ank=20220714-20220731503292

Årsredovisning

för

Wihlborgs Obligation Holding AB

556240-3633

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-10. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2022-06-10

Ulrika Hallengren

ank=20220714-20220715013293

Styrelsen för Wihlborgs Obligation Holding AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall bedriva finanseringsverksamhet via upplåningsverksamhet från bolag vilka bolaget indirekt genom hel- eller delägda bolag är aktieägare i, samt utlåningsverksamhet till bolag i bolagets koncern. Bolaget är ett helägt dotterbolag inom Wihlborgskoncernen där Wihlborgs Fastigheter AB (publ) 556367-0230 är yttersta moderbolag.
Bolaget äger indirekt 20% av aktierna i Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) som emitterar obligationer på den svenska kapitalmarknaden via ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr (12 000). Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och noteras på Nasdaq Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

I slutet av 2021 hade Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) emitterat obligationer för totalt 8 382 Mkr (8 280), varav Wihlborgs Obligation Holding AB lånat 2 332 Mkr (2 706) som i sin tur lånats ut via reverser till andra bolag inom wihlborgskoncernen. Under året har amortering skett med 1 010 Mkr av lånen till SFF och nya lån om 636 Mkr upptagits.
Under första kvartalet 2022 har bolaget upptagit nytt lån från SFF om 532 Mkr samt amorterat 872 Mkr avseende obligationslån.

Användande av finansiella instrumet

Beträffande användning av finansiella instrument, se not långfristiga skulder.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	19 907	17 720	29 929	70 296	65 503
Balansomslutning	3 207 263	3 919 259	3 793 137	4 071 724	3 888 846

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 561 033
årets vinst	19 929 892
	27 490 925
disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 490 925

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

Resultaträkning
Kkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Bruttoresultat		**0**	**0**
Central administration och marknadsföring		-12	-12
Rörelseresultat		**-12**	**-12**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		42 450	46 678
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		459	1 507
Räntekostnader till koncernföretag		-1 012	-4 178
Räntekostnader till intressebolag		-21 977	-26 275
Resultat efter finansiella poster		**19 907**	**17 720**
Erhållna koncernbidrag		25	0
Resultat före skatt		**19 932**	**17 720**
Skatt på årets resultat	2	-3	3
Årets resultat	3	**19 930**	**17 722**

ank=20220714-20220715\01294

Balansräkning

Kkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4, 5	310 730	310 730
Fordringar hos koncernföretag		564 096	902 526
Reversfordran koncernbolag		2 332 000	2 706 000
Uppskjuten skattefordran		0	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 206 827**	**3 919 259**
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		436	0
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 207 263**	**3 919 259**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Bundet eget kapital		**120**	**120**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		7 561	4 839
Årets resultat		19 930	17 722
Summa fritt eget kapital		**27 491**	**22 561**
Summa eget kapital		**27 611**	**22 681**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		645 081	987 361
Skulder till intresseföretag		699 800	1 832 500
Summa långfristiga skulder		**1 344 881**	**2 819 861**
Kortfristiga skulder			
Skulder till intresseföretag		1 832 500	1 073 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 271	2 917
Summa kortfristiga skulder		**1 834 771**	**1 076 717**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 207 263**	**3 919 259**

Förändringar i eget kapital

Kkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**100**	**20**	**29 839**	**29 959**
Utdelning			-25 000	-25 000
Årets resultat			17 722	17 722
Utgående eget kapital 2020-12-31	**100**	**20**	**22 561**	**22 681**
Utdelning			-15 000	-15 000
Årets resultat			19 930	19 930
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100**	**20**	**27 491**	**27 611**

Antal aktier uppgår till 1 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktier. Kvotvärde per aktier är 100 kr.

ank=20220714-20220715031295

Kassaflödesanalys

Kkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-12	-12
Erhållen ränta och utdelning		42 909	96 678
Erlagd ränta		-22 990	-35 452
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**19 907**	**61 214**
Förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-436	0
Förändring av rörelseskulder		-646	-1 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**18 825**	**59 909**
Investeringsverksamheten			
Förändringar av fordringar på koncernbolag		712 455	-176 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**712 455**	**-176 120**
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-716 280	141 211
Utbetald utdelning		-15 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-731 280**	**116 211**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella intäkter samt låneutgifter
Finansiella intäkter redovisas i den period de avser. De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

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.

Andelar i dotterbolag
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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

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 per balansdagen och baseras på årets skattepliktiga resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader.

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 och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

ank=20220714;20220715013296

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, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning. Bolaget är dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter AB, organisationsnummer 556367-0230, med säte i Malmö, som upprättar koncernredovisning.

Transaktioner med närstående
Bolaget har fordringar och skulder till koncernbolag. Lånebelopp och ränteintäkter/räntekostnader framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturering från koncernmoderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB av centrala administrationskostnader där bolaget debiteras sin del av totalkostnaden.

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.

Not 2 Skatt på årets resultat/ uppskjuten skattefordran
Avstämning mellan inkomstskatt baserat på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2021	**2020**
Skattemässigt resultat		
Redovisat resultat före skatt	19 932	17 720
Ej skattepliktiga intäkter	0	-50 000
Ej avdragsgill nedskrivning andelar	0	50 000
Avdraget räntenetto från koncernbolag	-19 920	-17 732
Utnyttjat underskottsavdrag	-12	0
	0	**-12**
Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)		
Underskottsavdrag	-12	0
	-12	**0**
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt (20,6%) på skattemässigt underskott	-3	3
	-3	**3**
Uppskjuten skattefordran		
Skattemässigt underskott	0	3
	0	**3**

Not 3 Övrigt totalresultat

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

Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Wihlborgs Obligation AB	100	100	1 000	310 730
				310 730

	Org.nr	Säte
Wihlborgs Obligation AB	556100-7641	Malmö

Not 5 Andelar i koncenföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	361 050	361 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**361 050**	**361 050**
Ingående nedskrivningar	-50 320	-320
Årets nedskrivningar	0	-50 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-50 320**	**-50 320**
Utgående redovisat värde	**310 730**	**310 730**

ank=20220714-20220715031297

Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till intresseföretag	699 800	1 832 500
	699 800	**1 832 500**
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	645 081	987 361
	645 081	**987 361**

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 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Inga	0	0
	0	**0**

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2022-05-23

Ulrika Hallengren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-10

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

ank=20220714;20220715013298

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Wihlborgs Obligation Holding AB
organisationsnummer 556240-3633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wihlborgs Obligation Holding 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 Wihlborgs Obligation Holding 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 Wihlborgs Obligation Holding 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 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 Wihlborgs Obligation Holding 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 Wihlborgs Obligation Holding 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 10 juni 2022

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

ank=20220714-20220715013299

Finansiella

rapporter

ank=20220714;20220715013031

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.

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**

ank=20220714;20220715013302

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**

ask=20220715013303

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**

ank=20220714-20220715013304

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 finansiella 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.

ank=20220714-20220713:30135

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

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.

ank=20220714-20220715#3303

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

ank=20220714-20220715013308

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.

ank=20220714;20220715013309

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		Moderbolag	
	2021	2020	2021	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		Moderbolag	
	2021	2020	2021	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**

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.

ank=20220715;20220714

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**

ank=20220714;20220715013133

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.

ank=20220714-20220715/3313312

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.

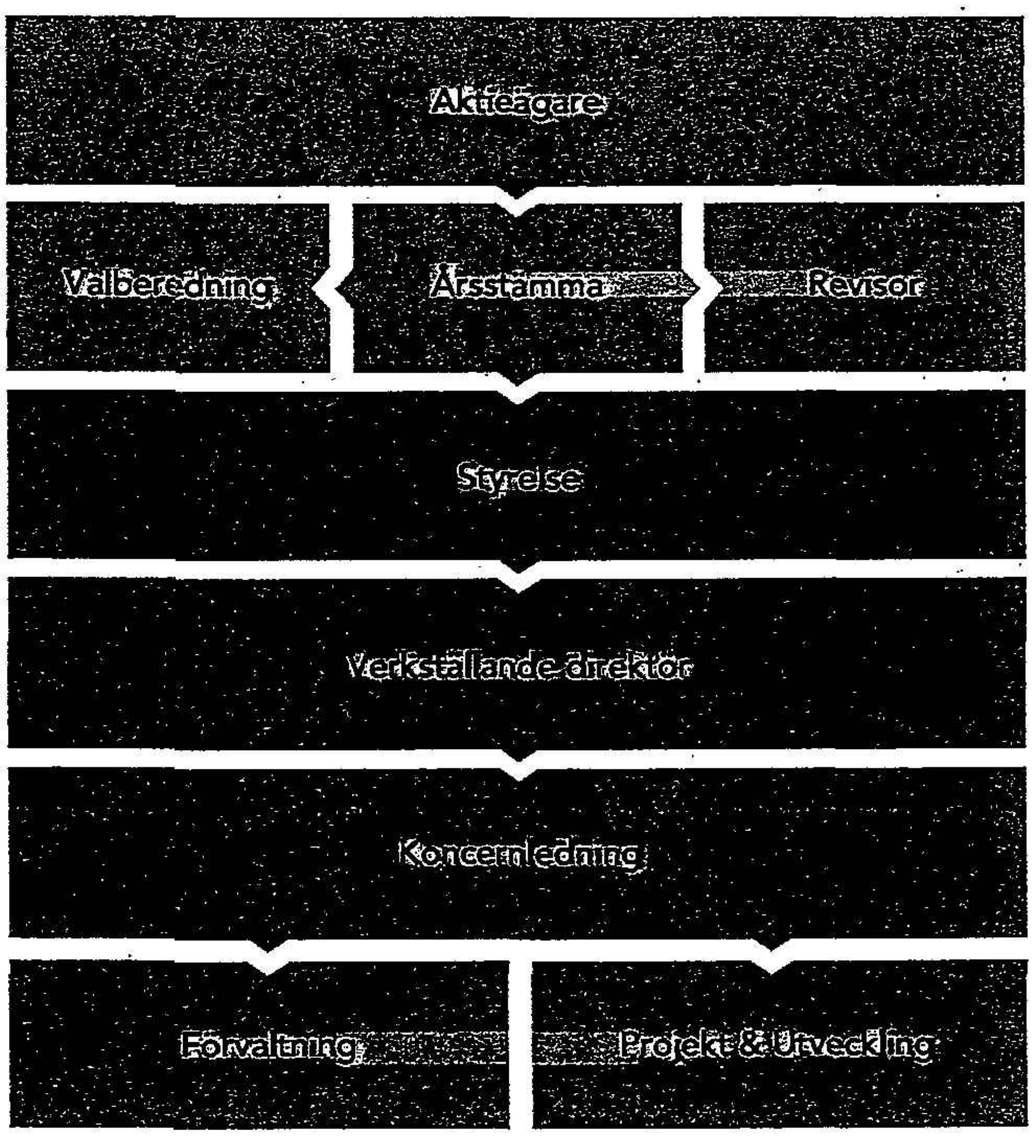
Aktieägare

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.

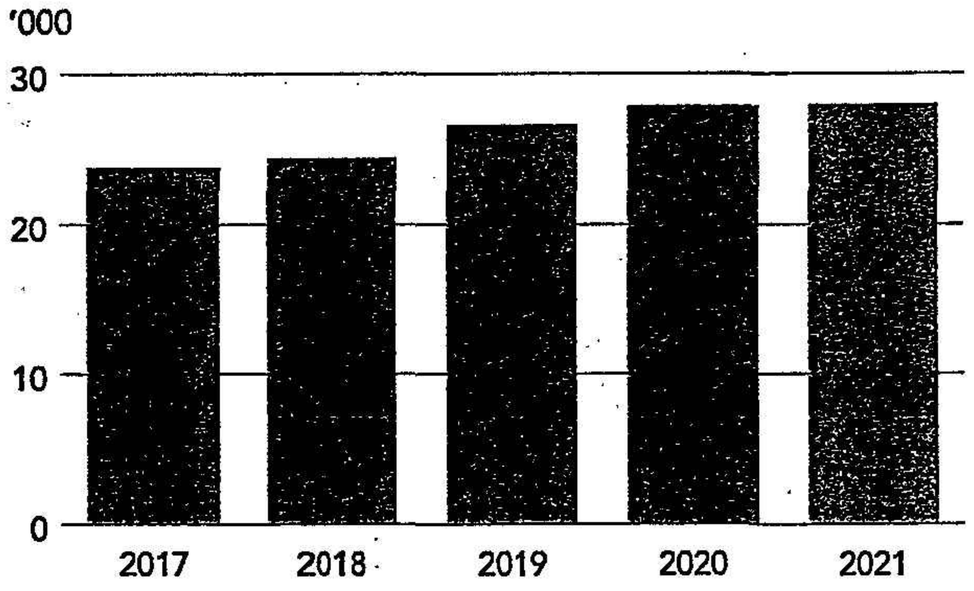
Ytterligare information om aktien och aktieägare finns på sid 20–21.



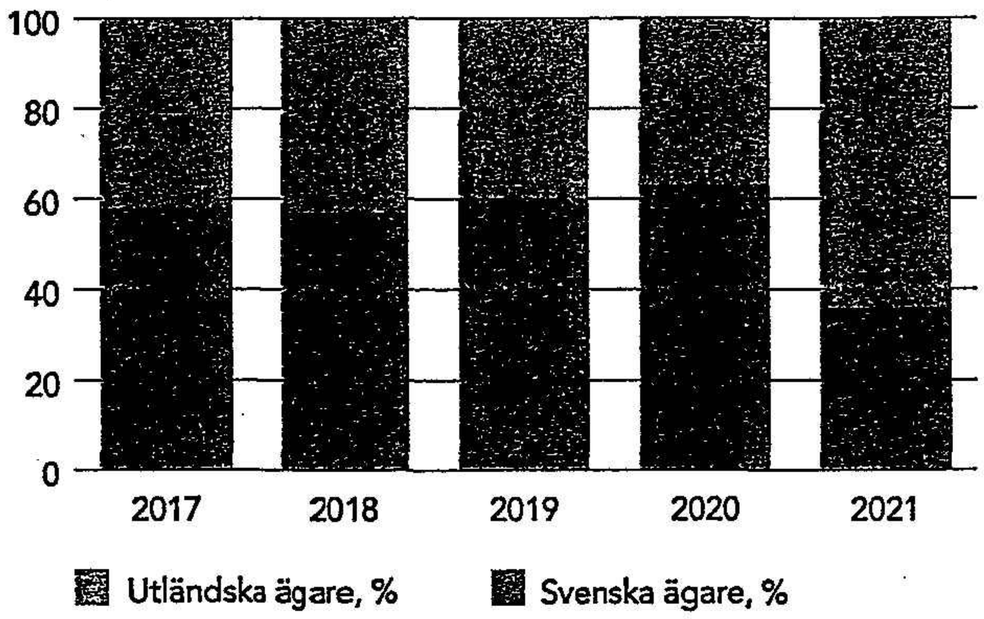
Bolagsordning

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



ank=20220714-20220714-5013134

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

ank=20220714-20220715 59:315

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 åligganden. 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 befhavare	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.



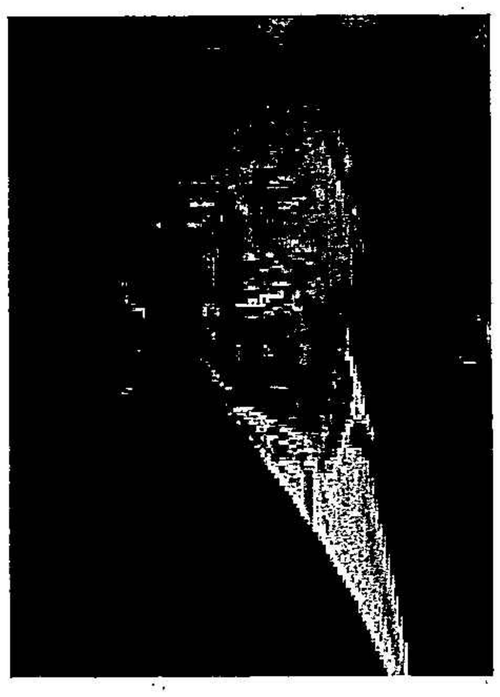
Tina Andersson
Styrelseledamot, invald 2014
Malmö, född 1969

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, Aimo Holding AB, Revelop Management AB och Backahill AB.

Innehav i Wihlborgs: 5 000 aktier.

ank=20220714-20220715013316

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 upp*datering 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.

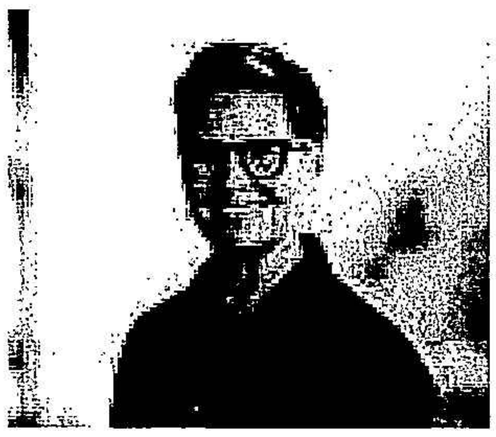
Wihlborgs hemsida uppdateras kontinuerligt för att anpassa och förbättra den externa informationsgivningen till marknadens krav.

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.

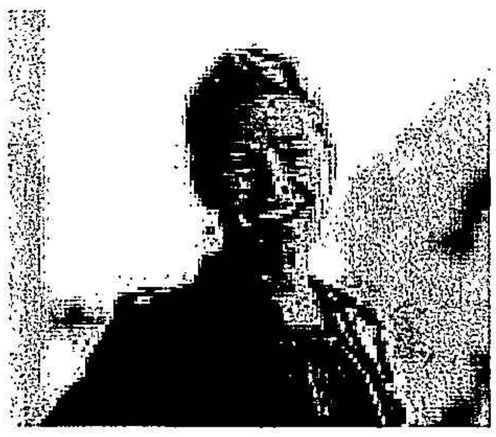
Innehav i Wihlborgs: 115 219 aktier privat och via bolag.



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.

ank=20220714;20220715013138

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-4ba613e4948fe0ccb0d3a77360481a6e79edae01b9848e-83a9d4e8a7] upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 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

20220714-20220715013320

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 dito	-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.


Varje måndag hålls ett digitalt informationsmöte vid frukosten.
Ett bra och uppskattat sätt att nå ut till alla i organisationen.

Fördjupad hållbarhets-information

Hållbarhetsredovisning 2021

ank=20220714;20220715013322

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

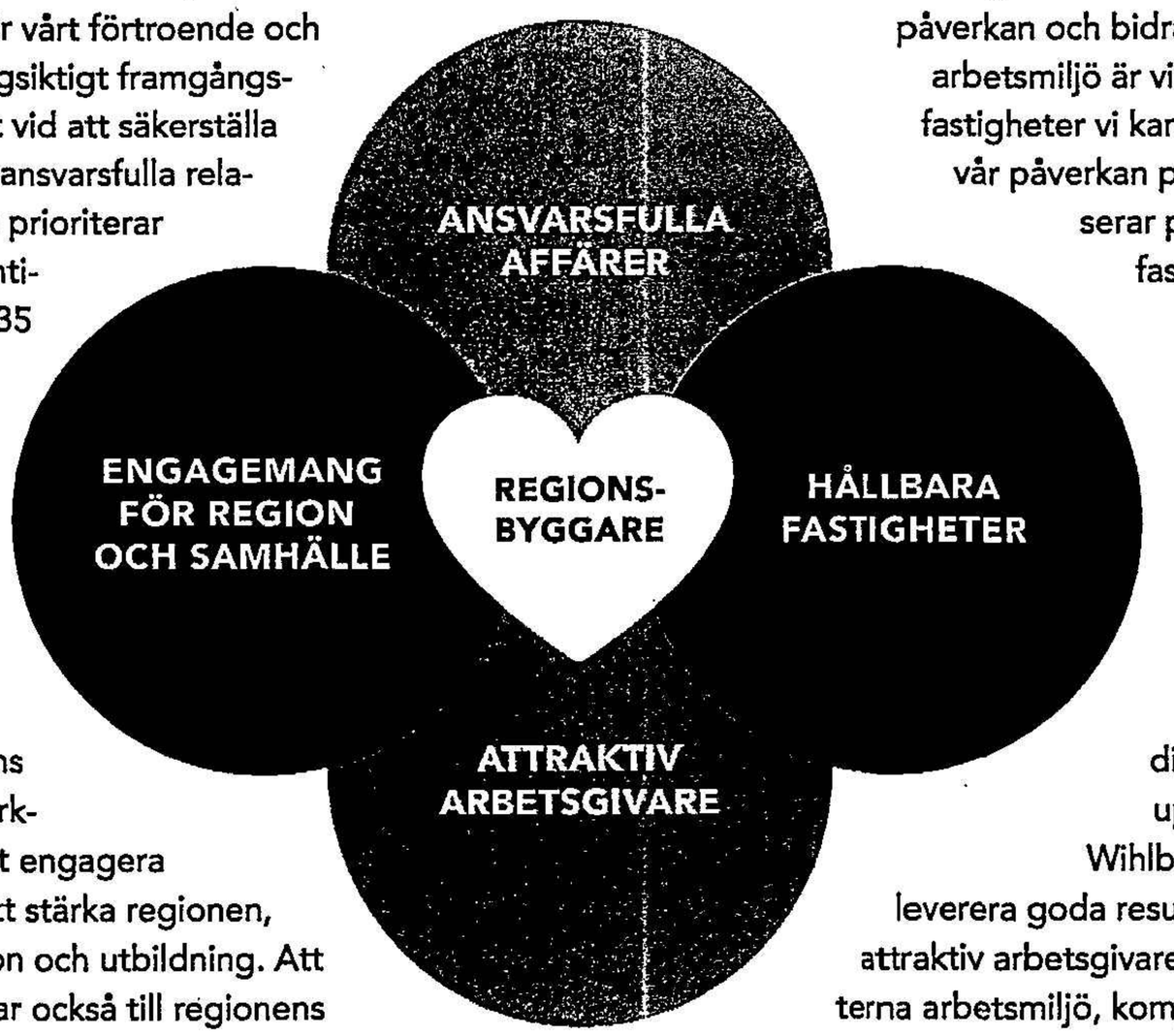
Hållbarhetsramverk

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.

ank=20220714;20220715013323

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

ank=20220715:01324

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 affärs*etik 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

ank=20220730T073450+0200&hash=2022073073450132325

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.

ank=20220714-20220715013326

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.

ank=20220714-20220715&13327

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 oberoende 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.

ank=20220714;20220713603378

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.*

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 spronsring 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 uppvärrmning 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/m² (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/m², 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.

k=20220714-20220715013330

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

amt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Wihlborgs Fastigheter AB, org.nr 556367-0230

Uppdrag
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Wihlborgs Fastigheter AB att översiktligt granska Wihlborgs Fastigheters hållbarhetsredovisning för år 2021. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sid 133 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sid 79.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sid 79 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror 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 15 mars 2022
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Fastighets-förteckningar

Malmö



ank=20220714-20220715031332

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	Urnes 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

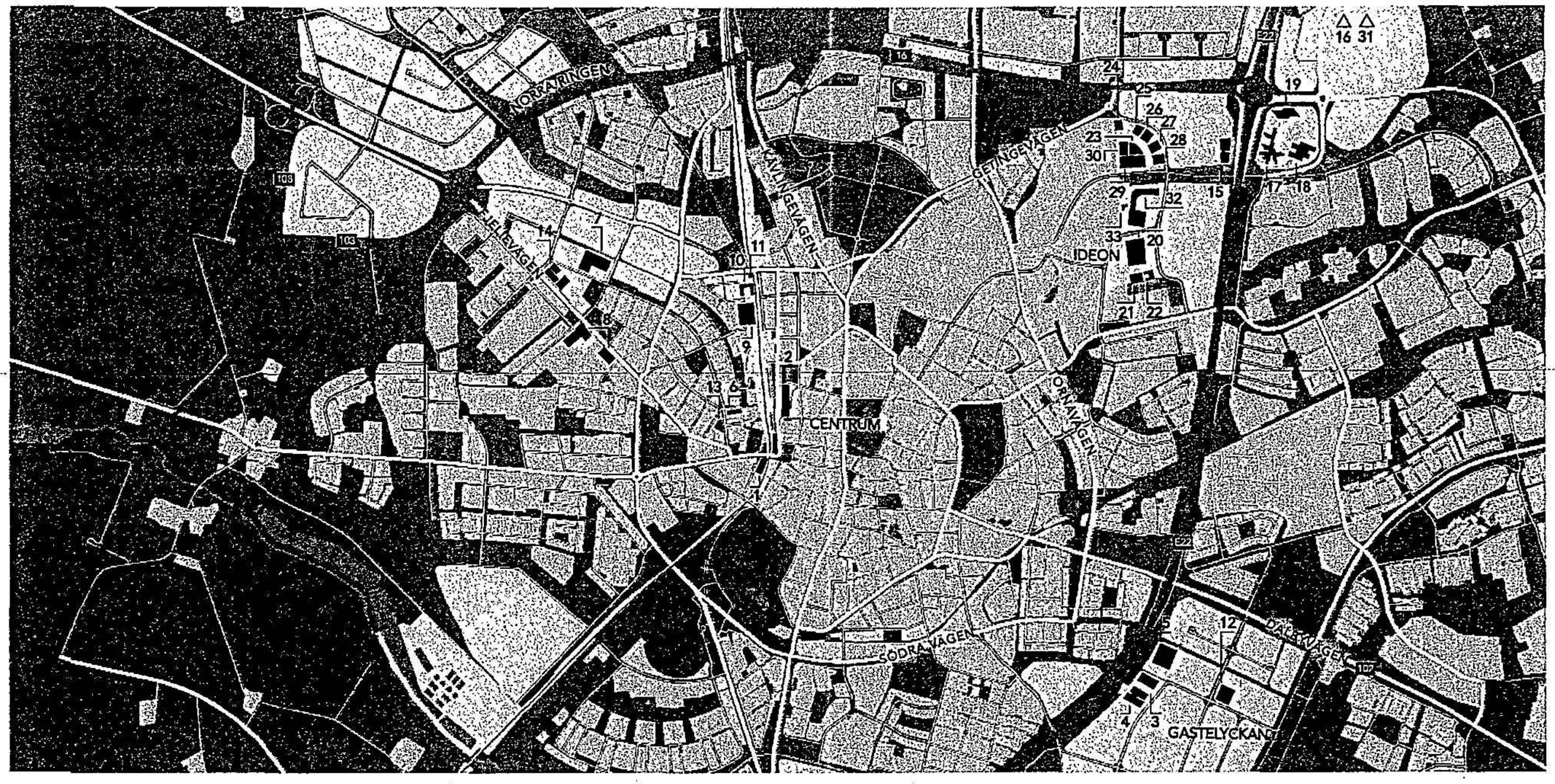
	Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Industri/ lager, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	28	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Projekt & Mark	115		4 357	934	36			5 327
	29	Elefanten 40	Storgatan 20/S Förstadsg 12-14	Malmö	Kontor/Butik	284		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/Utställng1B	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

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

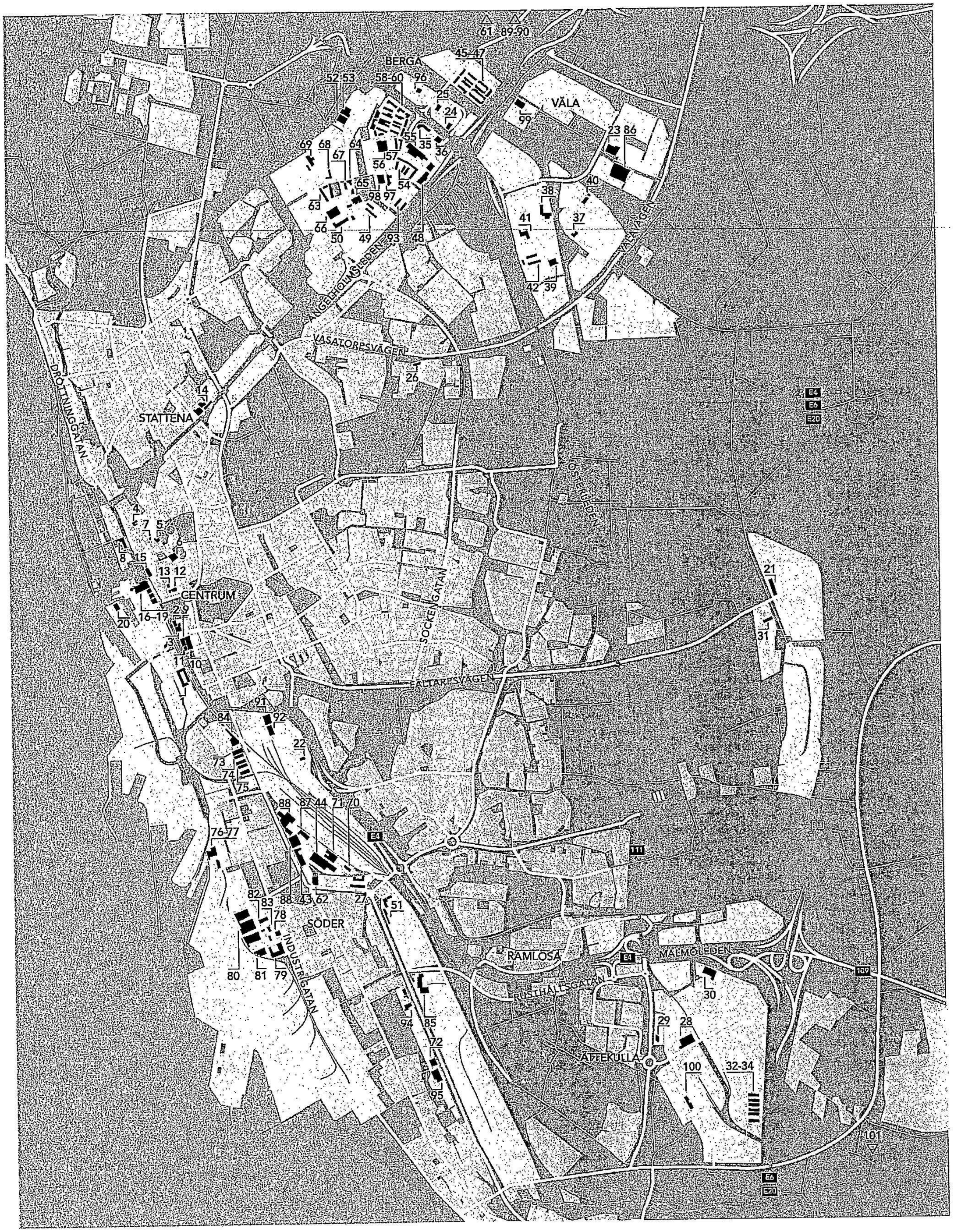
	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	1	Armaturen 4	Trollebergsv 1 / Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	61		6 487		268		208	6 963
	2	Bytarebacken 39	Bang. 10-12/Clemenstorget 5	Lund	Kontor/Butik	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	Töebacken 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



ank=20220714;20220715013334

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	Kärnan Norra 21	Stortorget 17 /Norra Storg 6	Helsingborg	Kontor/Butik	36		2 309	303	159			2 771
	6	Kärnan 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

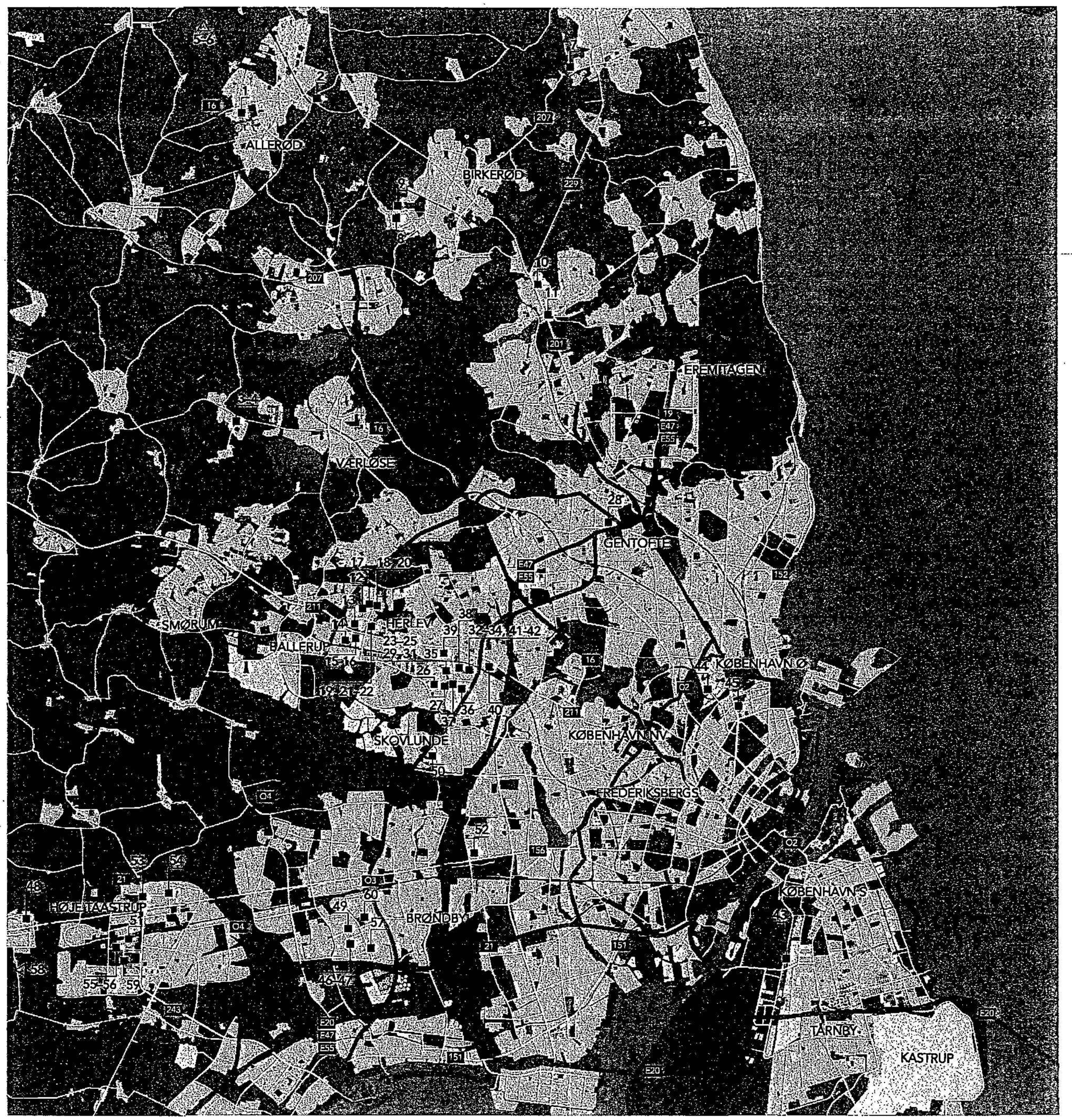
ank=20220714:20220715013335

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
	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	Fäktmästaregatan 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**

● Miljöcertifierad byggnad

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**

ank=20220714-20220715013336

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		2 099		9 626			11 724
24	Literbuen 16-18	Literbuen 16	Ballerup	Kontor/Butik	35		4 708		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		2 272		2 782			5 054
27	Mileparken 22	Mileparken 22	Ballerup	Kontor/Butik	55		8 654		2 089		723	11 466
28	Sandtoften 9	Sandtoften 9	Gentofte	Kontor/Butik	56		4 970					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		4 012		894		1 169	6 075
31	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	Kontor/Butik	100		5 983		1 182			7 164
32	Hørkær 12	Hørkær 12	Herlev	Kontor/Butik	43		11 733		464			12 197
33	Hørkær 14 & 26	Hørkær 14 & 26	Herlev	Kontor/Butik	337		4 191		817		412	5 420
34	Hørkær 16-28	Hørkær 16-28	Herlev	Kontor/Butik	67		20 817		5 896	6 149	1 663	34 525
35	Knapholm 7	Knapholm 7	Herlev	Kontor/Butik	76		3 977		528		1 120	5 625
36	Lyskær 9	Lyskær 9	Herlev	Kontor/Butik	39		4 923		673			5 596
37	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik	61		2 122		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		3 010		196		79	3 285
40	Stationsalleen 40-46	Stationsalléen 40-46	Herlev	Kontor/Butik	32		1 857	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		7 660					7 660
43	Digevej 114	Digevej 114	København	Kontor/Butik	362		6 710		680			7 390
44	Lersø Park Alle 103-105	Lersø Park Alle 103-105	København	Kontor/Butik	121		9 859					9 859
45	Lyngbyvej 20	Lyngbyvej 20	København	Kontor/Butik	68		2 719				561	3 280
Köpenhamn Öst totalt					**1 859**		**130 333**	**2 773**	**46 993**	**6 149**	**5 727**	**191 975**

Köpenhamn Syd

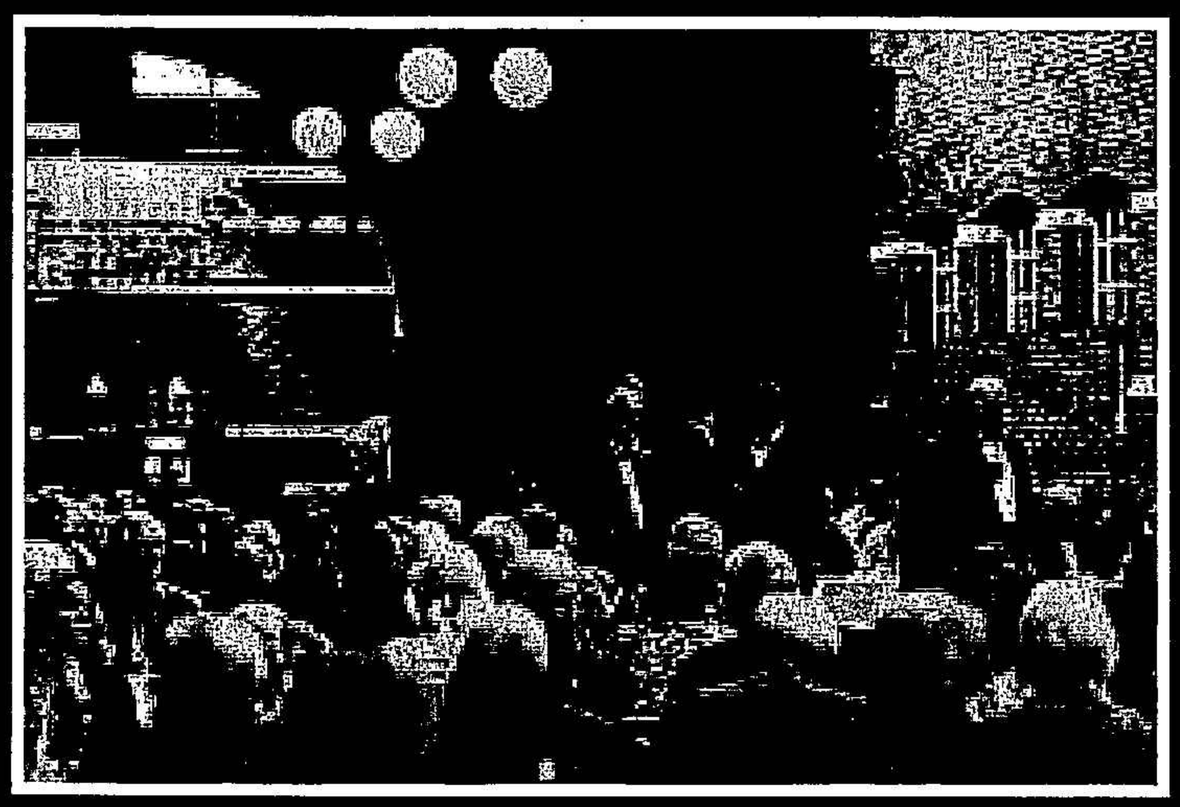
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
46	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Logistik/Prod	43		528		13 931			14 459
47	Abildager 16	Abildager 16	Brøndby	Logistik/Prod	50				7 683			7 683
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**

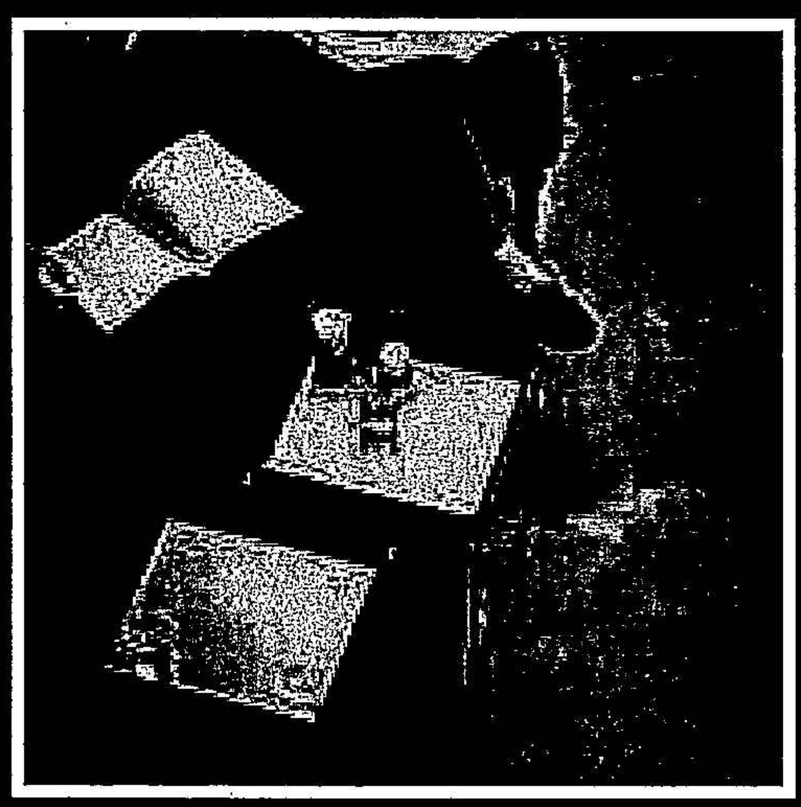
















Årsstämma 2022

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.
Tryckeri Exakta. Tryckt på Svanenmärkt papper, licensnummer 341 140.

Tryckeri 3041 0417

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