptagningsområde för skånska företag. Snabbare transporter öppnar upp för att exportera helt nya typer av varor, som till exempel färskt bröd.

De kortare restiderna handlar med andra ord om långt mer än bekvämlighet.

– Om man kan göra tjänsteresor mer frekvent och kanske över dagen ger det möjligheter till mer utbyten och affärer. Det kommer ligga närmare till hands för företag att etablera sig i Tyskland, på samma sätt som Wihlborgs gjort i Danmark.

– Turister som befinner sig i Tyskland kommer kunna ta en dagstur till Malmö. Men även Kastrup får ett större upptagningsområde. Det kan resultera i att det i förlängningen också blir fler flyglinjer.

Bygget igång

Jenny Andersson flaggar för att utvecklingen är beroende av vilka politiska beslut som fattas relaterat till Fehmarn Bält, och hur konjunkturen och resandemönstren utvecklas. Lärdomen



Jenny Andersson, senioranalytiker på Øresundsinstituttet

från Öresundsbron är att det är faktorer som är svåra att förutse.

Det är däremot ett faktum är att det första spadtaget för tunneln tagits på tysk mark. I november 2021 höll infrastrukturministern i Danmark respektive Schleswig-Holstein i spadarna.

– Det blir lätt att man går och väntar på att det ska hända, och så helt plötsligt händer det. Men jag upplever att många skånska företag börjar få upp ögonen för vilka dörrar som är på väg att öppnas.

20221012053333

”Vi underlättar för andra att förverkliga sina visioner”

Genom att stötta det skånska näringslivet vill Wihlborgs skapa möjlighet för fler företag att blomstra och växa i Öresundsregionen. Mia Rolf, marknads- och kommunikationschef på Wihlborgs, ger sina perspektiv på det långsiktiga engagemanget för regionens tillväxt.

– På Wihlborgs brinner vi för att koppla samman företag och städer och ge dem möjlighet att växa. Genom att uppmärksamma och stötta viktiga plattformar för startups, scaleups och den etablerade industrin i regionen får vi bättre förståelse för entreprenörernas villkor och bidrar till att viktig kunskapsöverföring äger rum. Vi vill underlätta för andra att förverkliga sina visioner.

Värna entreprenörerna

Som ett exempel nämner hon Ideon Navigator Scaleup, ett acceleratorprogram på Ideon Science Park i Lund som finansieras av Region Skåne och Wihlborgs. Programmet baseras på ett beprövat koncept som hjälper företag att skala upp med hjälp av en tydlig struktur och extern kompetens bestående av 30 erfarna tillväxtledare. De bolag som deltagit i programmet har i snitt levererat 25-procentig tillväxt. Mia Rolf är sedan sin tidigare roll som vd på Ideon själv engagerad som tillväxtledare.

– I Sverige är vi duktiga på startups med upp till tio anställda, men desto sämre på att få bolag att fortsätta växa. För att få en ökad tillväxt i näringslivet behöver fler bolag få förutsättningar att blomstra. Mycket forskning och teknik som förändrat världen är trots allt sprungen från vår region.

Samverkan och gemensamt fokus

Samarbetet mellan akademi, näringsliv och det offentliga är avgörande för att åstadkomma långsiktig förändring, menar Mia Rolf. Hon lyfter forskningsparken Medeon, som ägs till 60 procent av Malmö stad och till 40 procent av Wihlborgs, som ett gott exempel. Helsingborgs planer på en Science park som ytterligare ett (se sid 62).

– Öresundsregionen har potential att bli Sveriges viktigaste näringslivsnod. Men då måste vi jobba ännu mer tillsammans och inte splittra resurserna på för många olika håll.

”Om regionen mår bra mår vi bra”

Wihlborgs är även partner till IUC lab, ett innovationscentrum startat av Region Skåne via IUC Syd där nya idéer och produkter kan testas och utvecklas. Här erbjuds industrin i Skåne en fysisk arena med testbädd, där man med ett tvärvetenskapligt perspektiv kan utveckla produktidéer och simulera produktionsprocesser med den senaste tekniken och kunskapen.

– Det är väldigt enkelt: Om regionen mår bra, mår vi bra. Om våra hyresgäster kan växa, växer vi också. Vi satsar på det vi tror ger nytta för många, inte det som genererar omedelbar vinst.

Medeon, Techship och HETCH är bara några exempel på plattformar som Wihlborgs är aktivt i. Läs mer om dessa engagemang på sid 36-37.



Mia Rolf är marknads- och kommunikationschef på Wihlborgs sedan augusti 2021. Innan dess var hon vd på Ideon Science Park.



Kontoret – en allt viktigare del av företagens identitet

Experter, rådgivare, men också utmanare och inspiratörer. Anna Nambord, chef för Hållbara affärer på Wihlborgs, ser en förnyad roll för fastighetsägare när det nya kontorslandskapet tar form.

– Rådgivare har vi alltid varit när det kommer till att skapa en bra arbetsplats för nya eller befintliga hyresgäster. Skillnaden nu är att vi behöver vara experter på fler områden och vara delaktiga i allt fler moment i processen.

Återgången till kontoret har inneburit att nya önskemål och behov behöver jämkas samman.

– Många passar på att ta ett större omtag kring arbetssätt och företagskultur, vilket också innebär omvärdering av kontorsytornas funktion. Det kan handla om större betoning på sociala ytor eller en variation av arbetsplatser. En del satsar på att skapa en välkomnande receptionsdel med god service och extra gott kaffe. Man vill ta sitt arbetsmiljöansvar samtidigt som den fysiska och psykosociala hälsan hamnat högre på dagordningen.

När det handlar om mer hårda värden kommer tekniken högst.

– Vi kan konstatera att många kommer arbeta i någon form av hybrid med några på distans och några på plats, och då blir bra ljudanläggningar, uppkoppling och digitala verktyg allt viktigare.

Alternativ till att riva ut

Utöver förväntningarna utifrån betonar Anna Nambord vikten av att fastighetsägare tar ansvar för att erbjuda hållbara lösningar. I takt med att företag växer och behöver byta lokaler eller förändrar sin verksamhet, krävs ombyggnationer och hyresgästanpassningar – vilka har stor effekt på miljön. Genom att bygga flexibla lokaler som kontinuerligt kan justeras efter behov kan företag stanna kvar i samma fastighet längre och därmed minska sitt klimatavtryck. För många av Wihlborgs kunder ligger hållbarhet dessutom högt på agendan.

– Vi kan driva utvecklingen i rätt riktning genom att agera proaktivt och ge alternativa förslag på hur vi kan genomföra en renovering. Vi kan – och bör – informera om vilka alternativ som finns till att riva ut, och tipsa om hållbara och återbrukade material.

> *Det finns ingen reverse-knapp när det kommer till hybrida lösningar, men det har inte riktigt satt sig i praktiken. Det ställer högre krav på ledarskap och organisation, men också att utforma kontoren på rätt sätt.*

Kontoret en del av identiteten

När kontorets funktioner utvärderas och de mjuka värdena tar allt större plats, blir kontoret en viktigare del av en organisations identitet. En möjlighet att ge företagens kultur och varumärke en skjuts, menar Anna Nambord.

– Efter en tid då många arbetsgivare och arbetstagare suttit still i båten kommer rörelsen på arbetsmarknaden att öka, och då kommer utformningen och arbetsmiljön att vara en viktig faktor. Hur kan vi skapa säkra och hälsosamma arbetsplatser som också skapar förutsättningar för innovation och utveckling?

– Det gäller att utgå från verksamhetens uppdrag, ambition och att hitta gemensamma värden. Vad vill du åstadkomma med ditt team och hur gör du det på bästa sätt? Kontoret kan vara en del av både medarbetarvarumärket och hållbarhetsagendan.

Efterfrågar en mer proaktiv bransch

Wihlborgs möter de nya behoven genom att höja den interna kompetensen inom fastighetsnära hållbarhetsfrågor och det nya kontorslandskapet.

– Som bransch är vi vana vid att få beställningar och leverera på dem. Men nu behöver vi i större utsträckning ge alternativ, ställa följdfrågor och våga utmana. Och dela goda exempel från andra kunder. Det var av denna anledning som vi arrangerade ett rundabordssamtal för 20 HR-chefer i regionen i höstas. Det var tydligt hur stort behovet är av att ventilera de avvägningar som många organisationer står inför nu.

För att få en tydligare bild av framtidens arbetsplats genomförde Wihlborgs i samarbete med Navet under 2021 en uppföljare till 2020 års AI-studie. Resultaten visar att förväntningarna på kontoret till och med ökar. Fokuset på anställdas behov av flexibilitet, balans i livet och mentala hälsa är här för att stanna.

– Det finns ingen reverse-knapp när det kommer till hybrida lösningar, men det har inte riktigt satt sig i praktiken. Det ställer högre krav på ledarskap och organisation, men också på att utforma kontoren på rätt sätt, säger Anna Nambord.

2022012205334

”Det är viktigt för oss att ligga steget före i branschen”

Mer energieffektiv produktion och bättre arbetsmiljö var de främsta behoven bakom det globala industriföretaget voestalpine Böhler weldCares flytt till en ny, modern produktionsanläggning i Fosie i Malmö.

– Vi ville tillverka våra produkter med så liten miljöbelastning som möjligt och få till en trygg och attraktiv arbetsplats. Vi brukar säga att vi har världens säkraste anläggning i sitt slag, säger André Fasth, vd på voestalpine Böhler weldCare.

Det syns kanske inte utanpå, men voestalpine Böhler weldCares anläggning, som uppförts av Wihlborgs, innehåller mängder av anpassningar för att hantera de ytbehandlingskemikalier för rostfritt stål som tillverkas här. Allt från materialval i kabelstegar och golv till påkörningsskydd utanför fastigheten syftar till att minimera risker. Trots alla speciallösningar är fastigheten byggd med flexibilitet och beredskap för andra verksamheter i framtiden.



André Fasth, vd på voestalpine Böhler weldCare

Inga utsläpp eller läckage

Allt spillvatten från anläggningen ingår i ett cirkulärt internt system och utgående luft är renat från föroreningar. Taket täcks av solceller.

– Samma höga krav som vi har på materialvalen har vi på energieffektiviseringen. Det är viktigt för oss att ligga steget före i branschen och göra mer än vad myndigheterna kräver. I den frågan har Wihlborgs verkligen varit drivande så att vi har bästa tänkbara lösningar. Tack vare att hela produktionen är helt sluten och automatiserad behöver personalen inte bära tunga skyddsdräkter, utan endast skyddsglasögon.

– Ett annat lyft för personalen är att produktion och administration nu sitter samlade, och dessutom i öppet kontorslandskap. Det är mer socialt nu, snabbare puckar och mer kreativ atmosfär.

Även säljbolaget i Norden, voestalpine Böhler Welding Nordic AB, har attraherats av Malmöregionen och flyttat huvudkontoret från Avesta.

voestalpine Böhler weldCare AB

är en del av koncernen voestalpine Böhler Welding, en ledande tillverkare och global leverantör av tillsatsmaterial för industriell svetsning och lödning.

”Vi vill att kontoret ska vara en vibrerande mötesplats”

En mötesplats som sömlöst förenar medarbetarnas behov med bolagets kultur och identitet. IT-bolaget Avensia vill med hjälp av insikterna efter pandmin ta chansen att utmana den traditionella synen och funktionen på kontoret. Åsa Afshari är HR-direktör på Avensia:

– Vi ville vi ta chansen och skapa en ny, förbättrad vardag där distans och närvaro kan samspela på ett naturligt och kreativt sätt. En modern mötesplats för våra medarbetare.

Avensia, som är ett expertbolag inom digital handel med huvudkontor i Wihlborgs fastighet Posthornet i centrala Lund, har vuxit snabbt de senaste åren. Numer finns bolaget bland annat i Helsingborg, Stockholm, Oslo och London. Precis som många andra fick Avensia ställa om till hemarbete och ett mer distribuerat arbetssätt, vilket också sådde ett frö om att en ny tillvaro var möjlig.

Ett kontor som ger plats för alla

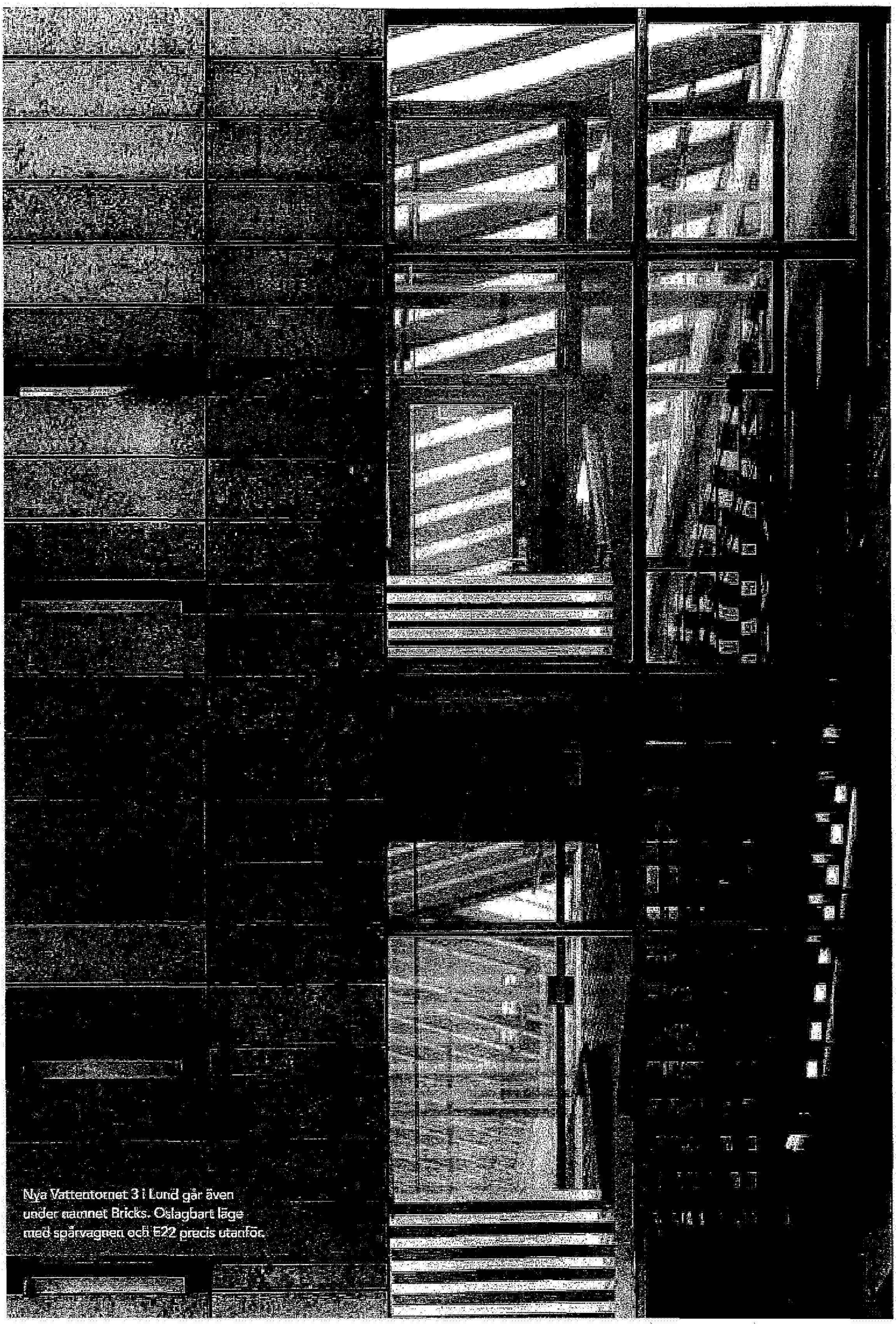
Avensias medarbetare blev snabbt inkluderade i arbetet med att fastställa kontorets framtida roll. Med hjälp av en undersökning fick bolaget bättre förståelse för medarbetarnas behov och vad som är viktigt i arbetslivet och på kontoret. Medarbetarnas input blev ett kvitto på att hemarbete fortsatt ska vara möjligt, samtidigt som kontoret är en viktig mötesplats för att umgås, bolla idéer och driva projekt framåt.

Åsa Afshari menar att kontoret är en viktig del av arbetet med att stärka bolagets arbetsgivarvarumärke:

– Vi vill att kontoret ska vara vibrerande mötesplats som sömlöst förenar medarbetarnas behov med bolagets kultur och identitet. Avensias strategi att sätta medarbetaren i fokus – ”people business, people first” – ska manifesteras i alla utrymmen, möbler, färger och annat som skapar kontorets identitet.



Åsa Afshari, HR-direktör på Avensia


Nya Vattentornet 3 i Lund går även
under namnet Bricks. Oslagbart läge
med spårvagnen och E22 precis utanför.

Hållbara affärer

Långsiktigt hållbar tillväxt

Wihlborgs är en regionsbyggare och en relationsbyggare. När vi investerar och utvecklar verksamheter gör vi det med ett långsiktigt perspektiv. Det ger oss möjlighet att sätta hållbarhet och hänsyn till ekonomi, människa och miljö i alla våra beslut. Det innebär också att vi är en stabil grund att stå på för att kunna skörda i marknaden.

Medvetenheten om hållbarhetsfrågor växer ständigt hos våra kunder och är samtidigt stor. Genom att möta deras medvetenhet och val av lokaler från våra intressenter och för medarbetare som är stolta över sin arbetsplats.

En bärande del av Wihlborgs övergripande mål är att ta en affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt. Vårt hållbarhetsarbete sträcker sig långt tillbaka i tiden. Sedan 2005 har vi halverat våra klimatutsläpp samtidigt som vi fördubblat vår uthyrningsbara yta. Under 2021 har vår styrelse förtydligat hållbarhetsarbetets ambitionsnivå genom att höja ambitionen gällande ESG-områdets alla tre delar – miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning. Dessa delar ska vara integrerade i vår affär, i alla våra beslut och vi ska ha fokus på insatser som gör störst skillnad.

Mål och styrning

Bland koncernens övergripande mål (se sid 17–19) finns fem mål inom hållbarhetsområdet. Inom respektive område har vi ytterligare mål. Läs mer om dessa på följande sidor och i den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–151. Våra klimatmål är godkända av Science Based Target initiative (SBTi), som driver utveckling av vetenskapligt förankrade klimatmål. Dessa har vi utökat under 2021 till att gälla även indirekta utsläpp.

- Till 2030 ska våra koldioxidutsläpp från verksamheten (scope 1–2) halveras jämfört med år 2018 vilket innebär att vi ska minska våra koldioxidutsläpp med 2 750 ton CO_2-ekvivalenter.
- Våra indirekta utsläpp i värdekedjan (scope 3) ska halveras till år 2030 jämfört med år 2020.

Wihlborgs tar ansvar genom att våra egna mål och styrdokument för hållbarhet i en regional kontext har direkt koppling till både de svenska och de globala klimatmålen. Som medlem i FN:s Global Compact arbetar vi med att bidra till de 17 globala hållbarhetsmålen i FN:s Agenda 2030.

Hållbarhetsramverk

De fyra områden som sammanfattar våra ambitioner och insatser, och som utgör vårt hållbarhetsramverk (se nästa sida), har valts utifrån vår egen väsentlighetsanalys och från intressentdialoger där vi undersöker vilka förväntningar våra intressenter har på vårt hållbarhetsarbete. Läs mer om detta på sid 134-136.

Förändring genom vår egen organisation

Under 2021 har vi utvecklat vårt arbetssätt så att vi kan leva upp till våra ambitioner om att göra reell skillnad. Det har framför allt handlat om att höja den egna kompetensen, att införa ett cirkulärt perspektiv och att accelerera arbetet med certifieringar. Att arbeta tillsammans med andra och att vara nära våra kunder, som utgör en stor del av regionens näringsliv, fortsätter att prägla vårt arbetssätt.

Genom att utveckla den interna kompetensen i hela organisationen hamnar miljö- och klimatarbetet högre upp på dagordningen och blir en tydligare och mer naturlig del i allt vårt arbete. Vi kan fatta bättre beslut, involvera våra hyresgäster, och bli bättre kravställare gentemot leverantörer. Ett exempel är att våra medarbetare genomgått en utbildning och workshop om vår klimatfärdplan som tagits fram under året (se sid 40).

Klimatfärdplanen har också varit ett viktigt avstamp för att implementera det cirkulära perspektivet. För att vara ett långsiktigt hållbart företag krävs ett livscykelperspektiv med fokus på flera processer samtidigt. Leverantörsutveckling, ansvarsfulla inköp, klimatneutral drift, miljöcertifiering av både nybyggnation och befintliga fastigheter och arbetet med social hållbarhet är de områden vi satsar särskilt på.

Arbetet med våra certifieringar har tagit ordentlig fart under året med 14 nya certifikat. Under 2021 har vi ökat fokus till befintligt bestånd då detta är minst lika avgörande för att nå målet om att halvera våra klimatutsläpp till år 2030. Vi har även testat nya klimatsmarta arbetssätt och återbruksmöjligheter i våra projekt, där många lösningar arbetats fram av våra egna medarbetare. Projekten är därför viktiga tillfällen att höja den interna kompetensen.

Inte minst pandemin har satt större fokus på vikten av en god arbetsmiljö och på vår hälsa, vilket också får effekt på vilka certifieringar som efterfrågas. Läs mer om vårt certifieringsarbete på sid 40–41.

Samverkan för långsiktig förändring

Bygg- och fastighetsbranschen står idag för drygt en femtedel av Sveriges totala klimatpåverkan. Det gör att vi har ett stort ansvar för att minska våra klimatavtryck och att inspirera andra att göra viktiga förändringar. I syfte att gemensamt hitta nya sätt att arbeta är vi engagerade i flera olika branschinitiativ för minskad klimatpåverkan, som till exempel Lokal Färdplan Malmö (LFM30). I detta sammanhang bidrar vi med ledarskap och goda exempel från vår egen verksamhet. Läs mer om detta på sid 39.

Hållbar utveckling kräver ett systemperspektiv och kan inte åstadkommas av ett enskilt företag eller en enskild organisation. Precis som i andra sammanhang är det i samverkan med andra – företag, städer, universitet, offentlig sektor och ideell sektor – som vi kan mötas, utmana varandra och få till en långsiktig förändring. Vi rör oss i samma takt och riktning som vår region genom att till exempel skriva klimatavtal med de städer vi är verksamma i.

Relationsbyggare som jobbar nära kunderna

Relationerna till våra kunder, aktieägare, långivare, medarbetare, leverantörer, kommuner och regionen är de viktigaste vi har. Vår lokala närvaro och det faktum att vi har egen förvaltning gör att vi har daglig dialog med våra kunder, och är lyhörda inför nya förväntningar och behov. Därför är det viktigt att vi har stolta och engagerade medarbetare som är beredda att ta ansvar och göra det lilla extra för en kund eller kollega.

Att kunder och medarbetare är beredda att rekommendera Wihlborgs till andra är en styrka för våra affärer och vid rekrytering. Vi mäter regelbundet rekommendationsviljan genom våra kund- och medarbetarundersökningar, vilket också är ett av våra övergripande hållbarhetsmål (se sid 19).

Regionsbyggare med samhällsengagemang

Det som är bra för Öresundsregionens utveckling och för de människor och företag som verkar här, är också bra för Wihlborgs. Vår lokala närvaro gör också att vi har ett nära samarbete med städer, företag, leverantörer, universitet, offentlig och ideell sektor. Att vara regionsbyggare innebär för oss att bidra till en hållbar utveckling av regionen, jobba med kunskapsöverföring och inspirera andra att göra detsamma. Vi gör det genom att utveckla hållbara arbetsplatser, stadsdelar och städer, men också genom att ge förutsättningar för våra kunder att mötas och skapa nya affärsmöjligheter och innovation.

Vi stöttar initiativ med fokus på arbete, inkludering och utbildning för att ge ungdomar möjligheter och motivation till att utbilda sig så att företagen i sin tur har tillgång till välutbildad arbetskraft. Ett exempel är Techship, som vi initierat tillsammans med Helsingborgshem, Helsingborgs stad och techhubben HETCH, och som syftar till att motivera och inspirera ungdomar att starta eget företag eller plugga vidare.

Vi engagerar oss lokalt i våra städer, men även i infrastrukturfrågor såsom fler fasta förbindelser mellan Sverige och Danmark.

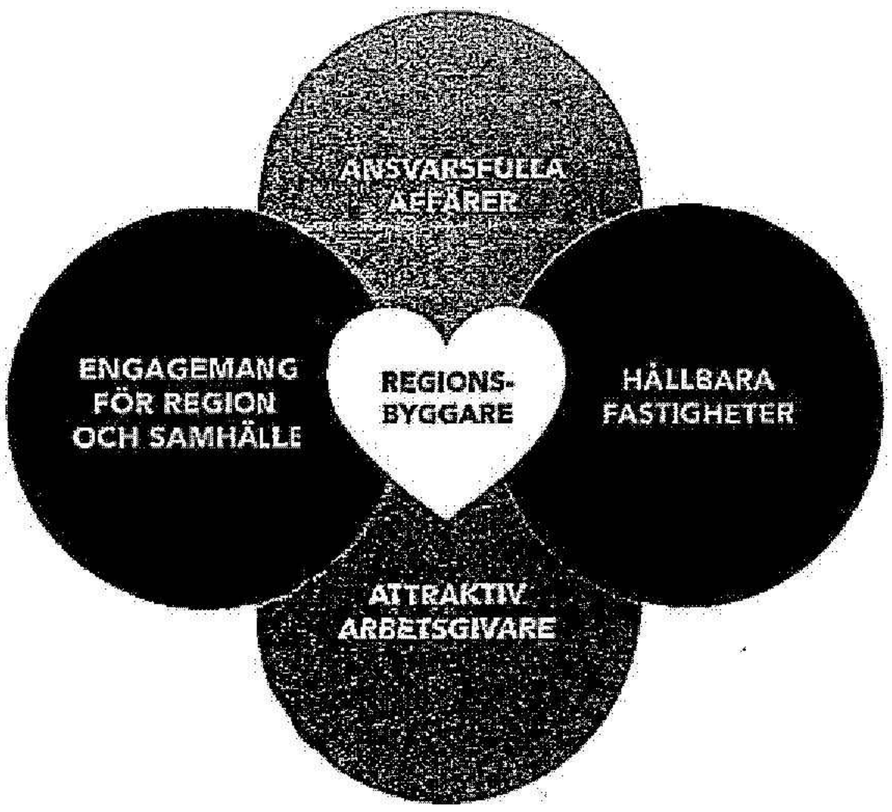
Hållbarhetsredovisning

Wihlborgs hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative (GRI Standards) nivå core. I den fördjupade hållbarhetsinformationen på s. 132–151 finns ytterligare hållbarhetsdata, information om intressentdialog, väsentlighetsanalys, styrning och uppföljning samt rapportering enligt GRI, EPRA och TCFD.

20221012053336

Wihlborgs hållbarhetsramverk

Vi fokuserar vårt hållbarhetsarbete på de områden där vi har störst påverkan och därmed störst möjlighet att bidra till positiv utveckling. Vi har därför valt ut fyra fokusområden som sammanfattar våra ambitioner och insatser: Ansvarsfulla affärer (sid 34–35), Engagemang för region och samhälle (sid 36–37), Hållbara fastigheter (sid 38–41) och Attraktiv arbetsgivare (sid 42–43).



Ansvarsfulla affärer

Att ta ansvar i våra relationer med kunder, leverantörer och partners är avgörande för vårt förtroende och för vår förmåga att skapa långsiktigt framgångsrika affärer. Vi lägger stor vikt vid att säkerställa en god ekonomisk stabilitet, ansvarsfulla relationer i hela värdekedjan och prioriterar också arbete med etik och antikorruption. Se vidare sid 34–35.

Engagemang för region och samhälle

Att regionen är attraktiv för näringslivet är en förutsättning för vår verksamhet. Vi bidrar till regionens utveckling genom vår kärnverksamhet men också genom att engagera oss i initiativ som bidrar till att stärka regionen, såsom infrastruktur, innovation och utbildning. Att välja lokala leverantörer bidrar också till regionens utveckling. Se vidare sid 36–37.

Hållbara fastigheter

Att våra fastigheter är energieffektiva, har låg klimatpåverkan och bidrar till en funktionell och god arbetsmiljö är viktigt. Det är i och kring våra fastigheter vi kan göra mest för att minska vår klimatpåverkan, och vi fokuserar på att redovisa och förbättra fastigheternas klimatpåverkan, miljöprestanda och energianvändning. Se vidare sid 38–41.

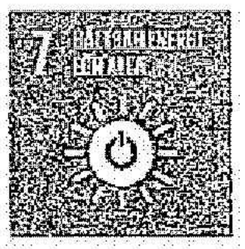
Attraktiv arbetsgivare

Att våra medarbetare trivs, är engagerade och utvecklas har en direkt effekt på kundernas relation till Wihlborgs, liksom vår förmåga att leverera goda resultat. I vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare prioriterar vi särskilt aspekterna arbetsmiljö, kompetensutveckling, jämställdhet och mångfald. Se vidare sid 42–43.

FN:s globala hållbarhetsmål

GLOBALA MÅLEN för hållbar utveckling

Som medlem i FN:s Global Compact arbetar vi också för att bidra till de 17 globala hållbarhetsmålen i FN:s Agenda 2030. Vi ser att vi särskilt kan bidra till sex av de globala målen och vissa specifika delmål som överlappar med vår egen hållbarhetsagenda. Härutöver bidrar vi indirekt till flera av de övriga målen i vår dagliga affärsverksamhet och genom vårt samhällsengagemang. Mer information om detta framgår i den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–151.



Hållbar energi

Vi arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och använder sedan ett antal år nästan enbart förnybar energi i våra fastigheter i Sverige.



Hållbar och cirkulär livsstil

Vi arbetar strukturerat med ett miljöprogram som ska minska materialåtgång och främja återbruk.



Hållbar ekonomisk tillväxt

Vi skapar sunda och säkra arbetsplatser i resurseffektiva fastigheter för såväl våra medarbetare som hyresgäster och verkar för att anständiga arbetsvillkor upprätthålls i hela värdekedjan.



Klimatförändringarna

Vi har ett tydligt mål att minska vår klimatpåverkan i hela värdekedjan och arbetar för att successivt klimatanpassa alla våra fastigheter.



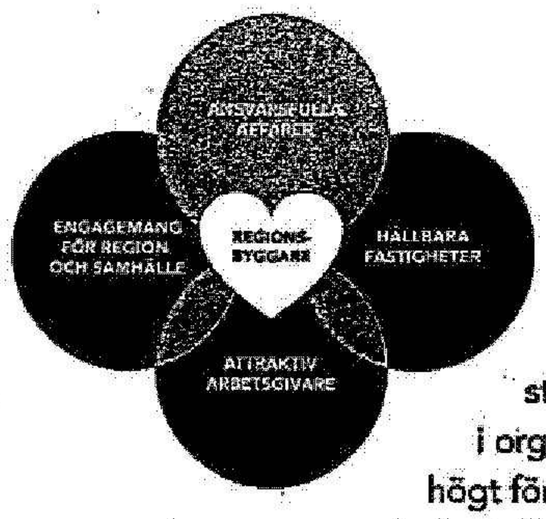
Hållbar stadsutveckling

Vi strävar efter att utveckla fastigheter med låg miljöpåverkan i anslutning till kollektivtrafiknoder och stödjer i olika sammanhang nya infrastruktursatsningar som kan bidra till hållbara transporter.



Genomförande och partnerskap

Vi ser att Wihlborgs har en viktig roll att spela i att vara relationsbyggare och möjliggörare genom att delta i olika initiativ som främjar en hållbar samhällsutveckling.



Ansvarsfulla affärer

Förtroende byggs upp över tid och är resultatet av alla beslut, strategiska initiativ och handlingar i organisationen. Att våra kunder har högt förtroende för oss är grunden för fortsatt tillväxt och goda resultat. När vi levererar ett bra ekonomiskt resultat har vi också medlen och verktygen att verka som den drivkraft vi vill vara i regionen.

En hållbar ekonomi

God lönsamhet, en hög soliditet och god tillgång till kapital är avgörande för att vi ska kunna ta tillvara möjligheter till nya investeringar i form av fastighetsförvärv och ny- och ombyggnadsprojekt. God service till våra kunder och hög kvalitet på våra lokaler ger förutsättningar för goda hyresintäkter. Detta tillsammans med en god kostnadseffektivitet lägger grunden för ett bra ekonomiskt resultat. Hög kvalitet och goda intäkter har också en direkt påverkan på fastigheternas värde och därmed också på vår tillgång till finansiering med fastigheterna som säkerhet.

God hållbarhetsprestanda premieras

Aktörer på kapitalmarknaden ställer allt oftare frågor om vårt hållbarhetsarbete och integrerar responsen i analyserna av Wihlborgs som investeringsobjekt. Den nya EU-taxonomin för hållbara investeringar skyndar på denna utveckling och medför en ökad efterfrågan på rapportering av hållbarhetsdata för våra fastigheter och projekt. I den fördjupade hållbarhetsinformationen presenterar vi information om vår exponering mot EU-taxonomin.

Under året har ett betydande antal analytiker utvärderat Wihlborgs ur ett hållbarhetsperspektiv. Varje analysfirma har sin egen analysmodell för ESG – Environment, Social, Governance – men vi har överlag kommit mycket väl ut i dessa analyser och placerar oss oftast bland de topp 10–20 procent bästa företagen. I den årliga globala benchmark av fastighetsbolag som utförs av GRESB har vi ökat vårt betyg varje år de senaste fem åren och blev under 2021 utnämnda till regional ledare i vår sektor. På vår hemsida presenterar vi ytterligare information om hur vi presterat i olika ESG-utvärderingar.

Finansiering

Förutom eget kapital finansierar Wihlborgs verksamheten genom lån från svenska och danska banker och genom att emittera obligationer. Härutöver har Wihlborgs tillgång till finansiering via obligationer emitterade av det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering. En del av denna finansiering sker genom så kallade gröna lån eller obligationer vilka kopplas till fastigheter med miljöcertifiering eller andra miljömässiga prestanda.

Kundrelationer

Långsiktiga och nära relationer med våra kunder är avgörande för Wihlborgs. Vi vill erbjuda kunderna möjlighet att utveckla sin verksamhet allt eftersom behoven förändras, men också dela med oss av vår kunskap.

Egen förvaltning med egna fastighetsvärdar

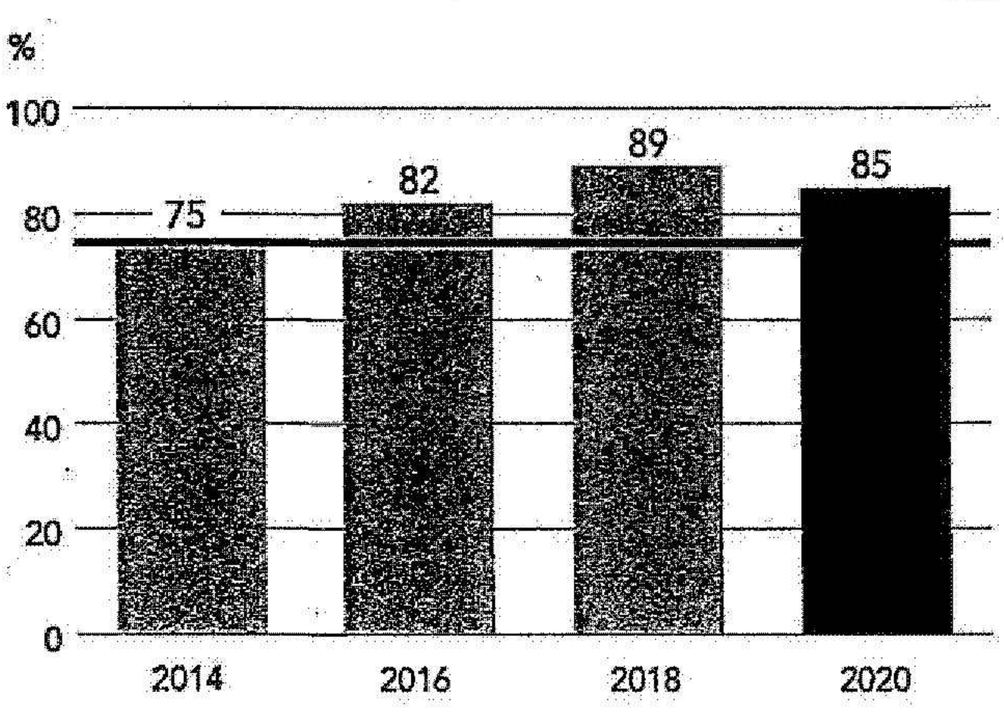
För att kunna ha nära relationer till kunderna och effektivt kunna fånga upp deras synpunkter och behov har vi valt att själva förvalta våra fastigheter. Vi har egna fastighetsvärdar som ansvarar för specifika fastigheter och träffar våra kunder varje dag. Detta håller oss uppdaterade och alerta vad gäller nya behov som uppstår i fastigheten eller hos kunderna. Vi erbjuder även digitala kontaktvägar så att kunderna enkelt kan anmäla fel och serviceärenden i vår kundportal och få återkoppling kring dessa. Systematisk hantering av ärendena hjälper oss också att kartlägga eventuella återkommande fel eller brister i fastigheterna så att dessa kan åtgärdas i syfte att höja kvaliteten och undvika återkommande felanmälningar.

Kundundersökningar hjälper oss i kvalitetsarbetet

I samarbete med Novus gjorde Sweden Green Building Council 2021 en undersökning för att se hur allmänheten ser på fastighetsbranschens klimatansvar. I undersökningen visade det sig att nästan 40 procent av befolkningen inte vet om Sveriges fastighetsägare möter deras krav på hållbarhet. Många känner heller inte till vilka krav de kan ställa för att höja hållbarheten i sina lokaler. Från Wihlborgs sida för vi en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster om hur lokalerna kan förbättras ur miljö-, klimat- och hälsoperspektiv. Läs mer om detta på sid 41. Genom att bygga mer flexibla lokaler som med mindre åtgärder kontinuerligt kan justeras efter behov kan företag stanna kvar i samma fastighet längre och därmed minska sitt klimatavtryck. Framöver kommer vi även att fokusera mer på hur vi kan designa och välja hållbara byggmaterial vid framtida hyresgästanpassningar för att optimera återbruk och återvinning.

Vartannat år genomför vi en kundundersökning och under 2020 gjorde vi det för första gången tillsammans med Fastighetsbarometern. Över 800 av våra cirka 1 800 hyresgäster i Sverige och Danmark svarade på undersökningen som visade att rekommendationsviljan var fortsatt stark – hela 85 procent. Parametrar som våra kunder lyfter är serviceandan och närheten. I en branschjämförelse har Wihlborgs ett totalt Nöjd kund-index (NKI) på 77 för kontor, att jämföras med branschsnittets 75. För kunder i samtliga lokaltyper är NKI 75 för Sverige och 70 för Danmark.

Kunders rekommendationsvilja — Mål



20221012053337

Leverantörsrelationer

En viktig del av Wihlborgs tillväxtresa är att välja rätt leverantörer och entreprenörer att samarbeta med så att allt arbete som utförs går i linje med våra ambitioner inom såväl miljö- och klimat som sociala frågor och arbetsmiljö. Vi vill att alla som arbetar på vårt uppdrag ska ha schyssta villkor och en god arbetsmiljö. Det finns också en tydligare förväntan på cirkularitet, återbruk och miljöstatistik från leverantörerna. Vi arbetar med många mindre, lokala aktörer som vi har ett ansvar att hjälpa i rätt riktning, och dela förväntningar, kunskap och goda exempel i syfte att förflytta branschen.

Många av leverantörerna har direktkontakt med våra hyresgäster. Därmed har deras agerande, kvalitet, värderingar och affärsetik direkt påverkan på Wihlborgs varumärke och kundernas upplevelse.

Systematiskt inköpsarbete säkerställer kvalitet

Alla nya ramavtalsleverantörer skriver under vår uppförandekod och utvärderas avseende miljöpåverkan och sociala förhållanden. Under året har vi uppdaterat vår uppförandekod och ytterligare förtydligat våra förväntningar på leverantörsledet. Vi använder numer en ny, digital plattform i både Sverige och Danmark för att bedöma och klassificera leverantörerna. Frågebatteriet är breddat men också enklare att följa upp och utvärdera.

Under 2021 har vi genomfört en större byggupphandling där vi ställer högre hållbarhetskrav. I samband med detta bjöds alla de utvalda leverantörerna in till ett uppstartsmöte där vi presenterade våra ambitioner, mål och förväntningar. Vi har i våra underlag förtydligat att byggvarubedömning ska användas och att leverantörer har ansvar för sina underleverantörer. Detta är en viktig åtgärd eftersom en stor del av vår klimatpåverkan sker i byggprocessen.

I Danmark, där verksamheten växt under senare år, har vi nu förstärkt organisationen med en lokal inköpare för att även kvalitetssäkra leverantörsval och systematisk uppföljning på samma sätt som i Sverige.

Utgångspunkten är att vi alltid i första hand ska anlita leverantörer som vi har ramavtal med. Vid inköp av varor eller tjänster där ramavtal saknas görs en kreditupplysning för att säkerställa en lägstanivå där vi ser att leverantören har en sund ekonomi och att det inte finns några andra varningssignaler.

För att stödja utvecklingen av det lokala näringslivet och bidra till att skapa arbetstillfällen här prioriterar vi att göra inköp av leverantörer som är etablerade i regionen. Vid utgången av 2021 stod lokala leverantörer för 93 procent av våra ramavtal.

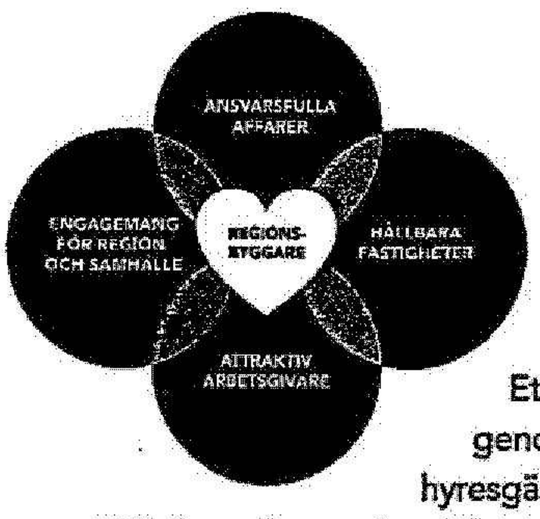
Etik och anti-korruption

Som regionens ledande fastighetsbolag har vi ett ansvar att kontunerligt arbeta med affärsetiska frågor. Vi har en struktur för detta arbete med uppförandekod och guide i affärsetik, men behöver också föra samtal i vardagen kring dilemman som kan uppstå. För att motverka mutor och korruption har vi en systematisk upphandlingsprocess och för transparensens skull deltar flera personer från vår organisation i varje upphandling. Vi har etiska riktlinjer som gäller för medarbetare, styrelse, leverantörer och entreprenörer. Som medarbetare ska man diskutera eventuella etiska dilemman med sin chef eller med HR-chefen.

Under 2021 har vi uppdaterat våra etiska riktlinjer och visselblåsningsprocess. Alla nyanställda medarbetare får utbildning i affärsetik.



En viktig del av Wihlborgs tillväxtresa är att ställa höga krav på de leverantörer vi anlitar så att allt arbete som utförs går i linje med våra ambitioner. På Wihlborgs största solcellsanläggning, Bricks (Nya Vattentornet 3) i Ideon Science Park i Lund, har solpanelerna som E.ON installerat ett lägre klimatavtryck jämfört med standardpaneler tack vare ett aktivt kravställande.



Engagemang för region och samhälle

Vi har ett starkt engagemang för Öresundsregionen. Ett engagemang som sträcker sig genom affärslivets utveckling, våra hyresgästers vardag, städernas tillväxt och till hela regionens framtid. Det är avgörande för oss att regionen fortsätter att utvecklas på ett positivt sätt. Vi bidrar till utveckling och arbetstillfällen genom vår kärnaffär, men också genom att jobba aktivt för till exempel ny infrastruktur och samverka med näringsliv, kommuner och regionen.

Vår sponsringspolicy har ett mål om att minst 50 procent av vår sponsring ska vara kopplad till områdena arbete, utbildning och inkludering. Detta är områden som vi har identifierat som centrala för den regionala tillväxten och en positiv samhällsutveckling. Vi ställer tydliga krav på de organisationer vi stödjer att årligen redovisa vilka resultat som uppnåtts.

Långsiktiga partnerskap

Den röda tråden i de engagemang vi väljer att stötta är människans och företagens utveckling – från att få de rätta förutsättningarna som ung till att hitta mod att stå på egna ben, och vidare till att nå sin fulla potential och bidra till tillväxt, innovation och utveckling. Det är detta helhetstänk som lägger grunden till en stark region med hög delaktighet från människorna som lever här.

En bra start i livet

Fullständiga betyg, en meningsfull och hälsofrämjande fritid och att ha förebilder och trygghet i sin närmiljö är välkända framgångsfaktorer för att få unga i inte minst socialt utsatta områden att påbörja ett självständigt liv. Vi stöttar därför bland annat Drivkraft Malmö, en ideell förening som erbjuder läxläsning och mentorsverksamhet till unga. I den enkät som eleverna besvarar i samband med diplomeringen uppger 70 procent att mentorskapet bidragit till att de fått bättre betyg.

För att få fler flickor i Rosengård att intressera sig för fotboll stöttar vi FC Rosengårds spontanfotboll för flickor boende i området runt Rosengårds IP. Många flickor som deltagit vid dessa träningstillfällen har senare övergått till mer organiserad fotbollsträning. Syftet är att skapa långsiktiga, trygga miljöer, där ledarna spelar en viktig roll.

Genom Boost by FC Rosengård, som skräddarsyr program för att hjälpa människor att gå vidare stärkta i sig själva, har 294 långtidsarbetslösa ungdomar gått ut i självförsörjning under 2021.

MFF i Samhället är ytterligare ett initiativ som vi stöttar och som gör stor skillnad. MFF:s fotbollsakademier innebär ett nära samarbete med skolor och kommuner i Skåne och ger ungdomar chans att utvecklas i både fotboll och studier. Samtliga niondeklassare som gick på någon av Fotbollsakademierna i regionen gick ut med fullständiga betyg 2021. Det ska jämföras med snittet i för grundskolorna i Malmö – 83,7 procent.

I Danmark är vi bland annat med och stöttar idrottstalanger i Ballerup, där Wihlborgs är en stor fastighetsägare. Läs mer om detta på sid 65–66.

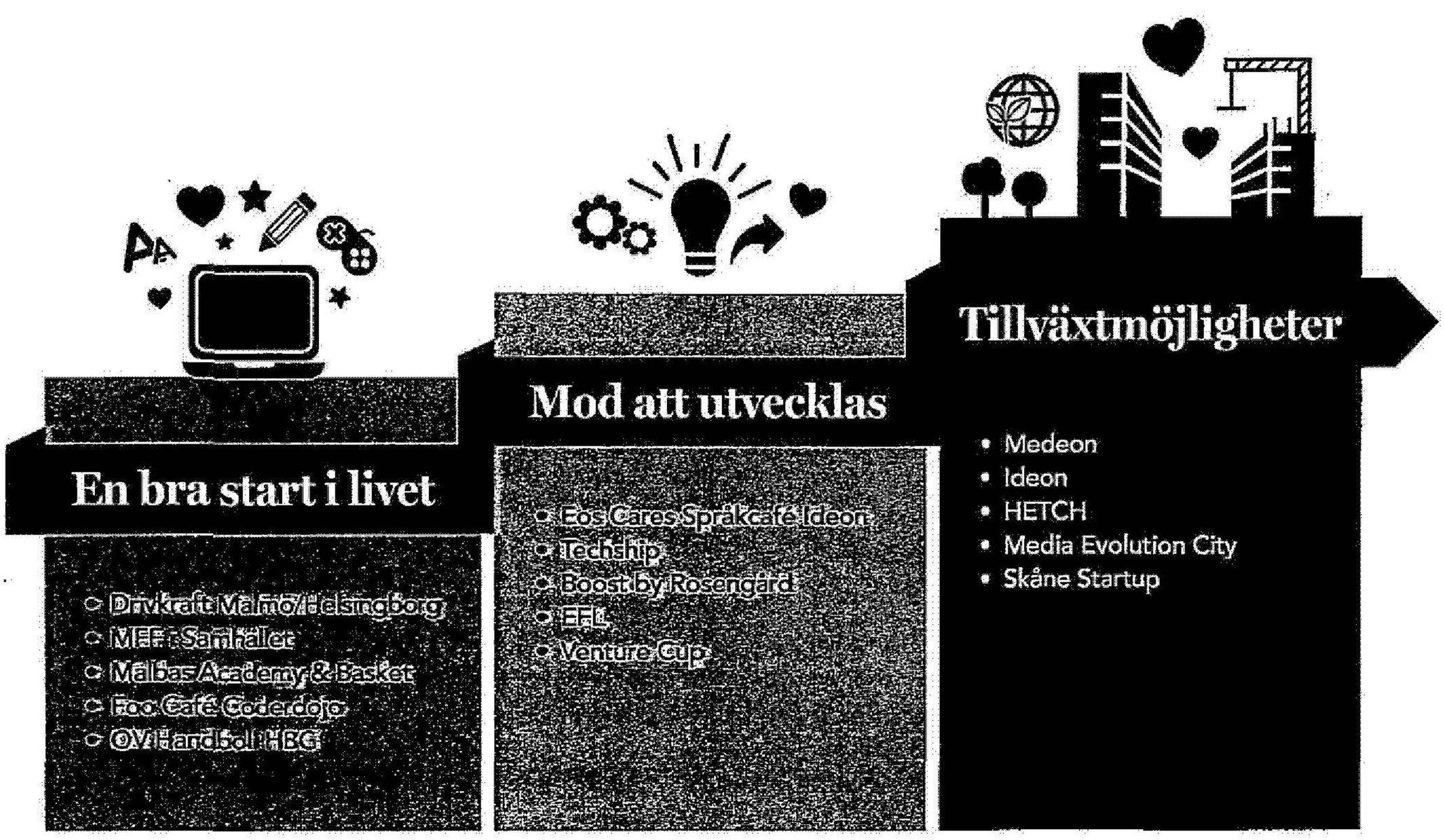
Mod att utvecklas

Öresundsregionen ska vara lockade för unga att vara kvar i och ta det extra steget i sin personliga utveckling. Fler ska våga bli entreprenörer, fler goda idéer ska utvecklas. Techship, ett initiativ med målet att motivera och inspirera ungdomar att starta eget



Wihlborgs kontaktyta hölls 2021 i Lund.

20221012053338



företag eller plugga vidare, och som vi startat i samarbete med Helsingborgshem och techhubben Hetch är ett bra exempel på detta. Ett annat initiativ är FooCoding, som vi ingått partnerskap med Foo Café kring, och som innebär att nyanlända under sex månader får lära sig avancerad programmering med målet att studenterna ska få ett jobb inom IT-sektorn. Vi stöttar även Venture lab, en studentinkubator för studenter på Lunds universitet, och EOS Cares som driver språkcaféer för nyanlända. Under 2021 deltog 550 unika deltagare i EOS Cares språkcaféer.

Tillväxtmöjligheter

För att gynna innovationsklimatet stöttar vi olika lokala och regionala plattformar, som t.ex. Ideon Science Park och Medeon Science Park där vi också äger fastigheter. Vi bidrar också med stöd till nyföretagarcentrum och citysamverkan, och är partner till Malmö näringslivsgala. Tillsammans med marknadsföreningen i Helsingborg (MiH) och HBG Talks har vi instiftat ett nytt pris till Helsingborgs näringslivsgala; Årets startup i Helsingborgsregionen. Genom att ta tillvara kunskap, lösningar och inspiration kan vi bidra till hållbar tillväxt för individ, företag, stad och region.

Egna forum och insatser

Wihlborgs Kontaktyta är vår egen plattform för samverkan och kunskapsutbyte. Här tar vi upp aktuella ämnen och bjuder in kunder, samarbetspartners och beslutsfattare för att tillsammans diskutera aktuella frågor. Detta initiativ är en viktig del i vår roll som relationsbyggare och regionsbyggare. Efter ett års uppehåll på grund av pandemin kunde vi hösten 2021 genomföra ett mindre evenemang i Lund på temat "Attraktiva Lund – Vad gör Lund till en attraktiv stad och plats att vistas och verka i?".

Under hösten arrangerade vi även ett rundabordssamtal för 20 HR-profiler i regionen kring framtidens arbetssätt i den hybrida vardagen. I givande samtal ventilerade vi de avvägningar som många organisationer är mitt i just nu kring förändrade arbetssätt, kontorsdesign och anpassat ledarskap.

17 arbetstimmar till samhällsengagemang

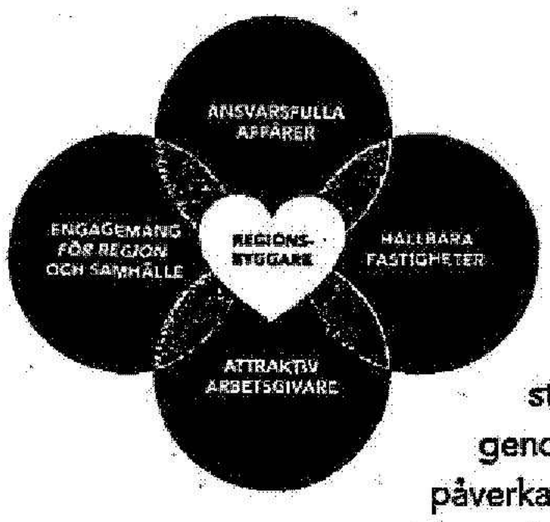
Våra medarbetare kan också personligen stötta våra samarbetspartners med sin tid och kunskap. Detta gör vi genom att avsätta 17 arbetstimmar per medarbetare i något av de samhällsförbättrande initiativ som vi stöttar. Att det är just 17 timmar knyter an till FN:s 17 globala mål, där nummer 17 handlar om partnerskap. Vi är nämligen övertygade om att just samarbeten mellan olika organisationer är rätt väg för att driva en positiv utveckling i regionen.

Region- och stadsutveckling

Utveckling av ny infrastruktur har stor betydelse för näringsliv och sysselsättning i regionen. Under 2021 har vi fortsatt vårt engagemang i Öresundsmetro Executive Board– ett svenskdanskt forum som arbetar för en metro mellan Malmö och Köpenhamn – där Wihlborgs vd Ulrika Hallengren ingår. Vi engagerar oss också i arbetet för en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör. I Helsingborg är vi partner till H22 – en stadsmässa som ska utveckla morgondagens lösningar för en ökad livskvalitet i en smartare och mer hållbar stad.

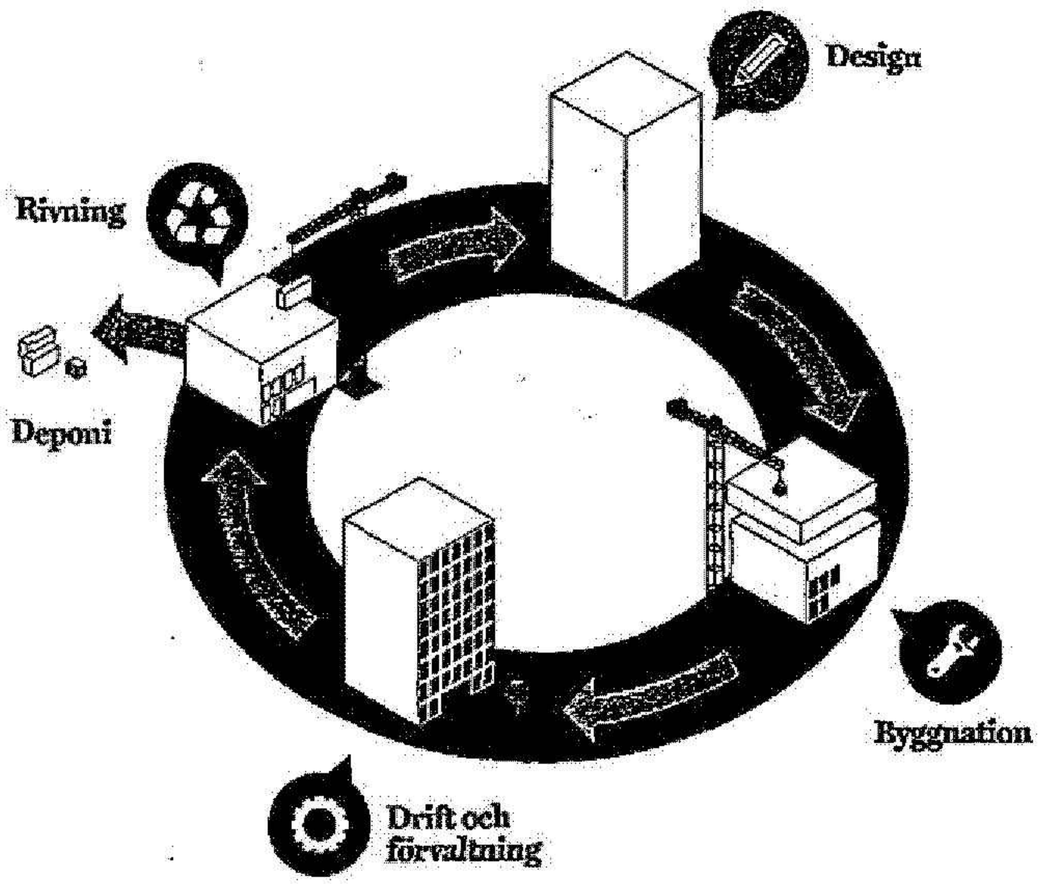
I egenskap av att vara en stor, kommersiell fastighetsägare i regionen är vi delaktiga i många stadsplanerings- och stadsutvecklingsprojekt. Vi arbetar även med att få områden att bli mer attraktiva och trygga genom att skapa en blandning mellan kontor, bostäder och affärer.

Genom våra partnerskap med Öresundsinstituttet och Sydsvenska Handelskammaren får vi fakta och kunskap om regionen och stöttar deras arbete med utveckling av och information om regionen. Många av våra anställda engagerar sig i nätverk och styrelser för att få kunskap om behov, förutsättningar och trender i regionen. Citysamverkan, LFM30 och jurymedverkan i Malmö Näringslivsgala är några exempel.



Hållbara fastigheter

Fastighetsbranschen har stor miljöpåverkan. Vi har därför ett stort ansvar att göra skillnad, både genom att förändra vårt eget agerande, påverka i vår värdekedja och genom att vara med och utveckla branschen. Vi har egna, ambitiösa mål men det är först när aktörer och branscher går samman som de riktigt stora förändringarna kommer.



För att kunna minska vår klimatpåverkan behöver vi ha ett livscykelperspektiv på byggnaderna. Alla insatser som görs i de olika faserna är viktiga.

Klimatpåverkan

Vi har över tid tydligt minskat vår direkta påverkan samtidigt som vår verksamhet vuxit, tack vare kontinuerliga energieffektiviseringar, förnybara drivmedel och inköp av förnybar energi. Men mycket mer finns att göra.

Under 2021 har Wihlborgs tagit fram en klimatfärdplan – en strategi och ett ramverk för hur vi som företag tillsammans ska hantera och driva klimatutmaningen. Klimatfärdplanen, bygger på ett cirkulärt perspektiv med fyra identifierade skeden (design, byggnation, drift och förvaltning samt rivning) kopplat till en byggnads livscykel, ska ge stöd till vår dagliga verksamhet och bidra till den förflyttning vi alla behöver vara delaktiga i.

Vi har även inlett ett långsiktigt arbete för cirkulära materialflöden, där vi som ett första steg skapat förutsättningar för ett ökat användande av återbruk genom tre nya ramavtal med återbruksleverantörer. Efter ett antal mindre pilotprojekt genomför vi nu ett projekt i samband med en större hyresgästanpassning åt Region Skåne i fastigheten Hermes 10 i Helsingborg (se sid 63).

Under 2021 har vi skrivit klimatkontrakt med Malmö och Helsingborg, och sedan tidigare deltar vi i Klimatallians Lund. Klimatkontrakten är ett sätt för respektive stad att tillsammans med näringsliv och andra aktörer i staden driva på takten för klimatomställningen.

Klimatpåverkan från egen verksamhet (scope 1)

Kylmaskiner

Vår huvudsakliga direkta klimatpåverkan kan framför allt härledas till läckage av köldmedia från de aggregat för komfortkyla som finns installerade i våra fastigheter. Under de senaste två åren har vi bytt ut ett tiotal kylmaskiner fyllda med flourkolväten (HFC) mot propandrivna maskiner. Propan är ett naturligt, miljövänligt köldmedium. På så sätt har vi reducerat vår potentiella klimatpåverkan med omkring 1 200 ton CO_2e som annars hade riskerat att läcka ut under kommande år.

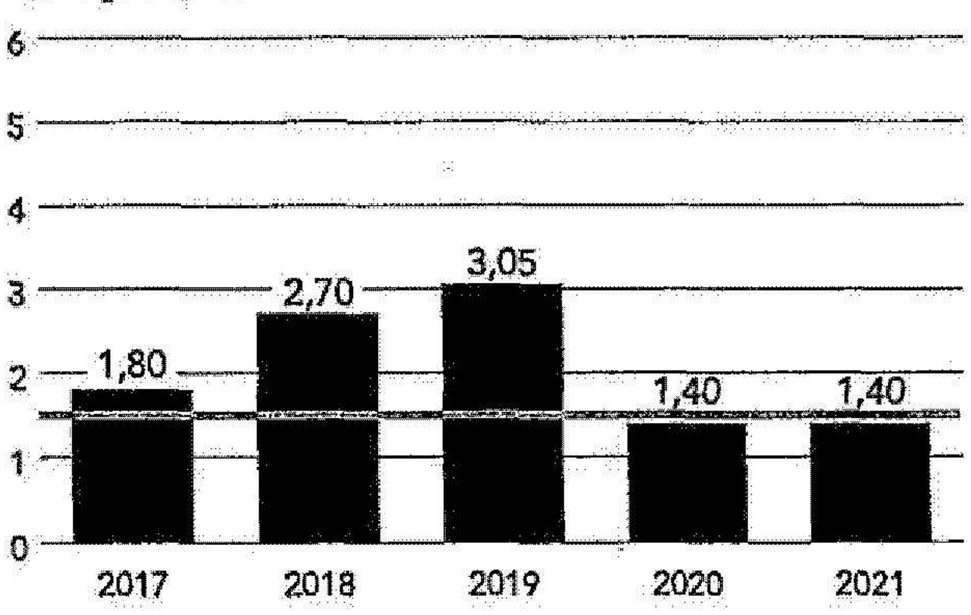
Förutom de utbytta kylmaskinerna har vi också installerat nya propanaggregat på sex fastigheter som tidigare inte hade någon komfortkyla.

Förnybar gas

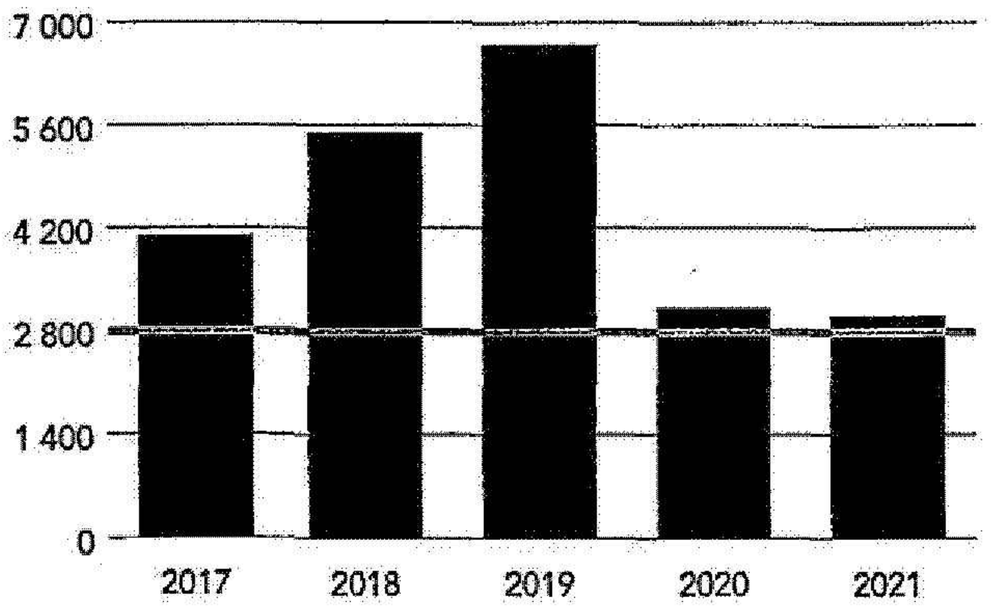
I vår svenska fastighetsförvaltning eftersträvar vi att enbart nyttja förnybara energislag. I de fall fastigheterna är uppvärmda med gas nyttjas biogas. Vi köper in förnybar fjärrvärme och all fastighetsel är producerad med vindkraft, vilket kombineras med lokalproducerad solel i de fall fastigheten har en solcellsanläggning.

I den danska verksamheten är också all el förnybar (vattenkraft), liksom en stor del av fjärrvärmen och gasen för uppvärmning. Under året har vi ökat inköpen av biogas i Danmark så att den nu utgör 75 procent av all gas.

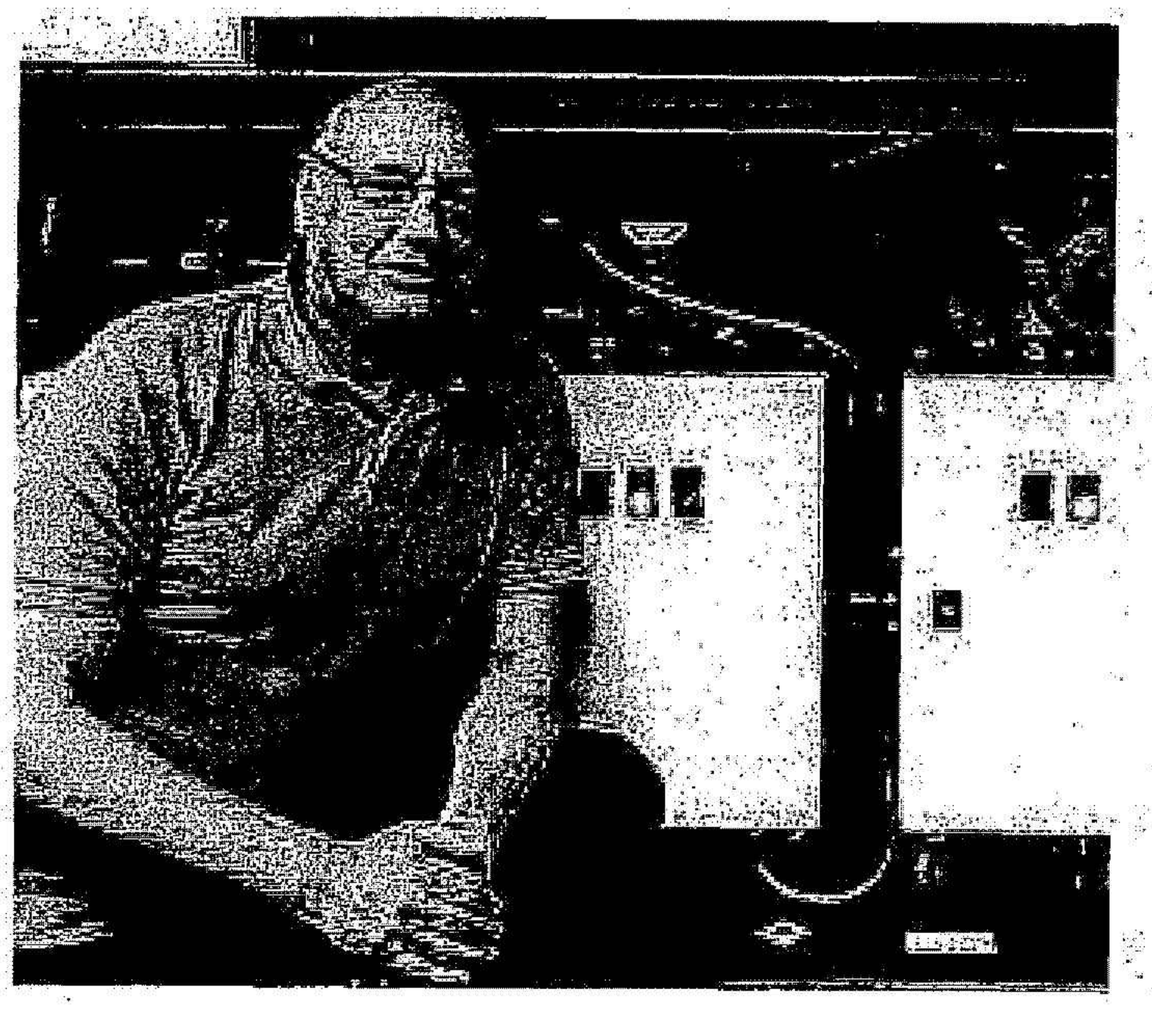
Koldioxidutsläpp, scope 1–2, kg/m2 — Mål 2022, max



Koldioxidutsläpp, scope 1–2, totalt — Mål 2030, max



20221012053339



Ny kylanläggning minskar klimatpåverkan

I takt med stigande temperaturer till följd av klimatförändringarna kommer sannolikt behovet av komfortkyla att öka, liksom läckagen från klimatpåverkande kylaggregat. För fastighetsägare av Wihlborgs storlek kan det bli betydande utsläpp över tid.

Genom att ersätta äldre HFC-kylanläggningar med nyare kylmaskiner som istället använder exempelvis propan som köldmedium kan en fastighets klimatavtryck sänkas betydligt. Moderna kylmaskiner är dessutom mindre och mer energieffektiva, vilket dessutom medför en kostnadsbesparing för verksamheten.

Wihlborgs driftsansvarige Jan Larsson har engagerat sig i denna fråga. I Ubåten 2 i Dockan i Malmö har han varit med och utformat en specialösning för att minimera risken för läckage. Den nya kylanläggningen förses dessutom med el från husets egen solcellsanläggning.

Klimatpåverkan från inköpt energi (scope 2)

För att minska klimatpåverkan från energi som vi köper till våra fastigheter arbetar vi systematiskt med att minska energiåtgången, ställa om till förnybara energislag och installera egna solcellsanläggningar på våra fastigheter. Genom att vi har egna drifttekniker och driftansvariga med gedigen kunskap samt bra systemstöd kan vi enkelt identifiera de fastigheter som har störst besparingspotential.

Egna solcellsanläggningar

Ett av Wihlborgs miljömål är att ha solcellsanläggningar på plats till utgången av år 2022 med en samlad toppeffekt på totalt 3 MW och att all köpt energi till fastigheterna ska vara förnybar.

Genom de solcellsanläggningar vi byggt hittills under 2021 har vi lyckats klimatkompensera för ett helt projekts initiala klimatpåverkan; Kvartetten i Hyllie som ska stå klart i början av 2023 och som certifieras med NollCO_2. Det rör sig om åtta solcellsanläggningar, med en samlad toppeffekt om 1 MW, vilket i sin tur beräknas producera cirka 1 000 MWh förnybar el årligen. På Wihlborgs största anläggning, Bricks (Nya Vattentornet 3) i Ideon Science Park i Lund, har solpanelerna genom ett aktivt kravställande fått ett lägre klimatavtryck jämfört med standardpaneler.

Klimatpåverkan från byggprojekt (scope 3)

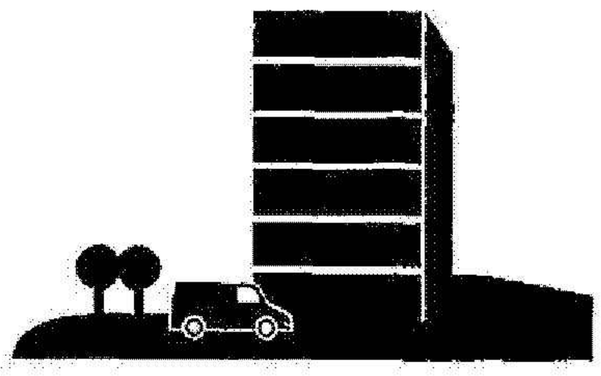
Eftersom den största delen av fastighetsbranschens klimatpåverkan kommer från byggprocessen utvecklar vi hela tiden samarbetet inom branschen. Vi är genom flera engagerade Wihlborgare en av de drivande aktörerna i LFM30, Lokal Färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030, som på bara drygt två år åstadkommit en ökad medvetenhet och kompetenshöjning hos de idag 190 medverkande aktörerna. För egen del har vi kopplat ihop flera projekt med metodiken och slutsatserna i LFM30-samarbetet.

Att bygga nya hus med fokus på minskad klimatpåverkan är ansvarsfullt, men ännu viktigare är att så långt möjligt återbruka och rusta upp eller ställa om befintliga byggnader. Vi ser också till att ha fokus på långsiktighet och flexibilitet när vi utformar byggnader och lokaler så att det går att förändra användningen av lokalerna framöver utan stora ombyggnader och därmed kan vi hålla nere klimatpåverkan från om- och nybyggnation över tid.

Redovisning av koldioxidutsläpp

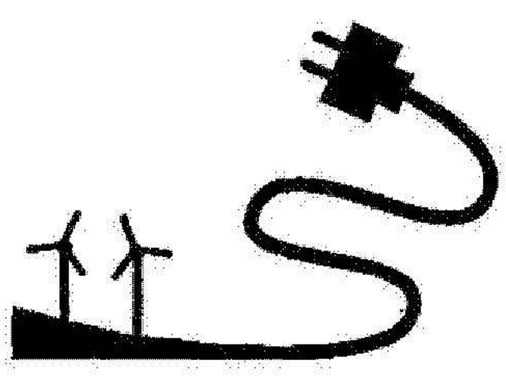
Wihlborgs redovisar koldioxidutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol som är en internationell standard för rapportering av klimatpåverkan från företag och organisationer. Utsläppen redovisas uppdelat på Scope 1, 2 och 3.

Scope 1



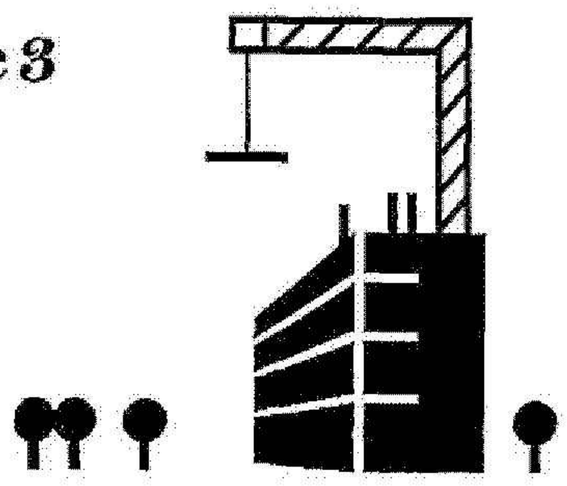
Egen verksamhet, t.ex. köldmedia, servicebilar, förmånsbilar och förbrukning av gas.

Scope 2



Inköp av energi till verksamheten, t.ex. el, fjärrvärme och fjärrkyla.

Scope 3



Byggprojekt som ny- och ombyggnader samt hyresgästanpassningar. Inköp av varor och tjänster, t.ex. transport av avfall, flygresor, bilkörning i tjänsten med privat bil. Hyresgästers användning av el i våra lokaler via eget elavtal.

Inom Wihlborgs ökar vi nu vårt fokus på att designa cirkulärt och förvalta klimatanpassat. Vi arbetar också för att höja kunskapen bland våra hyresgäster så att de kan göra hållbara val kopplat till sina arbetsplatser.

Klimatanpassning
I takt med klimatförändringarna har behovet av att klimatsäkra våra fastigheter ökat. Detta hanteras till stor del genom fastighetsvärdarnas dagliga arbete med tillsyn av byggnaderna. För att framtidssäkra nya byggnader genomför vi klimatriskanalyser i ett tidigt projekteringsskede för att fastställa eventuella platsspecifika klimatrisker och identifiera lämpliga åtgärder för klimatsäkring av byggnaden.

Klimatanpassning ingår också som en av punkterna i förfrågningsunderlaget till entreprenörer. Insatser för att mildra effekterna av klimatförändringar är exempelvis gröna tak som fördröjer regnfall och som kyler på sommaren, trädplanteringar som skuggar och minskning av andelen hårdgjorda ytor till förmån för material som släpper igenom regnvatten. Området är fortfarande relativt nytt och vi ser ett behov av att jobba mer aktivt med dessa frågor framöver då förekomsten av extrema väderförhållanden ökar i takt med klimatförändringarna.

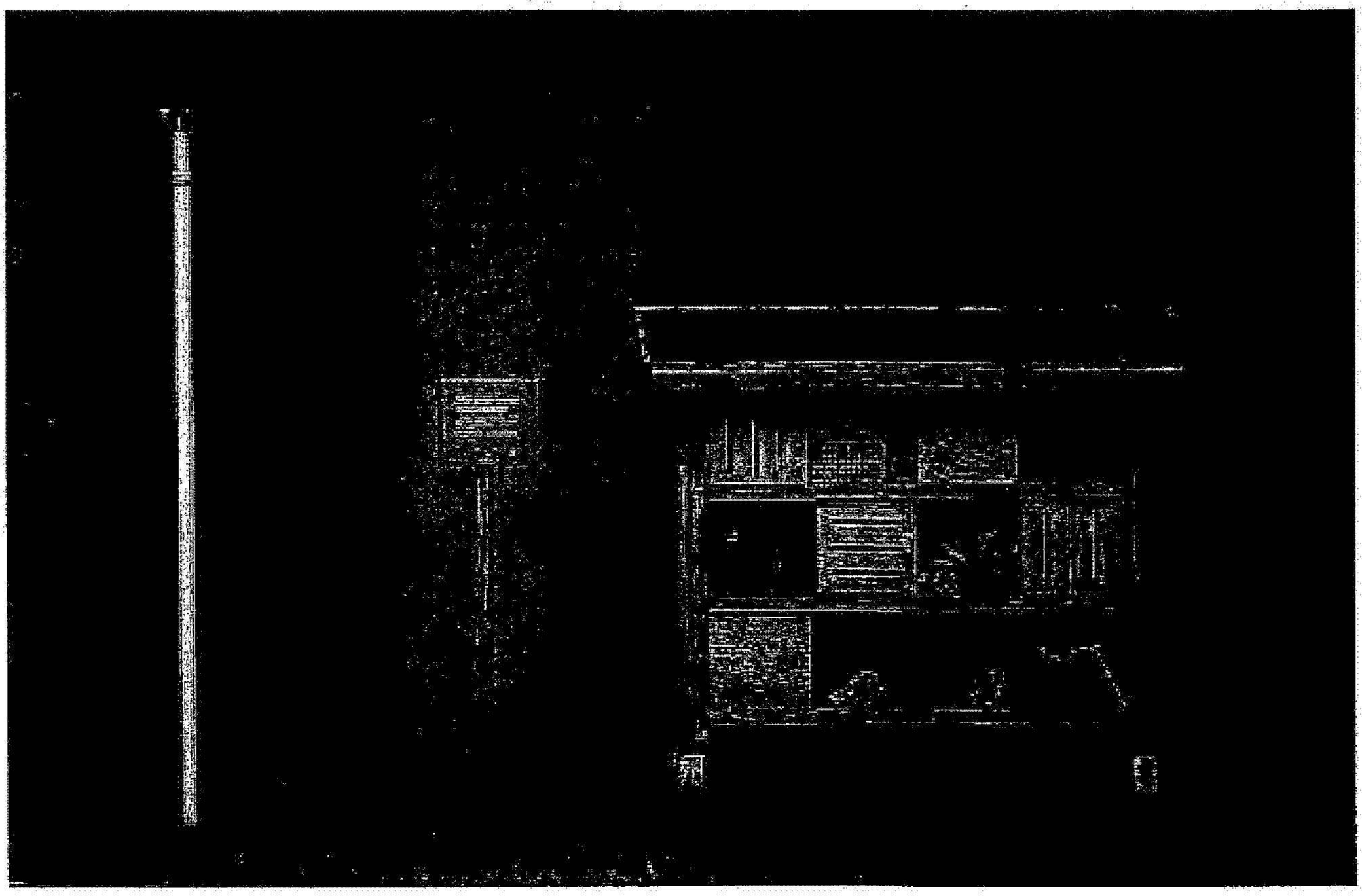
I syfte att kunna klimatanpassa vårt bestånd på ett bättre och mer proaktivt sätt har vi under året genomfört en identifiering av klimatrisker i respektive region. Läs mer på sid 140–141.

Att satsa på biologisk mångfald och ekosystemtjänster runt våra fastigheter är viktiga inslag i utvecklingen av hållbara fastigheter. Varje vår ser vi över våra utemiljöer, inspekterar uppsatta fågelholkar och insektshotell samt sätter upp nya. Utöver insektshotellen har vi ett tjugotal bikupor och flera olika typer av holkar uppsatta i områdena runt våra fastigheter i Helsingborg, Lund och Malmö. Vi ser framöver stora möjligheter att kombinera insatser inom klimatanpassning med ökad biodiversitet.

Certifiering av byggnader
En miljöcertifiering är ett kvitto på att en byggnad är hållbar ur bland annat miljö- och energiperspektiv. Den sätter också fokus på en hälsosam inomhusmiljö. Allt fler kunder efterfrågar miljöcertifierade lokaler och från investerarhåll ser vi ökat fokus på att följa upp andelen miljöcertifierade byggnader. Miljöcertifieringar ger oss också möjlighet att använda byggnaderna som säkerhet för gröna obligationer och gröna lån.

Sedan ett antal år certifierar vi alla våra nybyggnadsprojekt enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad, normalt på guldnivå. Guldnivån är en hög nivå som de mest ambitiösa byggnaderna kan nå, och innebär att byggnaden presterar långt över lagkrav. För att nå guldnivån krävs att byggnaden är mycket energieffektiv, har en god ljudmiljö, ventilation, miljö- och hälsomedvetna material och en mycket bra inomhusmiljö i stort. I flertalet nybyggnadsprojekt har vi valt att utöka vår certifieringsambition med att certifiera även inom hälsa och välmående (WELL) och klimatneutralitet (NollCO$_2$). Dessa certifieringssystem lämpar sig väl i kombination med Miljöbyggnad då de fokuserar på olika hållbarhetsaspekter och därmed kompletterar varandra.

Arbetet med certifieringarna har fortskridit i ett högt tempo. Under 2021 har vi dessutom utökat vår certifieringsarbete till att även omfatta vårt stora befintliga bestånd. Att vårda och förädla det som redan finns är det mest ansvarsfulla vi som fastighetsägare kan göra. Skiftningen i fokus innebär också att fler medarbetare och leverantörer involveras i processen, vilket också är utvecklande.



Grönytor är inte bara vackra inramningar till våra fastigheter – de ska både inspirera och göra nytta.

20221012095340



Miljöbyggnad i drift

Vår fastighet Syret 6 i Lund tilldelades hösten 2021 utmärkelsen Årets Miljöbyggnad iDrift av Sweden Green Building Council. Syret 6 var en av de två första fastigheterna i landet att certifieras med Miljöbyggnad iDrift, och startskottet för vårt omfattande arbete med att certifiera samtliga våra kontorsfastigheter i Sverige. Wihlborgs är den fastighetsägare som idag har flest kontorsfastigheter certifierade enligt Miljöbyggnad iDrift.

Miljöbyggnad iDrift är en certifiering för befintliga fastigheter. Att utveckla, förädla och återbruka befintliga byggnader är en viktig investering i linje med Wihlborgs beslutade klimatfärdplan med målet att halvera klimatutsläppen till år 2030.

Elsa Hagdahl är certifieringsansvarig på Wihlborgs.

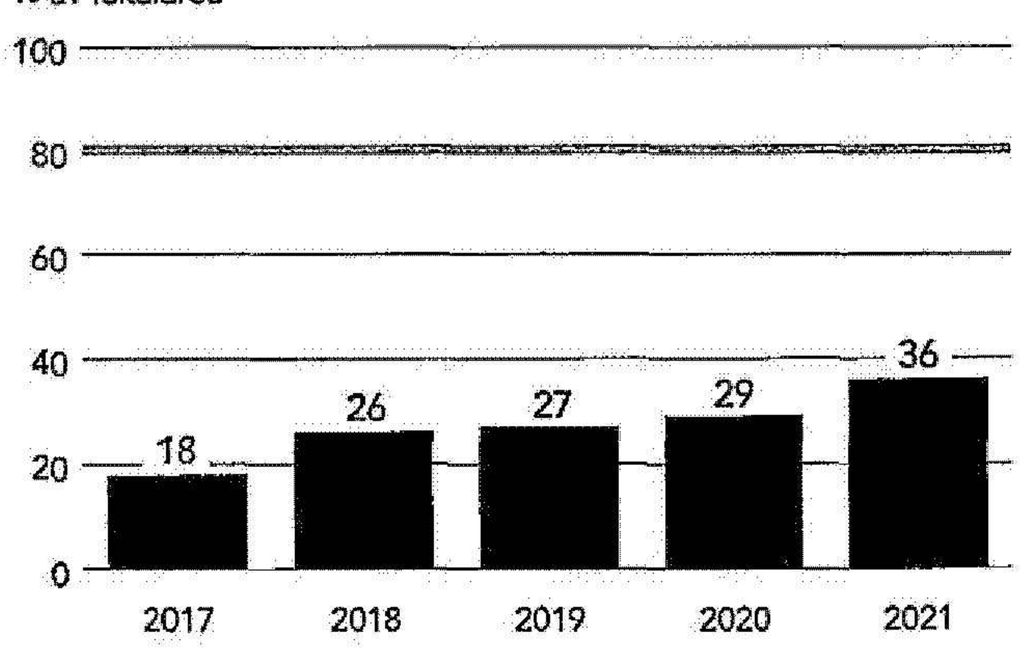
Wihlborgs är den fastighetsägare som hittills certifierat flest byggnader i Sverige inom segmentet kontor i Miljöbyggnad iDrift. Certifieringen gäller för befintliga fastigheter och sätter fokus på inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och byggnadens skick. En viktig del är de krav som inkluderar hyresgästernas påverkan på byggnadens miljöprestanda, vilket gör att processen leder till en närmare dialog mellan Wihlborgs och hyresgästerna.

Våra nya projekt Kvartetten, Space och Vista certifieras enligt NollCO$_2$, en påbyggnadscertifiering med syfte att uppnå netto-noll klimatpåverkan av en ny byggnad under hela dess livslängd. Våra lärdomar från dessa projekt är dels vikten av att tidigt arbeta med en gemensam målbild avseende klimatpåverkan och att ha en nära samverkan i dessa frågor med entreprenörer och projektörer genom hela projekterings- och byggprocessen. Dels kan byggmaterial med till synes likvärdig funktionalitet och kvalitet ha väsentligt olika klimatpåverkan. Därmed är det av största vikt att utvärdera alla material utifrån ett klimatperspektiv.

Vi ser en ökad efterfrågan från kunder kring att arbeta med hälsofrämjande miljöer och inslag i framför allt våra kontorsbyggnader. Inte minst har pandemin gjort att hälsa och välmående hamnat i strålkastarljuset. Vår första hälsocertifierade byggnad blir Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie som bland annat certifieras enligt WELL – en hälsocertifiering som fokuserar på de tio områden som enligt forskning har störst inverkan på vårt välmående, såsom kost, sinne, gemenskap, ljud, ljus, luft, vatten och rörelse. Även Space (Kunskapen 1) i Lund och Vista (Bläckhornet 1) i Malmö kommer att certifieras enligt WELL. Intresset för att integrera hälsofrämjande aspekter vid lokalanpassningar ökar också. Vi kommer därför att arbeta mer med dessa frågor framöver även vad gäller befintligt bestånd. Konst, gröna miljöer, uppmuntran att ta trappan istället för hissen är några exempel på enkla insatser.

I Danmark är certifiering av byggnader inte lika väletablerat och vår ambition är att driva på utvecklingen även där. I samverkan med Denmark Green Building Council deltar vi som pilotprojekt för certifieringssystemet DGNB med fokus på befintliga byggnader i drift.

Miljöcertifierade byggnader, kontor, Sverige ⇦ Mål 2022

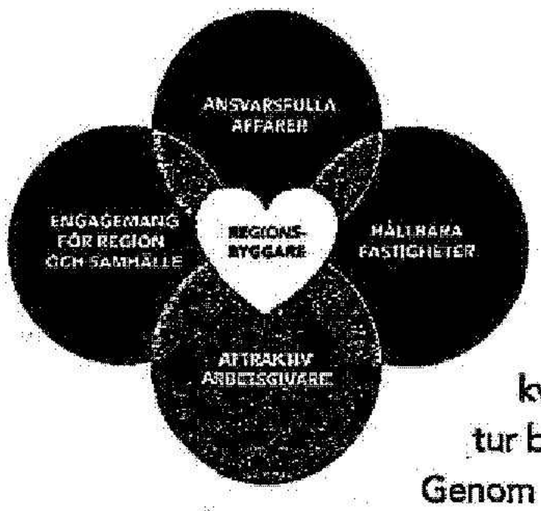


Samverkan med hyresgäster

Vi är helt beroende av samverkan med våra hyresgäster för att uppnå våra klimatmål. Det handlar om allt ifrån att underhålla och driftoptimera fastigheter till att minska resursanvändning över tid. För att vi ska lyckas att halvera vår påverkan måste vi ha med hyresgästerna på tåget.

En insats för att underlätta samarbetet med hyresgäster i hållbarhetsfrågor är att alla nya hyresavtal som tecknas är Gröna hyresavtal som utgör en plattform för samverkan inom områdena energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Miljöcertifieringarna har också hjälpt till att öka dialogen eftersom hyresgästernas val och beteenden påverkar certifieringen.

Både i vår egen verksamhet och tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi med hållbara mobilitetslösningar. Det gör vi bland annat genom att delta i initiativet Malmö Works, en samverkan med andra bolag i det lokala näringslivet för att bidra till ett mer hållbart resande. Ett annat exempel är att vi hjälper hyresgästerna att resa klimatsmart genom placeringar i kollektivtrafiknära lägen, skapa plats för cykel och installera laddplatser.



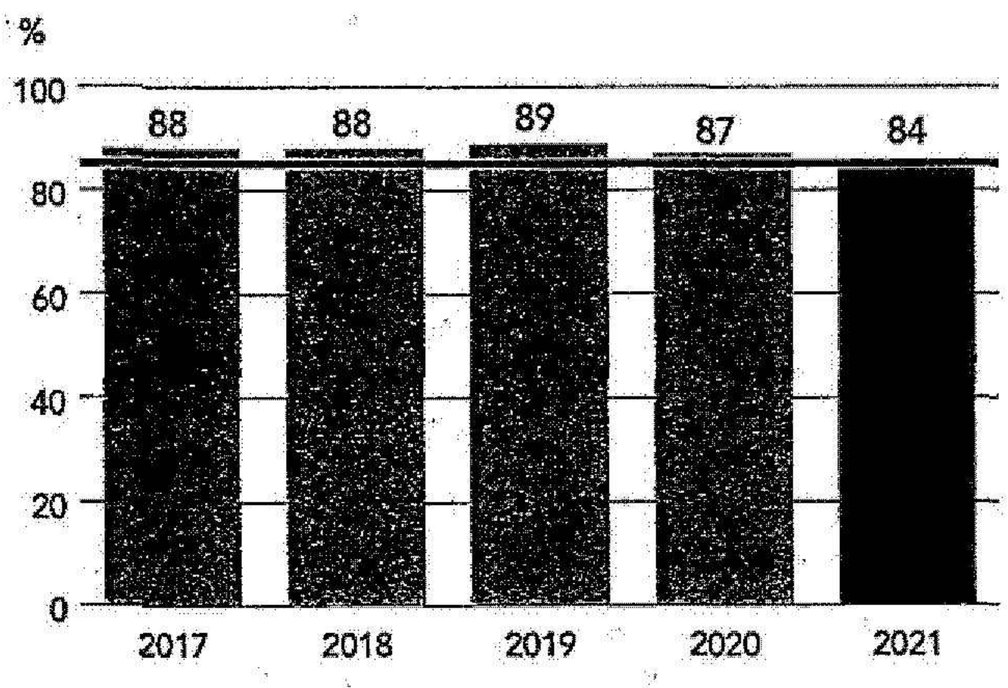
Attraktiv arbetsgivare

Engagerade och kunniga medarbetare leder till hög kvalitet och nöjda kunder, vilket i sin tur bidrar till goda ekonomiska resultat. Genom att medvetet arbeta med vår företagskultur, förtydliga mål och förväntningar, stärker vi vår organisatoriska förmåga och vårt samarbete. Wihlborgs har en långsiktig vision om att vara den bästa arbetsplatsen i branschen.

En del i att utvärdera vår organisation är vårt samarbete med Great Place to Work sedan 2016, som mäter tillit, stolthet och gemenskap bland medarbetarna enligt en modell som bygger på forskning kring vad som skapar medarbetarengagemang. Det sammantagna resultatet i medarbetarundersökningen presenteras i form av ett förtroendeindex (Trust Index©). För att klassas som ett Great Place to Work ska resultatet sammantaget vara över 70 procent. Wihlborgs har ett mål om att ligga över 85 procent. I undersökningen för 2021 har vårt totala förtroendeindex minskat från 87 till 84 procent. Däremot tycker 90 procent att Wihlborgs som helhet är en riktigt bra arbetsplats.

För att även fortsättningsvis kunna svara upp till vår höga ambitionsnivå arbetar vi aktivt med en plan för 2022 om hur vi ska utveckla vår kommunikation och arbeta med förändring, samt insatser för att utveckla ledarskapet såväl som medarbetarskapet.

Förtroendeindex (Trust Index©), koncernen — Mål



Kultur och kompetens

Vi är övertygade om att meningsfullhet och inspiration kommer genom att medarbetare både får och ges möjlighet att ta ansvar. Att ha nära till beslut och att bidra till städernas utveckling brukar nämnas som skäl till att våra medarbetare trivs hos oss. Varje år genomför vi en rad aktiviteter för att höja kompetensen hos våra medarbetare och för att stärka samarbete och gemenskap.

Kultur

Vi är stolta över vår kultur som vi ofta benämner som Wihlborgsandan, som präglas av värdeorden handlingskraft, kunskap, ärlighet och gemenskap. Denna anda har bidragit till vår framgång och höga rekommendationsvilja av både kunder och medarbetare. 92 procent av våra medarbetare svarar att våra kunder skulle ge oss högsta betyg. 91 procent av våra medarbetare är stolta över att berätta att de arbetar hos oss.

Vår kultur är resultatet av att vi aktivt arbetar med den både i vår vardag och genom olika sammansvetsande evenemang och möten, som till exempel de livesända måndagsmöten som startades under pandemin och som vi har valt att fortsätta med.

Kompetens

"Wihlborgsakademin" är både är ett samlingsbegrepp för all vår kompetensutveckling och ett system där medarbetarna kan ta del av digitala utbildningar, boka in sig på kommande utbildningar och se vilka utbildningar man har deltagit i.

Vi har genomfört en omfattande kompetensgenomlysning för fastighetsvärdar, och tagit fram ett särskilt utbildningsprogram med syfte att uppgradera kompetens och förmåga utifrån nya behov och förväntningar vad gäller fastighetsteknik.

De förändrade arbetssätt som både vi och våra kunder upplevt under pandemin gör att också vi behöver göra anpassningar. Vi har till exempel genomfört utbildningsinsatser för alla våra chefer i Sverige och Danmark, bland annat i kommunikativt ledarskap. En ambition för ledarprogrammen, förutom ökad kunskap, är att chefer ska kunna bygga sitt interna chefsnätverk.

Hälsa och arbetsmiljö

Vi vill vara en hållbar arbetsplats och inspirera både kunder och leverantörer när det gäller arbetsmiljö och utveckling av arbetsplatser. Hos oss ska man kunna ha både spännande utmaningar och balans i livet. Under 2021 har hälsa och arbetsmiljö stått i särskilt fokus, med bland annat genomlysning av alla våra rutiner kopplade till arbetsmiljön ute i våra fastigheter. Arbetet har skett tillsammans med representanter från verksamhetens olika delar men framför allt dem som arbetar i fastigheterna varje dag. Även i Danmark har flera insatser gjorts för att förbättra arbetsmiljön, till exempel genom bättre utrustning för dem som jobbar med grönskötsel.

Under året har vi genomfört utbildning i arbetsmiljö och medarbetarskap för samtliga medarbetare. Syftet är främst att alla ska känna till vilket individuellt ansvar och påverkan man har på sin egen och andras arbetsmiljö och hur viktigt det är att ta ansvar för att de vi arbetar tillsammans med också följer våra riktlinjer.

I en intern undersökning som gjordes i somras framkom att en stor majoritet saknat att få träffa kollegor, att göra utvecklande saker tillsammans, och att samarbeta mellan grupper och avdelningar. Baserat på svaren i undersökningen har vi sett över arbetsmiljön för att göra anpassningar efter behov och önskemål, till exempel fler mötesrum. Vi har även genomfört aktiviteter i hälsans tecken och mindre teamöverskridande aktiviteter.

20221012053341





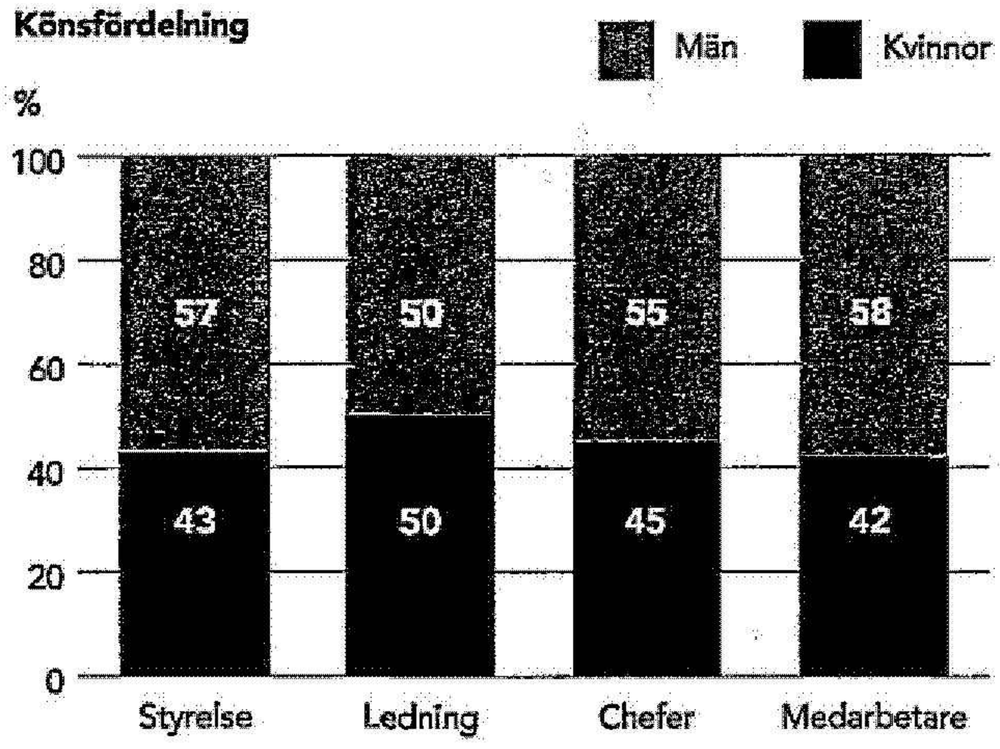
Jämställdhet och mångfald

Ett av våra värdeord är gemenskap. Vi värdesätter att människor har olika bakgrund och kompetenser och ser styrkan i att få ta del av olika perspektiv. Vi är dessutom övertygade om att mångfald bland våra medarbetare hjälper oss att förstå våra olika typer av kunder.

Medelåldern är 44 år, med en stor spridning i åldersspannet 18–65 år, och andelen kvinnor är 42 procent totalt i koncernen. Vi har en jämn könsfördelning både bland chefer, i koncernledning och i styrelse. Efter att i flera år funnits med på stiftelsen Allbrights gröna lista över de mest jämställda börsbolagen kom Wihlborgs i år på förstaplats.

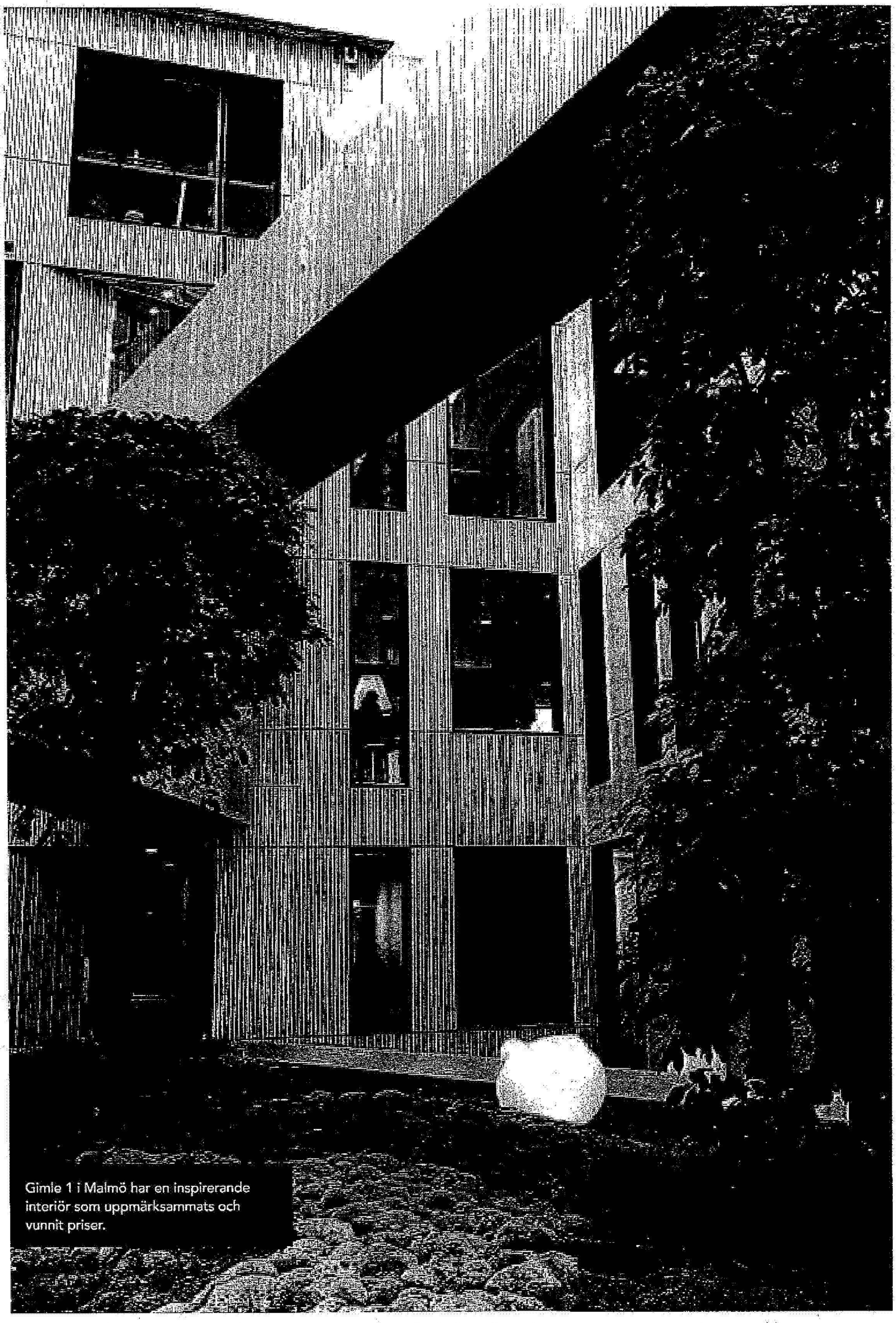
I de grupper där könsfördelningen är fortsatt ojämn lägger vi extra fokus även framöver och genomför även insatser för att anställa personer med olika bakgrund. Ett exempel på detta är vårt traineeprogram för fastighetsvärdar och förvaltare som syftar till att säkra kompetensen långsiktigt och öka mångfalden när det gäller kön, ålder och bakgrund. Efter ett pandemiuppehåll har vi under 2021 kunnat rekrytera förvaltartrainéer på nytt. Vid samtliga rekryteringsprocesser tillämpar vi inkluderande och kompetensbaserad rekrytering. Vi tar också gärna emot praktikanter och examensarbeten som ett sätt att få nya perspektiv från nya generationer medarbetare och kunder.

Könsfördelning





#TeamWihlborgs



Gimle 1 i Malmö har en inspirerande interiör som uppmärksammats och vunnit priser.

Våra fastigheter



Fastighetsbestånd

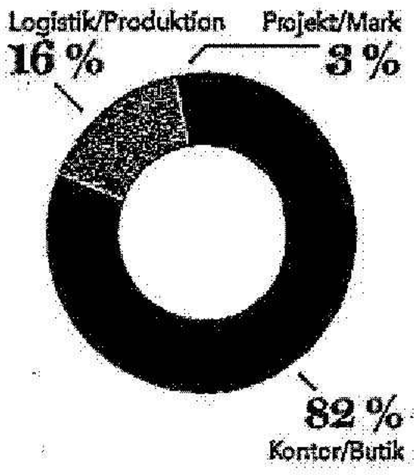
Wihlborgs fastighetsvärde har ökat från 7,2 miljarder 2005 till 50 miljarder vid utgången av 2021. Vår affärsmodell bygger på tillväxt och vår strategi är att fortsätta växa genom förädling, nybyggnadsprojekt och förvärv av nya fastigheter. Genom att utveckla vårt fastighetsbestånd ökar vi möjligheterna att möta behov och krav från såväl befintliga som nya hyresgäster.

Vi vill även vara en aktiv och betydande aktör i arbetet med att utveckla Öresundsregionen i en hållbar och livskraftig riktning. Läs mer om detta i avsnittet Hållbara affärer på sid 30–43.

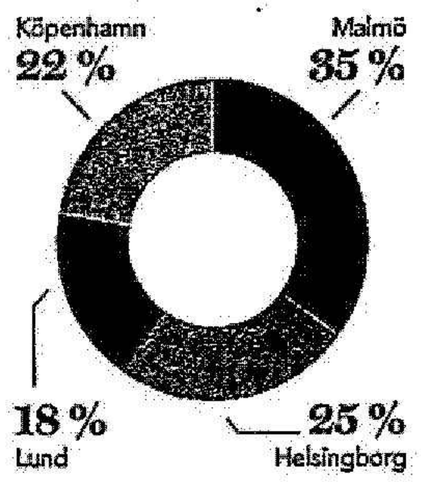
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter som finns på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Genom att ha ett koncentrerat bestånd och en tydlig klusterstrategi kan vi ha en kostnadseffektiv förvaltning med hög service och en närhet till kunderna som gör att vi tidigt kan fånga upp eventuella förändrade behov hos dem.

Fastighetsbeståndet omfattade den 31 december 2021 299 fastigheter, varav sju med tomträtt, med en sammanlagd uthyrbar yta om 2 143 000 m². Redovisat värde uppgick till 50 033 Mkr.

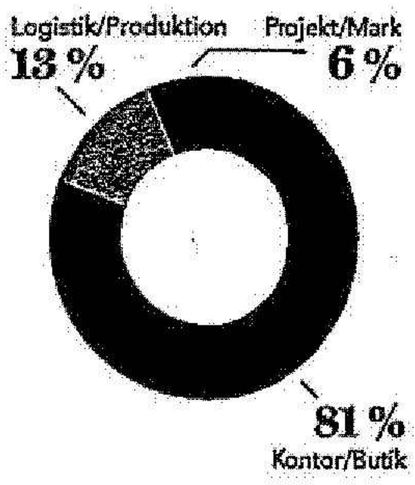
Hyresvärde per fastighetskategori



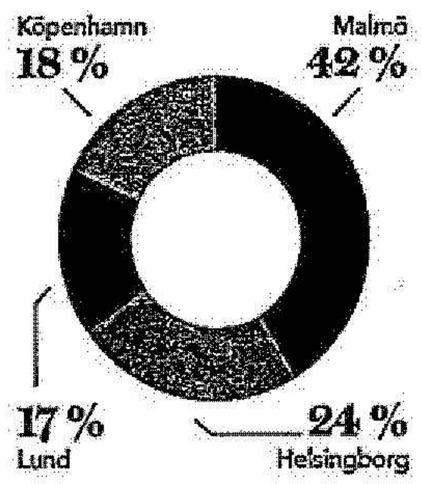
Hyresvärde per område



Redovisat värde per fastighetskategori

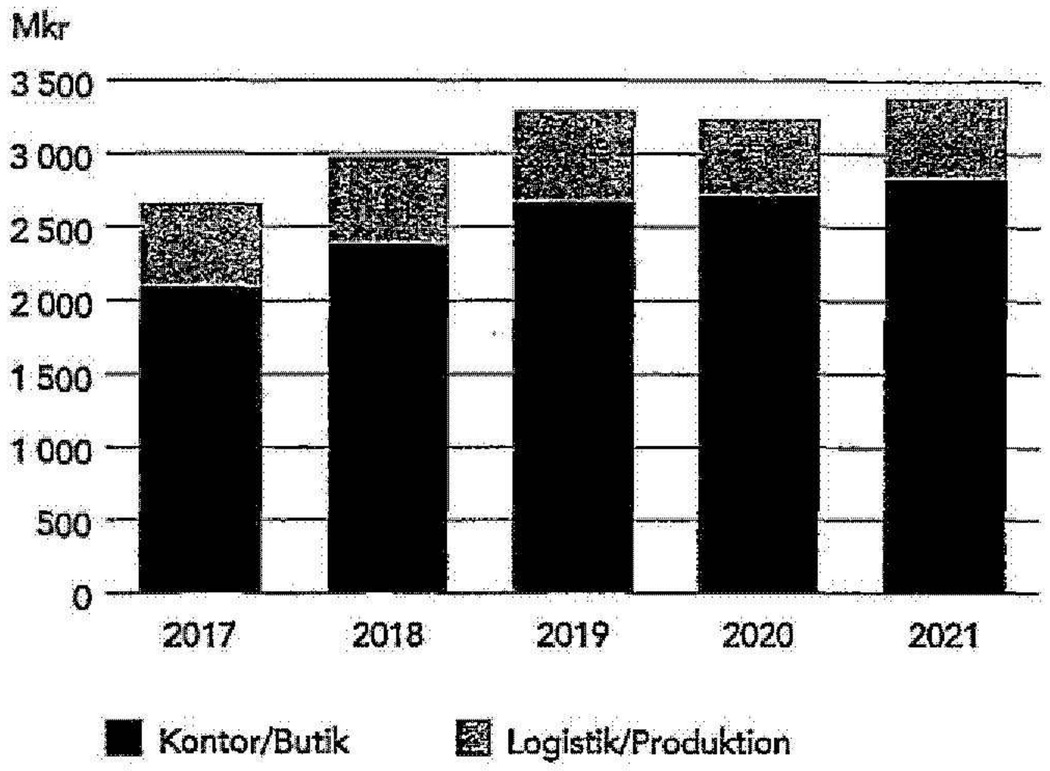


Redovisat värde per område

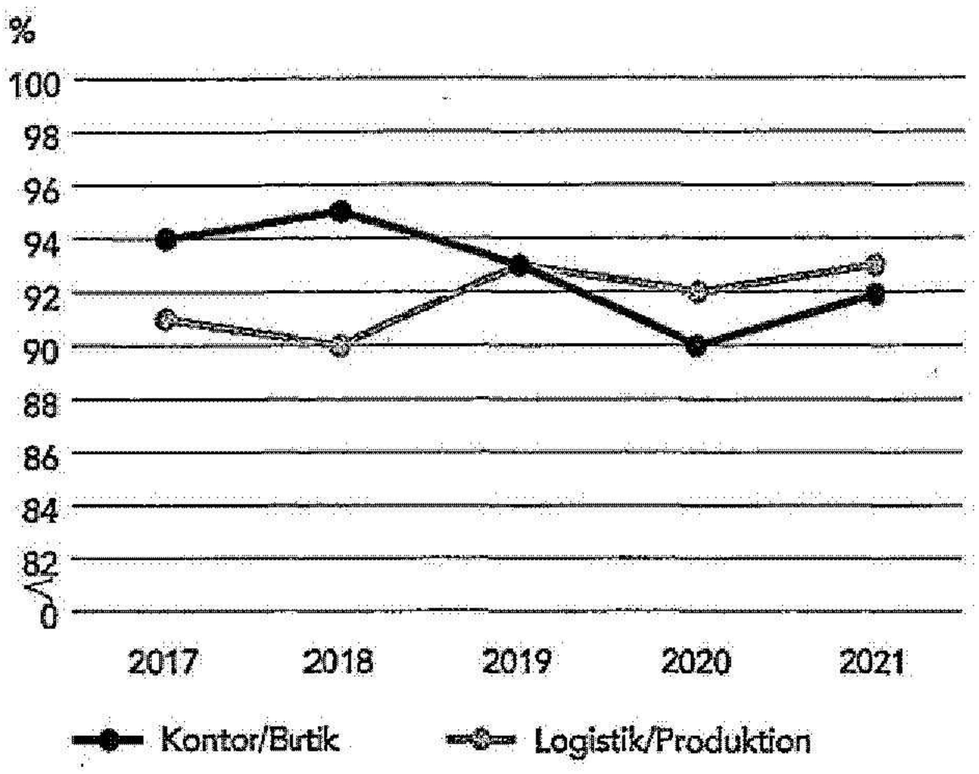


20221012105343

Utveckling hyresvärde



Utveckling uthyrningsgrad



Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m²	Red. värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Hyres-värde, kr/m²	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Hyres-intäkter, Mkr	*Drifts-*överskott inkl. fastighets-admin, Mkr	Över-skotts-grad, %	*Drifts-*överskott exkl. fastighets-admin, Mkr	Direkt-avkastn. exkl. fastighets-admin, %
MALMÖ											
Kontor/Butik	49	433	17 360	1 051	2 430	93	977	751	77	786	4,5
Logistik/Produktion	30	141	1 989	149	1 060	99	147	117	79	125	6,3
Projekt & Mark	21	29	1 464	24	848	-	9	-3	-	0	-
Totalt Malmö	**100**	**602**	**20 813**	**1 225**	**2 034**	**93**	**1 133**	**865**	**76**	**912**	**4,4**
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	37	271	8 218	558	2 061	89	496	379	76	396	4,8
Logistik/Produktion	57	356	3 453	323	909	90	291	206	71	223	6,4
Projekt & Mark	12	1	121	1	1 488	-	1	0	-	0	-
Totalt Helsingborg	**106**	**627**	**11 791**	**882**	**1 407**	**89**	**788**	**585**	**74**	**619**	**5,2**
LUND											
Kontor/Butik	25	232	7 732	577	2 483	91	526	375	71	416	5,4
Logistik/Produktion	4	23	275	20	878	94	19	14	73	15	5,5
Projekt & Mark	4	7	459	13	1 901	-	2	-3	-	-1	-
Totalt Lund	**33**	**262**	**8 465**	**610**	**2 328**	**90**	**547**	**385**	**70**	**430**	**5,1**
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	48	529	7 440	647	1 225	94	606	374	62	398	5,3
Logistik/Produktion	9	61	728	57	935	95	54	41	77	42	5,8
Projekt & Mark	3	63	795	51	-	-	-	-5	-	-5	-
Totalt Köpenhamn	**60**	**652**	**8 963**	**755**	**1 158**	**87**	**659**	**410**	**62**	**435**	**4,9**
Totalt Wihlborgs	**299**	**2 143**	**50 033**	**3 472**	**1 620**	**90**	**3 128**	**2 245**	**72**	**2 395**	**4,8**
Totalt exklusive Projekt & Mark	**259**	**2 044**	**47 194**	**3 383**	**1 655**	**92**	**3 115**	**2 257**	**72**	**2 401**	**5,1**

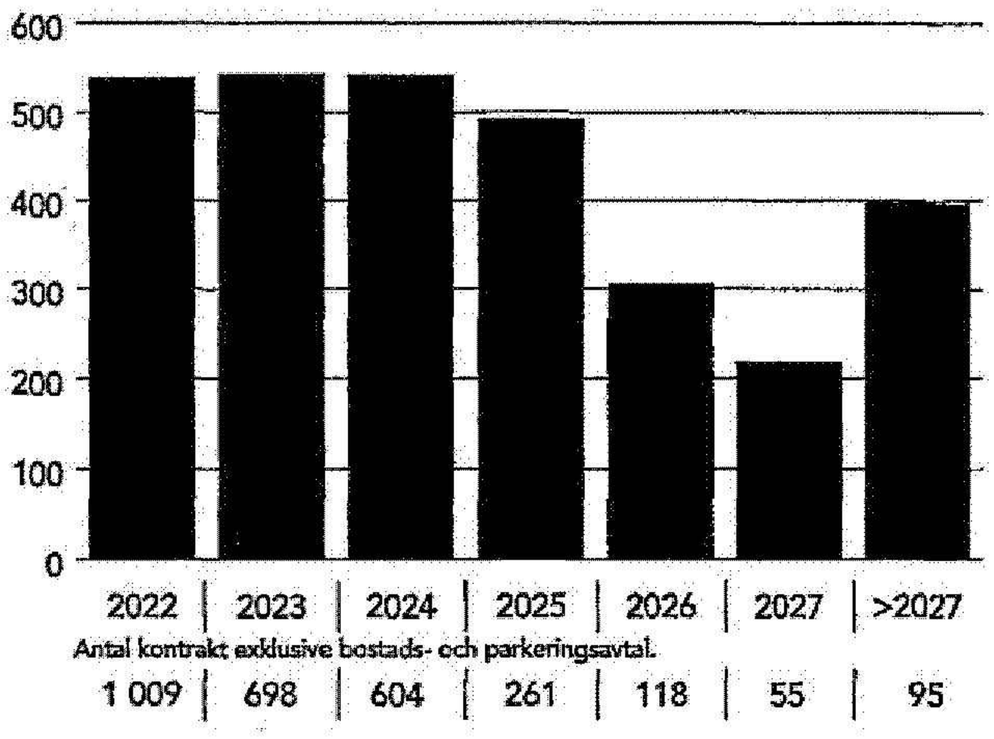
Uppgifterna i tabellen baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2021. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2022. Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2022, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Wihlborgs hyresvärde den 1 januari 2022 uppgick till 3 472 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för de vakanta lokalerna motsvarar 344 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet inklusive projektportföljen, uppgick till 90 procent. Geografiskt uppdelat hade Malmö 93, Helsingborg 89, Lund 90 och Köpenhamn 87 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden fördelat per fastighetskategori var 92 procent för kontor/butik och 93 procent för logistik/produktion.

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 december 2021



Kontrakterade hyresintäkter

Under 2021 uppgick nettouthyrningen till 115 Mkr (31). Wihlborgs kontrakterade hyresintäkter den 1 januari 2022 var på årsbasis 3 128 Mkr. I detta belopp ingår hyrestillägg för bland annat fastighetsskatt, värme och el som vidaredebiteras hyresgästerna.Hyresintäkterna i lika bestånd har ökat med 4,8 procent sedan förra årsskiftet.

Vid årets slut hade Wihlborgs 2 840 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 3 039 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,6 år. Hyresintäkter för parkeringsplatser, mark, bostäder med mera uppgick till 89 Mkr.

För hyresavtal med en löptid om tre år eller längre görs normalt en årlig hyresjustering baserad på förändringar i konsumentprisindex eller en fast procentuell höjning. Vid årsskiftet uppgick hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster till 647 Mkr på årsbasis, motsvarande 21 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Wihlborgs fastighetskostnader fördelas på drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Kostnadsfördelningen framgår av not 5. Wihlborgs har stort fokus på effektiv förvaltning och arbetar tillsammans med hyresgästerna för att sänka driftskostnaderna. En stor del av dessa debiteras hyresgästerna som tillägg på lokalhyran.

För att bibehålla fastigheternas skick och standard pågår ständigt såväl löpande reparationer som planerade underhållsåtgärder. Hyresgäster i kommersiella lokaler, och då främst i logistik- och produktionslokaler, har ett relativt stort eget ansvar för såväl drifts- som underhållskostnader. Normalt ansvarar Wihlborgs för yttre underhåll och hyresgästerna för inre underhåll av byggnaderna. I Danmark ansvarar hyresgästerna för i princip samtliga drift- och underhållskostnader.

Fastighetsskatten 2021 var 1 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter, 0,5 procent för industrifastigheter och 0,4 procent för byggrätter. Specialfastigheter som skolor och vårdfastigheter belastas inte med fastighetsskatt. För Wihlborgs svenska fastighetsbestånd uppgick taxeringsvärdet den 31 december 2021 till 15 568 Mkr. För 2021 var koncernens fastighetsskatt 192 Mkr. Av detta vidaredebiteras 151 Mkr hyresgästerna genom hyrestillägg.

Fastighetsadministration avser till största delen kostnader för uthyrning, hyresförhandling, hyresdebitering och marknadsföring.

Investeringar

Utgifter för värdehöjande åtgärder i befintliga fastigheter redovisas som investeringar och kostnadsförs ej. Exempel på investeringar är utgifter för om- och tillbyggnad samt hyresgästanpassningar. Dessa investeringar är viktiga för att bibehålla kundnöjdheten och tillgodose hyresgästernas behov.

Under 2021 investerades 1 219 Mkr (1 231) i om-, till- och nybyggnation. För en utförlig beskrivning av projektverksamheten se sid 68–75.

Förvärv och försäljningar

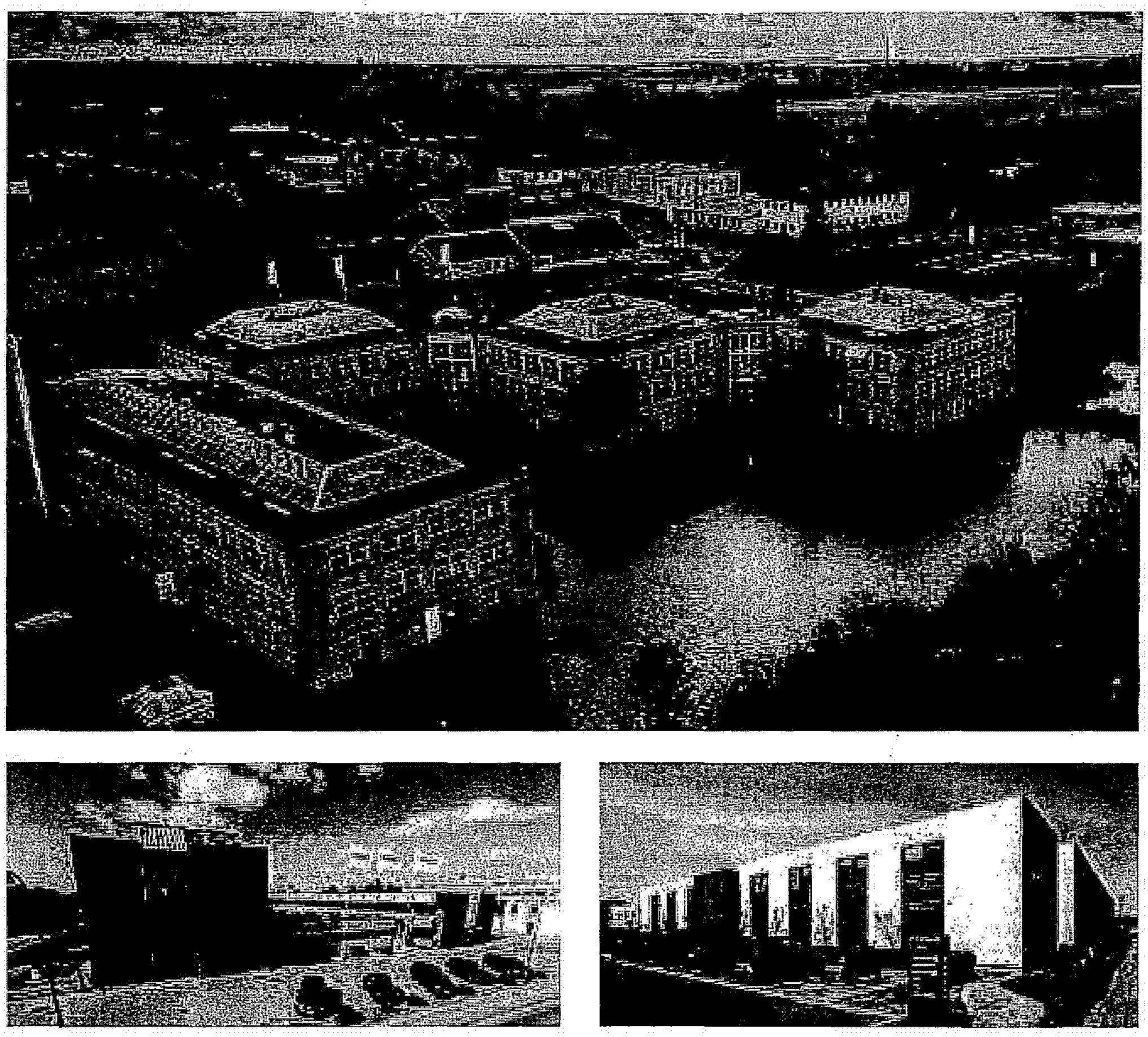
Wihlborgs har under 2021 förvärvat fem fastigheter, varav tre i Danmark. Industriparken 21 i Ballerup, Köpenhamn, omfattar 10 200 m² uthyrningsbar yta och förvärvades för 120 MDKK genom en sale-leaseback-affär där C. Reinhardt A/S sålde fastigheten och samtidigt tecknade ett sjuårigt hyresavtal för 5 800 m². Bland övriga hyresgäster finns Renault, Xerox, Maxi Zoo och Henkel. I november förvärvades två kontorsfastigheter i områden där vi redan är representerade och har en organisation på plats. Vasekær 10-12 i Herlev förvärvades för en köpeskilling om 38 MDKK. Den uthyrningsbara arean omfattar 7 660 m² fördelad på tre byggnader. Den andra fastigheten, Bregnerødvej 140-144 i Birkerød, förvärvades för 73,5 MDKK och har en uthyrningsbar arean på 7 463 m² fördelat på fyra byggnader. I slutet av året förvärvades fastigheten Musköten 19 på populära Berga industriområde i Helsingborg. Fastigheten inrymmer bilhall, verkstad och lager och förvärvades för ett fastighetsvärde om 97 Mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 8 764 m². Byggrätten Naboland 3 förvärvades i juni 2021 från Dockan Exploatering. En del av marken på Vätet 1 såldes för 3 Mkr.

Coronapandemins effekter

Pandemin har under 2021 haft begränsad effekt på resultatet. Våra projekt har kunnat färdigställas enligt fastställda tidsplaner och vi har fortsatt att genomföra större investeringar. Däremot har hyresintäktsökningen minskat till följd av något färre tecknade hyreskontrakt under 2020. Mängden kreditförluster har varit låga och antalet konkurser bland hyresgästerna få.

En tydlig effekt efter en längre period med pandemi är att kontorets framtid inte längre ifrågasätts. Idag ligger fokus snarare på hur kontorets kan utformas till en attraktiv plats för utveckling och innovation. Läs mer om framtidens arbetsplats på sid 28.

20221012053444

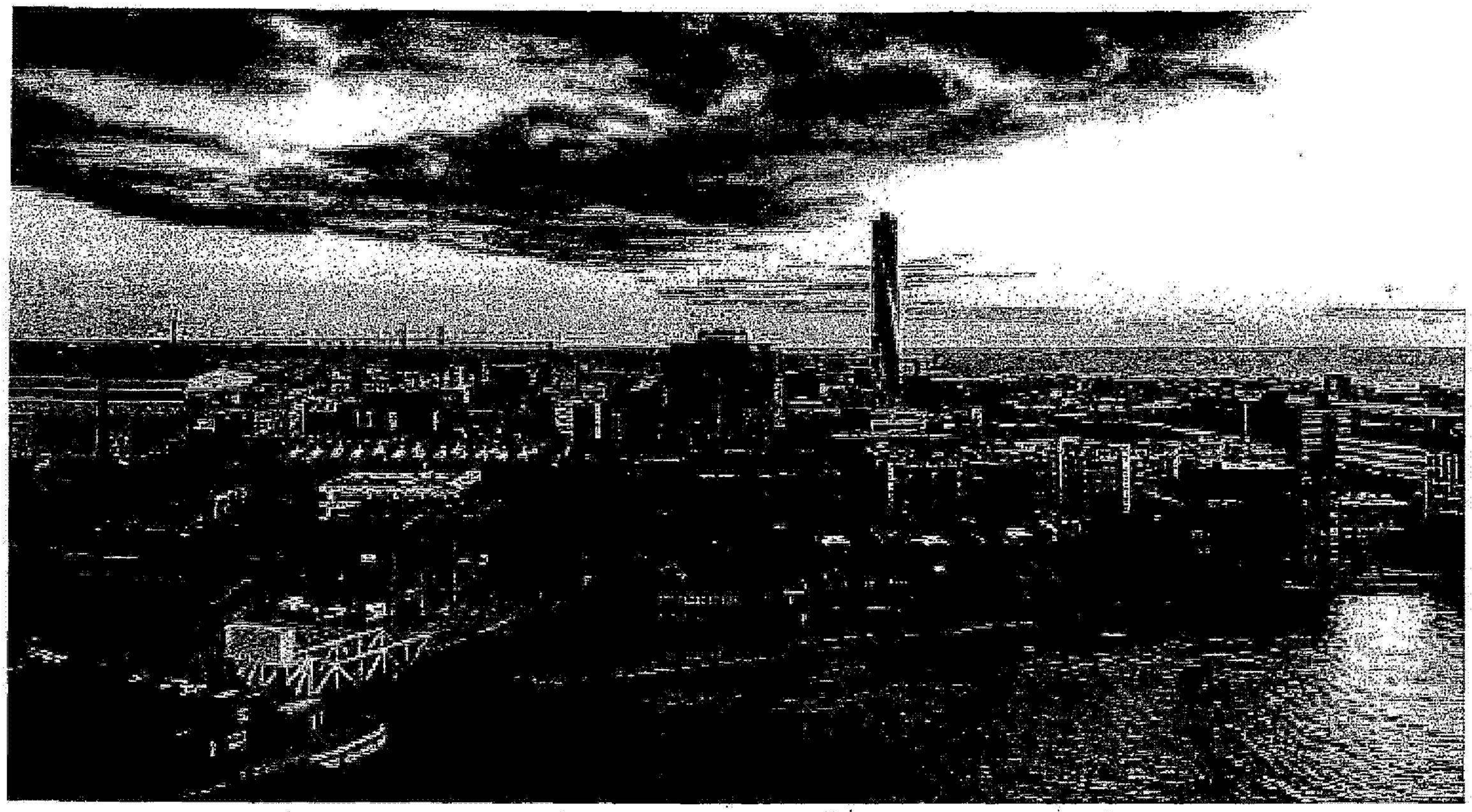


Ovan Bregnerødvej 140-144, längst ner till vänster Vasekær 10-12, och längst ner till höger Industriparken 21.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar 2021

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Uthyrbar yta, m²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2021, Mkr[1]
Förvärv							
Q1	Industriparken 21	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	10 200		
Q2	Naboland 3	Malmö	Dockan/Hyllie	Projekt & mark	–		
Q4	Vasekær 10-12	Herlev	Köpenhamn	Kontor/Butik	7 660		
Q4	Bregnerødvej 140-144	Rudersdal	Köpenhamn	Kontor/Butik	7 463		
Q4	Musköten 19	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Kontor/Butik	8 764		
Förvärv totalt 2021					**34 087**	**428,7**	**7,0**
Försäljningar							
Q3	Del av Vätet 1 (mark)				–		
Försäljningar totalt 2021					**0**	**3,0**	**0,0**

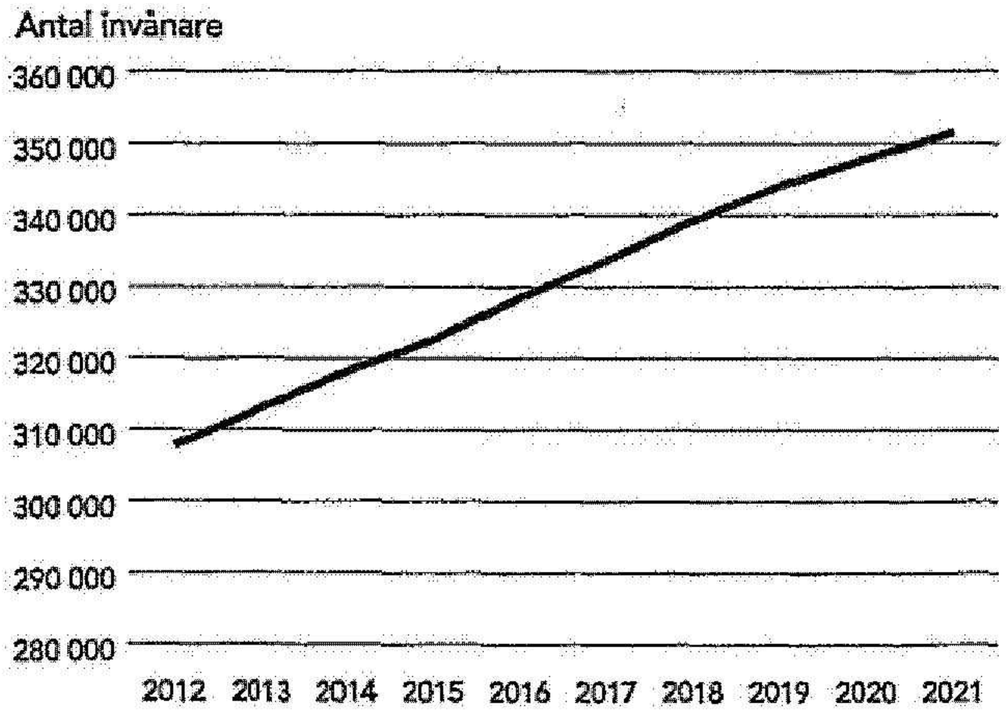
[1] Driftsöverskott från förvärvade och avyttrade fastigheter som ingår i årets resultat.



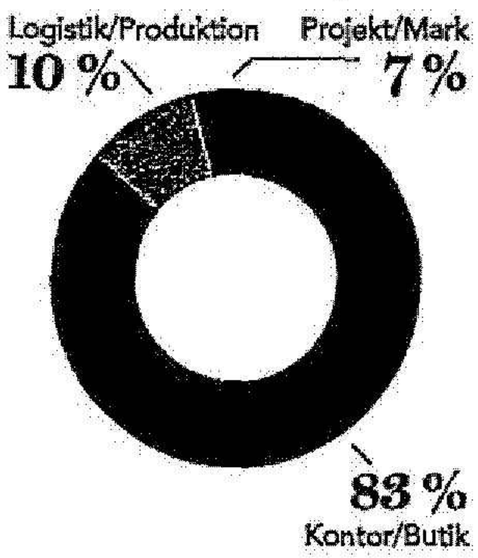
Wihlborgs i Malmö

Fastigheter: 100 st
Fastighetsvärde: 20 800 Mkr
Hyresvärde: 1 200 Mkr
Uthyrningsbar yta: 602 000 m²

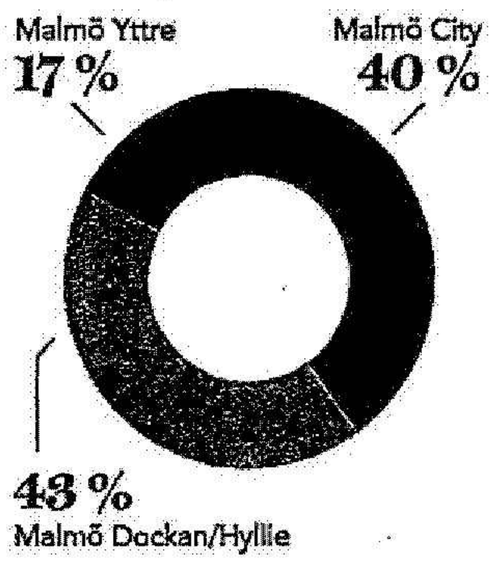
Befolkningsutveckling i Malmö



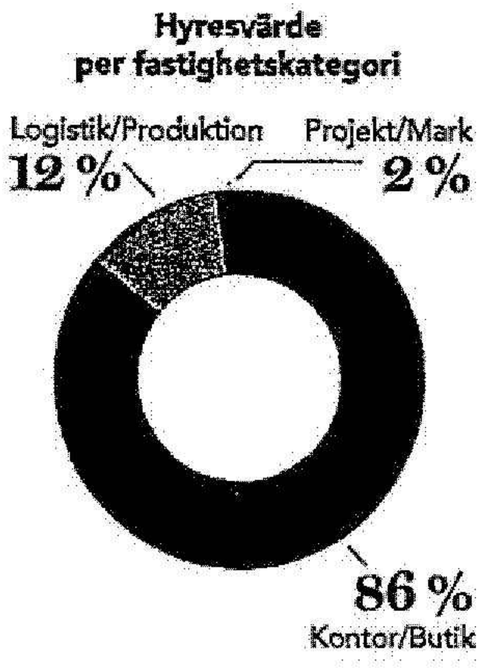
Redovisat värde per fastighetskategori



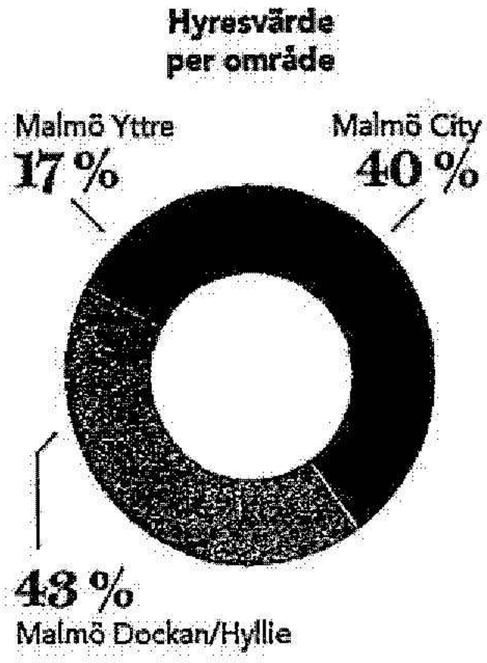
Redovisat värde per område



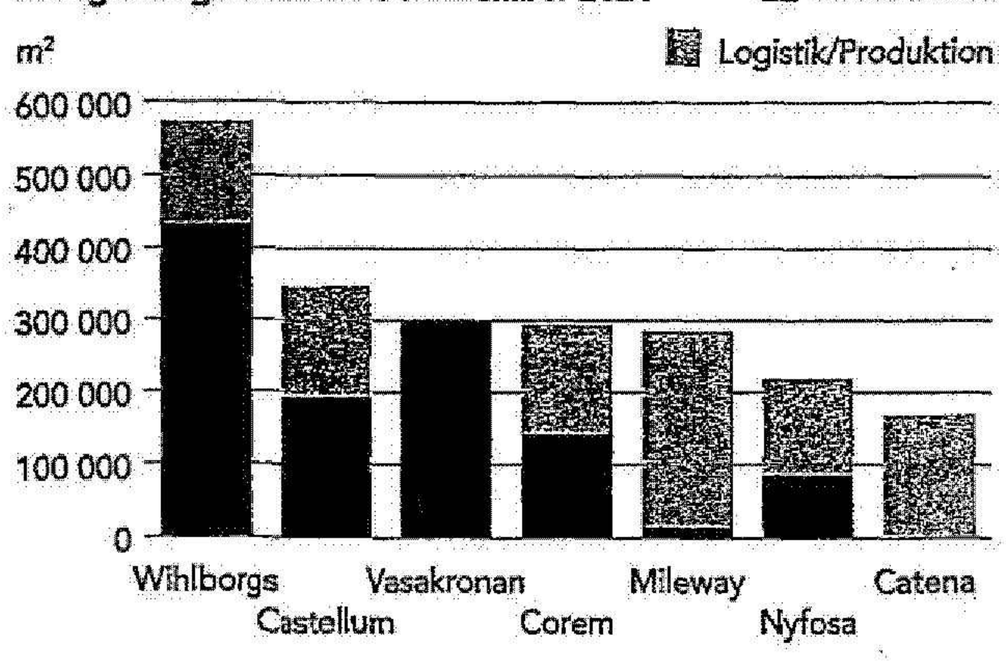
Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per område



Fastighetsägare Malmö 31 december 2021

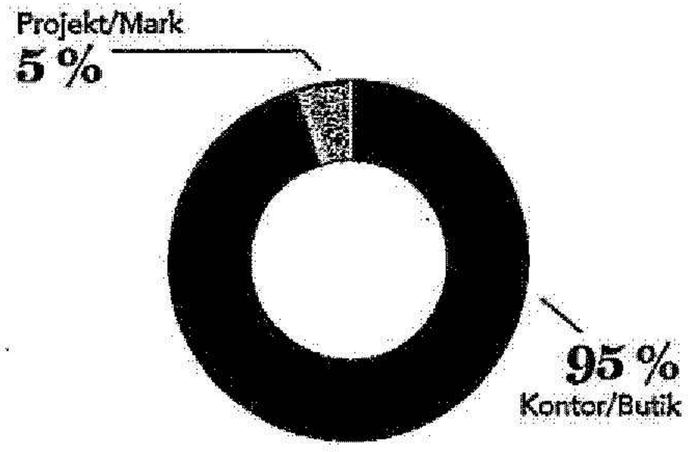


20221012053345

Malmö City
215 000 m²

Fastigheter: 21 st
Hyresvärde: 491 Mkr

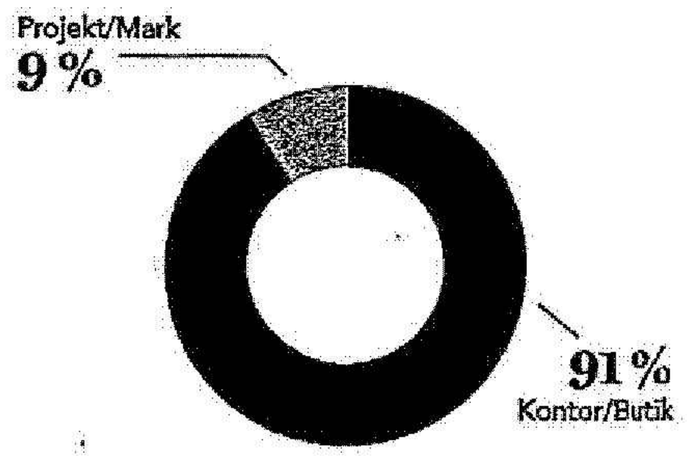
Redovisat värde per fastighetskategori



Dockan och Hyllie
195 000 m²

Fastigheter: 27 st
Hyresvärde: 521 Mkr

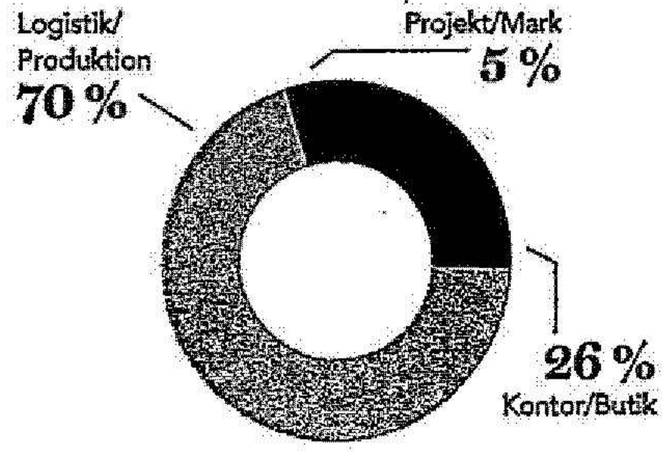
Redovisat värde per fastighetskategori



Malmö Yttre
192 000 m²

Fastigheter: 52 st
Hyresvärde: 213 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Malmö – Sveriges snabbast växande stad

Framtidsutsikterna för Malmö kan bäst beskrivas i ett ord – expansiva. Staden växer både utåt och inåt, och gör plats för nya levande stadsdelar där bostäder blandas med kontor och mötesplatser. På 20 år har befolkningen ökat med 34 procent. Den kreativa, miljömedvetna, framåtandan, de expansiva infrastruktursatsningarna och det strategiska läget i Nordens största arbetsmarknadsregion gör att vi ser stor potential i Malmö för både oss och för näringslivet i stort.

Blickarna riktas hitåt såväl från inhemska investerare som från globala koncerner som ser Malmö och Öresundsregionen som en lämplig bas för huvudkontor, regionkontor och utvecklingskontor. Det finns många framgångsrika företag inom snabbväxande sektorer som life science, spelindustrin, IT och försäkringsbranschen som valt Malmö, till stor del för att det är här de hittar välutbildad personal. Exempel på företag i Malmö är AAK, Boozt Fashion, Duni, Orkla Foods, Perstorp, Vestas Northern Europe, Mercedes-Benz, Thule Group, Trygg Hansa, IBM Client Innovation Center och den globala mötesplatsen Hubhult som etablerats av IKEA Group. Antalet arbetsställen i Malmö har ökat med hela 48 procent på 15 år.

Skånes universitetssjukhus Malmö är en av stadens största arbetsgivare. Sjukhusområdet i Malmö håller nu på att moderniseras genom en större investering i två nya huskroppar med inflyttning 2024 respektive 2025.

Malmö är inte bara Sveriges snabbast växande storstad – det är också en ung stad där nästan halva befolkningen är under 35 år. Malmö universitet utvecklas och utökas ständigt och Malmö har korats till årets studentstad 2021/2022. Läs gärna mer om Malmö universitet på sid 55.

Efter studierna finns många möjligheter för unga att fortsätta sin resa i Malmö: allt från start-up,huset Minc, Media Evolution City och unga, kreativa bolag till väletablerade, stora arbetsgivare. Denna viktiga värdekedja engagerar vi oss i på olika sätt. Läs gärna mer om hur på sid 27 och 36–37.

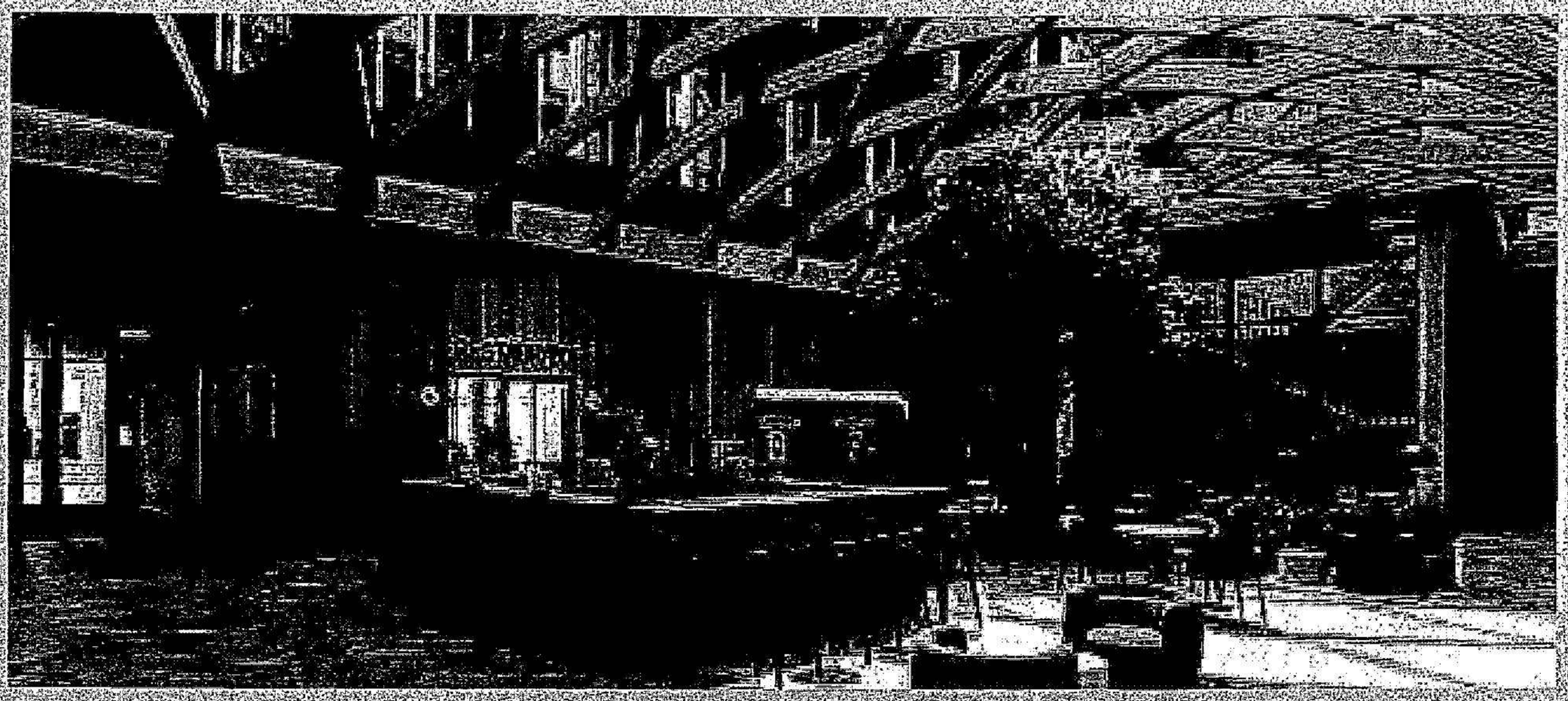
Marknadsförutsättningar

Under 2021 passerade Malmö 350 000 invånare, en siffra som väntas öka med ytterligare 50 000 fram till 2030. Staden planerar också utifrån scenariot att Malmö med nuvarande tillväxttakt väntas bli en halvmiljonstad år 2050. Rekordmånga väljer att flytta till Malmö från andra kommuner, främst i Skåne. Under den kommande tioårsperioden är det i stadsdelarna Centrum (främst Västra hamnen/Dockan), Hyllie (främst Hyllievång) och Limhamn-Bunkeflo (främst Limhamns hamnområde) som befolkningen förväntas växa mest.

I Malmö bor människor med 170 olika nationaliteter, vilket inte är långt ifrån att ha representanter från samtliga FN:s 193 medlemsländer. Malmö är därmed en av världens mest mångfaldsrika städer och en bra plats för företag som vill testa nya idéer och koncept.

Malmö stad bedriver en långsiktig satsning på att stimulera det lokala näringslivet. Ett exempel är näringslivsprogrammet "Ett starkt och hållbart näringsliv", som har resulterat i att antalet nyetablerade företag i Malmö ökat under en rad av år, i kontrast till landet som helhet där siffrorna är vikande. Malmö har på senare år på allvar kunnat utmana Stockholm som landets tillväxtmotor, särskilt i kunskapsintensiva områden som exempelvis läkemedelsbranschen. Malmös spelbransch beräknas sysselsätta 5 000 personer om tio år. Massive, King och Tarsier är exempel på spelbolag som är verksamma i staden.

Öresundsbron är den tydligaste symbolen för en enad region, och vägen till både Copenhagen Airport och vidare ner till kontinenten. När nästa fasta förbindelse, Fehmarn-Bälttunneln, är på plats 2029 blir det möjligt att tas sig från Malmö till Hamburg på tre timmar. Resan genom tunneln kommer att ta 7–10 minuter. Inom Malmö sker också stora satsningar, bland annat Storstadspaketet som delvis finansieras med statliga bidrag. Med hjälp av detta investerar Malmö stad totalt cirka 4 miljarder kronor i utökad och elektrifierad kollektivtrafik samt nya cykelvägar, för att på så vis stärka en hållbar stadsutveckling. Trafikverket vill med anledning av det ökade trycket på de dansk-svenska förbindelserna satsa drygt en miljard kronor på att utöka kapaciteten i Malmö, bland annat genom förbättringar på bangården och Malmö C.



Kvartetten – hållbarhetsarbete i praktiken

Kontorshuset Kvartetten som byggs i Hyllie är lika mycket ett pilotprojekt som en plats för framtidens arbete. Här förverkligas höga ambitioner för lågt klimatavtryck och människors välbefinnande. Detta utan att tumma på långsiktig flexibilitet och hög byggnadskvalitet.

– Det finns ingen given manual för hur man bygger ett hus med minimal klimatpåverkan och som på bästa sätt bidrar till välbefinnande och välmående för de människor som ska jobba här. Med nyfikenhet, uthållighet och engagemang har vi i samverkan med leverantörer sökt de bästa lösningarna. Det har varit en utvecklande läroprocess för alla parter, säger Rickard Berlin, projektledare för Kvartetten på Wihlborgs.

– Genom smart design minskar mängden material när vi bygger. De material vi väl använder ska ha hög återvinningsgrad, vara kostnadseffektiva och ha låg klimatpåverkan. Det är ett detektivarbete som engagerar hela projektgruppen där alla bidrar med sin kunskap inom sitt område.

På samtliga möten under projektets gång har hållbarhetsfrågan stått högt på agendan. Samma krav som Wihlborgs ställt internt har ställts på leverantörer.

– Kravställande vid upphandling och andra inköp är viktiga styrmedel när det kommer till att åstadkomma reell förändring. Genom att vi är tydliga och väljer rätt leverantörer får vi också ett högt engagemang, även om kraven är nya och oprövade, säger Rickard Berlin.



Rickard Berlin, projektledare för Kvartetten.

Trippelcertifiering och återbruk

I Kvartetten är innerväggssystem och reglar tillverkade i material som medför lägre klimatpåverkan än konventionella system. När betong används i konstruktionen används så kallad grön betong, det vill säga klimatförbättrad betong med mindre cement. Textilmattorna är tillverkade av återvunna mattor. Pärontrapanelen som kommer att klä trapphusen är hämtad från Hotell Villa Copenhagen.

En annan del i arbetet med att minska byggnadens negativa klimatpåverkan är att satsa på återbruk. Bikupor, insektshotell, pergola, utemöbler och sittytor är exempel på återbrukade produkter. Tillsammans med Beijer Byggmaterial och Peab deltar Wihlborgs dessutom i ett pilotprojekt som innebär att träspill från bygget återanvänds.

Samtidigt förs dialog med Kvartettens hyresgäster om vilka återbrukade produkter som kan användas i just deras lokaler. Köket i restaurangen SPILL kommer till exempel att bestå av utrustning som tillvaratagits från andra fastigheter.

Kvartetten kommer att certifieras enligt NollCO$_2$, WELL och Miljöbyggnad Guld. Certifieringen NollCO$_2$ syftar till att uppnå nettonoll klimatpåverkan över byggnadens hela livscykel. WELL-systemet riktar in sig på både hårda och mjuka värden i syfte att förbättra människors hälsa och välmående.

Med människan i centrum

Paketbox i foajén, cykellounge med parkering och reparationsmöjligheter, träningsmöjligheter, närhet till pendlings- och transportmöjligheter och trygga miljöer till och från arbetsplatsen. Det är några exempel på faciliteter för att uppnå "den människocertifierade arbetsplatsen".

– På Wihlborgs ser vi en allmän trend med högre krav på kontorsmiljöer att bli mer hemlika och anpassade efter medarbetarnas verklighet. I Kvartetten vill vi ta ett steg längre än kriterierna för själva certifieringen. Målet är att alla som jobbar här ska ges förutsättningar att prestera på jobbet men ändå ha energi när de kommer hem.

20221012053346

Marknadsförutsättningar forts.

Öresundsmetron är ett viktigt framtidsprojekt för Malmö och Köpenhamn, men även för Sverige, Danmark och Europa. Metron kommer att frigöra kapacitet på Öresundsbron, öka fjärrtågsförbindelserna till kontinenten och dessutom förstärka Nordens största arbetsmarknadsregion på ett hållbart sätt. Med Metron kommer 2,3 miljoner invånare nå 1,5 miljoner arbetsplatser inom 60 minuter. Restiden mellan centrala Malmö och centrala Köpenhamn halveras till ca 20 minuter. Wihlborgs äger fastigheter vid alla föreslagna metrostationer.

I december 2021 rapporterade Malmö en total arbetslöshet på 13,3 procent, vilket innebär en minskning med 2,7 procent från december 2020. Att få människor i sysselsättning är därför en högprioriterad fråga för Malmö. Mycket finns att göra för att öka matchningen mellan bristen på arbetskraft i Köpenhamn och tillgången i Malmö. Samtidigt är det värt att notera att utvecklingen av antalet förvärvsarbetande med arbetsplats i Malmö visat en mycket kraftig ökning under de senaste 20 åren – hela 51 procent.

En annan nyckelfråga är att säkerställa en likvärdig skola för alla de barn med olika språkliga och socioekonomiska förutsättningar som bor i staden. Läs gärna mer om hur vi engagerar oss i städers utveckling på sid 36-37.

Kunder och affärer

I Malmö har Wihlborgs en blandning av både fastighets- och kundtyper som speglar Malmös varierande arbetsplatser med tjänsteföretag, offentlig sektor och produktionsinriktade bolag.

S:t Jörgen 21 i centrala Malmö har fått solceller.

Bland våra största hyresgäster finns Malmö stad, Malmö Universitet, Region Skåne, Försäkringskassan, SVT och Skatteverket. Men här finns också företag som Ingka Services, AFRY, Tyréns, SDK Logistics, Nordea, TietoEvry, Telavox och ABB.

Wihlborgs har sedan tidigare förändrat förvaltningsorganisationen så att den består av tre fastighetsområden istället för fyra, samt etablerat ett uthyrningsteam som jobbar effektivt och strukturerat med att bearbeta marknaden. Detta ger oss bättre möjligheter att bemöta befintliga och potentiella kunder och att paketera och kommunicera vår produkt på ett enhetligt sätt.

Malmö City

En viktig del av vår affärsmodell är att hyresgäster ska kunna växa och utvecklas i vårt befintliga bestånd. Ett exempel är Norrgavel som etablerat kontor och snickeri för prototyper i Söderhavet 4, en återbrukad fastighet i Nyhamnen. Även Resurs Bank har tredubblat sin yta genom att flytta från Baltzar city till Neptun 6. ArjoHuntleigh har utökat med 800 m² i Hamnen 22:188 (Magasinet).

Några nya hyresgäster är advokatfirman Wåhlin AB som hyr 700 m² i Sparven 15, brandsäkerhetsföretaget Presto, som hyr 900 m² Erik Menved 37 och IP-rådgivningsföretaget Zacco som hyr 380 m² i St:Jörgen 21.

I Slagthuset 1 blir Veg of Lund och Eolus vind nya hyresgäster på 270 m² respektive 550 m². Veg of Lund startades så sent som 2021 och utvecklar livsmedel baserade på potatis och rapsolja. Befintliga kunden Pulsen Integration AB, ett IT-företag som ingår i Pulsen Group, utökar till 480 m².

Vi har under året certifierat fem fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift och installerat solcellsanläggningar på bland annat Boplatsen 3, S:t Jörgen 21 och Östersjön 1.

Börshuset 1 vid centralstationen, med anor från 1800-talet, hanteras som en projektfastighet som vi kommer att modernisera och anpassa till dagens krav på teknisk standard.

Dockan och Hyllie

Både Dockan och Hyllie är snabbt växande områden i Malmö med låga vakanser. Dockan och Västra hamnen har expanderat så pass mycket att de i princip är ett och samma område.

Den sista etappen i ombyggnationen av Kranen 2 i Dockan är avslutad, bland annat genom färdigställandet av Malmö universitets tentamencenter på 3 400 m². Under året flyttade Region Skånes Reproduktionsmedicinskt centrum (RMC) in och under 2022 även logopedmottagningen. Totalt hyr Region Skåne 3 700 m² i Kranen 2 och Malmö Universitet 15 500 m². I Kranen 14 skapar vi en ny, modern tandläkarmottagning till Praktikertjänst på 400 m². Praktikertjänst flyttar från Kranen 15 som ska tomställas och ge plats åt en ny byggnad.

I samband med att befintliga kunden Nautec outsourcar sin lagerhantering till Danmark kommer företaget att flytta sitt kontor från våra lokaler i Fosie till Dockplatsen 12.

Förutom en mängd nya företagsetableringar i Dockan kommer Lunds universitet att förlägga konsthögskolan till området, i angränsning till flera av våra fastigheter.

I Pulpeten 5 (Kvartetten) i Hyllie, som byggstartades i början av 2021, är nu 14 000 av de 16 000 m² uthyrda. Trygg-Hansa, som samlokaliserar fem regionkontor hit, står för 12 000 m². Restaurang Spill öppnar sin andra restaurang med hållbart koncept här 2023. Vi har även tecknat avtal med coworkingaktören Mindpark om

800 m² coworkingytor och mötesrum.

På Medeonområdet har vi renoverat och moderniserat fastigheten, och tecknat förlängda avtal med bland annat Biora och Galenica.

Malmö yttre

I Sunnanå 12:54 i Stora Bernstorp på gränsen mellan Malmö och Arlöv har vi byggt ett nytt servicecenter på 3 000 m² till Veho Bil, som är Nordens största återförsäljare av Mercedes-Benz, och en transportanläggning på 2 300 m² till Region Skåne.

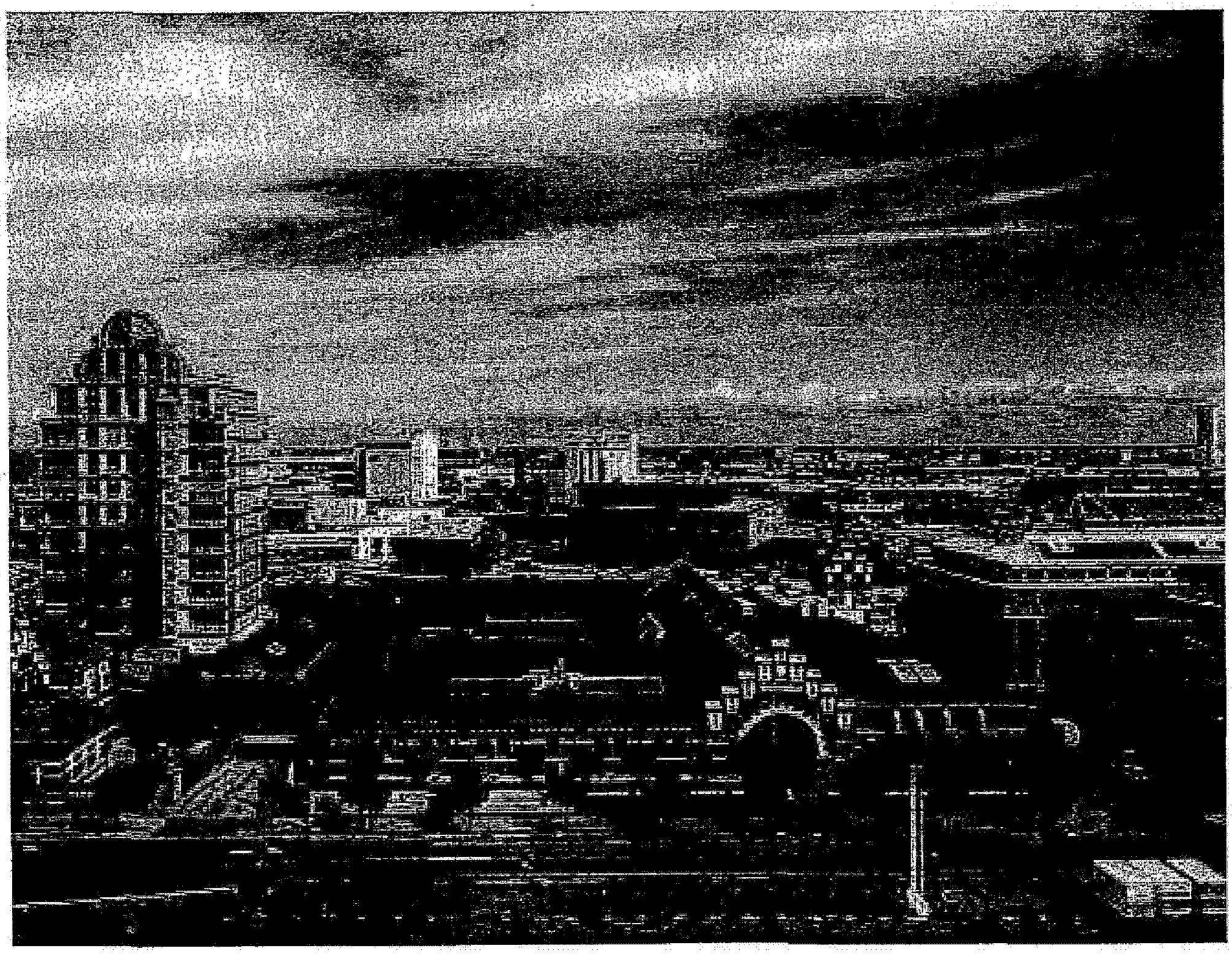
I Fosie pågår ett arbete för att göra Boplatsen 3 till områdets nya mötesplats. Receptionen och konferensdelen har byggts om och fräschats upp, huvudsakligen med återbrukad inredning. Nya hyresgäster här är Crawfoord Auktioner, Samhall och Nordlo. I samma område bygger vi ett helt nytt kontorshus om 1 800 m² åt Beckhoff Automation AB, som flyttar in 2022. I Bronsspannen 13 har Söderlindh flyttat in på 1 800 m².

Framtida utveckling

I Malmö pågår flera stora stadsutvecklingsprojekt där Wihlborgs är delaktigt. Nyhamnen i Malmö City är ett centralt och havsnära område där det under de kommande åren kommer växa fram en grön och attraktiv stadsdel som blandar boende med arbetsplatser, handel och service. I Malmö stads utvecklingsplaner för området finns 6 000 nya bostäder och 13 000 nya arbetsplatser samt skolor, förskolor och parker. Nyhamnen kommer att bindas samman med övriga delar av centrum med gång- och cykelbroar. Wihlborgs äger redan flera befintliga fastigheter som kommer att utvecklas ytterligare, bland annat välkända kontors- och nöjeshuset Slagthuset 1, Östersjön 1 och Magasinet (Hamnen 22:188). Utöver befintliga fastigheter har vi flera kommande byggrätter för kontor i delområdena Smörkajen, Jörgen Kocksgatan och Vintergatan. Det har under året varit hög efterfrågan på kontorslokaler i Slagthusområdet, vilket stärker vår tro på Nyhamnen som ett kontorsnära område.

I Dockan bedrivs utvecklingsarbete bland annat tillsammans med Peab och JM inom ramen för det gemensamma bolaget Dockan Exploatering AB. Här pågår även projektutveckling av den äldre motorhallen, Kranen 7, för alternativ användning.

I samma område planerar vi att uppföra ett nytt, miljöcertifierat kontorshus: Naboland. Huset kommer att bestå av sex våningar med en total yta om 7 700 m².
På Sunnanå finns plats för ytterligare en eller två anläggningar. Utöver detta har vi tillgänglig mark i Malmö yttre, vilket innebär att vi kan fortsätta att tillmötesgå den stora efterfrågan på lokaler för lager och logistik, fastigheter och "last mile"-lösningar.



I Nyhamnen har vi flera fastigheter på strategiska lägen. I förgrunden syns Slagthuset 1. Till höger i bild skymtas Sirius 3 och bakom Slagthuset 1 syns Hamnen 22:188 (Magasinet).



Kerstin Tham
Rektor, Malmö universitet
Kranen 2, Malmö
10 700 m² utbildningslokaler

”Hos oss utbildas framtidens förändringsagenter”

Malmö universitet är det okonventionella lärosätet som går i fast takt med samhällsutvecklingen. Tack vare tidiga erfarenheter av att arbeta gränsöverskridande – mellan fakulteter, discipliner och nationer – har universitetet en viktig roll när det kommer till framtidens utmaningar, menar rektor Kerstin Tham.

– I vårt uppdrag ligger att erbjuda samhällsrelevanta utbildningar och förmedla kunskap som kan bidra till ett mer jämlikt och hållbart samhälle. Studenterna utgår från olika samhällsutmaningar och hittar lösningar på dem tillsammans. Hos oss utbildas framtidens förändringsagenter.

Malmö Högskola, som fick ställning som universitet 2018, etablerades under samma era som Öresundsbron och fick på ett naturligt sätt en internationell profil. Då var det många unga i Malmö med omnejd som inte kände sig hemma på anrika Lunds Universitet. Ungefär två tredjedelar av studenterna på Malmö universitet har icke-akademisk bakgrund.

Långvarigt globalt engagemang

Pedagogiken må ha förändrats genom åren, men de starka karaktärsdragen finns kvar: den flervetenskapliga verksamheten, de gränsöverskridande utbildningarna, den mångkulturella miljön, de många internationella studenterna, det globala engagemanget och samverkan med andra aktörer inom privat, offentlig och ideell sektor.

– Wihlborgs är en viktig samverkansaktör för oss som vi stöter på i många samhällsrelaterade sammanhang – i allt från hållbar stadsutveckling, där de sociala aspekterna är en viktig del, till Öresundssamarbetet.

Malmö universitet har landets tredje största lärarutbildning och nära samverkan med stadens skolor. Sjuksköterskor, socionomer, ingenjörer, tandläkare och poliser är andra samhällsviktiga yrkesgrupper som utbildas här. Migrationsforskning är ett annat stort område.

Malmö universitet strävar efter att ständigt kunna erbjuda relevanta och progressiva utbildningar. Ett exempel är att det idag finns ett stort behov av polisiär forskning som Malmö universitet möter genom att knyta ihop polisutbildningen med forskning i kriminologi. På samma sätt kan AI-forskning användas som en integrerad del av polisutbildningen för att öka den digitala utvecklingen inom polisväsendet.

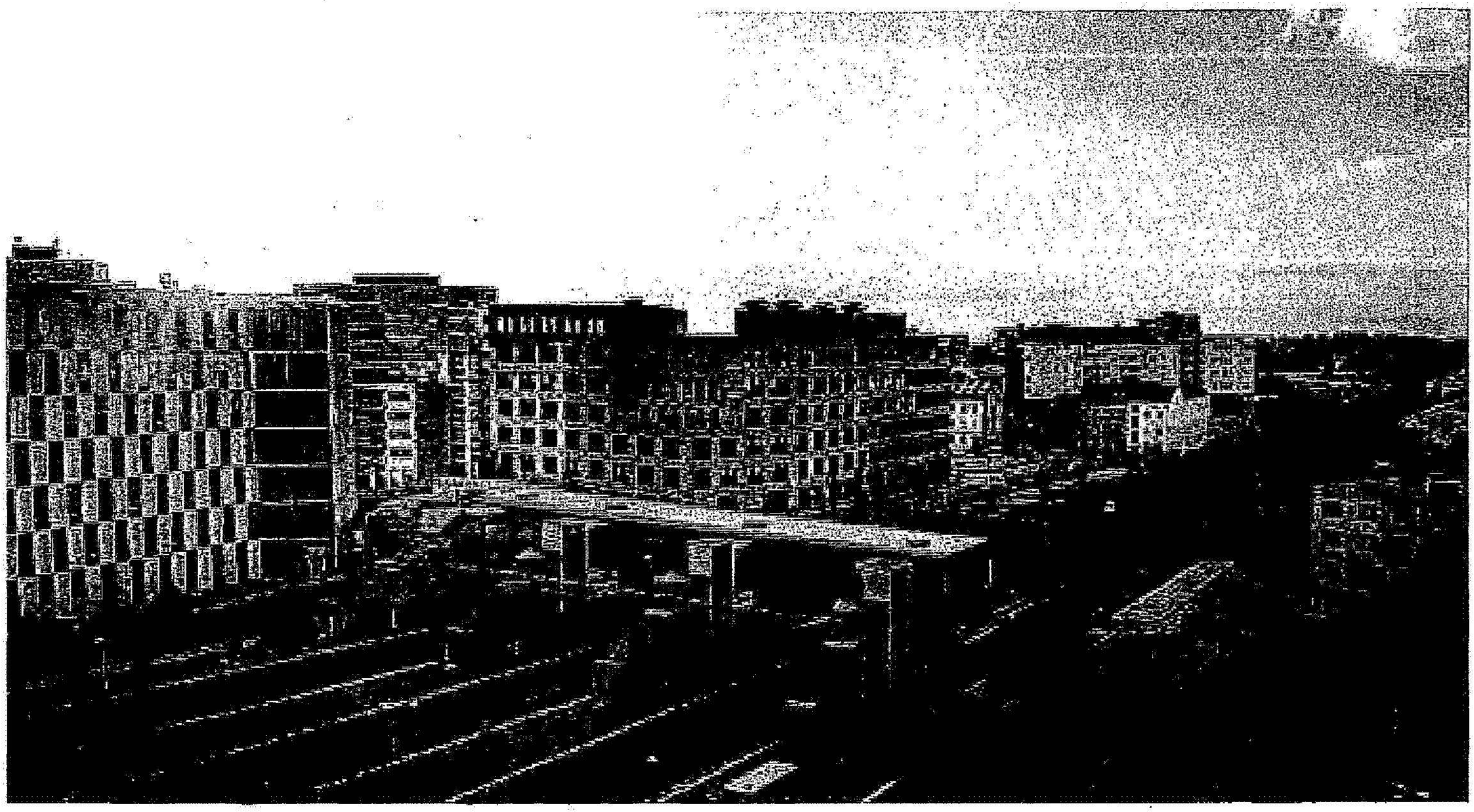
– Det finns så mycket mer att utveckla när det kommer till digitalisering och pedagogisk forskning. Vi och Malmö är ett slags living lab med testbädd för dessa frågor.

När det kommer till framtida behov anser Kerstin Tham att Malmö universitet står starkt rustat.

– De globala frågorna kommer att dominera även fortsättningsvis, något som kommer att kräva tvärvetenskapligt och gränsöverskridande samarbete. Där ligger vi redan långt framme. Vi ligger även i framkant när det kommer till migrationsforskning och social innovation och har otroligt bra internationella nätverk.

Kranen 2 – en samhällsfastighet

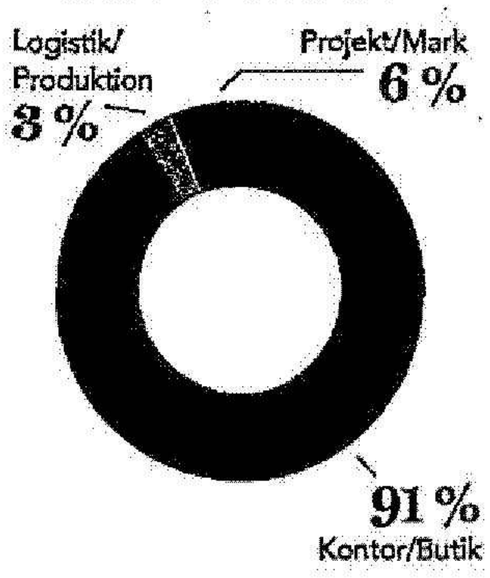
År 2018 flyttade Malmö universitets polisutbildning till Wihlborgs fastighet Kranen 2 i Dockan. Här finns 10 700 m² utbildnings- och forskningslokaler, övningsmiljöer, garage med mera. I Kranen 2 finns också Region Skånes Reproduktionsmedicinskt centrum (RMC). I nästa steg kommer även logopedmottagningen att flytta in.



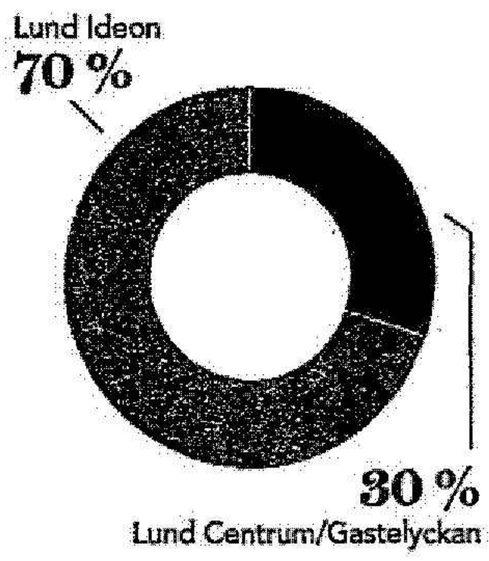
Wihlborgs i Lund

Fastigheter: 33 st
Fastighetsvärde: 8 500 Mkr
Hyresvärde: 600 Mkr
Uthyrningsbar yta: 262 000 m²

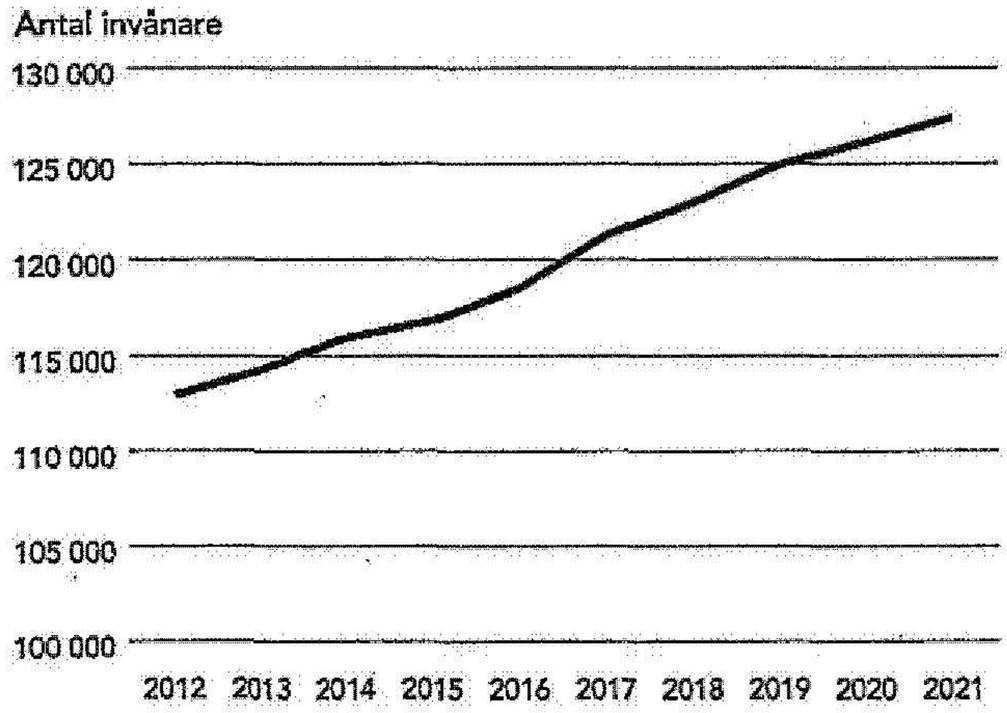
Redovisat värde per fastighetskategori



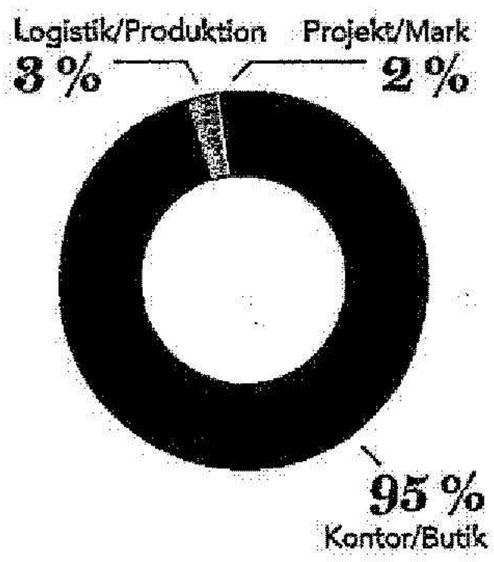
Redovisat värde per område



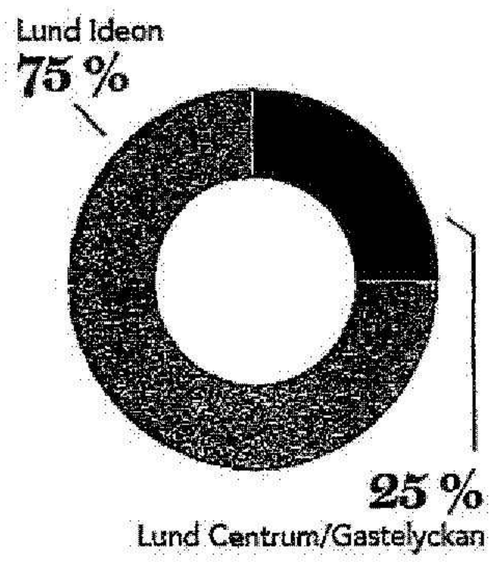
Befolkningsutveckling i Lund



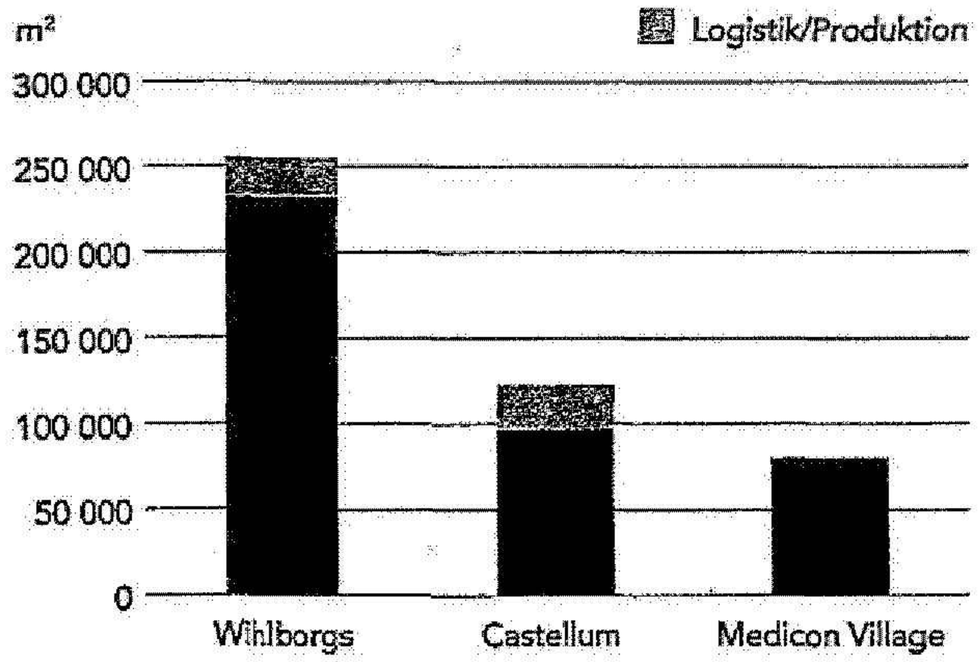
Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per område



Fastighetsägare Lund 31 december 2021

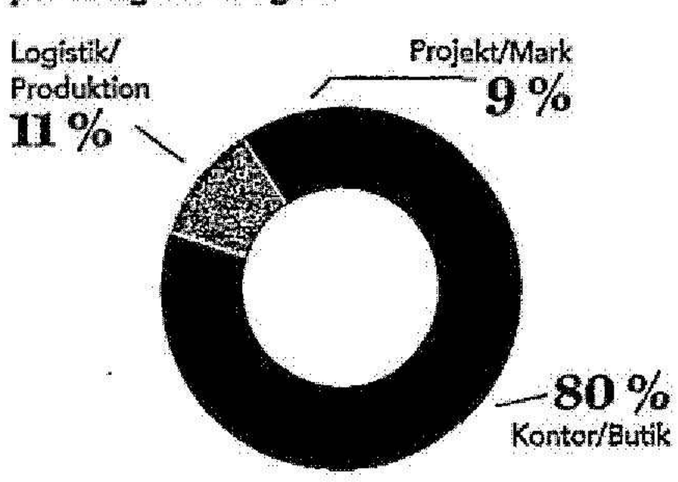


20221012205348

Lund Centrum
80 000 m²

Fastigheter: 14 st
Hyresvärde: 154 Mkr

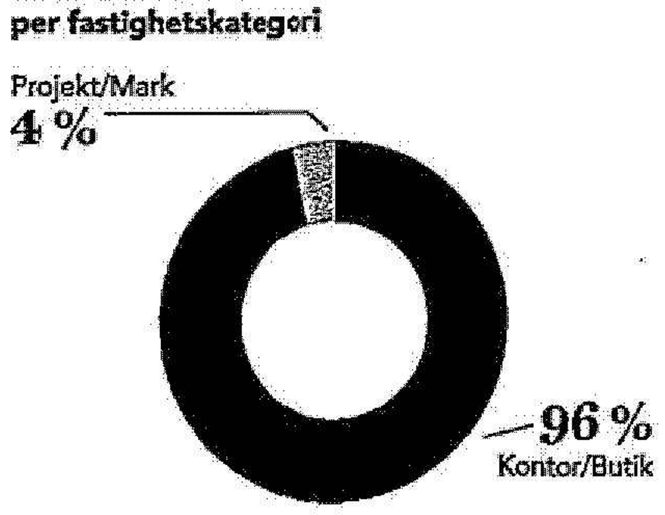
Redovisat värde per fastighetskategori



Ideon
182 000 m²

Fastigheter: 19 st
Hyresvärde: 456 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Lund

Lund är en av Sveriges äldsta städer och som ständigt befinner sig i framkant, inte minst inom innovation och forskning. Lund är kontrasternas stad där gammalt och nytt förenas i en dynamisk, framåtskridande rörelse.

Staden är sedan universitetet grundades 1666 ett akademiskt högsäte och har idag 40 000 studenter och en hög andel högutbildad arbetskraft. Den långa traditionen av forskning och entreprenörskap har lett till att många företag, både världsledande internationella jättar och nystartade småföretag, etablerat sig i staden. Här finns många exempel på företag som lever i symbios med universitetet, inte minst innovationsparken Ideon Science Park. Lund förbättrade sin position med 46 platser från föregående år i Svenskt Näringslivs kommunranking "Lokalt företagsklimat", och placerar sig nu på plats 78.

Några av de viktigaste företagen i Lund är Axis Communications, Ericsson, Tetra Pak och Alfa Laval. Under 2025 kommer Saab-koncernen att koncentrera sin verksamhet till ett nytt kontor i området Brunnshög med 800 arbetsplatser. Även universitetet och universitetssjukhuset är viktiga arbetsgivare i staden.

Sina anor till trots står stadsutvecklingen i Lund långt ifrån stilla. I översiktsplanen som antogs 2018 beskrivs hur staden ska växa inifrån och ut genom förtätning. Det gamla industriområdet intill Lund C är ett talande exempel, där slitna industribyggnader från förr ersätts med moderna kontors- och bostadsfastigheter.

Ett annat exempel är den förtätning som sker längs med det så kallade Kunskapsstråket, dvs spårvägssträckningen från Lund C, via sjukhusområdet, Ideon och Brunnshög ända till slutdestinationen Science Village i nordöstra Lund. Här skapas varierande stadsmiljöer med nya universitetsbyggnader, studentbostäder och kontor.

Marknadsförutsättningar

I Lund bor cirka 125 000 invånare, inklusive studenterna. Här har 53 procent av invånarna minst en treårig eftergymnasial utbildning jämfört med 28 procent för hela riket.

Bland Lunds invånare var 6,4 procent arbetslösa december 2021. Detta ligger under Skåne som helhet på 9,3 procent och landets snitt på 7,2 procent.

Den nya spårvägen är ett av de tydligaste exemplen på hur Lunds redan goda marknadsförutsättningar blir ännu bättre. Genom att binda ihop de centrala delarna av staden med de expansiva framtidsområdena i nordost får utvecklingen en skjuts. Med ett strategiskt läge nära Öresundsbron och Copenhagen Airport kan även internationella resenärer enkelt ta sig till Lund.

Lund har tidigare haft begränsade möjligheter att möta efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrum. Nu byggs det däremot på fler centrala lägen, med historiska bevarandeintressen i åtanke.

Wihlborgs har ett långvarigt engagemang på Ideon, Brunnshög och Science Village. 2010 startade projektet Max IV där Wihlborgs delägda dotterbolag Fastighets AB ML4 genomfört projektet och äger anläggningen. Idag har Wihlborgs drygt 30 fastigheter längs Kunskapsstråket och bidrar på så sätt till att binda samman Brunnshög och Science Village med centrala Lund. Det mest aktuella exempel är bygget av Space (Kunskapen 1) som havredryckstillverkaren Oatly flyttar till, som också blivit startskottet för genomförandefasen av Science Village.

I det lokala samhället bidrar vi genom en rad aktiviteter och engagemang, bland annat Eos Cares som är en del av idrottsföreningen IK Eos och verkar för ökad inkludering och möten mellan olika samhällsgrupper. Vi stöttar också Lund Comedy Festival – en årlig humorfestival som lockar besökare från när och fjärran. Läs gärna mer om våra engagemang på sid 30–43 (Hållbara affärer) och sid 27.

Affärer och kunder

I Lund har vi främst kontorsfastigheter belägna i centrum och Ideon Science Park, men även några produktions- och logistikfastigheter på Gastelyckan. Sammansättningen av hyresgäster speglar relativt väl staden i stort med en blandning av offentliga verksamheter och allt från små utvecklingsbolag till stora företag, där många har koppling till Lunds universitet och innovationsverksamheterna på Ideon Science Park. Intresset är särskilt stort från företag som har samarbeten med befintliga företag i parken.

När vi förvärvade fastigheterna på Mobilvägen (Nya Vattentornet 2-4) var det med avsikten att skapa ett kompletterande produktutbud med effektiva och moderna kontor. Vi ville förädla

hela området och göra plats för de bolag som växer efter Sonys, Ericssons och Astra Zenecas glansdagar, samt göra fastigheterna till en mer integrerad del av Ideon science park. På samma metodiska och strategiska sätt har vi arbetat med Vätet (Beta 1-6) på Scheelevägen.

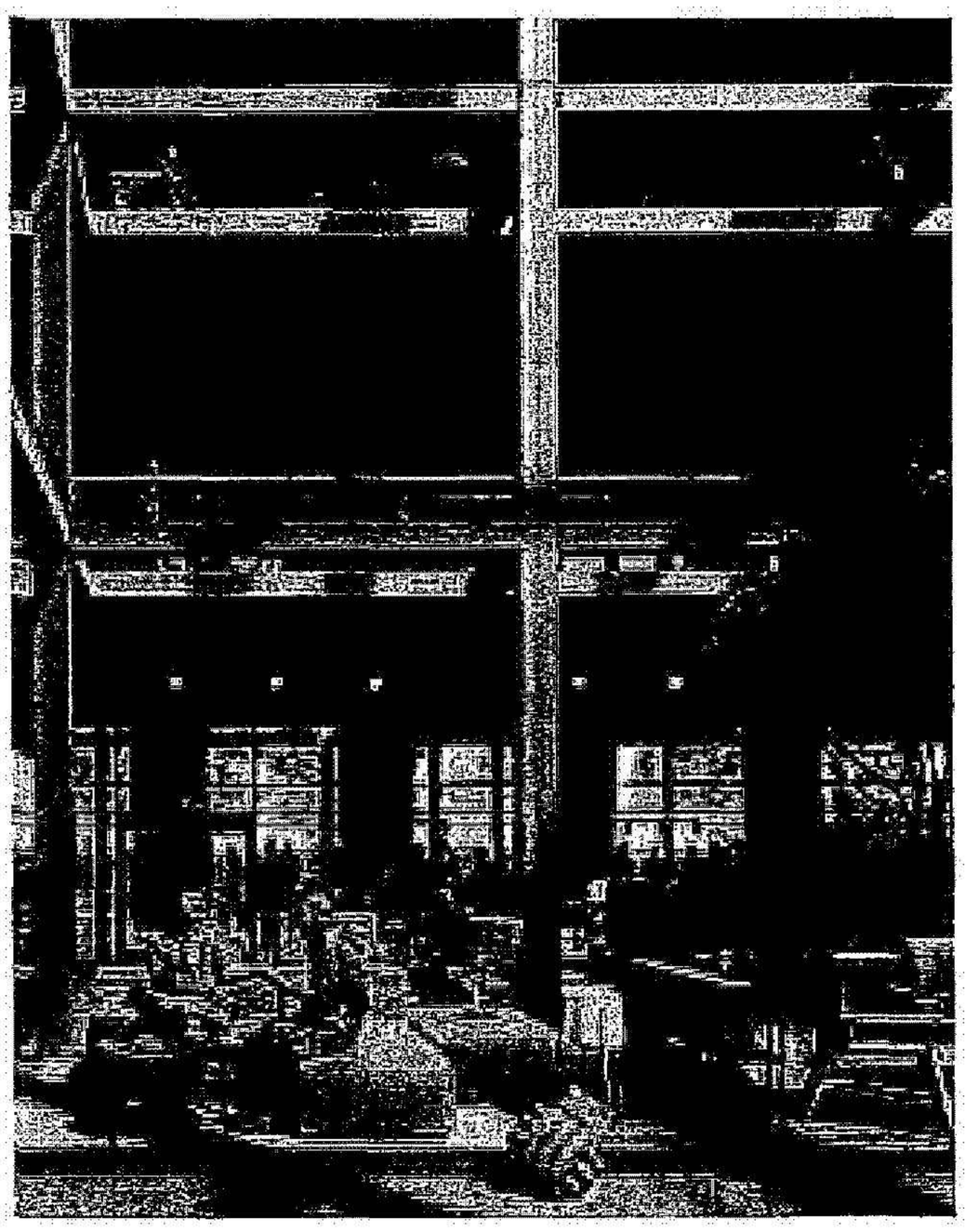
Denna transformation är numer verklighet. På både Mobilvägen och Scheelevägen finns stora lokalytor, effektiva våningsplan och många bolag med liknande profiler. Omgömingen har även skapat möjligheter för offentliga verksamheter att göra entré, med Institutet för mänskliga rättigheter och Försäkringskassan som goda exempel. Vi ser hur tidigare dominerande branscher som elektronik, it och life science successivt ersätts eller kompletteras med bilindustri, elektrifiering, foodtech och energi.

Några av våra största hyresgäster är Lunds universitet, Ericsson, Sony, Schneider Electric, Volvo Cars, Bosch, Axis och Region Skåne. Men här finns också kunder som Sparbanken Skåne, Cellavision, Bioinvent, Camurus, Probi, Enzymatica, Avensia, Flatfrog, Trivector och Sigma Connectivity.

Under 2021 har effekterna av spårvägen blivit särskilt tydliga i och med att resandet till och från arbetsplatser återgått till tidigare nivåer. Från Wihlborgs sida märker vi hur incitamentet att etablera sig i norra Lund blir starkare när tillgängligheten inom staden ökar, med ett särskilt intresse för våra fastigheter och lokaler som ligger nära spårvägshållplatserna. I Beta 5 (Vätet 1) har vi byggt om bottenplan och flyttat entrén mot just spårvägshållplatsen. Här är kontorshotellet nästan fullt uthyrt.

Ideon

Kännetecknande för Ideon är de många utvecklingsbolag som kontinuerligt växer och behöver vår hjälp med att förändra sina lokaler.



I Kunskapen 1 (Space) i Science Village kommer havredryckstillverkaren Oatly att starta ett nytt forsknings- och innovationscentrum.

I januari 2022 flyttar den nya myndigheten Institutet för mänskliga rättigheter till lokaler om 1 300 m² i Nya Vattentornet 2 (Node). Hit har även Regin, ett svenskt bolag som utvecklar smarta och automatiserade lösningar för att spara energi i fastigheter, flyttat sin forsknings- och utvecklingsverksamhet från Landskrona. I Nya Vattentornet 2 finns sedan tidigare Sigma Connectivity, Schneider Electric och Storytel. I intilliggande byggnader finns dessutom Ericsson, Sony och Cellavision. Många företag i parken expanderar, bla, Cellavision som under året utökat med ca 900 m².

I Nya Vattentornet 4 (Cube) hyr Försäkringskassan 4 200 m². Här öppnade även restaurang- och konferensaktören Eatery en restaurang i september 2021. Läs gärna mer om Eatery på sid 59.

På Nya Vattentornet 3 (Bricks) har vi invigt vår största solcellsanläggning hittills. Det är dessutom den största anläggning med solpaneler med ett lägre klimatavtryck som E.ON installerat i Sverige.

Under tiden som Kunskapen 1 (Space) byggs har Oatlys nyetablerade forskarteam flyttat in i Delta 5 (Syret 7).

Centrum/Gastelyckan

Idag består Raffinaderiet av fyra byggnader på totalt 4 900 m². Här renoverar och skapar vi moderna kontor för mindre bolag, ett segment som tidigare saknats i centrala Lund. Ledorden är bevarande, hållbarhet och flexibilitet där själva omtanken för historien knyter ihop hela projektet. Fem hyresgäster är klara för Raffinaderiet 3, med första inflyttning i slutet av 2022. Kontorshotellet Genetor Coworking hyr närmare 900 m².

Den första etappen av Posthornet 1 är avslutad och fullt uthyrd. Etapp 2 påbörjas under 2022.

Framtida utveckling

Kunskapen 1 (Space), där Oatly kommer att starta ett nytt forsknings- och innovationscentrum, kommer stå klart 2023, alldeles intill spårvägshållplatsen och det nya torget. Wihlborgs har ytterligare en byggrätt, Vetskapen 1 (Spektra), i Science Village och fortsätter att arbeta för att göra området till en attraktiv plats för innovation och nya företag.

Inom några år planerar Lunds universitets Lund Nano Lab att flytta in i nya, dubbelt så stora, lokaler i Science Village. Förhoppningen är att NanoLund blir en mötesplats där forskning, inkubatorer, start-ups och utveckling av produkter till industrin kan ske på samma ställe.

Lunds nya spårväg har en av sina stationer vid Ideontorget. Här planerar vi att bygga kontorshuset Zenit om 15 000 m², som ska bli Ideons nya mittpunkt och ikonbyggnad med såväl kontor som ett serviceutbud riktat till spårvägens resenärer och våra hyresgäster i området. Vi arbetar också med projektering av en omvandling av Beta 1–3 där merparten av de befintliga hyresgästerna nu flyttat till andra lokaler på Ideon.

När andra etappen av Posthornet 1 färdigställs 2024 kommer vi att ha fastigheter längst hela järnvägen från stationsområdet till Kung Oscars bro.

Väster om järnvägen ligger Västerbro, ett utvecklingsområde där Wihlborgs har flera fastigheter. Området, som idag till stor del består av industrier och olika verksamheter, ska fram till 2040 utvecklas till en modern, hållbar och blandad stadsdel. Utvecklingen är fortfarande i ett tidigt skede där vi för närvarande deltar i utformningen av detaljplaner.

”Lund och Science Village är en naturlig plats för oss”

I det framväxande Science Village i nordöstra Lund kommer Oatly att starta ett nytt forsknings- och innovationscentrum. Här ska den världsledande havredrycks-tillverkaren djupdyka i havrens potential i omställningen till ett mer växtbaserat livsmedelssystem.

Området Science Village ligger mellan MAX IV och ESS och binds genom det så kallade Kunskapsstråket ihop med andra kunskapsintensiva verksamheter. Oatlys etablering är en viktig milstolpe för Science Village,som efter en lång planeringsperiod nu befinner sig i genomförandefasen.



Sofia Ehlde
Global innovationschef, Oatly
Space (Kunskapen 1), Lund
3 100 m² kontor/labb

– När vi storsatsar på mer forskning om havre är Lund och Science Village en naturlig plats för oss. Forskningsmiljön har världsledande kompetens inom växtförädling och unika instrument för att studera material ner på nanonivå tack vare de internationella projekten ESS och MAX IV. Vi hoppas kunna locka ännu mer global spetskompetens till området, säger Sofia Ehlde, global innovationschef för Oatly och delaktig i företagets utveckling sedan slutet av 90-talet.

Space – en mittpunkt

Oatlys Science & Innovation Center förläggs till Wihlborgs nya hus Space (Kunskapen 1) som kommer att stå klart 2023. Space blir med sin placering mitt i Science Village en naturlig mittpunkt för företag, individer och forskningsdiscipliner som arbetar med att utveckla framtidens hållbara lösningar. Huset byggs i trä och i skandinavisk stil, och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO$_2$.

Det nyetablerade forskarteamet som ska studera havre ingående utifrån olika infallsvinklar flyttar under tiden in i Wihlborgs lokaler på Ideon i Lund.

– Mer växtbaserad kost är avgörande för att skapa ett livsmedelssystem inom planetens gränser och vi måste gå ”all in” för att göra det enklare för människor att äta mer växtbaserat. Havre har fortfarande stor outnyttjad potential och kan bli en viktig del av lösningen.

Vardagsrumskänsla hos Eatery Lund

Den snabbväxande restaurang- och konferenskedjan Eatery har siktet inställt på att bli norra Europas mest omtyckta mat- och mötesaktör. I september 2021 slogs portarna till den första etableringen utanför huvudstaden upp på Ideon Science Park, i Wihlborgs fastighet Cube. Platsens potential vägde tungt vid etableringsbeslutet, men också ett välfungerande samarbete hyresgäst och hyresvärd emellan.

Martin Forsmark är affärsutvecklingschef och delägare i Eatery och har jobbat med företaget sedan 2016. Han har varit med och startat merparten av bolagets enheter.

– Vi har haft ett väldigt förtroligt och nära samarbete med Wihlborgs. Vi har haft stafettpinnen när det gäller hur vi vill att lokalen ska se ut och har själva byggt våra signaturbitar och sedan har Wihlborgs försett oss med projektledningskunskap och hela tiden haft duktiga hantverkare på plats. Vi har jobbat otroligt tight och förverkligat detta på väldigt kort tid.

Återbruk av inredning

Eaterys devis ”your neighbourhood hero” anas i utformningen av lokalen. Besökaren möts av en välkomnande miljö, modern inredning och såväl öppna som lite mer avskilda ytor.

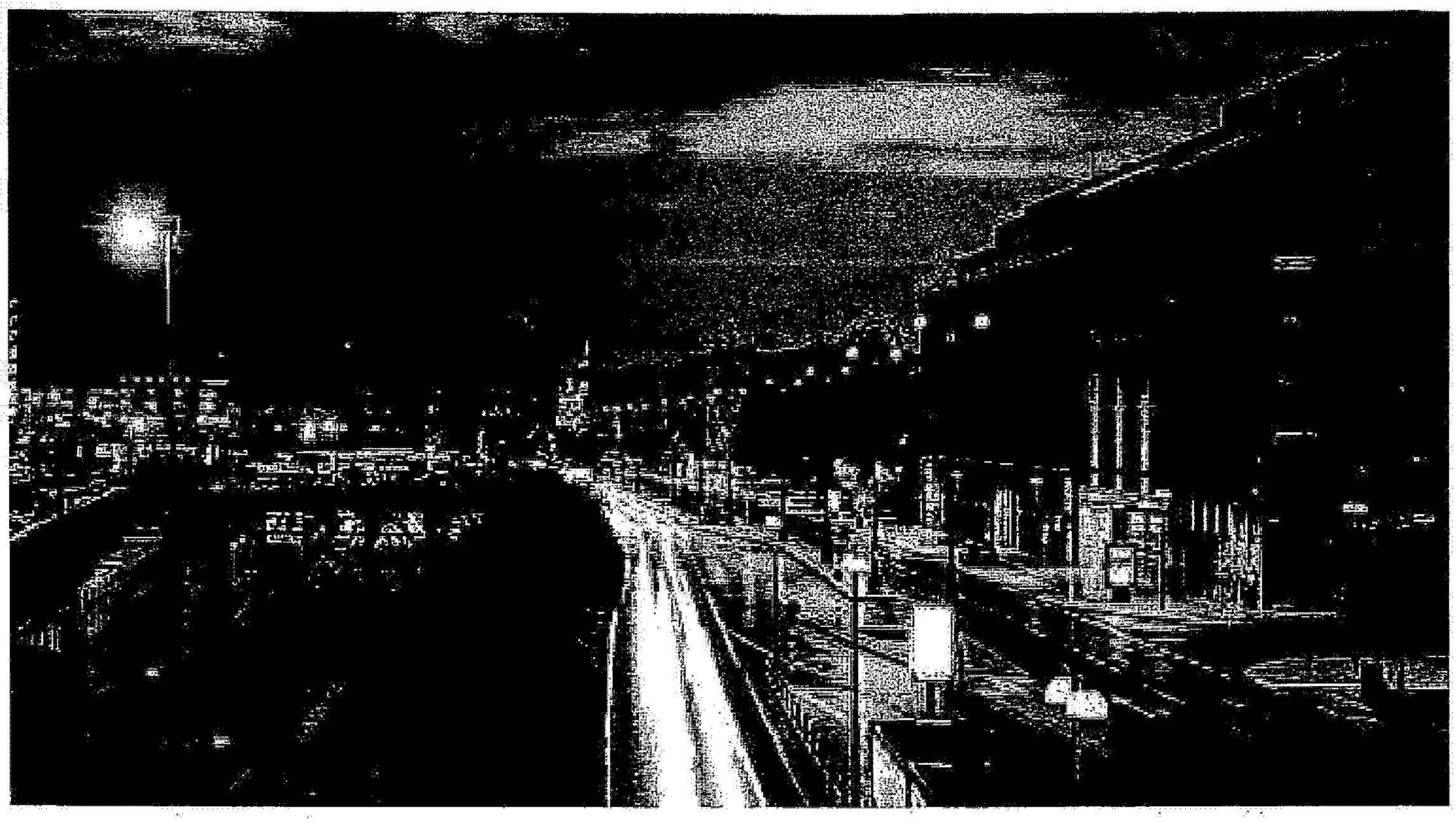


Martin Forsmark
Affärsutvecklingschef och delägare, Eatery
Cube (Nya Vattentornet 4), Lund
1 500 m² restaurang

– Vi ligger nära fastighetsförvaltaren i vårt tänk och vår utveckling, förklarar Martin. Man ska kunna röra sig otvunget i den här miljön genom dagen, från morgon till kväll och på lunchen. Vi vill vara med och skapa en atmosfär och en vardagsrumskänsla i byggnaden.

Vid renoveringen som föregick öppnandet av Eatery i Cube var hållbarhet och möjligheten att återbruka befintlig inredning en viktig faktor. Kostnadseffektivt blev det också.

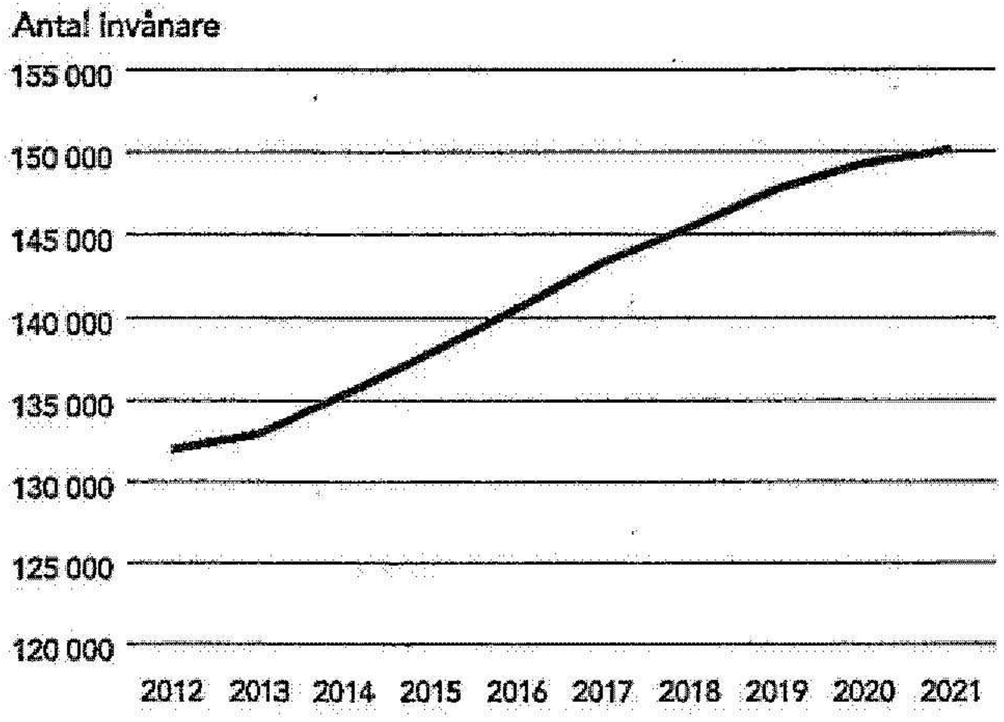
– Vi har bland annat kunnat återanvända de gamla kylbänkarna. Vi har plockat de bästa delarna av dem och haft duktiga kyltekniker som byggt om dem. I köket har vi byggt upp vår design men bakom här vi använt all den gamla tekniken som fanns här.



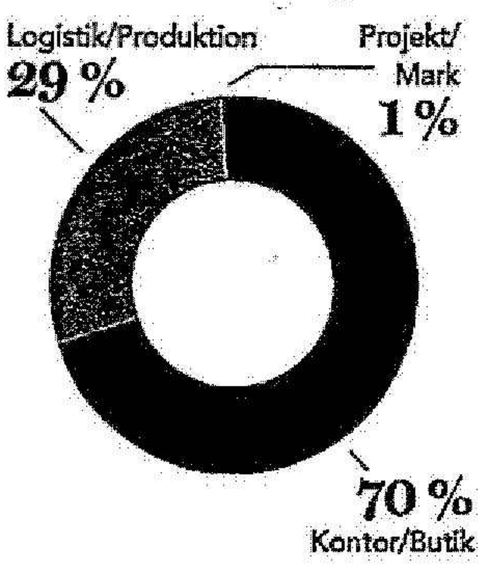
Wihlborgs i Helsingborg

Fastigheter: 106 st
Fastighetsvärde: 11 800 Mkr
Hyresvärde: 900 Mkr
Uthyrningsbar yta: 627 000 m²

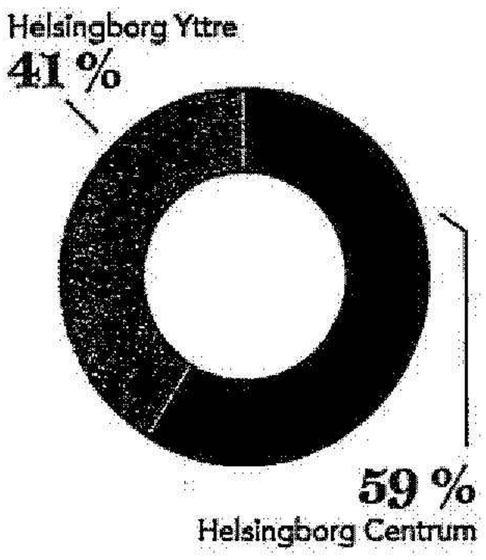
Befolkningsutveckling i Helsingborg



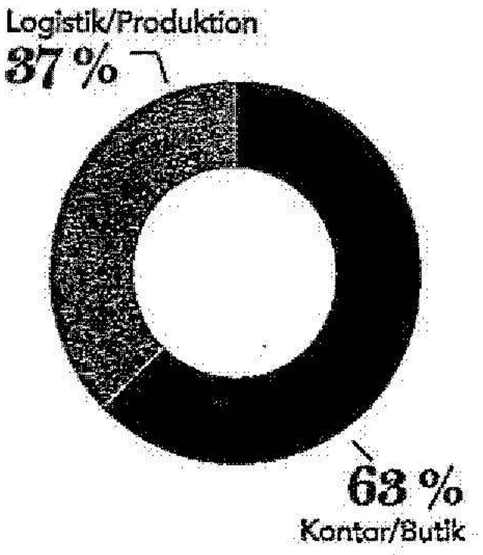
Redovisat värde per fastighetskategori



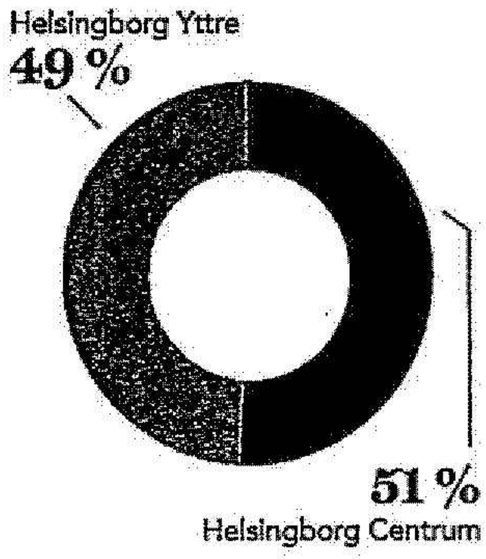
Redovisat värde per område



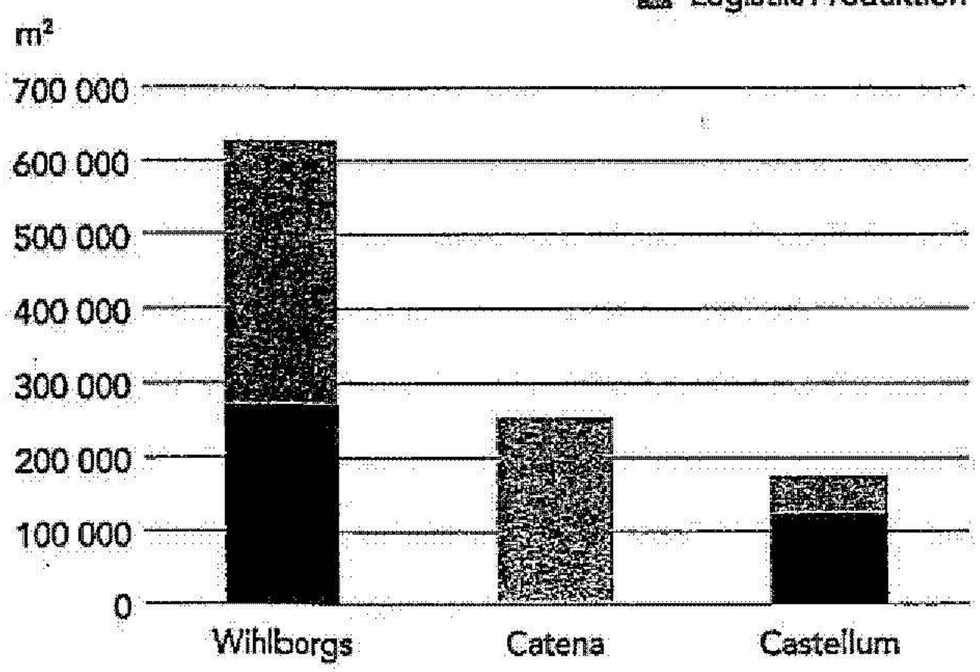
Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per område



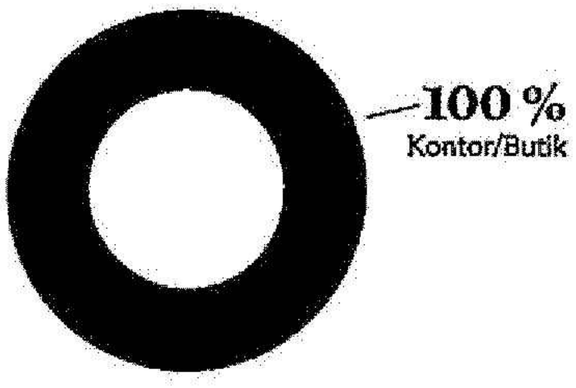
Fastighetsägare Helsingborg 31 december 2021



Helsingborgs Centrum
180 000 m²

Fastigheter: 20 st
Hyresvärde: 446 Mkr

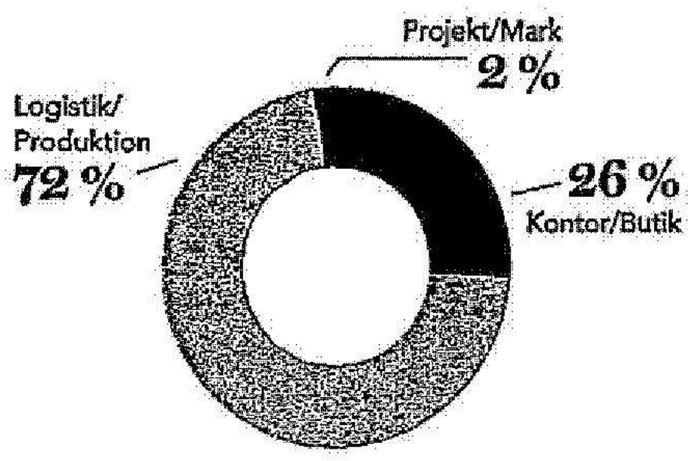
Redovisat värde per fastighetskategori



Helsingborg Yttre
447 000 m²

Fastigheter: 86 st
Hyresvärde: 436 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Hamnstad med goda förbindelser

Från hamnkanten i Helsingborg syns Helsingörs siluett bara 3 750 meter bort. Öresunds smalaste passage har i över tusen år varit en bärande anledning till att Helsingborg blomstrat som handelsplats. Färjorna över sundet avgår var tjugonde minut och överfarten tar bara 20 minuter.

I Helsingborg ligger Sveriges näst största containerhamn, som är en viktig kugge i svenskt näringsliv, både nationellt och regionalt. Runt staden korsas Europavägarna E4 och E6, vilket ytterligare stärker stadens attraktionskraft för de många logistikaktörer och e-handelsföretag som lockas av det strategiska läget. Helsingborg är en viktig länk i transportkedjan som binder ihop Norge och övriga Sverige med resten av Europa.

I regionen finns en flygplats, Ängelholm-Helsingborg Airport, som sedan 2020 samägs av Helsingborg och sex andra nordvästskånska kommuner. Som ett led i att förbättra kommunikationerna norrut byggs just nu dubbelspår på järnvägen mellan Helsingborg och Ängelholm, som ska stå klart 2024.

För 20 år sedan etablerades Campus Helsingborg som en del av Lunds universitet. Här utbildas varje år cirka 4 000 studenter, vilket har blåst nytt liv i Fabriken1891 (Hermes 10), d.v.s. det gamla Tretornkvarteret, söder om Helsingborg C. Helsingborgs stad planerar nu för ett nytt campus för yrkeshögskoleutbildningar i samarbete med Wihlborgs.

De senaste fem åren har Helsingborg fått en rad utmärkelser, som Sveriges miljöbästa kommun, Sveriges kvalitetskommun, Årets nybyggarkommun, Årets tillväxtkommun och Årets IT-kommun.

Marknadsförutsättningar

Helsingborg är med sina cirka 145 000 invånare Sveriges åttonde största kommun. Staden är attraktiv och växer stadigt, fram till år 2035 med ytterligare cirka 40 000 invånare.

Eftersom tillväxten framför allt beräknas bestå av yngre och välutbildade personer, genom inflyttning i kombination med verksamheten på Campus Helsingborg, är det troligt att utbildningsnivån och därmed kompetensförsörjningen i staden långsiktigt kommer att höjas. Det är en fortsatt stor utmaning att fånga näringslivets snabba omvandling och förändrade kompetenskrav med efterfrågade utbildningar på olika nivåer bland utbildningsaktörerna.

Helsingborgs viktiga roll i arbetsmarknadsregionen märks inte minst på en kraftig in- och utpendling. Varje dag åker 59 000 människor via Helsingborgs centralstation och 20 000 med färja mellan Helsingborg och Helsingör.

Helsingborg arbetar för att vara en av Europas mest innovativa städer. En satsning för att stärka innovations- och företagsklimatet är stadsmässan H22. Wihlborgs är partner till H22 och har tillsammans med ett antal andra aktörer utvecklat ett koncept där unga får möjligheten att utveckla sin eller någon annans idé till ett affärskoncept, med stöd och vägledning från techhubben Hetch i Prisma, och övriga aktörer i projektet. Även Hetch, som Wihlborgs är en av grundarna till, stöttas av Helsingborgs stad. Läs gärna mer om våra engagemang i städerna på sid 38–39.

Handel står för nära hälften av näringslivets totala omsättning och logistik- och handelsbranschen i Helsingborg sysselsätter cirka 25 procent av den tillgängliga arbetskraften. Helsingborg gynnas av att arbetstillfällena fördelas över ett större antal mellanstora och små företag, vilket sprider riskerna över flera branscher och segment.

Arbetslösheten i Helsingborg ökat något, liksom i många av Skånes kommuner. I december 2021 var 10,8 procent av befolkningen arbetslös.

Kunder och affärer

Wihlborgs har en blandning av både fastighets- och kundtyper med såväl tjänsteföretag som bolag inom logistik och produktion. I centrum är det främst kontorsfastigheter medan Helsingborg yttre med Berga och de södra delarna har fokus på logistik och produktion, men även en viss del kontorsfastigheter. Under året har en tydlig återhämtning efter pandemin ägt rum, med stor efterfrågan på alla typer av fastigheter.

Bland våra största hyresgäster finns Helsingborgs stad, Lunds universitets Campus Helsingborg, IKEA, WSP, Capgemini, Nowaste logistics, Boozt och Yves Rocher. Men här finns också företag som Tyréns, Sweco, Victoria Soap, MilDef, coworkingföretagen Genetor Mindpark, och flera gymnasieskolor.

20221012105350

Våra hyresgäster visar stort intresse för hållbarhetsfrågor. Av de tolv laddningsanläggningar med totalt 155 laddningspunkter för elfordon som vi byggt i Helsingborg har många bokats upp direkt. I Hermes, där vi strävat efter att behålla de äldre byggnaderna men tillföra moderna och ändamålsenliga lokaler, har vi genomfört ett omfattande återbruksprojekt i samarbete med Demontera. Läs gärna mer om detta projekt på sid 63.

Helsingborgs centrum

Helsingborg C (Terminalen 1) är nu helt färdigställd. Besökare och resenärer möts av en tilltalande och välkomnande station som inbjuder till fler aktiviteter än bara resande. Under året öppnade Kitchen floor, en restaurangvåning med fem olika restauranger.

Wihlborgs nybyggda kontorshus och Helsingborgs nya landmärke Prisma (Ursula 1) är nu nästan fullt uthyrt. Inflyttning fortsätter under hela 2022. Under 2021 har vi tecknat avtal med Visma, Inyett och Medea. Butiksytan i bottenplan är uthyrd till Helsingborgs stad som kommer att använda ytan till ökad medborgardialog, i form av bland annat utställningar om H22.

I Hermes 10 flyttar Region Skånes Barn- och ungdomspsykiatri in i lokaler om totalt 2 500 m² i slutet av 2022. En aktör inom finanssektorn flyttade under 2021 in i lokaler om 2 000 m². I Hermes 10 finns sedan tidigare Campus Helsingborg, Ikea, Helsingborgs Stad, CapGemini och WSP. Här finns också Mindpark med en uppskattad coworking-verksamhet. Campus Helsingborg utökade under 2021 sina lokalytor i Hermes med 550 m².

I Plåtförädlingen 11 i Hamn-City tecknade vi under året avtal med en logistikkund om 11 200 m².

Helsingborg yttre

Helsingborg yttre består av 86 fastigheter fördelade över hela Helsingborg med möjligheter till lager, produktion, kontor och butik. Det största delområdet är Berga där Wihlborgs byggde sin första fastighet på mitten av 1960-talet. Idag har den fått sällskap av ytterligare 35 Wihlborgsfastigheter.

Hamburgerkedjan Helsingburger öppnade sin åttonde restaurang i västra Skåne i Hillebarden 1 på Berga. Här säljs hamburgare dels genom en lucka i fasaden, dels med servering. I en särskild del av lokalen kommer det även att bakas hamburgerbröd till alla Helsingburgers restauranger i Skåne.

Vår befintliga hyresgäst Elopak har flyttat till nya kontorslokaler i Floretten 4 på 300 m², vilket innebär att fastigheten nu är fullt uthyrd. Floretten 4 har med sina åtta våningar vid infartsleden blivit ett landmärke på Berga.

I samma område, i Kroksabeln 12, har markis- och gardinföretaget Moogio flyttat in i på 750 m² butikslokal och lager.

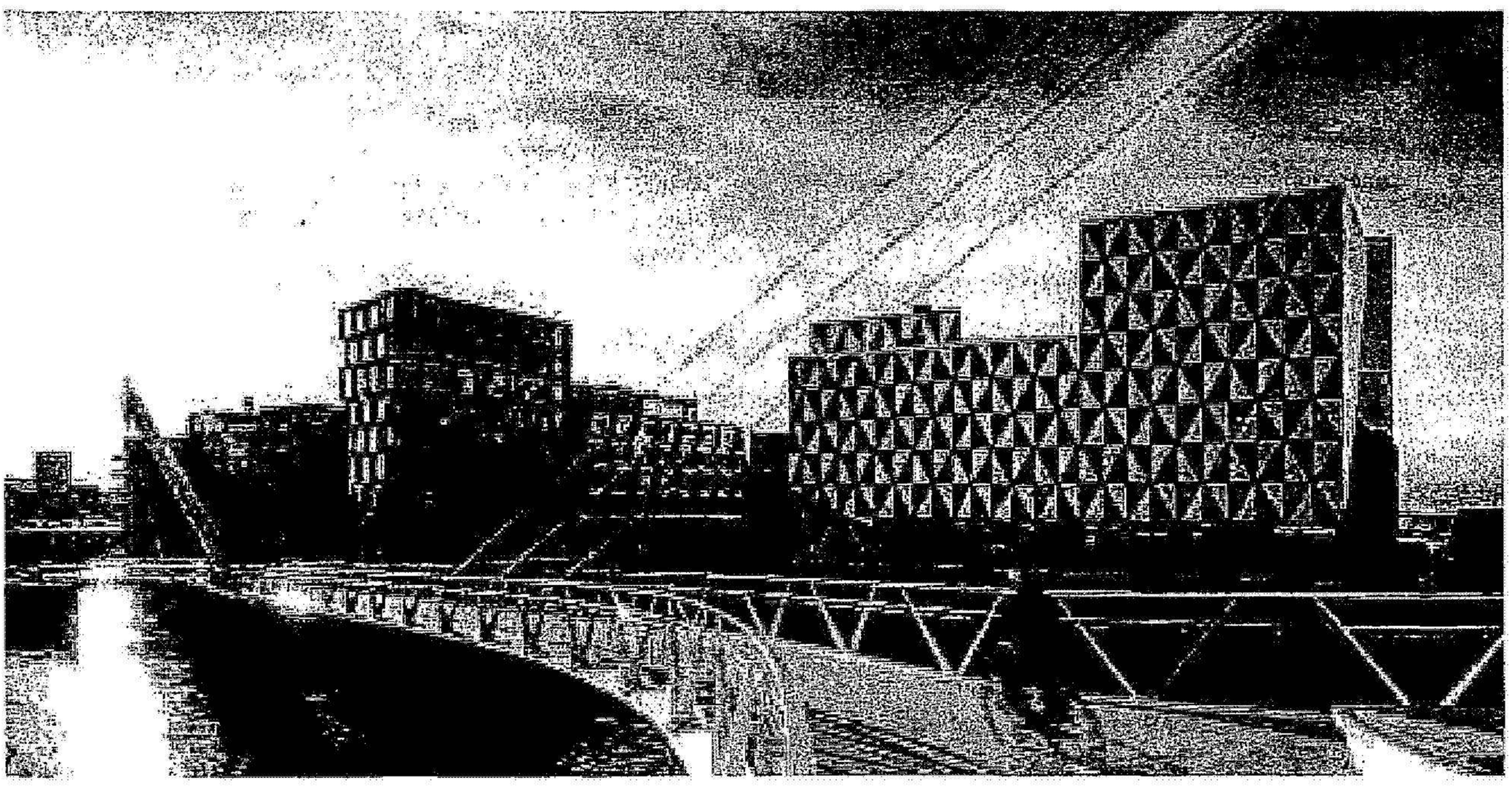
Framtida utveckling

Wihlborgs är aktivt i stadsutvecklingsprojektet H+, Helsingborgs största stadsutvecklingsprojekt i modern tid. De gamla hamn- och industriområdena Universitetsområdet, Oceanhamnen, Husarområdet och Gåsebäck ska omvandlas till moderna och levande stadsdelar med plats för arbete, boende, handel och rekreation. Prisma i Oceanhamnen är en del i detta.

En möjlighet i Helsingborgs framtida utveckling är en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör. Detta är en fråga som Wihlborgs engagerat sig i genom att bland annat ta fram ett förslag tillsammans med Helsingborgs stad om hur man i staden kan underlätta för en framtida förbindelse och samtidigt skapa en attraktiv stadsdel.

Helsingborgs stad initierade under året en förstudie för etablering av en science park i samverkan mellan staden, näringslivet och Lunds Universitet/Campus Helsingborg. En viktig del av verksamheten skulle vara att bidra till utvecklingen av nya och etablerade företag. Rekommendationen i förstudien är att etablera denna Science park i Oceanhamnen med utgångspunkt i två noder, Wihlborgs fastigheter Hermes och Prisma.

Planarbetet för att flytta Helsingborgs containerhamn till södra Helsingborg, med planerad byggstart tidigast 2026, är påbörjat. Wihlborgs har flera fastigheter i detta område.



I december 2021 invigdes cykel-och gångbron som förbinder Oceanhamnen och vår fastighet Prisma med Helsingborg C.

Mötesplatser och digitalisering i fokus för Visma

För Visma Financial Solutions är det ökad digitalisering som står högst på agendan – både internt och gentemot kunderna. I kontorshuset Prisma i Oceanhamnen får det växande mjukvaruföretaget mer utrymme, fler mötesplatser för sina medarbetare och tillgång till mer kompetens.



Magnus Månsson
Vd, Visma Financial Solutions
Prisma (Ursula 1), Helsingborg
840 m² kontor

– Ingen vill hålla på med inkasso men alla vill ha betalt.

Så sammanfattar Magnus Månsson, vd på Visma Financial Solutions, affärsidén. Bolaget, som ingår i Vismakoncernen, specialiserar sig på just fakturaservice och kravhantering.

Under 2022 kommer företaget att sjösätta flera större investeringar i systemstöd med syfte att minska kundernas administration ytterligare. Men satsningen på digital utveckling gäller inte bara kunderbjudandet. Parallellt pågår utbildningsinsatser för att höja den digitala kompetensen hos den egna personalen – allt från skräddarsydda utbildningar till att anordna online-tävlingar på fikapauser.

– Tekniken är en så viktig del av vår leverans att vi behöver omfamna den allihop, inte bara vår tech-avdelning. Vi vill öka effektiviteten både hos oss själva och för kunden.

”Ett lyft att komma till Prisma”

Visma solutions har expanderat den senaste tiden, vilken är en av anledningarna till att företaget flyttar in till nya lokaler i Wihlborgs kontorshus Prisma i Oceanhamnen. En annan anledning är att med hjälp av en genomtänkt planlösning få fler naturliga mötesplatser för medarbetarna, och därmed fler utbyten. Tillgången till HETCH och den kreativa miljön i Prisma har också spelat in. HETCH är ett tech-community som stöttar startups och etablerade bolag att växa.

– Jag tror det är viktigt att medarbetarna kan se sin roll i värdekedjan rent fysiskt, och att vi befinner oss i rätt sammanhang. Tack vare HETCH har vi fått tillgång till viktig kompetens, seminarier och annat mervärde som kan stimulera vår egen utveckling.

För Visma Financial Solutions, som planerar för fortsatt expansion och därmed fler rekryteringar, är det viktigt att ha en attraktiv arbetsplats.

– Oavsett var man sitter i Helsingborg blir det ett lyft att komma till Prisma.

Ökad klimatnytta med återbruk

Tillsammans med företaget Demontera har dörrar, köksinredning och andra produkter från Wihlborgs fastighet Hermes fått nytt liv på annat håll.

– Inredningen i de här lokalerna var i gott skick. Då är det orimligt att bara riva och slänga. Samtliga dörrar, glaspartier och undertaksplattor kan återanvändas, säger Christian Westerberg, projektledare på Wihlborgs.

Demontera Sverige AB är ett av de företag som erbjuder hållbarhetslösningar för lokalanpassningar som Wihlborgs har ramavtal med. Efter ett första, mindre pilotprojekt i Hästhagen i Helsingborg har Demontera involverats i en större omgörning av två våningsplan på 2 500 m² i kvarteret Hermes i Helsingborg. Här flyttar Region Skånes Barn- och ungdomspsykiatri in i slutet av 2022. Demontera startades så sent som 2020 som ett dotterbolag till serviceföretaget Timeflex Nordic AB.

– Vi hjälper företag återanvända resurser i ett stängt kretslopp istället för att tillverka produkter av nytt råmaterial, säger Klas Österberg, projektledare på Demontera.

Inledningsvis görs en inventering av alla produkter i lokalen. I ett andra steg demonteras och paketeras det som ska återbrukas, och därefter läggs produkterna ut till försäljning.

Avslutningsvis tas en rapport fram över det utförda arbetet, eventuell ekonomisk förtjänst och vilka miljönyckeltal som uppfyllts.

– Det är bra om kunden är redo att hantera de extra moment och frågeställningar som tillkommer i processen. Vårt tips är att börja med ett projekt i mindre skala för att få rutinerna att sätta sig, säger Klas Österberg.

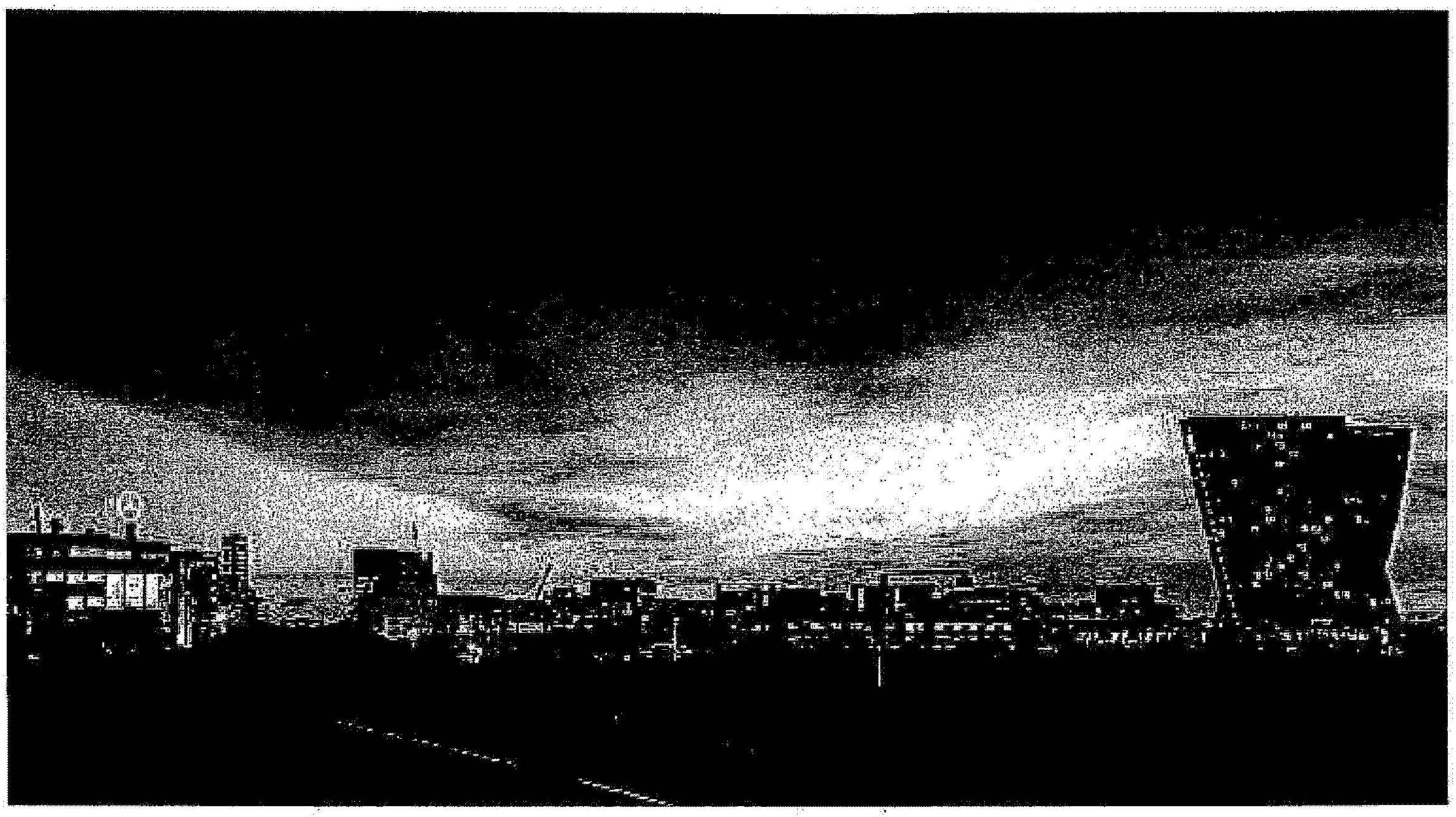
I vissa projekt görs en ekonomisk förtjänst, i andra inte. Men det är inte det viktiga, menar Christian Westerberg:

– Det är helt klart klimatnyttan som står i fokus. Allt annat är en bonus.

Tillsammans med Demontera tar nu Wihlborgs fram en lagerlösning för återbrukade produkter från sina fastigheter i Lund, Malmö och Helsingborg.



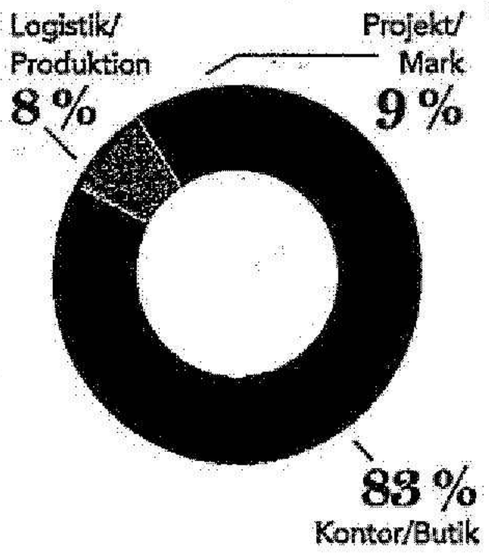
Klas Österberg, projektledare Demontera, och Christian Westerberg, projektledare Wihlborgs, inspekterar undertaksplattor.



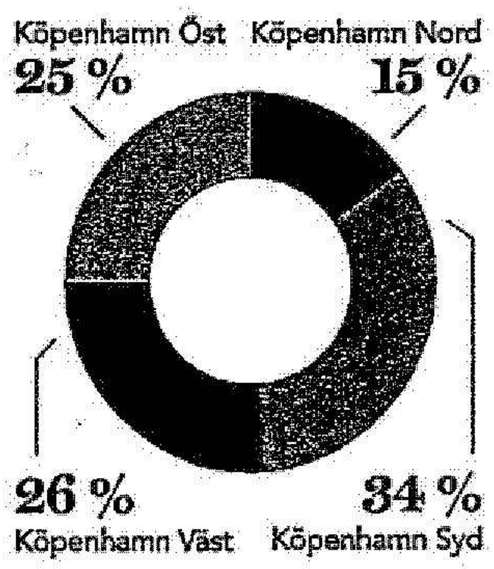
Wihlborgs i Köpenhamn

Fastigheter: 60 st
Fastighetsvärde: 9 000 Mkr
Hyresvärde: 800 Mkr
Uthyrningsbar yta: 652 000 m²

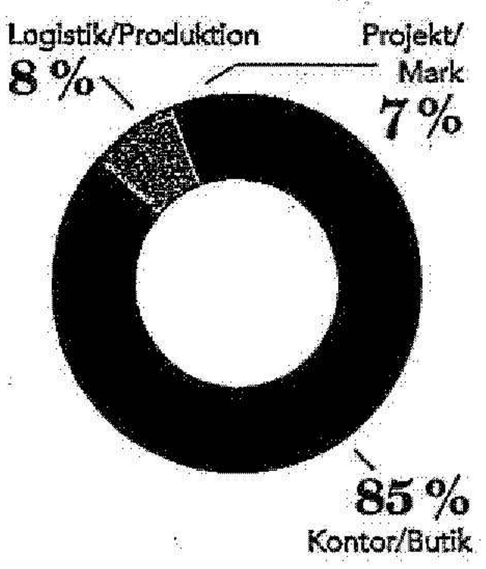
Redovisat värde per fastighetskategori



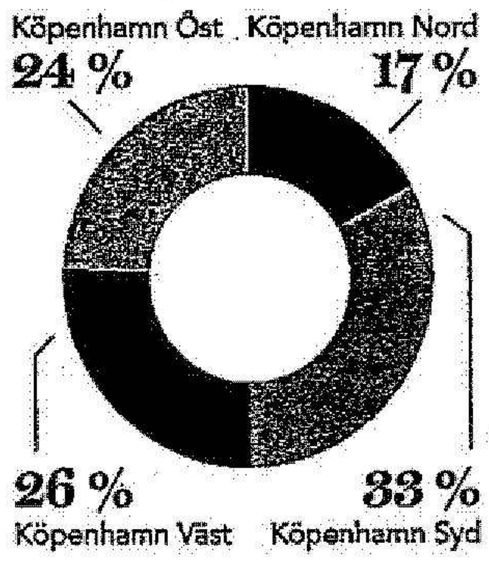
Redovisat värde per område



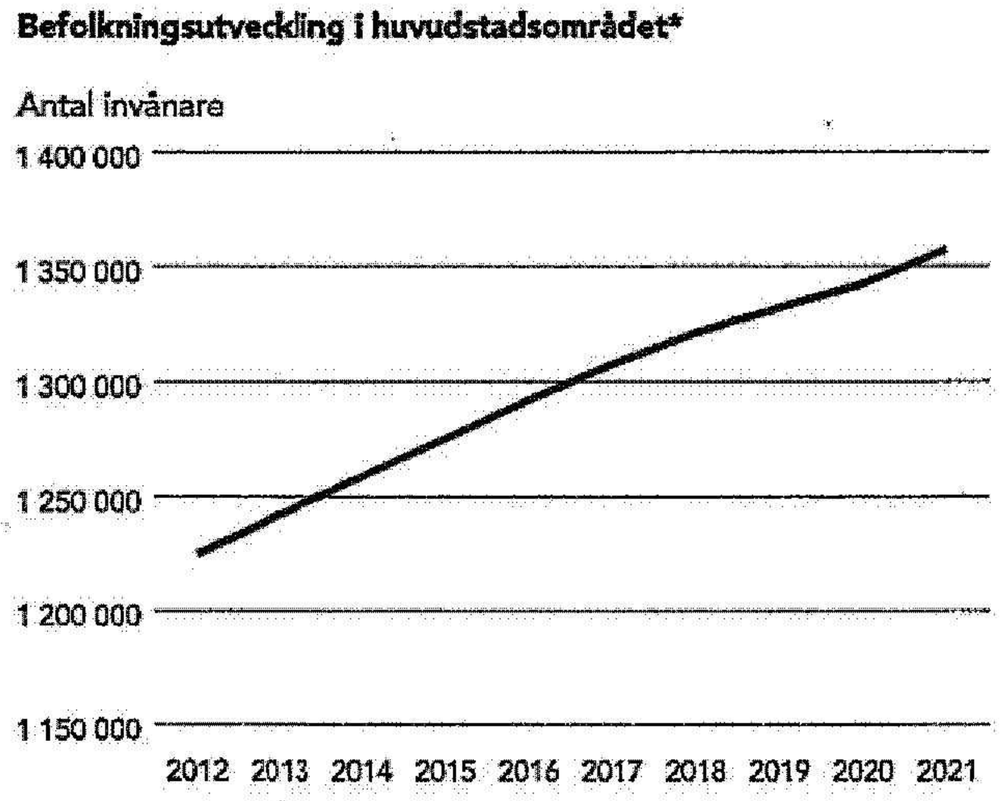
Hyresvärde per fastighetskategori



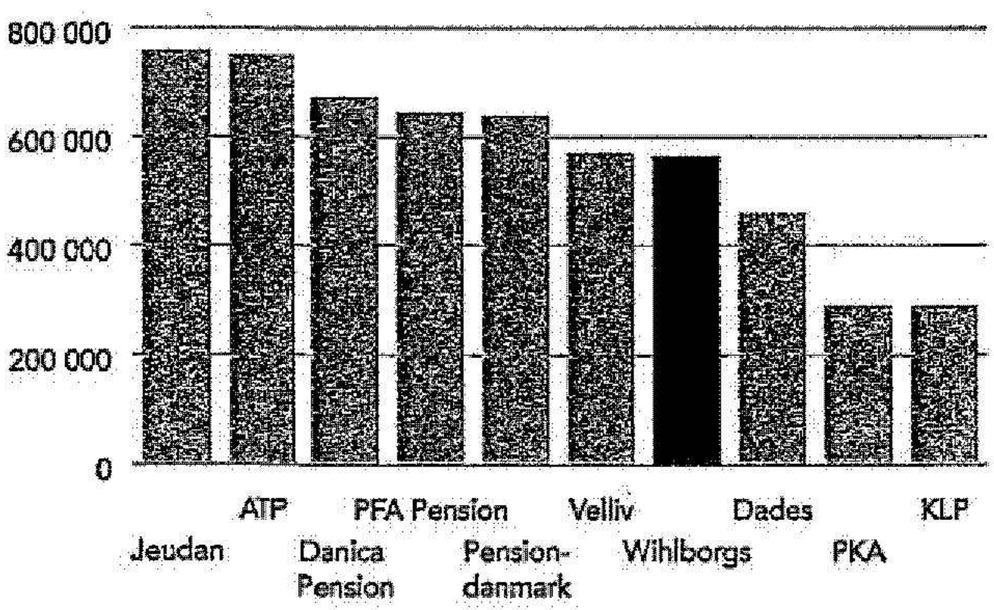
Hyresvärde per område



Befolkningsutveckling i huvudstadsområdet*



Fastighetsägare kontor, Köpenhamn (huvudstadsområdet*) 31 december 2020



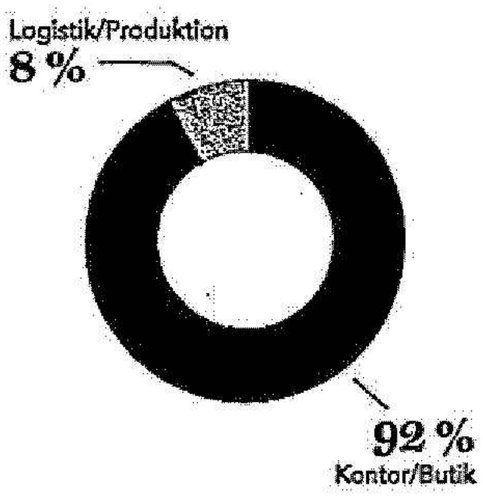
*I huvudstadsområdet ingår Köpenhamn, Frederiksberg, Dragør, Tårnby, Albertslund, Ballerup, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre och Vallensbæk.

20221012052352

Köpenhamn Nord
97 000 m²

Fastigheter: 11 st
Hyresvärde: 127 Mkr

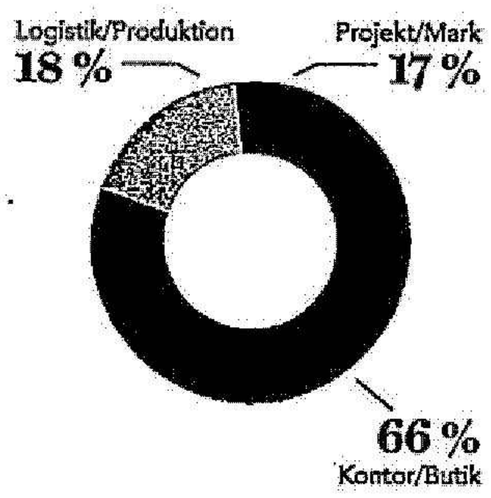
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Syd
237 000 m²

Fastigheter: 15 st
Hyresvärde: 251 Mkr

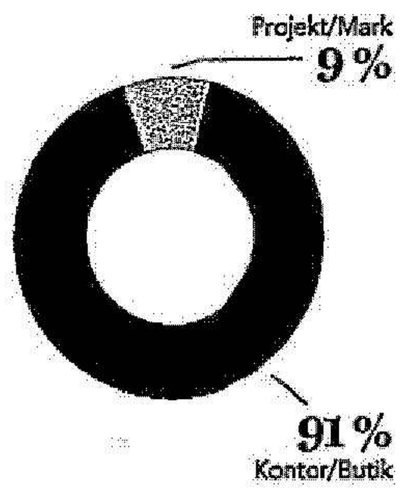
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Väst
126 000 m²

Fastigheter: 11 st
Hyresvärde: 199 Mkr

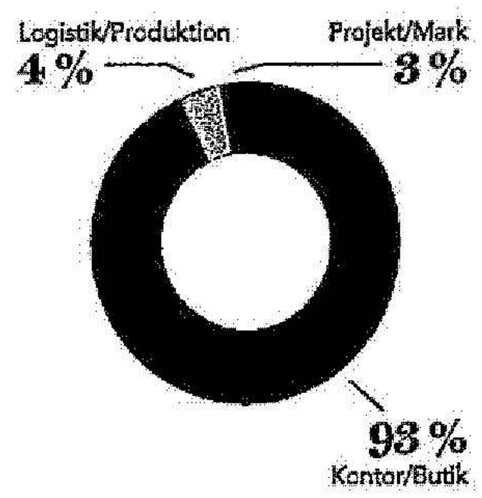
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Öst
192 000 m²

Fastigheter: 23 st
Hyresvärde: 178 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Den hållbara affärsstaden

Köpenhamn är mittpunkten i den dynamiska Öresundsregionen. En gammal stad med traditioner ända sedan 1100-talet, men helt i sin tid som en hållbar och attraktiv plats att leva och göra affärer i. Köpenhamn är en stad med hög livskvalitet och mycket danskt hygge, där livet är lite enklare. Världsbanken har under de senaste åren rankat Danmark som det land i Europa där det är enklast att göra affärer, i sin årliga rapport Doing Business.

I Köpenhamn är det lätt att ta sig fram. Kollektivtrafiken är modern med ett effektivt lokalt nätverk av Metro, bussar och pendeltåg. De kommande åren bygger staden ut kollektivtrafiken till kranskommunerna med den så kallade Letbanen, som kommer att invigas 2025. Men kollektivtrafiken i all ära, det Köpenhamnarna älskar framför alla andra transportmedel är sina cyklar. Köpenhamn är en av världens mest cykelvänliga städer.

Hållbarhet står högt på Köpenhamns agenda, som har som mål att 2025 bli världens första koldioxidneutrala huvudstad, med bibehållen tillväxt. För att nå målet pågår ett antal projekt inom energiproduktion, energikonsumtion, grön mobilitet och stadens administration.

Marknadsförutsättningar

I och runt Köpenhamn bor nästan en fjärdedel av Danmarks totala befolkning på 6 miljoner människor och antalet invånare ökar stadigt. De som flyttar in till Köpenhamn är som i många andra storstadsområden unga och välutbildade, och de som vill höja kunskapsnivån ytterligare saknar inte möjligheter.

Köpenhamns universitet grundades redan 1487, har 38 000 studenter och räknas som ett av Nordens främsta. I Lyngby, norr om Köpenhamn, ligger Danmarks tekniska universitet (DTU) med 13 000 studenter som är Danmarks högst internationellt rankade utbildningsinstitution. Trenden att många unga föredrar att stanna i storstadsregionen även efter utbildningens slut, väntas bidra till fortsatt god kompetensförsörjning. Tillgången på kompetens gör Köpenhamn attraktivt för kunskapsintensiva branscher, vilket gör att många stora företag inom life science, IT och telekom väljer att placera sina huvudkontor i huvudstaden.

Infrastrukturen i och runt Köpenhamn är god. Den lokala flygplatsen är den största i Norden och kommer efter pågående utbyggnad vara dimensionerad att ta emot 40 miljoner resenärer varje år. Många av Köpenhamns företag är belägna i Köpenhamns ytterområden, där Wihlborgs har en stor del av fastighetsbeståndet. Här kommer även den pågående utbyggnaden av Letbanen att ytterligare öka tillgängligheten för både medarbetare och kunder.

Köpenhamn delar de utmaningar som kännetecknar många andra storstadsregioner i form av sociala skillnader mellan de olika stadsdelarna. Arbetslösheten i socialt utsatta områden är högre än i andra stadsdelar, vilket visar på behovet av satsningar. Totalt sett hade Huvudstadsregionen en arbetslöshet på 4,1 procent i september 2020, vilket var något högre än snittet för hela Danmark.

Engagemang för utveckling

Sedan 2020 är vi medlemmar i Green Building Council Denmark (GBC), en medlemsorganisation som arbetar för att främja hållbarhet i bygg- och fastighetsbranschen. Med medlemskapet i GBC säkerställer vi att vi utmanar och utvecklar vår verksamhet på ett hållbart sätt och bidrar till ökat hållbarhetsfokus i fastighetsbranschen. Samtidigt pågår ett arbete med att få till en grön fastighetsbeståndscertifiering inom GNB, som kommer fortlöpa under 2022.

Digitalisering och ny teknologi är en central del i framtidens fastighetsbransch och kan hjälpa oss att bli mer hållbara och utveckla ännu bättre service till våra hyresgäster. Genom att vara en del av PropTech Denmark kan vi bidra till den digitala och gröna omställningen av fastighetsbranschen.

Vi har samarbete med flera lokala jobbcentrum kring praktikplatser, och vi har flera som är anställda i exempelvis flexjobb. Vi är också engagerade i relevanta yrkesutbildningar via samarbetet med yrkesskolan Next och hade under 2021 två lärlingar anställda.

Bland våra samhällsengagemang kan nämnas Mindsteps, som är en ideell förening som stöttar barn och unga med särskilda behov, med särskilt fokus på barn med hjärnskador.

Vi engagerar oss i det lokala föreningslivet genom sponsring och genom samarbete med kommuner, jobbcentra och lokala skolor för att skapa möjligheter till arbete och utbildning. Wihlborgs är medlem i Team Ballerup, en förening som syftar till att stötta utveckling av idrottstalanger i Ballerup, där Wihlborgs är en stor fastighetsägare. Vi är också en del av Team Herlev som arbetar på liknande sätt men också har ett företagsnätverk som arbetar med att profilera näringslivet i det lokala samhället i Herlev. Under våren tilldelades vi näringslivspriset Team Herlevs Erhvervspris, som varje år delas ut av Herlevs kommun till företag i kommunen som hjälper till att göra skillnad.

Kunder och affärer

Wihlborgs fastighetsbestånd i Köpenhamn består till största delen av kontorsfastigheter. Flertalet av fastigheterna ligger på kommunikationsnära lägen i områden som Herlev, Ballerup, Høje-Taastrup, Glostrup och Brøndby i utkanten av Köpenhamn. Dessa kommuner är bland de mest expansiva i Danmark och här sker en stor ökning av antalet arbetsplatser tack vare områdenas lättillgängliga lägen.

Några av våra största kunder är statliga danska byggnadsstyrelsen, Hørsholms kommun, ATP, HP, Pfizer, Mercedes och ABB. Bland hyresgästerna finns också Express Bank, Source Logistics och GSV materieludlejning A/S.

En del i Wihlborgs unika erbjudande i Danmark är service-konceptet All-in-one med lunchrestauranger, konferensservice och reception, allt bemannat med Wihlborgs egen personal. Konceptet har fem huvudteman: tillgänglighet, upplevelse, bekvämlighet, miljövänliga lösningar och kvartersutveckling. Vi jobbar kontinuerligt med utvecklingen av konceptet och detta arbete fortsätter även 2022. Under de senaste två åren har mycket av arbetet påverkats av coronapandemin där våra restauranger flera gånger fått förändra sin verksamhet utifrån nya restriktioner, men under 2021 har restauranger äntligen fått öppna upp så smått igen.

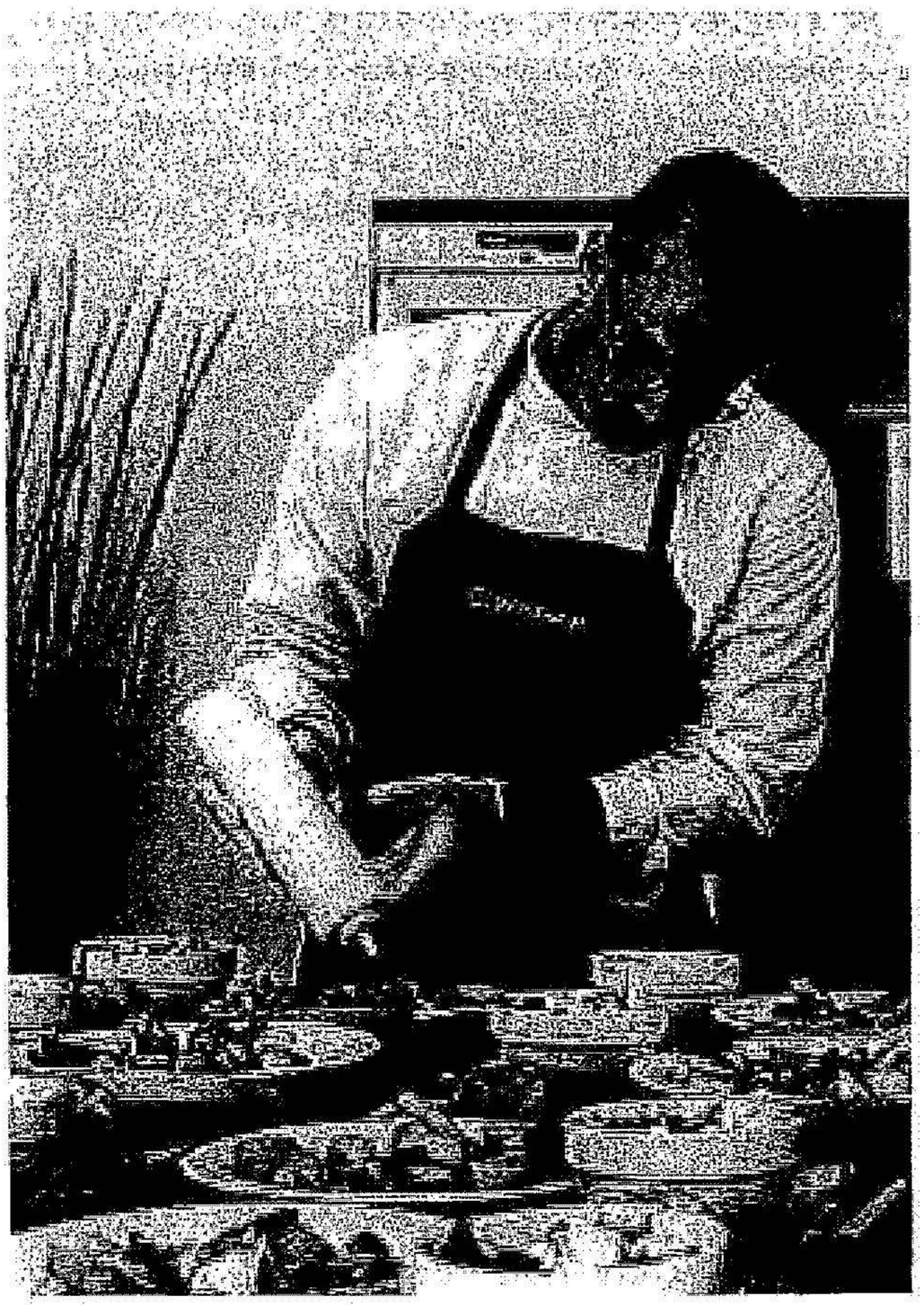
Relationerna med hyresgästerna är en av Wihlborgs starka egenskaper och konkurrensfördelar. Det pågår ett kontinuerligt arbete med att motivera och utbilda våra medarbetare, så att de varje dag kan möta hyresgästerna med både ett leende och en lösning på deras behov.

Under året har Wihlborgs köpt tre fastigheter i Danmark. I mars förvärvade vi Industriparken 21 i Ballerup, en modern fastighet på 10 200 m² med högsta energimärkning belägen på bra exponerings- och kommunikationsläge. Här finns också gemensam kantin och möteslokaler för hyresgästerna.

Under hösten har vi förvärvat fastigheten Bregnerødvej 140-144 i Birkerød. Fastigheten blir Wihlborgs fjärde i samma kommun och omfattar 7 463 m² fördelat på fyra byggnader.

Vi har även förvärvat fastigheten Vasekær 10-12 i Herlev, Danmark, som omfattar 7 660 m² fördelad på tre byggnader. När säljaren, Terma A/S, lämnar fastigheten kommer vi att påbörja en ombyggnation till en modern och flexibel kontorsbyggnad.

Vi har gjort flera större uthyrningar under året, bland annat till Norconsult A/S, som flyttat in på 2 300 m² i Hørkær 18 den 1 september, och Fysiq som samtidigt flyttat in på 1 130 m² på Digevej 114. Andra nya hyresgäster är Profil Optik A/S på 730 m², Eltronic A/S på 960 m² och Handelsbanken på 300 m².



Wihlborgs A/S driver egna restauranger, "kantiner".

Framtida utveckling

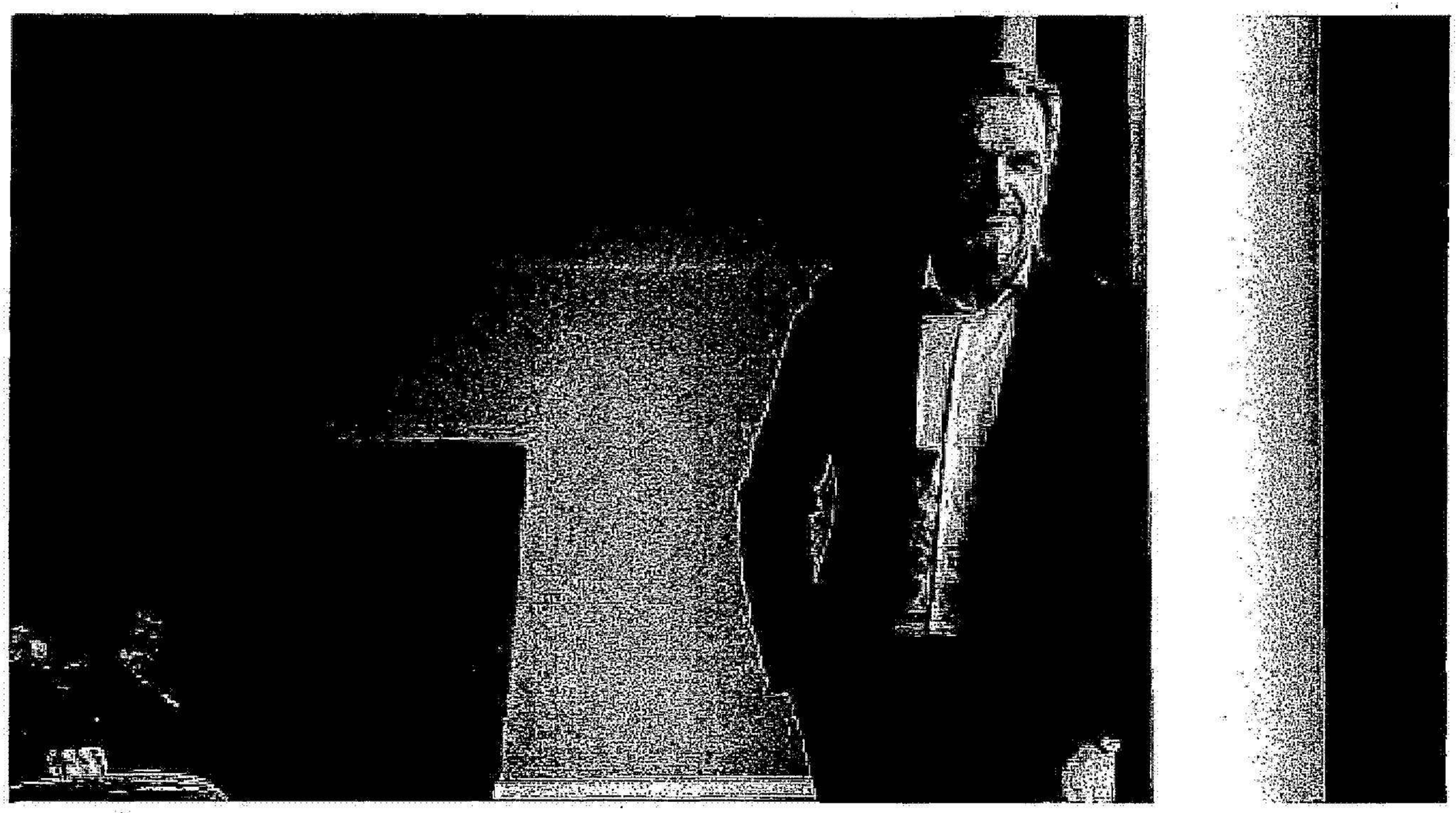
Wihlborgs arbetar numer även med stads- och kvartersutveckling på flera platser i Danmark. Utvecklingsarbetet är fokuserat på att renovera och revitalisera äldre kontorsbyggnader och tillföra nya funktioner för att skapa mer liv och trygghet.

I de nya stadsdelar som växer i Köpenhamn vill staden skapa levande miljöer där man blandar bostäder med kontor, service och gröna miljöer. Boliglaboratoriet är ett initiativ av Realdania och Statens Kunstfond i Danmark som vill undersöka hur man kan bygga för att svara mot klimatutmaningar och förändrade boendemönster. Medan övriga aktörer har bostadsbyggandet i fokus, har Wihlborgs näringslivets behov som utgångspunkt.

Inom ramarna för Boliglaboratoriet har vi utarbetat projektet Symbiosehusene, som är ett förslag på hur man kan skapa ny bostadsbebyggelse i anslutning till existerande företagsfastigheter med fokus på hållbarhet och gemenskap. Nya gröna satsningar, som exempelvis takträdgårdar och kompostanläggningar, stöttar symbiosen som innehåller både fysiska funktioner, cirkulära system för resursutnyttjande och sociala funktioner.

Bland 150 inlämnade förslag till Boliglaboratoriet blev Symbiosehusene ett av sju utvalda projekt att realiseras. Nu har nästa steg i processen tagits och de första detaljerade skissförslagen är nu klara. Tanken bakom Symbiosehusene är att konceptet ska kunna överföras till fler fastighetsområden framöver.

2022012053S3



Søren Kempf Holm är vd på Wihlborgs A/S sedan den 1 oktober och har en gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat som direktör för Topdanmark Ejendomme och TK Development. Han efterträdde Peter Ildal Nielsen som valde att sluta efter 25 års trogen tjänst i bolaget.

”Där andra inte vågar, vågar vi”

Wihlborgs A/S nya vd slår ett slag för Köpenhamns ytterkantsområden där armbågarna inte är lika vassa och Wihlborgs får utrymme att utveckla sin unika profil på den danska kontorsmarknaden. Framgångsfaktorn som gör detta möjligt är den interna kompetensen, menar Søren Kempf Holm.

– Det finns inget annat fastighetsföretag som har ett så tydligt fokus på kontorssegmentet och som dessutom håller sig utanför centrala Köpenhamn.

Hur den kombinationen kan vara ett vinnande koncept har Søren Kempf Holm ett tydligt svar på.

– Hyresnivåerna i centrala Köpenhamn har inte rört på sig på länge och avkastningen är låg. Det leder till spekulativa köp, vilket vi på Wihlborgs inte ska ägna oss åt. Vi ska hålla fast vid bolagets långsiktiga strategi och våra styrkor: vår unika produkt och den interna kompetensen som gör att vi kan förädla och höja värdet på våra fastigheter. Där andra inte vågar, vågar vi.

Ytterligare ett element som gör Wihlborgs A/S unikt på marknaden är att bolaget driver egna restauranger, ”kantiner”.

– Det är en styrka att kunna erbjuda restaurang och fullservice för hyresgästerna då utbudet ofta är begränsat i de områden vi är verksamma i. De flesta danskar stannar dessutom kvar på arbetsplats under lunchen.

Öppen för nya områden och samarbeten

Samtidigt tittar Wihlborgs A/S ständigt på nya områden och möjligheter att växa.

– Vi är starka söder och väster om Köpenhamn, men vill gärna växa norrut också. Det är fortsatt viktigt att det är områden med bra förbindelser och infrastruktur. Parallellt jobbar vi på att få högre uthyrningsgrad i de objekt som påverkats av pandemin. Och så ska vi vara duktiga på att möta hyresgästernas ökade förväntningar på flexibilitet och möjlighet till omställningar.

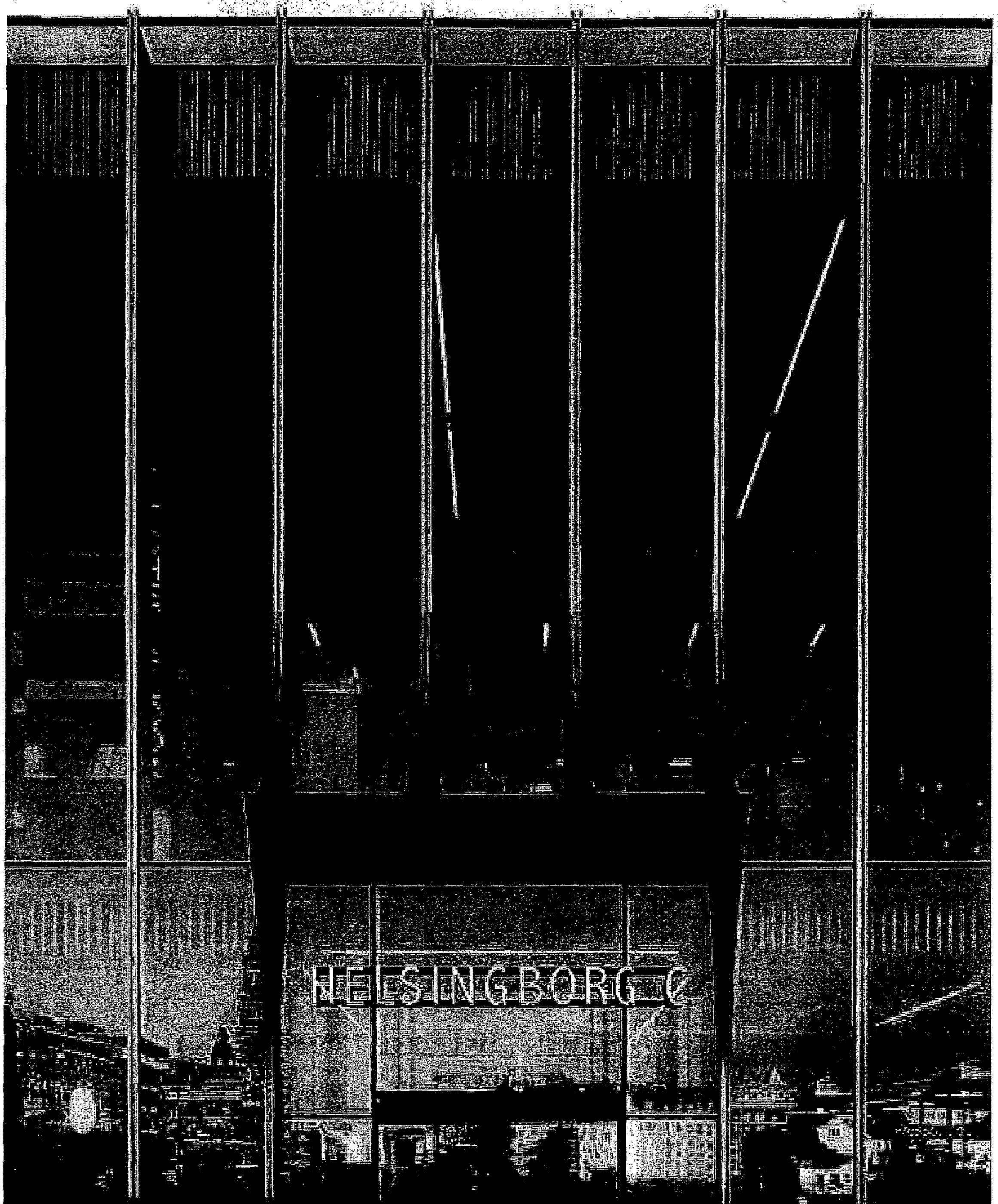
Idag har Wihlborgs A/S cirka 13 procent offentliga kunder, ett segment som Søren Kempf Holm gärna vill se mer av. Han intresserar sig också för stadsutveckling och att vara med och skapa mer levande stadsdelar tillsammans med andra aktörer.

– Det talas mycket om så kallade ”blandbyar” med kontor, bostäder, fritidsanläggningar och skolor i samma närområde. Jag tror vi skulle ha mycket att bidra med för att få till en sådan utveckling.

Vill se en breddning av begreppet hållbarhet

En annan fråga som står i Søren Kempf Holms fokus är att göra bolagets och branschens verksamhet mer hållbar. Däremot vänder han sig mot den gängse uppfattningen om vad hållbarhet i fastighetsbranschen är.

– Klimatavtrycket av att renovera en existerande byggnad är markant lägre än om du bygger en ny. Det finns ingen certifiering i Danmark motsvarande Miljöbyggnad iDrift i Sverige, vilket är synd. Det behövs en nyansering eller breddning av begreppet så att även vår affärsidé – att jobba med det man har – inkluderas.



Terminalen 1 i Helsingborg har blivit en populär mötesplats efter en omfattande ombyggnation.

Projekt och utveckling

Projekt som bidrar till fortsatt tillväxt

Projektutveckling är en viktig del i Wihlborgs affärsmodell och ett av flera sätt för oss att fortsätta växa och skapa nya värden. Vi arbetar kontinuerligt med att identifiera möjligheter till nya lönsamma projekt som bidrar till vår fortsatta tillväxt. Detta gör vi både i ett kortare perspektiv, ofta i direkt samarbete med kunder som har behov av nya lokaler, men också i ett längre perspektiv för att kunna tillgodose marknadens framtida behov. I det arbetet ingår att hitta ny mark och byggrätter, samt att förvärva och driva detaljplaner som skapar långsiktiga värden.

För att flytta fram positionerna ytterligare har vi de senaste åren förstärkt projekt- och utvecklingsteamet med nya medarbetare som primärt arbetar med tidiga skeden av utvecklingsprojekt, detaljplaner, byggrätter och markanvisningar. I Sverige utvecklar vi företrädesvis kommersiella fastigheter men vi har också flera utvecklingsprojekt som inrymmer större volymer bostadsbyggrätter och andra segment.

I Danmark har vi de senaste åren engagerat oss i kvartersutveckling som involverar en kombination av bostäder och kommersiella lokaler. Läs gärna mer om vår danska verksamhet på sid 64–67.

Trots pandemin har alla våra projekt under perioden kunnat drivas enligt fastlagda planer. De riskanalyser och genomlysningar vi genomfört har utvecklat vår organisation, men också säkerställt att den är flexibel och anpassningsbar.

Färdigställda och pågående projekt

Under 2021 investerades 1 219 Mkr i om-, till- och nybyggnader. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick 31 december 2021 till 2 804 Mkr, varav 505 Mkr var investerade vid årsskiftet. Under året har 9 projekt med en investering över 20 Mkr slutförts. De största är Prisma (Ursula 1) och Helsingborg C (Terminalen 1). Se vidare sid 72.

Vid utgången av 2021 fanns 12 pågående projekt med en investeringsvolym över 20 Mkr vardera. Totalt pågår cirka 270 projekt av varierande storlek som drivs av vår projektorganisation. I Sverige består den av totalt cirka 15 personer fördelat på projektledare, specialister och fastighetsutvecklare. Förteckning över pågående projekt finns på sid 73–74.

Engagemang och långsiktighet

Vår samlade marknad med koncentration till fyra städer och utvalda delområden i respektive stad ger oss både möjlighet och incitament att vara aktiva i utvecklingen av städer och stadsdelar. Våra samhällsengagemang är till stor del inriktade på att skapa och behålla talanger i regionen.

När vi bygger nytt gör vi det för att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Mot bakgrund av det är det självklart för oss att ha ett starkt hållbarhetsfokus och att prioritera hög kvalitet i arkitektur, byggmaterial och tekniska installationer. En genomgående hög kvalitet skapar förutsättningar för effektiv förvaltning och en hälsofrämjande arbetsmiljö för människorna som ska arbeta i de byggnader och områden vi utvecklar. Vi lägger stor vikt vid att utforma byggnaderna så att de är flexibla och kan ställas om för kommande hyresgäster utan att vi behöver riva och bygga nytt.

Vårt långsiktiga perspektiv innebär att vi vill bidra till att utveckla stadsdelar, städer och regionen. Vi satsar på det som vi bedömer att över tid ger positiva effekter på lång sikt. Ett exempel är hur vi rustat upp Helsingborg C, en satsning som kommer att lyfta hela närområdet och skapa ökad trivsel i staden.

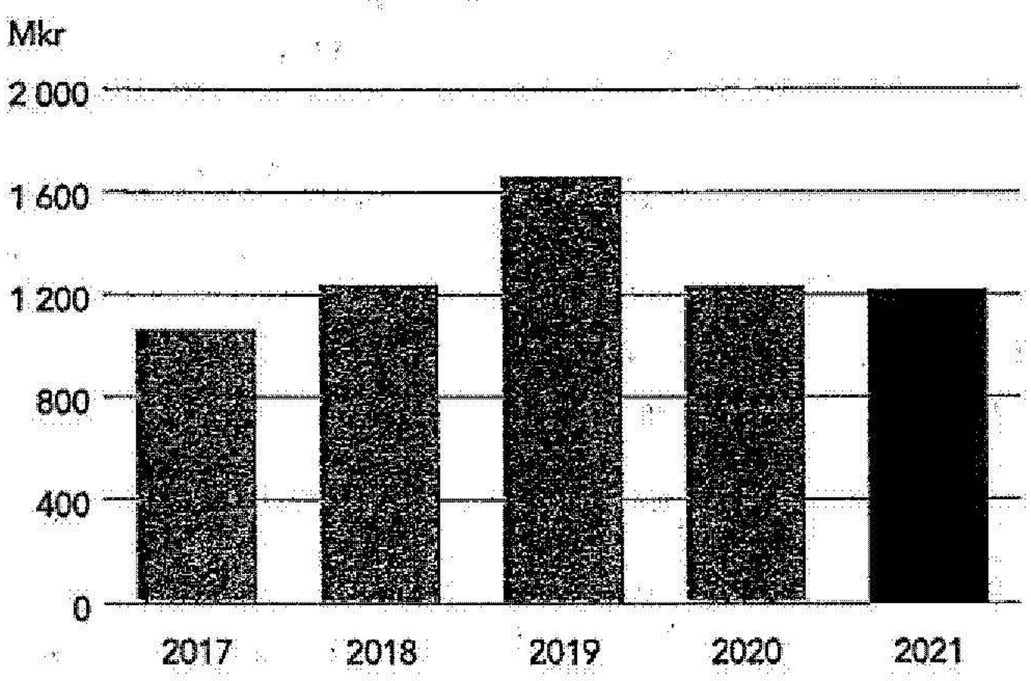
Våra höga ambitioner och vår höga tilltro till regionens potential återspeglas också i att vi trots rådande pandemi fortsatt med nya investeringar. Kvartetten i Hyllie, Berga Flexhus i Helsingborg och Raffinaderiet i Lund är exempel på projekt där vi skapar förutsättningar för ökad tillväxt och sysselsättning i regionen.

Närhet och genomförandekraft

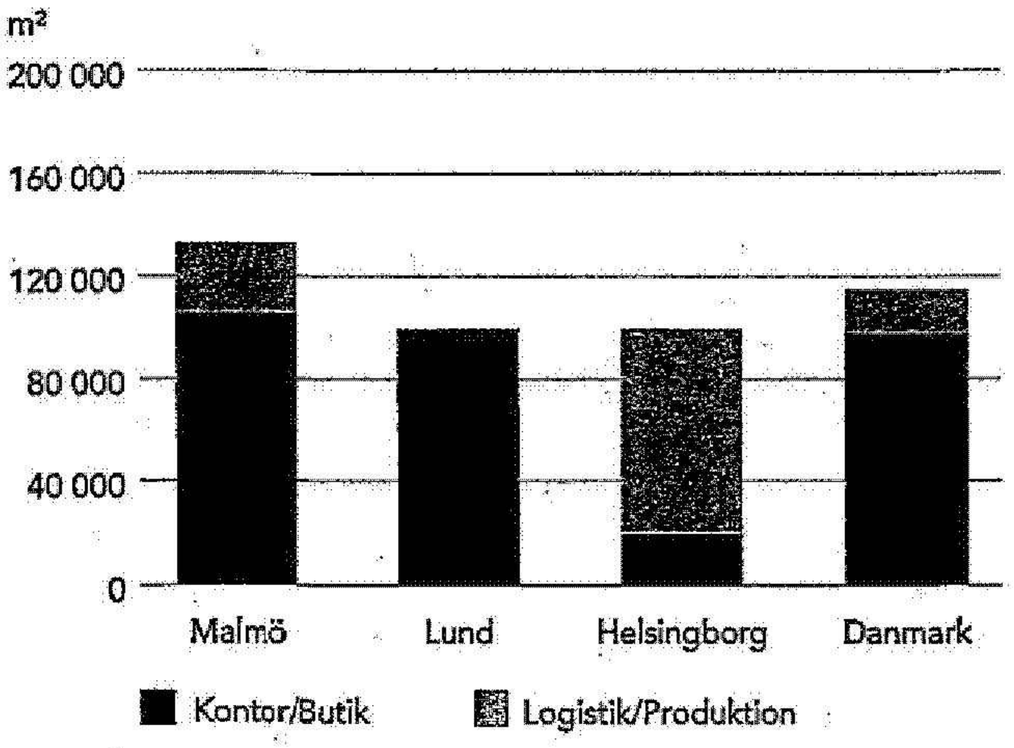
Vår koncentrerade marknad, och det faktum att vi har vårt huvudkontor i regionen, skapar goda förutsättningar för täta dialoger med kommuner kring exempelvis marktilldelning, översiktsplaner och detaljplaner. Det gör att vi kan ha en nära relation och vara lyhörda för vad kommunerna värderar och dessutom bidra med vår kunskap och vårt engagemang i utvecklingen av attraktiva stadsmiljöer. Vi samarbetar också gränsöverskridande med andra aktörer för att ta fram attraktiva förslag för städerna.

Vår geografiska närhet till marknaden gör också att vi tidigt kan avläsa trender och förändringar i önskemål och efterfrågan hos kunderna. Genom långsiktigt och målmedvetet arbete har vi skapat oss en kunskap kring vad våra kundgrupper ser som mest attraktivt. Vi har under lång tid förädlat och utvecklat vår

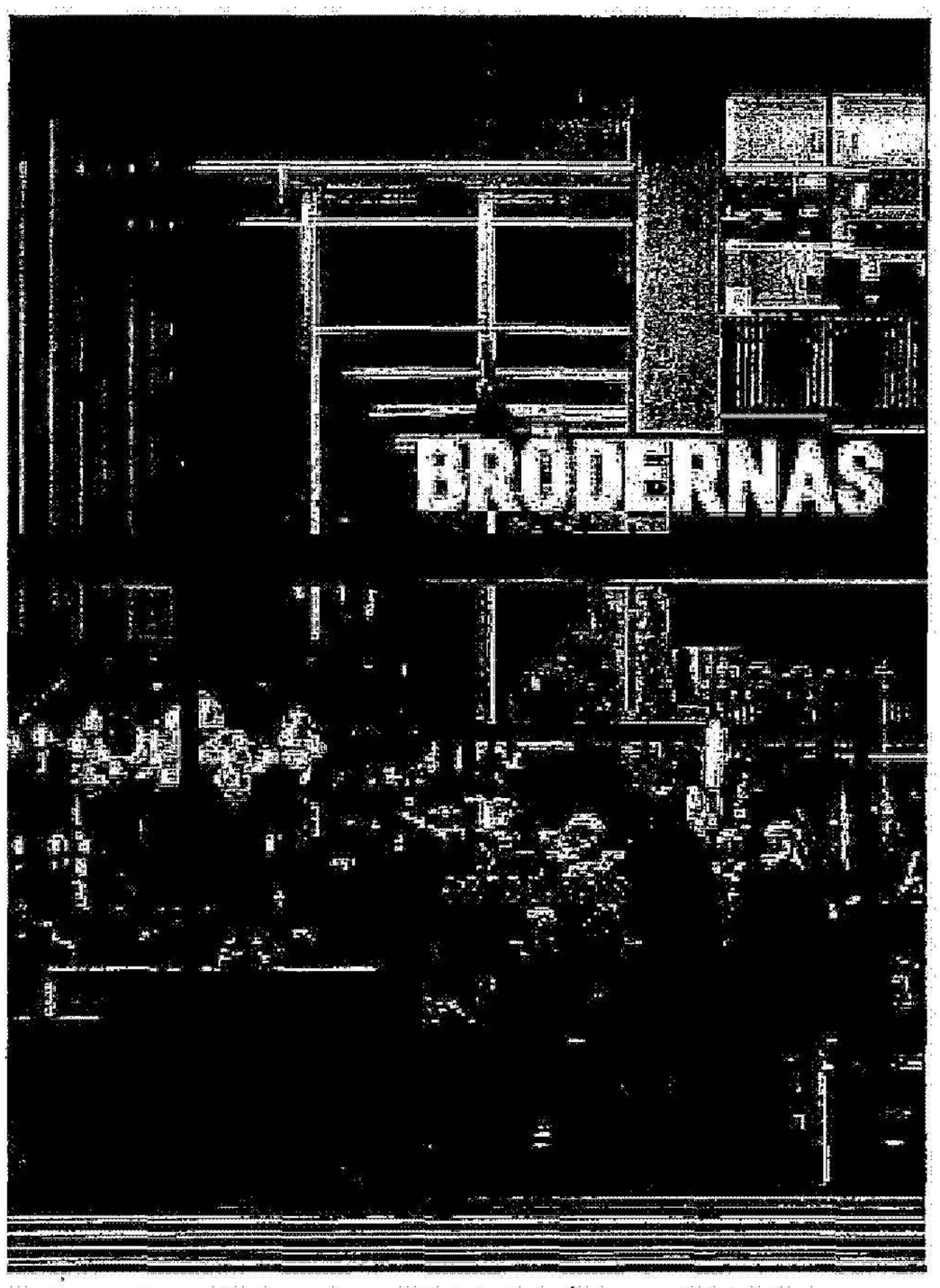
Investeringsvolym



Byggrätter



20221012053553



Restaurangtorget Kitchen Floor på Helsingborg C har snabbt blivit ett populärt lunchställe.

fastighetsportfölj så att vi idag har fastigheter och byggrätter i de allra mest strategiska lägena. Närheten till marknaden, tillsammans med vår starka finansiella ställning och kompetenta organisation ger oss en tydlig genomförandekraft. Närheten till leverantörer innebär att vi kan ta en aktiv roll i att utveckla branschen och leverantörsleden i en mer hållbar riktning. Läs mer om våra leverantörsrelationer på sid 35.

Mark för framtida utveckling

En viktig faktor för att snabbt kunna utveckla nya projekt och tillgodose befintliga och potentiella kunders behov är vår portfölj med befintliga byggrätter som vi kan utveckla i olika skeden. Wihlborgs har en omfattande, varierad och blandad portfölj av byggrätter som är färdiga för exploatering, men vi undersöker också kontinuerligt möjligheter till förvärv av ytterligare mark från både kommuner och privata aktörer.

Vid utgången av 2021 hade vi totalt 450 000 m² byggrätter fördelade på Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. (Se diagram till vänster). Framtida utvecklingsmöjligheter i respektive stad beskrivs på sid 50–67.

Hållbarhetsfokus i projekten

Hållbarhet är en central och självklar del i vår projektutveckling. Våra nybyggnadsprojekt certifieras enligt Miljöbyggnad Guld och den nya standarden Miljöbyggnad 3.0 ställer högre krav på att beräkna och minska klimatpåverkan. För att tillmötesgå våra kunders ökade intresse för hälsa och arbetsmiljö jobbar vi även med certifieringssystemet WELL. Kvartetten i Hyllie blir vårt första NollCO$_2$-certifierade hus. Läs gärna mer om hur vi arbetat med Kvartetten på sid 52.

De senaste åren har vi både höjt ambitionerna och utvecklat kompetens och processer för att driva vår projektverksamhet mot ett klimatneutralt byggande. Vi bidrar till utvecklingsarbetet både genom vårt engagemang i olika forum för minskad klimatpåverkan från byggprocessen och genom att ställa höga krav på entreprenörer. Genom att höja den interna kompetensen kan vi också utbilda och entusiasmera hyresgäster att minska sin klimatpåverkan. Det kan till exempel handla om att kunna ge alternativ till att riva ut och köpa nytt.

I projekten har vi fokus på materialval för minskad klimatpåverkan, återbruk av material, hantering av avfall och en lång rad andra områden som beskrivs i vårt projektanpassade miljöprogram och vår klimatfärdplan. De allra flesta aktiviteter rör emellertid anpassningar och utbyggnad av befintligt bestånd. Vi har också lagt ett ökat fokus på vårt befintliga bestånd och att återbruka hela byggnader. Detta är ett arbetssätt som utvecklar både oss själva och kunderna.

Läs mer om hur vi bidrar till minskad klimatpåverkan från byggprocessen och våra certifieringar på sid 38–41.

Säkerhet och arbetsmiljö är centrala delar i vårt hållbarhetsarbete och vi ställer höga krav på de entreprenörer vi samarbetar med. Tillsammans med entreprenörerna kommunicerar vi att säkerheten alltid ska sättas i första rummet i Wihlborgs projekt.

Samägda projekt

Dockan Exploatering

Dockan Exploatering är ett samägt exploateringsbolag med JM, Peab och Wihlborgs. Bolaget köpte vid millenieskiftet marken i Dockanområdet i Västra Hamnen i Malmö av Kockums. Sedan dess har bolaget tillsammans med delägarna utvecklat stadsdelen med kontor, bostäder och service. Stora delar av området är idag färdigbyggt men det kvarstår delar att utveckla, framför allt i de norra delarna. Dockan Exploatering äger idag cirka 20 000 m² detaljplanelagda bostads- och kontorsbyggrätter och har också ytterligare mark där planläggning pågår.

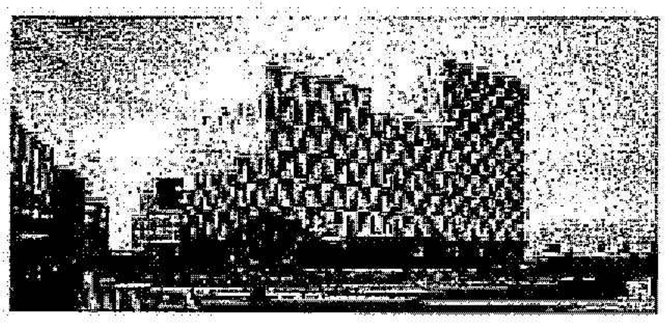
MAX IV

Wihlborgs äger tillsammans med Peab bolaget Fastighets AB ML4. Bolaget har uppfört och äger synkrotronljusanläggningen MAX IV i Lund som invigdes 2016. Lunds universitet är hyresgäst med ett 25-årigt hyresavtal. Anläggningen består av ett tjugotal byggnader om ca 50 000 m² BTA. Vid årsskiftet färdigställdes ännu en forskningsanläggning på fastigheten, "Comparative Medicine Unit" (CMU) om ca 4 000 m², som Lunds Universitet hyr via ett 20-årigt hyresavtal med start 1 januari 2022. Diskussioner förs kontinuerligt med Lunds universitet om ytterligare ny- och tillbyggnader.

Hälsostaden Ängelholm AB

Hälsostaden Ängelholm AB är ett joint venture mellan Region Skåne, Peab och Wihlborgs. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheterna inom Ängelholms sjukhusområde. En ny vårdbyggnad för verksamheterna Psykiatri och Habilitering byggs längst Landshövdingevägen och etapp 1 planeras vara färdigställd 2022. Vid samma tid avvecklas kvarvarande verksamhetslokaler på södra sjukhusområdet. Investeringen är beräknad till 200 Mkr.

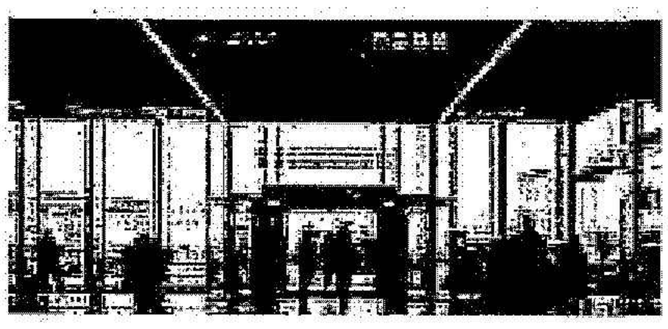
Färdigställda projekt över 20 Mkr



Ursula 1 (Prisma), Helsingborg

YTA: 13 000 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2021
INVESTERING: 405 Mkr

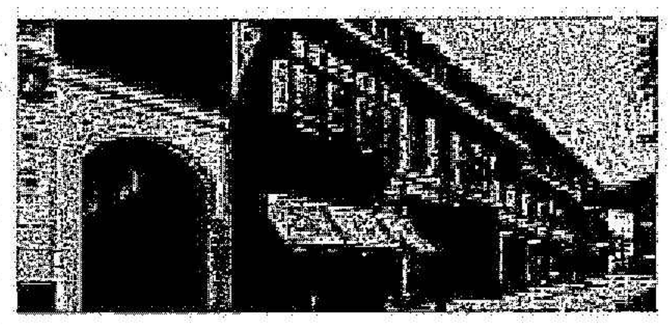
I nya stadsdelen Oceanhamnen, mitt emot Helsingborgs centralstation, har vi byggt kontorshuset Prisma (Ursula 1) som med sin unika arkitektur blivit områdets ikonbyggnad. Bland hyresgästerna finns Assistansbolaget, techhubben HETCH, advokatbyrån WSA, EY, Atkins och KPMG. Under 2022 flyttar Visma och Inyett in. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld.



Terminalen 1, Helsingborg

YTA: 8 800 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2021
INVESTERING: 305 Mkr

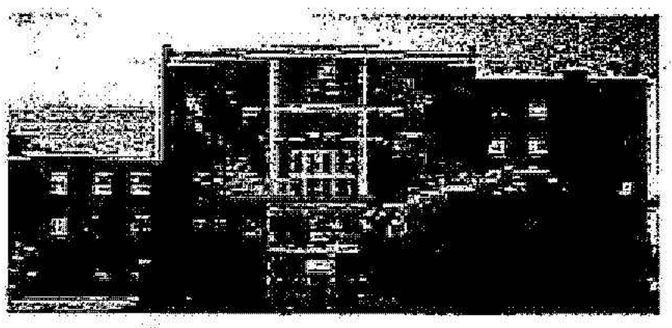
På Helsingborg C har en omvandling ägt rum där byggnaden fått en ny fasad, nya entréer och en ny restaurangdel. Samtidigt har terminalbyggnaden rustats upp för att skapa en attraktiv, modern och trygg miljö för resenärer och besökare. Dessutom har nya, moderna kontorsytor tillförts.



Kärnan Södra 9

YTA: 4 410 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2021
INVESTERING: 28 Mkr

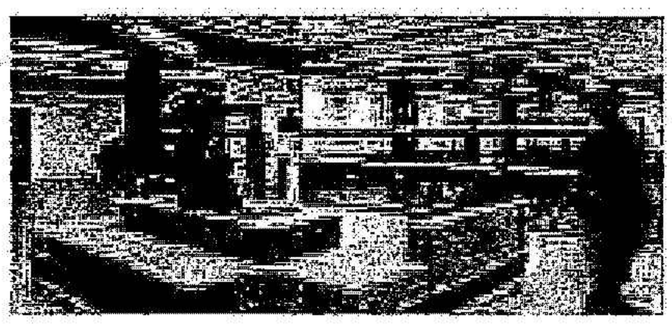
Under året har en ombyggnad genomförts till Procivitas gymnasieskola, med bland annat anpassningar av skolkök och lektionssalar, samt en friskvårdsanläggning för Friskis och Svettis.



Kranen 2, Malmö

YTA: 3 700 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2021
INVESTERING: 141 Mkr

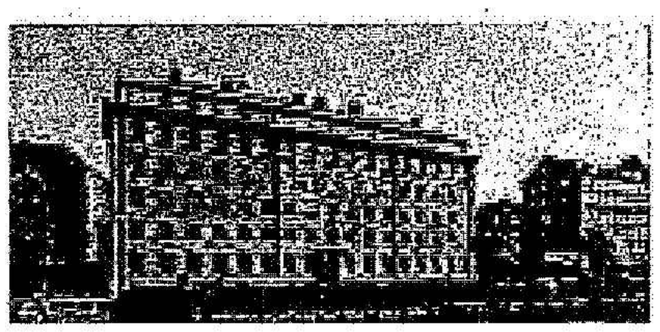
Här har Region Skåne tecknat avtal för Reproduktionsmedicinskt Center (RMC), som flyttat in under 2021, samt en logopedmottagning som flyttar in under 2022. Fastigheten blir därmed alltmer av en samhällsfastighet. Totalt hyr Region Skåne 3 700 m² och Malmö Universitet 15 500 m² i Kranen 2.



Kranen 2, Malmö

YTA: 4 400 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2021
INVESTERING: 103 Mkr

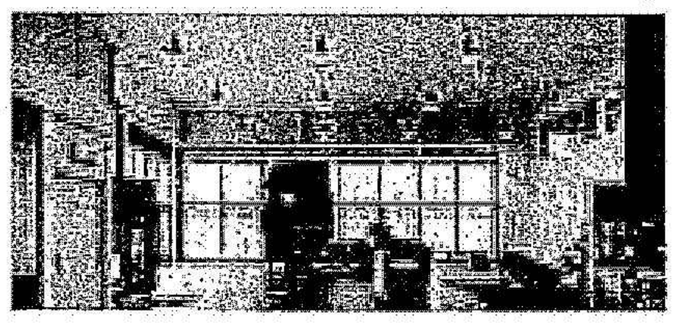
I Kranen 2 har vi byggt om de sista återstående ytorna för Malmö Universitet som skapat ett tentamenscenter med plats för 350 studenter. Vi har också skapat ytterligare lokaler för polisutbildningen som finns i byggnaden sedan 2019.



Sparven 15, Malmö

YTA: 4 300 m²
OMRÅDE: Centrum, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2021
INVESTERING: 45 Mkr

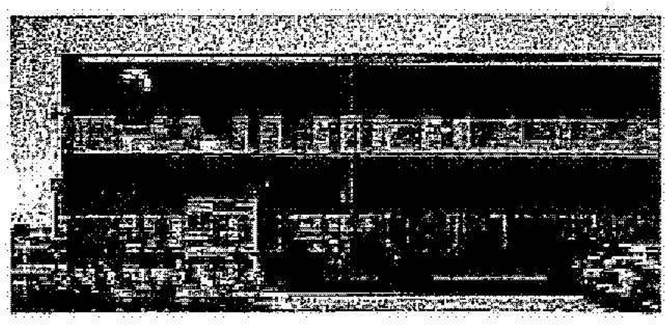
Sparven 15 har genomgått en ombyggnad bestående av underhåll av hela byggnaden och anpassning av lokaler för de nya hyresgästerna Fortnox och Advokatfirman Wåhlin.



Sunnanå 12:54, Malmö

YTA: 3 600 m²
OMRÅDE: Stora Bernstorp, Malmö/Burlöv
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2021
INVESTERING: 107 Mkr

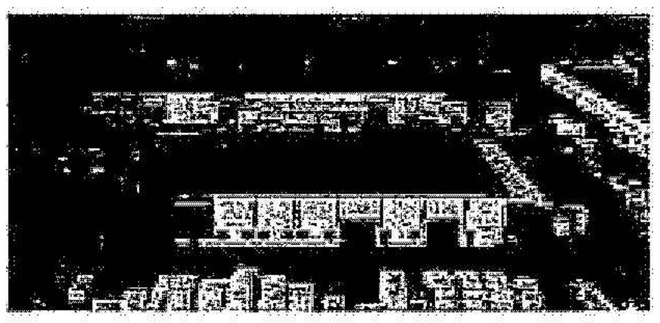
På Stora Bernstorp har vi byggt ett nytt servicecenter för Veho Bil som är återförsäljare av Mercedes-Benz. Byggnaden används för försäljning och service av lastbilar och bussar. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



Sunnanå 12:54, Malmö

YTA: 2 300 m²
OMRÅDE: Stora Bernstorp, Malmö/Burlöv
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2021
INVESTERING: 61 Mkr

Intill Veho Bils anläggning på Sunnanå 12:54 har vi byggt en logistikcentral med tillhörande parkeringsplatser och logistikytor för Region Skånes verksamhet Skånetransport. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



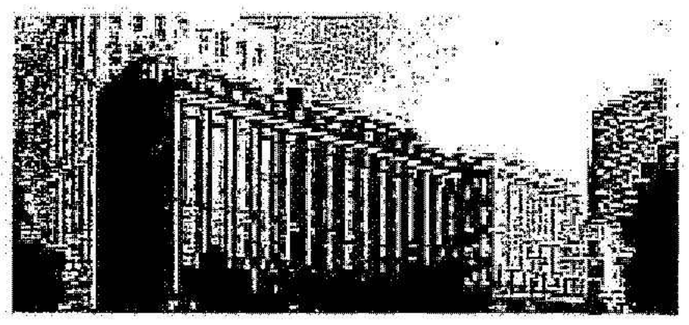
Dubbelknappen 23, Malmö

YTA: 1 200 m²
OMRÅDE: Fosie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2021
INVESTERING: 23 Mkr

Grossist- och handelsföretaget Bevego hyr sedan 2007 butiks- och lagerlokaler om 4 000 m² på fastigheten Dubbelknappen 23 i Fosie. På samma fastighet har vi uppfört en produktionsanläggning om 1 200 m².

20221012053356

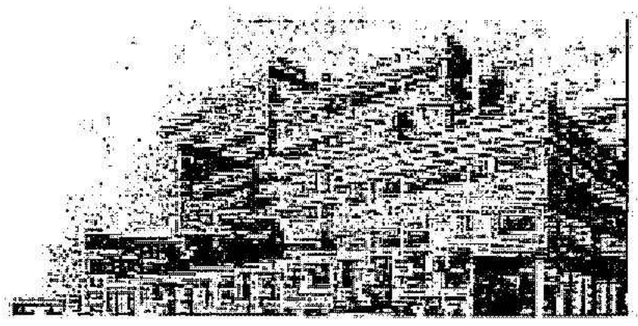
Pågående projekt över 20 Mkr



Pulpeten 5(Kvartetten), Malmö

YTA: 16 000 m²
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2023
INVESTERING: 696 Mkr

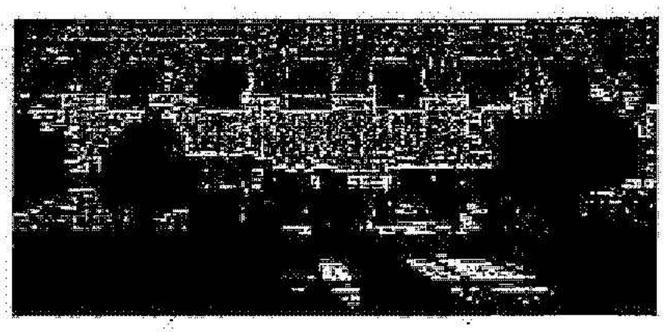
Kvartetten är vårt tredje kontorsprojekt i Hyllie och ligger ett stenkast från Hyllie station. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld, NollCO_2 och hälsocertifieringen WELL. Vi lägger stor vikt vid att minska miljöpåverkan i byggnationsfasen. Här blir Trygg-Hansa, restaurang SPILL och Mindpark hyresgäster.



Bläckhornet 1 (Vista), Malmö

YTA: Ca 16 600 m² + 12 000 m² parkering
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2025
INVESTERING: 884 Mkr

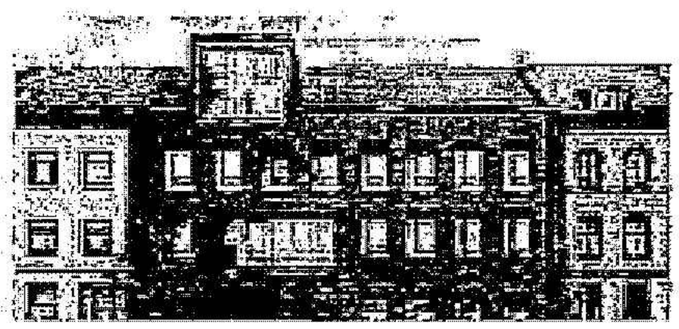
Vista blir det första huset som möter den som kommer över bron från Danmark. Byggnaden får parkering i de nedre våningarna och kontorslokaler med fin utblick mot bron, havet och kontinenten högre upp. Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO_2 planeras.



Hindbygården 7, Malmö

YTA: 1 800 m²
OMRÅDE: Fosie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2022
INVESTERING: 59 Mkr

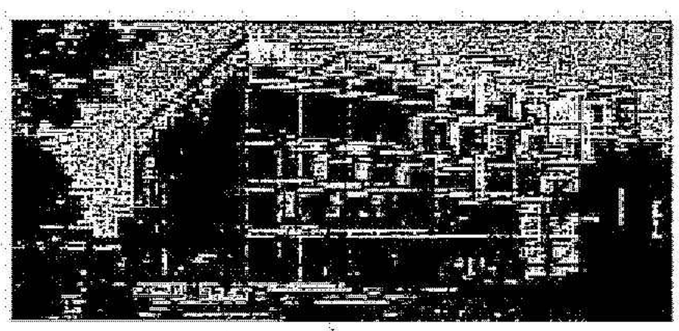
På Hindbygården 7 bygger vi nya lokaler för Beckhoff Automations svenska huvudkontor utmed Inre ringvägen i Malmö. Beckhoff hyr hela fastigheten där företaget bland annat kommer att ha funktioner för sälj, order, support, administration och lager. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



Raffinaderiet 3, Lund

YTA: 5 800 m²
OMRÅDE: Centrum, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2022
INVESTERING: 114 Mkr

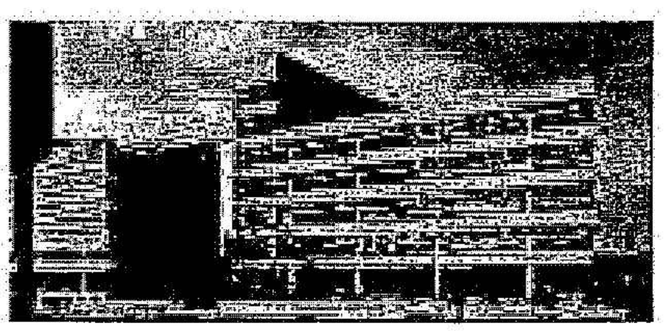
På Raffinaderiet 3, intill Lunds centralstation, planerar vi för om- och nybyggnad av 5 800 m² där vi skapar moderna arbetsplatser med en industriell känsla och omtanke om historien. Projektet omfattar en total ombyggnad av de befintliga byggnaderna om 4 900 m² och en ny huskropp med 900 m².



Kunskapen 1 (Space), Lund

YTA: 6 000 m²
OMRÅDE: Science Village, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2023
INVESTERING: 244 Mkr

Mellan forskningsanläggningarna Max IV och ESS på Brunnshög i nordöstra Lund växer stadsdelen Science Village fram. Precis vid spårvägshållplatsen bygger vi denna ikonbyggnad, där havredryckstillverkaren Oatly blir första hyresgästen. Space byggs i trä och i skandinavisk stil, och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO_2.



Nya Vattentornet 4, Lund

YTA: 4 200 m²
OMRÅDE: Ideon, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2022
INVESTERING: 35 Mkr

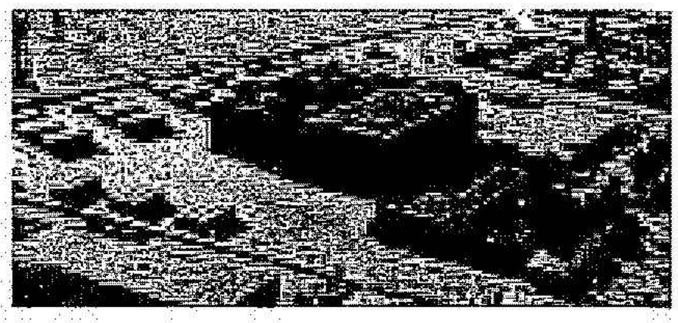
I Nya Vattentornet 4 (Cube) genomförs en hyresgästanpassning till Försäkringskassan på plan 5 och 6.



Posthornet 1 etapp 2, Lund

YTA: 9 900 m²
OMRÅDE: Centrum, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2024
INVESTERING: 448 Mkr

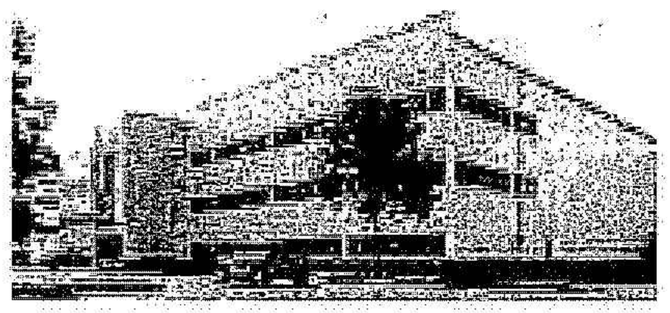
I kvarteret Posthornet planerar vi nu för etapp 2 med ännu ett tillskott av moderna kontorslokaler med plats för mer arbetsglädje nära Lunds centralstation.



Snårskogen 5, Helsingborg

YTA: 2 200 m²
OMRÅDE: Väla norra, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2023
INVESTERING: 60 Mkr

Med närhet till E4:an och E6:an får Doka Sverige, som hyr ut formsystem, en ny anläggning som kommer att inrymma lager och kontor.

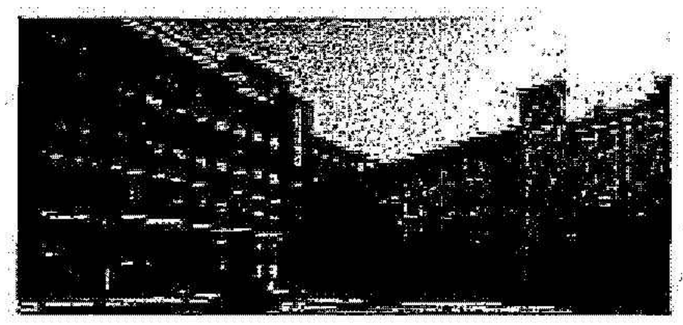


Huggjärnet 13, (Berga Flexhus)

YTA: 8 000 m²
OMRÅDE: Berga, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2023
INVESTERING: 108 Mkr

I de västra delarna av Berga skapar vi två nya moderna kontors och lagerbyggnader med flexibilitet i största fokus. Här kan hyresgäster kombinera kontor på mellan 230–510 m² med lager/lättare industri på mellan 600–1 400 m² med en takhöjd på 10,5 meter.

Fortsättning pågående projekt över 20 Mkr



Hermes 10, Helsingborg

YTA: 2 500 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2022
INVESTERING: 32 Mkr

I Hermes 10, Fabriken1891, bygger vi om och skapar moderna och ändamålsenliga lokaler till Region Skånes barn- och ungdomspsykiatri.



Girostrøget 1, Köpenhamn

YTA: 4 300 m²
OMRÅDE: Høje Taastrup, Danmark
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2021
INVESTERING: 24 Mkr

I utvecklingsområdet Høje Taastrup C uppför Wihlborgs ett nytt parkeringshus med sex våningar och 875 parkeringsplatser för både boende och företag i området, varav Wihlborgs andel är 175 platser.

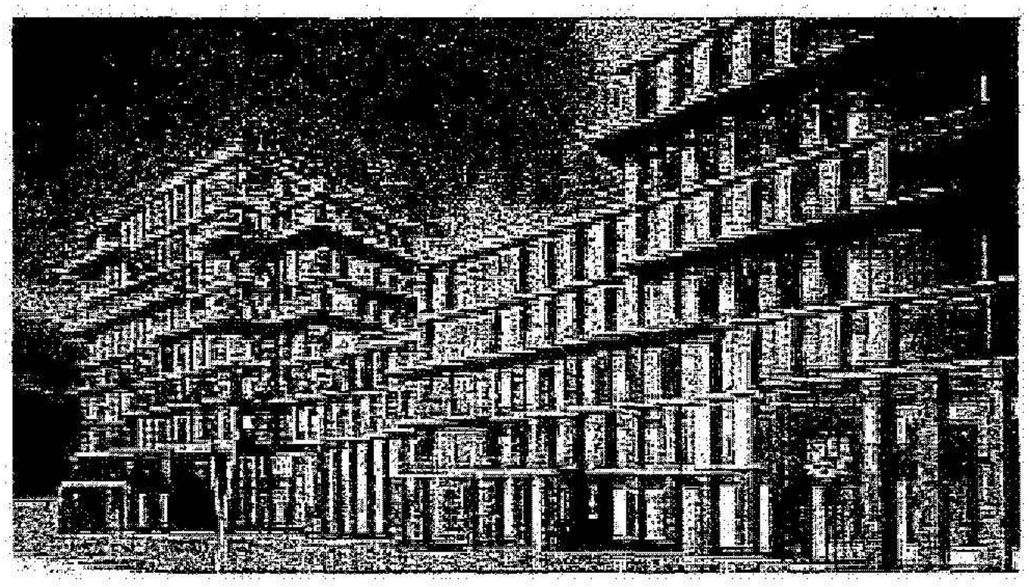


Hørkær 16-28

YTA: 1 500 m²
OMRÅDE: Herlev, Danmark
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2023
INVESTERING: 22 Mkr

I södra Herlev, där det finns ett stort behov av fler förskoleplatser, bygger Wihlborgs en toppmodern förskola som kommer att hyras av Herlev Kommune.

Framtida projekt över 20 Mkr



Syret 8 (Zenit), Lund

YTA: Ca 15 000 m² BTA
OMRÅDE: Ideon, Lund
BYGGSTART: Ej beslutad, möjlig byggstart 2022

Alldeles intill den nya spårvägens hållplats vid Ideontorget planerar vi för nya innovationsmiljöer, arbetsplatser, handel, restauranger och annan service i kontorshuset Zenit. Zenit blir Ideon Science Parks nya ikonbyggnad och ett naturligt centrum för hela Ideon med plats för ett par tusen arbetsplatser. Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO_2 planeras.



Smörkajen, Malmö

YTA: Ca 10 000 m² BTA
OMRÅDE: Nyhamnen, Malmö
BYGGSTART: Ej beslutad.

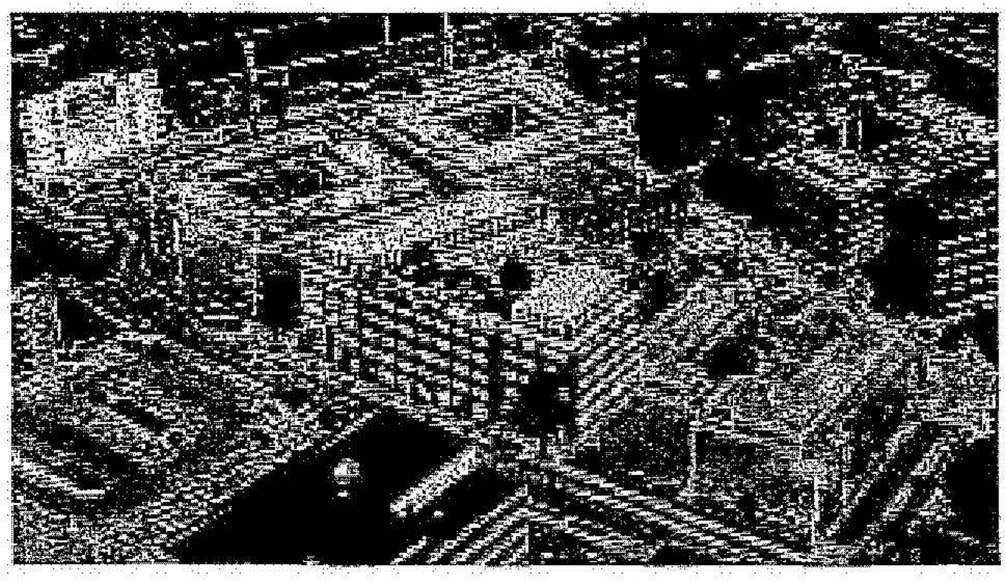
Norr om Malmö central utvecklas Nyhamnen till en grön och blandad stadsdel där befintlig bebyggelse kompletteras med nya bostäder, skolor och arbetsplatser. Wihlborgs är en stor fastighetsägare i området och har flera framtida byggrätter. Det första projektet ligger vid den så kallade Smörkajen.



Vetskapen 1, Lund

YTA: Ca 4 700 m² BTA
OMRÅDE: Science Village, Lund
BYGGSTART: Ej beslutad

"Spektra" kommer att byggas intill Space i Science Village. Ännu en spännande fastighet med fokus på hållbarhet och medarbetarnas välbefinnande, som kommer rymma både kontor och labbverksamhet.



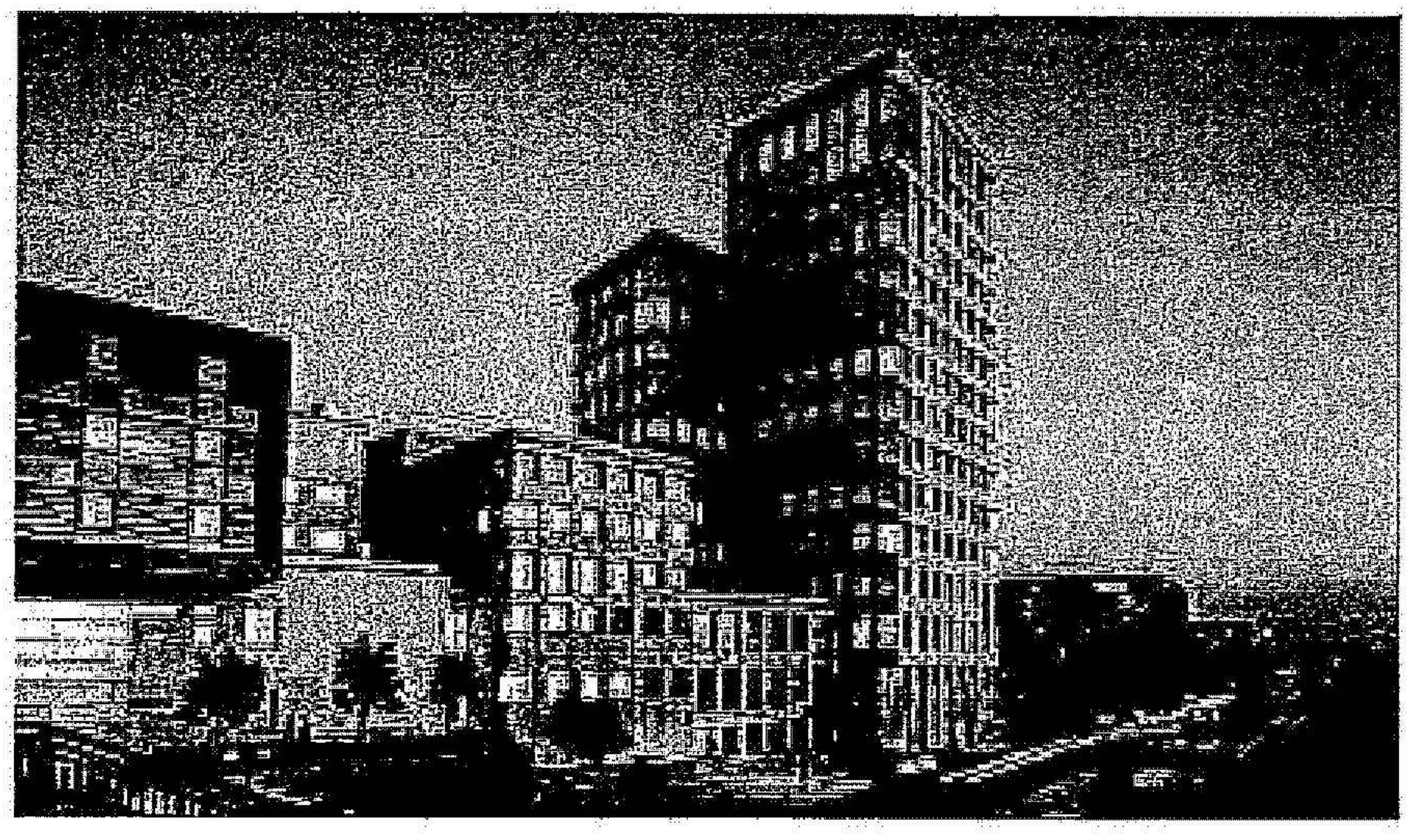
Naboland 3, Malmö

YTA: 7 700 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
BYGGSTART: Ej beslutad, möjlig byggstart 2022

Med ingång från Östra Varvsgatan i Dockan planerar vi för ett nytt kontorshus på sex våningar med en 500 m² stor gemensam terrass på taket. I huset kommer stora och små kontor att rymmas, såväl som gemensamma ytor och kommerslella lokaler i bottenplan.

Fortsättning framtida projekt över 20 Mkr

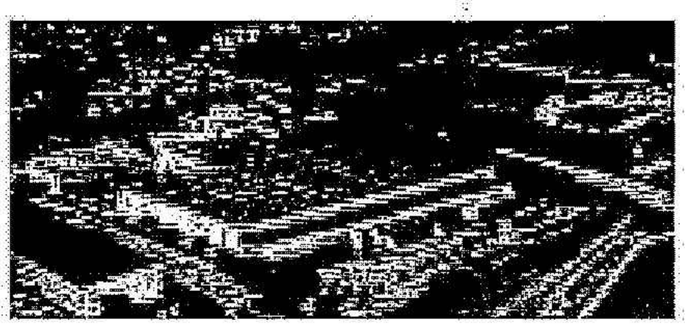
20221012105357



Polisen 7 (View), Helsingborg

YTA: 9 500 m² BTA
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
BYGGSTART: Ej beslutad

Strax söder om Helsingborg C färdigställde vi under 2019 en om- och tillbyggnad för Helsingborgs tingsrätt på Polisen 5. På den intilliggande fastigheten finns möjlighet att skapa nya kontorsytor i en hög byggnad på utmärkt kommunikationsläge i centrala Helsingborg.



Rausgård, 21 Helsingborg

YTA: 25 000 m² BTA
OMRÅDE: Ramlösa, Helsingborg
BYGGSTART: Ej beslutad, möjlig byggstart 2022

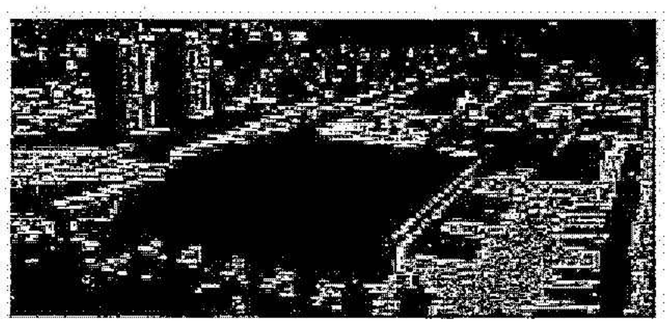
Här har vi möjlighet att bygga om befintliga lokaler och komplettera med tillbyggnad och nybyggnation.



Grustaget 1, Helsingborg

YTA: 20 000 m² BTA
OMRÅDE: Väla Södra, Helsingborg
BYGGSTART: Ej beslutad

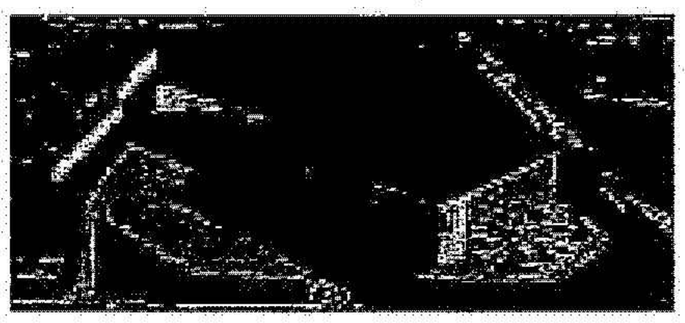
Kontors- och industri fastighet på Väla Södra företagsområde. Här finns anslutning till motorväg och närheten till Väla centrum med butiker, service och restauranger.



Plåtförädlingen 15, Helsingborg

YTA: 8 000 m² BTA
OMRÅDE: Hamncity, Helsingborg
BYGGSTART: Möjlig byggstart 2022

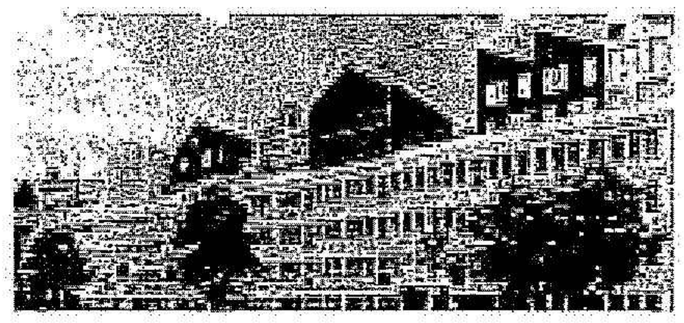
Här har vi möjlighet till nybyggnation av en logistikanläggning med öppen planlösning och totalhöjd på 12 meter. Byggnaden har åtta lasthus, vilket ger bra förutsättningar för ett strategiskt flöde för in- och utlastning.



Bilrutan 5, Landskrona

YTA: 14 000 m² BTA
OMRÅDE: Kamgatan, Landskrona
BYGGSTART: Ej beslutad

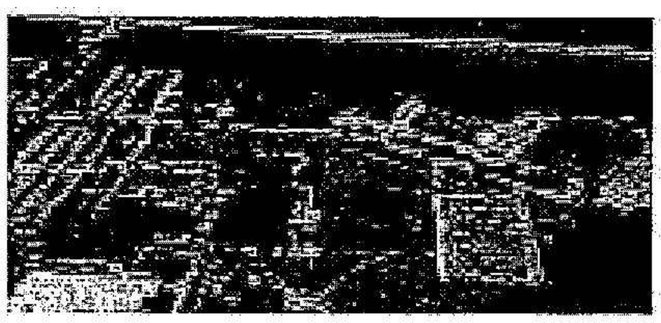
På perfekt logistikläge i Landskrona finns möjligheten att uppföra en modern logistikbyggnad på upp till 14 000 m².



Symbiosehusene, Köpenhamn

YTA: Ca 24 000 m² BTA
OMRÅDE: Hørkær, Herlev
BYGGSTART: Ej beslutad

Symbiosehusene är ett förslag på hur man kan skapa ny bostadsbebyggelse i anslutning till existerande företagsfastigheter med fokus på hållbarhet och gemenskap. Företag och boende lever i symbios och delar på gemensamma resurser.



Ejby industriväg, Köpenhamn

YTA: Ej beslutad
OMRÅDE: Glostrup, Köpenhamn
BYGGSTART: Ej beslutad

Efter att Danske Bank lämnat jobbar vi nu med fastigheten som ett lovande stadsutvecklingsprojekt. Kommunikationsläget kommer förbättras ytterligare när Letbanen öppnar en ny station intill.

Ekonomisk redovisning

20221012053358

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget för 2021.

Året som gått

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 299 (294) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 50 033 Mkr (46 072). Det totala hyresvärdet exklusive projekt och mark per 1 januari 2022 uppgick till 3 383 Mkr (3 240) och de motsvarande kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis var 3 115 Mkr (2 933). Detta ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 92 procent (91).

Organisation

Wihlborgs operativa organisation består av fastighetsförvaltning samt projekt och utveckling. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i fyra geografiska regioner: Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn, som i sin tur är indelade i elva geografiskt fördelade delområden för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. All förvaltning sker med egen personal och varje region har ett kontor som personalen utgår ifrån. Huvudkontoret finns i Malmö. Tätt kopplat till förvaltningen finns projekt- och utvecklingsavdelningen med projektledare som ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljningar. På huvudkontoret finns centrala funktioner som ekonomi/finans, IT, kommunikation/marknad och hållbara affärer. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen samt projektavdelningen med funktionell expertis. Wihlborgs kultur bygger på de fyra värdeorden kunskap, ärlighet, gemenskap och handlingskraft. Wihlborgs samarbetar med Great Place to Work när det gäller medarbetarengagemang och har varje år sedan samarbetet inleddes 2016 blivit certifierad som en utmärkt arbetsplats. Undersökningen 2021 visade att 92 procent av medarbetarna skulle rekommendera Wihlborgs som arbetsplats. Antalet heltidstjänster uppgick vid årsskiftet till 250, jämfört med 236 förra årsskiftet. Andelen kvinnor, 42 procent är lika stor som förra årskiftet och medelåldern är 44 år (43). Se sid 42–43 för beskrivning av arbetsplatskulturen på Wihlborgs.

Resultat

Under 2021 uppgick koncernens hyresintäkter till 3 060 Mkr (3 074). Minskningen beror till största delen på försäljning av 21 fastigheter i december 2020, som påverkat intäkterna negativt med 98 Mkr, samt en negativ valutaeffekt om 19 Mkr.
I slutet av tredje kvartalet avflyttade Danske Bank från fastigheten Ejby Industrivej 41 i Köpenhamn i förtid och betalade i samband med det en engångsersättning om 69 Mkr. Därutöver har årets fem förvärvade fastigheter bidragit med 15 Mkr jämfört med föregående år och försäljningen i personalrestaurangerna i Danmark har ökat med 5 Mkr tack vare minskade restriktioner under 2021. Effekterna av den pågående Covid-pandemin har fått fortsatt allvarliga konsekvenser för både människor och företag. Wihlborgs exponering mot de segment som drabbats mest, såsom hotell, restauranger och butiker, är relativt liten och lämnade covid-rabatter under 2021 uppgick till 2 Mkr netto (19), efter erhållet statligt stöd om 3 Mkr (4). Resterande intäktsökning om 2,1 procent förklaras av avslutade projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt. Trots pandemin var nettouthyrningen positiv även under 2021 och uppgick till 115 Mkr (31). De totala fastighetskostnaderna uppgick till 865 Mkr jämfört med 852 Mkr föregående år. Ökningen är främst hänförligt till det danska beståndet där en stor del beror på återöppningen av personalrestaurangerna samt förvärvet av fyra nya fastigheter. Därutöver ledde en kall inledning och avslutning av året till ökade kostnader för snöröjning om 10 Mkr jämfört med föregående år. Hyresförlusterna uppgick till 0 kr (5). Driftsöverskottet uppgick till 2 195 Mkr (2 222). Överskottsgraden uppgick oförändrat till 72 procent.

Ränteintäkterna uppgick till 13 Mkr (14). Räntekostnaderna, inklusive realiserade effekter av räntederivat samt tomträttsavgälder, uppgick till 316 Mkr (332). Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick till 59 Mkr (39). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för räntederivat samt kreditavtal, uppgick vid årsskiftet till 1,32 procent (1,38). Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 6 Mkr (3).

Värdet i fastighetsbeståndet ökade under året till 2 153 Mkr

(826), varav 379 Mkr hänför sig till projektutveckling. Värdeökningarna har till lika delar påverkats av sänkta direktavkastningskrav och ökning i förväntat driftsnetto och projektutveckling. Värdeförändringen på derivat uppgick till 202 Mkr (-73), varav 214 Mkr (-102) är hänförliga till räntederivat och -12 Mkr (29) till andra finansiella poster. Värderingen av räntederivaten utgår ifrån prognostiserade räntor till förfall och bygger på uppgifter från extern part (bank) relaterat till räntekurvor m.m.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 1 690 Mkr jämfört med 1 831 Mkr föregående år, vilket främst beror på minskat driftsöverskott samt negativ förändring av rörelsekapital. Investeringarna i befintliga fastigheter ligger i nivå med 2020 medan förvärven ligger något under. Förra året påverkades kassaflödet från investeringsverksamheten positivt av försäljning av totalt 22 fastigheter och uppgick totalt till -86 Mkr jämfört med -1 680 Mkr för 2021. Låneskulden har ökat och påverkat kassaflödet med 914 Mkr, netto (-1 120). Aktieägarna har erhållit 807 Mkr (692) i utdelning under 2021. Totalt kassaflöde för koncernen uppgick under året till 110 Mkr (-75).

Den finansiella ställningen vid årets slut var stark. Koncernens eget kapital ökade med 2 552 Mkr till 21 948 Mkr, vilket gav en soliditet vid årets slut om 42,9 procent (41,3). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 23 278 Mkr (22 208) vilket innebär en belåningsgrad om 46,5 procent (48,2). Samtliga av koncernens finansiella mål (avkastning på eget kapital, soliditet, räntetäckningsgrad samt belåningsgrad) var uppfyllda vid utgången av 2021.

Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Under året förvärvades totalt fem fastigheter (3) för 429 Mkr (327) varav tre fastigheter i Köpenhamn, en i Helsingborg och en projektfastighet i Malmö. I Lund har en del av mark avyttrats för 3 Mkr (1 540). För ytterligare information om årets förändringar i fastighetsbeståndet, se avsnitt Förvärv och försäljningar sid 49.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Investeringarna i fastighetsbeståndet är en viktig del av verksamheten och 2021 har investeringarna fortsatt enligt plan trots den pågående pandemin. Under året har 1 219 Mkr (1 231) investerats i befintliga fastigheter. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick vid årsskiftet till 2 804 Mkr (2 227), varav 505 Mkr (916) var investerade vid årsskiftet. Under året har en ny kontorsyggnad, Prisma (Ursula 1), färdigställts i Oceanhamnen i Helsingborg, där även den omfatttande ombyggnationen av Helsingborg C (Terminalen 1) har avslutats i slutet av året. På Sunnanå 12:54 i Malmö har dels ett logistikcenter och dels ett servicecenter för lastbilar/bussar färdigställts under året liksom en produktionsanläggning på Dubbelknappen 23. Därutöver har större hyresgästanpassningar genomförts på Kranen 2 samt Sparven 15 i Malmö. Vid årsskiftet fanns åtta pågående projekt över 50 Mkr varav sju avser ny- och tillbyggnationer och en avser en omfattande ombyggnation av Raffinaderiet 3 i Lund. Se sid 69–75 för ytterligare beskrivning av projekten ovan samt framtida projekt.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och finans. Omsättningen uppgående till 223 Mkr (215) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Årets resultat uppgick till 977 Mkr (1 327), räntekostnaderna har ökat något men den största förändringen beror på minskade erhållna koncernbidrag om 334 Mkr. Moderbolaget har under året investerat 38 Mkr (83) i dotterbolagsaktier inklusive aktieägartillskott.

Aktien

Wihlborgsaktien är noterad på Nasdaq Stockholm och återfinns sedan 1 januari 2016 på Large Cap-listan i sektorn Real Estate. Aktiekapitalet uppgår till 192 Mkr och är fördelat på 153 713 456 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,25 kr. Samtliga aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Styrelsen har under året varken utnyttjat sitt bemyndigande att besluta om att förvärva och överlåta maximalt 10 procent av antalet registrerade aktier, eller bemyndigandet att besluta om en nyemission på högst 10 procent av de registrerade aktierna.

Under året omsattes 60,9 miljoner (94,2) Wihlborgsaktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av totalt 11,6 Mdkr (15,0) motsvarande 241 000 aktier (374 000) per dag. Det innebär en omsättningshastighet om 40 procent (61) av antalet utestående aktier. Se sid 21 för en sammanställning av de största ägarna per den 31 december 2021.

Börsvärdet per den 31 december 2021 uppgick till 31,6 Mdkr, jämfört med 28,5 Mdkr föregående år. Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie uppgick till 172,65 kr (152,44) per årsskiftet. Börskursen uppgick vid samma tidpunkt till 205,40 kr (185,40).

Styrelsen föreslår årsstämman att ge styrelsen ett fortsatt bemyndigande att återköpa maximalt 10 procent av antalet registrerade aktier, vilket skulle kunna innebära förvärv av maximalt 15 371 345 aktier, samt besluta om nyemission motsvarande maximalt 10 procent av de registrerade aktierna.

Ägarförhållande

Den största ägaren i Wihlborgs den 31 december 2021 är Erik Paulsson med familj, privat och via bolag, som äger 11,0 procent (10,5) av såväl kapital som röster. Andelen aktieägare registrerade i utlandet uppgår till 36 procent (37). De tio största ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 38 procent (36) av de registrerade aktierna. Antalet aktieägare vid årsskiftet, 28 000, är oförändrat jämfört med föregående årsskifte.

Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgick till 563 040 aktier (561 140) per den 31 december 2021.

20221012105359

Hållbarhetsrapportering

Wihlborgs redovisar sedan flera år sitt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards (nivå Core). Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2021 är integrerad i årsredovisningen och hållbarhetsinformation presenteras på sid 31–43 samt 132–151. På sid 133 anges var hållbarhetsupplysningar i enlighet med Årsredovisningslagen återfinns.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 116–123.

Styrelse

Wihlborgs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. På årsstämman 2021 avgick Sara Karlsson samt Per-Ingemar Persson. Amela Hodzic och Lennart Mauritzson valdes in som nya ledamöter medan övriga fem ledamöter, inklusive styrelseordförande Anders Jarl omvaldes. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 6 framgår ersättningen till styrelsen för 2021.

Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar i koncernledningen, se sid 122 för presentation av dessa. Hela styrelsen förutom verkställande direktören bereder frågan om principerna för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen och beslutar om verkställande direktörens ersättning och anställningsvillkor.

Årsstämman 2021 beslutade om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för koncernledningen: ersättningar och andra anställningsvillkor skall vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast ersättning för samtliga i koncernledningen. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen skall vara maximerad till hälften av den fasta lönen och utges i kontanter. I förekommande fall skall ersättning utöver den fasta lönen vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas intresse. Bolaget har för närvarande inte några ersättningsåtaganden gentemot koncernledningen utöver den fasta lönen. I Wihlborgs finns en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda. Avsättningen till stiftelsen är hänförlig till avkastningen på eget kapital och är maximerad till ett årsbelopp per år och anställd. Se not 6 för belopp avseende ersättningar 2021.

Pensionsåldern skall vara 65 år för samtliga i koncernledningen. Kostnaden för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen per år under anställningstiden. För övriga i koncernledningen gäller ITP-planen eller motsvarande. För verkställande direktören gäller en uppsägningstid om sex månader. Avgångsvederlag för verkställande direktören uppgår till 18 månadslöner och för övriga i koncernledningen till maximalt 12 månadslöner. Avgångsvederlaget skall avräknas mot andra inkomster. Principerna för ersättning och anställningsvillkor är oförändrade i jämförelse med vad som gällde under 2020.

Styrelsen gör årligen en uppföljning av att vid årsstämman beslutade riktlinjer för ersättning till koncernledningen efterlevs.

Styrelsens förslag till årsstämman gällande riktlinjer för 2022 är desamma som för 2021.

Utsikter inför 2022

Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt genom projektutveckling och fastighetsförvaltning. Projektportföljen är fortsatt stor med flera nyproduktioner och större ombyggnationer. Balansräkningen är stark och målsättningen är att förvärva fler fastigheter inom befintliga delområden. Liksom tidigare år kommer nettouthyrningen att vara i fokus även under 2022.

Förslag till vinstdisposition m m

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	5 576 576 785
Årets resultat	976 510 181
Summa, kr	**6 553 086 966**

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 6,00 kr per aktie	922 280 736
I ny räkning balanseras	5 630 806 230
Summa, kr	**6 553 086 966**

Wihlborgs har registrerat 153 713 456 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 922 280 736 kr att justeras.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Den föreslagna vinstutdelningen är baserad på 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet i koncernen respektive 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar reducerat med en schablonskatt om 20,6 procent, vilket anknyter till Wihlborgs utdelningspolicy.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna aktieutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen; verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Verksamhetens art, omfattning och risker
Styrelsens bedömning är att bolagets och koncernens eget kapital även efter den föreslagna utdelningen är tillräckligt stort för att kunna ta vara på framtida affärsmöjligheter och kunna fullgöra sina förpliktelser. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, investeringsplaner och konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt
Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,2 procent av koncernens och 13,7 procent av moderbolagets egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 30 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering har påverkat det egna kapitalet med 202 Mkr (-73).

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Styrelsen har övervägt alla kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Skatter

I den verksamhet Wihlborgs bedriver finns ett flertal områden som beskattas. Förutom inkomstskatt som belastar de i koncernen ingående bolagen finns bland annat fastighets-, mervärdes-, stämpel- och energiskatter. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Wihlborgs skattesituation förändras såväl positivt som negativt.

Inkomstskatt

Den nominella bolagsskatten uppgick 2021 till 20,6 procent (21,4) i Sverige och 22 procent (22) i Danmark.

Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2021 till 57 Mkr (46). I det skattepliktiga underlaget ingår inte värdeförändringar på fastigheter och orealiserade värdeförändringar derivat. Resultat vid bolagsförsäljning ingår inte heller då detta normalt inte är skattepliktigt/avdragsgillt. Vidare finns möjlighet att skjuta upp beskattningen genom skattemässiga avskrivningar och direktavdrag. Utöver detta finns underskottsavdrag att nyttja.

Den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler för företagssektorn i kraft, vilka bland annat innehåller ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv. Reglerna innebär att möjligheten till ränteavdrag maximeras till 30 procent av skattemässigt EBITDA. De nya reglerna innebär ett ökat beskattningsunderlag men innebär inte en ökad betald skatt de närmsta åren.

I not 11 på sid 105 framgår hur det skattepliktiga resultatet framräknats.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatten beräknas på nettot av temporära skillnader mellan tillgångars och skulders redovisade och skattemässiga värden samt underskottsavdrag. I resultaträkningen redovisas skatten på årets förändring av den uppskjutna skatteskulden. Vid försäljning av fastighet via bolag blir den redovisade uppskjutna skatten på sålda fastigheter en intäkt.

För att stimulera ekonomin med anledning av den pågående pandemin beslutade riksdagen under hösten 2021 om införandet av en tillfällig skattereduktion om 3,9% för investeringar i inventarier som anskaffas under år 2021. Skattereduktionen ska räknas av mot statlig inkomstskatt och statlig fastighetsskatt 2022. Om skattereduktionen inte kan nyttjas fullt ut får den återstående delen användas 2023. Baserat på investeringar i fastighetsinventarier under 2021 har Wihlborgs redovisat en uppskjuten skattefordran om 20 Mkr för 2021, varav merparten beräknas reducera fastighetsskatt inkomstår 2022.

Skattemässiga avskrivningar

Investeringar i fastigheter fördelas i Sverige på byggnad, markanläggning, fastighetsinventarier och mark. Wihlborgs tillämpar följande skattemässiga avskrivningssatser för de olika delarna:

Byggnad	2–5 % (Kontor 2 %, Logistik/Prod 4 %)
Markanläggning	5 %
Fastighetsinventarier	25 %
Mark	0 %

20221012053609

Avskrivningarna på byggnad och markanläggning beräknas på ackumulerat anskaffningsvärde och avskrivningarna på fastighetsinventarier på skattemässigt restvärde vid årets ingång justerat för årets investeringar och avyttringar. Vid nybyggnation utgör fastighetsinventarierna ofta en betydande del av investeringen. Från och med 2019 finns även möjlighet att göra primäravdrag som innebär att 12 procent av nyproducerade hyreshus anskaffningsvärden hänförlig till byggnad får dras av inom en sexårsperiod från färdigställandet. För investeringar gjorda under åren 2017 och 2018 får primäravdrag göras för den delen av sexårsperioden från färdigställandet som återstod den 1 januari 2019.

I Danmark sker fördelningen på följande avskrivningsklasser:

Byggnad	0–4 % (Kontor 0 %, Logistik/Prod 4 %)
Installationer	4 %
Fastighetsinventarier	25 %
Mark	0 %

Möjlighet finns i Danmark att göra en extra initial avskrivning för byggnader och installationer under investeringsåret.

Skattemässiga direktavdrag för mindre ombyggnationer

För hyresgästanpassningar, komponentbyten och mindre ombyggnationer medges omedelbart avdrag skattemässigt även om åtgärderna är värdehöjande och aktivering skett i redovisningen.

Försäljning av fastigheter via bolag

Vid försäljning av fastigheter via bolag är vinsten skattefri och eventuell förlust ej avdragsgill. Detta gäller aktier som är näringsbetingade.

Underskottsavdrag

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 2 042 Mkr (2 428).

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet gäller för specialbyggnader, till exempel kommunikationsbyggnad samt utbildnings- och vårdbyggnader. För övriga fastigheter beror skattesatsen på typ av byggnad och mark. För kontorsfastigheter är skatten 1 procent av taxeringsvärdet och för industri och lager 0,5 procent. I Danmark varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. Erlagd fastighetsskatt uppgick för koncernen 2021 till 192 Mkr (204).

Mervärdesskatt

Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Om uthyrning av lokal sker till hyresgäst som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet, kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående moms på såväl driftskostnader som investering. För uthyrning till stat och kommun finns inget krav på momspliktig verksamhet. Inget avdrag kan ske av ingående mervärdesskatt avseende driftskostnader eller investeringar i lokaler som inte registrerats för frivillig skattskyldighet för moms. Ej avdragsgill ingående moms på driftskostnaderna uppgår för år 2021 till 9 Mkr (7), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2021 till 58 Mkr (7) och redovisas som investering i fastighet.

Stämpelskatter

Vid omsättning av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfartsavgift) på 4,25 procent beräknat på det högsta av köpeskilling och taxeringsvärde. I Danmark är skatten 0,6 procent och beräknas på liknande sätt. Vid koncerninterna fastighetstransaktioner finns möjlighet att erhålla uppskov med stämpelskatten till dess fastigheten lämnar koncernen. Om fastigheter köps eller säljs via bolag (så kallad paketering) utgår ingen stämpelskatt. Under år 2021 erlades 6 Mkr (18) i stämpelskatt på de transaktioner Wihlborgs medverkade i. Utöver detta utgår även stämpelskatt med 2 procent (1,5 procent i Danmark) vid uttag av pantbrev i fastigheter. För 2021 uppgick denna skatt till 11 Mkr (10).

Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2021 energi för 188 Mkr (186) att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 26 Mkr (26) energiskatter. Wihlborgs arbetar aktivt för att minska energiförbrukningen, vilket på sikt och med oförändrad skattesats och fastighetsbestånd innebär en lägre kostnad för energiskatter.

Sammanfattning

Wihlborgs verksamhet genererade 2021 sammanlagt 359 Mkr (318) i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras i tabellen nedan.

Specifikation betalda skatter (Mkr)	2021	2020
Inkomstskatt	57	46
Fastighetsskatt	192	204
Mervärdesskatt	67	14
Stämpelskatt	17	28
Energiskatt	26	26
Summa betalda skatter	**359**	**318**

Wihlborgs har, utöver betalda skatter, skulder avseende skatter vars betalning skjutits upp. Uppskjuten inkomstskatt uppgår till 4 622 Mkr (3 853) och stämpelskatt till 23 Mkr (31).

Värderingsprinciper fastigheter

Marknadsvärdering

Wihlborgs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och redovisar fastigheterna till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet. Fastigheternas redovisade värde uppgick per den 31 december 2021 till 50 033 Mkr (46 072). Värderingen av fastigheterna per 31 december 2021 har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 2 153 Mkr (826), varav ungefär hälften beror på sänkta avkastningskrav, en tredjedel på förbättrad förvaltning (omförhandling, indexering, nyuthyrning m.m.) och resterande del på 379 Mkr (311) från projektutveckling. För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

Förändring av fastigheternas redovisade värde 2021

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2021	46 072
Förvärv	429
Investeringar	1 219
Avyttringar	-3
Värdeförändring	2 153
Valutaomräkningar	163
Redovisat värde 31 december 2021	**50 033**

Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2021-12-31 låtit göra en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, där de individuella marknadsvärdena bedömts. Det svenska beståndet har värderats av, utav Samhällsbyggarna auktoriserade värderare, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB. Det danska beståndet är värderat av Newsec Advisory A/S. Värderingen är utförd i enlighet med International Valuation Standards. Den gängse använda definitionen av marknadsvärde i Sverige är: "Sannolikt pris vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden".

Denna definition förutsätts vara innefattad i och leda till samma värderingsresultat som tillämpning av IVSC:s (International Valuation Standards Committee) definition:

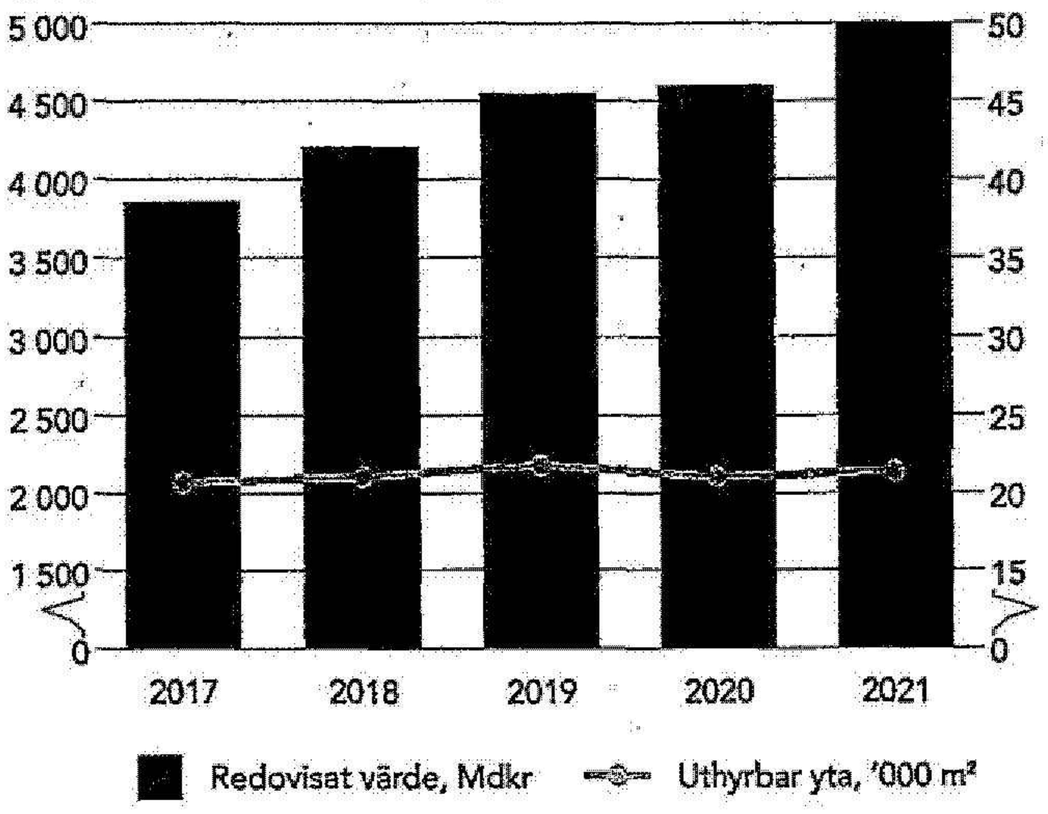
"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Som underlag för värderingarna har bl a använts kvalitetssäkrad kontrakts- och fastighetsrelaterad information från Wihlborgs, uppgifter som hämtats ur offentliga källor och relevant marknadsinformation. Samtliga bebyggda fastigheter har besiktigats under 2019–2021.

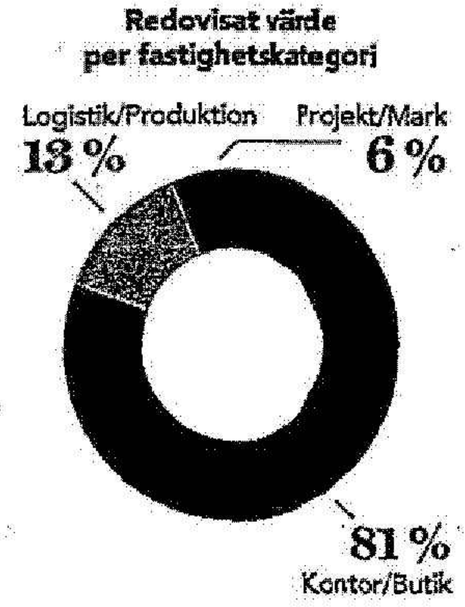
Värderingsmetoder

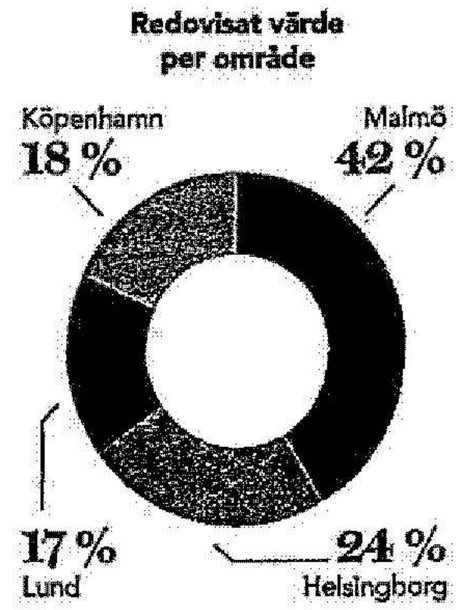
Vid värderingen tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod (marknadssimulering) och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden (kassaflödesmetod). Bland de marknadsparametrar som härleds ur analyser av sålda jämförbara objekt återfinns bland annat direktavkastningskraven, vilka inkluderar relevant riskpremie. Marknadsvärdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur – i normalfallet 5-åriga – kassaflödesanalyser. I de fall där det bedöms motiverat med hänsyn till långsiktiga hyreskontrakt används längre kalkylperioder. Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Obebyggd mark och övriga förädlingsobjekt värderas enligt ortsprismetoden.

Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrbar yta 2017–2021



Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2021





20221012053613

Fastighetsvärdena påverkas av de antagna marknadsparametrarna som används. Genom att variera ett antal parametrar erhålls ett mått på känsligheten i värderingen. Till exempel ger en sänkning av direktavkastningskravet på 0,25 procent en höjning av avkastningsvärdet om 4,4 procent på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om 3,8 procent. Se tabell nedan för känslighetsanalys.

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastningsvärde ändring, %
Marknadshyresnivå	10	10,2
Marknadshyresnivå	-10	-10,3
Drift- och underhållskostnader	20	-5,6
Drift- och underhållskostnader	-20	5,7
Direktavkastning, restvärde	0,25	-3,8
Direktavkastning, restvärde	-0,25	4,4

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar marknadsförhållanden kända vid värdetidpunkten.

- Efter hyreskontraktens utgång har hyresnivån marknadsanpassats samtidigt som hänsyn har tagits till en objektsspecifik, långsiktig vakansrisk. Den långsiktiga hyresutvecklingen för kontors- och verksamhetslokaler i befintligt skick beräknas till högst inflationen.
- Drift- och underhållskostnader bedöms öka med 0,5 procentenheter mer än inflationen under kalkylperioden. I värdebedömningen används, med hänsyn till objektets speciella egenskaper, normaliserade drift- och underhållskostnader. Uppskattningen av dessa baseras på analyser av historiska utfall och budgeterade kostnader på såväl objektsnivå som på aggregerad nivå för berörda marknadssegment och objektstyper.
- Under kalkylperioden bedöms KPI till 2,1 procent 2022, och därefter Riksbankens långsiktiga mål om två procent.
- Övriga väsentliga värderingsantaganden framgår av tabellen nedan. För pågående nybyggnadsprojekt gäller samma antaganden som i tabellen nedan, beroende på i vilket område projektet finns.

Väsentliga värderingsantaganden*

Område	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastningskrav för beräkning av restvärde, %	Långsiktig ekonomisk vakansgrad, %	Marknadshyra (kallhyra), kr/m²	Drift-och underhållskostnader, kr/m²
KONTOR/BUTIK					
Malmö Centrum	3,8 – 6,2	3,9 – 4,6	4 – 9	1 100 – 4 600	261 – 476
Malmö Dockan/Hyllie	3,8 – 6,5	3,8 – 5,0	5 – 12	1 100 – 2 900	241 – 798
Malmö Yttre	3,8 – 7,2	4,8 – 5,5	7 – 12	800 – 1 600	226 – 596
Helsingborg Centrum	3,8 – 6,9	3,8 – 5,3	5 – 8	1 000 – 4 300	237 – 713
Helsingborg Yttre	5,6 – 7,7	5,3 – 6,0	6 – 12	700 – 2 350	116 – 425
Lund Ideon	3,9 – 6,6	4,5 – 5,0	5 – 8	1 400 – 3 250	310 – 773
Lund Centrum/Gastelyckan	5,0 – 7,1	4,3 – 5,5	5 – 8	800 – 2 900	326 – 501
Köpenhamn	7,3 – 10,0	5,3 – 8,0	8 – 12	400 – 2 700	83 – 962
LOGISTIK/PRODUKTION					
Malmö Yttre	5,8 – 8,0	4,8 – 6,5	4 – 11	650 – 1 500	88 – 394
Helsingborg Yttre	3,8 – 7,8	5,3 – 6,3	5 – 12	350 – 1 900	126 – 378
Lund Centrum/Gastelyckan	4,4 – 7,1	5,5	7 – 8	500 – 1 000	160 – 229
Köpenhamn	7,3 – 9,8	5,3 – 7,8	8 – 12	400 – 1 300	117 – 308

* Redovisade siffror avser per fastighet, förutom marknadshyror som avser på lokalnivå för intervallet. Redovisad marknadshyra avser för kontor/butik lokaltypen kontor och butik och för logistik/produktion avses lokaltyperna lager, industri, produktion, verkstad. Samtliga för lokaler >200 m².

Risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs framtida utveckling och förmåga att uppnå verksamhetens mål påverkas av 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.

Risker och osäkerhetsfaktorer hanteras löpande i den dagliga verksamheten i enlighet med väl etablerade rutiner och vägledningar. Risker på företagsövergripande nivå hanteras också i en strukturerad process där ledningsgrupp och styrelse regelbundet inventerar och bedömer prioriterade risker som kan påverka Wihlborgs framtida utveckling.

Process för hantering av risker

Wihlborgs årliga process för riskhantering genomförs i tre huvudsakliga steg.

1. **Inventering och bedömning.** Initialt genomförs en inventering och preliminär bedömning av befintliga och nya risker av en arbetsgrupp bestående av delar av ledningsgruppen och sakkunniga seniora medarbetare inom olika områden. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet och påverkan på Wihlborgs i ett kort-medellångt perspektiv på 3–5 år.

2. **Prioritering och hantering.** Resultatet av den initiala analysen diskuteras med företagsledningen som prioriterar de mest väsentliga riskerna och tilldelar ansvar för respektive risk till relevanta medarbetare, oftast en medlem i ledningsgruppen. Övergripande strategier och handlingsplaner för hantering av riskerna fastställs.

3. **Uppföljning och utvärdering.** De prioriterade riskerna och riskhanteringsstrategierna delges och förankras med styrelsen. Under året följs riskarbetet löpande upp av ledningsgruppen och avrapporteras årligen till styrelsen.

I tabellerna nedan sammanställs resultatet av årets riskanalys. Riskerna beskrivs och graderas med hänsyn till bedömd påverkan på verksamheten och sannolikheten för att risken inträffar (skala 1–5, där 5 innebär en betydande påverkan/hög sannolikhet). Utifrån denna analys görs en prioritering av risker som bör bevakas och där åtgärder kan behövas (anges på skala Låg – Mellan – Hög i tabellen, där högprioriterade risker är mest i fokus och följs upp oftare av ledningen under året).

Wihlborgs har valt att gruppera riskerna i följande övergripande kategorier.

- Finansiella risker – risker avseende företagets finansiering och finansiella stabilitet.
- Operativa risker – risker i projektering och den löpande förvaltningen av våra fastigheter.
- Regulatoriska risker – risker relaterade till bristande efterlevnad av lagar och regler.
- Strategiska risker – risker kopplade till omvärldsfaktorer och marknadsutvecklingen.

Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Finansiella risker			
Ränterisk	3	2	Låg
Finansieringsrisk	5	2	Hög
Kreditrisk	2	2	Låg
Operativa risker			
Hyresintäkter	4	3	Hög
Fastighetskostnader	4	2	Mellan
Projektutveckling	3	4	Hög
Transaktioner	2	2	Låg
Miljörisker	2	2	Låg
Arbetsmiljö & hälsa	3	2	Mellan
IT-säkerhet	3	3	Hög
Fastighetsincidenter	2	3	Mellan
Regulatoriska risker			
Etik & korruption	3	2	Mellan
Regelefterlevnad	4	2	Mellan
Strategiska risker			
Fastighetsvärden	4	2	Mellan
Klimatförändringar	2	4	Hög
Organisatorisk förmåga	4	2	Mellan
Fastighetsportföljen	4	2	Mellan
Kunderbjudande	4	3	Hög

20221012105362

Risk	Hantering	Utfall

FINANSIELLA RISKER

Ränterisk

Räntekostnaderna, inklusive kostnad för räntederivat, kreditavtal m.m., är Wihlborgs enskilt största kostnadspost. Förändringar i räntenivåer samt räntemarginal till bankerna får stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Hur mycket och hur snabbt en räntеförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen.

Som grund för Wihlborgs hantering av räntekostnader finns en av styrelsen antagen finanspolicy. Wihlborgs använder sig av en kombination av rörliga räntor och räntederivatinstrument för att begränsa ränterisken.

Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering.

Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal och effekten av räntederivaten, uppgick vid årsskiftet till 1,32 procent (1,38). Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av räntederivat, uppgick till 2,9 år (3,6) vid årsskiftet. Värdeförändringen på Wihlborgs derivat har påverkat resultatet med 202 Mkr (-73).

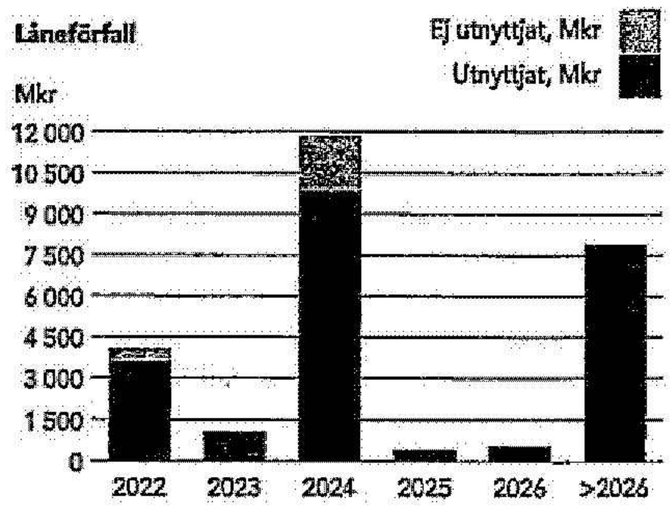
Finansieringsrisk

Wihlborgs är beroende av externa lån för att kunna fullfölja sina åtaganden och genomföra affärer. Oron på kreditmarknaderna under de senaste åren visar hur förutsättningarna för, och tillgången till, krediter snabbt kan förändras. Om Wihlborgs inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren är väldigt oförmånliga, begränsas möjligheterna att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer.

Finanspolicyn definierar målsättning samt anger riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten. Bland annat anges att fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut ska vara sådan att det finns minst tre huvudsakliga kreditgivare vars andel av den totala lånestocken ej bör överstiga 50 procent vardera. Wihlborgs ska även eftersträva en jämn förfallostruktur på låneskulden.

Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering.

Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 46,5 procent (48,2). Banklån, inklusive realkreditlån, står för 83 procent (81) av den totala lånestocken. Totalt finns nio långivare varav den största står för 17 procent av andelen lån. Resterande 17 procent (19) lånas på obligationsmarknaden, dels via det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering (SFF), dels genom egna icke-säkerställda obligationer. Lånens förfallotider samt outnyttjat låneutrymme framgår av diagrammet nedan. För redovisning av andel kortfristiga räntebärande skulder i finansiella rapporterna, se not 25.



Kreditrisk

Även om det under rådande pandemi har uppstått vissa svårigheter för en del hyresgäster att betala hyran så ser vi överlag en låg risk för större hyresförluster. Risken omfattar även motpartsrisk – att någon bank inte lever upp till sina förpliktelser – vilket kan få en större konsekvens, men även här bedöms sannolikheten som låg.

Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering.

Under 2021 har hyresförlusterna uppgått till 0 Mkr (5). Hyresförlusterna har varit låga under 2021 men utfallet beror också på återföring av reserveringar av förfallna hyresfordringar 31 december 2020 vilka betalats under 2021.

Risk	Hantering	Utfall

OPERATIVA RISKER

Hyresintäkter

Hyresintäkterna är avgörande för kassaflödet för den löpande verksamheten. Fallande hyresnivåer och ökade vakanser leder till lägre fastighetsvärde. Efterfrågan på lokaler styr hyresnivåerna, vilken i sin tur påverkas av tillväxten på olika delmarknader. På orter med ekonomisk tillväxt förväntas ökad efterfrågan på lokaler och därmed en möjlighet till stigande hyror och utrymme för nyproduktion. Nedgång i konjunkturen eller oro i samhället orsakat av exempelvis pågående pandemi kan leda till ökade av- och omflyttningar med ökade vakanser samt fallande hyror som följd.

Eftersom kontraktstiden på hyresavtalen vanligtvis är mellan tre och fem år innebär förändringar i marknadshyrorna inte någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. I Wihlborgs hyresavtal med löptid tre år och längre finns i de flesta fall indexklausuler som innebär årliga hyresjusteringar baserat antingen på förändringar i konsumentprisindex eller en fast procentuell höjning. I kortare hyresavtal ska prisbilden spegla risken. Öresundsregionen bedöms som långsiktigt stark avseende läge, befolkningstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. Wihlborgs närvaro i såväl Skåne som Köpenhamnsområdet bidrar också till en riskspridning.

Den 1 januari 2022 var kontrakterade hyresintäkter i lika bestånd 4,8 procent (-0,9) högre jämfört med samma tidpunkt föregående år. Dels till följd av indexökningar om 2,8 procent men också på grund av minskade vakanser. Per den 1 januari 2022 uppgick vakanserna, exklusive projekt och mark, till 268 Mkr (307) och uthyrningsgraden var 92 procent (91). Nettouthyrningen har varit bland de högsta någonsin för 2021 och uppgick till 115 Mkr (31). Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 3,6 år (3,7). I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

Lokalhyreskontraktens löptider

	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2022	1 009	539	18
2023	698	544	18
2024	604	542	18
2025	261	493	16
2026	118	306	10
2027	55	218	7
>2027	95	397	13
Summa	**2 840**	**3 039**	**100**

Fastighetskostnader

Större kostnadsposter inom driften utgörs av taxebundna kostnader för värme, el, vatten och sophantering. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, fastighetsskötsel, reparation och underhåll samt administration. Många av hyresavtalen innebär att merparten av dessa kostnader debiteras vidare till hyresgästen. Påverkan vid förändring av dessa kostnader är därmed relativt begränsad. Oförutsedda och omfattande reparationer kan påverka resultatet negativt och risken för detta ökar om det löpande underhållet är eftersatt.

Wihlborgs arbetar kontinuerligt med effektivisering av fastigheterna, ofta tillsammans med hyresgästerna, för att begränsa kostnadsökningar samt miljöpåverkan. Reparationer och underhåll sker också löpande för att bibehålla fastigheternas skick och standard. Underentreprenörer upphandlas regelbundet för att få en konkurrenskraftig prisbild. Vikten av kostnadseffektiv förvaltning är i fokus i samband med förvärv och samtliga fastigheter är försäkrade mot större åverkan på grund av skada. Slutavräkning av driftskostnader gentemot hyresgästerna sker årligen med hjälp av ett egenutvecklat system kopplat till såväl hyres- som ekonomisystem.

Fastighetskostnaderna har ökat med 13 Mkr jämfört med föregående år. Ökningen är främst hänföligt till det danska beståndet där en stor del beror på återöppnandet av kantineverksamheten samt förvärvet av fyra nya fastigheter. Därutöver har en kallare inledning och avslutning av året lett till ökade kostnader för snöröjning om 10 Mkr jämfört med föregående år.

Projektutveckling

Wihlborgs har som mål att fortsätta växa, vilket kräver investeringar i såväl nya som befintliga fastigheter. Nya och utvecklade krav på fastigheternas utformning, funktion och effektivitet ökar förväntningarna på vår projektutveckling. Det finns en risk för att ny-, till- eller ombyggnadsprojekt blir dyrare än beräknat, inte är uthyrt vid färdigställandet, blir försenade under genomförandet eller inte kan startas som planerat. I dessa fall påverkas såväl värdering som kassaflöde negativt. Om investeringsobjekten är få och inte anses lönsamma kan tillväxten hämmas.

Alla nya projekt genomgår en noggrann utvärdering, där beräknad kostnad, avkastning och risker analyseras och utförandet planeras och fastställs. Projekt över 10 Mkr godkänns av styrelsen. I de egna projekten, som drivs av egna erfarna projektledare, begränsas riskerna för kostnadsökningar dels i avtal gentemot entreprenörer, dels genom regelbunden uppföljning internt mot budget för att upptäcka och hantera eventuella avvikelser i tid. Genom kompetenta projektledare och ett betydande engagemang i våra delmarknader är vi delaktiga i att utveckla nya områden, vilket också skapar möjligheter för tillväxt.

Under året investerades 1 219 Mkr (1 231) i befintliga fastigheter och av värdeökningen i fastighetsportföljen står projektutvecklingen för 379 Mkr (311). Projekten har löpt på enligt plan och pandemin har inte påverkat utfallet i någon större grad. Vid årsskiftet fanns beslutade investeringar i pågående projekt om 2 804 Mkr (2 227), varav 505 Mkr var investerade vid slutet av perioden. För mer information kring projekten se sid 69–75.

20221012053563

Risk	Hantering	Utfall
Transaktioner		
Förvärv av fastigheter är en del av Wihlborgs tillväxtstrategi. I samband med fastighetsförvärv finns en risk att den förvärvade fastigheten inte motsvarar förväntningarna eller den erlagda köpeskillingen. Det finns även risk för oväntade vakanser eller kostnader som uppkommer i fastigheten efter förvärvet och som inte är reglerade i avtalet. Om förvärv sker via bolag finns även risker kopplade till bolaget, till exempel moms och skatter.	Vid alla transaktioner görs kalkyler för beräknad kostnad och avkastning vilka godkänns enligt fastställda interna rutiner. Riskerna vid fastighetstransaktioner begränsas genom en väl etablerad "due diligence"-process som drivs av kompetenta och erfarna medarbetare med stöd av extern expertis. Wihlborgs strategi är att agera snabbt och smidigt i samband med fastighetstransaktioner, vilket ofta leder till ett tidigare avslut och tillträde och därmed ett positivt kassaflöde från den förvärvade fastigheten.	Under 2021 har fem fastigheter förvärvats varav två i Sverige och tre i Danmark. Tre av dessa avsåg förvaltningsfastigheter och en vardera var byggrätt respektive projektfastighet. Endast ett mindre markområde har sålts för att möjliggöra genomförande av detaljplan. För mer information kring förvärvade fastigheter se sid 48–49.
Miljörisker		
Föroreningar på våra fastigheter och negativ miljö-/hälsopåverkan på grund av materialval, resursanvändning och uppkomst av avfall utgör risker för Wihlborgs och omgivningen. Att inte arbeta med att minska denna påverkan innebär risk för lagbrott, minskad efterfrågan från hyresgäster, bristande förtroende och negativ inverkan på vårt varumärke.	Wihlborgs har ett etablerat miljöledningssystem som utgår från lagkrav och av vd fastställd miljöpolicy. Miljöaspekter och operativa miljörisker är identifierade och ses över regelbundet. Miljöinstruktioner och styrande dokument är framtagna och kommunicerade. Inom förvaltningen finns ett egenkontrollprogram och för vår projektverksamhet har vi ett miljöanpassat projektprogram med tydliga kravspecifikationer för alla ny-, till- och ombyggnadsprojekt. All personal genomgår grundläggande miljöutbildning och specifika utbildningar genomförs vid behov.	Miljöcertifiering av våra svenska kontorsfastigheter har fortsatt under året och bidragit med kompetenshöjning av personal samt ökad systematik i drift och skötsel av fastigheterna. Vi har påbörjat ett arbete med bättre struktur och kontroll av miljörelaterade handlingar vid projektavslut. Energianvändningen i våra fastigheter har ökat något (+4 procent) under året och mer än 95 procent av denna energi produceras med förnybara källor. Läs mer om vårt miljöarbete på sid 38–41 och 148–149.
Arbetsmiljö & hälsa		
I den dagliga verksamheten kan det förekomma incidenter varigenom medarbetare, entreprenörer eller hyresgäster/tredje part skadas i våra projekt och fastigheter. Olycksfall på byggarbetsplatser, vid underhållsarbete på fastigheter, eller när hyresgäster rör sig i eller runt byggnaderna kan inträffa, även om sannolikheten bedöms som låg.	Som bas för vårt arbete finns lagar och regler som syftar till att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Risker som har med arbetsmiljö/hälsa och säkerhet att göra identifieras via regelbundna riskinventeringar och arbetsmiljöronder, samt genom medarbetarsamtal, medarbetarundersökningar och återkommande hälsoundersökningar. Medarbetare och chefer rapporterar incidenter och olyckor till HR och på så sätt fångas dessa upp för utvärdering och eventuella åtgärder.	Under 2021 har samtliga medarbetare genomgått en utbildning i arbetsmiljö och hälsa. Vi har även genomlyst och uppdaterat arbetsmiljörutiner i våra fastigheter. Vi har registrerat 8 (5) olycksfall i vår egen verksamhet och våra entreprenörer rapporterar 8 (7) olyckor i samband med byggprojekt. Sjukfrånvaron inom Wihlborgs har trots pandemi sjunkit något till 1,96 (2,29) procent. Läs mer om vårt arbetsmiljöarbete på sid 36 och 146.
IT-säkerhet		
Tillgången till information och fungerande IS-/IT-system är central i hela Wihlborgs verksamhet. Ökad digitalisering innebär ett större beroende av dessa system och en ökad mängd känsliga data i alla system som medför en potentiell säkerhetsrisk. Det finns en ständigt närvarande risk för dataintrång och Wihlborgs är lika utsatta för generella IT-attacker som andra företag. Haverier eller intrång såväl i våra interna verksamhetssystem som i våra fastigheters styrsystem kan få betydande konsekvenser för oss och våra hyresgäster.	Wihlborgs arbetar löpande med att säkerställa att vi har en hög säkerhet i de olika IS-/IT-systemen. Både det tekniska och det mänskliga perspektivet är viktigt. Vi analyserar löpande risker och vidtar nödvändiga åtgärder, exempelvis med hjälp av diverse säkerhetsprogram och har både interna och externa backuplösningar på plats. Genom att löpande informera och utbilda våra medarbetare i beteenden och informationshantering samt uppmana dem att vara uppmärksamma minimerar vi riskerna för intrång och exponering av affärskritiska data.	Under 2021 har få incidenter avseende informations- och IT- säkerhet inträffat. Vi har haft en stabil IT-drift och inte utsatts för några IT- intrång eller skadlig kod. Vi har i likhet med många andra blivit utsatta för bedrägeriförsök via e-post men dessa har stoppats genom en kombination av säkerhetslösningar, uppmärksamma användare, snabbt agerande och kommunikation till användarna.
Fastighetsincidenter		
Det förekommer dagligen olika former av oförutsedda händelser i någon av våra fastigheter, men dessa är oftast av mindre allvarlig karaktär. Risken för incidenter som innebär fara för liv och hälsa eller mer omfattande skada på en fastighet, till exempel genom brand eller hot/intrång riktat mot hyresgäster är dock ovanliga.	Riskhanteringen utgår från en mycket god kännedom om våra fastigheter och hyresgäster och därmed en bra beredskap för eventuella incidenter. Vi har en nära kontakt med våra hyresgäster och därmed goda insikter om eventuell hotbild. Vi övervakar våra fastigheter genom regelbundna kontroller och ronderingar. Löpande underhåll håller fastigheterna i bra skick och begränsar risken för större skador. Fastigheterna är försäkrade och därmed minimeras eventuell ekonomisk skada för Wihlborgs.	Arbetsmiljö och säkerhet har varit i fokus i hela Wihlborgs verksamhet under året, vilket bidrar till en ökad medvetenhet och beredskap inför eventuella incidenter. Vi har vidareutvecklat arbetet med egenkontroller och skyddsronder, vilket har resulterat i en mer effektiv och noggrann årlig översyn av fastigheterna. Under 2021 har det inte inträffat några incidenter som medfört allvarlig skada på person eller egendom på våra fastigheter.

Risk	Hantering	Utfall
REGULATORISKA RISKER		
Etik & korruption		
Risk för oetiskt agerande som inte är i linje med Wihlborgs uppförandekod kan förekomma såväl i den egna verksamheten som i leverantörsledet. Korruptionsrisk finns främst i affärsenheterna projekt/utveckling och förvaltning, samt den centrala inköpsfunktionen då dessa relativt sett är mest exponerade på grund av att de köper in varor och tjänster till Wihlborgs verksamhet.	Wihlborgs företagskultur betonar ärlighet som en avgörande del i vår värdegrund och vikten av en tydlig affärsetik lyfts regelbundet fram i interna sammankomster. Alla nyanställda genomgår en utbildning i affärsetik med grund i Wihlborgs uppförandekod (etiska riktlinjer). Systematiska upphandlingsprocesser med flera personer involverade ökar transparensen och minskar risken för individuell påverkan. Ramavtalsleverantörer förbinder sig att följa Wihlborgs etiska riktlinjer liksom leverantörerna i projektupphandlingar. Misstankar om korruption och liknande missförhållanden kan anmälas via Wihlborgs whistleblower-funktion.	Utbildning av alla nyanställda i Wihlborgs etiska riktlinjer har genomförts under 2021 på samma sätt som tidigare år. Riktlinjerna har kommunicerats till alla nya ramavtalsleverantörer och specifik digital genomgång har gjorts med nya byggentreprenörer. Alla ramavtalsleverantörer har utvärderats utifrån Wihlborgs uppförandekod. En ny digitaliserad rutin för att förtydliga och förenkla dessa utvärderingar har införts under 2021. Inga incidenter avseende oetiskt beteende eller misstänkt korruption har anmälts via whistleblower-funktionen under 2021. Läs mer om Wihlborgs arbete med affärsetik och ansvarsfulla affärer på sid 35 och 144–145.
Regelefterlevnad		
Lagar, förordningar och andra regler styr många aspekter av Wihlborgs dagliga verksamhet – från vad och hur vi bygger och förvaltar fastigheterna till formerna för rapportering av verksamhetens resultat. Bristande efterlevnad av dessa regelverk kan leda till ekonomiska sanktioner och skadat förtroende för Wihlborgs.	Wihlborgs följer löpande utvecklingen av relevanta regelverk inom olika områden, bland annat genom deltagande i olika forum och samverkan med branschföreningar och andra näringslivsorganisationer. I den centrala stödfunktionen Hållbara affärers uppdrag ingår att bevaka nya eller uppdaterade lagar och andra regler. God intern kontroll i väsentliga processer och kontinuerlig kompetensutveckling av medarbetarna är också metoder för att minska riskerna.	Wihlborgs etiska riktlinjer samt uppförandekod för leverantörer har uppdaterats under 2021. Härigenom har förväntningar på såväl medarbetare som leverantörer förtydligats. Processer för intern kontroll inom ekonomi har förstärkts under året, bland annat som en följd av införandet av ett nytt fakturahanteringssystem 2020.
STRATEGISKA RISKER		
Fastighetsvärden		
Värderingen av fastigheterna ger direkt påverkan på såväl resultat som nyckeltal. Hur stora värdeförändringarna blir beror på Wihlborgs egen förmåga att genomföra förädling av förvaltningsfastigheter, driva projektutveckling och göra strategiska förvärv. Det beror även till stor del på externa faktorer som hur den lokala hyres- och fastighetsmarknaden utvecklar sig och Sveriges allmänna ekonomiska utveckling.	Wihlborgs fastighetsvärderingar utgår från en värderingspolicy och väl etablerade värderingsmodeller med tydliga rutiner för inhämtning av relevanta och tillförlitliga data till beräkningarna. Vid förvärv gör transaktionsavdelningen analyser av den aktuella fastigheten för att bedöma värdet samt framtida möjligheter och risker. Inför varje bokslut låter Wihlborgs externa parter utföra värderingar av alla fastigheter. Arbetet med fastighetsvärderingar granskas då också av revisorerna. För ytterligare information kring uppskattningar och bedömningar vid fastighetsvärdering se sid 82–83 och not 13.	Wihlborgs värdeförändringar 2021 uppgick till 2 153 Mkr (826). Av detta är knappt 20 procent eller 379 (311) Mkr hänförlig till projektutvecklingen och cirka 50 procent beror på sänkta direktavkastningskrav och resterande på förbättrad förvaltning (omförhandling, indexering, nyuthyrning). Tabellen nedan visar Wihlborgs resultat och ställning om fastighetsvärdet skulle förändras +/–5–10 procent.

Känslighetsanalys värdeförändring fastigheter

	-10 %	-5 %	0	5 %	10 %
Resultat före skatt, Mkr	-833	1 668	4 170	6 672	9 173
Soliditet, %	39,0	41,1	42,9	44,6	46,1
Belåningsgrad fastigheter, %	51,7	49,0	46,5	44,3	42,3

20221012053364

Risk	Hantering	Utfall
Klimatförändringar		
Vårt väder kommer förändras och bli mer turbulent kommande årtionden. Klimatförändringar i form av exempelvis fler kraftiga stormar, varmare temperaturer eller ökade grundvattennivåer innebär risk för stigande kostnader för fukt- och skadereglering och ökat kylbehov. På längre sikt ökar sannolikt också investeringarna för att anpassa Wihlborgs fastigheter till ett förändrat klimat. Härutöver finns det risk för nya regler, skatter, kundbeteenden och andra omställningar i samhället till följd av de fysiska klimatförändringarna.	Wihlborgs arbetar systematiskt såväl med att minska verksamhetens klimatpåverkan som att anpassa fastigheterna till den globala uppvärmningen. Arbetet vägleds av ett operativt klimatmål (till 2022) och ett vetenskapligt baserat klimatmål godkänt av SBTi (halvering av utsläpp av växthusgaser till 2030), samt en nyligen framtagen klimatfärdplan som utgår från ett livscykelperspektiv på fastigheterna. Våra interna miljöinstruktioner och vägledningar belyser hur vi systematiskt kan och ska minska vår klimatpåverkan i vår egen verksamhet och hela värdekedjan. Fastighetsbeståndet analyseras successivt utifrån klimatrisker och anpassningsbehov.	Wihlborgs har under året haft extra fokus på klimatarbetet. Bland annat genom nya skärpta klimatmål som också omfattar utsläpp från byggprojekt och en framtagen klimatfärdplan med internutbildning av alla medarbetare. Vi har vidare genomfört en kartläggning av klimatrisker kopplat till koncernens fastigheter. Underlaget är en utgångspunkt för planering av klimatanpassningsåtgärder för enskilda fastigheter framöver. Läs mer om vårt klimatarbete på sid 38–40 och 148. På sid 140–141 utvecklas redovisningen av klimatrelaterade risker och hur dessa kan påverka Wihlborgs i ett längre tidsperspektiv i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).
Organisatorisk förmåga		
I en snabbrörlig, global värld krävs en flexibel och lärande organisation för att möta kundernas och andra intressenters förväntningar. Med allt snabbare förändringar avseende förväntningar på digitalisering, hållbarhet men också justerade arbetssätt hos kunderna behöver organisation och kompetens hela tiden uppgraderas. Det finns en risk att Wihlborgs inte lyckas vidareutveckla organisationen och attrahera, behålla och utveckla rätt kompetens som matchar de behov som kunder, medarbetare och andra intressenter har.	Viktiga komponenter i att utveckla den organisatoriska förmågan är att kontinuerligt förstärka individernas kompetens, kopplat såväl till befintlig roll som till beredskapen att möta förändringar på arbetsplatsen. Wihlborgs arbetar därför löpande med kompetensutveckling inom en rad definierade områden. Genom olika tvärfunktionella forum uppmuntras även till samverkan och överföring av kompetens till nya team och avdelningar. Wihlborgs arbetar också med förändringsledning och kommunikation för att stödja medarbetarna i anpassningen till förändringar i omvärldens krav och förväntningar.	Satsningen på medarbetarnas kompetensutveckling har fortsatt under 2021, bland annat genom Wihlborgsakademin. Vi har haft fortsatt fokus på våra fastighetsvärdar som möter våra kunder på daglig basis och är därmed en viktig del i Wihlborgs förmåga att möta deras förväntningar. Vi har förutom interna utbildningar även utfört en AI-studie och samlat regionens ledande HR-profiler för att bygga på vår kunskap om framtidens arbetssätt. Utöver detta har kunskapen och förmågan att hantera fastighetsnära hållbarhetsfrågor ökat markant och vi har certifierat 14 byggnader genom vår egen personal.
Fastighetsportföljen		
Det finns alltid en risk att fastighetsportföljen inte möter marknadens nuvarande eller förväntade efterfrågan vad gäller typ av fastighet/segment eller geografiskt läge – det kan vara fel fastigheter i fel stad/område. Wihlborgs fastighetsinnehav är koncentrerat till fyra städer i den växande Öresundsregionen, alla med lite olika karaktär och efterfrågan på lokaler, vilket bidrar till en diversifierad och stark fastighetsportfölj.	Wihlborgs strategi för att hantera risken med en fel sammansatt fastighetsportfölj bygger på kontinuerlig utvärdering av beståndet baserat på en mycket god kännedom om den geografiskt avgränsade marknaden. Portföljen är i sig diversifierad med olika typer av fastigheter inom olika områden i Öresundsregionen. Goda kontakter med många kunder i regionen och en effektiv marknadsbevakning i vår projektutveckling och förvaltning bidrar till att fånga trender och göra analyser av den lokala marknaden.	Wihlborgs redovisar en positiv nettouthyrning för 2021, och aktiviteten hos kunderna har ökat under året. Under året har portföljen stärkts med två fastigheter i Sverige, varav en projektfastighet, samt tre fastigheter i Köpenhamn.
Kunderbjudande		
Kundernas förväntningar på en bra hyresvärd utvecklas med tiden och det är tydligt att hyresgäster allt oftare ställer nya och specifika krav på hyresvärden och lokalerna – exempelvis bra miljöprestanda, relevanta certifieringar, en hög teknisk standard, flexibla avtalsvillkor eller ökad service och kringtjänster. Om Wihlborgs inte är tillräckligt innovativa, flexibla eller fullt ut förstår kundernas önskemål och behov kan det medföra att vissa hyresgäster söker sig till andra hyresvärdar.	För att i tillräcklig utsträckning framtidssäkra fastigheterna och Wihlborgs affär krävs en ständig bevakning och utvärdering av kunderbjudandet och efterfrågan på marknaden. Det behövs också en organisatorisk förmåga att anpassa verksamheten och kunderbjudandet till efterfrågan. Med en stark närvaro på den lokala marknaden och en nära kontakt och dialog med nuvarande och presumtiva kunder kan Wihlborgs förvaltare, uthyrare och projektutvecklare fånga förändringar i efterfrågan.	Vi har under 2021 genomfört ett antal aktiviteter för att förstärka Wihlborgs kunderbjudande, delvis inspirerat av den återkoppling vi fick från våra hyresgäster i kundundersökningen 2020. Vi har vidare fördjupat vårt samarbete med Mindpark, vilket stärker vår förmåga att fånga upp relevanta trender och bättre förstå förväntningarna på framtidens arbetsplats.

Finansiella rapporter

20221012053365

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not 1–3	2021	2020
Hyresintäkter	4	3 060	3 074
Fastighetskostnader	5–6	-865	-852
Driftsöverskott		**2 195**	**2 222**
Övriga intäkter		3	6
Central administration och marknadsföring	6–8	-86	-83
Ränteintäkter		13	14
Räntekostnader		-312	-327
Räntekostnad leasing, inkl tomträtt		-4	-5
Andel i joint ventures resultat		6	3
Förvaltningsresultat		**1 815**	**1 830**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9	2 153	826
Värdeförändring derivat	10	202	-73
Resultat före skatt		**4 170**	**2 583**
Aktuell skatt	11	-57	-46
Uppskjuten skatt	11	-765	-315
Årets resultat		**3 348**	**2 222**
Övrigt totalresultat	12		
Poster som kommer att återföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		67	-121
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		-69	122
Skatt hänförligt till poster som kan komma att återföras till årets resultat		13	-22
Årets övrigt totalresultat		**11**	**-21**
Årets totalresultat		**3 359**	**2 201**
Årets resultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		**3 348**	**2 222**
Årets totalresultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		**3 359**	**2 201**

DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)		
Vinst per aktie, kr	21,78	14,46
Utdelning per aktie (2021, föreslagen utdelning)	6,00	5,25
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	153,7	153,7
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	153,7	153,7

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	50 033	46 072
Nyttjanderättstillgångar	14	150	149
Inventarier	15	22	25
Andelar i joint ventures	16	90	84
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5	0
Derivatinstrument	26	94	-
Fordringar hos joint ventures	17	200	200
Långfristiga fordringar	18	79	76
Summa anläggningstillgångar		**50 673**	**46 606**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	46	55
Övriga fordringar		50	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	68	57
Likvida medel	21	315	205
Summa omsättningstillgångar		**479**	**355**
Summa tillgångar		**51 152**	**46 961**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	12	78	67
Balanserat resultat inklusive årets resultat		19 500	16 959
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**21 948**	**19 396**
Innehav utan bestämmande inflytande		**-**	**-**
Summa eget kapital		**21 948**	**19 396**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	4 622	3 853
Andra avsättningar	24	26	47
Långfristiga räntebärande skulder	25	19 698	19 210
Leasingskuld	2	141	139
Derivatinstrument	26	63	183
Förutbetald intäkt		13	13
Övrig långfristig skuld		5	4
Summa långfristiga skulder		**24 568**	**23 449**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	3 580	2 998
Leasingskuld	2	8	8
Leverantörsskulder		205	193
Aktuella skatteskulder		40	33
Övriga skulder		288	312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	515	572
Summa kortfristiga skulder		**4 636**	**4 116**
Summa eget kapital och skulder		**51 152**	**46 961**

Information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 29.

20221012205346

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	12, 22	hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Eget kapital 1 januari 2020		**192**	**2 178**	**88**	**15 429**	**17 887**	**–**	**17 887**
Årets totalresultat								
Årets resultat		–	–	–	2 222	2 222	–	2 222
Övrigt totalresultat		–	–	-21	–	-21	–	-21
Årets totalresultat		**–**	**–**	**-21**	**2 222**	**2 201**	**–**	**2 201**
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		–	–	–	-692	-692	–	-692
Summa transaktioner med koncernens ägare		**–**	**–**	**–**	**-692**	**-692**	**–**	**-692**
Eget kapital 31 december 2020		**192**	**2 178**	**67**	**16 959**	**19 396**	**–**	**19 396**
Eget kapital 1 januari 2021		**192**	**2 178**	**67**	**16 959**	**19 396**	**–**	**19 396**
Årets totalresultat								
Årets resultat		–	–	–	3 348	3 348	–	3 348
Övrigt totalresultat		–	–	11	–	11	–	11
Årets totalresultat		**–**	**–**	**11**	**3 348**	**3 359**	**–**	**3 359**
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		–	–	–	-807	-807	–	-807
Summa transaktioner med koncernens ägare		**–**	**–**	**–**	**-807**	**-807**	**–**	**-807**
Eget kapital 31 december 2021		**192**	**2 178**	**78**	**19 500**	**21 948**	**–**	**21 948**

KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		2 195	2 222
Övriga intäkter		3	6
Central administration		-86	-83
Ej kassflödespåverkande poster		16	18
Erhållen ränta		2	4
Erlagd ränta		-312	-338
Betald inkomstskatt		-50	-66
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		**1 768**	**1 763**
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		0	62
Förändring av rörelseskulder		-78	6
Summa förändring av rörelsekapital		**-78**	**68**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 690**	**1 831**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	13	-412	-327
Investeringar i befintliga fastigheter	13	-1 236	-1 231
Avyttring av fastigheter	13	3	1 486
Investeringar i inventarier		-6	-5
Förändring andra långfristiga fordringar		-29	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 680**	**-86**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-807	-692
Upptagna lån	29	5 680	10 520
Amortering låneskuld	29	-4 766	-11 640
Minskning andra långfristiga skulder		-7	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**100**	**-1 820**
Förändring likvida medel		**110**	**-75**
Likvida medel vid periodens början		**205**	**280**
Likvida medel vid periodens slut	21	**315**	**205**

20221012105367

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
	1–2		
Nettoomsättning	30	223	215
Rörelsekostnader	6, 8, 30	-206	-203
Rörelseresultat		**17**	**12**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	690	945
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	32	285	238
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
Räntekostnader och liknande resultatposter	33	-365	-190
Värdeförändring derivat	10	214	-102
Resultat efter finansiella poster		**841**	**903**
Bokslutsdispositioner	34	216	550
Resultat före skatt		**1 057**	**1 453**
Skatt på årets resultat	11	-80	-126
Årets resultat		**977**	**1 327**

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Årets resultat	**977**	**1 327**
Årets övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**977**	**1 327**

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR	1–2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	6	8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	9 431	9 506
Fordringar hos koncernföretag		15 791	14 231
Andelar i joint ventures	16	43	43
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5	–
Fordringar hos joint ventures	17	217	217
Andra långfristiga fordringar	18	–	13
Uppskjuten skattefordran	36	–	78
Derivatinstrument	26	94	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		**25 581**	**24 088**
Summa anläggningstillgångar		**25 587**	**24 096**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	2
Övriga fordringar		7	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	38	29
Kassa och bank	21	173	53
Summa omsättningstillgångar		**218**	**94**
Summa tillgångar		**25 805**	**24 190**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		192	192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 577	5 057
Årets totalresultat		977	1 327
Summa fritt eget kapital		6 554	6 384
Summa eget kapital		**6 745**	**6 576**
Obeskattade reserver		0	0
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	24	3	16
Avsättning uppskjuten skatt		2	–
Summa avsättningar		**5**	**16**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25	14 519	12 709
Skulder till koncernföretag		2 512	2 634
Derivatinstrument	26	63	183
Summa långfristiga skulder		**17 094**	**15 526**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		1 884	1 974
Leverantörsskulder		5	19
Övriga skulder	27	11	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61	54
Summa kortfristiga skulder		**1 961**	**2 072**
Summa eget kapital och skulder		**25 805**	**24 190**

20221012053368

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	22				
Eget kapital 1 januari 2020		**192**	**0**	**5 749**	**5 941**
Lämnad utdelning		–	–	-692	-692
Årets resultat/Årets totalresultat		–	–	1 327	1 327
Eget kapital 31 december 2020		**192**	**0**	**6 384**	**6 576**
Eget kapital 1 januari 2021		**192**	**0**	**6 384**	**6 576**
Lämnad utdelning		–	–	-807	-807
Årets resultat/Årets totalresultat		–	–	977	977
Eget kapital 31 december 2021		**192**	**0**	**6 554**	**6 745**

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	**2021**	2020
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		17	12
Avskrivningar		3	3
Erhållen ränta och utdelning		1 072	1 269
Erlagd ränta		-294	-294
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		**798**	**990**
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-4	-10
Förändring av rörelseskulder		-24	25
Summa förändring av rörelsekapital		**-28**	**15**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**770**	**1 005**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av anläggningstillgångar		0	-1
Lämnade aktieägartillskott samt nyemissioner		-34	-74
Förvärv av andelar i koncernföretag och övriga andelar		-3	-9
Försäljning andelar i koncernföretag		–	102
Ökning fordringar på koncernföretag		-1 551	-850
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 588**	**-832**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-807	-692
Upptagna lån	29	4 688	8 086
Amortering låneskuld	29	-3 033	-8 817
Förändring övriga långfristiga skulder och avsättningar		-126	637
Erhållna koncernbidrag		216	550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**938**	**-236**
Förändring likvida medel		120	-63
Likvida medel vid periodens början		53	116
Likvida medel vid periodens slut	21	**173**	**53**

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

NOT 1 | Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information
Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021 har den 15 mars 2022 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och föreläggs årsstämman den 26 april 2022 för fastställande. Wihlborgskoncernen bedriver fastighetsförvaltning med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB är ett aktiebolag (publ) registrerat i Sverige, med säte i Malmö. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Adressen till huvudkontoret är Box 97, 201 20 Malmö.

Överensstämmelse med normgivning och lag
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Avvikelserna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår i avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" nedan.

Grunder för redovisningen
Tillgångar och skulder är redovisade baserat på anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt derivatinstrument som värderas till verkligt värde.

Användning av bedömningar och uppskattningar
För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller om förutsättningarna ändras.

Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter samt uppskjuten skatteskuld. Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder gällande fastighetsvärderingen finns i not 9 och 13. Vid värdering av underskottsavdrag har en bedömning gjorts av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper
De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finanslella rapporter, såvida inte något annat anges nedan.

Nya redovisningsprinciper
Nya standarder och tolkningar från 2021 och framåt
Fas 2 av ändringarna i IFRS9, IFRS 7 mfl gäller referensräntereformen från och med 1 januari 2021. Koncernen påverkas av referensräntereformen i huvudsak i exponeringen för IBOR i sin externa upplåningsportfölj inklusive derivatinstrument då säkringsredovisning inte tillämpas. Effekten av ändringen till IBOR är begränsad och koncernen följer löpande upp förändringarna och deras påverkan. Wihlborgs bedömer att inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt ikraft 2021, eller kommer att träda ikraft 2022 eller senare, påverkar Wihlborgs resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning.

Moderföretagets redovisningsprinciper
Förändringar under 2021 i RFR 2 Redovisning för juridiska personer har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2021. förutom vissa upplysningskrav. Samma sak gäller förändringar som träder ikraft 2022 eller senare.

Definition av segment
Wihlborgs redovisar fyra geografiska marknadsområden: Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Varje marknadsområde motsvarar ett rörelsesegment vars intäkter och kostnader följs upp regelbundet genom rapportering till verkställande direktören 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 investeringar i fastigheterna samt deras verkliga värden.

Koncernredovisning
Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB och samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernredovisningen bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december. Förvärvsmetoden används vid första redovisningen i samband med förvärv. De koncernbolag som förvärvades i december 2004 tas i denna koncern upp till de värden de redovisats till i Fabegekoncernen enligt reglerna om gemensam kontroll.

Koncernens utlandsverksamheter har som funktionell valuta den valuta i vilken respektive koncernenhet bedriver sin affärsverksamhet. Resultat- och balansräkningar för utlandsverksamheter omräknas till SEK, vilket innebär att tillgångar och skulder räknas om till balansdagens kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Den omräkningsdifferens som uppstår vid omräkning till SEK redovisas i övrigt totalresultat.

Förvärv av fastigheter via bolag
Ett bolagsförvärv kan betraktas som antingen ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Om köpeskillingen för aktierna vid ett bolagsförvärv, vars primära syfte är att komma över det köpta bolagets fastigheter, i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det köpta bolagets förvaltningsorganisation och administration har stor betydelse för förvärvets genomförande och värdering, behandlas istället som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde, eventuell rabatt hänförbar till den uppskjutna skatten minskar istället fastighetsvärdet. Vid värdering till verkligt värde första gången efter förvärvstillfället påverkas värderingen inte längre av skatterabatten.

Samarbetsarrangemang
Bolag där Wihlborgs har ett långsiktigt ägarengagemang, och tillsammans med en eller flera samarbetspartner har ett bestämmande inflytande, delas upp i joint venture eller gemensamma verksamheter beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtaganden i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. Joint venture redovisas i koncernens resultat- och balansräkningar enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att i koncernens rapport över resultat redovisas årligen Wihlborgs andel av resultatet. I balansräkningen justeras värdet av andelarna med resultatandelen samt med eventuella utdelningar. För gemensamma verksamheter ingår Wihlborgs direkta del av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i koncernredovisningen. De tillgångar, skulder, intäkter och kostnader som inte kan fördelas direkt på delägarna fördelas utifrån ägarandelen. I koncernen sker eliminering av interna mellanhavanden motsvarande ägarandelen.

Redovisningen avseende samarbetsarrangemang baseras på senast tillgängligt bokslut för respektive bolag justerad för eventuella skillnader i redovisningsprinciper.

Utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med valutakursen vid transaktionstidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatbokförs. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och -skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas som resultat från finansiella poster.

20221012063369

Säkring av nettoinvestering i en utlandsverksamhet
För att reducera valutarisker avseende nettotillgångar i utlandsverksamheter har lån upptagits i utländsk valuta. Vid bokslutstillfällena omräknas tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagskurs. Den effektiva delen av periodens valutakursförändringar avseende säkringsinstrumenten redovisas i övrigt totalresultat för att möta omräkningsdifferenserna avseende nettotillgångarna i utlandsverksamheterna. Ineffektivitet i säkringsrelationen redovisas direkt i resultaträkningen. De ackumulerade omräkningsdifferenserna från både nettoinvestering och säkringsinstrument löses upp och redovisas i årets resultat när utlandsverksamhet avyttras.

Intäkter
Intäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. Intäkterna redovisas i enlighet med IFRS 16, intäkter från operationella leasingavtal och fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanligt utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. I serviceintäkterna ingår all annan tilläggsdebitering såsom till exempel el, värme, vatten och service till hyresgästerna. I de fall hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under annan tid en högre hyra, periodiseras denna underrespektive överhyra linjärt över kontraktets löptid såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Ersättningar i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet från fastighetsförsäljning redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar därefter. I de fall försäljning av fastighet sker via bolag redovisas den del av resultatet som är hänförbar till uppbokad uppskjuten skatt i resultatet på raden för skatt på årets resultat.

Tomträtter och avtal som leasetagare
För Wihlborgs som leasetagare redovisas samtliga leasingavtal i rapporten över finansiell ställning, värderade till nuvärdet av framtida leasinginbetalningar. Med undantag för ingångna tomträttsavtal är Wihlborgs leasetagare endast i begränsad omfattning avseende hyreskontrakt för lokaler samt mindre leasingavtal för bl.a. bilar. Samtliga leasingavtal ingår i leasingskulden som omvärderas vid förändringar i bl.a. leasingperioden, restvärdegarantier och ev. förändringar i leasebetalningar. Räntekostnaden för tomträttsavgälder redovisas på raden för räntekostnad, leasing i resultaträkningen. Övriga kostnader för leasingtillgångarna redovisas som avskrivningar och räntekostnad. Korta leasingkontrakt (12 månader eller kortare) och leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde behöver inte redovisas i rapporten över finansiell ställning. Dessa redovisas i rörelseresultatet på samma sätt som tidigare operationella leasingavtal.

Ersättning till anställda
Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda planer. Åtaganden beträffande de avgiftsbestämda planerna fullgörs genom premier till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda i Wihlborgs har ITP-plan med fortlöpande utbetalningar till Alecta. Denna ska enligt IFRS klassificeras som förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas dessa som avgiftsbestämda planer.

Samtliga anställda i Sverige erhåller andelar i Wihlborgs Vinstandelsstiftelse, som är en från Wihlborgs helt fristående stiftelse. Anställda i Danmark erhåller medarbetarandelar i Wihlborgs Fastigheter AB. Avsättningen såväl i Sverige som Danmark beslutas årligen av styrelsen och förutsätter att vissa kriterier för koncernens resultat uppnåtts. Ersättningen redovisas som en personalkostnad i den period som vinstandelarna är hänförbara till.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter avser ränteintäkter och resultatförs i den period de avser. Även utdelning på aktier redovisas som finansiella intäkter i den period rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

Förvaltningsresultat
I IAS 1 föreskrivs vilken information som ska redovisas i rapporten över resultat och i bilaga beskrivs hur densamma kan ställas upp. Emellertid är vare sig det som föreskrivs eller det som beskrivs uttömmande eller inriktat på hur ett fastighetsförvaltande företag i Sverige har utvecklats, och en ganska tydlig tendens kan ses. Med hänsyn till detta redovisas förvaltningsresultat i ett avsnitt och värdeförändringar på fastigheter och derivat i ett eget avsnitt mellan förvaltningsresultat och resultat före skatt.

Skatter
Skatt på årets resultat inkluderar såväl aktuell som uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Aktuell skatt baseras på årets skattepliktiga resultat, vilket skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader samt för förändring av temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Koncernens aktuella skatt har beräknats utifrån de skattesatser som gällt på balansdagen.

Vid beräkning av uppskjutna skatter tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån den förväntade skattesatsen vid tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden. Vid värdering av skattemässiga underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. I underlaget för uppskjutna skattefordringar har underskott behäftade med betydande osäkerhet exkluderats.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om de avser inkomstskatt till samma skattemyndighet och om koncernen kan reglera skatten med ett nettobelopp. Såväl aktuell som uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen som intäkt eller kostnad utom i de fall då underliggande transaktion bokas i övrigt totalresultat. I dessa fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver
Skattelagstiftningen i Sverige ger möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. Lagstiftningens avskrivningsregler möjliggör avskrivningar utöver avskrivningar enligt plan. I koncernredovisningen redovisas dock inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver.

Förvaltningsfastigheter
Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Wihlborgs förhyr kontor i Köpenhamn, Lund och Helsingborg i egna fastigheter och kontoret i Malmö från extern part från och med 1 december 2019. Hyresvärdet för den egna förhyrningen utgör i samtliga fall en icke väsentlig del av respektive fastighets totala hyresvärde, varför någon klassificering som rörelsefastighet för dessa fastigheter ej gjorts. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med IAS 40 vilket innebär att några avskrivningar inte redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringen redovisas på särskild rad i resultaträkningen och beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen från föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året, med tillägg för under året aktiverade tillkommande utgifter. Värdeförändringen för avyttrade fastigheter framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Förvaltningsfastigheterna värderas kvartalsvis enligt en intern värderingsmodell. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Vid årsskiftet värderas samtliga fastigheter genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Projekt i tidiga skeden värderas som obebyggd mark med tillägg för nedlagda kostnader. Obebyggd mark och övriga förädlingsobjekt värderas enligt ortsprismetoden. I not 13 finns ytterligare information om värderingen av fastighetsbeståndet och redogörelse för dess redovisade värden.

Tillkommande utgifter i samband med om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra

tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av hela eller delar av identifierade komponenter, varvid utgifterna aktiveras. Även utgifter för helt nya komponenter läggs till det redovisade värdet. I större ny-, till- och ombyggnadsrojekt aktiveras räntan under projekttiden. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument värderas initialt till verkligt värde och därefter löpande till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde beroende på klassificering. Finansiella instrument redovisade till anskaffningsvärde redovisas initialt till ett belopp motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Finansiella instrument redovisade till verkligt värde redovisas initialt till ett belopp motsvarande instrumentets verkliga värde, transaktionskostnader kostnadsförs direkt. Samtliga finansiella derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas in i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Hyresfordringar tas upp i rapport över finansiell ställning första dagen i hyresperioden. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när samtliga förmåner och risker förknippade med äganderätten har överförts. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt avslutas.

Likvida medel
Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

Skuldinstrument
Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t.ex. leverantörsskulder. Merparten av kreditavtalen är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara *långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas* till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Derivat
Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har koncernen ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

Inventarier
Tillgångarna upptas i balansräkningen till ackumulerade anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Årlig avskrivning sker linjärt med 20 procent på anskaffningsvärdet.

Återköp av egna aktier
Vid återköp av egna aktier reduceras eget kapital med den betalda köpeskillingen inklusive transaktionskostnader. Likvid från avyttring av egna aktier redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader, inklusive skatteeffekt, redovisas direkt mot eget kapital.

Moderbolagets redovisningsprinciper
De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av lagbestämmelser i främst årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Leasingavtal redovisas i moderbolaget enligt undantaget i RFR2, vilket innebär att leasingkostnaderna redovisas i resultaträkningen där de ingår i fastighetsadministration samt central administration. Koncernbidrag redovisas i enlighet med alternativregeln i RFR2. Alternativregeln innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital. Fordringar i moderbolaget består i allt väsentligt av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de *förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar* för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp och givet värdet på säkerheterna uppgår reserven till oväsentliga belopp

20221012105370

NOT 2 | Finansiell riskhantering

Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder avgörs dels av vald finansiell risknivå, dels av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån på rimliga villkor. Målen för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastning på eget kapital, möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering och säkerställa utrymme för investeringar. Målen är att uppnå avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter, vilket innebär 5,8 procent för 2021, soliditet om lägst 30 procent, räntetäckningsgrad minst 2,0 och belåningsgrad högst 60 procent. Per den 31 december var samtliga mål var uppfyllda med god marginal, för utfall se tabell i not 22 Eget kapital.

Finanspolicy

Styrelsen fastställer årligen finanspolicyn som styr Wihlborgs finansverksamhet. Syftet med finanspolicyn är att definiera målsättning samt ange riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten inom Wihlborgskoncernen. Finanspolicyn anger även övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna skall ske. Finansfunktionen hos moderbolaget är en koncernfunktion med ansvar för koncernens finansiering, ränteriskhantering, likviditetsplanering och hantering av övriga finansiella risker. Rapportering sker till styrelsen kvartalsvis i enlighet med fastställda riktlinjer i finanspolicyn. De övergripande målen för finansfunktionen är att:

- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Wihlborgs betalningsförpliktelser
- Uppnå bästa möjliga tillförlitlighet och diversifiering bland Wihlborgs finansieringskällor
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Wihlborgs
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll.

Hantering av finansiella risker

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en väsentligt ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningsförpliktelser. Wihlborgs ska kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna möta sina åtaganden. Finansieringsrisken ökar om bolagets kreditvärdighet försämras eller en stor del av skuldportföljen förfaller vid ett eller några enstaka tillfällen.

Likviditetsrisken hanteras dels genom regelbundna likviditetsprognoser och dels genom en likviditetsreserv i form av tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Checkräkningskrediten uppgick vid årsskiftet till 437 Mkr (435), varav 57 Mkr (34) var utnyttjade.

Finansieringsrisken begränsas av att finanspolicyn ger riktlinjer om godkända motparter vid tecknande av kreditlöften, strävan efter en jämn förfallostruktur på låneskulden inklusive omförhandlingar av kreditmarginalvillkor, begränsning i genomsnittlig avtalsmässig kreditlöptid på skulden samt riktlinjer om antal långivare gällande banklån. Ingen enskild långivare bör stå för mer än 50 procent av den totala utestående volymen av banklån och antalet långivare skall vara minst tre. Finanspolicyn anger också maximal fördelning av olika upplåningsformer. Vid årsskiftet uppgick 47procent (47) av totala låneskulden av banklån, 36 procent (34) av realkreditlån och resterande 17 procent (19) av obligationslån. Det fanns 9 (9) huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 17 procent (17). Wihlborgs har gett ut icke säkerställda obligationer i ett Medium Term Note program uppgående till 1 550 Mkr (1 575). Därutöver har obligationer uppgående till 2 332 Mkr (2 706) getts ut via det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering.

Merparten av de räntebärande skulderna, som vid årsskiftet uppgick till 23 278 Mkr (22 208), är upptagna i moderbolaget mot ställande av säkerheter i form av reversfordringar på dotterbolagen, med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar. Säkerheterna kompletteras i merparten av fallen med villkor i avtalen med kreditgivarna om belåningsgrad och räntetäckningsgrad, så kallade finansiella covenanter. Covenanterna till kreditgivarna är utfärdade med betryggande marginal till Wihlborgs mål för kapitalstruktur. Wihlborgs har ett totalt kreditutrymme om 25 798 Mkr (25 864), varav 23 278 Mkr (22 208) var utnyttjat per 31 december 2021. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställts. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 6,0 år (6,1). I följande tabell visas de kreditfaciliteter som fanns vid årsskiftet.

Kreditfaciliteter, Mkr

	2021-12-31		2020-12-31	
	Belopp	Utnyttjat	Belopp	Utnyttjat
Långfristiga bindande låneavtal i bank	19 730	18 091	21 395	18 626
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	4 080	3 580	2 459	1 973
Checkkredit	438	57	435	34
Summa låneavtal	**24 248**	**21 728**	**24 289**	**20 633**
Obligation icke-säkerställd, ram 4 000	1 550	1 550	1 575	1 575
	25 798	**23 278**	**25 864**	**22 208**

Förfallostruktur kreditramavtal, Mkr

	2021-12-31		2020-12-31	
	Avtal	Utnyttjat	Avtal	Utnyttjat
0–1 år	4 080	3 580	3 484	2 998
1–2 år	1 043	1 043	8 269	6 539
2–3 år	11 850	9 830	4 550	4 000
3–4 år	405	405	2 000	1 110
4–5 år	549	549	7	7
Efter 5 år	7 871	7 871	7 554	7 554
	25 798	**23 278**	**25 864**	**22 208**

Ränterisk

Räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna för Wihlborgs. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna öka med 97 Mkr (69) respektive minska med 65 Mkr (51). Med ränterisk avses risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Wihlborgs resultat. Ränterisken påverkar Wihlborgs dels genom löpande räntekostnader för lån och derivat och dels genom marknadsvärdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i koncernens samlade kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringar samt uppfylla krav och förväntningar som kreditgivare och andra externa parter har på Wihlborgs. Vid val av ränteriskstrategi ska hänsyn tas till hur känsligt Wihlborgs samlade kassaflöde är för utvecklingen på räntemarknaden över en flerårig tidshorisont. Ränteriskstrategin uttrycks i form av en normportfölj som beskrivs som en förfallostruktur för räntebindningen i låneavtalen kombinerat med derivatinstrument. Enligt finanspolicyn ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 6,7 gånger (6,5). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal, uppgick den 31 december 2021 till 1,32 procent (1,38).

Nedanstående tabeller över ränteförfallostruktur för 2021 respektive 2020, visar nominellt värde på lån respektive derivat. För lån med nominellt belopp är räntebindningen mindre än ett år.

Ränteförfallostruktur 2021-12-31, Mkr

	Exkl derivat	Ränte-derivat	Netto	Snitt-ränta, %
2022	21 455	-9 762	11 693	1,02
2023	146	2 430	2 576	1,35
2024	0	1 788	1 788	1,43
2025	0	1 788	1 788	1,44
2026	0	1 252	1 252	1,62
>2026	1 677	2 504	4 181	1,67
	23 278	**0**	**23 278**	**1,27**

Ränteförfallostruktur 2020-12-31, Mkr

	Exkl derivat	Ränte-derivat	Netto	Snitt-ränta, %
2021	20 325	-11 392	8 933	1,03
2022	220	1 630	1 850	1,21
2023	0	2 430	2 430	1,46
2024	0	1 788	1 788	1,48
2025	0	1 788	1 788	1,49
>2025	1 663	3 756	5 419	1,67
	22 208	**0**	**22 208**	**1,32**

Verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av året till 31 Mkr (-183). Vid årsskiftet omfattar räntederivatportföljen sammanlagt 11,4 Mdkr (13,5) fördelat på 26 (30) olika ränteswappar. För mer detaljerad information om räntederivatportföljen, se nedanstående tabell.

Räntederivatportfölj

Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2022	1 630	0,16
2023	2 430	0,39
2024	1 788	0,41
2025	1 788	0,42
2026	1 252	0,52
2027	752	1,05
2028	752	1,12
2029	500	0,12
2030	500	0,13
Totalt	**11 392**	**0,46**

Framtida likviditetsflöde hänförligt till krediter framgår nedan. Vid beräkningen av krediter samt de rörliga benen i ränteswapparna har stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara desamma per bokslutsdagen fram till respektive kredits förfall, då de antagits slutamorterats.

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2021-12-31, Mkr

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
1-3 mån	2 324	56	16	2 396
4-12 mån	1 256	148	45	1 449
1-2 år	1 043	171	54	1 268
2-3 år	9 830	145	44	10 019
3-4 år	405	69	35	509
4-5 år	549	66	27	642
Efter 5 år	7 871	604	29	8 504
	23 278	**1 259**	**250**	**24 787**

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2020-12-31, Mkr

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
1-3 mån	725	56	17	798
4-12 mån	2 273	159	49	2 481
1-2 år	6 539	147	62	6 748
2-3 år	4 000	112	54	4 166
3-4 år	1 110	74	44	1 228
4-5 år	7	61	35	103
Efter 5 år	7 554	610	53	8 217
	22 208	**1 219**	**314**	**23 741**

Framtida likviditetsflöden övriga finansiella skulder 2021-12-31, Mkr
Nedanstående tabell visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl låneskulder och derivat). Beloppen i tabellen är inte diskonterade.

2021-12-31

	0–3 mån	4–12 mån	1–5 år	över 5 år	Totalt
Leasingskulder	2	6	6	100	114
Leverantörsskulder	205	–	–	–	205
Övriga skulder	48	94	9	54	205
	255	**100**	**15**	**154**	**524**

Motpartsrisk
Med motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott, i derivataffärer samt i kreditlöftesavtal. För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicyn att Wihlborgs ska sträva efter att sprida motpartsriskerna. För att reducera riskerna får endast godkända motparter användas. Beträffande Wihlborgs kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. På motsvarande sätt prövas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag. Den maximala kreditexponeringen avseende finansiella tillgångar motsvaras av dess redovisade värde.

Valutarisk/omräkningsexponering
Med valutarisk avses risken för påverkan på Wihlborgs resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Valutariskexponeringen avser icke säkrade nettopositioner dvs. skillnaden mellan tillgångar och skulder samt skillnaden mellan in- och utflöden i utländsk valuta. I såväl Sverige som Danmark finns endast begränsade transaktioner i annan valuta än SEK och DKK. För att begränsa valutaexponeringen skall Wihlborgs investeringar i utländsk valuta i så stor utsträckning som möjligt finansieras i lokal valuta, därefter i första hand valutasäkras genom externa moderbolagslån i lokal valuta och i andra hand genom derivatinstrument. Säkringsgraden i relation till nettotillgångarnas verkliga värde ska uppgå till minst 80 procent och högst 100 procent. Wihlborgs äger fastigheter i Danmark via Wihlborgs A/S. Wihlborgs exponering i danska kronor per balansdagen består dels av nettotillgångar i den danska delen av koncernen uppgående till 2 412 miljoner DKK (2 104), dels av utlåning till densamma på 370 miljoner DKK (380) och slutligen av banklån i danska kronor i svenska koncernbolag på 2 864 miljoner DKK (2 466) som upptagits för att valutasäkra nettoinvesteringen och utlåningen. Nettoexponeringen, beaktat skatteeffekt, uppgår till 84 procent (81). En valutakursförändring med 1 procent skulle påverka övrigt totalresultat med 6 Mkr (6) inklusive skatteeffekter. I not 12 framgår beloppen för omräkning av nettoinvestering samt säkringen av valutarisk.

Operativ risk
Med operativ risk i finansiella verksamheter avses risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristfälliga system, handhavandefel och/eller oegentligheter. Genom att löpande säkerställa god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system och processer, rutinbeskrivningar, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller minskas de operativa riskerna. Wihlborgs finansfunktion arbetar kontinuerligt med att övervaka bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

20221012053711

NOT 3 | Rörelsesegment

Koncernens verksamhet är koncentrerad till kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. I den interna rapporteringen till koncernledningen följs verksamheten upp per marknadsområde vilket utgör koncernens enda uppdelning i segment. Marknadsområdena är Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

Redovisning av segment

Marknadsområden	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Poster fördelade per segment	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020
Hyresintäkter	1 019	1 065	688	688	458	462	615	557	2 779	2 773
Serviceintäkter	85	107	50	52	59	63	87	80	281	301
Fastighetskostnader	-262	-287	-199	-181	-160	-162	-244	-222	-865	-852
Driftsöverskott	**841**	**885**	**539**	**559**	**357**	**363**	**458**	**415**	**2 195**	**2 222**
Tomträttsavgäld	0	-1	-4	-4	0	0	0	0	-4	-5
Värdeförändring fastigheter	797	514	778	198	403	-25	174	139	2 153	826
Segmentsresultat	**1 638**	**1 398**	**1 313**	**753**	**760**	**338**	**632**	**554**	**4 344**	**3 043**
POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT										
Övriga intäkter och central administration	–	–	–	–	–	–	–	–	-83	-77
Finansnetto exkl tomträttsavgäld	–	–	–	–	–	–	–	–	-299	-313
Resultatandel i joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–	6	3
Värdeförändring derivat	–	–	–	–	–	–	–	–	202	-73
Skatt på årets resultat	–	–	–	–	–	–	–	–	-822	-361
Nettoresultat	–	–	–	–	–	–	–	–	**3 348**	**2 222**
FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT										
Fastigheter	20 813	19 361	11 791	10 657	8 465	7 910	8 963	8 144	50 033	46 072
Årets fastighetsförvärv	17	105	94	-	-	-	318	222	429	327
Övriga investeringar i fastigheter	638	535	262	406	155	109	164	181	1 219	1 231

Ytterligare information om respektive marknadsområde finns på sid 50–66.

Intäkter och fastighetsvärde per land

	Hyresintäkter		Fastighetsvärde	
	2021	2020	**2021**	2020
Danmark	702	637	8 963	8 144
Sverige	2 358	2 437	41 070	37 928
	3 060	**3 074**	**50 033**	**46 072**

Wihlborgs har ingen hyresgäst vars hyra utgör 10 procent eller mer av koncernens totala hyresintäkter.

NOT 4 | Intäkter

	Koncernen	
	2021	2020
Hyresintäkter, brutto	3 092	3 041
Hyresintäkter, outhyrt	-313	-269
Serviceintäkter, brutto	298	312
Serviceintäkter, outhyrt	-16	-10
	3 060	**3 074**

Koncernens intäkter består av hyresintäkter och serviceavgifter. I hyresintäkterna ingår även fastighetsskatt och hyresrabatter. Serviceintäkter avser vidare-debitering av kostnader för bland annat uppvärmning, elektricitet och VA. Av hyresintäkterna utgör 52 Mkr (52) omsättningsbaserade lokalhyror och 151 Mkr (155) fakturerad fastighetsskatt. Hyror och hyresrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontrakts löptid periodiseras normalt sett linjärt över respektive kontrakts hela löptid. Hyresrabatter som lämnats med anledning av hyresgästernas påverkan av covid-19 har däremot minskat intäkterna i sin helhet för den period som rabatten avser. Under 2021 har detta påverkat intäkterna negativt med 2 Mkr (19) netto, efter erhållet statligt stöd om 3 Mkr (4).

Hyres- och serviceintäkterna grundar sig på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. De framtida icke uppsägningsbara betalningarna avseende hyres- och serviceintäkter fördelade på förfallotid är som följer:

	Koncernen	
	2021	2020
Inom ett år	2 801	2 590
Mellan 1 och 5 år	6 250	5 714
Senare än 5 år	2 421	1 870
	11 472	**10 174**

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara betalningar avseende hyres- och serviceintäkter avser 964 Mkr (241) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. Vid årets slut hade Wihlborgs 2 840 lokalhyresavtal (2 728) med kontrakterade hyresintäkter om 3 472 Mkr (2 862) och en genomsnittlig löptid om 3,6 år (3,7). På sid 46–48 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

NOT 5 | Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2021	2020
Värme, elektricitet och VA	201	199
Övriga driftskostnader	233	230
Reparation och underhåll	101	97
Fastighetsskatt	192	204
Fastighetsadministration	138	122
	865	**852**

I övriga driftskostnader ingår bland annat kostnader för fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, larm och bevakning samt hyresförluster. För 2021 uppgick hyresförlusterna till 0 Mkr (5).

I fastighetsadministration ingår indirekta kostnader för löpande fastighetsförvaltning såsom kostnader för förvaltningsorganisationen, uthyrningar, hyressystem, hyresförhandlingar, hyresdebiteringar samt marknadsföring kopplade till fastigheterna.

NOT 6 | Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda		varav		varav
	2021	män	2020	män
Moderbolaget, Sverige	131	78	130	79
Dotterföretag, Sverige	6	0	7	0
Dotterföretag, Danmark	108	67	95	61
Koncernen totalt	**245**	**145**	**232**	**140**

Könsfördelning	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2021	2020	**2021**	2020
Män	4	4	4	4
Kvinnor	3	3	4	4
Totalt	**7**	**7**	**8**	**8**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	**2021**	2020
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
Verkställande direktör				
Grundlön	5,3	4,7	5,3	4,7
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	11,9	10,1	11,9	10,1
Förmåner	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga anställda	133,2	129,5	67,3	66,2
Summa	**150,8**	**144,7**	**85,0**	**81,5**
PENSIONSKOSTNADER				
Verkställande direktör	1,6	1,4	1,6	1,4
Övriga ledande befattningshavare	4,8	3,6	4,8	3,6
Övriga anställda	17,5	15,8	9,7	9,4
ÖVRIGA SOCIALA KOSTNADER	33,7	28,9	31,7	27,2
Varav verkställande direktör	*2,1*	*1,8*	*2,1*	*1,8*
Varav övriga ledande befattningshavare	*5,0*	*4,1*	*5,0*	*4,1*
Summa	**57,7**	**49,7**	**47,8**	**41,6**

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelsens ordförande erhåller 440 tkr (425) och övriga ledamöter, förutom verkställande direktören, 195 tkr (190) vardera. Övrig ersättning till Anders Jarl avser uttag av tidigare inbetald kapitalförsäkring och är relaterad till den värdeökning som skett i kapitalförsäkringen. Ersättning till Revisionsutskottet, som bildades 2021, utgår med 80 tkr till ordförande och 40 tkr vardera till de två styrelseledamöter som ingår i detta. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Med andra ledande befattningshavare avses koncernledningen, som förutom vd består av ekonomi & finanschef, kommunikationschef, chef för Projekt & Utveckling samt chef hållbara affärer. Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar.

Ersättning till styrelsen som påverkat årets resultat, tkr	**2021**	2020
Anders Jarl	2 521	1 891
Tina Andersson	220	182
Sara Karlsson	63	182
Jan Litborn	247	182
Helen Olausson	193	182
Per-Ingemar Persson	63	182
Johan Qviberg	193	182
Amela Hodzic	130	–
Lennart Mauritzson	157	–
	3 788	**2 981**

Ersättningar och övriga förmåner under året

Övriga förmåner avser tjänstebil och sjukvård. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkar årets resultat. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Kostnader för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen under anställningstiden. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-plan eller motsvarande och pensionsåldern är 65 år.

För ett antal tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2021 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 5,4 Mkr (6,1). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (148) vilket kommer att innebära viss premiereduktion under det kommande året.

Avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från Wihlborgs sida har vd rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 4–6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag upp till 12 månader. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från övriga ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag.

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktören för verksamhetsåret 2021 har beslutats av styrelsen. Andra ledande befattningshavares ersättningar har beslutats av verkställande direktören.

Vinstandelsstiftelse

Wihlborgs har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av Wihlborgs resultat exklusive värdeförändringar på fastigheter och derivat, avkastningskrav på eget kapital

20221012053772

samt utdelning till aktieägare. Vinstandelsstiftelsen ska placera sina tillgångar i aktier i Wihlborgs Fastigheter AB. Utbetalning till de anställda sker i enlighet med fastställda stadgar i stiftelsen. Anställda i Danmark erhåller medarbetarandelar i Wihlborgs Fastigheter AB med belopp motsvarande ett danskt prisbasbelopp. Avsättningen såväl i Sverige som i Danmark beslutas årligen av styrelsen och förutsätter att kriterierna för avsättningen är uppfyllda. I personalkostnader för 2021 ingår avsättningar om totalt 8,9 Mkr (9,6) varav 5,9 Mkr (5,8) i Sverige.

NOT 7 | Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner för ekonomi och finans, investor relations samt central marknadsföring och andra kostnader för att vara ett publikt börsnoterat bolag. Därutöver ingår delar av hållbara affärer samt IT. Fastighetsrelaterad administration ingår inte utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

NOT 8 | Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	**2021**	2020
Deloitte				
Revisionsuppdrag	3 017	2 969	2 420	2 373
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	660	522	660	290
Skatterådgivning	–	–	–	–
Andra uppdrag	247	90	247	90

Arvoden för svenska dotterbolag faktureras moderbolaget.

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 9 | Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring är hänförbar till såväl sålda fastigheter som till fastighetsbestånd vid årets slut.

	Koncernen	
	2021	2020
Värdeförändring sålda fastigheter	0	317
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	2 153	509
	2 153	**826**

För att fastställa varje periods värdeförändring värderas fastigheterna varje kvartalsskifte. Intern värdering sker per 31 mars, 30 juni och 30 september. För att säkerställa den interna värderingen vid dessa tidpunkter värderas ett mindre urval av fastigheterna externt. Urvalet av fastigheter görs med fokus på fastigheter med stora förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller med omfattande investeringar. Vid varje årsskifte värderas alla fastigheter externt. Av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare på Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB har per 2021-12-31 genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av Newsec Advisory A/S. Ytterligare information lämnas i not 13.

NOT 10 | Värdeförändring derivat

Derivat är finansiella instrument som i enlighet med IFRS 9 värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivat redovisas på särskild rad efter förvaltningsresultatet i resultaträkningen. Principerna för värdering av derivat framgår av not 1. Verkligt värde på derivatportföljen uppgick vid årets slut till 31 Mkr (-183).

	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	**2021**	2020
Värdeförändring				
– Räntederivat	214	-102	214	-102
– Övriga finansiella poster	-12	29	–	–
Summa	**202**	**-73**	**214**	**-102**

NOT 11 | Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	**2021**	2020
Aktuell skatt på årets resultat	-56	-44	–	-1
Justering aktuell skatt tidigare år	-1	-2	–	0
Summa aktuell skatt	-57	-46	–	-1
Uppskjuten skatt	-765	-315	-80	-125
Summa skatt	**-822**	**-361**	**-80**	**-126**
Nominell skatt på resultat före skatt	-867	-539	-218	-311
Skatteeffekter justeringsposter				
– Utdelning från koncernbolag	–	–	164	219
– Nedskrivning/reversering andelar i koncernbolag	–	–	-22	-16
– Försäljning fastighet via bolag	–	138		–
– Resultat försäljning dotterbolag	–	–	–	–
– Omvärdering tidigare reservering	10	13	–	–
– *Just ingående temporära skillnader och underskottsavdrag*	18	65	–	40
– Resultatandel intressebolag	1	3	–	–
– Skattereduktion inventarier	20			
– *Övriga justeringsposter*	-3	-39	-4	-58
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	**-821**	**-359**	**-80**	**-126**
Justering aktuell skatt tidigare år	-1	-2	–	0
	-822	**-361**	**-80**	**-126**

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen skatt hänförbar till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till 13 Mkr (-22).

Den nominella skatten är 20,6 procent (21,4) i Sverige och 22 procent (22) i Danmark. Den aktuella skatten beräknas på de i koncernen ingående bolagens skattepliktiga resultat. Detta är lägre än koncernens redovisade resultat före skatt. Detta beror främst på att:

- Värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter inte ingår i det skattepliktiga resultatet.
- Värdeförändringar avseende derivat inte ingår i det skattepliktiga resultatet.
- Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar för byggnader, markanläggningar och fastighetsinventarier ej belastar koncernresultatet.
- Skattemässigt direkt avdragsgilla belopp avseende vissa ombyggnadsinvesteringar på fastigheter ej belastar koncernresultatet.
- Skattemässigt utnyttjade underskottsavdrag ej belastar koncernresultatet.

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen	2021	2020
Resultat före skatt	4 170	2 583
Värdeförändringar	-2 356	-753
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-730	-778
Direktavdrag hyresgästanpassningar och komponentbyten m m	-243	-191
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	0	91
Effekt ränteavdragsbegränsningar	-3	22
Valutaeffekter bokad mot eget kapital i koncernen	-60	103
Övrigt	-40	-44
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	738	1 033
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 428	-2 945
Justering ingående underskott för omtaxeringar samt omvärdering	-100	-317
Underskottsavdrag, utgående balans	2 046	2 428
Skattepliktigt resultat	256	199
Aktuell skatt på årets resultat	**-56**	**-44**
Aktuell skatt på fg års resultat	-1	-2
Summa aktuell skatt	**-57**	**-46**

NOT 12 | Redogörelse för övrigt totalresultat samt förändring reserver

Omräkningsreserven innefattar alla valutadifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska dotterbolag som har upprättat sina finansiella rapporter i annan valuta än den valuta koncernens finansiella rapporter presenteras i.

Vidare består omräkningsreserven av valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av skulder och annat som upptagits som säkringsinstrument av en nettoinvestering i utländsk verksamhet. Då utländskt dotterbolag avvecklas eller säljs överförs dess del av omräkningsreserven till årets resultat. I eget kapital redovisas reserver som en särskild post. Olika reserver kan förekomma men för närvarande omfattar posten reserver enbart omräkningsreserven.

2021	Ingående Balans	Årets förändring omräknings-reserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	154	67	–	221
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-79	-70	–	-149
Skatt hänförligt till ovanstående poster	-8	13	–	5
	67	**11**	**–**	**78**

2020	Ingående Balans	Årets förändring omräknings-reserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	275	-121	–	154
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-201	122	–	-79
Skatt hänförligt till ovanstående poster	14	-22	–	-8
	88	**-21**	**–**	**67**

I syfte att minimera den påverkan valutakursförändringar har på omräkning av utländska verksamheters nettotillgångar till svenska kronor har historiskt använts såväl terminsaffärer i valuta som lån i utländsk valuta. För närvarande används enbart lån i utländsk valuta för denna säkring.

NOT 13 | Förvaltningsfastigheter

Wihlborgs samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde.
Wihlborgs förhyr kontor i Köpenhamn, Lund och Helsingborg i egna fastigheter. Hyresvärdet för den egna förhyrningen utgör i samtliga fall en obetydlig del av respektive fastighets totala hyresvärde varför någon klassificering som rörelsefastighet för dessa fastigheter ej gjorts.

Wihlborgs innehar ingen fastighet som förvärvats eller byggts om för att i nära anslutning därtill säljas, varför ingen fastighet redovisas som lagerfastighet.

Beslutade investeringar uppgår till 2 804 Mkr (2 227), varav 505 Mkr (916) var nedlagt vid årsskiftet.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 21 041 Mkr (20 322).

Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen	
	2021	2020
Redovisat värde årets ingång	46 072	45 519
Fastighetsförvärv	429	327
Investeringar	1 219	1 231
Avyttrade fastigheter	-3	-1 540
Värdeförändring	2 153	826
Valutaomräkningar	163	-291
Redovisat värde	**50 033**	**46 072**

Värderingen av fastigheterna vid årets slut har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 2 153 Mkr (826), varav ungefär hälften beror på sänkta avkastningskrav, en tredjedel på förvättrad förvaltning (omförhandling, indexering, nyuthyrning m.m) och resterande del på 379 Mkr (311) från projektutveckling. För samtliga förändringsposter se tabell ovan.

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter som värderats. I Sverige har värderingarna utförts utav av Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB. I Danmark har fastigheterna värderats av Newsec Advisory A/S. Vid bestämmandet av verkligt värde har utgångspunkten varit den maximala och bästa användningen.

Verkligt värde har fastställts med en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader används för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassats samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Projekt i tidiga skeden värderas som obebyggd mark med tillägg för nedlagd kostnad. Obebyggd mark och andra förädlingsobjekt värderas enligt ortsprismetoden. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet.

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastningsvärde ändring, %	
		2021	2020
Marknadshyresnivå	10	10,2	10,3
Marknadshyresnivå	-10	-10,3	-10,2
Drift- och underhållskostnader	20	-5,6	-5,6
Drift- och underhållskostnader	-20	5,7	5,6
Direktavkastning, restvärde	0,25	-3,8	-3,8
Direktavkastning, restvärde	-0,25	4,4	4,2

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Fastighetsvärdena påverkas av de antagna marknadsparametrarna som används. Alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar marknadsförhållanden kända vid värdetidpunkten. I nedanstående tabeller framgår de mest väsentliga värderingsantagandena. Se även sid 82–83 för ytterligare information kring värderingarna av fastighetsinnehavet.

20221012053373

Sammanfattning värderingsantaganden

Kalkylperiod	I normalfallet 5 år för de svenska fastigheterna och 10 år för de danska fastigheterna. För vissa fastigheter har dock andra kalkylperioder motiverats med hänsyn till kontraktslängderna.
Marknadshyra	Efter hyreskontraktens utgång har hyresnivån marknadsanpassats samtidigt som hänsyn har tagits till en objektsspecifik, långsiktig vakansrisk. Den långsiktiga hyresutvecklingen för kontors- och verksamhetslokaler i befintligt skick beräknas till högst inflationen.
Drift- och underhållskostnader	Bedöms öka med 0,5 procentenheter mer än inflationen under kalkylperioden. I värdebedömningen normaliseras drift- och underhållskostnader med hänsyn till aktuella fastighetstyper, värdeår och läge. Uppskattningen av dessa baseras på analyser av historiska utfall och budgeterade kostnader på såväl objektsnivå som på aggregerad nivå för berörda marknadssegment och objektstyper.
Inflationsantagande	Under kalkylperioden bedöms KPI till 2,1 procent 2022 och därefter bedöms KPI följa Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent.
Övriga väsentliga värderingsantaganden	Framgår av tabellen nedan. För pågående nybyggnadsprojekt gäller samma antaganden som nedan vid färdigställandet, beroende på i vilket område projektet finns.

Övriga väsentliga värderingsantaganden*

Område	Kalkylränta för *nuvärdesberäkning* av driftnetton, %	Direktavkastningskrav för beräkning av restvärde, %	Långsiktig *ekonomisk* vakansgrad, %	Marknadshyra (kallhyra), kr/m²	Drift-och underhållskostnader, kr/m²
KONTOR/BUTIK					
Malmö Centrum	3,8 – 6,2	3,9 – 4,6	4 – 9	1 100 – 4 600	261 – 476
Malmö Dockan/Hyllie	3,8 – 6,5	3,8 – 5,0	5 – 12	1 100 – 2 900	241 – 798
Malmö Yttre	3,8 – 7,2	4,8 – 5,5	7 – 12	800 – 1 600	226 – 596
Helsingborg Centrum	3,8 – 6,9	3,8 – 5,3	5 – 8	1 000 – 4 300	237 – 713
Helsingborg Yttre	5,6 – 7,7	5,3 – 6,0	6 – 12	700 – 2 350	116 – 425
Lund Ideon	3,9 – 6,6	4,5 – 5,0	5 – 8	1 400 – 3 250	310 – 773
Lund Centrum/Gastelyckan	5,0 – 7,1	4,3 – 5,5	5 – 8	800 – 2 900	326 – 501
Köpenhamn	7,3 – 10,0	5,3 – 8,0	8 – 12	400 – 2 700	83 – 962
LOGISTIK/PRODUKTION					
Malmö Yttre	5,8 – 8,0	4,8 – 6,5	4 – 11	650 – 1 500	88 – 394
Helsingborg Yttre	3,8 – 7,8	5,3 – 6,3	5 – 12	350 – 1 900	126 – 378
Lund Centrum/Gastelyckan	4,4 – 7,1	5,5	7 – 8	500 – 1 000	160 – 229
Köpenhamn	7,3 – 9,8	5,3 – 7,8	8 – 12	400 – 1 300	117 – 308

*Redovisade siffror avser per fastighet förutom marknadshyror som avser på lokalnivå för intervallet. Redovisad marknadshyra avser för KONTOR/BUTIK lokaltypen kontor, butik och för LOGISTIK/PRODUKTION lokaltyperna lager, industri, produktion, verkstad. Samtliga för lokaler > 200 m².

NOT 14 | Leasing enligt IFRS 16

Nyttjanderättstillgångar IB/UB per leasingklass

	Tomträtter	Kontors-lokaler	Bilar	Summa
Ingående balans 2021-01-01	129	13	7	149
Nya leasingavtal	–	0	4	4
Avskrivningar	–	-5	-3	-8
Omvärderingar	5	–	0	5
Termineringar/försäljningar	–	–	0	0
Utgående balans 2021-12-31	**134**	**8**	**8**	**150**

Belopp redovisade i Resultaträkningen

	2021	2020
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	-8	-7
Räntekostnader för leasingskulder	-4	-5
Kostnader för leasingavtal av lågt värde samt korttidsleasingavtal	-1	-1
Summa	**-13**	**-13**

För förfallotidpunkter avseende leasingskuld, se tabell löptider finansiella skulder i not 2. Nedanstående tabell visar framtida avtalade leasingavgifter avseende samtliga leasingavtal.

Framtida leasingbetalningar

	2021	2020
År 1	13	12
År 2–5	22	27
Senare än 5 år	79	109
Summa	**114**	**148**

NOT 15 | Inventarier

	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Ingående anskaffningsvärde	76	80	24	23
Omklassificering leasinginventarier	–	-8	–	–
Investeringar	6	4	0	1
Försäljningar och utrangeringar	-2	0	–	–
Utgående anskaffningsvärden	80	76	25	24
Ingående avskrivningar	-51	-47	-16	-12
Omklassificering leasinginventarier	–	3	–	–
Försäljningar och utrangeringar	-8	0	–	–
Årets avskrivning	1	-7	-3	-4
Utgående avskrivningar	58	-51	-19	-16
Redovisat värde	**22**	**25**	**6**	**8**

NOT 16 | Andelar i joint ventures och innehav i gemensamma verksamheter

I enlighet med IFRS 11 ska samarbetsarrangemang bedömas vara antingen gemensam verksamhet eller joint venture beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. För Wihlborgs del innebär detta att Dockan Exploatering AB och SFF Holding AB klassificeras som gemensamma verksamheter vilket fått till följd att Wihlborgs andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i dessa bolag konsolideras in i koncernredovisningen. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna se not 1.

	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Redovisat värde vid årets ingång	84	75	43	43
Resultatandel	6	9	–	–
Redovisat värde vid årets utgång	**90**	**84**	**43**	**43**

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel, %	Koncernen	Moderbolag
Dockan Exploatering AB 556594-2645	Malmö	33,3	–	17
Hälsostaden Ängelholm Holding AB, 556790-5723	Ängelholm	33,3	19	5
Medeon AB 556564-5198	Malmö	40,0	1	0
Ideon AB 559033-2598	Lund	66,6	0	0
Ideon Open AB 556862-4026	Lund	60,0	2	–
Fastighets AB ML4 556786-2155	Lund	50,0	68	21
SFF Holding AB 556958-5606	Stockholm	20,0	–	–
			90	**43**

Beskrivning av andelar klassificerade som joint ventures

– Hälsostaden Ängelholm AB är ett joint venture mellan Region Skåne, Peab och Wihlborgs. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheterna inom Ängelholms sjukhusområde. Beslut har tagits under året att inleda en försäljningsprocess av södra sjukhusområdet vilket förväntas ske 2022. Uppförande av ny vårdbyggnad har fortsatt enligt plan, beräknad inflytt i april 2022. Hälsostaden har drivit arbetet med en ny detaljplan för ett nytt hälsohotell. Ängelholms kommuns beslut att anta planen överklagades 2020 till Mark- och Miljödomstolen men har under 2021 vunnit laga kraft.
– Medeon AB marknadsför Medeon Science Park, en forskningspark i Malmö med inriktning på life science (läkemedel, medicinteknik, bioteknik och hälsovård).
– Ideon AB som ägs tillsammans med Castellum har till uppgift att marknadsföra Ideon-området.
– Ideon Open AB, som ägs tillsammans med Lunds Universitets Innovationssystem AB och Lunds kommun ska stärka och utveckla Ideon som en kreativ och aktiv forskningsby i nära kontakt med universitet och högskolor.
– Fastighets AB ML4 som Wihlborgs äger tillsammans med Peab Sverige AB ska utveckla, äga och förvalta fastigheten i Lund där forskningsanläggningen MAX IV finns. Hyreskontraktet med Lunds universitet som hyr MAX IV-anläggningen löper till 2040. Vid årsskiftet färdigställdes ännu en forskningsanläggning på fastigheten, "Comparative Medicine Unit" (CMU) om ca 4 000 m², som Lunds Universitet hyr via ett 20-årigt hyresavtal med start 1 januari 2022. Finansieringen av såväl CMU- som MAX IV-anläggningen sker genom Nordiska Investeringsbanken (NIB).

Sammandrag av joint venture bolagens resultat och ställning (100 %)

Resultat	2021	2020
Rörelseintäkter	241	226
Rörelsekostnader	-88	-69
Finansnetto	-53	-54
Avskrivningar	-81	-82
Skatt	-6	-6
Resultat	**13**	**15**

20221012053734

Sammandrag av joint venture bolagens resultat och ställning (100 %)		
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	3 440	3 288
Omsättningstillgångar	175	67
	3 615	**3 355**
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	199	186
Långfristiga skulder	3 163	2 941
Kortfristiga skulder	253	228
	3 615	**3 355**
Redovisat värde	**90**	**84**

Beskrivning av innehav klassificerade som gemensam verksamhet
- Dockan Exploatering AB bedriver exploateringsverksamhet inom Dockanområdet i Malmö. Bolaget har till uppgift att förse delägarna med byggbar mark.
- SFF Holding AB äger 100 % av Svensk FastighetsFinansiering AB som är ett finansbolag som emitterar obligationer på den svenska kapitalmarknaden via ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och noteras på Nasdaq Stockholm. SFF Holding AB ägs till lika delar av de noterade fastighetsbolagen Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Syftet är att bredda basen för bolagets upplåningsstruktur i ett läge där kapitalmarknaden har stor efterfrågan på obligationer. Vid årets slut hade obligationer emitterats för 8 382 Mkr (8 280), varav Wihlborgs andel uppgick till 2 332 Mkr (2 706).

Sammandrag av gemensamma verksamheters bolagens resultat och ställning (100 %)		
Resultat	**2021**	2020
Rörelseintäkter	13	12
Rörelsekostnader	-13	-12
Finansnetto	4	5
Värdeförändring fastigheter	109	-2
Skatt	-22	0
Resultat	**91**	**3**
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	320	204
Övriga anläggningstillgångar	4 616	6 543
Omsättningstillgångar	4 837	2 814
	9 773	**9 561**
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	1 274	1 195
Långfristiga skulder	4 454	6 243
Kortfristiga skulder	4 045	2 123
	9 773	**9 561**

NOT 17 | Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	**2021**	2020
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	–	–	17	17
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	200	200	200	200
Redovisat värde	**200**	**200**	**217**	**217**

NOT 18 | Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	**2021**	2020
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	61	56	–	11
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	18	20	–	2
Redovisat värde	**79**	**76**	**–**	**13**

Av fordringarna ovan är 0 Mkr (0) i koncernen och 0 Mkr (0) i moderbolaget räntebärande fordringar. Långfristig fordran avseende kapitalförsäkring i såväl koncernen som moderbolaget har från och med 2021 nettoredovisats mot motsvarande skuld, se not 24 Andra avsättningar.

NOT 19 | Analys av kreditriskexponering i kundfordringar

	Koncernen	
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	**2021**	2020
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	16	19
Kundfordringar som är förfallna		
1–30 dagar	5	5
31–60 dagar	5	4
61–90 dagar	1	2
>90 dagar	34	43
Varav reserverat (exklusive moms)	-15	-18
Summa	**46**	**55**

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 0 Mkr (5).

NOT 20 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	**2021**	2020
Upplupna hyresintäkter m.m.	9	14	–	–
Upplupna ränteintäkter	27	15	26	15
Förutbetalda kostnader	32	28	12	14
Summa	**68**	**57**	**38**	**29**

NOT 21 | Likvida medel

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden. Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel uppgår till 380 Mkr (401), varav i 300 Mkr (300) i moderbolaget.

NOT 22 | Eget kapital

Antal registrerade och utestående aktier vid årets in- och utgång	153 713 456

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie är 1,25 kr (1,25). Under år 2021 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 5,25 kr (4,50) eller totalt 807 Mkr (692).

VINSTDISPOSITION
Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 6 553 086 966 kr ska disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 6,00 kr/aktie, totalt 922 280 736 kr, och att i ny räkning överföra 5 630 806 230 kr.

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 april 2022. Den föreslagna utdelningen anknyter till utdelningspolicyn och är baserad på:
- 50 procent av förvaltningsresultatet belastat med 20,6 procent skatt.
- 50 procent av realiserat resultat fastighetsförsäljningar, det vill säga försäljningspris minskat med totalt investerat kapital, belastat med 20,6 procent skatt.

I syfte att styra och förvalta företagets kapital har ett antal finansiella mål ställts upp som ska ge Wihlborgs en kapitalstruktur som ger aktieägarna den bästa avkastningen med beaktande av risk. Med kapital avses eget kapital. Se definitioner och beräkningsunderlag på sid 129–130.

	Mål 2021	Utfall 2021	Genomsnitt 2017–2021
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	>5,8	16,2	16,5
Soliditet, %	>30	42,9	38,7
Belåningsgrad, %	<60	46,5	50,8
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	6,7	5,3

Till långivarna har lämnats garantier (financial covenants) gällande soliditet och räntetäckningsgrad. Det finns en betryggande marginal mellan nivån på lämnade garantier och uppställda mål respektive utfall 2021. På sid 17–21 finns ytterligare information om koncernens finansiella mål, utdelningspolicy, aktien med mera.

NOT 23 | Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen 2021	2020
Uppskjuten skatt har beräknats på nettot av:		
– Underskottsavdrag	-421	-501
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	5 042	4 369
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	6	-38
– Skattereduktion investeringar fastighetsinventarier	-20	–
– Skillnad i lån och räntor	20	22
– Andra temporära skillnader	-5	1
	4 622	**3 853**

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 2 045 Mkr (2 428). Av dessa är 1 976 Mkr (1 980) koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott, varav merparten kan utnyttjas från och med 2022.

Vid beräkning av uppskjuten skatt på outnyttjade underskottsavdrag, har underskott behäftade med betydande osäkerhet exkluderats. Ej beaktade underskott uppgår till 0 Mkr (90)

NOT 24 | Andra avsättningar

	Koncernen 2021	2020	Moderbolag 2021	2020
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	23	31	–	–
Avsättningar till pensioner	3	16	3	16
Redovisat värde	**26**	**47**	**3**	**16**

Stämpelskatteskulden har uppstått då fastigheter sålts internt inom koncernen. Skulden förfaller till betalning först då fastigheterna eller de koncernbolag som äger fastigheterna säljs till extern part. Avsättningar till pensioner i moderbolaget har från och med 2021 nettoredovisats mot långfristig fordran för kapitalförsäkring, se not 18 Långfristiga fordringar.

NOT 25 | Räntebärande skulder

Lån till kreditinstitut

	Koncernen 2021	2020	Moderbolag 2021	2020
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	3 580	2 998	1 884	1 974
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	11 827	11 656	11 128	9 920
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	7 871	7 554	3 391	2 789
	23 278	**22 208**	**16 403**	**14 683**
– varav långfristig del	19 698	19 210	14 519	12 709
– varav kortfristig del	3 580	2 998	1 884	1 974
	23 278	**22 208**	**16 403**	**14 683**

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 57 Mkr (34) för koncernen och för moderbolaget med 0 Mkr (0). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 438 Mkr (435) och för moderbolaget till 300 Mkr (300). Den del av lånen vilka har klassificerats såsom kortfristiga eftersom dessa formellt skall återbetalas inom 12 månader innehåller klausuler vilka ger för koncernen och moderbolaget att ovillkorlig rätt att skjuta fram återbetalningen av kapitalbeloppet till den del detta täcks av outnyttjade delar av respektive ramkreditavtal. Nettoexponeringen mot kortfristiga låneförpliktelser justerat för detta utgör 1 560 Mkr (0). I låneportföljen ingår förutom lån från banker och kreditinstitut även obligationslån upptagna via finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB med 2 332 Mkr (2 706) och egna obligationslån om 1 550 Mkr (1 575).

NOT 26 | Derivatinstrument

Fördelning värde utifrån derivatinstrumentens slutförfallotidpunkt

	Koncernen 2021	2020	Moderbolag 2021	2020
Mindre än 1 år från balansdagen	-2	-1	-2	-1
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	4	-78	4	-78
Senare än 5 år från balansdagen	29	-104	29	-104
	31	**-183**	**31**	**-183**
Varav redovisas som				
Långfristig fordran				
– Räntederivat, övervärde	94	–	94	–
Långfristig skuld				
– Räntederivat, undervärde	-63	-183	-63	-183

Derivatinstrument klassificeras som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas löpande i enlighet med IFRS 9 till verkligt värde enligt nivå 2. I not 2 – Finansiell riskhantering lämnas mer detaljerad information om Wihlborgs derivatinstrument och vilka risker de avser att minimera.

NOT 27 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2021	2020	Moderbolag 2021	2020
Förskottsbetalda hyror	394	422	–	–
Räntekostnader	28	23	26	20
Tillkommande kostnader sålda fastigheter	–	17	–	–
Personalrelaterade kostnader	26	30	24	23
Övriga upplupna kostnader	67	80	11	11
	515	**572**	**61**	**54**

20221012105375

NOT 28 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
Ställda säkerheter	**2021**	2020	**2021**	2020
Fastighetsinteckningar	23 426	23 112	–	–
Andelar i koncernföretag	3 360	3 643	921	1 179
Andelar i joint venture	21	21	21	21
Kapitalförsäkring	12	13	12	13
Reverser	–	–	15 231	14 036
Bankmedel	6	6	–	–
	26 825	**26 796**	**16 185**	**15 249**
Eventualförpliktelser				
Borgensåtagande för dotterbolag	–	–	–	4 427
Övriga ansvarsförbindelser	419	398	428	398
	419	**398**	**428**	**4 825**

Fyllnadsborgen för Fastighets AB ML4
Som säkerhet för samtliga lån i Fastighets AB ML4 till Nordiska Investeringsbanken (NIB) har banken pant i hyresavtalen med Lunds universitet samt i hyresinbetalningarna, panträtt i försäkringsfordringar samt inteckning i tomträtt och byggnader. För det fall att Lunds universitet underlåter att erlägga hyresbetalningar med hänvisning till tvingande lagstiftning i Jordabalken/Hyreslagen har Wihlborgs ingått en fyllnadsborgen för 50 procent av obetalda, förfallna betalningar avseende räntor och amorteringar för det lån som avser Max IV-anläggningen, som Fastighets AB ML4 underlåtit att betala. Vid årsskiftet uppgick 50 procent av (obetald men ej förfallen) skuld på det berörda lånet till 659 Mkr (679).

NOT 29 | Avstämning av räntebärande skulder

Lån till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	**2021**	2020
Lån vid årets ingång	**22 208**	**23 628**	**14 683**	**15 516**
Upptagna lån	5 680	10 520	4 688	8 086
Amortering låneskuld	-4 766	-11 640	-3 033	-8 817
Summa kassaflödespåverkande poster	914	-1 120	1 655	-731
Omräkning lån i utländska bolag	50	-168	–	–
Valutakursförändring lån i utländsk valuta	94	-103	66	-102
Övrigt	12	-29	–	–
Summa ej kassaflödespåverkande poster	156	-300	66	-102
Lån vid årets utgång	**23 278**	**22 208**	**16 404**	**14 683**

NOT 30 | Nettoomsättning och rörelsekostnader

Nettoomsättningen avser till största del moderbolagets vidaredebitering av kostnader på andra koncernbolag av främst fastighetsadministration, fastighetsskötsel och andel av central administration.

	Moderbolag	
Rörelsekostnader	**2021**	2020
Personalkostnader	141	135
Administrationskostnader	65	68
	206	**203**

NOT 31 | Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021	2020
Utdelning på andelar	797	1 022
Nedskrivning andelar	-107	-69
Resultat försäljning andelar	–	-8
	690	**945**

Nedskrivning av andelar i koncernföretag sker när redovisat värde i moderbolaget överstiger det verkliga värdet på ett enskilt koncernföretag. I de fall nedskrivna andelars värde ökat och överstiger redovisat värde i moderbolaget reverseras dessa nedskrivningar helt eller delvis. Under 2020 har nedskrivning av andelsvärdet skett i 3 (5) koncernföretag.

NOT 32 | Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2021	2020
Ränteintäkter, koncernbolag	273	230
Ränteintäkter, övriga	12	11
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	–	-3
	285	**238**

NOT 33 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2021	2020
Räntekostnader, koncernbolag	43	30
Räntekostnader, övriga	322	160
	365	**190**

NOT 34 | Bokslutsdispositioner

Posten avser erhållna koncernbidrag från andra koncernbolag. Koncernbidrag redovisas i enlighet med alternativregeln i RFR2. Alternativregeln innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

NOT 35 | Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	12 458	12 485
Förvärv	-2	9
Lämnade aktieägartillskott /nyemissioner	34	74
Försäljning		-110
Utgående anskaffningsvärde	12 490	12 458
Ingående nedskrivningar	-2 952	-2 894
Försäljning		11
Årets nedskrivningar	-107	-69
Utgående nedskrivningar	-3 059	-2 952
Redovisat värde	**9 431**	**9 506**

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Balken 10 i Malmö AB	556705-3334	19
Bastionen Syd AB	556072-2042	115
Berga V5, AB	556742-9443	1
Bruksgatans Fastighets AB	556401-0675	35
Bunium Fastigheter AB	556700-5474	24
Exab Utvecklings AB	556353-2828	0
Fastighets AB Altimeter	556786-2213	6
Fastighets AB Bergakniven	556742-7454	11
Fastighets AB Fortet	556090-5621	2
Fastighets AB Hundstjärnan	556824-7679	21
Fastighets AB Kastrullen	556754-8812	2
Fastighets AB Kvävet	556222-8071	7
Fastighets AB Oxigenium	556754-8820	208
Fastighets AB Plinius	556033-6538	23
Fastighets AB Stillman	556082-1752	46
Fastighets AB Yxstenen	556691-4437	7
Fastighets AB Öresundsbron	556096-7258	1
Första Fastighets AB Ideon	556233-7765	842
Förvaltnings AB Haspen	556466-2533	13
Hilab Fastigheter AB	556112-0345	19
Hundlokan 10 i Malmö AB	556730-4489	36
Ishavet Malmö AB	556928-0737	15
Kalinehuset AB	556129-5824	85
Kniven 2 AB	556706-9355	5
Kolgafour AB	556627-7843	7
Lund Lagret 1 AB	556730-3820	35
M2 Fastigheter AB	556101-4332	119
Malmö Börshus AB	556115-8543	85
Medeon Fastigheter AB	556034-1140	31
Neptuninnan AB	556743-5465	97
Ringcentralen i Hälsingborg Fastighets AB	556115-9483	0
Studentkåren 6 Fastighets AB	556730-3499	129
Utvecklings AB Kranen	556286-9999	128
Weraco AB	556509-6418	58
Wihlborg & Son AB	556298-1893	0
Wihlborgs A/S	14 12 50 43	820
Wihlborgs Ackumul 17 AB	556742-5813	12
Wihlborgs Ametisten 5 AB	556686-0457	7
Wihlborgs Armborstet 6 AB	556966-7081	15
Wihlborgs Benkammen 16 AB	559096-6213	18
Wihlborgs BG 6 AB	559063-5545	0
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB	556675-2449	0
Wihlborgs Borgeby AB	556675-2639	0
Wihlborgs Bronsdolken AB	556232-5919	4
Wihlborgs Bure 2 AB	559053-5372	42
Wihlborgs Bytarebacken AB	556822-0171	265
Wihlborgs Cinder AB	556518-5732	6
Wihlborgs Cityfastighet AB	556862-2848	1
Wihlborgs Cylindern 2 AB	559015-5023	7
Wihlborgs Erik Menved 37 AB	556704-3699	417
Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB	556101-6295	424
Wihlborgs Fastigheter i Nordvästra Skåne AB	556271-3924	3
Wihlborgs Fisken 18 AB	556675-2357	153
Wihlborgs Flounderone AB	556727-7909	20
Wihlborgs Forskaren 3 AB	556690-0667	129
Wihlborgs Fosieberg AB	556188-3223	50
Wihlborgs Gallerian AB	556704-3632	181
Wihlborgs Gimlett AB	556704-3681	127
Wihlborgs Gjuteriet 18 AB	556717-2282	0
Wihlborgs Gåsebäck AB	556303-1326	9
Wihlborgs Gängtappen 2 AB	556813-3572	148
Wihlborgs Havskryssaren AB	556703-0613	43
Wihlborgs Hermes 10 AB	556721-4225	12
Wihlborgs Holding AB	556701-2827	0
Wihlborgs Hordaland 1 AB	556704-3731	8
Wihlborgs Ideon Fastigheter AB	556239-8718	194
Wihlborgs Kalifornien 11 AB	556093-4944	109
Wihlborgs Karin 13 AB	556761-8987	120
Wihlborgs Karin 14 AB	559063-5511	1
Wihlborgs Kranen 10 AB	556824-7703	5
Wihlborgs Kranen AB	556704-6387	112
Wihlborgs Kroksabeln 12 AB	556654-0331	71
Wihlborgs Kunskapen 1 AB	559054-2741	21
Wihlborgs KV 9 AB	559063-5495	0
Wihlborgs Kärnan Södra 9 AB	556824-7661	79
Wihlborgs Lönngatan AB	556704-3657	10
Wihlborgs Mobergsgården Västra 8 AB	556831-9130	33
Wihlborgs MS 9 AB	559025-2598	0
Wihlborgs Musköten 17 AB	559021-1081	18
Wihlborgs Måsen 17 AB	556627-7835	2
Wihlborgs Nya Vattentornet 2 4 AB	556137-8562	663
Wihlborgs Nora 11 AB	556761-9001	209
Wihlborgs Obligation Holding AB	556240-3633	23
Wihlborgs Olsgård 8 AB	556775-6019	10
Wihlborgs Polisen 6 AB	559063-5529	0
Wihlborgs Polisen 7 AB	559063-5537	1
Wihlborgs Polisett AB	556703-0589	118
Wihlborgs Pulpeten 5 AB	556910-1016	9
Wihlborgs Raffinaderiet 3 AB	559117-8750	10
Wihlborgs Raffinaderiet 5 AB	559117-9923	6
Wihlborgs Riggen AB	556701-5028	202
Wihlborgs Ritaren 1 AB	556675-2605	1
Wihlborgs Rosengård AB	556699-7986	49
Wihlborgs Rubinen AB	556862-2855	4
Wihlborgs Skrovet 3 AB	556468-5385	169
Wihlborgs Skrovet 4 AB	556173-9417	5
Wihlborgs Skrovet 5 AB	556237-6268	147
Wihlborgs Skrovet 6 AB	556681-1898	283
Wihlborgs Spanien 5 AB	556710-4574	0
Wihlborgs Sparven 15 AB	556704-3624	291
Wihlborgs Spettet 11 AB	556761-9050	12
Wihlborgs Stattena 7 AB	559012-4995	0
Wihlborgs Stenåldern 7 AB	556120-9759	0
Wihlborgs Sufflören 3 AB	556704-3640	6
Wihlborgs Sunnanå 12:27 AB	556766-4098	50
Wihlborgs Sunnanå 12:53 AB	559063-5479	1
Wihlborgs Sunnanå 12:54 AB	559063-5487	4
Wihlborgs Sydporten AB	556726-0202	36
Wihlborgs Terminalen 1 AB	556726-1663	78
Wihlborgs Terminalen 3 AB	556962-9859	66
Wihlborgs Tyfonen 1 AB	556692-2570	1
Wihlborgs Ursula 1 AB	559063-5503	190
Wihlborgs Uvenine AB	556695-2502	40
Wihlborgs Tower AB	556962-8695	411
Wihlborgs Vetskapen 1 AB	559163-3440	9
Wihlborgs Väktaren 3 AB	556743-6109	177
Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlborgs Östersjön 1 AB	556637-7361	145
Wihlborgsporten AB	556630-3797	56
Wihlodia AB	556301-8109	3
WJ Bygg AB	556060-0529	1
		9 431

Nedskrivning av andelar i koncernföretag sker när redovisat värde i moderbolaget överstiger det verkliga värdet på enskilt koncernföretag. I de fall nedskrivna andelars värde ökat och överstiger redovisat värde i moderbolaget reverseras dessa nedskrivningar helt eller delvis.

Av ovan redovisade dotterbolag utgör 12 st moderbolag i underkoncerner. Samtliga dotterbolag är helägda bolag och alla har säte i Malmö utom Wihlborgs A/S som har säte i Köpenhamn. Totalt finns i koncernen 157 (156) bolag.

20221012053376

NOT 36 | Uppskjuten skattefordran

	Moderbolaget	
	2021	2020
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Underskottsavdrag	–	37
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	–	38
– Övriga temporära skillnader	–	3
	–	**78**

Moderbolaget hade vid årets slut outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 0 Mkr (180).

NOT 37 | Kategorisering av finansiella instrument

Kundfordringar, övriga fordringar, kassa och bank, leverantörsskulder samt övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde.
Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9.

2021-12-31	**Koncernen**		**Moderbolaget**	
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag			15 791	
Fordringar hos joint ventures	200		217	
Andra långfristiga fordringar	79			
Derivatinstrument		94		94
Kundfordringar	46			
Övriga kortfristiga fordringar	50		2	
Kassa och bank	315		173	
Summa	**690**	**94**	**16 183**	**94**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	23 278		16 403	
Skulder till koncernföretag			2 512	
Övriga långfristiga skulder	5			
Leasingskulder	149			
Derivatinstrument		63		63
Leverantörsskulder	205		5	
Övriga kortfristiga skulder	253		30	
Summa	**23 890**	**63**	**18 950**	**63**

2020-12-31	**Koncernen**		**Moderbolaget**	
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag			14 231	
Fordringar hos joint ventures	200		217	
Andra långfristiga fordringar	76		13	
Kundfordringar	55		2	
Övriga kortfristiga fordringar	38		4	
Kassa och bank	205		53	
Summa	**574**		**14 520**	
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	22 208		14 683	
Skulder till koncernföretag			2 634	
Övriga långfristiga skulder	4			
Leasingskulder	147			
Derivatinstrument		183		183
Leverantörsskulder	193		19	
Övriga kortfristiga skulder	274		32	
Summa	**22 826**	**183**	**17 368**	**183**

NOT 38 | Närstående relationer

Samarbetsarrangemang
Koncernen och moderbolaget har närståenderelation med joint venture-företag samt gemensamma verksamheter, se not 16.

Koncernbolag
Moderbolaget har närståenderelation med sina dotterföretag, se not 35.

Ledande befattningshavare
Vad gäller styrelse, vd:s och andra ledande befattningshavares löner och ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avseende avgångsvederlag, se not 6. Samtliga transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Sammanställning över närståendetransaktioner

	Koncernen	
TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	**2021**	2020
Försäljning till samarbetsarrangemang	7	8
Fakturering från samarbetsarrangemang	-17	-13
Förvärv av fastighet från samarbetsarrangemang	-17	-
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	12	11
Räntekostnader till samarbetsarrangemang	-22	-25
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	243	232
Skuld till samarbetsarrangemang per 31 december	-2 533	-2 910

	Moderbolaget	
TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	**2021**	2020
Försäljning till samarbetsarrangemang	3	5
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	12	11
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	243	232
TRANSAKTIONER MED KONCERNBOLAG		
Försäljning till koncernbolag	216	206
Inköp från koncernbolag	-4	-5
Ränteintäkter från koncernbolag	273	230
Utdelning från koncernbolag	797	1 022
Räntekostnader till koncernbolag	-43	-30
Fordran på koncernbolag per 31 december	15 791	14 231
Skuld till koncernbolag per 31 december	-2 512	-2 634

NOT 39 | Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagens slut.

Årsredovisningens undertecknande

Koncernens rapport över resultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 april 2022.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen samt hållbarhetsredovisningen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 15 mars 2022

Anders Jarl
Ordförande

Lennart Mauritzson
Vice ordförande

Tina Andersson
Styrelseledamot

Amela Hodzic
Styrelseledamot

Jan Litborn
Styrelseledamot

Helen Olausson
Styrelseledamot

Johan Qviberg
Styrelseledamot

Ulrika Hallengren
Vd

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2022
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Wihlborgs är ett svenskt publikt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm. Svensk kod för bolagsstyrning (koden) tillämpas av Wihlborgs. Denna rapport ingår ej i den formella årsredovisningen utan utgör en egen rapport. Wihlborgs bolagsstyrningsrapport är granskad av bolagets revisorer.

Aktieägarna påverkar bolagets styrning genom att delta och utöva sin rösträtt på årsstämman som är Wihlborgs högsta beslutande organ.

Wihlborgskoncernens ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören och finanspolicyn.

Aktieägare

Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsen den 23 maj 2005. Wihlborgs återfinns sedan januari 2016 på Nordiska listans Large Cap-segment. Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr. Antal registrerade och utestående aktier uppgick till 153 713 456 med ett kvotvärde om 1,25 kr per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Wihlborgs vinst.

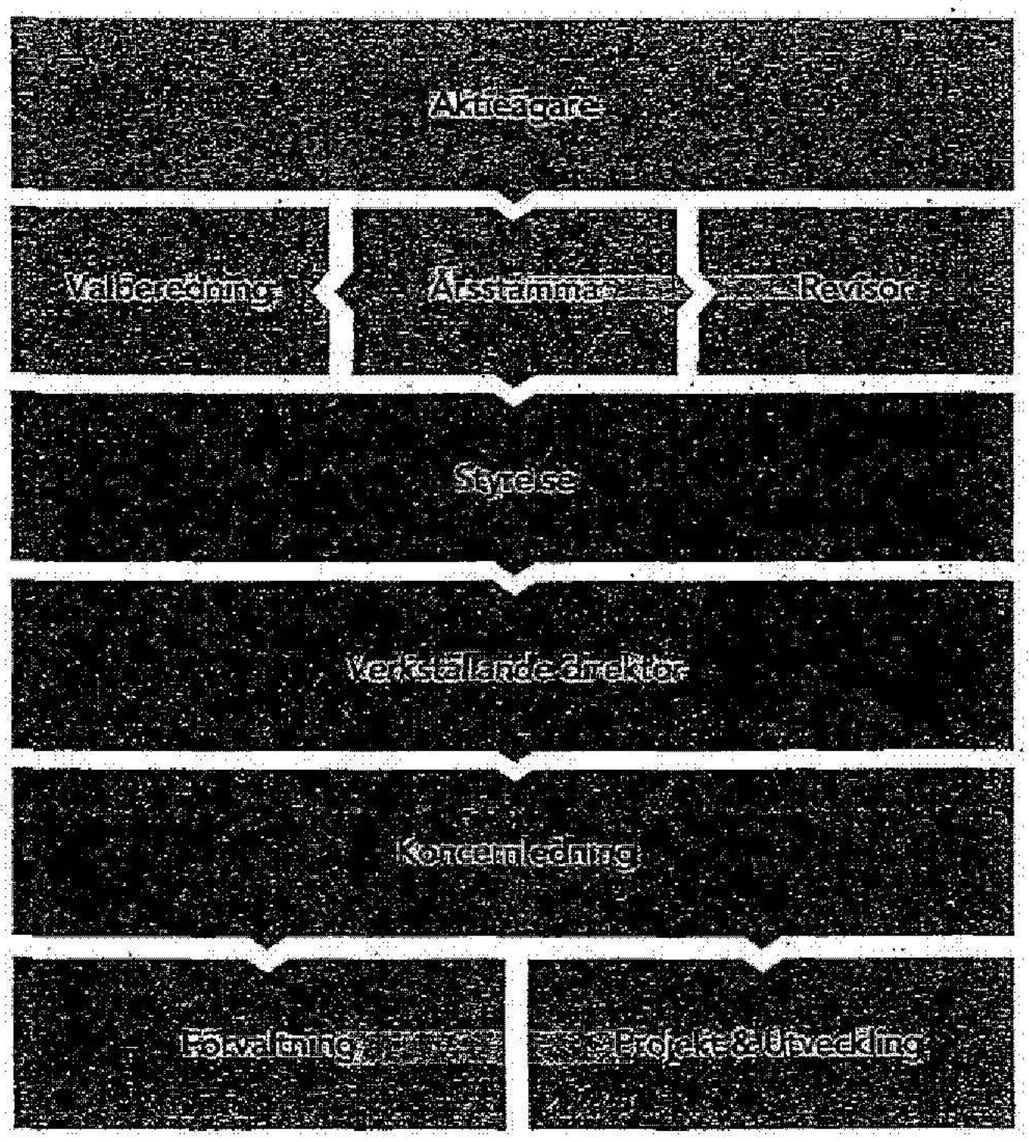
Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj, privat och via bolag, som äger 11,0 procent av de utestående aktierna. De tio största ägarna ägde vid utgången av december 2021 38 procent. Antalet aktieägare uppgick till cirka 28 000 vilket är oförändrat jämfört med vid föregående årsskifte. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 82 procent och fysiska personer till 18 procent.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 36 procent vilket är en minskning med en procentenheter sedan förra årsskiftet.

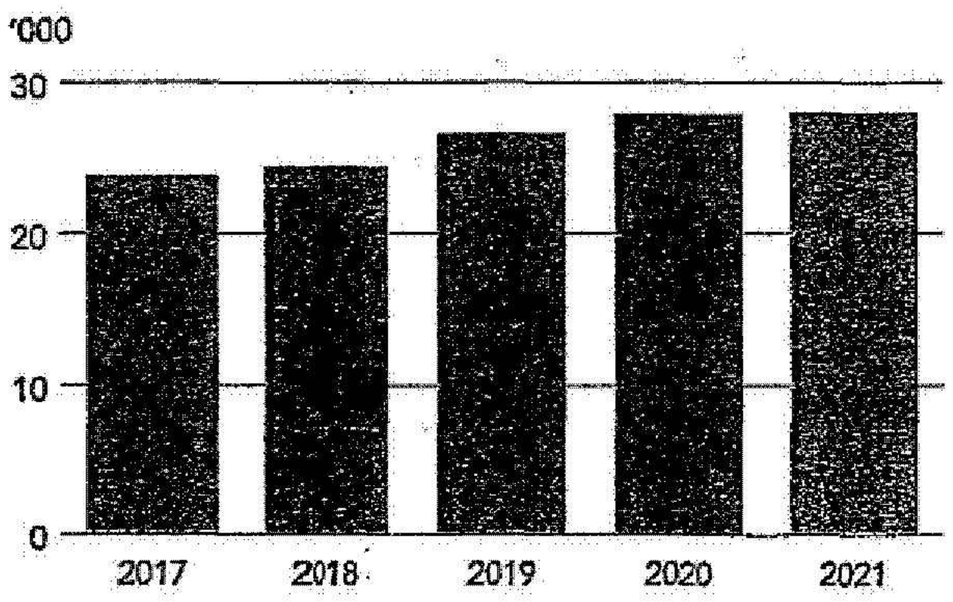
Ytterligare information om aktien och aktieägare finns på sid 20–21.

Bolagsordning

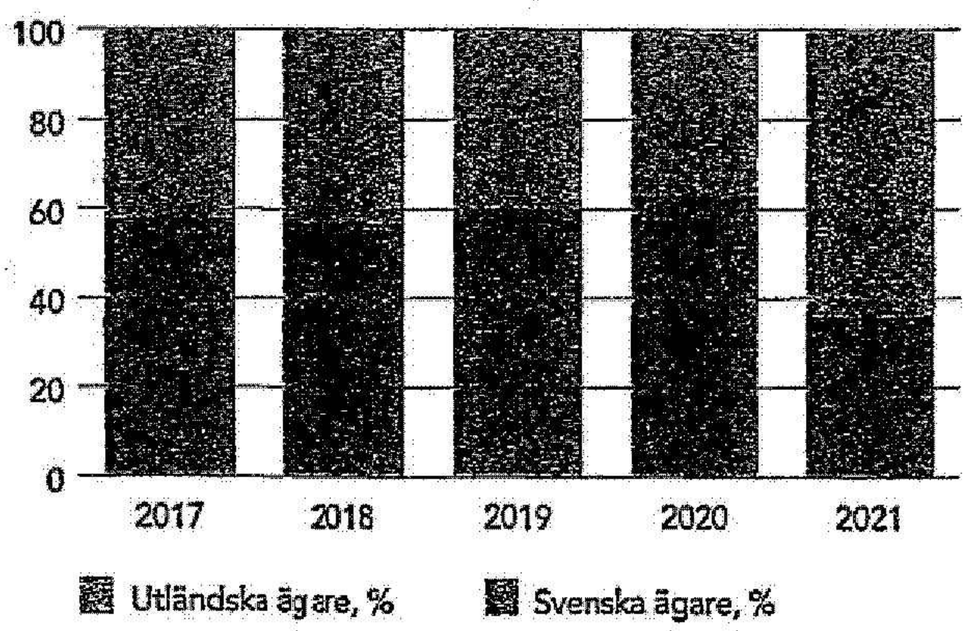
Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2018. I bolagets verksamhet ingår att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen, samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på webben; wihlborgs.se/sv/investor-relations/bolagsstyrning.



Antal aktieägare per 31 december



Aktieägarstruktur per 31 december



2022012053778

Årsstämma 2021

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 27 april 2021. Vid stämman var 316 aktieägare närvarande, samtliga genom ombud. Dessa representerade 52,2 procent av rösterna. Stämmoprotokollet finns tillgängligt på www.wihlborgs.se.

De viktigaste besluten var i korthet:

Val av styrelseledamöter och revisorer – Antalet ledamöter beslutades till sju stycken. Till styrelseledamöter omvaldes Tina Andersson, Anders Jarl, Jan Litborn, Helen Olausson och Johan Qviberg. Nyval skedde av Amela Hodzic och Lennart Mauritzson. Till styrelsens ordförande utsågs Anders Jarl. Beslutades utse Deloitte AB till revisor med Richard Peters som huvudansvarig revisor.

Valberedningen – Valberedningen ska bestå av minst fyra (4) och högst sex (6) ledamöter. Tre (3) av ledamöterna ska nomineras av de aktieägare som är de tre röstmässigt starkaste aktieägarna enligt Euroclear Sweden AB:s uppgifter om ägarförhållanden per den 31 januari, förutsatt att de önskar nominera ledamot till valberedningen. Om någon av de tre röstmässigt starkaste ägarna skulle avstå från att nominera en ledamot skall den därpå i storleksordning nästkommande röstmässigt starkaste aktieägaren istället ha rätt att nominera en ledamot och så vidare. I valberedningen ska även nomineras en ledamot som företräder de mindre aktieägarna. Valberedningen väljs på årsstämma för en mandatperiod som sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts på nästa årsstämma. Ordförande i valberedningen ska vara den ledamot som nominerats av den röstmässigt starkaste aktieägaren, om inte valberedningen enas om annat.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier – Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Nyemission – Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Valberedningen och förslag inför årsstämman 2022

Koden anger att årsstämmans beslut om tillsättning av styrelse respektive revisorer bör beredas genom en av ägarna styrd, strukturerad och transparent process som ger alla aktieägare möjlighet att ge sin syn på och lämna förslag i respektive fråga och som skapar goda förutsättningar för väl underbyggda beslut. Valberedningen är årsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningen i Wihlborgs har därför arbetat med förslag till årsstämmoordförande, styrelseordförande, styrelseledamöter, arvoden till styrelsen samt revisorer och deras arvode. Valberedningen har valt att som mångfaldspolicy för styrelsen använda avsnitt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning, vilken anger att styrelsen ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Därutöver ska en jämn könsfördelning eftersträvas.

I enlighet med årsstämmans beslut består valberedningen av Göran Hellström, nominerad av Backahill, Elisabet Jamal Bergström, nominerad av SEB Investment Management, Eva Gottfridsdotter-Nilsson, nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning och Krister Eurén, nominerad av de mindre aktieägarna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar per 31 december 2021 23 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Göran Hellström utsetts till ordförande.

Valberedningen har sammanträtt nio gånger. Som underlag för sitt arbete har valberedningen haft samtal med styrelsens ledamöter samt möten med ordförande, och vd. Valberedningen har informerats om bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningen har också tagit del av styrelsens egen utvärdering, vilken genomförts i form av en enkät som besvarats av samtliga styrelseledamöter.

Inför årsstämman den 26 april 2022 föreslår valberedningen att styrelsen består av sju ledamöter. Valberedningen föreslår omval av styrelseledamöterna Tina Andersson, Anders Jarl och Jan Litborn, samt nyval av Anna Werntoft och Johan Röstin. Därutöver föreslår valberedningen att Anders Jarl väljs till styrelseordförande.

Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 1 860 000 kr (1 770 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 460 000 kr (440 000) och till övriga ledamöter 205 000 kr (195 000). Arvode till revisionsutskottet föreslås utgå med 170 000 kr (160 000) att fördelas med 85 000 (80 000) kr till ordföranden och 42 500 (40 000) kr vardera till två ledamöter.

Valberedningens förslag till revisor är omval av Deloitte AB med huvudansvarig revisor, Richard Peters.

Valberedningen inför årsstämman 2023

Namn	Företräder	Andel av röster 2021-01-31	Andel av röster 2021-12-31
Lennart Mauritzson	Backahill AB	10,3	11,0
Elisabet Jamal Bergström	SEB Investment Management	7,3	7,2
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar Fondförvaltning	3,8	4,8
Krister Eurén	De mindre aktieägarna	–	–

Övriga beslut inför årsstämman 2022

Inför årsstämman den 26 april 2022 har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 6,00 kr per aktie med avstämningsdag den 28 april
- Riktlinjer för ersättning till koncernledningen
- Bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier
- Bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.
- Att genomföra en aktiesplit med villkor 2:1.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt enligt en fastställd arbetsordning. Enligt Wihlborgs bolagsordning ska styrelsen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Vid årsstämman i april 2021 valdes Anders Jarl till ordförande i styrelsen och i det efterföljande styrelsemötet utsågs Lennart Mauritzson till vice ordförande. Bolagets ekonomi- och finanschef, Arvid Liepe, har arbetat som styrelsens sekreterare.

I Wihlborgs styrelse finns kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Bland ledamöterna finns djupa kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling.

Det är styrelsens och koncernledningens ansvar att arbetet inom miljö, arbetsmiljö, översyn av etiska riktlinjer, socialt ansvar och hållbar ekonomisk utveckling efterföljs enligt de regler, strategier och mål som satts upp.

Styrelsen uppfyller kodens och Nasdaq Stockholms noteringskrav att högst en styrelseledamot får arbeta operativt i den löpande verksamheten. Majoriteten av styrelsen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Under 2021 har styrelsen haft 9 styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de 9 styrelsesammanträdena har 5 sammanträden varit ordinarie.

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Oberoende av företaget	Oberoende av större ägare	Antal s-möten/ deltagande
Anders Jarl, ordf	nej	ja	9 av 9
Lennart Mauritzson, vice ordf	ja	nej	6 av 6
Tina Andersson	ja	ja	9 av 9
Amela Hodzic	ja	ja	6 av 6
Helen Olausson	ja	ja	9 av 9
Johan Qviberg	ja	ja	9 av 9
Jan Litborn	ja	nej	9 av 9
Per-Ingemar Persson, vice ordf	ja	ja	3 av 3
Sara Karlsson	ja	nej	3 av 3

Styrelsens arbete

januari	Nr 1	Projektinvestering
februari	Nr 2	Bokslutskommuniké, slutrevision, finansrapport, projektinvesteringar, beslut inför årsstämman, anställningsvillkor för vd och företagsledning, prospekt för MTN-program
april	Nr 3	Kvartalsrapport 1, finansrapport och projektinvesteringar
april	Nr 4	Konstituerande sammanträde
juni	Nr 5	Kreditavtal
juni	Nr 6	Projektinvesteringar, finansiering, hållbarhetsfrågor
september	Nr 7	Kvartalsrapport 2, strategi, projektinvesteringar, förvärv och försäljningar, finansrapport, genomgång av arbetsordningen och etiska riktlinjer
oktober	Nr 8	Projektinvestering
december	Nr 9	Kvartalsrapport 3, projektinvesteringar, finansrapport, fastighetsvärdering, budget 2022, delårsrevision, finanspolicy, utvärdering av styrelsens arbete, utvärdering av vd:s prestationer

20221012105379

Kommittéer och utskott

Wihlborgs styrelse har ett revisionsutskott som består av Jan Litborn (ordförande), Tina Andersson och Lennart Mauritzson. Bolagets CFO, Arvid Liepe, är sekreterare i utskottet. Wihlborgs saknar särskilt ersättningsutskott eftersom styrelsens fulla kompetens därmed kan tillvaratas inom dessa frågor samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Styrelsen i sin helhet, exklusive Anders Jarl, utgör alltså ersättningsutskott.

Arbetsordning och instruktioner

Styrelsen följer en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen, som utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Wihlborgs bolagsordning är föremål för årlig översyn.

Styrelsen ska enligt arbetsordningen tillse att verkställande direktören fullgör sina åliggande. Verkställande direktörens prestationer utvärderas årligen och jämförs då med fastställda lång- och kortsiktiga mål.

Styrelsen ska vidare fortlöpande utvärdera Wihlborgs handläggningsrutiner, riktlinjer för förvaltning och placering av bolagets medel. Styrelsen ska fastställa mål, väsentliga policies och strategiska planer för Wihlborgs samt fortlöpande övervaka såväl efterlevnaden av dessa som att de, efter rapport från verkställande direktören, blir föremål för uppdatering och översyn.

Normalt ska fem ordinarie styrelsemöten hållas per kalenderår, utöver det konstituerande mötet. Sammanträdena behandlar bland annat ekonomiska rapporter, finansrapporter, försäljningar och investeringar, aktuella marknadsfrågor samt personalfrågor. Extra möten kan hållas för överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ordinarie styrelsemöten.

Enligt arbetsordningen åligger det styrelsens ordförande att, genom kontakter med verkställande direktören, följa Wihlborgs utveckling och se till att styrelseledamöterna genom verkställande direktörens försorg får den information som behövs. Styrelsens ordförande ska även samråda med verkställande direktören i strategiska frågor samt tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen, bolagsordningen eller koden för bolagsstyrning.

Koncernledningen

Verkställande direktören är ansvarig för bolagets löpande förvaltning och att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, instruktioner och anvisningar. I Wihlborgs arbetsordning för styrelsen ingår en instruktion för verkställande direktören som har att tillse att styrelsen erhåller erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, att styrelsen hålls informerad mellan styrelsemötena, samt att den ekonomiska rapporteringen fullföljs på ett sådant sätt att styrelsen kan göra en välgrundad bedömning. Vidare ingår en särskild rapporteringsinstruktion med angivande av tidplaner. I koncernledningen diskuteras och beslutas övergripande verksamhetsfrågor inom områden som affärsutveckling, organisation, hållbarhet och digitalisering. När det gäller frågor inom hållbarhetsområdet tas dessa löpande upp på koncernledningsmötena. Löpande rapportering och uppföljning i koncernledningen sker genom föredragningar av personer ansvariga för olika delområden som miljö, inköp, HR, kommunikation och finans.

Koncernledningen utgörs av:
Ulrika Hallengren, vd
Andreas Ivarsson, projekt- och utvecklingschef
Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef
Anna Nambord, chef hållbara affärer
Mia Rolf, kommunikations- och marknadschef
Maria Ivarsson, regionchef Lund
Magnus Lambertsson, regionchef Helsingborg
Peter Olsson, regionchef Malmö

Principer för anställningsvillkor för vd och koncernledning

Enligt koden för bolagsstyrning ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för koncernledningen. Styrelsen i Wihlborgs föreslår att ersättningar och andra anställningsvillkor ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast lön för samtliga i koncernledningen. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad till hälften av den fasta lönen och ska utges i kontanter. I förekommande fall ska ersättning utöver den fasta lönen vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas intresse. Villkoren för övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna och utgöras i huvudsak av bilförmån. I Wihlborgs finns en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda. Avsättningen till stiftelsen är hänförlig till avkastningen på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd.

Pensionsåldern är 65 år för samtliga i koncernledningen. Kostnaden för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen per år under anställningstiden. För övriga i koncernledningen gäller ITP-planen eller motsvarande. För verkställande direktören och övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid om fyra till sex månader. Avgångsvederlag för vd uppgår till 18 månadslöner och för övriga i koncernledningen till upp till 12 månader. Avgångsvederlaget ska avräknas mot andra inkomster.

Hela styrelsen, exklusive styrelsens ordförande, beslutar om principerna för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen samt verkställande direktörens ersättning och anställningsvillkor. Principerna för anställningsvillkoren är oförändrade mot tidigare.

Ersättningar och övriga förmåner 2021, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Vd	5 329	58	1 552	6 939
Övriga ledande bef havare	10 222	335	2 739	13 296

Övriga förmåner utgörs av ersättning för bil, drivmedel och sjukvård.

Styrelsen



Anders Jarl
Styrelseordförande sedan 2018,
invald 2004
Malmö, född 1956

Utbildning:
Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.

Huvudsaklig sysselsättning:
Styrelseordförande i Wihlborgs.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB, Brinova Fastigheter AB och Malmö City fastigheter AB.

Innehav i Wihlborgs: 649 647 aktier.



Helen Olausson
Styrelseledamot, invald 2007
Stockholm, född 1968

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, EMBA, Handelshögskolan i Stockholm.

Huvudsaklig sysselsättning: Vd Årehus AB, Vd Duved Framtid AB.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i AB Jämtsol och Fastighetsaktiebolaget Palindromet.
Styrelseledamot i Skärvången Invest m fl.

Innehav i Wihlborgs: 2 000 aktier.



Tina Andersson
Styrelseledamot, invald 2014
Malmö, född 1969

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet.

Huvudsaklig sysselsättning:
Direktör, konsumentupplevelse, Fiskars Group.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Älvsbyhus AB och Malmö FF.

Innehav i Wihlborgs: 4 000 aktier via bolag.



Lennart Mauritzson
Styrelseledamot, invald 2021
Ängelholm, född 1967

Utbildning: Civilekonom, Högskolan i Halmstad/Lunds universitet, Jurist Lunds universitet (ej examen)

Huvudsaklig sysselsättning:
Vd & koncernchef Backahill AB

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Fabege AB, Catena AB och Rögle Marknads AB.

Innehav i Wihlborgs: 0 aktier



Amela Hodzic
Styrelseledamot, invald 2021
Malmö, född 1974

Utbildning: Magister ekonomisk historia, fil.kand. tyska, Lunds universitet.

Huvudsaklig sysselsättning:
Kommunikations- och hållbarhetschef Serviceförvaltningen Malmö stad.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Skurups Sparbank, Camp Scandinavia och FramtidNu.

Innehav i Wihlborgs: 0 aktier



Johan Qviberg
Styrelseledamot, invald 2004
Stockholm, född 1981

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Huvudsaklig sysselsättning: Vd Quinary Investment AB.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Ework Group AB och Compodium International AB.

Innehav i Wihlborgs: 1 560 000 aktier.



Jan Litborn
Styrelseledamot, invald 2018
Stockholm, född 1951

Utbildning: Jur. kand. (advokat) vid Stockholms universitet, Handelshögskolan i Stockholm (ej examen).

Huvudsaklig sysselsättning: Managing Partner, delägare och advokat, BORN Advokater

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Fabege AB, Arenabolaget i Solna AB, Hedin Mobility Group AB.
Styrelseledamot i Consensus Asset Management AB, Almo Holding AB, Revelop Management AB och Backahill AB.

Innehav i Wihlborgs: 5 000 aktier.

20221012053390

Revision

Revisorn i bolaget ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och löpande bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Granskningen utmynnar i att en revisionsberättelse avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman.

Valberedningen lämnar förslag på revisorer till årsstämman.

Vid årsstämman 2021 omvaldes Deloitte AB med huvudansvarig revisor Richard Peters som Wihlborgs revisor för en period om ett år och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2022. Han saknar uppdrag i bolag vilka är närstående till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Richard Peters är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Beijer Ref, Diös Fastigheter, Fasadgruppen, Lindéngruppen, och Mellby Gård.

Vid styrelsesammanträdet som behandlar bokslutet är Richard Peters personligen närvarande och lämnar en rapport över den slutliga granskningen av bolagets räkenskaper. Dessutom deltar revisorn i revisionsutskottets möten samt lämnar fortlöpande information till styrelsen över de granskningar som genomförs under året.

Förutom sitt revisionsuppdrag har Deloitte bistått Wihlborgs i uppdrag som rört skatt och redovisningsfrågor.

Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

Koncernen	**2021**	2020
Deloitte		
Revisionsuppdrag	3 017	2 969
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	660	522
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	247	90

Koden för bolagsstyrning

Kodens övergripande syfte är att bidra till en förbättrad styrning av svenska bolag så att de uppfyller ägarnas krav på avkastning på det insatta kapitalet. De avvikelser som förekommer från reglerna i koden ska redovisas och motiveras enligt principen "följ eller förklara". Skälen för varje avvikelse ska tydligt redovisas. Wihlborgs avvikelser har varit följande:

Något särskilt ersättningsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom Anders Jarl har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Vid behandling av dessa ärenden har inte någon från företagsledningen varit närvarande.

Styrelsens motiv till att inte inrätta något ersättningsutskott är att styrelsens fulla kompetens därmed kan tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Enligt aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Wihlborgs tillämpar COSO, Internal Control – Integrated Framework, som är ett internationellt erkänt och vedertaget ramverk för att beskriva bolagets kontrollstruktur. COSO beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljön utformas av styrelsen, koncernledningen och bolagets personal i syfte att uppnå att bolaget tillämpar lagar och förordningar, har en effektiv organisation och att bolaget har en god finansiell rapportering.

Kontrollmiljön – har en stark betydelse för organisationen och är grunden för en god intern kontroll.

För att kunna säkerställa en god intern kontroll och göra en korrekt riskbedömning finns en arbetsordning. Av denna framgår ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören för att uppnå en effektiv bedömning av risker i verksamheten och den finansiella rapporteringen. En årlig uppdatering sker av arbetsordningen och de etiska riktlinjerna som gäller för styrelsen och bolagets anställda.
Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegeringen till ledningen för den finansiella rapporteringen. Organisationsstrukturen hos Wihlborgs möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolagets organisation i förvaltningsområden med en fastighetschef i ledningen har ett definierat ansvar med befogenheter. Detta har beskrivits i en instruktion för tecknande av hyresavtal, attestregler och projektanmälningar. Koncernrapporteringen för Wihlborgs cirka 160 dotterbolag är standardiserad.

Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle. I enlighet med Wihlborgs personalpolicy har medarbetare som jobbar med ekonomiska frågor individuella utbildningsplaner för att säkerställa kompetensen inom området.

Övergripande policies finns för finans, IT, information, inköp, jämställdhet och personal.

Wihlborgs har signerat FN:s Global Compact vilket innebär att bolaget skrivit under tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. Signeringen innebär att bolaget årligen rapporterar om nuläget i den så kallade Communication On Progress. Wihlborgs har valt att hållbarhetsredovisa enligt GRI (Global Reporting Initiative). Hållbarhetsredovisningen sker enligt GRI Standards på tillämpningsnivån Core avseende verksamhetsåret 2021. Redovisningen är integrerad med den redovisning som krävs för Global Compact.

Riskbedömning – Wihlborgs genomför fortlöpande en riskbedömning kring den finansiella rapporteringen. En riskanalys visar att den interna kontrollen är särskilt betydande avseende:

- Rutiner för hyresdebitering inklusive tilläggsdebiteringar till hyresgästerna
- Köp och försäljning av fastigheter, såväl enskilda som i bolag
- Fastighetskostnader främst energi
- Finansiering, räntor och derivat
- IT-funktionen
- Fastighetsvärderingen
- Projektverksamheten
- Skatter

I samråd med ledningen och revisorerna bedöms riskerna årligen.

Kontrollaktiviteter – syftar till att skapa metoder för bolaget att hantera risker. Avsikten är att aktiviteterna ska förebygga, notera och rätta till fel som kan uppkomma. Aktiviteterna ska säkra intäkterna och tillgångarna, kontrollera riktigheten och tillförlitligheten i de finansiella rapporterna men även säkerställa att fastställda regelsystem efterföljs.

Rapportering sker kvartalsvis från verksamheten. Uppföljning sker av det ekonomiska utfallet i jämförelse med budget. En gång i kvartalet träffas också projektledare och förvaltnings-

organisationen för att samordna frågor i om- och nybyggnadsärenden med den löpande förvaltningen. Regelbundet under kvartalet träffas koncernledningen och ledningen för fastighetsförvaltningen för att rapportera om avvikelser och större nyuthyrningar och uppsägningar.

Kvartalsvis upprättar en central enhet koncernredovisning samt finansiell rapportering. Vid dessa tillfällen upprättas också en fastighetstabell som belyser hyresvärde, löpande hyresintäkter, vakanser, driftsöverskott, fastighetsvärdering och avkastning vid denna tidpunkt.

Information och kommunikation – Kommunikationsavdelningen ansvarar för att den externa informationen bedrivs enligt börskontraktet. I bolagets informationspolicy beskrivs bland annat hur den finansiella rapporteringen ska ske.

Styrelsen får information om risker för fel i den finansiella rapporteringen och den interna kontrollen från revisorerna i samband med helårsbokslutet samt delårsrevisionen.

Genom intranätet får Wihlborgs medarbetare kontinuerlig information kring uppdatering av riktlinjer och policies.

Wihlborgs hemsida uppdateras kontinuerligt för att anpassa och förbättra den externa informationsgivningen till marknadens krav.

Uppföljning – För att garantera kvaliteten på kontrollsystemet sker uppföljning och utvärdering kontinuerligt. Löpande uppföljning sker per delmarknad till ledningen och eventuella brister som då har uppstått i den interna kontrollen åtgärdas.

Koncernledningen rapporterar till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet samt gör en översiktlig granskning av bokslutet för tredje kvartalet. Revisionen lämnar årligen minst två gånger sin bedömning om bolagets interna kontroll till styrelsen.

Intern revision – Kontinuerligt pågår, som ett komplement till den externa revisionen, ett arbete med egna utvärderingar av den interna kontrollen i de viktigaste rutinerna i bolaget. När dessutom organisationen är enkel och verksamheten geografiskt begränsad har styrelsen funnit att tillsättande av en internrevision inte är nödvändig.

Koncernledning



Ulrika Hallengren
Verkställande direktör
Lomma, född 1970
Anställd i Wihlborgs sedan 2010

Utbildning: Högskoleingenjör bygg, Lunds Tekniska Högskola.

Innehav i Wihlborgs: 118 442 aktier privat och via bolag.



Andreas Ivarsson
Projekt- och utvecklingschef
Helsingborg, född 1977
Anställd i Wihlborgs sedan 2017

Utbildning: Fastighetsutveckling, organisation, ledarskap, marknadsföring, Högskolan i Kalmar, Kungliga tekniska högskolan, Malmö universitet.

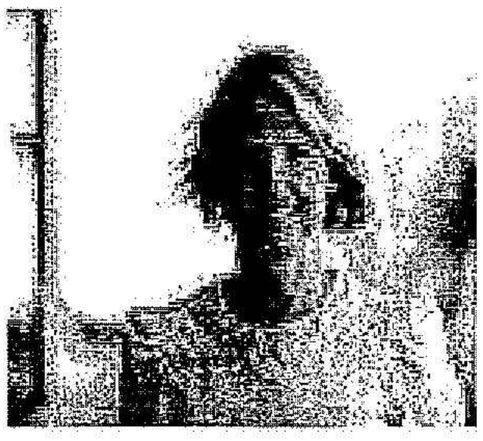
Innehav i Wihlborgs: 6 447 aktier via bolag.



Arvid Liepe
Ekonomi- och finanschef
Falsterbo, född 1967
Anställd i Wihlborgs sedan 2013

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

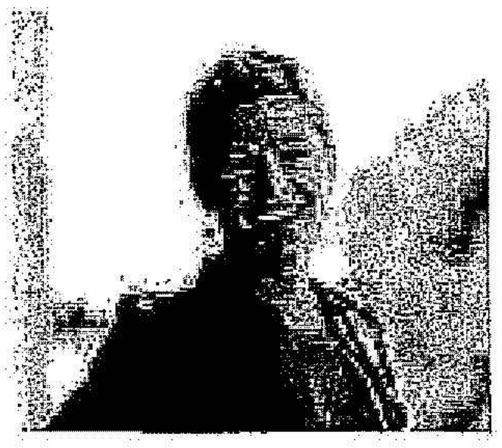
Innehav i Wihlborgs: 115 219 aktier privat och via bolag.



Anna Nambord
Chef hållbara affärer
Lomma, född 1973
Anställd i Wihlborgs sedan 2013

Utbildning: Fil. kand. i handelsrätt, Lunds universitet.

Innehav i Wihlborgs: 6 447 aktier via bolag.



Mia Rolf
Marknads- och kommunikationschef
Malmö, född 1971
Anställd i Wihlborgs sedan 2021

Utbildning: Fil. kand. i medie- och kommunikationsvetenskap, EFL Executive MBA.

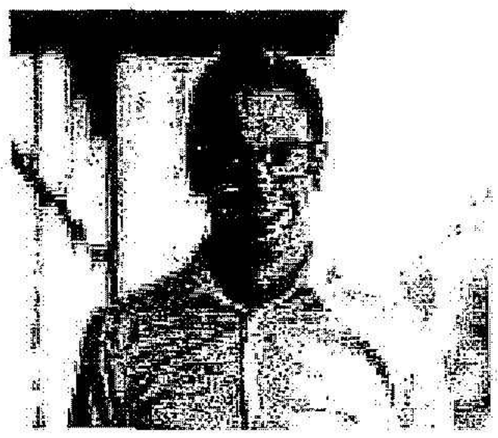
Innehav i Wihlborgs: 3 223 aktier via bolag.



Maria Ivarsson
Regionchef, Lund
Lund, född 1972
Anställd i Wihlborgs sedan 2018

Utbildning: MBA Executive Master of Management and Leadership, MGruppen.

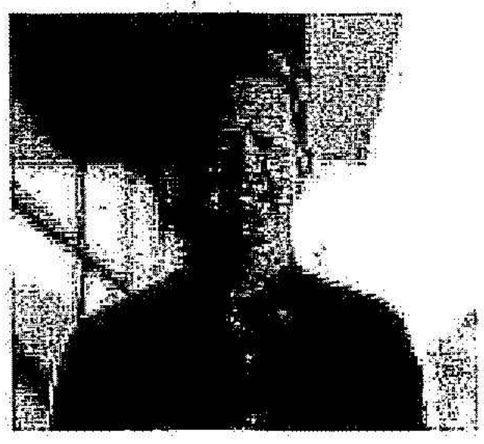
Innehav i Wihlborgs: 6 447 aktier via bolag.



Magnus Lambertsson
Regionchef Helsingborg
Helsingborg, född 1977
Anställd i Wihlborgs sedan 2020

Utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö universitet.

Innehav i Wihlborgs: 6 447 aktier via bolag.



Peter Olsson
Regionchef Malmö
Malmö, född 1979
Anställd i Wihlborgs sedan 2017

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.

Innehav i Wihlborgs: 6 447 aktier via bolag.

Bolagsstyrningsrapportens undertecknande

Malmö den 15 mars 2022

Anders Jarl
Ordförande

Lennart Mauritzson
Vice ordförande

Tina Andersson
Styrelseledamot

Amela Hodzic
Styrelseledamot

Jan Litborn
Styrelseledamot

Helen Olausson
Styrelseledamot

Johan Qviberg
Styrelseledamot

Ulrika Hallengren
Vd

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org.nr 556367-0230

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sid 116–123. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sid 76–115 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sid 116–123.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Beskrivning av risk
De mest betydande transaktionerna och tillgångarna i Wihlborgs är relaterade till förvaltningsfastigheter och deras värdering. Det redovisade värdet utgör 98 procent av totala tillgångar och redovisas till verkligt värde om 50 033 Mkr och årets värdeförändringar uppgår till 2 153 Mkr. Värderingen bygger på väsentliga bedömningar och antaganden av faktorer som den individuella fastighetens typ, dess lokalisering, framtida avkastningsförmåga och marknadens avkastningskrav. För pågående projektfastigheter sker en bedömning av återstående uppförandekostnader. Obebyggda projektfastigheter värderas enligt ortsprismetoden. Dessa bedömningar och antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och osäkerhetsfaktorer på sid 84–89, koncernens redovisningsprinciper på sid 98, not 9 och not 13.

Våra granskningsåtgärder
Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat och bedömt Wihlborgs rutiner för att ta fram indata till externa värderingar, att rutinerna är konsekvent tillämpade och att det finns integritet i processen.
- Vi har granskat indata på fastighetsnivå för ett urval fastigheter i de externa värderingarna och tagit del av dessa för att säkerställa att de är fullständiga och korrekta.
- För ett urval av fastigheter har vi utvärderat de externa värderarnas antaganden kring underliggande parametrar avseende inflation, hyresutveckling, kostnadsutveckling, direktavkastning och vakanser. Vi har även utvärderat kompetensen och objektiviteten hos de externa värderarna.
- Vi har för ett urval av förvärvade och avyttrade fastigheter granskat att dessa redovisats i enlighet med underliggande avtal, gällande skatteregler och redovisningsprinciper.
- Vi har granskat och bedömt Wihlborgs rutin för utveckling och förädling av fastigheter, däribland processen för investeringsbeslut, attestinstruktioner och uppföljning av projektutfall.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och att erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

20221012053382

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av ersättningsrapporten samt sid 1–75 och 132–161 i detta dokument men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa. Vi förväntar oss att få tillgång till ersättningsrapporten efter datumet för denna revisionsberättelse.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wihlborgs Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörensansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns uttalande om ESEF-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Wihlborgs Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #[3cffeeba-4ba6-43e4-948fe0ccb0d3a77360481a6e79edae01b9848e-8a9d4e8a7] upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wihlborgs Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörensansvar

Det är styrelsen och verkställande direktörensom har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktörenbedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen. Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sid 116–123 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Wihlborgs Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman 2021-04-27 och har varit bolagets revisor sedan 2004-12-28.

Malmö den 15 mars 2022
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Totalresultat, Mkr					
Hyresintäkter	3 060	3 074	2 983	2 684	2 351
Driftsöverskott	2 195	2 222	2 140	1 941	1 717
Förvaltningsresultat	1 815	1 830	1 775	1 406	1 179
Värdeförändringar	2 153	753	1 492	1 349	2 052
Skatt	-822	-361	-344	-352	-663
Årets resultat	3 348	2 222	2 923	2 403	2 568
Årets totalresultat	3 359	2 201	2 933	2 418	2 571
Finansiell ställning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	50 033	46 072	45 519	42 146	38 612
Övriga anläggningstillgångar	640	534	558	351	312
Kortfristiga fordringar	164	150	201	62	114
Likvida medel	315	205	280	183	179
S:a tillgångar	51 152	46 961	46 558	42 742	39 217
Eget kapital	21 948	19 396	17 887	15 530	13 592
Uppskjuten skatteskuld	4 622	3 853	3 582	3 295	2 989
Övriga långfristiga skulder	19 946	19 596	22 872	19 677	20 932
Kortfristiga skulder	4 636	4 116	2 217	4 240	1 704
S:a eget kapital och skulder	51 152	46 961	46 558	42 742	39 217
Finansiella nyckeltal					
Räntabilitet på eget kapital, %	16,2	11,9	17,5	16,5	20,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	9,8	7,1	9,0	8,8	11,1
Soliditet, %	42,9	41,3	38,4	36,3	34,7
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	6,5	6,2	3,9	3,4
Belåningsgrad fastigheter, %	46,5	48,2	51,9	54,1	53,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2	1,3	1,5	1,5
Aktierelaterade nyckeltal					
Resultat per aktie, kr	21,78	14,46	19,02	15,63	16,71
Resultat före skatt per aktie, kr	27,13	16,80	21,25	17,92	21,02
EPRA EPS, kr	10,65	10,65	10,53	8,06	6,84
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	10,99	11,91	10,96	9,69	8,45
EPRA net disposal value per aktie, kr	142,79	126,18	116,37	101,03	88,43
EPRA net reinstatement value per aktie , kr	172,65	152,44	140,20	122,64	114,00
Börskurs per aktie, kr	205,40	185,40	172,50	102,40	98,15
Utdelning per aktie, kr (år 2021 föreslagen utdelning)	6,00	5,25	4,50	3,75	3,13
Aktiens direktavkastning, %	2,9	2,8	2,6	3,7	3,2
Aktiens totalavkastning, %	13,6	10,1	72,1	7,5	19,3
P/E-tal I, ggr	9,4	12,8	9,1	6,6	5,9
P/E-tal II, ggr	19,3	17,4	16,4	12,7	14,4
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	299	294	312	310	308
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	50 033	46 072	45 519	42 146	38 612
Estimerad direktavkastning, % – Alla fastigheter	4,8	4,6	4,9	4,9	4,9
Estimerad direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	5,1	4,8	5,0	5,1	5,1
Uthyrbar yta, m²	2 142 892	2 102 707	2 181 359	2 105 851	2 066 874
Hyresvärde, kr per m²	1 620	1 554	1 508	1 423	1 322
Driftsöverskott, kr per m²	1 048	1 011	1 015	972	912
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	90	90	93	93	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	92	91	93	94	94
Estimerad överskottsgrad, %	72	72	72	73	74
Medarbetare					
Antal heltidstjänster vid periodens slut	250	236	221	187	149

För beräkningsunderlag och definitioner till nyckeltal se sid 129–130

20221012053844

Beräkningsunderlag och definitioner till koncernens nyckeltal

Wihlborgs presenterar vissa finansiella mått 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. Nedan presenteras beräkningsunderlag och definitioner på mått som med något undantag inte definieras enligt IFRS.

Beräkningsunderlag

Belopp i Mkr om inget annat anges

	2021-12-31	2020-12-31
Räntabilitet på eget kapital		
Periodens resultat	3 348	2 222
Eget kapital, IB	19 396	17 887
Eget kapital, UB	21 948	19 396
Genomsnittligt eget kapital	20 672	18 642
Räntabilitet på eget kapital, %	**16,2**	**11,9**
Räntabilitet på sysselsatt kapital		
Resultat före skatt	4 170	2 583
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	110	400
Summa	4 280	2 983
Balansomslutning, IB	46 961	46 558
Balansomslutning, UB	51 152	46 961
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-5 198	-4 856
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-5 670	-5 198
Genomsnittligt sysselsatt kapital	43 623	41 733
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	**9,8**	**7,1**
Soliditet		
Eget kapital	21 948	19 396
Balansomslutning	51 152	46 961
Soliditet, %	**42,9**	**41,3**
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	1 815	1 830
Räntekostnader	316	332
Summa	2 131	2 162
Räntekostnader	316	332
Räntetäckningsgrad, ggr	**6,7**	**6,5**
Belåningsgrad fastigheter		
Låneskulder	23 278	22 208
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	50 033	46 072
Belåningsgrad fastigheter, %	**46,5**	**48,2**
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	23 440	22 368
Eget kapital	21 948	19 396
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,1**	**1,2**

	2021-12-31	2020-12-31
Resultat per aktie		
Periodens resultat	3 348	2 222
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Resultat per aktie, kr	**21,78**	**14,46**
Resultat före skatt per aktie		
Resultat före skatt	4 170	2 583
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Resultat före skatt per aktie, kr	**27,13**	**16,80**
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat	1 815	1 830
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-967	-929
Skattepliktigt förvaltningsresultat	848	901
Aktuell skatt på ditto	-178	-193
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 637	1 637
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
EPRA EPS, kr	**10,65**	**10,65**
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie		
Kassaflöde löpande verksamheten	1 690	1 831
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	**10,99**	**11,91**
EPRA NDV per aktie		
Eget kapital	21 948	19 396
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713
Eget kapital per aktie I, kr	**142,79**	**126,18**
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)		
Eget kapital	21 948	19 396
Uppskjuten skatteskuld	4 622	3 853
Derivat	-31	183
Summa	26 539	23 432
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713
EPRA NAV per aktie, kr	**172,62**	**152,44**
Aktiens direktavkastning		
Föreslagen utdelning, kr	6,00	5,25
Börskurs vid årets slut	205,40	185,40
Aktiens direktavkastning, %	**2,9**	**2,8**
Aktiens totalavkastning		
Börskurs vid årets början	185,40	172,50
Börskurs vid årets slut	205,40	185,40
Förändring aktiekurs under året, kr	20,00	12,90
Lämnad utdelning under året, kr	5,25	4,50
Aktiens totalavkastning, %	**13,6**	**10,1**
P/E-tal I		
Börskurs vid periodens slut	205,40	185,40
Resultat per aktie	21,78	14,46
P/E tal I, ggr	**9,4**	**12,8**
P/E-tal II		
Börskurs vid periodens slut	205,40	185,40
EPRA EPS	10,65	10,65
P/E tal II, ggr	**19,3**	**17,4**

Definitioner

Finansiella nyckeltal
I nyckeltal där årets resultat eller eget kapital ingår avses resultat eller eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande om inget annat anges.

Räntabilitet på eget kapital
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Med genomsnittligt eget kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Nyckeltalet visar lönsamheten på aktieägarnas kapital.

Räntabilitet på sysselsatt kapital
Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och derivat, i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital. Med sysselsatt kapital avses balansomslutning minskad med ej räntebärande skulder och avsättningar. Med genomsnittligt sysselsatt kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. 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 eller alternativt hur mycket räntekostnaden kan öka utan att förvaltningsresultatet blir negativt.

Belåningsgrad fastigheter
Låneskulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Räntebärande skulder inkluderar låneskulder, leasingskulder samt eventuella övriga räntebärande skulder. Nyckeltalet visar relationen mellan lånat och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

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

Direktavkastning
Driftsöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde på fastigheterna. Med genomsnittligt redovisat värde avses genomsnittet av ingående och utgående värden för året. Nyckeltalet visar avkastningen på fastighetsbeståndet utan hänsyn till kostnader för dess finansiering.

Aktierelaterade nyckeltal
Årets resultat per aktie
Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Definition enligt IFRS.

Resultat före skatt per aktie
Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

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

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

EPRA NDV (Net disposal value), per aktie
Redovisat eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA NRV (Net reinstatment value) per aktie
Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Aktiens direktavkastning
Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

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

P/E-tal I, ggr
Börskurs per aktie dividerad med resultat per aktie.

P/E-tal II, ggr
Börskurs per aktie dividerad med EPRA EPS.

Genomsnittlig räntebindningstid
Återstående tid tills dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt haft räntejustering.

Genomsnittlig Kapitalbindningstid
Återstående tid tills dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats.

Fastighetsrelaterade nyckeltal*
Dessa nyckeltal är baserade på fastighetstabellen på sid 47. Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, baserat på kontraktsstocken 1 januari 2022.

Hyresvärde
Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

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

Hyresvärde per m²
Hyresvärde dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²
Driftsöverskott, inklusive fastighetsadministration, dividerat med uthyrbar yta.

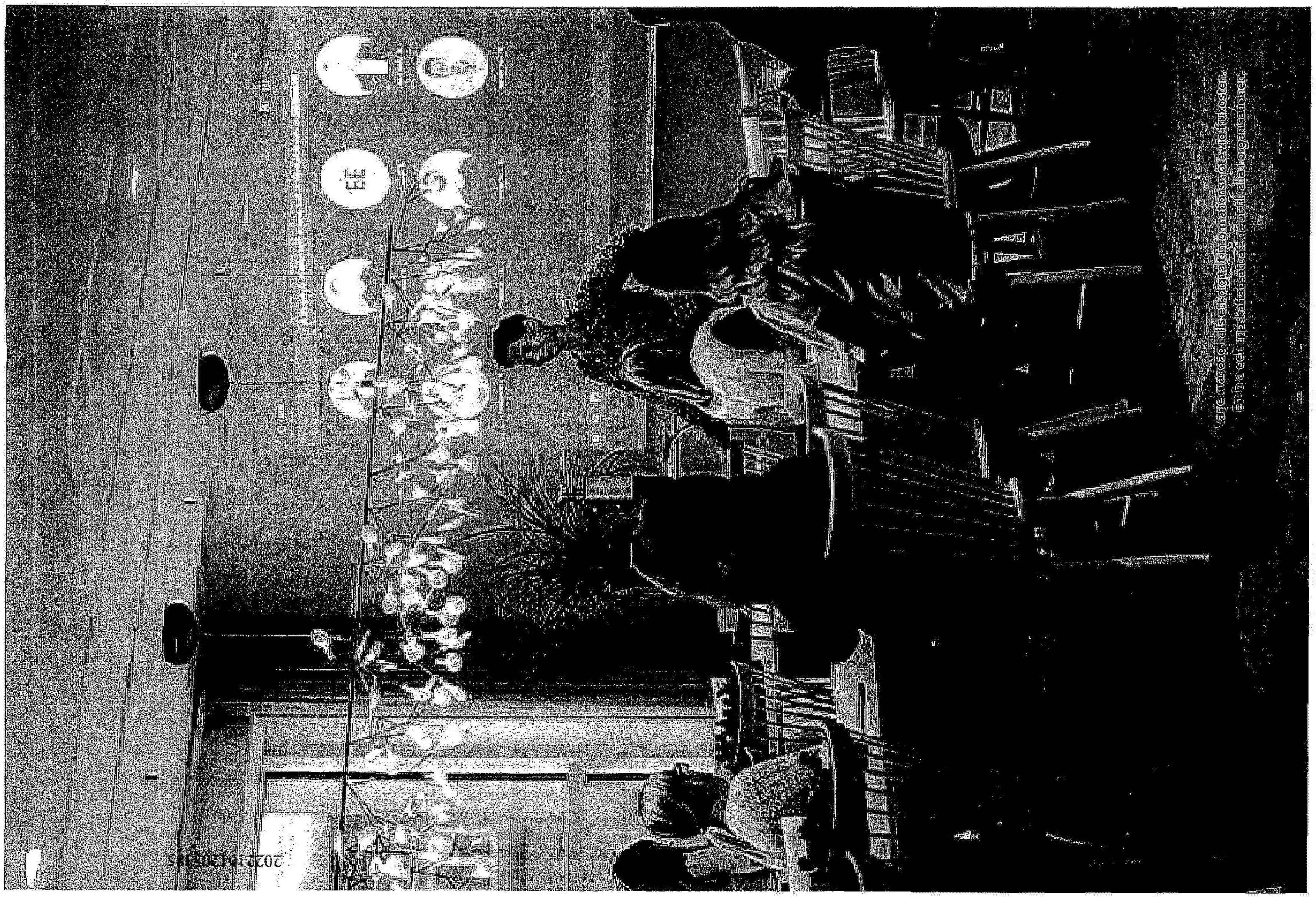
Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

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.



Verfasser, Titel des Informationsträgers [ggf. Ausgabe, Band, Teil, Jahr, Ort, Verlag, Seitenzahl, Illustrationen]

Fördjupad hållbarhets-information

Hållbarhetsredovisning 2021

20221012105386

Wihlborgs hållbarhetsredovisning är integrerad i olika avsnitt i årsredovisningen. Vi redogör för våra prioriteringar och viktiga aktiviteter under året på sid 30–43. En samlad rapportering av risker och osäkerhetsfaktorer inklusive viktiga hållbarhetsrisker finns på sid 84–89. Den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–151 i detta kapitel innehåller ytterligare detaljer om styrning, mätning och uppföljning av vår hållbarhetsagenda. Här finns också resultatindikatorer och kompletterande upplysningar som efterfrågas i de redovisningsramverk som vi tillämpar.

Hållbarhetsredovisningen – som också utgör vår hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen – omfattar perioden 1 januari–31 december 2021. Vi rapporterar årligen och föregående hållbarhetsredovisning, som avsåg 2020, publicerades den 1 april 2021. Nästa hållbarhetsredovisning avser vi publicera i april 2023.

Informationen i hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av Wihlborgs bolagsstämmovalda revisorer. Deras utlåtande återfinns på sid 151.

För ytterligare information om Wihlborgs hållbarhetsarbete och vår hållbarhetsredovisning kontakta:

Anna Nambord, Chef hållbara affärer
anna.nambord@wihlborgs.se, 040-690 57 54

Fredrik Ljungdahl, ESG-controller
fredrik.ljungdahl@wihlborgs.se, 040-661 97 04

GRI

Wihlborgs redovisar sedan flera år enligt GRI (Global Reporting Initiative) Standards, nivå Core, inklusive vissa sektorsspecifika indikatorer från tidigare GRI G4. Vi använder i denna redovisning GRI Standards 2020 och planerar att nästa år gå över till de nya GRI Standards 2021. På sid 138–139 finns ett index som visar var i årsredovisningen GRI-upplysningarna presenteras.

EPRA

Wihlborgs tillämpar sedan förra året även riktlinjerna för hållbarhetsrapportering utfärdade av EPRA (European Public Real Estate Association). De resultatindikatorer som är upprättade enligt EPRA:s Sustainability Best Practice Recommendations sammanställs på sid 142–143. Vissa kompletterande EPRA-upplysningar finns därutöver på Wihlborgs hemsida.

TCFD

Vi redovisar i år utökad information om klimatrelaterade risker i linje med rekommendationer från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) på sid 140–141.

FN Global Compact

Wihlborgs har varit medlemmar i FN:s Global Compact sedan 2010 och vi står fortsatt bakom initiativet. Vår senaste Communication on Progress (motsvarande års-/hållbarhetsredovisningen 2020) lämnades in i juni 2020.

Årsredovisningslagen (ÅRL)

Enligt årsredovisningslagen (ÅRL) ska större företag upprätta en hållbarhetsrapport med ett specificerat innehåll. Wihlborgs har valt att presentera de upplysningar som krävs enligt ÅRL i den fördjupade hållbarhetsinformationen, men också i andra avsnitt i årsredovisningen enligt nedan.

Redogörelse för Wihlborgs affärsmodell återfinns på sid 14. Risker och riskhantering redovisas huvudsakligen på sid 84–89, men berörs också i denna fördjupade hållbarhetsinformation. Policys och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor beskrivs huvudsakligen på sid 144–149. Resultatindikatorer avseende miljö, personal, mänskliga rättigheter och anti-korruption rapporteras framförallt på sid 142–149.

EU taxonomin

I enlighet med EU:s taxonomi för hållbara investeringar förväntas *större börsnoterade företag i Europa lämna upplysningar i* hållbarhetsrapporten om hur deras verksamheter bidrar till att uppfylla EU:s miljömål. Detta kommer framöver redovisas som andel av omsättningen, driftsutgifterna och kapitalutgifterna som anses "hållbara" i enlighet med kriterierna i taxonomin.

Wihlborgs omfattas inte initialt av rapporteringskravet, men väljer ändå att presentera en bedömning av hur vår verksamhet överensstämmer med EU-taxonomin som vägledning för ägare och investerare. I ett första steg har vi uppskattat hur stor del av vår omsättning, våra drifts- och kapitalutgifter som avser ekonomiska aktiviteter som tas upp i taxonomin, det vill säga är "eligible".

Wihlborgs äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. Vår verksamhet motsvarar därmed det som i taxonomin benämns "Förvärv och ägande av byggnader" (aktivitet 7.7) och i stort sett hela vår omsättning, alla våra driftsutgifter och en del av våra kapitalutgifter kan kopplas till denna aktivitet. När vi bygger nytt eller bygger om kan kapitalutgifterna istället kopplas till aktiviteterna "Uppförande av nya byggnader" (7.1) respektive "Renovering av befintliga byggnader" (7.2). Härutöver genomför vi löpande energieffektivisering av våra fastigheter, samt installerar laddstationer och solcellsanläggningar. Dessa investeringar är förenliga med aktiviteterna 7.3-7.6 som avser just denna typ av åtgärder för att begränsa klimatpåverkan.

	Totalt 2021 (Mkr)	"Eligible" enligt EU-taxonomin (%)	Ej "eligible" enligt EU-taxonomin (%)
Omsättning [1]	3 033	99 %	1 %
Driftsutgifter [2]	224	100 %	0 %
Kapitalutgifter [3]	1 645	100 %	0 %

1) Omsättningen avser våra totala hyresintäkter i resultaträkningen. Alla intäkter utom vissa serviceintäkter för restaurangverksamhet i Danmark omfattas av EU-taxonomin.
2) Driftsutgifter (Opex) avser direkta utgifter för skötsel, reparation och underhåll av våra fastigheter.
3) Kapitalutgifter (Capex) avser aktiverade utgifter som höjer värdet på våra fastigheter, inklusive investeringar och förvärv.

Wihlborgs hållbarhetsramverk

Grunden i Wihlborgs hållbarhetsarbete är vårt ramverk som omfattar de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna grupperade i fyra övergripande områden.

Ramverket presenteras nedan och är vägledande för oss när vi sätter mål och prioriterar hållbarhetsrelaterade aktiviteter. Det skapar också ett fokus i vår rapportering och vår hållbarhetsredovisning är strukturerad utifrån detta ramverk.

Väsentlighetsanalys

Wihlborgs hållbarhetsramverk har vuxit fram under ett antal år med utgångspunkt i vår egen uppfattning om hur vi påverkar vår omgivning, intryck från externa riktlinjer och regelverk, avstämningar med branschkollegor, samt dialoger som vi genomfört med viktiga intressentgrupper, däribland hyresgäster, investerare, långivare, kommuner, medarbetare, leverantörer och andra samarbetspartners.

Genom kontinuerlig omvärldsbevakning och återkommande intressentdialoger ser vi löpande över de hållbarhetsfrågor som vi bedömt som väsentliga inom vårt ramverk. Vi fokuserar på de hållbarhetsaspekter som är betydelsefulla för Wihlborgs fortsatta utveckling och där vi anser att vi har en påverkan på miljö och samhälle.

I tabellen nedan presenteras de prioriterade hållbarhetsfrågorna inom respektive område i ramverket och även kopplingen till relevanta GRI Standards. Vi beskriver i avsnittet "Hållbara affärer" (sid 30–43) och i "Hållbarhetsupplysningar" (sid 144–149) hur vi definierar de olika aspekterna och varför vi anser de är väsentliga för Wihlborgs och våra intressenter.

Intressentdialog

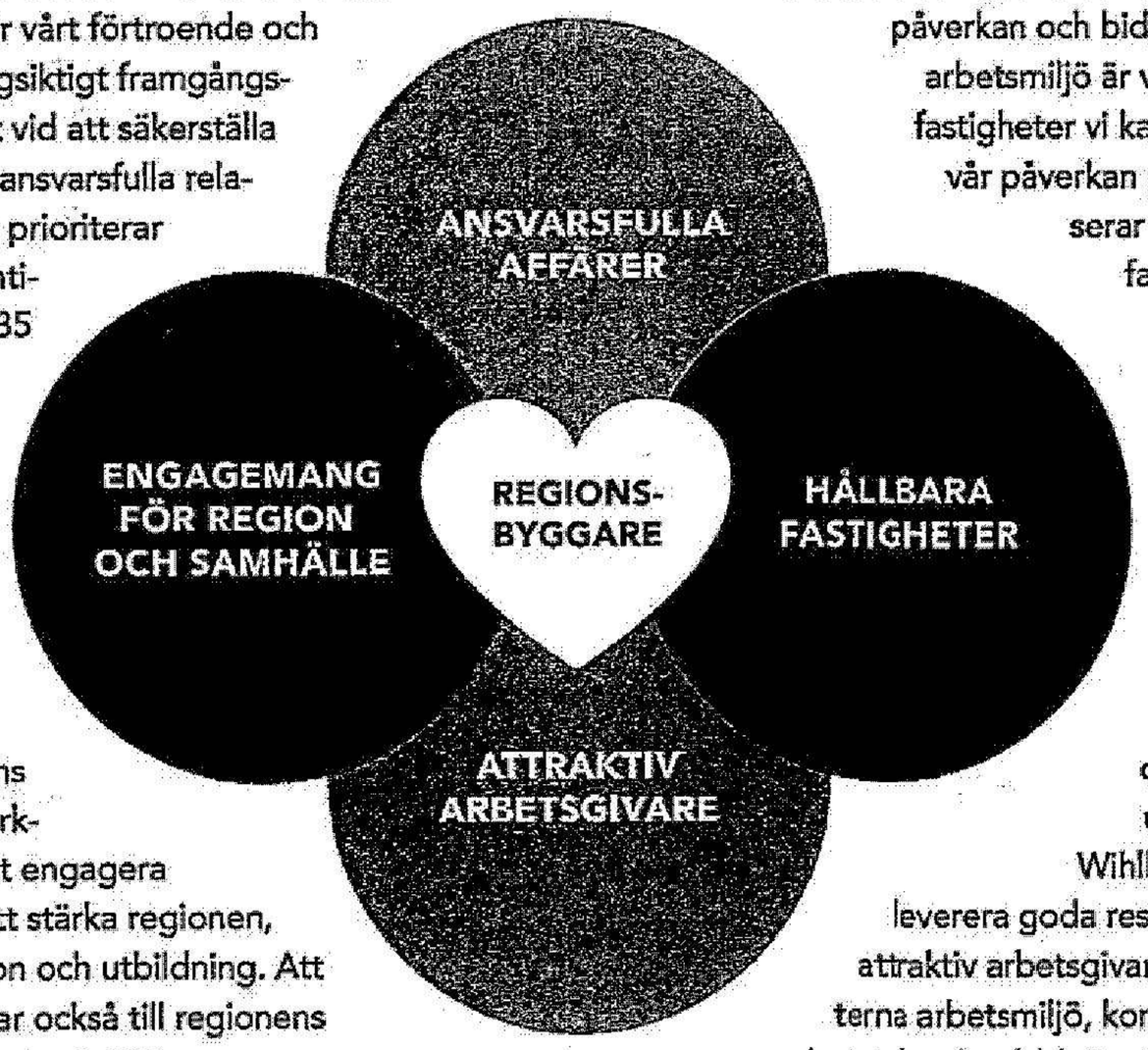
Ovan nämnda intressentgrupper är alla avgörande för Wihlborgs långsiktiga fortlevnad och vi har regelbundet formella dialoger med flera av dessa, exempelvis kundundersökningar (NKI) vartannat år, men också informella dagliga dialoger om sådant som är viktigt för dem i deras relation med Wihlborgs. I tabellen på sid 136 summeras exempel på våra återkommande intressentdialoger där vi också berör hållbarhetsfrågor.

Vi ser att våra intressenter allt oftare lyfter fram hållbarhetsrelaterade frågeställningar i de dialoger vi har med dem. I den kundnöjdhetsundersökning som vi genomförde 2020 ställde vi särskilda frågor om hur hyresgästerna ser på Wihlborgs hållbarhetsarbete och vilka hållbarhetsfrågor de ansåg mest väsentliga. Resultatet visade tydligt att många hyresgäster gärna ser att Wihlborgs prioriterar fastigheternas energi- och miljöprestanda

Hållbarhetsramverk

Ansvarsfulla affärer

Att ta ansvar i våra relationer med kunder, leverantörer och partners är avgörande för vårt förtroende och för vår förmåga att skapa långsiktigt framgångsrika affärer. Vi lägger stor vikt vid att säkerställa en god ekonomisk stabilitet, ansvarsfulla relationer i hela värdekedjan och prioriterar också arbete med etik och antikorruption. Se vidare sid 34–35 och 144–145.



Hållbara fastigheter

Att våra fastigheter är energieffektiva, har låg klimatpåverkan och bidrar till en funktionell och god arbetsmiljö är viktigt. Det är i och kring våra fastigheter vi kan göra mest för att minimera vår påverkan på omgivningen, och vi fokuserar på att redovisa och förbättra fastigheternas klimatpåverkan, miljöprestanda och energianvändning. Se vidare sid 40–44 och 148–149.

Engagemang för region och samhälle

Att regionen är attraktiv för näringslivet är en förutsättning för vår verksamhet. Vi bidrar till regionens utveckling genom vår kärnverksamhet men också genom att engagera oss i initiativ som bidrar till att stärka regionen, såsom infrastruktur, innovation och utbildning. Att välja lokala leverantörer bidrar också till regionens utveckling. Se vidare sid 38–39 och 147.

Attraktiv arbetsgivare

Att våra medarbetare trivs, är engagerade och utvecklas har en direkt påverkan på kundernas upplevelse av relationen med Wihlborgs, liksom vår förmåga att leverera goda resultat. I vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare prioriterar vi särskilt aspekterna arbetsmiljö, kompetensutveckling, jämställdhet och mångfald. Se vidare sid 36–37 och 145–147.

20221012205387

och vill ha en dialog med oss om detta. Det är de dagliga fastighetsnära frågorna som intresserar hyresgästerna mest och de hyr helst lokaler i energieffektiva och välskötta fastigheter.

Under de senaste åren noterar vi också ett ökat intresse för hållbarhetsfrågor bland investerare och långivare. De vill ofta försäkra sig om att Wihlborgs arbetar på ett systematiskt sätt med relevanta hållbarhetsfrågor. Under 2021 har det bland finansiella aktörer också varit stort fokus på den av EU föreslagna taxonomin för hållbara investeringar. För vår bransch innebär det att energi- och klimatfrågorna betonas ännu mer.

Wihlborgs värnar om sin roll som regionsbyggare och i dialoger vi haft med de kommuner där vi har våra fastigheter framkommer att man uppskattar att Wihlborgs tar en aktiv roll i stadsutvecklingen, i exempelvis byggherredialoger och andra forum. Det finns också förväntningar på att vi ska arbeta aktivt och samverka kring sociala frågor samt trygghets- och säkerhetsfrågor. Mot bakgrund av detta ser vi att vår agenda för samhällsengagemang med inriktning mot arbete, utbildning, inkludering och regionutveckling är fortsatt högst aktuell.

Medlemskap och samarbeten

För Wihlborgs är det viktigt och självklart att engagera oss i och samverka med organisationer som bidrar till regionens utveckling eller driver viktiga samhällsfrågor.

Vi stödjer och medverkar i lokala initiativ som LFM30 (lokal färdplan för klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö) och stadsmässan H22 i Helsingborg, där stort fokus kommer att ligga på hållbarhet. Vi finns också representerade i den kommitté som arbetar för en metro mellan Malmö och Köpenhamn, för att nämna några exempel.

Många av Wihlborgs medarbetare är engagerade i externa styrelser och forum där de är med och driver frågor som rör exempelvis stadsutveckling. Vi har styrelserepresentanter i Fastighetsägarna Syd, Fastighetsföreningen Lund City, Malmö Citysamverkan, Lund Citysamverkan, Helsingborg Citysamverkan, Medeon, Ideon och Øresundsinstituttet.

Inom miljö- och hållbarhetsområdet är vi verksamma i nätverk som Sweden Green Building Council (SGBC), Tankesmedjan Miljö, Klimatsamverkan Skåne, Klimatallians Lund, Nätverket för Hållbart Näringsliv (NMC), Global Compact Sweden, Solar Region Skåne och CSR Skåne.

Prioriterade hållbarhetsfrågor i vårt ramverk

Tabellen nedan visar de hållbarhetsfrågor som Wihlborgs har identifierat som mest väsentliga att arbeta med, följa upp och rapportera på (i enlighet med GRI Standards 2020 – hänvisning till relevant GRI-standard inom parentes). Härutöver finns ett antal hållbarhetsfrågor som vi arbetar med i den dagliga verksamheten, följer upp internt och i många fall också informerar om bland annat via vår hemsida.

Ansvarstagande affärer	Attraktiv arbetsgivare
Ekonomiskt resultat (GRI 201) Anti-korruption (GRI 205) Lokala inköp (GRI 204) Utvärdering leverantörer (GRI 308, GRI 414)	Arbetsmiljö och hälsa (GRI 403) Kultur och kompetens (GRI 404) Jämställdhet och mångfald (GRI 405)
Engagemang för region & samhälle	**Hållbara fastigheter**
Samhällsengagemang (-)	Energianvändning (GRI 302) Utsläpp av växthusgaser (GRI 305) Certifierade fastigheter (-)

Exempel på intressentdialoger

Exempel på intressentgrupper och mer formaliserade dialoger som görs med våra nyckelintressenter på regelbunden basis.

Nyckelintressenter	Dialogform	Tidpunkt/intervall
Hyresgäster	Kundnöjdhetsundersökning	Vartannat år
	Wihlborgs Kontaktyta	Två gånger per år
	Dialog med ansvarig fastighetsvärd/förvaltare	Löpande
	Avstämning gröna hyresavtal	Anpassas efter hyresgästens önskemål
Aktieägare	Årsstämma	En gång per år
	Investerarmöten	Flera gånger årligen
Medarbetare	Medarbetarsamtal	En gång per år
	Medarbetarundersökning	En gång per år
	Månadsmöten (resp. kontor)	Varje månad
	Arbetsmiljögrupp	Fyra gånger per år
	Miljöledningsgrupp	Fyra gånger per år
Långivare	Möten med respektive bank	Flera gånger årligen
	Finansiell rapportering/Presentation av kvartalsrapporter	Kvartalsvis
	Insamling, enkäter och dialog om Wihlborgs hållbarhetsstyrning	Flera gånger årligen
Leverantörer	Upphandlingsprocess	Löpande för olika områden
	Årlig avtalsrevidering	Årligen
	Revidering av hållbarhetsarbetet i samband med omförhandling/omtecknande av avtal	Löpande
	Wihlborgs Kontaktyta	Två gånger per år
	Uppföljningsmöten under/efter byggprojekt	Löpande
Samhälle		
Offentlig sektor	Dialogforum i samband med stadsplanering, byggherredialoger m.m.	Vid inbjudan från kommun
Idéburen sektor	Styrelse- och styrgruppsmöten med FC Rosengård, Drivkraft, Diversity Index m.fl.	Flera gånger per år
	Medlemsmöten i Citysamverkan Malmö, Lund och Helsingborg.	Flera gånger per år
Universitet och högskolor	Partnergruppsmöten och arbetsmarknadsdagar	Någon/några gånger per år
	Föredrag för studenter samt erbjuder projekt-/examensarbeten	Vid förfrågan, normalt flera gånger årligen
Styrelse	Styrelsemöten	Fem gånger per år

FN:s globala mål för hållbar utveckling

20221012053388

På Wihlborgs förstår vi att alla aktörer i samhället – inklusive företag och näringsliv – måste samarbeta för att världen ska ha en chans att uppnå de globala hållbarhetsmålen till 2030. För att skapa ökad tydlighet och visa hur vi bidrar till de olika målen har vi gjort en närmare analys av dessa inklusive de underliggande delmålen.

Vår bedömning är att sex av de 17 globala målen är nära kopplade till de prioriterade hållbarhetsfrågorna i vårt hållbarhetsramverk – mål 7, 8, 11, 12, 13, samt 17 som vi ser som en möjliggörare för de övriga målen. Här har vi i många fall satt egna mål för Wihlborgs i linje med de globala målen som vi mäter och följer upp. Detta summeras i tabellen nedan.

Genom vårt arbete med Hållbara fastigheter och fokus på energi- och klimatfrågor, materialval och resursoptimering bidrar vi till flera av de globala målen. Vi är delaktiga i stadsutvecklingen på de orter där vi bygger och förvaltar fastigheter och verkar för att detta ska ske på ett hållbart sätt.

En hållbar ekonomisk tillväxt kan inte ske på bekostnad av miljön eller livskvaliteten i våra lokalsamhällen. Vi värnar om en god arbetsmiljö och anständiga arbetsvillkor såväl inom Wihlborgs som hos våra leverantörer. Detta är viktiga aspekter i vår satsning på Ansvarsfulla affärer och i att vara en Attraktiv arbetsgivare som också är i linje med de globala målen.

Vårt Engagemang för region och samhälle tar sig olika uttryck men i grunden handlar det om att vi vill hjälpa och samverka med organisationer som gör skillnad i samhället. Genom att stödja initiativ som är med och påverkar samhällsutvecklingen ökar sannolikheten för att vi ska nå fler av de globala målen.

Förutom de sex prioriterade globala målen bidrar vi indirekt till ytterligare sex mål genom vår dagliga verksamhet – exempelvis skapar vi hälsosamma arbetsmiljöer för våra hyresgäster (och bidrar till mål 3) och upprätthåller god affärsetik i värdekedjan (mål 16). Genom vårt samhällsengagemang stödjer vi även organisationer som verkar för ökad inkludering, utbildning av ungdomar och andra viktiga insatser i samhället (mål 4, 5 och 10).

Mål/delmål	Vårt bidrag	Vårt resultat
Delmål: 7.2, 7.3	Wihlborgs använder nästan enbart förnybar energi där detta finns att välja hos våra energileverantörer och installerar allt fler solcellsanläggningar på våra fastigheter. Vi genomför varje år energieffektiviseringsprojekt som bidrar till att minska energianvändningen i fastigheterna.	Se avsnitt EPRA, sid 142–143 och Hållbara fastigheter, sid 148–149
Delmål: 8.4, 8.8	Wihlborgs har stort fokus på resursanvändning och materialval i våra byggprojekt och hyresgästanpassningar. Vi värnar om en trygg och säker arbetsplats för våra medarbetare och ställer motsvarande krav på våra leverantörer och entreprenörer.	Se avsnitt EPRA, sid 142–143, Ansvarsfulla affärer och Attraktiv arbetsgivare, sid 144–147
Delmål: 11.6	Wihlborgs bidrar till att minska städernas miljöpåverkan genom att bygga och förvalta resurseffektiva fastigheter som använder energi med begränsade utsläpp. Vi skapar goda förutsättningar för våra hyresgäster att sortera avfall i fastigheterna och eftersträvar att minska avfallsmängder i våra byggprojekt.	Se avsnitt EPRA, sid 142–143 och Hållbara fastigheter, sid 148–149
Delmål: 12.2, 12.5, 12.6	Genom miljömål, miljöprogram och tydliga krav på våra leverantörer styr vi hela Wihlborgs verksamhet mot minskad materialåtgång, återbruk och effektivt nyttjande av naturresurser. Vi sammanställer och redovisar varje år vårt resultat och söker inspirera våra kunder att fatta hållbara beslut kring utformning av lokaler.	Se avsnitt EPRA, sid 142–143 och Hållbara fastigheter, sid 148–149
Delmål: 13.1	Att bidra till minskad klimatpåverkan är vår viktigaste miljöutmaning och det gör vi genom fokus på energifrågor, materialval, transporter och miljöfokus vid ny- och ombyggnader. Vi klimatanpassar våra fastigheter och ställer krav på byggentreprenörer att presentera tekniska lösningar för skydd mot effekter av klimatförändringarna.	Se avsnitt EPRA, sid 142–143 och Hållbara fastigheter, sid 148–149
Delmål: 17.17	Vi är övertygade om att förändringsarbete får allra störst effekt när olika parter och sektorer samverkar. Det gör vi genom samarbete med leverantörer och kunder, men också genom att stödja och delta i olika organisationer och initiativ som verkar för ett mer hållbart samhälle.	Se avsnitt Engagemang för region och samhälle, sid 147

GRI-index

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

ORGANISATIONSPROFIL	SIDA
102-1 Organisationens namn	77
102-2 Viktigaste varumärken, produkter och tjänster	14, 77
102-3 Lokalisering av organisationens huvudkontor	77
102-4 Länder organisationen har verksamhet i	77
102-5 Ägarstruktur och bolagsform	21, 77–78
102-6 Marknader där organisationen är verksam	46-47
102-7 Organisationens storlek	7, 15
102-8 Personalstyrka	145
102-9 Organisationens leverantörskedja	35, 145
102-10 Väsentliga förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	48, 77-78
102-11 Tillämpning av försiktighetsprincipen	145, 149
102-12 Externa initiativ	133
102-13 Medlemskap i organisationer	135
STRATEGI	
102-14 Uttalande från vd	9–10
ETIK OCH INTEGRITET	
102-16 Värderingar, principer, standarder och uppförandekoder	15, 35, 144–145
BOLAGSSTYRNING	
102-18 Bolagsstyrning, inkl. kommittéer samt styrelseansvar för ekonomisk, miljömässig och social påverkan	116–123
INTRESSENTENGAGEMANG	
102-40 Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	16, 32, 134-136
102-41 Andel av personalstyrkan med kollektivavtal	145
102-42 Identifiering och urval av intressenter	134
102-43 Tillvägagångssätt vid intressentdialog	134–136
102-44 Viktiga områden och frågor som lyfts i kommunikationen med intressenter och hur organisationen hanterat dessa frågor	16, 32, 134-135
REDOVISNINGSMETODIK	
102-45 Enheter som inkluderas i den finansiella redovisningen samt om några av dessa inte ingår i hållbarhetsredovisningen	150
102-46 Process för att definiera redovisningens innehåll samt var påverkan sker	134–135
102-47 Väsentliga aspekter identifierade i processen för att definiera innehåll	134–135
102-48 Effekten av och orsaken till omräkning av data/information som lämnats i tidigare redovisningar	150
102-49 Väsentliga förändringar i redovisningen	150
102-50 Redovisningsperiod	133
102-51 Datum för förra redovisningens publicering	133
102-52 Redovisningscykel	133
102-53 Kontaktperson för frågor angående redovisningen	133
102-54 Val av rapporteringsnivå enligt GRI Standards	133
102-55 GRI-index	138–139
102-56 Extern granskning	151

20221012105389

VALDA ASPEKTER OCH SPECIFIKA INDIKATORER

ASPEKT	STYRNING/INDIKATOR	SIDA
201 Ekonomisk prestanda (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	34, 144
	201-1 Ekonomiskt värdeskapande	144
204 Lokala inköp (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	35, 144
	204-1 Andel inköp från lokala leverantörer	35, 145
205 Antikorruption (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	35, 144
	205-2 Kommunikation och utbildning kring policys och arbetssätt med avseende på antikorruption	35, 144
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	144
302 Energi (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	38-39, 148
	302-1 Energianvändning i den egna organisationen	142
	302-3 Relativ energianvändning	142
305 Utsläpp till luft (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	31, 38-40, 140, 148
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	38, 142
	305-2 Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	38, 142
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	148-149
	305-4 Relativa utsläpp från byggnader	38, 142
Certifierade byggnader	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	40-41, 149
	CRE8 Andel certifierade byggnader	142, 149
308 Miljöpåverkan hos leverantörer (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	35, 145
	308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier	145
403 Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet (2018)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	42, 146
	403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet	42, 146
	403-2 Identifiering av faror, risker och händelseutredning	42, 87, 146
	403-3 Hälsovård	42, 146
	403-4 Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	42. 146
	403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	42, 146
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	42, 146
	403-7 Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	42, 146
	403-9 Arbetsrelaterade skador	143, 146
404 Kultur och kompetens/ utveckling av anställda (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	43, 146
	404-3 Procentandel av medarbetarna som fått regelbundna medarbetarsamtal, per kön och anställningskategori	143, 146
	Egen indikator: Andel medarbetare som skulle rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare/rekommendera Wihlborgs produkter och tjänster	147
405 Jämställdhet och mångfald (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	43, 147
	405-1 Mångfald i styrelsen, ledningsgrupp och bland anställda	143
414 Sociala förhållanden hos leverantörer (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	35, 145
	414-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	145
Socialt engagemang (egen aspekt)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	36-37, 147
	Egen indikator: Andel sponsring med samhällsinriktning	147

Rapportering enligt TCFD

Wihlborgs rapporterar för andra året enligt Task Force for Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer. Strukturen i detta avsnitt följer TCFD och vissa upplysningar presenteras även i andra delar av årsredovisningen, vilket framgår av hänvisningar i texten nedan.

Styrning

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Wihlborgs verksamhet inklusive arbetet med klimatrelaterade risker och möjligheter. Styrelsen följer regelbundet upp att arbetet fortskrider enligt plan och de klimatmål som ledningsgruppen har fastställt. Detta sker bland annat i samband med genomgång av årsredovisningen, på strategimöten under året, samt i fastställandet av budget och verksamhetsmål. Under året har styrelsen också haft särskilda möten om klimat- och andra hållbarhetsfrågor där Wihlborgs chef för hållbara affärer har medverkat.

Hur Wihlborgs i övrigt i den dagliga verksamheten arbetar med klimatrelaterade frågor framgår i avsnittet Hållbara fastigheter på sid 38–40 och i avsnittet Utsläpp av växthusgaser på sid 148. Inom Wihlborgs företagsledning är det vd och chefen för enheten hållbara affärer som ansvarar för klimat- och hållbarhetsfrågor och håller styrelsen informerad om utvecklingen. Miljö- och klimatchefen har det operativa ansvaret för att driva Wihlborgs klimatarbete, föreslå företagsövergripande klimatmål, samt följa upp och rapportera utfallet till koncernledningen.

Strategi

I egenskap av fastighetsägare med starkt geografiskt fokus i Öresundsregionen har Wihlborgs ett naturligt långsiktigt perspektiv på verksamheten. Våra fastigheter ska finnas kvar för att erbjuda attraktiva arbetsplatser för våra kunder och fortsätta skapa värde för våra ägare i flera decennier.

Klimatförändringarna innebär att vi måste anpassa våra fastigheter till nya fysiska förutsättningar i form av mer extremt väder, översvämningar, ökad risk för fukt- och mögelskador, men också anpassa verksamheten i övrigt till de förändringar som sker på marknaden och i samhället till följd av klimatförändringarna.

Vi ser redan hur förväntningarna på Wihlborgs från kunder, investerare och andra aktörer ökar vad gäller ett ansvarsfullt klimatarbete. På kort och medellång sikt (de närmaste 3–5 åren) kommer detta troligen accelerera, samtidigt som vi möter skärpta krav från lagstiftare och myndigheter avseende vad och hur vi får bygga. Detta får implikationer för exempelvis vilka fastigheter vi väljer att äga på olika orter och hur vi anpassar dessa för att göra dem mer energieffektiva och klimatsmarta.

På längre sikt (5–10 år och därefter) är det högst troligt att vi allt mer kommer märka av de fysiska klimatförändringarna – ökade regnmängder och vindstyrkor med återkommande översvämningar som följd, stigande temperaturer och vattennivåer – vilket sammantaget innebär ett behov av att klimatsäkra våra fastigheter. Det kan medföra investeringar i olika klimatanpassningar av byggnaderna eller ökade kostnader för komfortkyla, omhändertagande av regnvatten och reparationer/underhåll för att åtgärda eller undvika skador. Se vidare nedan om den analys vi har genomfört för att identifiera dessa risker.

Riskhantering

Identifiering och analys av klimatrelaterade risker är en förlängning av vårt ordinarie riskarbete – en process som beskrivs på sid 84 där vi bedömer sannolikhet och påverkan av ett brett spektrum av risker. Vi ser samtidigt att klimatriskerna just nu kräver en särskild analys för att forma en väl genomtänkt långsiktig riskhanteringsstrategi.

Mot bakgrund av de klimatrelaterade risker som vi hittills identifierat har vi också börjat implementera ett antal åtgärder för att hantera riskerna. Ett exempel är Wihlborgs projektanpassade miljöprogram där vi bland annat genomför analyser för varje nytt byggprojekt i syfte att identifiera behov av klimatanpassning och sätter gränser för byggnadens energiprestanda. Ett annat exempel är Wihlborgs klimatfärdplan som ska vägleda och inspirera organisationen att arbeta för att uppnå Wihlborgs ambitioner att minska verksamhetens klimatpåverkan.

Tack vare noggrant underhållsarbete och en daglig närvaro i fastigheterna genom Wihlborgs egna fastighetsvärdar är vi mycket väl medvetna om byggnadernas skick och behovet av anpassningsåtgärder. Energieffektivisering och driftoptimering av fastigheterna, samt en ökad installation av exempelvis solcellsanläggningar och moderna kylmaskiner bidrar också till att minska såväl klimatpåverkan som driftskostnaderna.

Mål och mätetal

Wihlborgs har satt såväl ett kortsiktigt (till 2022) som långsiktigt klimatmål (till 2030) som syftar till att kraftigt reducera våra utsläpp av växthusgaser. Mål och mätetal avseende Wihlborgs klimatpåverkan presenteras i avsnittet Hållbara fastigheter på sid 38–40, i avsnittet EPRA på sid 142, samt i avsnittet Utsläpp av växthusgaser på sid 148.

Sammantaget visar våra mätningar och uppskattningar av Wihlborgs klimatpåverkande utsläpp att vi är på god väg att reducera utsläppen som uppstår i den egna verksamheten (scope 1) eller i produktion av inköpt energi (scope 2), men det finns betydande kvarvarande utsläpp i värdekedjan i samband med våra byggprojekt respektive hyresgästernas elanvändning i fastigheterna (scope 3).

Scenarioanalys

I syfte att bättre förstå hur klimatet kan komma att förändras och vad detta kan innebära för vårt fastighetsbestånd har vi under 2021 genomfört en kartläggning av klimatrisker baserat på en analys av olika klimatscenarier.

Klimatscenarier belyser olika risker och möjligheter för Wihlborgs verksamhet som hjälper oss anpassa vår affärsstrategi och bedöma behovet av klimatanpassning av våra fastigheter. I riskkartläggningen har vi utgått från två huvudsakliga scenarier framtagna av FN:s klimatpanel – RCP 8.5 och RCP 2.6.

Dessa scenarier utgör två ytterligheter, där RCP 8.5 beskriver en framtid där vi fortsätter öka utsläppen av växthusgaser mycket kraftigt och inte lyckas hejda klimatförändringarna. I klimatscenariot RCP 2.6 antar vi istället att en kraftfull global klimatpolitik leder till avtagande utsläpp och en mer begränsad global temperaturökning i linje med Parisavtalet.

20221012105390

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Scenario	Risker	Möjligheter	Påverkan
Kännbara klimatförändringar med stor påverkan på samhället till följd av ökande utsläpp av växthusgaser (RCP 8.5)	Skador på fastigheter till följd av skyfall, stigande havsnivåer, marksättningar och erosion Kortare teknisk livslängd på konstruktioner och byggprodukter p.g.a. väderpåverkan Minskad efterfrågan på fastigheter i riskområden Energibrist till följd av ökad efterfrågan i samhället	Klimatanpassning gör fastigheterna mer robusta och attraktiva Egenproduktion av solenergi samt energieffektivisering minskar behov av inköpt energi Mildare vintrar minskar uppvärmningsbehov och förkortar produktionstid för nybyggnation	Ökade kostnader för klimatanpassning av fastigheter Ökade kostnader för reparation, underhåll och försäkringar Ökade energi- och driftskostnader Minskat värde för ej klimatanpassade fastigheter eller i riskområden Ökat värde och högre hyror för klimatanpassade och energieffektiva fastigheter
Kraftfull klimatpolitik sänker utsläpp av växthusgaser och begränsar klimatförändringarna (RCP 2.6)	Ökade regleringar och skatter avseende energi, utsläpp, markanvändning, byggnormer Behov av ökade investeringar i nya eller renoverade energieffektiva fastigheter Minskad efterfrågan på äldre fastigheter med sämre energi- och klimatprestanda	Mer energieffektiva fastigheter med ny teknik minskar energianvändningen Samarbete med entreprenörer ger mer resurseffektiva och mindre klimatpåverkande projekt Kunder och investerare efterfrågar miljöcertifierade och klimatanpassade fastigheter	Ökade kostnader för omställning av verksamhet och anpassning av fastigheter Ökade kostnader för energi, byggmaterial, transporter Minskat värde/ökade vakanser i fastigheter med sämre energi- och klimatprestanda Ökat värde/högre hyror på miljöcertifierade och klimatanpassade fastigheter

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vår analys visar att det finns såväl klimatrelaterade risker som möjligheter i dessa olika framtidsscenarier. Riskerna kan i linje med TCFD delas in i omställningsrisker – politiska, tekniska, regulatoriska risker som uppstår när samhället ansträngер sig för att begränsa klimatpåverkan – och fysiska klimatrisker i form av översvämningar, värmeböljor och andra former av extremväder.

Klimatrelaterade risker

I klimatscenariot med högre medeltemperaturer och utsläpp (RCP 8.5) ser vi ökade fysiska klimatrisker och potentiella skador på Wihlborgs fastigheter till följd av tilltagande extremväder. Analysen visar att ett antal fastigheter i vårt bestånd har en förhöjd risk för lokala översvämningar till följd av ökade regnmängder och kraftiga skyfall. Fastigheter i kustnära lägen i Malmö och Helsingborg är dessutom utsatta för översvämningsrisk på grund av havsnivåhöjningar.

I scenariot med lägre temperaturökning (RCP 2.6) är de fysiska klimatriskerna överlag lägre då effekterna av klimatförändringarna väntas vara mer begränsade. Däremot bedöms omställningsriskerna vara desto större, i form av politiska beslut och tekniska innovationer som driver på näringsliv och samhälle att minska klimatpåverkan. För Wihlborgs verksamhet kan det medföra exempelvis prisökningar på byggmaterial, energi och transporter till följd av politiska restriktioner och skatter.

Klimatrelaterade möjligheter

Oavsett klimatscenario visar analysen att klimatförändringarna också kan medföra möjligheter för Wihlborgs, mycket tack vare den omställning av verksamheten som vi redan påbörjat. Som nämnts ovan bidrar satsningen på solenergianläggningar i våra fastigheter och inköp av förnybar el och värme till ett minskat beroende av fossil energi och ett lägre klimatavtryck. Årliga investeringar i energibesparande åtgärder så som effektiva och mindre klimatpåverkande kylmaskiner bidrar till att sänka vår energianvändning och därmed våra driftskostnader.

Härutöver ser vi möjligheter i Wihlborgs medvetna satsning på miljöcertifiering av vårt fastighetsbestånd. Arbetet med miljöcertifiering framtidssäkrar våra fastigheter, ökar kunskapen och skapar engagemang i vår egen organisation. Det är också något som uppskattas av såväl hyresgäster som finansiärer, vilket potentiellt kan bidra till högre hyresintäkter och marknadsvärden framöver.

Wihlborgs bedömning och arbete framåt

Ovan nämnda klimatrelaterade risker och möjligheter medför sannolikt också vissa finansiella konsekvenser för Wihlborgs. En hel del investeringar som syftar till att begränsa vår klimatpåverkan har redan genomförts, medan andra finansiella effekter uppstår längre fram i tiden då exempelvis ny teknik blir tillgänglig, regelverk ändras eller eventuella skador på fastigheterna uppstår.

Den scenarioanalys som genomförts ger en indikation om möjliga effekter för Wihlborgs och våra fastigheter. Vår bedömning är att klimatscenario RCP 8.5 som ger upphov till de mest påtagliga fysiska klimatriskerna överlag är mindre sannolikt än scenariot RCP 2.6 som innebär större omställningsrisker. Troligen är ett scenario mellan dessa två extremer mest sannolikt och Wihlborgs förbereder sig för en sådan framtid.

Vi fortsätter våra ansträngningar att successivt minska vårt klimatavtryck i vår egen verksamhet och i värdekedjan. På så sätt begränsar vi också de finansiella konsekvenserna av den klimatomställning som nu sker i samhället i stort. Parallellt med detta gör vi även en inventering av klimatanpassningsbehov på fastighetsnivå med utgångspunkt i den genomförda kartläggningen av fysiska klimatrisker. Vi rustar oss därmed även för ett scenario där extremväder blir allt vanligare.

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA

I tabellerna i detta avsnitt sammanställer vi merparten av de hållbarhetsindikatorer som specificeras av EPRA (European Public Real Estate) i deras Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Vissa indikatorer avseende samhällsengagemang och bolagsstyrning återfinns på andra sidor i årsredovisningen.

I anslutning till varje tabell anges viktiga definitioner och antaganden. I övrigt har vi samlat alla redovisningsprinciper för årets hållbarhetsredovisning på sid 150 och där framgår även hur vi tillämpat viktiga delar i EPRA sBPR Overarching recommendations.

Kommentarer till utfallet som redovisas nedan lämnas huvudsakligen på sid 144–149. Härutöver presenteras kompletterande upplysningar enligt EPRA även på Wihlborgs hemsida, däribland nedbrytning av resultatindikatorer per region och fastighetstyp och annan information som av utrymmeskäl inte kan lämnas i års- och hållbarhetsredovisningen.

Energianvändning

			Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2021**	2020	**2021**	2020
Elec-Abs/Lfl	Total elanvändning	MWh	73 444	76 644	57 205	55 823
DH&C-Abs/Lfl	Total fjärrvärme-/fjärrkylaanvändning	MWh	135 563	125 290	107 108	100 042
Fuels-Abs/Lfl	Total bränsleanvändning	MWh	9 562	8 364	8 925	8 079
Energy-Int	Energiintensitet	kWh/m²	102,19	95,54	100,30	95,43

Tabellen visar av Wihlborgs inköpt energi, inklusive el till hyresgäster där Wihlborgs står för avtalet med energileverantören. Bränslen avser naturgas och biogas för uppvärmning. Förnybar energi (2021): el (100 %), fjärrvärme/-kyla (95 %), bränslen (80 %). Intensitetsmåttet har beräknats i förhållande till total uthyrningsbar yta för respektive år.

Utsläpp av växthusgaser

EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2021**	2020
GHG-Dir-Abs	Totala direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	Ton CO_2e	1 007	1 090
GHG-Indirect-Abs	Totala indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) – "market based"	Ton CO_2e	1 986	1 989
	Totala indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) – "location based"	Ton CO_2e	10 660	10 250
GHG-Int	Växthusgasintensitet (scope 1 & 2)	kg CO_2e/m^2	1,40	1,40

Tabellen visar utsläpp av växthusgaser från bränslen och läckage av köldmedia från kylmaskiner (scope 1) resp. inköpt el, värme och kyla (scope 2).

Vattenanvändning

			Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2021**	2020	**2021**	2020
Water-Abs/Lfl	Total vattenanvändning	m³	403 220	465 430	317 210	366 122
Water-Int	Vattenintensitet	m³/m²	0,19	0,21	0,18	0,21

Tabellen visar av Wihlborgs avläst vattenanvändning i fastigheterna. Water-Abs/Lfl för 2020 har justerats - tidigare redovisades 395 471 m³ resp. 296 163 m³ på grund av felaktig summering.

Avfallshantering

			Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2021**	2020	**2021**	2020
Waste-Abs/Lfl	Total mängd farligt avfall	Ton	16	18	12	–
	Total mängd övrigt avfall	Ton	5 673	5 284	4 316	–
	Avfall till materialåtervinning	Ton	1 691	1 485	1 398	–
	Avfall till energiutvinning	Ton	3 998	3 816	2 930	–
	Avfall till deponi	Ton	0	0,4	0	–

Tabellen visar totalt insamlat avfall (inklusive restavfall och matavfall) från fastigheterna som rapporterats till Wihlborgs av återvinningsföretagen. Merparten av detta utgör hyresgästernas avfall. Allt farligt avfall går till materialåtervinning. Behandling av avfall (2021): Återvinning/rötning (30 %), förbränning (70 %). Waste-Abs data för 2020 har korrigerats.

Certifiering av byggnader

			Miljöbyggnad		LEED		BREEAM	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020
Cert-Tot	Certifierade byggnader	Antal	37	23	3	3	0	4
	Certifierad lokalarea	m²	314 836	215 511	65 696	65 696	-	42 920
	Andel av koncernens lokalarea	%	14,7	9,6	3,1	3,0	-	1,9

Tabellen visar aktuell miljöcertifieringsstatus. Certifiering enligt BREEAM har upphört. Data för lokalarea 2020 har korrigerats för vissa fastigheter. Certifieringsnivå, andel av yta (2021): Miljöbyggnad Guld (4,4 %), Miljöbyggnad Silver (9,4 %), Miljöbyggnad Brons (0,4 %). Total certifieringsstatus (2021): 362 961 m² = 17 % av lokalarea. En fastighet (17 571 m²) har dubbla certifieringar.

20221012053911

Medarbetare

EPRA	Beskrivning	Enhet	2021	2020
Emp-Training	Antal utbildningstimmar per medarbetare	Antal	15,3	12,9
Emp-Dev	Andel medarbetare som haft medarbetarsamtal	%	97	96
Emp-Turnover	Antal medarbetare som börjat under året	Antal	63	50
	Andel medarbetare som börjat under året	%	24	20
	Antal medarbetare som slutat under året	Antal	50	38
	Andel medarbetare som slutat under året	%	19	15

Tabellen visar indikatorer för medarbetare. Antal medarbetare per 31december var 262 (249). Andel medarbetare som börjat/slutat per land var (%): 13/12 (Sverige) och 37/28 (Danmark).

Mångfald

EPRA	Kategori	Ålder	Antal kvinnor	Antal män	Andel kvinnor
Diversity-Emp	Styrelse	< 30 år	0	0	
		30–50 år	1	1	
		> 50 år	2	3	
		Totalt	3	4	43 %
	Koncernledning	< 30 år	0	0	
		30–50 år	2	3	
		> 50 år	2	1	
		Totalt	4	4	50 %
	Medarbetare	< 30 år	10	37	
		30–50 år	63	58	
		> 50 år	36	58	
		Totalt	109	153	42 %

Tabellen visar indikatorer för mångfald med fördelningen av män/kvinnor i styrelse, ledning och totalt bland medarbetarna (inkl. ledningsgrupp) för olika åldersintervall.

Löneskillnader

EPRA	Kategori	Enhet	2021	2020
Diversity-Pay	Koncernledning	% av männens lön	131	124
	Koncernledning exkl. Vd	% av männens lön	79	78
	Fastighetsförvaltare (Sverige < 30 år)	% av männens lön	92	99
	Fastighetsförvaltare (Sverige 30–50 år)	% av männens lön	89	105

Tabellen visar löneskillnader för ledningsgrupp samt kategorin fastighetsförvaltare i Sverige fördelat på åldersintervall, då ålder och erfarenhet är en viktig förklaringsfaktor till löneskillnader. Det finns inga kvinnliga fastighetsförvaltare i intervallet > 50 år.

Hälsa och säkerhet

EPRA	Beskrivning	Enhet	2021	2020
H&S-Emp	Skadefrekvens (per 200 000 arbetstimmar)	Antal skador	2,52	1,76
	Frånvarofrekvens (per 200 000 arbetstimmar)	Antal dagar	9,25	11,47
	Sjukfrånvaro	%	1,96	2,29
H&S-Asset	Andel fastigheter där hälsa & säkerhet bedömts	%	88	96
H&S-Comp	Antal avvikelser noterade vid skyddsronder	Antal	42	12

Tabellen visar indikatorer för hälsa och säkerhet. Inga arbetsrelaterade dödsfall har inträffat 2020 eller 2021. H&S-Asset avser genomförda skyddsronder i den svenska verksamheten. H&S-Comp avser antal anmärkningar vid dessa skyddsronder oavsett allvarlighetsgrad. Skadefrekvens samt H&S-Asset för 2020 har korrigerats.

Övriga indikatorer enligt EPRA

EPRA	Beskrivning	Hänvisning	Sida
Comty-Eng	Samhällsengagemang	Engagemang för region och samhälle	38–39, 147
Gov-Board	Styrelsens sammansättning	Bolagsstyrningsrapport	116–123
Gov-Selec	Process för val av styrelsemedlemmar	Bolagsstyrningsrapport	116–123
Gov-Col	Process för hantering av intressekonflikter	Bolagsstyrningsrapport	116–123

Tabellen visar var i årsredovisningen vi redovisar relevanta upplysningar med bäring på övriga EPRA-indikatorer avseende samhällsengagemang och bolagsstyrning.

Hållbarhetsupplysningar

Ansvarsfulla affärer

För Wihlborgs är det en självklarhet att varumärket ska stå för sunda värden. Alla relationer med de intressenter som är involverade i vår verksamhet ska skötas på ett korrekt och förtroendeingivande sätt och vi förväntar oss att intressenterna visar oss samma respekt. Det är detta som är grunden i ansvarsfulla affärer som för Wihlborgs omfattar aspekterna ekonomiskt värdeskapande, anti-korruption, lokala inköp samt utvärdering av leverantörer.

Ekonomiskt värdeskapande

Beskrivning och avgränsning

En förutsättning för att Wihlborgs ska kunna fortsätta verksamheten och fullfölja våra strategier och nå våra mål är att vi också genererar ett ekonomiskt värde till våra intressenter. Vi måste nå de ekonomiska målen för att kunna satsa på ett hållbart arbetssätt. Men vi måste också arbeta hållbart för att i längden kunna uppnå våra ekonomiska mål.

Denna aspekt omfattar Wihlborgs ekonomiska värdeskapande, vilket i sin tur påverkar företagets aktieägare och det omgivande samhället. Det värde vi skapar genom fastighetsförvaltningen kommer olika grupper till del; medarbetare, långivare, samhälle och leverantörer. Våra aktieägare får del av värdet genom utdelning. När alla intressenter fått sin del och skatten är betald återstår det som bolaget behåller för att stärka verksamheten, skapa nya projekt och förvärva nya fastigheter med målet att skapa en hållbar tillväxt.

Mål och styrning

Ledningen och ansvaret för Wihlborgs är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen samt interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktören.

Wihlborgs övergripande ekonomiska mål fastställs och följs kontinuerligt upp av styrelsen. Den operativa fastighetsförvaltningen är organiserad i fyra geografiska regioner vilka alla har mål för exempelvis intäkter, resultat och nettouthyrning.

Mer utförlig information om organisation och styrning av verksamheten återfinns bland annat i förvaltningsberättelsen på sid 77–89, samt i flera avsnitt i företagspresentationen på sid 45–75. Där presenteras också Wihlborgs övergripande finansiella mål, affärsmål och hållbarhetsmål, sid 17–19.

Utfall och uppföljning

Vi redovisar resultaträkning, balansräkning och lagstadgade finansiella rapporter upprättade enligt årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) och andra relevanta ramverk på sid 91–114.

I tabellen här intill sammanställer vi skapat och fördelat ekonomiskt värde upprättad enligt GRI Standards där avsikten är att visa vilket ekonomiskt resultat som verksamheten genererat under året och hur det har fördelats till Wihlborgs intressenter. Denna uppställning avviker på vissa punkter från resultaträkningen, bland annat ingår inte värdeförändringar av fastigheter eller uppskjuten skatt som ännu inte betalats.

Pandemin till trots genererade Wihlborgs under 2021 ett ekonomiskt värde i nivå med året innan och fördelade ett något större belopp än 2020, vilket framgår av tabellen nedan. Merparten av det kvarstående värdet investerar Wihlborgs i byggprojekt via lokala leverantörer som förädlar och höjer värdet på våra fastigheter. Bidraget till lokalsamhället avser sponsring framförallt till lokala idrotts- och kulturorganisationer. Härutöver är Wihlborgs även engagerad på andra sätt i regionen, vilket framgår på sid 38–39.

Skapat och fördelat ekonomiskt värde (Mkr)

	2021	2020
Direkt skapat ekonomiskt värde	**3 082**	**3 097**
Hyresintäkter och finansiella intäkter	3 082	3 097
Fördelat ekonomiskt värde	**2 142**	**2 035**
Driftskostnader - betalning till leverantörer	447	489
Löner och ersättningar till medarbetare	217	205
Ränta till långivare	312	327
Utdelning till aktieägare	807	692
Skatter till staten	355	318
Bidrag till lokalsamhället	4	4
Behållet ekonomiskt värde	**940**	**1 062**

Anti-korruption

Beskrivning och avgränsning

Denna aspekt handlar om att motverka korruption och oetiskt agerande, vilket är en förutsättning för ett långsiktigt lönsamt och hållbart företag. Korruption sätter marknader ur spel och gynnar ett fåtal på bekostnad av flertalet. För Wihlborgs är alla former av korrupt beteende helt oacceptabelt och detta betonas i alla relationer med intressenter.

Aspekten berör såväl styrelseledamöter som medarbetare inom Wihlborgs och även medarbetare hos leverantörer och entreprenörer som anlitas av Wihlborgs. Vi redovisar hur vi arbetar för att i möjligaste mån motverka korruption i vår verksamhet, samt eventuella korruptionsincidenter som kommit till vår kännedom.

Mål och styrning

Styrningen inom detta område utgår från den lagstiftning som berör korruption, däribland mutbrottslagstiftningen, men också internationella konventioner och ramverk. Wihlborgs är sedan flera år medlem i FN Global Compact där en av de tio principerna som vi ställer oss bakom är just motverkande av korruption.

Det grundläggande interna styrdokumentet är Wihlborgs etiska riktlinjer som beslutas av styrelsen och revideras årligen. Dessa utgör en uppförandekod för Wihlborgs medarbetare och styrelseledamöter och tar tydligt ställning bland annat i frågor om mutor, gåvor och korruption. För våra leverantörer gäller motsvarande krav via Wihlborgs uppförandekod för leverantörer. Se vidare i avsnitt "Utvärdering av leverantörer".

Risken för korruption är mer eller mindre vanlig i olika affärssituationer och vissa kategorier medarbetare är mer utsatta än andra – exempelvis inom projektutveckling, vissa delar av förvaltningen och inköpsfunktionen. Vi förebygger oetiskt agerande och otillbörlig påverkan bland annat genom återkommande utbildningsinsatser, systematiska upphandlingsprocesser och interna attestregler.

Under året har vi gjort en översyn av Wihlborgs visselblåsningsfunktion och lagt ut denna på en extern part för att säkerställa en obercende och professionell hantering. Visselblåsningskanalen kan användas av såväl anställda som personer utanför företaget, exempelvis medarbetare hos entreprenörer/leverantörer, som vill rapportera om oetiskt/olagligt beteende i någon form.

Våra mål vad gäller anti-korruption handlar om att skapa medvetenhet om dessa fråga hos våra anställda och nolltolerans för oetiskt beteende.

- Samtliga nyanställda ska genomgå utbildning i affärsetik och anti-korruption
- Inga fall av korruption ska förekomma inom Wihlborgs

Utfall och uppföljning

Genom vårt introduktionsprogram för nyanställda säkerställer vi att alla som är nya på Wihlborgs under sitt första år får en genomgång av våra etiska riktlinjer, inklusive diskussioner rörande olika etiska dilemman. Förutom de etiska riktlinjerna får alla nyanställda också en mer handgriplig guide i affärsetik som är en vägledning i hur riktlinjerna kan tillämpas i olika situationer som de kan möta i sin vardag.

Vi har under 2021 inte fått in några fall via vår visselblåsarkanal som avser misstänkt korruption och känner i övrigt inte heller till att det förekommit några sådana incidenter.

Lokala inköp

Beskrivning och avgränsning

Wihlborgs köper in produkter och tjänster som behövs för löpande underhåll och drift av fastigheterna. Vi anlitar också entreprenörer och andra leverantörer i samband med byggprojekt. Vår ambition är att i första hand gynna lokala leverantörer som verkar i Öresundsregionen och bidrar till att näringslivet växer och utvecklas, vilket i sin tur skapar nya affärsmöjligheter för Wihlborgs. En potentiell positiv effekt är också att transporterna blir kortare, vilket kan medföra en kostnadsbesparing och en lägre miljöbelastning.

Aspekten handlar om att Wihlborgs i så stor utsträckning som möjligt ska premiera inköp från lokala leverantörer. Wihlborgs definition av en lokal leverantör eller entreprenör är att företaget har ett kontor (men inte nödvändigtvis ett huvudkontor) och en aktiv verksamhet i Öresundsregionen.

20221012105392

Mål och styrning
Styrningen avseende lokala inköp utgår från Wihlborgs uttalade ambitioner att bidra till Öresundsregionens utveckling, men i övrigt finns inget särskilt styrdokument för denna aspekt.

Inköpschefen ansvarar för att säkerställa att Wihlborgs i upphandlingar och vid tecknande av ramavtal i största möjliga mån väljer lokala leverantörer. En förutsättning är givetvis att lokala leverantörer också uppfyller Wihlborgs övriga krav vad gäller bland annat kvalitet, pris, leveransförmåga och en acceptabel nivå på hållbarhetsarbetet. Inköpschefen redovisar löpande sitt arbete för koncernledningen.

Målsättningen avseende lokala inköp är att:
- Andelen lokala leverantörer med ramavtal ska vara över 90 procent

Utfall och uppföljning
Vid utgången av 2021 hade Wihlborgs 388 leverantörer med ramavtal. Av dessa hade 362 leverantörer, 93 procent (96) lokalt kontor och verksamhet i Öresundsregionen.

Utvärdering av leverantörer

Beskrivning och avgränsning
Wihlborgs anseende och varumärke påverkas inte bara av vårt eget agerande och hur vi bemöter våra intressenter. Vi är nära sammankopplade med våra entreprenörer och andra leverantörer och beroende av dem för att möta våra kunders förväntningar. Om någon del av värdekedjan brister i sitt ansvarstagande påverkar det också alla andra i kedjan och ofta även tredje part eller miljön.

Denna aspekt handlar om vilka krav vi ställer på Wihlborgs leverantörer och entreprenörer med avseende på mänskliga rättigheter, god arbetsmiljö och hög säkerhet, samt insatser för att minimera miljöpåverkan i sin verksamhet. För att uppnå detta gör Wihlborgs bedömningar av leverantörer utifrån kravställningen i vår uppförandekod som baseras på våra egna etiska riktlinjer för medarbetare och principerna i FN:s Global Compact.

Mål och styrning
Wihlborgs inköpsavdelning säkerställer att uppförandekoden distribueras till alla Wihlborgs ramavtalsleverantörer som förväntas ta del av och följa denna under avtalstiden. Vi har under hösten 2021 uppdaterat och vidareutvecklat vår process för leverantörernas godkännande av uppförandekoden respektive Wihlborgs utvärdering av leverantörerna. Denna process omfattar samtliga ramavtalsleverantörer i både Sverige och Danmark.

En blivande leverantör till Wihlborgs gör en egendeklaration genom en extern digital plattform där de beskriver hur de arbetar internt med styrning och uppföljning av bland annat arbetsmiljö- och miljöfrågor. De ska även bifoga handlingar som styrker deras svar. Egendeklarationen utgår från de krav vi ställer i uppförandekoden och leverantörernas svar tilldelas poäng som ligger till grund för en bedömning av deras hållbarhetsrisk. Utfallet av riskbedömningen av en leverantör hjälper oss avgöra om och under vilka förutsättningar vi kan fortsätta samarbeta med dem.

Utöver uppförandekoden skall Wihlborgs miljöprogram tillämpas i alla byggprojekt. Miljöprogrammet ställer ett antal konkreta krav på hur nya byggnader utformas och byggarbetet utförs för att minimera miljö- och klimatpåverkan. I enlighet med miljöprogrammet förväntas leverantörerna exempelvis endast använda byggvaror som är godkända i den digitala tjänsten Byggvarubedömningen. Andra krav enligt miljöprogrammet innefattar planering av transporter till och från byggarbetsplatsen, effektiv energi- och materialanvändning under byggprocessen, källsortering av byggavfall och återanvändning av fyllnadsmassor. Entreprenörerna förväntas presentera planer för detta före byggstart och statistik avseende utfallet efter byggprojektet har avslutats.

Genom att uppmärksamma, granska och bedöma våra leverantörer med avseende på miljö, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och andra krav i vår uppförandekod och miljöprogram kommunicerar vi till våra samarbetspartners att dessa frågor är viktiga för vår verksamhet. Vi säkerställer också att det finns en struktur och systematik i hur våra leverantörer hanterar dessa frågor.

De övergripande målsättningarna i utvärderingen av leverantörerna är att:
- Samtliga leverantörer som vi tecknar ramavtal med ska acceptera Wihlborgs uppförandekod och utföra en egendeklaration i vår digitala plattform
- Andelen leverantörer med hög bedömd hållbarhetsrisk ska successivt minska över tid

Utfall och uppföljning
Av de leverantörer som Wihlborgs tecknat ramavtal med under året har samtliga (100 procent) godkänt vår uppförandekod och utvärderats enligt antingen den tidigare eller den uppdaterade processen för bedömning av hållbarhetsrisker.

I samband med lansering av den nya digitaliserade utvärderingsprocessen under hösten ombads även alla befintliga ramavtalsleverantörer utföra en ny egendeklaration i plattformen i syfte att få alla leverantörer utvärderade enligt samma metodik. Per 31 december 2021 hade cirka 60 procent av Wihlborgs ramavtalsleverantörer besvarat egendeklarationen. Under 2022 arbetar vi för att öka denna andel och därmed få en mer fullständig bild av hållbarhetsriskerna hos våra viktigaste leverantörer.

Baserat på de svar vi fått in vid årsskiftet uppnådde leverantörerna i genomsnitt 24,6 av maximalt möjliga 39 poäng enligt den modell vi utvecklat för att utvärdera hållbarhetsrisker. Högre poäng innebär överlag att leverantören har en starkare hållbarhetsstyrning och därmed troligen en lägre hållbarhetsrisk. Ungefär en tredjedel av leverantörerna får 30 poäng eller mer i utvärderingen och bedöms ha en mycket låg risk. Endast 10 leverantörer (4 procent) har färre än 10 poäng och nästan alla dessa är små företag med färre än 20 anställda.

Vi kommer framöver vidareutveckla vår modell för utvärdering av leverantörer och med utgångspunkt i resultaten av egendeklarationen föra en dialog med leverantörer om hur de kan förstärka sin hållbarhetsstyrning. Eftersom detta är ett nytt sätt att bedöma leverantörerna är resultaten inte jämförbara med tidigare år.

Riskbedömning av leverantörer

Poäng	Bedömning	Andel
30-39	Låg risk. Certifierade ledningssystem och andra komponenter av stark hållbarhetsstyrning	33 %
20-29	Begränsad risk. Ledningssystem och policys på plats avseende miljö, arbetsmiljö mm.	38 %
10-19	Viss risk. Ledningssystem/policys finns i vissa fall. Dialog med leverantörer kan behöva initieras.	25 %
0-9	Förhöjd risk. Saknar systematisk hållbarhetsstyrning. Uppföljning med leverantörer planeras.	4 %

Tabellen visar andel leverantörer som uppnått poäng inom vissa intervall i den digitala egendeklaration för utvärdering av hållbarhetsrisker som de har uppmanats besvara.

Attraktiv arbetsgivare

I vår strävan att vara den bästa arbetsplatsen i vår bransch arbetar vi med ett antal olika områden, däribland arbetsmiljö och hälsa, kultur och kompetens, samt jämställdhet och mångfald. Läs mer om dessa frågor nedan.

Per 31 december 2021 hade vi 262 anställda i Wihlborgs, varav 119 i Danmark och 143 i Sverige. Samtliga medarbetare i Sverige omfattas av kollektivavtal, däremot inte medarbetarna i Danmark. Verksamheten i Danmark är något annorlunda än den i Sverige och vi har därför andra personalkategorier anställda än i Sverige. Exempelvis driver Wihlborgs ett antal serveringar i de större kontorsfastigheterna där hyresgästerna kan äta lunch, vilket är kutym i Danmark. Vi har också medarbetare i Danmark som sköter om grönytorna på våra fastigheter, medan vi i Sverige istället anlitar underentreprenörer för motsvarande arbetsuppgifter. Sammantaget innebär detta att vi har förhållandevis fler anställda i Danmark än i Sverige och fler av dessa har tillfälliga och/eller deltidskontrakt.

Anställningskontrakt		Kvinnor	Män
Tillsvidare	Sverige	58	79
	Danmark	41	49
Tillfälligt	Sverige	6	0
	Danmark	4	25
	Totalt	109	153

Typ av anställning		Kvinnor	Män
Heltid	Sverige	59	77
	Danmark	36	49
Deltid	Sverige	5	2
	Danmark	9	25
	Totalt	109	153

Arbetsmiljö och hälsa

Beskrivning och avgränsning

Det är viktigt att säkerställa en god arbetsmiljö för våra medarbetare både vad gäller den fysiska och den psykosociala miljön. Eftersom vi arbetar med att utveckla och förvalta fastigheter som utgör arbetsplatser och mötesplatser för våra kunder påverkar vi, och har ett ansvar för, deras arbetsmiljö. Vidare vistas våra leverantörer och entreprenörer också i och/eller vid våra fastigheter i samband med nybyggnadsprojekt, ombyggnationer eller vid leverans av tjänster i form av service och drift. Detta gör att vi även har ett ansvar kopplat till deras arbetsmiljö. Det går inte att dra en skarp gräns för var vårt ansvar börjar och slutar.

För detta kapitel avgränsas rapporteringen i första hand till våra egna medarbetare. Den fysiska arbetsmiljön begränsas till fastigheterna vi äger, våra kontor och resorna däremellan. Vi rapporterar även olycksfallsstatistik för entreprenörer som verkar i våra pågående projekt även om det formella ansvaret då delegerats i totalentreprenaden.

Mål och styrning

Arbetsmiljöansvaret ligger ytterst hos vd men arbetet leds av HR-funktionen som formulerar mål och ramverk för området. Implementeringen genomförs av chefer i organisationen och arbetsmiljögrupper i Sverige och Danmark där samtliga arbetsgrupper är representerade. Chefer och alla representanter i arbetsmiljögrupperna har genomgått arbetsmiljöutbildning som omfattar lagkrav, samt föreskrifter och rutiner för systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM).

Utgångspunkten för vårt arbetsmiljöarbete är arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Arbetet sker i enlighet med systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). Wihlborgs har flera interna styrdokument inom detta område, däribland arbetsmiljöpolicy, policy och handlingsplan mot kränkande särbehandling, samt policy och handlingsplan mot riskbruk och skadligt bruk.

Vi undersöker, mäter och följer upp både fysisk och psykisk arbetsmiljö via skyddsronder, ergonomironder, medarbetarsamtal, medarbetarundersökning och hälsoundersökningar. De senare genomförs av företagshälsovården och omfattar alla medarbetare.

Olyckor och tillbud rapporteras till HR och behandlas i arbetsmiljögrupperna. Vid alla incidenter görs en riskbedömning och aktivitetsplaner tas fram för att minimera riskerna för liknande situation i framtiden. Uppföljning sker vid arbetsmiljömöten och genom återkommande undersökningar och skyddsronder.

För att ytterligare främja medarbetarnas hälsa och tillgång till vård erbjuder vi alla anställda en kostnadsfri privat sjukvårdsförsäkring. Det förebyggande friskvårdsarbetet innefattar också ett friskvårdsbidrag samt gemensamma friskvårdssatsningar som Wihlborgsklassikern som genomfördes i ett mer begränsat format under pandemiåret 2021.

Våra mål avseende arbetsmiljö och hälsa tar bland annat sikte på hur medarbetarna upplever arbetsmiljön och utnyttjar de hälsofrämjande förmånerna. Vi strävar självklart också efter en låg sjukfrånvaro och en skadefri arbetsplats.

- Arbetsplatsen ska uppfattas som säker av våra medarbetare (>90 procent i medarbetarundersökningen)
- Vi ska ha en låg sjukfrånvaro (under 3 procent)
- Majoriteten av medarbetarna ska använda friskvårdsbidraget och delta i företagets övriga friskvårdsinitiativ

Utfall och uppföljning

Vissa mätetal för arbetsmiljö och hälsa framgår i avsnittet EPRA på sid 143. Arbetsplatsolyckor bland våra medarbetare är relativt ovanliga. Under 2021 inträffade sammanlagt 6 (5) olycksfall, varav tre med frånvaro överstigande en dag.

De vanligaste typerna av skador är lättare fallolyckor. De största riskerna för allvarliga skador har identifierats som trafikrelaterade skador.

I förhållande till de mål som vi satt upp konstateras att

- 96 (93) procent av medarbetarna angav att de uppfattar arbetsplatsen som säker i medarbetareundersökningen genomförd under 2021
- Sjukfrånvaron ligger stabilt under 3 procent och sjönk ytterligare under 2021 till 1,96 procent
- En majoritet (ca 75 procent) av medarbetarna har utnyttjat friskvårdsbidraget. Avser endast Sverige.

Arbetsskador hos entreprenörer

Under 2021 har våra entreprenörer rapporterat 8 arbetsplatsolyckor till oss i samband med byggprojekt, varav 5 med personskada. I samtliga projekt där det skett tillbud har vi en uppföljning kring var vi eller entreprenören brustit för att hela tiden utveckla vårt arbetsmiljöarbete.

I de projekt vi driver åläggs alltid entreprenören det fulla ansvaret för att vara Byggarbetsmiljösamordnare (BAS-U) vilket också innefattar ansvar för att göra arbetsmiljöplan och svara för såväl utbildning som uppföljning. Som beställare är vi mycket engagerade i arbetsmiljöarbetet och kommunicerar tydligt våra förväntningar på samarbetspartners och leverantörer. I våra större om-, ny- och tillbyggnadsprojekt har vi även möten tillsammans med respektive platsorganisation där vi medverkar och presenterar Wihlborgs syn på arbetsmiljöarbetet. Även om ansvaret för såväl rapportering som förebyggande arbete åvilar entreprenören, följer vi upp arbetsmiljön och jobbar kontinuerligt för att förbättra förutsättningarna för en god arbetsmiljö i våra projekt.

Kultur och kompetens

Beskrivning och avgränsning

Det är viktigt att arbeta med företagskultur och engagemang för att säkerställa att vi har ett klimat som främjar utveckling och kompetenstillförsel för framtiden. Utveckling av personalens förmågor är avgörande för medarbetarna själva samt för att kunna leverera god kvalitet till kunderna och skapa värde för samhället och regionen. Kompetensutveckling handlar om hur vi tar till oss ny kunskap och omvandlar den till nya eller mer välutvecklade förmågor.

Redovisningen avgränsas till anställningsförhållandet, även om vi inom flera områden samverkar med andra aktörer för att utvecklas gemensamt via exempelvis leverantörsdagar och kundnätverk.

Mål och styrning

Arbetet med att säkra kompetenstillförsel och utveckla medarbetarnas förmågor inom olika områden leds av koncernledningen. Behoven identifieras via företagets strategiprocess och via de årliga medarbetarsamtalen.

Verksamhetsplanen för det kommande året beslutas av koncernledningen och verkställs av HR-avdelningen.

Ramverk och policys för arbetet finns på intranätet, liksom rutiner för när och hur olika aktiviteter ska utföras. I strategiprocessen sätts mål på region- och gruppnivå utifrån företagets övergripande mål och varje chef ansvarar för att respektive medarbetare har de resurser och de förmågor som krävs för att nå sina resultat- och beteendemål.

Det finns ett antal styrdokument som grund för arbetet med kultur och kompetens, däribland Wihlborgs etiska riktlinjer, guide för affärsetik samt riktlinjer för medarbetarsamtal. I medarbetarsamtalen finns både resultatmål och beteendemål samt dokumentation av vilka behov medarbetaren har för att nå dessa.

I vår digitala kompetensportal – Wihlborgsakademin – kan varje medarbetare följa sitt lärande och chefer kan få en översikt över att beslutade utvecklingsinsatser genomförs. I Wihlborgsakademin finns alla utbildningar som genomförs och planeras. Härigenom säkerställer vi också att alla nödvändiga certifikat är aktuella och att de grundutbildningar som alla ska genomgå genomförs när medarbetarna börjar sin anställning.

Inom kultur och kompetens har vi som mål att:

- Varje medarbetare ska ha minst ett medarbetarsamtal per år.
- Våra medarbetare ska vilja rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare (> 90 procent i medarbetarundersökningen)
- Våra medarbetare ska vara övertygade om att Wihlborgs kunder ger oss ett högt betyg (> 90 procent i medarbetarundersökningen)

Utfall och uppföljning

Vissa mätetal för kultur och kompetens framgår i avsnittet EPRA på sid 143, bland annat antalet genomförda utbildningstimmar per anställd via Wihlborgsakademin.

Under 2021 har 97 procent (96) av de anställda i Sverige och Danmark haft medarbetarsamtal. De som varit föräldralediga eller sjukskrivna under perioden februari–april då samtalen genomfördes hade inte något samtal, men har istället erbjudits en uppföljning vid ett senare tillfälle. Endast de som är tillsvidareanställda räknas med i denna statistik. Timanställda och medarbetare med kortare vikariat har inte denna typ av dokumenterade medarbetarsamtal.

Vi genomför regelbundet medarbetarundersökningar bland annat som en del av Wihlborgs deltagande i utvärderingen Great Place to Work. Ett mått på en stark företagskultur och medarbetarnas stolthet av att arbeta på Wihlborgs är om de är beredda att rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare och om de uppfattar att kunderna är nöjda med Wihlborgs som hyresvärd. Vi har i flera år fått höga betyg i detta avseende och även om vi ser en viss nedgång de senaste par åren är en överväldigande majoritet av medarbetarna starka ambassadörer för Wihlborgs.

Rekommendationsvilja

	2021	2020	2019	2018	2017
Rekommendationsvilja – arbetsgivare	90 %	92 %	96 %	95 %	96 %
Rekommendationsvilja – nöjda kunder*	92 %	89 %	-	-	-

*Mäter andel medarbetare som svarat "Ofta" (4) eller "Nästan alltid" (5) på frågan "Jag kan rekommendera min arbetsplats till andra" respektive "Våra kunder skulle ge oss högsta betyg" (skala 1-5). * Frågan "Jag kan rekommendera våra produkter och tjänster" som vi tidigare använt som mått på rekommendationsvilja avseende Wihlborgs som hyresvärd har utgått ur Great Place to Work undersökningen.*

20221012105393

Jämställdhet och mångfald

Beskrivning och avgränsning

Vi tror på att mångfald av perspektiv, erfarenheter och kulturer berikar en organisation och skapar förutsättningar för en mer attraktiv arbetsplats. Enkelspårighet i rekrytering riskerar att generera arbetsgrupper som blir alltför homogena, vilket kan innebära brist på kreativitet och dynamik. Dessutom finns risk att man missar kompetenta kandidater om vi inte arbetar aktivt med att förebygga diskriminering. Av dessa anledningar arbetar vi på olika sätt för inkludering och för lika villkor inom Wihlborgs.

Aspekten avser jämställdhet och mångfald med hänsyn till könsfördelning och ålder hos Wihlborgs medarbetare. Av integritetsskäl har vi i dagsläget valt att inte följa upp andra mått på mångfald såsom etnicitet. Härutöver kartlägger vi årligen löner inom Wihlborgs i syfte att säkerställa att det inte föreligger löneskillnader som bygger på osakliga grunder.

Mål och styrning

I såväl Sverige som Danmark finns omfattande lagstiftning och myndighetsföreskrifter som syftar till att motverka diskriminering och säkerställa jämlikhet i arbetslivet. Denna reglering av området är en given utgångspunkt för Wihlborgs arbete med jämställdhet och mångfald.

Härutöver har vi egna policys såsom jämställdhetspolicy där vi bland annat slår fast att alla arbetsgrupper ska ha en jämn fördelning av män och kvinnor, samt att såväl kvinnor som män ges full möjlighet att vara föräldralediga eller ta ut ledighet för vård av barn.

Wihlborgs policy och handlingsplan mot kränkande särbehandling tar som utgångspunkt att ingen ska utsättas för någon form av trakasserier eller diskriminering. Det innefattar även att ingen ska behöva känna sig kränkt eller känna obehag på grund av uttalanden, bilder och/eller text.

Om det skulle uppstå någon situation där en medarbetare känner sig orättvist behandlad eller kränkt i något avseende är första steget att prata med den närmaste chefen. Om detta av någon anledning inte fungerar kan medarbetaren vända sig till HR-avdelningen.

Wihlborgs jämställdhets- och mångfaldsarbete leds av koncernledningen och det är HR-avdelningen som sätter upp mål och aktiviteter samt följer upp resultatet.

Våra mål inom jämställdhet och mångfald är bland annat:

- Lika lön för lika och likvärdigt arbete – inga osakliga grunder till eventuella löneskillnader
- Lika möjligheter till utveckling – könsfördelningen ska vara jämn hos såväl medarbetare som chefer

Utfall och uppföljning

Vissa mätetal för jämställdhet och mångfald framgår i avsnittet EPRA på sidan 143, däribland andelen män respektive kvinnor i ledningsgruppen, bland övriga chefer samt medarbetarna i stort. Vi är stolta över den jämna könsfördelningen inom alla grupper och fortsätter arbeta för att bibehålla en fördelning mellan män och kvinnor som är i intervallet 40–60 procent.

I sammanställningen av löner har vi valt att presentera uppgifter för ledningsgruppen samt kategorin fastighetsförvaltare (där vi i nuläget endast har data för Sverige). Detta kan komma att utökas under kommande år. Jämfört med 2020 har löneskillnaderna ökat i kategorin fastighetsförvaltare. Detta beror främst på en förändrad sammansättning av gruppen, där vi under 2021 har rekryterat fler yngre kvinnor. I åldersgruppen <30 år är det nu en övervikt av kvinnor och i åldersgruppen 30–50 har vi en övervikt av män som är 45 år eller äldre. Sammantaget visar lönejämförelsen att oavsett kön medför stigande ålder och mer arbetslivserfarenhet en högre lön.

Engagemang för region och samhälle

Wihlborgs har ett starkt engagemang för Öresundsregionen och de orter där vi har våra fastigheter. Vi ser oss själva som regionsbyggare där vi bidrar till utvecklingen av näringsliv och samhälle genom att erbjuda hållbara arbetsplatser och mötesplatser, men också genom det stöd vi ger till olika initiativ med fokus på arbete, inkludering och utbildning, särskilt för regionens ungdomar.

Samhällsengagemang

Beskrivning och avgränsning

Socialt fungerande städer och positiva och levande stadsmiljöer är viktiga för att skapa en sund och hållbar utveckling för både individer och företag. Genom sponsring och andra typer av stöd gynnar vi initiativ inom områdena arbete, utbildning, inkludering, samt regionsutveckling. Vi tar även egna initiativ inom dessa områden. Det är också viktigt för regionen att det finns goda förutsättningar för nyföretagande och att entreprenörer får bra hjälp att starta livskraftiga företag.

Aspekten avgränsas till Wihlborgs och de partners som vi har samarbetsavtal med. Syftet är att våra insatser ska få positiv påverkan på enskilda individer och samhället i stort och vi ser gärna att organisationer som vi sponsrar kan påvisa en effekt av deras verksamhet.

Mål och styrning

Wihlborgs policy för sponsring med samhällsinriktning utgör styrdokument för detta område. Det övergripande ansvaret för inriktningen på Wihlborgs samhällsengagemang ligger hos koncernledningen. Det dagliga arbetet med att driva våra samhällsengagemang utförs i första hand av enheten Hållbara affärer, men även exempelvis regionchefer kan initiera och avsluta olika sponsringssamarbeten med eller utan samhällsinriktning.

När vi tecknar samarbetsavtal med olika partners formulerar vi tydligt i avtalen vilken del av organisationens verksamhet vårt bidrag ska användas till – företrädesvis initiativ med samhällsinriktning. Vi förväntar oss också att samarbetspartnern har en sund värdegrund och ställer upp på principerna i Wihlborgs etiska riktlinjer. Vi har en löpande dialog med våra samarbetspartners och följer upp utfallet av verksamheten med dem, då vi gärna ser att de kan redovisa vilken effekt deras verksamhet har haft.

Vårt mål är att mer än 50 procent (i kronor räknat) av vår sponsring ska ha en samhällsinriktning vid utgången av år 2022. Med samhällsinriktning menar vi initiativ inom områden kopplade till arbete, utbildning eller inkludering.

Utfall och uppföljning

Vi har under året initierat ett antal nya samarbeten men också avslutat vissa. Vi har även fört förhandlingar med ytterligare ett antal partners om att förstärka samhällsinriktningen i existerande samarbeten och andelen samhällsinriktad sponsring har således ökat ytterligare.

Vi sponsrar organisationer som bedriver idrottslig, kulturell och annan verksamhet i alla våra regioner och vårt sponsringsprogram täcker därmed 100 procent av vårt fastighetsbestånd. Vilka organisationer vi stödjer och omfattningen av vår sponsring varierar från ort till ort beroende av lokala behov och förutsättningar. Under 2021 sponsrade Wihlborgs ett 40-tal organisationer med sammanlagt cirka 4 Mkr, varav 43 procent finansierade initiativ med samhällsinriktning. Detta exkluderar direkta medlemsavgifter, kundevent och andra marknadsengagemang som i första hand har ett kommersiellt syfte.

Utöver denna sponsring deltar Wihlborgs i olika samarbeten och partnerskap för utveckla regionen och de städer där vi har våra fastigheter. Läs mer om Wihlborgs engagemang för region och samhälle på sid 38–39.

Sponsring med samhällsinriktning

	2021	2020	2019	2018	2017
Andel av sponsring	43 %	41 %	27 %	28 %	24 %

Hållbara fastigheter

Arbetet med hållbara fastigheter är grundläggande i vår hållbarhetsstrategi och något som våra hyresgäster och aktieägare är särskilt intresserade av. I fokus för detta arbete är resursoptimering och miljöcertifiering av fastigheterna och därigenom en låg miljö- och klimatpåverkan. Här ser vi även till den påverkan som uppstår i exempelvis våra byggprojekt. Vi arbetar med att påverka både leverantörer och hyresgäster utifrån vår position i värdekedjan. I vår inköpsprocess ställer vi miljökrav och riskbedömer våra leverantörer. I samverkan med hyresgästerna arbetar vi med gröna hyresavtal som en plattform för gemensamma miljöambitioner.

Energianvändning

Beskrivning och avgränsning

Användningen av energi i Wihlborgs fastigheter är en av våra mest betydande miljöaspekter. Vi arbetar löpande med energieffektiviseringsprojekt i fastigheterna, men detta måste göras tillsammans med hyresgästerna för att få verklig effekt. Det är hyresgästernas användning av fastigheterna som också avgör energiåtgången.

Redovisning av energianvändningen avgränsas till inköpt energi (el, fjärrvärme, fjärrkyla, gas) där Wihlborgs förvaltar avtalet mot energileverantörerna. Viss förnybar energi produceras lokalt på utvalda byggnader i Wihlborgs fastighetsbestånd via solceller eller geoenergi. Vår egen lokalproducerade energi tillgodoräknas i statistiken genom ett minskat behov av köpt energi för berörda fastigheter.

Mål och styrning

Wihlborgs ansträngningar att energieffektivisera fastigheterna grundas på lagstiftning, byggregler och inte minst EU-taxonomin för hållbara investeringar.

Den interna styrningen utgår från Wihlborgs miljöpolicy och miljöledningssystem med bland annat instruktioner för månadsvis energiuppföljning i förvaltningen. Vi arbetar också med att säkerställa att våra energideklarationer (lagkrav) är uppdaterade och genomför energikartläggningar vid behov. I våra byggprojekt säkerställer vi att vi bygger energieffektivt och köper in energioptimerade produkter vid ny- och ombyggnation.

Wihlborgs miljö- och klimatchef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av energiprestandan tillsammans med koncernledning, fastighetschefer, projektledare och driftsansvariga. Wihlborgs fastighetschefer är ansvariga för lagefterlevnad enligt miljöbalken, samt optimering och hushållning av energiprestandan i sina respektive fastigheter.

Energi och klimat är ett av de högst prioriterade områdena i Wihlborgs miljöprogram och vi har satt flera mål som syftar till att minska vår energianvändning och klimatpåverkan. Före utgången av 2022 vill vi bland annat uppnå följande:

- Den totala energianvändningen i våra fastigheter ska vara max 95 kWh/m²
- Energianvändningen ska minska med minst 1 procent per år (lika bestånd)
- Egna solcellsanläggningar ska installeras som har en minsta maxeffekt om 3000 kWp

Utfall och uppföljning

Energianvändningen i Wihlborgs fastigheter under 2021 framgår i avsnittet EPRA på sid 142. Den totala användningen av energi ökade med cirka 4 procent under 2021. Det är framförallt fjärrvärme och gas till uppvärmning som ökat, delvis till följd av en kallare vinter. Däremot minskade inköp av fjärrkyla och el. Totalt användes cirka 102 kWh energi per kvadratmeter, vilket är en bit över vårt mål för 2022.

Vi har under året fortsatt med löpande energieffektiviseringar i fastigheterna och dessutom installerat ett antal ytterligare solcellsanläggningar. Totalt hade vi en installerad maxeffekt om cirka 2 840 kWp i slutet av 2021, vilket är mycket nära vårt mål för 2022.

Utsläpp av växthusgaser

Beskrivning och avgränsning

Fastighetssektorns samlade klimatpåverkan är betydande, inte minst när en byggnads hela livscykel beaktas. Inom Wihlborgs är klimatfrågan högt prioriterad och i takt med att vi upphandlar allt mer förnybar energi till våra fastigheter flyttas fokus successivt till den klimatpåverkan som uppstår i andra delar av värdekedjan – när fastigheterna projekteras, byggs och så småningom demonteras.

Redovisningen av Wihlborgs klimatpåverkan omfattar verksamhetens direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser baserat på definierade områden i standarden Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Vi presenterar en så heltäckande klimatredovisning som möjligt innefattande utsläpp i scope 1 (direkta utsläpp från verksamheten), scope 2 (indirekta utsläpp från inköpt energi), samt utsläpp i scope 3 (andra indirekta utsläpp i värdekedjan) som vi bedömer som relevanta med hänsyn till vår verksamhet.

Mål och styrning

Det är stort fokus på klimatfrågor i samhället och Wihlborgs har signerat flera externa klimatinitiativ – däribland Fossilfritt Sverige, färdplanen för en klimatneutral värdekedja i bygg- och anläggningssektorn 2045, samt Malmös lokala färdplan LFM30 – som innebär ett åtagande från vår sida att minska vårt klimatavtryck.

Den interna styrningen utgår från Wihlborgs miljöpolicy och miljöledningssystem, där det finns rutiner för drift, förvaltning och underhåll som syftar till att minska vår klimatpåverkan, exempelvis via inköpskrav på förnybar energi och produkter.

Via Wihlborgs projektanpassade miljöprogram säkerställer vi att vi bygger med så liten klimatpåverkan som möjligt, bland annat genom att bedöma klimateffekter av byggvaror. Klimatanpassning är en nyckelfråga som utvärderas vid all nybyggnation.

Våra policys och riktlinjer för service- och tjänstebilar säkerställer att vi uteslutande använder servicefordon som drivs av förnybara drivmedel och sätter en övre gräns för koldioxidutsläpp (70 g CO_2/km) vid val av tjänstebil. Vår resepolicy har fokus på hållbara alternativ som kollektivtrafik och cykel.

Wihlborgs fastighetsförvaltning är klimatneutral vad gäller våra egna (scope 1 och 2) utsläpp. Vi uppnår klimatneutralitet genom kontinuerlig resursoptimering och val av förnybara energikällor, samt klimatkompensation av kvarvarande utsläpp. På längre sikt (senast till år 2045) ska hela verksamheten vara klimatneutral (netto-noll), inklusive våra byggprojekt.

Wihlborgs miljö- och klimatchef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av klimatprestandan tillsammans med koncernledning, fastighetschefer, projektledare och driftsansvariga per region. Wihlborgs koncernledning, fastighetschefer, inköpsansvariga och projektledare är ansvariga för att realisera åtgärder som leder till minskad klimatpåverkan och proaktiv klimatanpassning i sina respektive fastigheter eller projekt.

Vi har satt klimatmål på kort (till 2022) och lång sikt (till 2030). Vårt långsiktiga klimatmål är i linje med Parisavtalets mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C och godkändes under 2020 av Science-Based Targets Initiative (SBTi). Målen är att:

- Utsläpp av växthusgaser (scope 1 och 2) ska uppgå till max 1,5 kg CO_2e/m^2 (per 2022)
- Utsläpp av växthusgaser (scope 1 och 2) ska minska med 50 procent till 2030 jämfört med 2018
- Utsläpp av växthusgaser i scope 3 – med fokus på projektverksamheten – ska minska med 50 procent till 2030 jämfört med 2020.

Utfall och uppföljning

Utsläpp av växthusgaser i Wihlborgs verksamhet (scope 1 och 2) redovisas i avsnittet EPRA på sid 142. Trots ökad energianvändning under 2021 har de totala utsläppen av växthusgaser minskat med cirka 3 procent, framförallt till följd av en fortsatt ökning av andelen förnybara energiprodukter med låga koldioxidutsläpp i Köpenhamn. De relativa utsläppen per kvadratmeter ligger kvar på 1,4 kg CO_2e/m^2, vilket är under vårt mål för 2022.

Vår bedömning är att de mest betydande utsläppen i värdekedjan (scope 3) uppstår i samband med byggprojekt (kategori 1), vid produktion och distribution av den energi vi köper in (kategori 3), samt hyresgästernas användning av våra fastigheter i form av elanvändning och avfall (kategori 5 och 13). Härutöver rapporterar vi utsläpp från våra egna tjänsteresor (kategori 6). Kategorierna definieras i Greenhouse Gas (GHG) Protocol.

Utsläpp av växthusgaser (scope 3) ton CO_2e

		2021	2020
Kategori 1	Inköp av varor och tjänster	28 095	15 685
Kategori 3	Energi-/bränslerelaterade utsläpp	2 223	2 165
Kategori 5	Transport av avfall	171	159
Kategori 6	Tjänsteresor	20	15
Kategori 13	Uthyrda tillgångar	3 120	2 807
	Summa scope 3 utsläpp	**33 629**	**20 831**

Principen för beräkning av utsläpp i kategori 1 (Inköp av varor och tjänster) har förändrats. Om föregående års metod för beräkning av utsläpp från byggprojekt tillämpas på år 2021 uppgår utsläppen till cirka 27 345 ton. I övrigt har utsläpp för 2020 i kategori 5 (transport av avfall) justerats med hänsyn till korrigering av felaktig avfallsdata. För kategori 13 (Uthyrda tillgångar) har schablonvärden för 2020 använts även för 2021.

20221012105394

Alla utsläpp är beräknade utifrån aktivitetsdata och en emissionsfaktor. Under 2021 har vi justerat metoden för beräkning av utsläpp från byggprojekt och räknar aktivitetsdata (kvadratmeter) för projekt som påbörjats 2020 eller 2021 och avslutats under 2021. Förra året räknades endast projekt som startat och slutat 2020 då detta var första året vi beräknade scope 3 utsläpp. Vi har även uppdaterat emissionsfaktorerna för byggprojekten – främst ombyggnad och hyresgästanpassningar – med hänsyn till nya studier som överlag visar att de värden vi använde förra året var överskattade. Se vidare i avsnittet Redovisningsprinciper.

Certifierade fastigheter

Beskrivning och avgränsning

En miljöcertifierad fastighet är ett bevis på en överlag välskött fastighet med kvalitetssäkrad miljöprestanda som uppfyller aktuell lagstiftning och andra krav. Miljöcertifiering är ett viktigt verktyg i Wihlborgs hållbarhetsstrategi med fokus på resurseffektivisering, riskhantering och optimering av hyresgästernas inomhusklimat och arbetsmiljö. Det lägger grunden för ett systematiskt arbetssätt i förvaltningen av våra fastigheter som är positivt för hela verksamheten.

Aspekten omfattar Wihlborgs fastigheter som är certifierade av extern part enligt en etablerad standard. I Wihlborgs fastighetsbestånd finns nyproducerade och ombyggda äldre fastigheter som främst är certifierade enligt standarden Miljöbyggnad och i något fall LEED. Vi arbetar nu också intensivt med certifiering av befintliga fastigheter enligt standarden Miljöbyggnad iDrift.

Mål och styrning

Arbetet med miljöcertifiering av fastigheterna är en central del i vårt miljöprogram och miljöledningssystem, tillgängligt för alla medarbetare. Där finns också mer utförlig information om våra ambitioner och instruktioner avseende val av miljöcertifiering och hur denna process går till.

Miljöbyggnad – utvecklad av Sweden Green Building Council (SGBC) – är vår huvudsakliga certifieringsstandard och denna kräver återkommande verifieringar för att bibehålla certifikatet. En certifiering ställer höga krav på dokumentation, bland annat vad gäller byggnadsmaterial. Wihlborgs använder den externa tjänsten Byggvarubedömningen där vi bedömer byggvarornas miljö- och hälsoaspekter innan inköp vid projekt och hyresgästanpassningar. Här finns också möjligheter att dokumentera volym och placering i en loggbok (vilket är ett grundkrav för alla våra miljöcertifierade byggnader).

Wihlborgs miljöchef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av miljöcertifieringarna samt kontaktperson gentemot SGBC. En dedikerad certifieringsspecialist driver, stödjer och övervakar arbetet med miljöcertifieringarna. Wihlborgs fastighetschefer och projektledare är ansvariga för att utveckla och förvalta miljöcertifieringarna i sina respektive fastigheter eller projekt.

Wihlborgs har som mål att certifiera all nyproduktion enligt Miljöbyggnad Guld. Större om- och tillbyggnationer med en kostnad som överstiger 5 Mkr ska som regel också miljöcertifieras. Vi vill också öka certifieringen av befintliga fastigheter och har därför satt tydliga kvantitativa mål. Detta utförs med egen personal vilket också bidrar till att öka den interna kompetensen.

- 80 procent av de svenska kontorsfastigheterna (andel av ytan, lokalarea) ska vara miljöcertifierade vid utgången av år 2022
- Långsiktigt är målet att 100 procent av fastigheterna i koncernen ska vara miljöcertifierade.

Utfall och uppföljning

Andelen miljöcertifierade fastigheter enligt Miljöbyggnad och andra certifieringssystem redovisas i avsnittet EPRA på sid 142. Vilka fastigheter som är certifierade framgår av fastighetsförteckningarna på sid 152–162.

Under 2021 har vi ökat takten i arbetet med att certifiera befintliga fastigheter. Ytterligare 14 nya certifikat – samtliga Miljöbyggnad iDrift nivå Silver – har tilldelats Wihlborgs fastigheter under året, vilket är en procentuell ökning med över 60 procent.

Vi har en fortsatt ambitiös plan att certifiera ett betydande antal kontorsfastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift under 2022. Enligt vår bedömning kommer vi med denna plan mycket nära målet att certifiera 80 procent av kontorsytan i Sverige före utgången av året.

Härutöver fortsätter vi att certifiera alla nybyggnationer enligt Miljöbyggnad Guld där det är möjligt, men också enligt andra certifieringsstandarder som NollCO_2 och WELL som syftar till att främja hälsa och välmående hos hyresgästerna.

Gröna hyresavtal

Beskrivning och avgränsning

Gröna hyresavtal är branschens standard för att få in ett miljöfokus i relationen mellan hyresvärd och hyresgäst. Den så kallade gröna bilagan säkerställer ett gemensamt engagemang i frågor som energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Parterna ska bland annat samarbeta för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kyla och ventilation.

Den gröna bilagan används för närvarande endast i Sverige och vi redovisar här andel av hyreskontrakten i den svenska verksamheten där vi har en grön bilaga som del av avtalet.

Mål och styrning

Wihlborgs ambition är att successivt öka antalet gröna hyresavtal och målet till 2022 är att 50 procent av det totala antalet hyreskontrakt också inkluderar en grön bilaga. Vid varje ny- eller omförhandling av hyreskontrakt söker vi komma överens med hyresgästen om att inkludera denna bilaga.

Utfall och uppföljning

För 2021 var andelen gröna hyresavtal 44 procent och trenden har varit stigande de senaste åren, vilket framgår av tabellen nedan.

Ökningen av andelen gröna hyreskontrakt påverkas bland annat av att omsättningstakten på hyresavtal är relativt låg, samt att gröna hyreskontrakt historiskt främst använts för kontorslokaler och inte i så stor utsträckning för våra logistik-/produktionsfastigheter.

Hyreskontrakt med grön bilaga

	2021	2020	2019	2018	2017
Andel gröna hyresavtal	44 %	38 %	30 %	26 %	18 %

Redovisningsprinciper för hållbarhetsupplysningar

Wihlborgs upprättar hållbarhetsredovisningen baserat på GRI Standards (nivå Core) och EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Mätetal avseende utsläpp av växthusgaser är beräknade i enlighet med Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Här nedan presenteras viktiga principer och antaganden som ligger till grund för de resultatindikatorer som rapporteras i hållbarhetsredovisningen.

Omfattning och avgränsningar

Wihlborgs hållbarhetsredovisning omfattar hela koncernen (inklusive samtliga dotterbolag enligt not 35, men inte joint ventures) om inte annat anges.

För miljörelaterade mätetal är grundprincipen att dessa omfattar de fastigheter där vi har kontroll ("operational control") och avtal avseende leverans av energi, vatten eller hämtning av avfall. För fastigheter där hyresgästen ansvarar för dessa avtal har Wihlborgs överlag inte tillgång till mätdata.

Fastigheter ingår i redovisningen under den tid de ägs och förvaltas av Wihlborgs, förutsatt att det finns tillgängliga data. Detta innebär att mätetalen omfattar även fastigheter som köpts eller sålts under året, men exkluderar fastigheter klassade som Projekt & Mark. Wihlborgs ägde 259 (257) förvaltningsfastigheter som var i drift vid utgången av 2021 och mätetalen omfattar alla dessa fastigheter om inte annat anges.

För personalrelaterade mätetal omfattas alla medarbetare som varit anställda av Wihlborgs i Sverige och Danmark under året. För vissa mätetal redovisas även uppgifter avseende entreprenörer, exempelvis olycksfallsstatistik.

Datainsamling

Insamling av data till mätetalen görs på olika sätt och kommer från olika källor. Ekonomiska och personalrelaterade data kommer överlag från våra interna ekonomi- och personalsystem, miljörelaterade data samlas i de flesta fall in från externa källor och leverantörer.

Data för energianvändning avser av Wihlborgs inköpt energi som rapporteras av respektive energibolag. Detta inkluderar hyresgästernas elanvändning i de fall dessa inte har tecknat ett eget avtal med en energileverantör. Vattenanvändningen i fastigheterna avläses och registreras månatligen av Wihlborgs fastighetsvärdar. Avfallsvolymer redovisas av avfallsbolagen på årsbasis. All data avser faktiskt uppmätta mängder och volymer.

Antaganden och beräkningar

Ett område som till stor del bygger på beräkningar är utsläpp av växthusgaser. Här nedan summeras viktiga antaganden och beräkningsmodeller för de utsläpp av växthusgaser som Wihlborgs rapporterar.

Scope 1 (direkta utsläpp)

Servicebilar och förmånsbilar
Beräkningen av klimatpåverkan från Wihlborgs bilar baseras på den årliga användningen av bränsle som inrapporteras från leverantören Autoplan multiplicerat med emissionsfaktorer från svenska Energimyndigheten. Biobränslen och eldrivna bilar beräknas ha noll klimatpåverkan i scope 1.

Köldmedia
Klimatpåverkan från den köldmedia Wihlborgs använder beräknas utifrån läckage som uppmätts under året vid incidenter eller servicekontroller. Detta beräknas utifrån mängden köldmedia som fyllts på kylanläggningarna multiplicerat med allmänt vedertagna emissionsfaktorer för respektive köldmedia.

Gas
I Sverige köper vi in biogas för uppvärmning av ett fåtal fastigheter. I Danmark köper vi in allt mer biogas men också fossil gas (naturgas) uppblandad med en del biogas. Biogas antas ha noll klimatpåverkan i scope 1. I övrigt använder vi leverantörernas miljövärden för den gasblandning som vi köper in i Danmark.

Scope 2 (indirekta utsläpp)

Energianvändning
Vi har avtal om ursprungsmärkt och förnybar el i både Sverige och Danmark vilket innebär noll utsläpp av fossil koldioxid i scope 2 ("market-based"). I Sverige har vi även upphandlat förnybar fjärrvärme. I Danmark används i större utsträckning fossila bränslen i fjärrvärmen (emissionsfaktor 62 g CO_2e/kWh) och en blandning av naturgas och biogas för uppvärmning (157 g CO_2e/kWh). Vi rapporterar också en uppskattning av de utsläpp som vi hade haft i avsaknad av dessa avtal ("location-based" utsläpp) och använder då generiska emissionsfaktorer för el (22 g CO_2e/kWh i Sverige och 145 g CO_2e/kWh i Danmark), samt miljövärden för fjärrvärme/-kyla från energibolagen.

Scope 3 (övriga indirekta utsläpp)

Inköp av varor och tjänster
I denna kategori ingår utsläpp från ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningar i våra fastigheter. Vi beräknar detta baserat på uppgifter om färdigställda ytor (kvadratmeter) under året multiplicerat med en uppskattning av de koldioxidutsläpp som uppstår under byggskedet (motsvarar fas A1-A5 i LCA-standarden SS-EN 15978:2011). Vi använder ett miljövärde på 350 kg CO_2e/m^2 för ny-/tillbyggnadsprojekt, 200 kg CO_2e/m^2 för ombyggnationer och 50 kg CO_2e/m^2 för lokalanpassningar. De två senare har sänkts med 150 kg CO_2e/m^2 respektive 100 kg CO_2e/m^2 jämfört med 2020 med hänsyn till ny kunskap om relevanta utsläppsfaktorer.

Energi- och bränslerelaterade utsläpp
Utsläpp som uppstår vid produktion och distribution av de bränslen som används av Wihlborgs eller våra energileverantörer beräknas baserat på en schablon om 10 g CO_2e/kWh, utom för blandningen av naturgas/biogas som används för uppvärmning i Danmark där vi räknar med 30 g CO_2e/kWh.

Transport av avfall
Vi har beräknat klimatpåverkan för transporten av avfall från våra fastigheter till återvinningscentral baserat på den totala vikten multiplicerat med en emissionsfaktor 30 g CO_2e/kg avfall utifrån uppgifter från återvinningsföretagen.

Tjänsteresor
I denna kategori ingår flygresor och resor med privata bilar i tjänsten. Utsläpp från flygresor beräknas av Wihlborgs affärsresebyrå. Utsläpp från användning av privata bilar i tjänst baseras på medarbetarnas inrapportering av antal körda kilometer. Emissionsfaktorn (vid avgasröret) för bensin- och dieseldrivna bilar i Sverige är satt till 150 g CO_2e/km och i Danmark 158 g CO_2e/km. För laddhybrider används 100 g CO_2e/km. Eldrivna bilar antas ha noll utsläpp.

Uthyrda tillgångar
Denna kategori omfattar hyresgästernas elanvändning i den utsträckning detta inte redan ingår i den energi som Wihlborgs köpt in (scope 2). Vi har utgått från de fastigheter där hyresgästerna har egna elabonnemang och antagit att elanvändningen uppgår till 50 kWh/m². För beräkning av utsläpp har vi använt samma "location-based" emissionsfaktorer som för scope 2.

Omräkningar

Vi räknar om mätetal för tidigare år bland annat i de fall vi ändrar någon redovisningprincip eller lyckas samla in data av bättre kvalitet. Upplysningar om detta redovisas normalt i anslutning till respektive mätetal i hållbarhetsredovisningen. I vissa fall är en omräkning av historisk data inte möjlig och då anges att mätetalen över flera år inte är helt jämförbara.

Vi har i år justerat flera mätetal avseende 2020, vilket har angivits löpande i årsredovisningen. Några av de mer betydelsefulla ändringarna är:

Mätetal	Värde 2020	Nytt värde	Anledning
Vattenanvändning (m³)	395 471	465 430	Felsummering
Övrigt avfall (ton)	8 648	5 284	Datafel leverantör
Certifierad area (m²)	240 131	215 511	Felsummering
Skadefrekvens (antal)	2,21	1,76	Rättat antal skador
H&S Asset (andel)	100	96	Felsummering
Uthyrda tillgångar (ton CO_2e)	3 260	2 807	Justerad emissionsfaktor

Härutöver har vi ändrat metoden för beräkning och presentation av hur vi utvärderar leverantörers hållbarhetsrisker, samt redovisningsprincip och emissionsfaktorer för scope 3 utsläpp från byggprojekt. Dessa ändringar har beskrivits tidigare i årsredovisningen.

evisorns rapport över översiktlig ranskning av hållbarhetsredovisning

mt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Wihlborgs Fastigheter AB, org.nr 556367-0230

edning

att i uppdrag av styrelsen i Wihlborgs Fastigheter AB att översiktligt ska Wihlborgs Fastigheters hållbarhetsredovisning för år 2021. Företaget definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sid 133 i detta dokuntvarav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sid 79.

yrelsens och företagsledningens ansvar

ar styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta llbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i nlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna amgår på sid 79 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting nitiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets dna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar ven den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa ror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Wihlborgs Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 25 mars 2022
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Fastighets-förteckningar

Malmö


20221012105396
DOCKAN
NORRA HAMNEN
CENTRUM
BULLTOFTA
BURLÖV
HYLLIE
FOSIE
HAMNGATAN
SALTÉRUPSVÄGEN
AMIRALSVÄGEN
ÖSTADVÄGEN
ELLEBOGSVÄGEN
UMHAMN

Malmö Dockan och Hyllie

	Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	1	Bläckhornet 1	Pulpetgatan	Malmö	Projekt & Mark	108							0
●	2	Bure 2	Bures g. 7-11, Friggs gränd 2	Malmö	Kontor/Butik	225		7 276		12			7 288
	3	Dockporten 1	Dockgatan 1 A-F	Malmö	Kontor/Butik	119		4 120	450				4 570
●	4	Forskaren 1	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	279		14 828	225	1 694		593	17 340
	5	Forskaren 4	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	0		2 730					2 730
●	6	Gimle 1	Hyllie Allé 36-40/Nannas g 1-7	Malmö	Kontor/Butik	281		8 502	159	504			9 165
●	7	Gängtappen 2	Hallenborgs gata 4-12	Malmö	Kontor/Butik	255		9 165	680	19			9 864
	8	Hordaland 1	Östra Varvsgatan 7 B	Malmö	Kontor/Butik	49			157				157
	9	Kranen 2	Östra Varvsgatan 11 A - F	Malmö	Kontor/Butik	0			0	685	18 687		19 372
	10	Kranen 4	Östra Varvsgatan 23	Malmö	Kontor/Butik	56		3 988		25		170	4 182
	11	Kranen 6	Östra Varvsgatan 13 A - D	Malmö	Kontor/Butik	0				5 484	2 830	3 050	11 364
	12	Kranen 7	Östra Varvsgatan 15	Malmö	Projekt & Mark	1		650		3 449			4 099
●	13	Kranen 8	Ö Varvsgatan 9 A - B/Dockg 2	Malmö	Kontor/Butik	305		15 070	375	41			15 486
●	14	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	137		6 000	177				6 177
	15	Kranen 14	Isbergs gata 3-13	Malmö	Kontor/Butik	147		7 650	576				8 226
	16	Kranen 15	Stora Varvsgatan 1	Malmö	Kontor/Butik			569			698		1 267
	17	Naboland 3	Östra Varvsgatan, Lägatan	Malmö	Projekt & Mark								0
	18	Pulpeten 5	Skrivaregatan	Malmö	Projekt & Mark	112							0
	19	Ritaren 1	Stadiongatan 10	Malmö	Kontor/Butik	20	T	2 713					2 713
●	20	Skrovet 3	Dockplatsen 10-18	Malmö	Kontor/Butik	239		8 756	1 629	21			10 406
	21	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö	Kontor/Butik	54							0
●	22	Skrovet 5	Hallenborgs gata 1A-5	Malmö	Kontor/Butik	200		7 430	1 242				8 672
	23	Skrovet 6	Stora Varvsgatan 3-7	Malmö	Kontor/Butik	315		12 147	284				12 431
●	24	Skåneland 1	L Varvsg 53	Malmö	Kontor/Butik	249		11 206	325				11 531
	25	Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	231		10 608	451			1	11 060
●	26	Ubåten 2	Stora Varvsgatan 2-6 A-B	Malmö	Kontor/Butik	192		12 172	369				12 541
	27	Umes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	39		4 600					4 600
Malmö Dockan och Hyllie totalt						**3 613**		**150 179**	**7 099**	**11 934**	**22 215**	**3 814**	**195 241**

Malmö City

	Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Industri/ lager, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	28	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Projekt & Mark	115		4 357	934	36			5 327
	29	Elefanten 40	Storgatan 20/S Förstadsg 12-14	Malmö	Kontor/Butik	284		10 575	2 742	8			13 325
	30	Erik Menved 37	M Nilsg 2-24/Kattsundsg 7-27	Malmö	Kontor/Butik	372		17 220	3 217	2 142		740	23 319
	31	Fisken 18	N Vallg 100-102/Västerg 35	Malmö	Kontor/Butik	147		5 193		119	1 508		6 820
	32	Flundran 1	Gibraltargatan 2	Malmö	Kontor/Butik	0					2 451		2 451
	33	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö	Kontor/Butik	125		6 587	700	1 151			8 438
	34	Karin 13	Fänriksgatan 2/Drottningg. 18	Malmö	Kontor/Butik	91		6 171		749		181	7 101
	35	Karin 14	Kungsgatan 13	Malmö	Kontor/Butik	96		7 219		1 199			8 418
	36	Kolga 4	Jörgen Kocksgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	55		2 244		41			2 285
	37	Neptun 6	Västergatan 43 - 47/Slottsg. 2	Malmö	Kontor/Butik	89		3 190		290	1 486		4 966
●	38	Nora 11	Kungsgatan/Drottningg.	Malmö	Kontor/Butik	390		27 186		1 471			28 657
	39	Polstjärnan 1	Jupiterg 4/Jörgen Kocksg 35	Malmö	Projekt & Mark	16							0
	40	Polstjärnan 2	Jupiterg 4/Jörgen Kocksg 35	Malmö	Projekt & Mark	2				11 055			11 055
	41	Sankt Jörgen 21	Söderg 22-24/Baltzarg 26-34	Malmö	Kontor/Butik	300		7 816	3 457	61			11 334
●	42	Sirius 3	Carlsg 14A-F/Navigationsg.	Malmö	Kontor/Butik	165		6 828	325	30			7 183
	43	Slagthuset 1	Carlsg10,12/Utställing1B	Malmö	Kontor/Butik	403		6 878	8 000	43	1 267	10 275	26 463
	44	Sparven 15	V Kanalg 2-8/Storg 15	Malmö	Kontor/Butik	118		8 470		6 032	6 329		20 831
	45	Söderhavet 4	Carlsgatan 54/Elbegatan	Malmö	Kontor/Butik	15			2 832				2 832
●	46	Uven 9	Diskontogången 2	Malmö	Kontor/Butik	98		7 590					7 590
●	47	Väktaren 3	Hjälmareg 3/Nordenskiöldsg 2B	Malmö	Kontor/Butik	195		8 276		30			8 306
●	48	Östersjön 1	Carlsgatan 6-8 / Stormgatan 5	Malmö	Kontor/Butik	184		7 935		80			8 015
Malmö City totalt						**3 261**		**143 735**	**22 207**	**24 537**	**13 041**	**11 196**	**214 716**

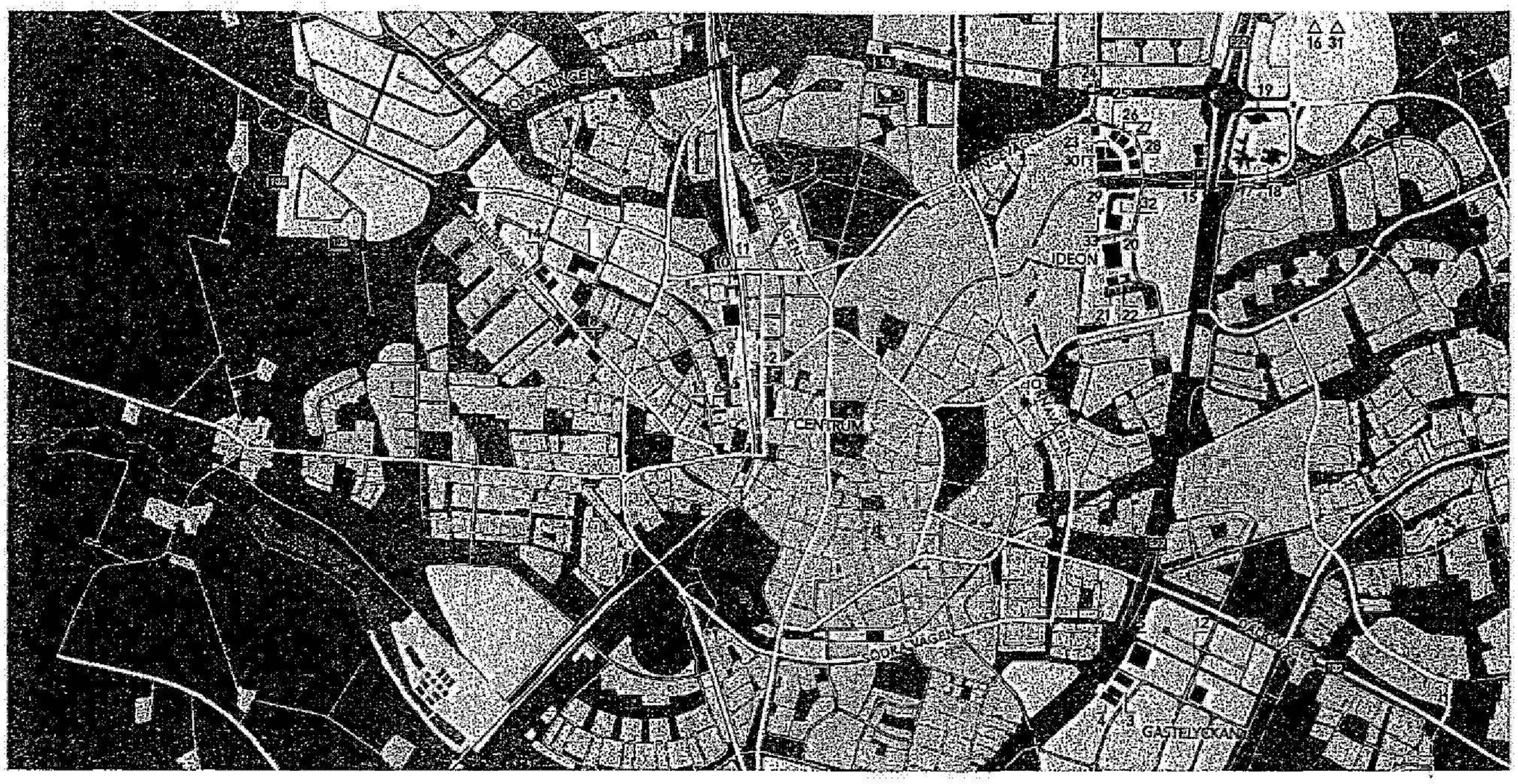
● Miljöcertifierad byggnad

20221012105397

Malmö Yttre

Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
49	Balken 10	Ringugnsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	22				3 725			3 725
50	Balken 7	Schaktugnsgatan 5	Malmö	Logistik/Prod	8		618		1 202			1 820
51	Benkammen 16	Kantyxegatan 14	Malmö	Logistik/Prod	38				6 260			6 260
52	Blocket 1	Limhamnsgårdens Allé 3-37	Malmö	Logistik/Prod	38		3 363		2 725		721	6 809
53	Boplatsen 3	Boplatsgatan 4 - 8	Malmö	Kontor/Butik	142		21 843	660	2 218			24 721
54	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Logistik/Prod	58			4 242	7 332			1 271
55	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Logistik/Prod	6				1 271			953
56	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Logistik/Prod	6		432		521			1 311
57	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Kontor/Butik	9				1 311			10 233
58	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Logistik/Prod	42		480	6 872	2 881			11 574
59	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Logistik/Prod	3				735			735
60	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	6				1 067			1 067
61	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Logistik/Prod	10				2 069			2 069
62	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	8				1 765			1 765
63	Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Logistik/Prod	64				12 485			12 485
64	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	14		1 520		78			1 598
65	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	34				5 179			5 179
66	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	Logistik/Prod	12		1 263		1 100			2 363
67	Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70	Malmö	Projekt & Mark	2							0
68	Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	13		1 630					1 630
69	Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	2							0
70	Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	1							0
71	Hundlokan 10	Cypressvägen 21 - 23	Malmö	Logistik/Prod	42				5 985			5 985
72	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö	Projekt & Mark	4							0
73	Mandelblomman 5	Lönngatan 75	Malmö	Logistik/Prod	7		640		1 992			2 632
74	Muren 5	Ringugnsgatan 8	Malmö	Logistik/Prod	7				1 593			1 593
75	Olsgård 8	Olsgårdsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	64				8 189			8 189
76	Revolversvarven 11	Jägerhillsgatan 20	Malmö	Kontor/Butik	10	T		1 650				1 650
77	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 A	Malmö	Kontor/Butik	62		7 838	415				8 253
78	Spännbucklan 9	Agnesfridsvägen 182	Malmö	Logistik/Prod	39				6 800			6 800
79	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	9		1 415		175			1 590
80	Stenåldern 7	Stenåldersgatan	Malmö	Logistik/Prod	110				13 976			13 976
81	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Logistik/Prod	4		828		1 470			2 298
82	Syret 12	Industrigatan 33 B	Malmö	Logistik/Prod	9	T			1 803			1 803
83	Syret 13	Industrigatan 31-33	Malmö	Logistik/Prod	9		788		778			1 566
84	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Logistik/Prod	38		576		6 928			7 504
85	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A-M	Malmö	Logistik/Prod	21		2 818		645			3 463
86	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Logistik/Prod	15				2 837			2 837
87	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	7							0
88	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	14		1 662					1 662
89	Sunnanå 12:27	Mor Marnas Väg 6-10	Burlöv	Logistik/Prod	72				14 525			14 525
90	Sunnanå 12:53	Vattenverksv./Toftanäsv. 232	Burlöv	Logistik/Prod	21				2 332			2 332
91	Sunnanå 12:54	Staffanstorpsvägen 104	Burlöv	Logistik/Prod	33				5 972			5 972
92	Borgeby 15:14 mfl	Norra Västkustvägen	Lomma	Projekt & Mark	0							0
Malmö Yttre totalt					**1 131**		**47 714**	**13 839**	**129 924**	**0**	**721**	**192 198**
Malmö totalt					**8 005**		**341 628**	**43 145**	**166 395**	**35 256**	**15 731**	**602 155**

Lund



Lund Centrum/Gastelyckan

	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	1	Armaturen 4	Trollebergsv 1 / Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	61		6 487		268		208	6 963
	2	Bytarebacken 39	Bang. 10-12/Clemenstorget 5	Lund	Kontor/Butik	227		4 384	6 920	1 057	3 078	167	15 606
●	3	Diabasen 1	Skiffervägen 26 A-B	Lund	Logistik/Prod	36		661		5 217			5 878
	4	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Logistik/Prod	42		2 250		5 870			8 120
	5	Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	Logistik/Prod	27				5 979			5 979
●	6	Landstinget 2	Byggmästaregatan 4	Lund	Kontor/Butik	60		3 215				4	3 219
	7	Länsmannen 1	Åldermansg. 2/Måsvägen 23,	Lund	Logistik/Prod	32		220		7 740			7 960
●	8	Måsen 17	Starvägen 19/Grisslev. 15 - 19	Lund	Kontor/Butik	42		3 828		452			4 280
●	9	Posthornet 1	Bruksgatan 8/Vävareg. 21-23	Lund	Kontor/Butik	343		10 588	197	103			10 888
	10	Raffinaderiet 3	Fabriksgatan 2 A-F	Lund	Projekt & Mark	63							0
●	11	Raffinaderiet 5	Kung Oskars Väg 11 A-D	Lund	Kontor/Butik	40		1 865		42			1 907
	12	Skiffern 2	Skiffervägen 14/Porfyrvägen 7	Lund	Logistik/Prod	11				2 910			2 910
●	13	Spettet 11	Byggmästaregatan 5	Lund	Kontor/Butik	22		1 486		41			1 527
	14	Tõebacken 7	Bondev 2/Fjeliev 68	Lund	Kontor/Butik	42		2 845	1 482	448			4 775
Lund Centrum/Gastelyckan totalt						**1 047**		**37 829**	**8 599**	**30 127**	**3 078**	**379**	**80 012**

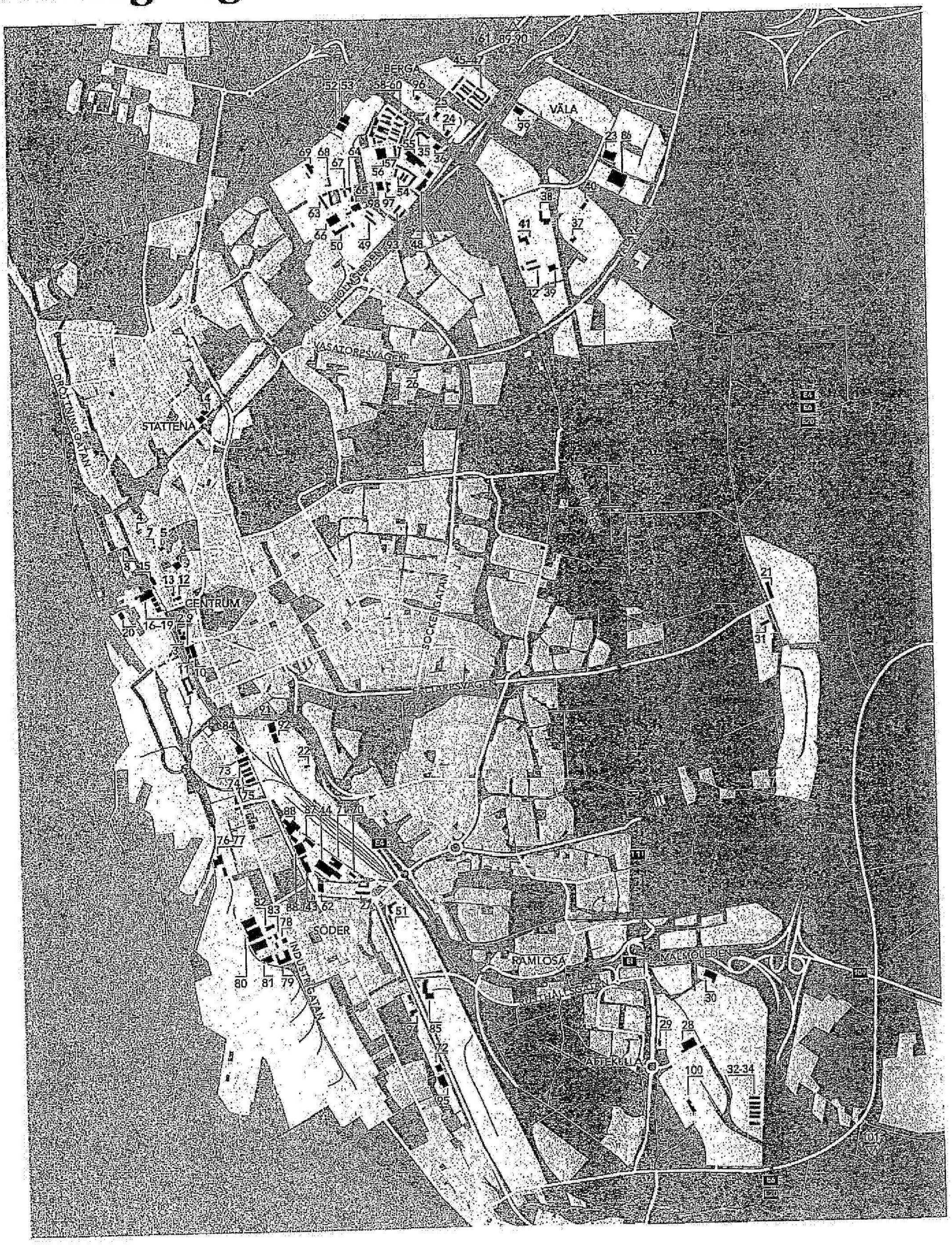
Lund Ideon

	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
●	15	Forskaren 3	Scheelevägen 24-26	Lund	Kontor/Butik	218		11 253					11 253
	16	Kunskapen 1	Partikelgatan	Lund	Projekt & Mark	8							0
●	17	Nya Vattentornet 2	Mobilvägen 10/Ideongatan 51	Lund	Kontor/Butik	317		19 727	1 456	1 243		599	23 025
●	18	Nya Vattentornet 3	Mobilvägen 1	Lund	Kontor/Butik	375		18 516	1 231	1 118			20 865
●	19	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4-6	Lund	Kontor/Butik	520		22 896	1 477	726			25 099
	20	Studentkåren 2 (Alfa)	Scheelevägen 15	Lund	Kontor/Butik	71		9 315	1 183	280		22	10 800
	21	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B - D	Lund	Kontor/Butik	0		8 150					8 150
●	22	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik	35		4 510		21			4 531
	23	Syret 1 (Delta P-hus)	Molekylvägen 3	Lund	Kontor/Butik	14							0
●	24	Syret 3 (Gateway)	Scheelevägen 27	Lund	Kontor/Butik	392		9 097		257		8 217	17 571
	25	Syret 4 (Delta 2)	Scheelevägen 25	Lund	Projekt & Mark	2							0
	26	Syret 5 (Delta 3)	Scheelevägen 23	Lund	Kontor/Butik	39		7 050					7 050
●	27	Syret 6 (Delta 4)	Scheelevägen 21	Lund	Kontor/Butik	48		8 050		406			8 456
	28	Syret 7 (Delta 5)	Scheelevägen 19	Lund	Kontor/Butik	42		6 078		205			6 283
	29	Syret 8 (Gamma)	Ideongatan 1A-D	Lund	Kontor/Butik	45		10 067		87			10 154
	30	Syret 9 (Delta 6)	Ideongatan 3A-B	Lund	Kontor/Butik	21		3 302		41			3 343
	31	Vetskapen 1	Partikelgatan	Lund	Projekt & Mark	8							0
	32	Vätet 1 (Beta 1-6)	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	160		22 041	710	1 198	1 016	5	24 970
	33	Vätet 3 (Minideon)	Ole Römers väg 5	Lund	Kontor/Butik	0					335		335
Lund Ideon totalt						**2 314**		**160 052**	**6 057**	**5 582**	**1 351**	**8 843**	**181 885**
Lund totalt						**3 361**		**197 881**	**14 656**	**35 709**	**4 429**	**9 222**	**261 897**

● Miljöcertifierad byggnad

Helsingborg

20221012053398



Helsingborg Centrum

	Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	1	Hermes 10	Rönnowsg 4-12, Bredg 7-11	Helsingborg	Kontor/Butik	360		29 100	872	1 500	19 190	538	51 200
	2	Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	82		5 831				77	5 908
	3	Kalifornien 11	Gasverksg 9 Järnvägsg 39&41	Helsingborg	Kontor/Butik	75		3 091		29	1 334	2 010	6 464
	4	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	30		1 108	402			372	1 882
	5	Kämnan Norra 21	Stortorget 17 /Norra Storg 6	Helsingborg	Kontor/Butik	36		2 309	303	159			2 771
	6	Kämnan Södra 9	Södra Storg 9	Helsingborg	Kontor/Butik	0		382	1 002	16	1 638	3 543	6 581
	7	Magnus Stenbock 7	Strömgränd 3/N Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	9		393	200				593
	8	Najaden 14	Drottningg 7,11/Sundstor. 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	191		8 635	1 552	602	2 775	42	13 606
●	9	Polisen 5	Konsul Perssons plats 1	Helsingborg	Kontor/Butik	200		8 987					8 987
	10	Polisen 6	Carl Krooksgatan 24	Helsingborg	Kontor/Butik	134		6 896		132	1 457		8 485
	11	Polisen 7	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg	Projekt & Mark	27							0
●	12	Ruuth 23	Bruksgatan 29	Helsingborg	Kontor/Butik	0		1 145	313		2 740		4 198
	13	Ruuth 35	Bruksgatan 25/Prästgatan 10	Helsingborg	Kontor/Butik	0			589	136	1 730		2 455
	14	Stattena 7	StattenaCent. NellyKrooksg.2	Helsingborg	Kontor/Butik	77		1 858	4 838		124	2 766	9 586
	15	Svea 7	Järnvägsg. 7-11/S.Strandg. 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	116		5 000	2 013	62		313	7 388
●	16	Terminalen 1	Järnvägsg. 10/Kungstorg. 8	Helsingborg	Kontor/Butik	452	T	16 299	7 225	225	1 088	1 211	26 048
	17	Terminalen 3	Järnvägsgatan 14	Helsingborg	Kontor/Butik	59	T	2 951	135		1 076		4 162
●	18	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	53	T	3 348				25	3 373
	19	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	71	T	5 591	142				5 733
●	20	Ursula 1	Redareg. 48-50/Henckels trg 3	Helsingborg	Kontor/Butik	198		10 969		0			10 969
	Helsingborg Centrum totalt					**2 171**		**113 893**	**19 586**	**2 861**	**33 152**	**10 897**	**180 389**

Helsingborg Yttre

	Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	21	Ackumulatorn 17	Knut Påls väg 1	Helsingborg	Logistik/Prod	25				4 214			4 214
	22	Afrika 18	Verkstadsg. 13/Rågångsg. 7	Helsingborg	Kontor/Butik	10		1 434					1 434
	23	Ametisten 5	Porfyrgatan 1	Helsingborg	Logistik/Prod	42		619		7 050			7 669
	24	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Logistik/Prod	12		899	1 970				2 869
	25	Armborstet 6	Lilla Garnisonsgatan 41	Helsingborg	Logistik/Prod	13		421	3 798				4 219
	26	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg	Projekt & Mark								0
	27	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16,	Helsingborg	Logistik/Prod	22		3 225	100	1 005			4 330
	28	Bunkagården V. 8	Bunkalundsvägen 5	Helsingborg	Logistik/Prod	14		30		10 653			10 683
	29	Bunkagärdet 6	Torbornavägen 6	Helsingborg	Logistik/Prod	5				556			556
	30	Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Logistik/Prod	20				6 300			6 300
	31	Cylindern 2	Fältarpsvägen 396	Helsingborg	Logistik/Prod	15				2 173			2 173
	32	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42,	Helsingborg	Logistik/Prod	11				3 107			3 107
	33	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	Logistik/Prod	11				3 138			3 138
	34	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	Logistik/Prod	18		324		4 523			4 847
	35	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	50		5 392	44	489			5 925
●	36	Floretten 4	Garnisonsgatan 23	Helsingborg	Kontor/Butik	79		4 647	138				4 785
	37	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Logistik/Prod	12				1 278			1 278
	38	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Logistik/Prod	30		1 067		4 776			5 843
	39	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Logistik/Prod	12				3 150			3 150
	40	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Logistik/Prod	13		405		2 908			3 313
	41	Grustaget 1	Grustagsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	21		4 008					4 008
	42	Grustaget 2	Grustagsgatan 11-15	Helsingborg	Logistik/Prod	22		1 316		2 388			3 704
	43	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	32		65	3 048	2 787		60	5 960
	44	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6,	Helsingborg	Logistik/Prod	42		2 248		15 703			17 951
	45	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Logistik/Prod	22		997		3 888			4 885
	46	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Logistik/Prod	42		823	366	8 185			9 374
	47	Hakebössan 3	Karbingatan 22	Helsingborg	Logistik/Prod	24		1 123		4 201			5 324
	48	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16	Helsingborg	Logistik/Prod	38		2 014	2 732	4 285			9 031
	49	Huggjärnet 12	Garnisonsgatan 7a	Helsingborg	Kontor/Butik	37		4 622		860			5 482
	50	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	Logistik/Prod	16			600	130			730
●	51	Hästhagen 7	La Cours gata 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	42		7 418	1 289	1 062	1 297	320	11 386
	52	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Logistik/Prod	21				3 515			3 515
	53	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Logistik/Prod	18		200		4 591			4 791
	54	Kroksabeln 11	Muskötg.17-27/Garnisonsg 17	Helsingborg	Logistik/Prod	30		458	1 511	5 927			7 896
	55	Kroksabeln 12	Garnisonsgatan 19	Helsingborg	Logistik/Prod	77		2 810	3 982	8 260			15 052
	56	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Logistik/Prod	24		922	562	6 588			8 072
	57	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	29		972	2 463	842			4 277
	58	Lansen 1	Florettgatan 15-29 B-C	Helsingborg	Logistik/Prod	113		9 562		13 663			23 225
	59	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Logistik/Prod	23		1 248		4 425		30	5 703
	60	Lansen 3	Florettgatan 29 A,	Helsingborg	Kontor/Butik	8		1 340					1 340
	61	Lövskogen 3	Ekvändan	Helsingborg	Projekt & Mark	0							0
	62	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	25		616	3 621	762			4 999
	63	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik	16		975	2 805	1 360			5 140
	64	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	20		2 087					2 087
	65	Musköten 17	Kastellgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	31				6 807			6 807
	66	Musköten 19	Bergavägen 6	Helsingborg	Kontor/Butik	45		676	4 181	3 907			8 764
●	67	Musköten 20	Muskötgatan 6-8,	Helsingborg	Logistik/Prod	73		4 369		2 380			6 749
	68	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	8				1 701			1 701
	69	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Logistik/Prod	17		404		3 566			3 970

● Miljöcertifierad byggnad

20221012105399

Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
Helsingborg Yttre												
70	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	8		900		930			1 830
71	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Logistik/Prod	20		1 190		5 910			7 100
72	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Logistik/Prod	8		498		2 681			3 179
73	Persien 1	V Sandg. 10-12, Cindersg 11	Helsingborg	Logistik/Prod	7		104		3 233		515	3 852
74	Persien 14	Cindersgatan 13-15	Helsingborg	Logistik/Prod	12		44		2 800	1 022		3 866
75	Persien 15	Cindersgatan 17-19	Helsingborg	Logistik/Prod	0					4 026		4 026
76	Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Logistik/Prod	6		540		1 312			1 852
77	Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Logistik/Prod	17		979		5 217			6 196
78	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Logistik/Prod	5				1 230			1 230
79	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Logistik/Prod	47		10 792		1 236			12 028
80	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Logistik/Prod	76		3 601	276	17 898			21 775
81	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Logistik/Prod	68		1 674		15 193			16 867
82	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Logistik/Prod	21				2 496			2 496
83	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Logistik/Prod	11		70		2 438			2 508
84	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	0		3 051		2 949			6 000
85	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Logistik/Prod	52		4 312		5 947			10 259
86	Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Logistik/Prod	53		1 525		9 502			11 027
87	Sadelplatsen 10	Fältmästaregatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	13		350		2 725			3 075
● 88	Sadelplatsen 13	Planteringsv 5-9	Helsingborg	Logistik/Prod	83		728	5 680	11 344	1 270	520	19 542
89	Snårskogen 4	Ekvändan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	16				3 015			3 015
90	Snårskogen 5	Ekvändan	Helsingborg	Projekt & Mark	2							0
91	Spanien 5	Gåsebäcksv. 6/Motorg. 1	Helsingborg	Projekt & Mark	1							0
92	Spanien 11	Kvarnstensg 6-8/Motorg 5-7	Helsingborg	Kontor/Butik	31		2 253	451	2 841			5 545
93	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Logistik/Prod	14		168	1 328	1 512			3 008
94	Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg	Logistik/Prod	18		1 480		2 746			4 226
95	Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Logistik/Prod	19		1 095		2 519		700	4 314
96	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Logistik/Prod	11				1 800			1 800
97	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik	16		1 871					1 871
98	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Logistik/Prod	23				5 145			5 145
99	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	29			4 628				4 628
100	Ättehögen 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Logistik/Prod	11		385		2 221			2 606
101	Pedalen 16 m.fl.	Rattgatan 48 m.fl.	Landskrona	Projekt & Mark	0							0
Helsingborg Yttre totalt					**2 030**		**107 346**	**45 573**	**283 943**	**7 615**	**2 145**	**446 622**
Helsingborg totalt					**4 200**		**221 239**	**65 159**	**286 804**	**40 767**	**13 042**	**627 011**

Köpenhamn



Köpenhamn Nord

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
1	Engholm Parkvej 8	Engholm Parkvej 8	Allerød	Kontor/Butik	518		11 387		19			11 406
2	Sortemosevej 2	Sortemosevej 2	Allerød	Kontor/Butik	78		7 252				2 005	9 257
3	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesö	Logistik/Prod	12		183		1 219			1 402
4	Lejrvej 15-19	Lejrvej 15-19	Furesø	Kontor/Butik	55		7 980		872		8	8 860
5	Bymosevej 4	Bymosevej 4	Gribskov	Kontor/Butik	172		2 943		0		1 029	3 972
6	Munkeengen 22-32	Munkeengen 22-32	Hillerød	Kontor/Butik	63		4 211			4 937	5	9 153
7	Slotsmarken 10-18	Slotsmarken 10-18	Hørsholm	Kontor/Butik	242		24 937		2 141		544	27 621
8	Blokken 84	Blokken 84	Rudersdal	Logistik/Prod	54				8 616			8 616
9	Bregnerødvej 140-144	Bregnerødvej 140-144	Rudersdal	Kontor/Butik	23		7 463					7 463
10	Kongevejen 400	Kongevejen 400	Rudersdal	Kontor/Butik	276		4 568		116			4 684
11	Røjelskær 11-15	Røjelskær 11-15	Rudersdal	Kontor/Butik	65		4 358					4 358
Köpenhamn Nord totalt					**1 558**		**75 281**	**0**	**12 983**	**4 937**	**3 591**	**96 792**

20221012054400

Köpenhamn Väst

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
12	Borupvang 2	Borupvang 2/ Lautrupcentret	Ballerup	Kontor/Butik	98		7 647	5 298	1 040		5 600	19 585
13	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik	101		10 553				286	10 839
14	Brydehusvej 30	Brydehusvej 30	Ballerup	Kontor/Butik	39		4 325		333			4 658
15	Industriparken 21	Industriparken 21	Ballerup	Kontor/Butik	32		10 110		50			10 160
16	Industriparken 29	Industriparken 29	Ballerup	Kontor/Butik	36		3 118					3 118
17	Lautruphøj 8-10	Lautruphøj 8-10	Ballerup	Kontor/Butik	252		15 603		373			15 976
18	Lautrupvang 1 A+B	Lautrupvang 1 A+B	Ballerup	Kontor/Butik	303		11 619		2 939			14 558
19	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik	124		9 396					9 396
20	Lautrupvang 2	Lautrupvang 2	Ballerup	Kontor/Butik	102		11 398		1 220			12 618
21	Lautrupvang 3	Lautrupvang 3	Ballerup	Projekt & Mark			13 441					13 441
22	Lautrupvang 8	Lautrupvang 8	Ballerup	Kontor/Butik	128		9 074				2 672	11 746
Köpenhamn Väst totalt					**1 213**		**106 284**	**5 298**	**5 955**	**0**	**8 558**	**126 095**

Köpenhamn Öst

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
23	Literbuen 6-10	Literbuen 6-10	Ballerup	Kontor/Butik	62		2099		9 626			11 724
24	Literbuen 16-18	Literbuen 16	Ballerup	Kontor/Butik	35		4708		3 648			8 356
25	Meterbuen 27	Meterbuen 27	Ballerup	Kontor/Butik	98		17 255					17 255
26	Mileparken 9 A	Mileparken 9 A	Ballerup	Logistik/Prod	41		2272		2 782			5 054
27	Mileparken 22	Mileparken 22	Ballerup	Kontor/Butik	55		8654		2 089		723	11 466
28	Sandtoften 9	Sandtoften 9	Gentofte	Kontor/Butik	56		4970					4 970
29	Ellekær 2-4	Ellekær 2-4	Herlev	Kontor/Butik	23				4 828			4 828
30	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	Kontor/Butik	43		4012		894		1 169	6 075
31	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	Kontor/Butik	100		5983		1 182			7 164
32	Hørkær 12	Hørkær 12	Herlev	Kontor/Butik	43		11733		464			12 197
33	Hørkær 14 & 26	Hørkær 14 & 26	Herlev	Kontor/Butik	337		4191		817		412	5 420
34	Hørkær 16-28	Hørkær 16-28	Herlev	Kontor/Butik	67		20817		5 896	6 149	1 663	34 525
35	Knapholm 7	Knapholm 7	Herlev	Kontor/Butik	76		3977		528		1 120	5 625
36	Lyskær 9	Lyskær 9	Herlev	Kontor/Butik	39		4923		673			5 596
37	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik	61		2122		7 634			9 756
38	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Logistik/Prod	28		803		3 639			4 442
39	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik	36		3010		196		79	3 285
40	Stationsalleen 40-46	Stationsalléen 40-46	Herlev	Kontor/Butik	32		1857	2 773	1 417			6 047
41	Vasekær 7	Vasekær 7	Herlev	Projekt & Mark	10							0
42	Vasekær 10-12	Vasekær 10-12	Herlev	Kontor/Butik	66		7660					7 660
43	Digevej 114	Digevej 114	København	Kontor/Butik	362		6710		680			7 390
44	Lersø Park Alle 103-105	Lersø Park Alle 103-105	København	Kontor/Butik	121		9859					9 859
45	Lyngbyvej 20	Lyngbyvej 20	København	Kontor/Butik	68		2719				561	3 280
Köpenhamn Öst totalt					**1 859**		**130 333**	**2 773**	**46 993**	**6 149**	**5 727**	**191 975**

Köpenhamn Syd

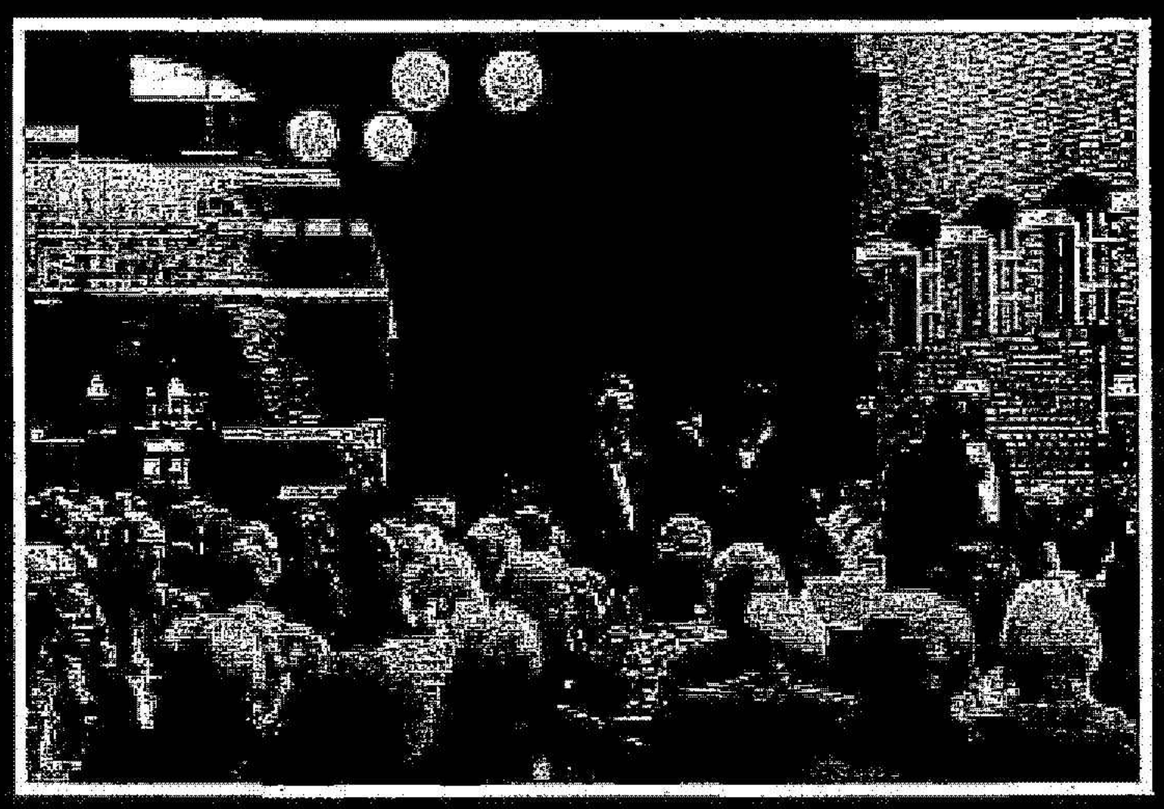
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
46	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Logistik/Prod	43		528		13 931			14 459
47	Abildager 16	Abildager 16	Brøndby	Logistik/Prod	50				7 683			7 683
48	Baldersbuen 5	Baldersbuen 5	Høje-Taastr	Logistik/Prod	56		1 289		5 639			6 928
49	Banemarksvej 50	Banemarksvej 50	Brøndby	Kontor/Butik	179		19 654					19 654
50	Ejby Industrivej 41	Ejby Industrivej 41	Glostrup	Projekt & Mark	20		25 480		23 695			49 175
51	Girostrøget 1	Girostrøget 1	Høje-Taastr	Kontor/Butik	63		46 759				15 153	61 912
52	H.J. Holst vej 3-5	H.J. Holst vej 3-5	Brøndby	Kontor/Butik	41		7 283		824			8 107
53	Helg Alle 9-15 & 49-55	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	Høje-Taastr	Kontor/Butik	83		13 347					13 347
54	Husby Alle 8	Husby Alle 8	Høje-Taastr	Kontor/Butik	153		2 443					2 443
55	Høje Taa Blvd 33-39	Høje Taastrup Blvd 33-39	Høje-Taastr	Kontor/Butik	11		4 280	129	988	1 108	38	6 542
56	Høje Taa Blvd 52-58+	Høje Taastrup Blvd 52-58+	Høje-Taastr	Kontor/Butik	113		2 584	196			1 499	4 279
57	Midtager 35	Midtager 35	Brøndby	Logistik/Prod	63				7 938			7 938
58	Ny Østergade 7-11	Ny Østergade 7-11	Roskilde	Kontor/Butik	188		14 609		142	314	685	15 750
59	Oldenburg Alle 1-5	Oldenburg Alle 1-5	Høje-Taastr	Kontor/Butik	95		13 023		1 121		606	14 750
60	Park Allé 363	Park Allé 363	Brøndby	Logistik/Prod	38		4 000					4 000
Köpenhamn Syd totalt					**1 197**		**155 279**	**325**	**61 961**	**1 422**	**17 981**	**236 967**
Köpenhamn totalt					**5 827**		**467 178**	**8 396**	**127 891**	**12 508**	**35 856**	**651 828**

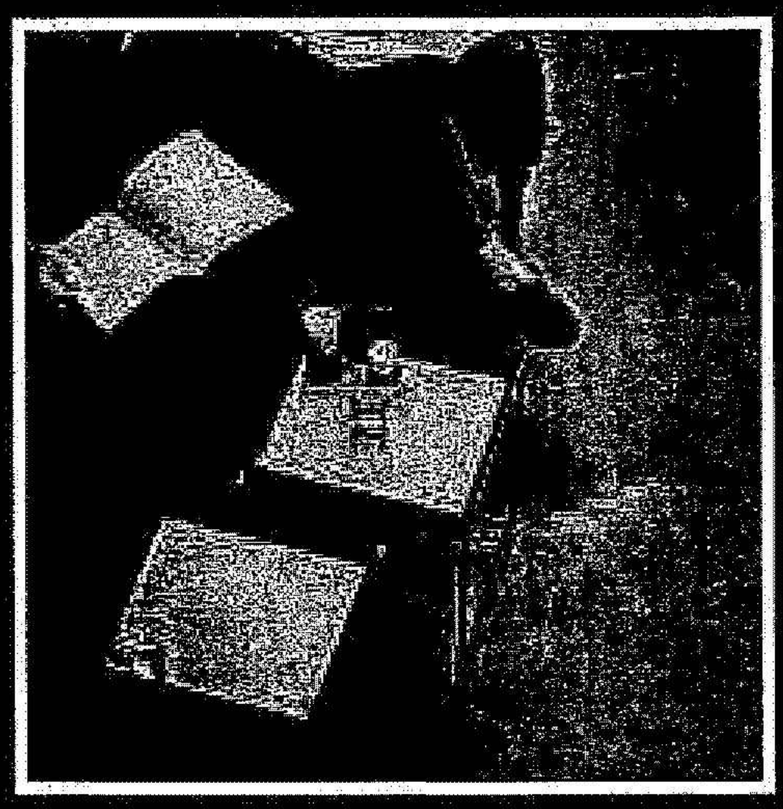
















Årsstämma 2022

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum tisdagen den 26 april 2022. Information om anmälan och instruktioner för poströstning finns i kallelsen till årsstämman, vilken offentliggörs genom pressmeddelande och finns tillgänglig bl.a. på wihlborgs.se.

Ekonomisk information 2022

Wihlborgs årsredovisning och delårsrapporter finns tillgängliga på webbplatsen, wihlborgs.se. Årsredovisningen trycks på svenska och distribueras till de aktieägare som aktivt valt detta. Aktuella datum för publicering av 2022 års delårsrapporter är:

Delårsrapport jan–mars	**26 april 2022**
Delårsrapport jan–juni	**11 juli 2022**
Delårsrapport jan–sept	**21 oktober 2022**

Malmö – Huvudkontor
Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97, 201 20 Malmö
Besök: Stora Varvsgatan 11A
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

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

Produktion Wihlborgs i samarbete med Navigator. Fotografer Alexander Olivera, Josefin Widell Hultgren, Iben Kaufmann. Trycket! Exakta. Tryckt på Svanenmärkt papper, licensnummer 341 140.

MIX
Papper från ansvarsfulla källor
FSC® C074394

Rum för mer

Öresundsregionen fortsätter att övertyga och på
Wihlborgs visar vi dagligen hur äkta närhet och engagemang
skapar rum för mer möjligheter. För våra hyresgäster.
I stad och kvarter. Och för hela vår fantastiska region.
Välkommen att upptäcka mer med oss.

Wihlborgs

wihlborgs.se