20230711321611

Årsredovisning

för

Wihlborgs Invest Eyk AB

556753-3509

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Wihlborgs Invest Eyk AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-09. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö 2023-06-09

Ulrika Hallengren

20230711321162

Styrelsen för Wihlborgs Invest Eyk AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar andelar i Nyckel 0328 AB. Verksamheten i Nyckel 0328 AB med dotterbolag är vilande. Bolaget är ett helägt dotterbolag inom Wihlborgskoncernen där Wihlborgs Fastigheter AB (556367-0230) är yttersta moderbolag.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	9 654	82 785	-2 427	-2 360	-5 554
Balansomslutning	342 128	373 209	335 380	333 413	340 365

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	51 776 901
årets vinst	10 147 404
	61 924 305
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	45 000 000
i ny räkning överföres	16 924 305
	61 924 305

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

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-12	-12
Rörelseresultat	2	**-12**	**-12**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		12 000	85 000
Ränteintäkter från koncernföretag		2 426	2 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 759	-4 503
Resultat efter finansiella poster		**9 654**	**82 785**
Erhållna koncernbidrag		12	12
Resultat före skatt		**9 667**	**82 797**
Skatt på årets resultat	3	481	517
Årets resultat		**10 147**	**83 314**

20230711321163

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	214 220	214 220
Fordringar hos koncernföretag		126 911	158 472
Uppskjuten skattefordran	3	998	517
Summa anläggningstillgångar		**342 128**	**373 209**
SUMMA TILLGÅNGAR		**342 128**	**373 209**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		51 777	14 463
Årets resultat		10 147	83 314
Summa fritt eget kapital		**61 924**	**97 777**
Summa eget kapital		**62 024**	**97 877**
Långfristiga skulder	5		
Skulder till koncernföretag		280 104	275 332
Summa långfristiga skulder		**280 104**	**275 332**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**342 128**	**373 209**

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**100**	**0**	**64 463**	**64 563**
Årets resultat			83 314	83 314
Utdelning			-50 000	-50 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100**	**0**	**97 777**	**97 877**
Utdelning			-46 000	-46 000
Årets resultat			10 147	10 147
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**0**	**61 924**	**62 024**

Antal aktier uppgår till 1 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie är 100 kr.
Föreslagen utdelning om 45 000 000 kr blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 juni 2023

20230711132164

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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

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

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.

Inkomstskatter
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
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.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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, utdelning samt aktieägartillskott
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som minskning av fritt eget kapital efter årsstämmans beslut. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Wihlborgs Riggen AB (556701-5028), det överordnade moderföretaget Wihlborgs Fastigheter AB, organisationsnummer 556367-0230, med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning.

Transaktioner med närstående
Bolaget är finansierat via lån från bolag inom Wihlborgskoncernen samt intressebolag. Lånebelopp och räntekostnad för koncernföretag respektive intressebolag framgår i balans- respektive resultaträkningen samt noter. Vidare sker koncernmässig vidarefakturering av vissa driftskostnader samt centrala administrationskostnader där bolaget debiteras sin andel 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.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

20230711132165

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Skatt på årets resultat/ Avsättningar för skatter

	2022	2021
Skattemässigt resultat		
Redovisat resultat före skatt	9 667	82 797
Ej skattepliktig utdelning	-12 000	-85 000
Avdraget räntenetto från koncernbolag	0	2 203
Ej avdragsgillt räntenetto	2 333	0
	0	**0**
Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)		
Årets förändring Carry-forward ränta	2 333	2 510
	2 333	**2 510**
Skatt beräknat på ovanstående poster		
Uppskjuten skatt 20,6% på temporära skillnader	481	517
	481	**517**
Uppskjuten skattefordran		
Skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde	998	517
	998	**517**

Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Bokfört värde
Nyckel 0328 SE	100%	100%	214 220
			214 220

	Org.nr	Säte
Nyckel 0328 SE	556871-6541	Malmö

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	280 104	275 332
	280 104	**275 332**

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Inga	0	0
	0	**0**

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2023-05-26

Ulrika Hallengren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-09

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas

20230711132166

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Wihlborgs Invest Eyk AB
organisationsnummer 556753-3509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wihlborgs Invest Eyk AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wihlborgs Invest Eyk ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Invest Eyk 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.

20230711321167

Deloitte.

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 Invest Eyk AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 Invest Eyk AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö 9/6 2023

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Finansiella rapporter

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not 1–3	2022	2021
Hyresintäkter	4	3 335	3 060
Fastighetskostnader	5–6	-1 004	-865
Driftsöverskott		**2 331**	**2 195**
Övriga intäkter		2	3
Central administration och marknadsföring	6–8	-90	-86
Andel i joint ventures resultat		13	6
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	32	9	13
Räntekostnader		-399	-312
Räntekostnad leasing, inkl tomträttsavgäld		-5	-4
Förvaltningsresultat		**1 861**	**1 815**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9	396	2 153
Värdeförändring derivat	10	654	202
Resultat före skatt		**2 911**	**4 170**
Aktuell skatt	11	-44	-57
Uppskjuten skatt	11	-579	-765
Årets resultat		**2 288**	**3 348**
Övrigt totalresultat	12		
Poster som kommer att återföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		383	67
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		-380	-69
Skatt hänförligt till poster som kan komma att återföras till årets resultat		63	13
Årets övrigt totalresultat		**66**	**11**
Årets totalresultat		**2 354**	**3 359**
Årets resultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		**2 288**	**3 348**
Årets totalresultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		**2 354**	**3 359**

DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)		
Vinst per aktie, kr	7,44	10,89
Utdelning per aktie (2022, föreslagen utdelning)	3,10	3,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	307,4	307,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	307,4	307,4

20230713132159

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	55 179	50 033
Nyttjanderättstillgångar	14	146	150
Inventarier	15	17	22
Andelar i joint ventures	16	103	90
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	5
Derivatinstrument	26	696	94
Fordringar hos joint ventures	17	200	200
Långfristiga fordringar	18	71	79
Summa anläggningstillgångar		**56 412**	**50 673**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	42	46
Övriga fordringar		130	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	66	68
Likvida medel	21	159	315
Summa omsättningstillgångar		**397**	**479**
Summa tillgångar		**56 809**	**51 152**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	12	144	78
Balanserat resultat inklusive årets resultat		20 866	19 500
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**23 380**	**21 948**
Summa eget kapital		**23 380**	**21 948**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	5 180	4 622
Andra avsättningar	24	26	26
Långfristiga räntebärande skulder	25	25 820	19 698
Leasingskuld	2	140	141
Derivatinstrument	26	1	63
Förutbetald intäkt		12	13
Övrig långfristig skuld		6	5
Summa långfristiga skulder		**31 185**	**24 568**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	986	3 580
Leasingskuld	2	4	8
Leverantörsskulder		277	205
Aktuella skatteskulder		21	40
Övriga skulder		346	288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	610	515
Summa kortfristiga skulder		**2 244**	**4 636**
Summa eget kapital och skulder		**56 809**	**51 152**

Information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 28.

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 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**
Eget kapital 1 januari 2022		**192**	**2 178**	**78**	**19 500**	**21 948**	**–**	**21 948**
Årets totalresultat								
Årets resultat		–	–	–	2 288	2 288	–	2 288
Övrigt totalresultat		–	–	66	–	66	–	66
Årets totalresultat		**–**	**–**	**66**	**2 288**	**2 354**	**–**	**2 354**
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		–	–	–	-922	-922	–	-922
Summa transaktioner med koncernens ägare		**–**	**–**	**–**	**-922**	**-922**	**–**	**-922**
Eget kapital 31 december 2022		**192**	**2 178**	**144**	**20 866**	**23 380**	**–**	**23 380**

20230713132170

KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		2 331	2 195
Övriga intäkter		2	3
Central administration		-90	-86
Ej kassflödespåverkande poster		16	16
Erhållen ränta		40	2
Erlagd ränta		-406	-312
Betald inkomstskatt		-62	-50
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		**1 831**	**1 768**
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-88	0
Förändring av rörelseskulder		199	-78
Summa förändring av rörelsekapital		**111**	**-78**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 942**	**1 690**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	13	-2 438	-412
Investeringar i befintliga fastigheter	13	-1 518	-1 236
Avyttring av fastigheter	13	97	3
Investeringar i inventarier		-6	-6
Förändring andra långfristiga fordringar		5	-29
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-3 860**	**-1 680**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-922	-807
Upptagna lån	29	8 194	5 680
Amortering låneskuld	29	-5 504	-4 766
Minskning andra långfristiga skulder		-6	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 762**	**100**
Förändring likvida medel		**-156**	**110**
Likvida medel vid periodens början		**315**	**205**
Likvida medel vid periodens slut	21	**159**	**315**

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
	1–2		
Nettoomsättning	30	219	223
Rörelsekostnader	6, 8, 30	-212	-206
Rörelseresultat		**7**	**17**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	1 447	690
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	32	395	285
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	33	-726	-365
Värdeförändring derivat	10	664	214
Resultat efter finansiella poster		**1 787**	**841**
Bokslutsdispositioner	34	297	216
Resultat före skatt		**2 084**	**1 057**
Skatt på årets resultat	11	-135	-80
Årets resultat		**1 949**	**977**

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Årets resultat	**1 949**	**977**
Årets övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**1 949**	**977**

20230711132171

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR	1–2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	4	6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	10 651	9 431
Fordringar hos koncernföretag		17 306	15 791
Andelar i joint ventures	16	43	43
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	5
Fordringar hos joint ventures	17	217	217
Andra långfristiga fordringar	18	1	–
Derivatinstrument	26	696	94
Summa finansiella anläggningstillgångar		**28 914**	**25 581**
Summa anläggningstillgångar		**28 918**	**25 587**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1	0
Övriga fordringar		5	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	21	38
Kassa och bank	21	41	173
Summa omsättningstillgångar		**68**	**218**
Summa tillgångar		**28 986**	**25 805**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		192	192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 631	5 577
Årets totalresultat		1 949	977
Summa fritt eget kapital		7 580	6 554
Summa eget kapital		**7 772**	**6 745**
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	24	2	3
Avsättning uppskjuten skatt	36	137	2
Summa avsättningar		**139**	**5**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25	18 681	14 519
Skulder till koncernföretag		1 962	2 512
Derivatinstrument	26	1	63
Summa långfristiga skulder		**20 644**	**17 094**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	350	1 884
Leverantörsskulder		8	5
Övriga skulder		17	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	56	61
Summa kortfristiga skulder		**431**	**1 961**
Summa eget kapital och skulder		**28 986**	**25 805**

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	22				
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**
Eget kapital 1 januari 2022		**192**	**0**	**6 554**	**6 745**
Lämnad utdelning		–	–	-922	-922
Årets resultat/Årets totalresultat		–	–	1 949	1 949
Eget kapital 31 december 2022		**192**	**0**	**7 580**	**7 772**

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	**2022**	2021
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		7	17
Avskrivningar		2	3
Erhållen ränta och utdelning		1 778	1 072
Erlagd ränta		-351	-294
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		**1 436**	**798**
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		20	-4
Förändring av rörelseskulder		8	-24
Summa förändring av rörelsekapital		**28**	**-28**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 464**	**770**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av anläggningstillgångar		0	0
Lämnade aktieägartillskott samt nyemissioner		-1 225	-34
Förvärv av andelar i koncernföretag och övriga andelar		-1	-3
Försäljning andelar i koncernföretag		-4	–
Ökning fordringar på koncernföretag		-1 440	-1 551
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 670**	**-1 588**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-922	-807
Upptagna lån	29	5 888	4 688
Amortering låneskuld	29	-3 639	-3 033
Förändring övriga långfristiga skulder		-550	-126
Erhållna koncernbidrag		297	216
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 074**	**938**
Förändring likvida medel		-132	120
Likvida medel vid periodens början		173	53
Likvida medel vid periodens slut	21	**41**	**173**

Noter

20230711321172

Belopp i Mkr om inget annat anges.

NOT 1 | Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information
Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022 har den 15 mars 2023 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och föreläggs årsstämman den 26 april 2023 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. Uppskjutna *skattefordringar avseende underskottsavdrag redovisas endast i den mån det* är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas.

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 2022 och framåt
Wihlborgs bedömer att inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt ikraft 2022 eller kommer att träda ikraft 2023 eller senare, påverkar Wihlborgs resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning.

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. I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag avseende Wihlborgs innehavstid. I koncernens eget kapital ingår endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet. 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 och resultaträkningarna 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 i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats är koncentrerade till en enskild identifierbar tillgång, t.ex. en fastighet, eller grupp av likartade identifierbara tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. I annat fall anses förvärvet 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 värdeförändringen 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.

Nettoinvestering i utlandsverksamhet
Monetära långfristiga fordringar [alt monetära långfristiga skulder] till en utlandsverksamhet för vilken reglering inte är planerad eller troligen inte kommer att ske inom överskådlig framtid, är i praktiken en del av [företagets] nettoinvestering i utlandsverksamheten. En valutakursdifferens som uppstår på den monetära långfristiga fordringen [alt monetära långfristiga skulden] redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Vid avyttring av en utlandsverksamhet ingår de ackumulerade valutakursdifferenserna hänförliga till monetära långfristiga fordringar [alt monetära långfristiga skulder] i de ackumulerade omräkningsdifferenser som omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat.

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. Vid avyttring av utlandsverksamhet löses de ackumulerade omräkningsdifferenserna från både nettoinvestering och säkringsinstrument upp, i proportion till avyttrad andel, och redovisas i årets resultat.

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, som hanteras enligt IFRS 15, 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 under- respektive 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. 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. 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.

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. Förvaltningsfastighetema 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 ombyggnadsprojekt aktiveras räntan under projekttiden. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

20230713213213

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och låneford-ringar, 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 transaktions-kostnader. 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 bola-get 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 fastställ-bara 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 kredit-reserveringar 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. Krediterna redovisas i balansräk-ningen 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 redo-visas till nominellt värde.

Derivat
Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera expone-ring mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har koncernen ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknads-räntan. 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 köpe-skillingen 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
Förändringar under 2022 i RFR 2 Redovisning för juridiska personer har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2022. förutom vissa upplysningskrav. Samma sak gäller förändringar som träder ikraft 2023 eller senare.

De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moder-bolaget till följd av lagbestämmelser i främst årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Leasing-avtal redovisas i moderbolaget enligt undantaget i RFR2, vilket innebär att leasingkostnaderna redovisas i resultaträkningen där de ingår i fastighets-administration 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 mottaga-ren som ökning av fritt eget kapital. Fordringar i moderbolaget består i allt väsentligt av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärdes-metoden i enlighet med IFRS 9. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kredtitreserveringarna 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.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver
Skattelagstiftningen i Sverige ger möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultat-räkningsposten bokslutsdispositioner. Lagstiftningens avskrivningsregler möjliggör avskrivningar utöver avskrivningar enligt plan. I koncernredovis-ningen redovisas dock inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver.

NOT 2 | Finansiell riskhantering

Verksamheten finansieras med eget kapital och 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 6,12 procent för 2022, 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 450 Mkr (437), varav 88 Mkr (57) 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 48 procent (47) av totala låneskulden av banklån, danska realkreditlån har ökat till 42 procent (36) medan andelen obligationslån minskat till 10 procent (17). Det fanns 9 (9) huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 22 procent (17). Wihlborgs har gett ut icke säkerställda obligationer i ett Medium Term Note program uppgående till 1 150 Mkr (1 550). Därutöver har obligationer uppgående till 1 430 Mkr (2 332) getts ut via det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering. De obligationer som förfaller under 2023 uppgående till 986 Mkr, kommer antingen att återbetalas via befintliga outnyttjade kreditfaciliteter eller genom emission av nya obligationer beroende på villkoren på obligationsmarknaden vid den aktuella tidpunkten.

Merparten av de räntebärande skulderna, som vid årsskiftet uppgick till 26 806 Mkr (23 278), 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 29 662 Mkr (25 798), varav 26 806 Mkr (23 278) var utnyttjat per 31 december 2022. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställts. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 6,1 år (6,0). I följande tabell visas de kreditfaciliteter som fanns vid årsskiftet.

Kreditfaciliteter, Mkr

	2022-12-31		2021-12-31	
	Belopp	Utnyttjat	Belopp	Utnyttjat
Långfristiga bindande låneavtal i bank	26 632	24 138	19 494	17 855
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	0	0	1 984	1 484
Checkkredit	450	88	438	57
Summa låneavtal i bank	**27 082**	**24 226**	**21 916**	**19 396**
Långfristiga obligationer, säkerställda	794	794	636	636
Kortfristiga obligationer, säkerställda	636	636	1 696	1 696
Långfristiga obligationer, icke-säkerställda	800	800	1 150	1 150
Kortfristiga obligationer, icke-säkerställda	350	350	400	400
Summa obligationer	**2 580**	**2 580**	**3 882**	**3 882**
Totalt	**29 662**	**26 806**	**25 798**	**23 278**

Förfallostruktur kreditramavtal, Mkr

	2022-12-31		2021-12-31	
	Avtal	Utnyttjat	Avtal	Utnyttjat
0–1 år	986	986	4 080	3 580
1–2 år	5 858	5 282	1 043	1 043
2–3 år	11 666	9 386	11 850	9 830
3–4 år	596	596	405	405
4–5 år	595	595	549	549
Efter 5 år	9 960	9 960	7 871	7 871
	29 662	**26 806**	**25 798**	**23 278**

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. 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, för 2022 var räntetäckningsgraden 5,6 gånger (6,7). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal, uppgick den 31 december 2022 till 2,59 procent (1,32). En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna öka med 166 Mkr (97) respektive minska med 383 Mkr (65). För ytterligare information kring räntekänslighet se sid 85.

Nedanstående tabeller över ränteförfallostruktur för 2022 respektive 2021, visar nominellt värde på lån respektive derivat.

Ränteförfallostruktur 2022-12-31, Mkr

	Exkl derivat	Ränte-derivat	Netto	Snitt-ränta, %
2023	25 071	-7 932	17 139	3,02
2024	–	1 788	1 788	1,43
2025	–	1 788	1 788	1,44
2026	–	1 252	1 252	1,62
2027	–	1 352	1 352	2,96
>2027	1 735	1 752	3 487	1,59
	26 806	**0**	**26 806**	**2,55**

20230711132174

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**

Verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av året till 695 Mkr (31). Vid årsskiftet omfattar räntederivatportföljen sammanlagt 10,4 Mdkr (11,4) fördelat på 25 (26) olika ränteswappar. För mer detaljerad information om räntederivatportföljen, se nedanstående tabell.

Räntederivatportfölj

Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2023	2 430	0,39
2024	1 788	0,41
2025	1 788	0,42
2026	1 252	0,59
2027	1 352	1,92
2028	752	1,12
2029	500	0,12
2030	500	0,13
Totalt	**10 362**	**0,65**

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 2022-12-31, Mkr

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
1-3 mån	166	172	32	370
4-12 mån	820	458	104	1 382
1-2 år	5 282	699	114	6 095
2-3 år	9 386	431	72	9 889
3-4 år	596	228	54	878
4-5 år	595	227	41	863
Efter 5 år	9 961	1 991	53	12 005
	26 806	**4 207**	**470**	**31 483**

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 övriga finansiella skulder 2022-12-31, Mkr
Nedanstående tabell visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl låneskulder och derivat). Beloppen i tabellen är inte diskonterade.

2022-12-31

	0–3 mån	4–12 mån	1–5 år	över 5 år	Totalt
Leasingskulder	3	5	20	213	241
Leverantörsskulder	277	–	–	–	277
Övriga skulder	65	109	144	33	351
	345	**114**	**164**	**246**	**869**

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, i första hand via lån i det danska dotterbolaget, i andra hand genom lån i lokal valuta i moderbolaget och i tredje 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 (2 412), dels av utlåning till densamma på 830 miljoner DKK (370) och slutligen av banklån i danska kronor i svenska koncernbolag på 3 348 miljoner DKK (2 864) som upptagits för att valutasäkra nettoinvesteringen och utlåningen. Nettoexponeringen, beaktat skatteeffekt, uppgår till 87 procent (84). 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.

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	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021
Hyresintäkter	1 095	1 019	764	688	496	458	607	615	2 962	2 779
Serviceintäkter	103	85	62	50	71	59	137	87	373	281
Fastighetskostnader	-292	-262	-221	-199	-171	-160	-320	-244	-1 004	-865
Driftsöverskott	**906**	**841**	**605**	**539**	**396**	**357**	**424**	**458**	**2 331**	**2 195**
Tomträttsavgäld	0	0	-5	-4	0	0	0	0	-5	-4
Värdeförändring fastigheter	156	797	-239	778	31	403	448	174	396	2 153
Segmentsresultat	**1 062**	**1 638**	**361**	**1 313**	**427**	**760**	**872**	**632**	**2 722**	**4 344**
POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT										
Övriga intäkter och central administration	–	–	–	–	–	–	–	–	-88	-83
Finansnetto exkl tomträttsavgäld	–	–	–	–	–	–	–	–	-385	-299
Resultatandelar i andra bolag	–	–	–	–	–	–	–	–	8	6
Värdeförändring derivat	–	–	–	–	–	–	–	–	654	202
Skatt på årets resultat	–	–	–	–	–	–	–	–	-623	-822
Nettoresultat	–	–	–	–	–	–	–	–	**2 288**	**3 348**
FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT										
Fastigheter	22 035	20 813	12 292	11 791	8 861	8 465	11 991	8 963	55 179	50 033
Årets fastighetsförvärv	444	17	322	94	–	–	1 672	318	2 438	429
Övriga investeringar i fastigheter	622	638	418	262	365	155	113	164	1 518	1 219

Ytterligare information om respektive marknadsområde finns på sid 50–66.

Intäkter och fastighetsvärde per land

	Hyresintäkter		Fastighetsvärde	
	2022	2021	**2022**	2021
Danmark	744	702	11 991	8 963
Sverige	2 591	2 358	43 188	41 070
	3 335	**3 060**	**55 179**	**50 033**

Wihlborgs har ingen hyresgäst vars hyra utgör 10 procent eller mer av koncernens totala hyresintäkter.

NOT 4 | Intäkter

	Koncernen	
	2022	2021
Hyresintäkter, brutto	3 274	3 092
Hyresintäkter, outhyrt	-312	-313
Serviceintäkter, brutto	387	298
Serviceintäkter, outhyrt	-14	-16
	3 335	**3 060**

Koncernens intäkter består av hyresintäkter och serviceavgifter. I hyresintäkterna ingår även fastighetsskatt och hyresrabatter. Serviceintäkter avser vidaredebitering av kostnader för bland annat uppvärmning, elektricitet och VA. Av hyresintäkterna utgör 61 Mkr (52) omsättningsbaserade lokalhyror och 166 Mkr (151) 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 lämnades med anledning av hyresgästernas påverkan av covid-19 under 2021 minskade intäkterna i sin helhet för den period som rabatten avsåg, vilket påverkade intäkterna negativt med 2 Mkr netto, efter erhållet statligt stöd om 3 Mkr.

Hyres- och serviceintäktema 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	
	2022	2021
Inom ett år	3 494	2 801
Mellan 1 och 5 år	7 465	6 250
Senare än 5 år	3 776	2 421
	14 735	**11 472**

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara betalningar avseende hyres- och serviceintäkter avser 1 707 Mkr (964) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. Vid årets slut hade Wihlborgs 3 169 lokalhyresavtal (2 840) med kontrakterade hyresintäkter om 3 703 Mkr (3 472) och en genomsnittlig löptid om 3,4 år (3,6). På sid 46–48 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

20230713 2175

NOT 5 | Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2022	2021
Värme, elektricitet och VA	262	201
Övriga driftskostnader	259	233
Reparation och underhåll	115	101
Fastighetsskatt	226	192
Fastighetsadministration	142	138
	1 004	**865**

I övriga driftskostnader ingår bland annat kostnader för fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, larm och bevakning samt hyresförluster. För 2022 uppgick hyresförlusterna till 1 Mkr (0).

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	**2022**	varav män	2021	varav män
Moderbolaget, Sverige	134	82	131	78
Dotterföretag, Sverige	6	0	6	0
Dotterföretag, Danmark	111	67	108	67
Koncernen totalt	**251**	**149**	**245**	**145**

Könsfördelning	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2022	2021	**2022**	2021
Män	4	4	4	4
Kvinnor	3	3	4	4
Totalt	**7**	**7**	**8**	**8**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	**2022**	2021
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
Verkställande direktör				
Grundlön	4,6	4,6	4,6	4,6
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	12,0	10,8	12,0	10,8
Förmåner	0,4	0,3	0,4	0,3
Övriga anställda	143,5	135,0	70,2	69,2
Summa	**160,6**	**150,8**	**87,2**	**85,0**
PENSIONSKOSTNADER				
Verkställande direktör	1,6	1,6	1,6	1,6
Övriga ledande befattningshavare	3,1	4,8	3,1	4,8
Övriga anställda	19,2	17,5	9,4	9,7
ÖVRIGA SOCIALA KOSTNADER	*35,6*	33,7	*33,6*	31,7
Varav verkställande direktör	*2,1*	2,1	*2,1*	2,1
Varav övriga ledande befattningshavare	*5,0*	5,0	*5,0*	5,0
Summa	**59,5**	**57,7**	**47,7**	**47,8**

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelsens ordförande erhåller 460 tkr (440) och övriga ledamöter, förutom verkställande direktören, 205 tkr (195) vardera. Ersättning till styrelseordförande har även gjorts genom utbetalning av kapitalförsäkring. Ersättning till Revisionsutskottet, som bildades 2021, utgår med 85 tkr (80) till ordförande och 42,5 tkr (40) 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 styrelsen och koncernledningen, som förutom VD består av ekonomi & finanschef, kommunikationschef, chef för Projekt & Utveckling, chef hållbara affärer (t o m 31 aug), HR-chef (från 1 sep) samt regionchefer för Malmö, Lund och Helsingborg. *Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar.*

Ersättning till styrelsen som påverkat årets resultat, tkr	**2022**	2021
Anders Jarl	587	2 521
Tina Andersson	243	220
Sara Karlsson	–	63
Jan Litborn	285	247
Helen Olausson	65	193
Per-Ingemar Persson	–	63
Johan Qviberg	65	193
Amela Hodzic	202	130
Lennart Mauritzson	243	157
Anna Werntoft	137	–
Johan Röstin	137	–
	1 964	**3 788**

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 2022 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 3,8 Mkr (5,4). 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 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (172) 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 2022 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 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 2022 ingår avsättningar om totalt 9,4 Mkr (8,9) varav 6,2 Mkr (5,9) 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	
	2022	2021	**2022**	2021
Deloitte				
Revisionsuppdrag	3 527	3 017	2 853	2 420
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	690	660	690	660
Skatterådgivning	–	–	–	–
Andra uppdrag	7	247	7	247

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	
	2022	2021
Värdeförändring sålda fastigheter	15	0
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	381	2 153
	396	**2 153**

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 2022-12-31 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 695 Mkr (31).

	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	**2022**	2021
Värdeförändring				
– Räntederivat	664	214	664	214
– Övriga finansiella poster	-10	-12	–	–
Summa	**654**	**202**	**664**	**214**

NOT 11 | Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	**2022**	2021
Aktuell skatt på årets resultat	-40	-56	0	0
Justering aktuell skatt tidigare år	-4	-1	0	0
Summa aktuell skatt	-44	-57	0	0
Uppskjuten skatt	-579	-765	-135	-80
Summa skatt	**-623**	**-822**	**-135**	**-80**
Nominell skatt på resultat före skatt	-610	-867	-428	-218
Skatteeffekter justeringsposter				
– Utdelning från koncernbolag	–	–	300	164
– Nedskrivning/reversering andelar i koncernbolag/andra bolag	-1	–	-2	-22
– Försäljning fastighet via bolag	–	–	-1	
– Omvärdering tidigare reservering	–	10	–	–
– Just ingående temporära skillnader och underskottsavdrag	0	18	–	0
– Resultatandel intressebolag	3	1	–	–
– Skattereduktion inventarier	–	20	–	–
– Ej avdragsgill ränta	-7	1	-3	0
– Övriga justeringsposter	-4	-4	-1	-4
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	**-619**	**-821**	**-135**	**-80**
Justering aktuell skatt tidigare år	-4	-1	0	0
	-623	**-822**	**-135**	**-80**

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen skatt hänförbar till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till 63 Mkr (13).

Den nominella skatten är 20,6 procent (20,6) 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.

20230713213176

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen	2022	2021
Resultat före skatt	2 911	4 170
Värdeförändringar fastigheter och derivat	-1 061	-2 356
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-764	-730
Direktavdrag hyresgästanpassningar och komponentbyten m m	-305	-243
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	34	0
Effekt ränteavdragsbegränsningar	45	-3
Valutaeffekter bokad mot eget kapital i koncernen	-305	-60
Övrigt	-47	-40
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	507	738
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 046	-2 428
Justering ingående underskott för omtaxeringar samt omvärdering	4	-100
Underskottsavdrag, utgående balans	1 716	2 046
Skattepliktigt resultat	181	256
Aktuell skatt på årets resultat	**-40**	**-56**
Aktuell skatt på fg års resultat	-4	-1
Summa aktuell skatt	**-44**	**-57**

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.

2022	Ingående Balans	Årets förändring omräknings-reserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	221	383	–	604
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-149	-380	–	-529
Skatt hänförligt till ovanstående poster	5	63	–	68
	78	**66**	**–**	**143**

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**

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 3 631 Mkr (2 804), varav 1 367 Mkr (505) var nedlagt vid årsskiftet. Av fastigheternas redovisade värde beräknas 175 Mkr (165) avser aktiverade låneutgifter. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har en räntesats baserad på den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2022-12-31 uppgick räntesatsen till 2,02 procent (1,63).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 23 992 Mkr (21 041).

Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen	
	2022	2021
Redovisat värde årets ingång	50 033	46 072
Fastighetsförvärv	2 438	429
Investeringar	1 518	1 219
Avyttrade fastigheter	-97	-3
Värdeförändring	396	2 153
Valutaomräkningar	891	163
Redovisat värde	**55 179**	**50 033**

Värderingen av fastigheterna vid årets slut har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 396 Mkr (2 153). Inflationsantagandena som påverkar intäkterna 2023 och 2024 har höjts samtidigt som avkastningskraven i värderingarna har ökats. Nettoeffekten av dessa två förändringar är över året postitiv och därtill kommer ett ökat värde från projektutveckling om 150 MKr (379). Resterande värdeförändring kommer från nyuthyrningar och omförhandlingar. För samtliga förändringsposters 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, %	
		2022	2021
Marknadshyresnivå	10	10,2	10,2
Marknadshyresnivå	-10	10,1	-10,3
Drift- och underhållskostnader	20	-6,6	-5,6
Drift- och underhållskostnader	-20	6,7	5,7
Direktavkastning, restvärde	0,25	-3,4	-3,8
Direktavkastning, restvärde	-0,25	3,8	4,4

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.

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 8,5 procent 2023, 3 procent för 2024 och därefter 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	5,50 – 6,70	4,35 – 5,10	4 – 8	1 300 – 5 000	308 – 660
Malmö Dockan/Hyllie	5,50 – 7,00	4,10 – 5,50	5 – 12	1 300 – 3 300	311 – 834
Malmö Yttre	5,50 – 7,90	5,50 – 6,25	8 – 12	8 00 – 2 000	350 – 845
Helsingborg Centrum	5,50 – 7,30	4,25 – 5,75	4 – 8	1 100 – 4 800	322 – 785
Helsingborg Yttre	7,00 – 8,30	5,75 – 6,85	6 – 12	800 – 2 500	147 – 429
Lund Ideon	5,55 – 7,10	5,00 – 5,50	5 – 8	1 400 – 3 500	488 – 782
Lund Centrum/Gastelyckan	6,00 – 7,80	4,60 – 6,25	5 – 8	900 – 3 200	422 – 613
Köpenhamn	7,50 – 10,0	5,50 – 8,00	5 – 12	450 – 2 700	90 – 1 053
LOGISTIK/PRODUKTION					
Malmö Yttre	5,50 – 8,60	5,50 – 7,00	7 – 11	650 – 1 650	108 – 580
Helsingborg Yttre	5,50 – 8,30	5,75 – 7,00	5 – 12	400 – 2 200	147 – 431
Lund Centrum/Gastelyckan	6,30 – 7,80	6,00 – 6,25	7 – 8	500 – 1 050	168 – 264
Köpenhamn	7,25 – 9,50	5,25 – 7,50	5 – 12	500 – 1 400	123 – 362

* 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 kvm.

20230711321177

NOT 14 | Leasing enligt IFRS 16

Nyttjanderättstillgångar IB/UB per leasingklass

	Tomträtter	Kontors-lokaler	Bilar	Summa
Ingående balans 2022-01-01	134	8	8	150
Nya leasingavtal	–	–	5	5
Avskrivningar	–	-6	-3	-9
Omvärderingar	–	0	0	0
Termineringar/försäljningar	–	–	0	0
Utgående balans 2022-12-31	**134**	**2**	**10**	**146**

Belopp redovisade i Resultaträkningen

	2022	2021
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	-9	-8
Räntekostnader för leasingskulder	-5	-4
Kostnader för leasingavtal av lågt värde samt korttidsleasingavtal	-1	-1
Summa	**-14**	**-13**

För förfallotidpunkter avseende leasingskuld, se tabell löptider finansiella skulder i not 2. Nedanstående tabell visar framtida avtalade leasingavgifter avseende samtliga leasingavtal.

Framtida leasingbetalningar

	2022	2021
År 1	9	13
År 2–5	20	22
Senare än 5 år	75	79
Summa	**104**	**114**

NOT 15 | Inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	**2022**	2021
Ingående anskaffningsvärde	80	76	24	24
Valutaomräkningar	3	0	–	–
Investeringar	2	6	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-27	-2	–	–
Utgående anskaffningsvärden	58	80	25	25
Ingående avskrivningar	-58	-51	-19	-16
Valutaomräkningar	-1	0	–	–
Försäljningar och utrangeringar	26	-8	–	–
Årets avskrivning	-8	1	-2	-3
Utgående avskrivningar	-41	-58	-21	-19
Redovisat värde	**17**	**22**	**4**	**6**

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	
	2022	2021	**2022**	2021
Redovisat värde vid årets ingång	90	84	43	43
Resultatandel	13	6	–	–
Redovisat värde vid årets utgång	**103**	**90**	**43**	**43**

Namn/Org nr	Säte	Kapital-andel, %	Koncernen	Moder-bolag
Dockan Exploatering AB 556594-2645	Malmö	33,3	–	17
Hälsostaden Ängelholm Holding AB, 556790-5723	Ängelholm	33,3	20	5
Medeon AB 556564-5198	Malmö	40,0	1	0
Ideon AB 559033-2598	Lund	66,6	1	0
Ideon Open AB 556862-4026	Lund	60,0	1	–
Fastighets AB ML4 556786-2155	Lund	50,0	80	21
SFF Holding AB 556958-5606	Stockholm	20,0	–	–
			103	**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. Under året har en försäljning av södra sjukhusområdet avtalats. Avstyckning av området beräknas ske under 2023 varvid ägandet övergår till köparen. En ny vårdbyggnad färdigställdes enligt plan på norra sjukhusområdet.
– 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 forskningsanläggningarna MAX IV och CMU "Comparative Medicine Unit" finns. Lunds Universitet förhyr båda anläggningarna. Hyreskontraktet avseende MAX IV-anläggningen löper till 2040 och hyreskontraktet för CMU gäller i 20 år från 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	**2022**	2021
Rörelseintäkter	292	241
Rörelsekostnader	-101	-88
Finansnetto	-67	-53
Avskrivningar	-92	-81
Skatt	-4	-6
Resultat	**28**	**13**

Sammandrag av joint venture bolagens resultat och ställning (100 %)		
Tillgångar	**2022**	**2021**
Anläggningstillgångar	3 398	3 440
Omsättningstillgångar	116	175
	3 514	**3 615**
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	227	199
Långfristiga skulder	3 043	3 163
Kortfristiga skulder	243	253
	3 514	**3 615**
Redovisat värde	**103**	**90**

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 5 896 Mkr (8 382), varav Wihlborgs andel uppgick till 1 430 Mkr (2 332).

Sammandrag av gemensamma verksamheters bolagens resultat och ställning (100 %)		
Resultat	**2022**	2021
Rörelseintäkter	15	13
Rörelsekostnader	-11	-13
Finansnetto	6	4
Värdeförändring fastigheter	-13	109
Skatt	1	-22
Resultat	**-2**	**91**
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	303	320
Övriga anläggningstillgångar	4 466	4 616
Omsättningstillgångar	2 523	4 837
	7 292	**9 773**
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	1 270	1 274
Långfristiga skulder	3 994	4 454
Kortfristiga skulder	2 028	4 045
	7 292	**9 773**

NOT 17 | Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	**2022**	2021
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 | Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	**2022**	2021
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	56	61	1	–
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	15	18	–	–
Redovisat värde	**71**	**79**	**1**	**–**

Av fordringarna ovan är 1 Mkr (0) i koncernen och 1 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	**2022**	2021
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	20	16
Kundfordringar som är förfallna		
1–30 dagar	6	5
31–60 dagar	3	5
61–90 dagar	2	1
>90 dagar	18	34
Varav reserverat (exklusive moms)	-8	-15
Summa	**42**	**46**

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 1 Mkr (0).

NOT 20 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	**2022**	2021
Upplupna hyresintäkter m.m.	28	9	–	–
Upplupna ränteintäkter	1	27	0	26
Periodiserade lånekostnader	10	4	10	4
Förutbetalda kostnader	27	28	11	8
Summa	**66**	**68**	**21**	**38**

NOT 21 | Likvida medel

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden. Outnyttjade checkräknings-krediter som ej ingår i likvida medel uppgår till 361 Mkr (380), varav 250 Mkr (300) i moderbolaget.

NOT 22 | Eget kapital

Antal registrerade och utestående aktier vid årets in- och utgång, justerat för split 2:1 i maj 2022	307 426 912

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. I maj 2022 genomfördes en aktiesplit 2:1, varefter kvotvärdet per aktie är 0,625 kr (0,625). Under år 2022 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 3 kr (2,63) eller totalt 922 Mkr (807).

20230711132178

VINSTDISPOSITION

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 7 579 454 524 kr ska disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 3,10 kr/aktie, totalt 953 023 427 kr, och att i ny räkning överföra 6 626 431 097 kr. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 april 2023. 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 2022	Utfall 2022	Genomsnitt 2018–2022
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	>6,12	10,1	16,2
Soliditet, %	>30	41,2	40,0
Belåningsgrad, %	<60	48,6	49,9
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	5,6	5,8

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 2022. På sid 17–21 finns ytterligare information om koncernens mål, utdelningspolicy, aktien med mera.

NOT 23 | Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen 2022	Koncernen 2021
Uppskjuten skatt har beräknats på nettot av:		
– Underskottsavdrag	-354	-421
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	5 396	5 042
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	143	6
– Skattereduktion investeringar fastighetsinventarier	-20	-20
– Skillnad i lån och räntor	13	20
– Andra temporära skillnader	2	-5
	5 180	**4 622**

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 1 716 Mkr (2 045). Av dessa är 8 Mkr (1 976) koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott.

NOT 24 | Andra avsättningar

	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	23	23	–	–
Avsättningar till pensioner	2	3	2	3
Redovisat värde	**26**	**26**	**2**	**3**

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 2022 nettoredovisats mot långfristig fordran för kapitalförsäkring, se not 18 Långfristiga fordringar.

NOT 25 | Räntebärande skulder

Lån till kreditinstitut

	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	986	3 580	350	1 884
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	15 860	11 827	16 929	11 128
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	9 960	7 871	1 752	3 391
	26 806	**23 278**	**19 031**	**16 403**
– varav långfristig del	25 820	19 698	18 681	14 519
– varav kortfristig del	986	3 580	350	1 884
	26 806	**23 278**	**19 031**	**16 403**

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 88 Mkr (57) för koncernen och för moderbolaget med 50 Mkr (0). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 450 Mkr (438) 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 en 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 0 Mkr (1 560). I låneportföljen ingår förutom lån från banker och kreditinstitut även obligationslån upptagna via finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB med 1 430 Mkr (2 332) och egna obligationslån om 1 150 Mkr (1 550).

NOT 26 | Derivatinstrument

Fördelning värde utifrån derivatinstrumentens slutförfallotidpunkt

	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Mindre än 1 år från balansdagen	27	-2	27	-2
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	402	4	402	4
Senare än 5 år från balansdagen	267	29	267	29
	695	**31**	**695**	**31**
varav redovisas som				
Långfristig fordran				
– Räntederivat, övervärde	696	94	696	94
Långfristig skuld				
– Räntederivat, undervärde	-1	-63	-1	-63

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 2022	Koncernen 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Förskottsbetalda hyror	495	394	–	–
Räntekostnader	26	28	22	26
Personalrelaterade kostnader	28	26	20	24
Övriga upplupna kostnader	61	67	14	11
	610	**515**	**56**	**61**

NOT 28 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
Ställda säkerheter	**2022**	2021	**2022**	2021
Fastighetsinteckningar	26 822	23 426	–	–
Andelar i koncernföretag	2 633	3 360	827	921
Andelar i joint venture	80	68	21	21
Reverser	–	–	12 269	15 231
Bankmedel	20	6	–	–
	29 555	**26 860**	**13 117**	**16 173**
Eventualförpliktelser				
Borgensåtagande för dotterbolag	6 346	4 543	6 346	4 543
Övriga ansvarsförbindelser	620	620	2 057	2 960
	6 966	**5 163**	**8 403**	**7 503**

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 638 Mkr (659).

NOT 29 | Avstämning av räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	**2022**	2021
Lån vid årets ingång	**23 278**	**22 208**	**16 403**	**14 683**
Upptagna lån	8 194	5 680	5 888	4 688
Amortering låneskuld	-5 504	-4 766	-3 639	-3 033
Summa kassaflödespåverkande poster	2 690	914	2 249	1 655
Omräkning lån i utländska bolag	449	50	–	–
Valutakursförändring lån i utländsk valuta	379	94	379	66
Övrigt	10	12	–	–
Summa ej kassaflödespåverkande poster	838	156	379	66
Lån vid årets utgång	**26 806**	**23 278**	**19 031**	**16 403**

NOT 30 | Nettoomsättning och rörelsekostnader

Nettoomsättningen avser till största del moderbolagets vidaredebitering av kostnader till andra koncernbolag av främst fastighetsadministration, fastighetsskötsel och andel av central administration.

	Moderbolag	
Rörelsekostnader	**2022**	2021
Personalkostnader	147	141
Administrationskostnader	65	65
	212	**206**

NOT 31 | Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022	2021
Utdelning på andelar	1 454	797
Nedskrivning andelar	-4	-107
Resultat försäljning andelar	-3	–
	1 447	**690**

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 2022 har nedskrivning av andelsvärdet skett i 2 (3) koncernföretag.

NOT 32 | Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	**2022**	2021
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	388	273
Ränteintäkter, övriga	14	13	12	12
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	-5	–	-5	–
	9	**13**	**395**	**285**

NOT 33 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2022	2021
Räntekostnader, koncernbolag	31	43
Räntekostnader, övriga	695	322
	726	**365**

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	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	12 490	12 458
Förvärv	–	-2
Lämnade aktieägartillskott /nyemissioner	1 225	34
Försäljning	–	
Utgående anskaffningsvärde	13 715	12 490
Ingående nedskrivningar	-3 059	-2 952
Försäljning		
Årets nedskrivningar	-5	-107
Utgående nedskrivningar	-3 064	-3 059
Redovisat värde	**10 651**	**9 431**

20230711132179

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	49
Fastighets AB Altimeter	556786-2213	6
Fastighets AB Bergakniven	556742-7454	11
Fastighets AB Fortet	556090-5621	7
Fastighets AB Hundstjärnan	556824-7679	21
Fastighets AB Kastrullen	556754-8812	2
Fastighets AB Kvävet	556222-8071	7
Fastighets AB Oxigenium	556754-8820	209
Fastighets AB Plinius	556033-6538	30
Fastighets AB Stillman	556082-1752	46
Fastighets AB Yxstenen	556691-4437	7
Fastighets AB Öresundsbron	556096-7258	581
Första Fastighets AB Ideon	556233-7765	842
Förvaltnings AB Haspen	556466-2533	13
Hilab Fastigheter AB	556112-0345	20
Hundlokan 10 i Malmö AB	556730-4489	37
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	34
M2 Fastigheter AB	556101-4332	119
Malmö Börshus AB	556115-8543	115
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	128
Utvecklings AB Kranen	556286-9999	146
Weraco AB	556509-6418	58
Wihlborg & Son AB	556298-1893	150
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	149
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	7
Wihlborgs Ideon Fastigheter AB	556239-8718	194
Wihlborgs Kalifornien 11 AB	556093-4944	108
Wihlborgs Karin 13 AB	556761-8987	120
Wihlborgs Karin 14 AB	559063-5511	1
Wihlborgs Kranen 10 AB	556824-7703	27
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	34
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	212
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	218
Wihlborgs Raffinaderiet 3 AB	559117-8750	115
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	5
Wihlborgs Sunnanå 12:27 AB	556766-4098	50
Wihlborgs Sunnanå 12:53 AB	559063-5479	2
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	65
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	10
Wihlborgs Väktaren 3 AB	556743-6109	178
Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlborgs Östersjön 1 AB	556637-7361	145
Wihlborgsporten AB	556630-3797	56
Wihlodia AB	556301-8109	43
WJ Bygg AB	556060-0529	1
		10 651

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 158 (153) bolag.

NOT 36 | Uppskjuten skatteskuld

	Moderbolaget	
	2022	2021
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Underskottsavdrag	0	3
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	143	–
– Övriga temporära skillnader	-6	-1
	137	2

Moderbolaget hade vid årets slut outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 0 Mkr (0).

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.

2022-12-31	Koncernen		Moderbolaget	
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag			17 306	
Fordringar hos joint ventures	200		217	
Andra långfristiga fordringar	71		1	
Derivatinstrument		696		696
Kundfordringar	42		1	
Övriga kortfristiga fordringar	130		4	
Kassa och bank	159		41	
Summa	**602**	**696**	**17 570**	**696**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	26 806		19 031	
Skulder till koncernföretag			1 962	
Övriga långfristiga skulder	144			
Leasingskulder	6			
Derivatinstrument		1		1
Leverantörsskulder	277		8	
Övriga kortfristiga skulder	332		30	
Summa	**27 565**	**1**	**21 031**	**1**

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		0	
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**

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	**2022**	2021
Försäljning till samarbetsarrangemang	9	7
Fakturering från samarbetsarrangemang	-25	-17
Förvärv av fastighet från samarbetsarrangemang	0	-17
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	11	12
Räntekostnader till samarbetsarrangemang	-25	-22
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	218	243
Skuld till samarbetsarrangemang per 31 december	1 630	2 533

	Moderbolaget	
TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	**2022**	2021
Försäljning till samarbetsarrangemang	4	3
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	11	12
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	218	243
TRANSAKTIONER MED KONCERNBOLAG		
Försäljning till koncernbolag	216	216
Inköp från koncernbolag	-5	-4
Ränteintäkter från koncernbolag	388	273
Utdelning från koncernbolag	1 454	797
Räntekostnader till koncernbolag	-31	-43
Fordran på koncernbolag per 31 december	17 306	15 791
Skuld till koncernbolag per 31 december	1 962	2 512

NOT 39 | Händelser efter balansdagen

Under januari har Wihlborgs avtalat att en extern part från den 1 mars 2023 ska driva kantinverksamheten som finns i Wihlborgs danska fastigheter, vilket även omfattar ett fyrtiotal anställda. Kantinverksamheten har under 2022 genererat intäkter om 38 Mkr med ett negativt driftsresultat om 11 Mkr.

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 2023.

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 2023

Anders Jarl
Ordförande

Lennart Mauritzson
Vice ordförande

Tina Andersson
Styrelseledamot

Amela Hodzic
Styrelseledamot

Jan Litborn
Styrelseledamot

Johan Röstin
Styrelseledamot

Anna Werntoft
Styrelseledamot

Ulrika Hallengren
Vd

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2023
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

20230711132181

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 307 426 912 med ett kvotvärde om 0,625 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.

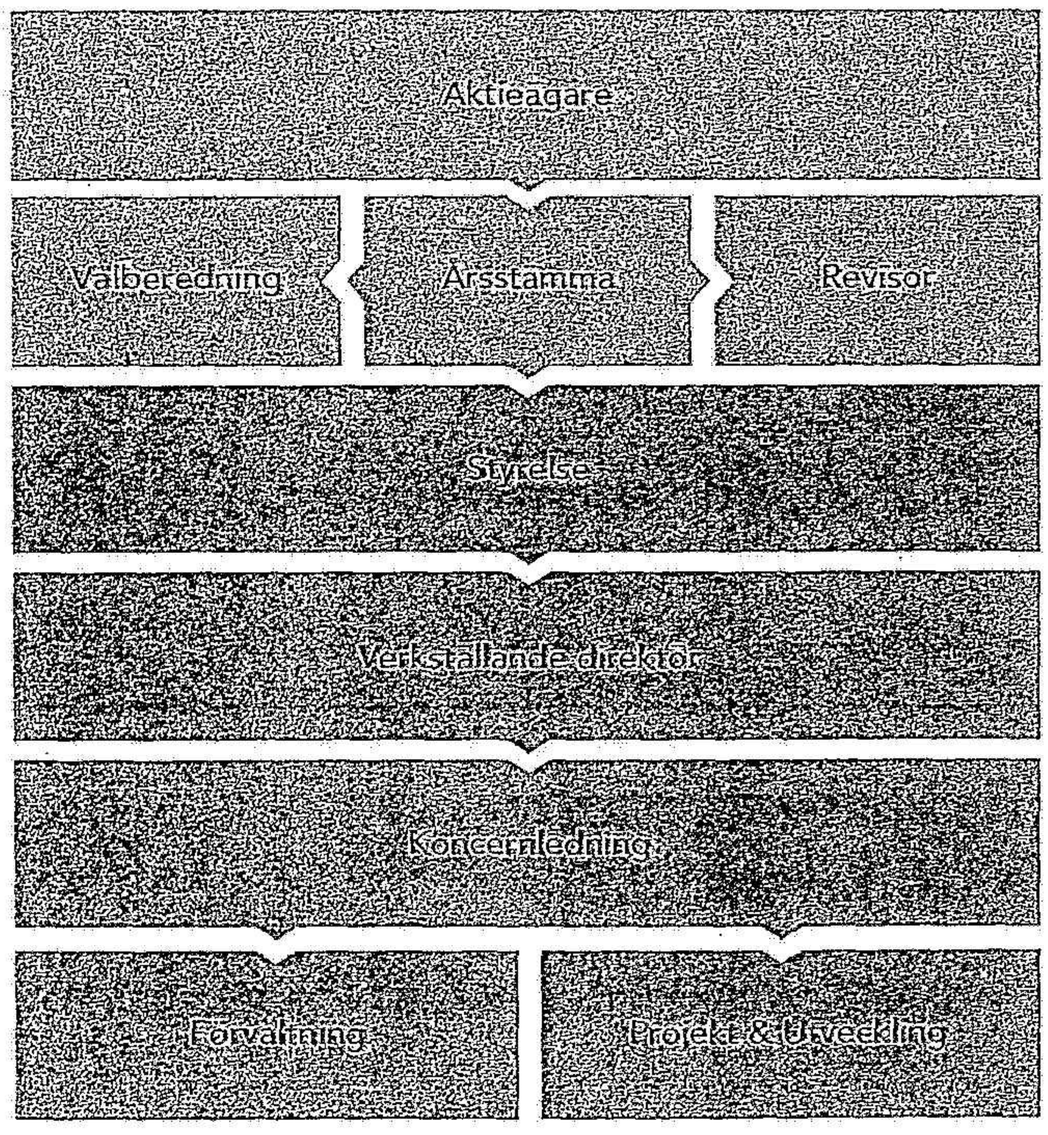
Den största ägaren i Wihlborgs är Backahill som äger 11,1 procent av de utestående aktierna. De tio största ägarna ägde vid utgången av december 2022 39 procent. Antalet aktieägare uppgick till cirka 30 000 vilket är ungefär 2 000 fler än vid föregående årsskifte. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 82 procent och fysiska personer till 18 procent.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 37 procent vilket är en ökning med en procentenhet sedan förra årsskiftet.

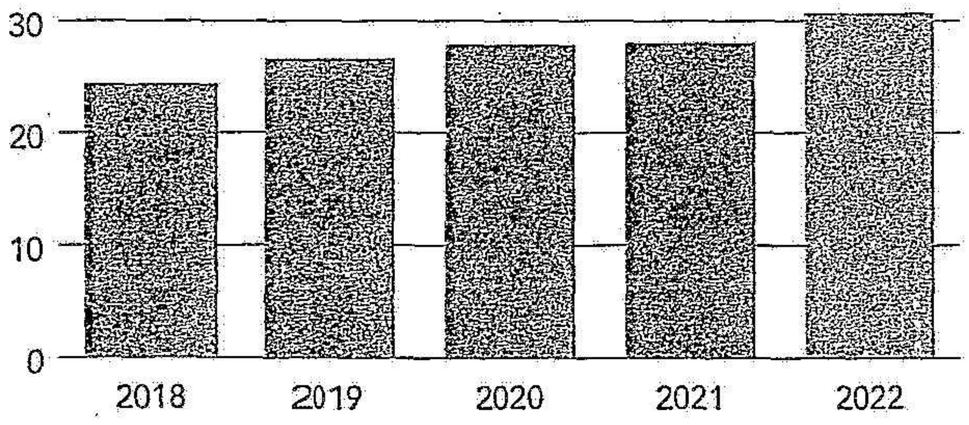
Ytterligare information om aktien och aktieägare finns på sid 20–21.

Bolagsordning

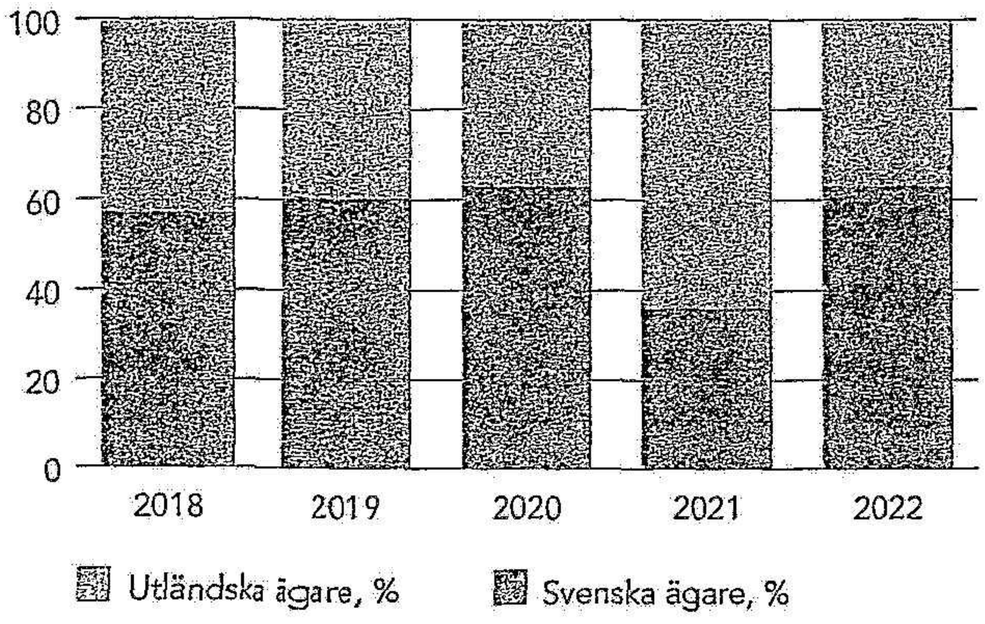
Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2021. I bolagets verksamhet ingår att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen, samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på webben; wihlborgs.se/sv/investor-relations/bolagsstyrning.



Antal aktieägare per 31 december



Aktieägarstruktur per 31 december



Årsstämma 2022

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 26 april 2022. Vid stämman var 442 aktieägare närvarande, varav 349 företrädda genom ombud. Dessa representerade 59,4 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, Amela Hodzic, Anders Jarl, Jan Litborn och Lennart Mauritzson. Nyval skedde av Johan Röstin och Anna Werntoft. 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. Fyra (4) av ledamöterna ska nomineras av de aktieägare som är de fyra 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 fyra 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. 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.

Split – Beslutades att genomföra en uppdelning av bolagets aktier (så kallad split) till villkor 2:1 varigenom varje aktie delas upp i två aktier.

Valberedningen och förslag inför årsstämman 2023

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 2022 23 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Göran Hellström utsetts till ordförande.

Valberedningen har sammanträtt åtta 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 låtit genomföra en extern utvärdering av styrelsens arbete, vilken genomförts i form av en enkät som besvarats av samtliga styrelseledamöter, samt intervjuer med styrelseledamöterna och vd.

Inför årsstämman den 26 april 2023 föreslår valberedningen att styrelsen består av sju ledamöter. Valberedningen föreslår omval av styrelseledamöterna Tina Andersson, Amela Hodzic, Anders Jarl, Jan Litborn, Lennart Mauritzson, Johan Röstin samt Anna Werntoft. Därutöver föreslår valberedningen att Anders Jarl väljs till styrelseordförande.

Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 1 915 000 kr (1 860 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 480 000 kr (460 000) och till övriga ledamöter 210 000 kr (205 000). Arvode till revisionsutskottet föreslås utgå med 175 000 kr (170 000) att fördelas med 88 000 (85 000) kr till ordföranden och 43 500 (42 500) kr vardera till två ledamöter.

Valberedningens förslag till revisor är omval av Deloitte AB med huvudansvarig revisor, Richard Peters.

Valberedningen inför årsstämman 2024

Namn	Nominerad av	Andel av röster 2023-01-31	Andel av röster 2022-12-31
Göran Hellström	Backahill AB	11,1	11,1
Elisabet Jamal Bergström	SEB Investment Management	7,3	5,6
Åsa Wallenberg	Länsförsäkringar Fondförvaltning	5,6	5,9
Caroline Sjösten	Swedbank Robur fonder	5,1	4,7

Övriga beslut inför årsstämman 2023

Inför årsstämman den 26 april 2023 har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 3,10 kr per aktie med avstämningsdag den 28 april.
- Beslut om principer för ersättning och anställningsvillkor för 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.

20230713213182

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 2022 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 2022 har styrelsen haft 12 styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de 12 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	12 av 12
Lennart Mauritzson, vice ordf	ja	nej	12 av 12
Tina Andersson	ja	ja	12 av 12
Amela Hodzic	ja	ja	12 av 12
Helen Olausson	ja	ja	5 av 5
Johan Qviberg	ja	ja	5 av 5
Jan Litborn	ja	nej	12 av 12
Johan Röstin	ja	ja	7 av 7
Anna Werntoft	ja	ja	7 av 7

Styrelsens arbete

februari	Nr 1	Slutrevision, finansrapport, projektinvesteringar, beslut inför årsstämman, anställningsvillkor för vd och företagsledning, prospekt för MTN-program
februari	Nr 2	Bokslutskommuniké
mars	Nr 3	Årsredovisning
april	Nr 4	Projektinvestering
april	Nr 5	Kvartalsrapport 1, finansrapport och projektinvesteringar
april	Nr 6	Konstituerande sammanträde
juni	Nr 7	Projektinvesteringar, finansiering, strategi
juni	Nr 8	Fastighetsförvärv
september	Nr 9	Kvartalsrapport 2, projektinvesteringar, förvärv och försäljningar, finansrapport, genomgång av arbetsordningen och etiska riktlinjer
september	Nr 10	Projektinvestering
november	Nr 11	Fastighetsförvärv
december	Nr 12	Kvartalsrapport 3, projektinvesteringar, finansrapport, fastighetsvärdering, budget 2023, delårsrevision, finanspolicy, riskanalys, utvärdering av styrelsens arbete, utvärdering av vd:s prestationer

Kommittéer och utskott

Wihlborgs styrelse har ett revisionsutskott som består av Jan Litborn (ordförande), Tina Andersson och Lennart Mauritzson. Bolagets ekonomi- och finanschef, 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, till september 2022
Mia Rolf, kommunikations- och marknadschef
Maria Ivarsson, regionchef Lund
Magnus Lambertsson, regionchef Helsingborg
Peter Olsson, regionchef Malmö
Tove Gleisner, HR-chef, från september 2022

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 prisbasbelopp per år och anställd.

Pensionsåldem 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 2022, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Vd	5 543	76	1 572	7 190
Övriga ledande befhavare	11 383	365	2 933	14 681

Övriga förmåner utgörs av ersättning för bil, drivmedel och sjukvård.

Styrelsen

20230711321183

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: 1 299 294 aktier.

Anna Werntoft
Styrelseledamot, invald 2022
Malmö, född 1970

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet

Huvudsaklig sysselsättning: Chief Transformation Officer Ikano Bank AB

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Minc AB

Innehav i Wihlborgs: 0 aktier.

Tina Andersson
Styrelseledamot, invald 2014
Malmö, född 1969

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Egen rådgivnings- och interimsverksamhet

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Malmö FF, Planman och Röda Korset Malmö.

Innehav i Wihlborgs: 8 000 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, Allard Support for Better Life och FramtidNu.

Innehav i Wihlborgs: 0 aktier

Johan Röstin
Styrelseledamot, invald 2022
Helsingborg, född 1962

Utbildning: Företagsekonomi och sociologi, Lunds universitet (ej examen)

Huvudsaklig sysselsättning: Egen rådgivningsverksamhet

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Beowulf Mining PLC. Styrelseledamot i Velove Bikes AB och Jokkmokk Iron Mines AB.

Innehav i Wihlborgs: 0 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 och Hedin Mobility Group AB. Styrelseledamot i Consensus Asset Management AB, Aimo Holding AB, Revelop Management AB, Slättö Förvaltning AB och Backahill AB.

Innehav i Wihlborgs: 10 000 aktier.

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 2022 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 2023. Richard Peters 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	**2022**	2021
Deloitte		
Revisionsuppdrag	3 527	3 017
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	690	660
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	7	247

Koden för bolagsstyrning

Kodens övergripande syfte är att bidra till en förbättrad styrning av svenska bolag så att de uppfyller ägarnas krav på avkastning på det insatta kapitalet. De avvikelser som förekommer från reglerna i koden ska redovisas och motiveras enligt principen "följ eller förklara". Skälen för varje avvikelse ska tydligt redovisas. Wihlborgs avvikelser har varit följande:

Något särskilt ersättningsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom Anders Jarl har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Vid behandling av dessa ärenden har inte någon från företagsledningen varit närvarande.

Styrelsens motiv till att inte inrätta något ersättningsutskott är att styrelsens fulla kompetens därmed kan tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Enligt aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Wihlborgs tillämpar COSO, Internal Control – Integrated Framework, som är ett internationellt erkänt och vedertaget ramverk för att beskriva bolagets kontrollstruktur. COSO beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljön utformas av styrelsen, koncernledningen och bolagets personal i syfte att uppnå att bolaget tillämpar lagar och förordningar, har en effektiv organisation och att bolaget har en god finansiell rapportering.

Kontrollmiljön – har en stark betydelse för organisationen och är grunden för en god intern kontroll.

För att kunna säkerställa en god intern kontroll och göra en korrekt riskbedömning finns en arbetsordning. Av denna framgår ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören för att uppnå en effektiv bedömning av risker i verksamheten och den finansiella rapporteringen. En årlig uppdatering sker av arbetsordningen och de etiska riktlinjerna som gäller för styrelsen och bolagets anställda.

Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegeringen till ledningen för den finansiella rapporteringen. Organisationsstrukturen hos Wihlborgs möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolagets organisation i förvaltningsområden med en fastighetschef i ledningen har ett definierat ansvar med befogenheter. Detta har beskrivits i en instruktion för tecknande av hyresavtal, attestregler och projektanmälningar. Koncernrapporteringen för Wihlborgs cirka 160 dotterbolag är standardiserad.

Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle. I enlighet med Wihlborgs personalpolicy har medarbetare som jobbar med ekonomiska frågor individuella utbildningsplaner för att säkerställa kompetensen inom området.

Övergripande policies finns för finans, IT, information, inköp, jämställdhet och personal.

Wihlborgs har signerat FN:s Global Compact vilket innebär att bolaget skrivit under tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. Signeringen innebär att bolaget årligen rapporterar om nuläget i den så kallade Communication On Progress. Wihlborgs har valt att hållbarhetsredovisa enligt GRI (Global Reporting Initiative). Hållbarhetsredovisningen sker enligt GRI Standards på tillämpningsnivån Core avseende verksamhetsåret 2022. 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: 249 203 aktier privat och via bolag.

Arvid Liepe
Ekonomi- och finanschef
Falsterbo, född 1967
Anställd i Wihlborgs sedan 2013

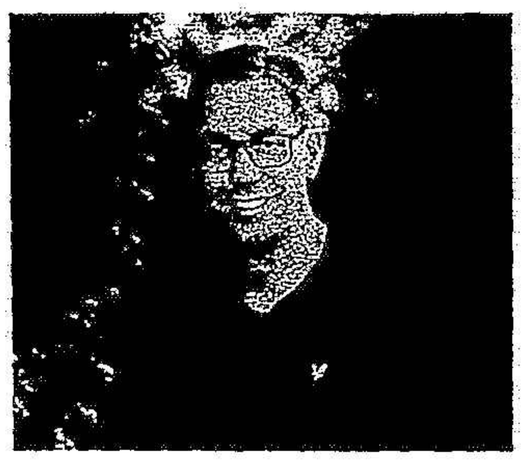
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Innehav i Wihlborgs: 230 650 aktier privat och 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.

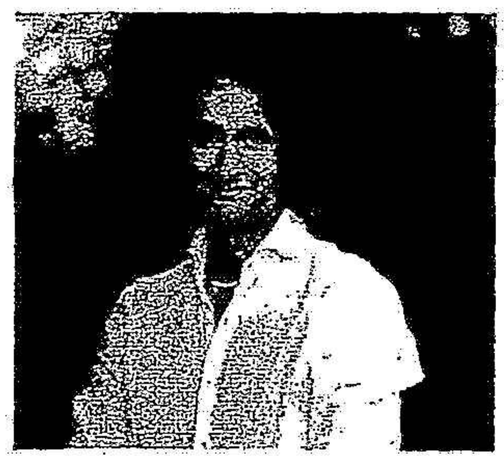
Innehav i Wihlborgs: 6 935 aktier via bolag.



Magnus Lambertsson
Regionchef Helsingborg
Helsingborg, född 1977
Anställd i Wihlborgs sedan 2020

Utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö universitet.

Innehav i Wihlborgs: 14 376 aktier 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: 13 106 aktier via bolag.

Tove Gleisner
HR-chef
Åkarp, född 1984
Anställd i Wihlborgs sedan 2020

Utbildning: Fil. kand. i Human Resource Management, Uppsala Universitet

Innehav i Wihlborgs: 0 aktier.

Maria Ivarsson
Regionchef, Lund
Lund, född 1972
Anställd i Wihlborgs sedan 2018

Utbildning: MBA Executive Master of Management and Leadership, MGruppen.

Innehav i Wihlborgs: 13 106 aktier via bolag.

Peter Olsson
Regionchef Malmö
Malmö, född 1979
Anställd i Wihlborgs sedan 2017

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.

Innehav i Wihlborgs: 13 106 aktier via bolag.

Bolagsstyrningsrapportens undertecknande

Malmö den 15 mars 2023

Anders Jarl Ordförande	Lennart Mauritzson Vice ordförande	Tina Andersson Styrelseledamot	Amela Hodzic Styrelseledamot
Johan Litborn Styrelseledamot	Johan Röstin Styrelseledamot	Anna Werntoft Styrelseledamot	Ulrika Hallengren Vd

Revisionsberättelse

20230711132185

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 (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. 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 2022 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 2022 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 97 procent av totala tillgångar och redovisas till verkligt värde om 55 179 Mkr och årets värdeförändringar uppgår till 396 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sid 1–75 och 132–161. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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 eventuella 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 (publ) för år 2022-01-01 – 2022-12-31 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 direktörens 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 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 och koncernens 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. 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 (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 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 (publ) 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 direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som 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 direktören bedömer 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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-formatoch en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

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 AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2022-04-26 och har varit bolagets revisor sedan 2004-12-28.

Malmö den 20 mars 2023
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

20230713132187

	2022	2021	2020	2019	2018
Totalresultat, Mkr					
Hyresintäkter	3 335	3060	3 074	2 983	2 684
Driftsöverskott	2 331	2195	2 222	2 140	1 941
Förvaltningsresultat	1 861	1815	1 830	1 775	1 406
Värdeförändringar	1 050	2355	753	1 492	1 349
Skatt	-623	-822	-361	-344	-352
Årets resultat	2 288	3348	2 222	2 923	2 403
Årets totalresultat	2 354	3359	2 201	2 933	2 418
Finansiell ställning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	55 179	50033	46 072	45 519	42 146
Övriga anläggningstillgångar	1 233	640	534	558	351
Kortfristiga fordringar	238	164	150	201	62
Likvida medel	159	315	205	280	183
S:a tillgångar	56 809	51152	46 961	46 558	42 742
Eget kapital	23 380	21948	19 396	17 887	15 530
Uppskjuten skatteskuld	5 180	4622	3 853	3 582	3 295
Övriga långfristiga skulder	26 005	19946	19 596	22 872	19 677
Kortfristiga skulder	2 244	4636	4 116	2 217	4 240
S:a eget kapital och skulder	56 809	51152	46 961	46 558	42 742
Finansiella nyckeltal					
Räntabilitet på eget kapital, %	10,1	16,2	11,9	17,5	16,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,5	9,8	7,1	9,0	8,8
Soliditet, %	41,2	42,9	41,3	38,4	36,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	6,7	6,5	6,2	3,9
Belåningsgrad fastigheter, %	48,6	46,5	48,2	51,9	54,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,2	1,3	1,5
Aktierelaterade nyckeltal*					
Resultat per aktie, kr	7,44	10,89	7,23	9,51	7,82
Resultat före skatt per aktie, kr	9,47	13,56	8,40	10,63	8,96
EPRA EPS, kr	5,45	5,33	5,33	5,27	4,03
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	6,32	5,50	5,96	5,48	4,85
EPRA net disposal value per aktie, kr	76,05	71,39	63,09	5,82	50,52
EPRA net reinstatement value per aktie, kr	90,64	86,33	76,22	70,1	61,32
Börskurs per aktie, kr	78,50	102,70	92,7	86,25	51,20
Utdelning per aktie, kr (år 2021 föreslagen utdelning)	3,10	3,00	2,63	2,25	1,88
Aktiens direktavkastning, %	3,9	2,9	2,8	2,6	3,7
Aktiens totalavkastning, %	-20,6	13,6	10,1	72,1	7,5
P/E-tal I, ggr	10,5	9,4	12,8	9,1	6,6
P/E-tal II, ggr	14,4	19,3	17,4	16,4	12,7
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	306	299	294	312	310
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	55 179	50 033	46 072	45 519	42 146
Estimerad direktavkastning, % – Alla fastigheter	5,0	4,8	4,6	4,9	4,9
Estimerad direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	5,4	5,1	4,8	5,0	5,1
Uthyrbar yta, m²	2 228 929	2 142 892	2 102 707	2 181 359	2 105 851
Hyresvärde, kr per m²	1 871	1 620	1 554	1 508	1 423
Driftsöverskott, kr per m²	1 245	1 048	1 011	1 015	972
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	91	90	90	93	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	93	92	91	93	94
Estimerad överskottsgrad, %	73	72	72	72	73
Medarbetare					
Antal heltidstjänster vid periodens slut	256	250	236	221	187

* Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 2:1 i maj 2022.

För beräkningsunderlag och definitioner till nyckeltal se sid 129–130

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. Omräkning har skett av historiska nyckeltal per aktie för genomförd split 2:1 under maj 2022.

Beräkningsunderlag

Belopp i Mkr om inget annat anges

	2022-12-31	2021-12-31
Räntabilitet på eget kapital		
Periodens resultat	2 288	3 348
Eget kapital, IB	21 948	19 396
Eget kapital, UB	23 380	21 948
Genomsnittligt eget kapital	22 664	20 672
Räntabilitet på eget kapital, %	**10,1**	**16,2**
Räntabilitet på sysselsatt kapital		
Resultat före skatt	2 911	4 170
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	-255	110
Summa	2 656	4 280
Balansomslutning, IB	51 152	46 961
Balansomslutning, UB	56 809	51 152
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-5 764	-5 198
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-6 465	-5 764
Genomsnittligt sysselsatt kapital	47 866	43 576
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	**5,5**	**9,8**
Soliditet		
Eget kapital	23 380	21 948
Balansomslutning	56 809	51 152
Soliditet, %	**41,2**	**42,9**
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	1 861	1 815
Räntekostnader	404	316
Summa	2 265	2 131
Räntetäckningsgrad, ggr	**5,6**	**6,7**
Belåningsgrad fastigheter		
Låneskulder	26 806	23 278
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	55 179	50 033
Belåningsgrad fastigheter, %	**48,6**	**46,5**
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	26 962	23 440
Eget kapital	23 380	21 948
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,2**	**1,1**

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat per aktie		
Periodens resultat	2 288	3 348
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	**7,44**	**10,89**
Resultat före skatt per aktie		
Resultat före skatt	2 911	4 170
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	**9,47**	**13,56**
EPRA EPS per aktie		
Förvaltningsresultat	1 861	1 815
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-972	-967
Skattepliktigt förvaltningsresultat	889	848
Aktuell skatt på dito	-186	-178
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 675	1 637
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
EPRA EPS per aktie, kr	**5,45**	**5,33**
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie		
Kassaflöde löpande verksamheten	1 942	1 690
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	**6,32**	**5,50**
EPRA NDV per aktie		
Eget kapital	23 380	21 948
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
Eget kapital per aktie I, kr	**76,05**	**71,39**
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)		
Eget kapital	23 380	21 948
Uppskjuten skatteskuld	5 180	4 622
Derivat	-695	-31
Summa	27 865	26 539
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
EPRA NAV per aktie, kr	**90,64**	**86,33**
Aktiens direktavkastning		
Föreslagen utdelning, kr	3,10	3,00
Börskurs vid årets slut	78,50	102,7
Aktiens direktavkastning, %	**3,9**	**2,9**
Aktiens totalavkastning		
Börskurs vid årets början	102,70	92,7
Börskurs vid årets slut	78,50	102,7
Förändring aktiekurs under året, kr	-24,20	10
Lämnad utdelning under året, kr	3,00	2,625
Aktiens totalavkastning, %	**-20,6**	**13,6**
P/E-tal I		
Börskurs vid periodens slut	78,50	102,70
Resultat per aktie	7,44	10,89
P/E tal I, ggr	**10,5**	**9,4**
P/E-tal II		
Börskurs vid periodens slut	78,50	102,7
EPRA EPS per aktie	5,45	5,33
P/E tal II, ggr	**14,4**	**19,3**

20230713213188

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 2023.

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 år genomförs gemensamma hälsofrämjande aktiviteter på Wihlborgs, "Wihlborgsklassikern". Lundaloppet är ett sådant event.

Fördjupad hållbarhets-information

Hållbarhetsredovisning 2022

2022 blev onekligen ett år med energifrågan högt på dagordningen och för vår del kommer energianvändning och energiproduktion i våra fastigheter att stå i fokus även den kommande tiden. Jag är glad att vi arbetat så metodiskt med att förbättra vårt hållbarhetsarbete och höja den interna kompetensen på hållbarhetsområdet de senaste åren. Det har underlättat för oss att skala upp lösningar som vi tog fram även innan de ekonomiska incitamenten var självklara för alla. En viktig insats från oss i fastighetsbranschen är just att fokusera på lösningar som ger effekt här och nu parallellt med den långsiktiga ambitionen att kraftigt minska våra klimatutsläpp.

Under året fick vi vår första fastighet certifierad med NollCO$_2$ – Kvartetten i Hyllie. Denna fastighet och Space i Lund blev även certifierade med hälsoinriktade Well. Dessa är viktiga steg i vårt hållbarhetsarbete, men ännu viktigare är de lärdomar vi tar med oss från processerna och våra möjligheter att påverka utformningen och utvecklingen av certifieringssystemen. Vi skulle till exempel gärna se fler certifieringar som premierar åtgärder i befintligt bestånd, där vi trots allt har störst möjligheter att göra skillnad.

Ett annat sätt att göra verklig skillnad är att våga ställa oväntade frågor till våra kunder, leverantörer och samarbetspartners. Var för sig har vi sällan de bästa svaren eller lösningarna, men genom en spänstig dialog kan vi hjälpas åt att utmana varandra.

Våra sociala insatser är tack vare vår gedigna förankring i regionen integrerade i verksamheten, ja till och med en del av vår affärsidé. Det som är bra för regionen är bra för oss. Därför fortsätter vi att skapa språngbrädor för människor, företag och verksamheter i vår region att växa som ett led i vi själva också kan växa och utvecklas.

Malmö, mars 2023
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör

Om hållbarhetsredovisningen

Wihlborgs hållbarhetsredovisning – som också utgör hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen – är integrerad i olika avsnitt i årsredovisningen.

Wihlborgs affärsmodell presenteras på sid 14, 16. 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 avseende miljö, personal, mänskliga rättigheter och anti-korruption i enlighet med årsredovisningslagen, samt kompletterande upplysningar som efterfrågas i de redovisningsramverk vi tillämpar.

Hållbarhetsredovisningen omfattar perioden 1 januari–31 december 2022. Vi rapporterar årligen och föregående hållbarhetsredovisning, som avsåg 2021, publicerades den 1 april 2022. Nästa redovisning avser vi publicera i april 2024.

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 Elsa Hagdahl, Hållbarhetschef (elsa.hagdahl@wihlborgs.se, 040-661 97 07).

Redovisningsramverk

Wihlborgs hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med GRI Standards (GRI 1 från 2021 tillämpas) samt riktlinjerna för hållbarhetsrapportering utfärdade av EPRA (European Public Real Estate Association).

På sid 138–139 finns ett index som visar var i årsredovisningen GRI-upplysningarna presenteras och på sid 142–143 presenteras merparten av resultatindikatorerna enligt EPRA:s Sustainability Best Practice Recommendations.

I hållbarhetsredovisningen rapporteras även information om klimatrelaterade risker i linje med rekommendationer från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) på sid 140–141.

Härutöver redovisas upplysningar avseende tillämpningen av EU:s taxonomi för hållbara investeringar inklusive resultatindikatorer på sid 136–137. Vi presenterar även vår bild av hur Wihlborgs verksamhet bidrar till de globala hållbarhetsmålen i FN:s Agenda 2030 på sid 33.

Wihlborgs har varit medlemmar i FN:s Global Compact sedan 2010 och vi står fortsatt bakom initiativet. Vår senaste Communication on Progress lämnades in i maj 2022 enligt det nya utökade formatet som gäller från 2023.

Hållbarhetsstyrning

2023071132190

I detta avsnitt presenteras grundläggande information om Wihlborgs verksamhet som utgångspunkt för identifiering, prioritering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor.

Verksamhet och värdekedja

Wihlborgs huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Förvaltningen sker i egen regi med anställda fastighetsförvaltare och fastighetsvärdar. Utvecklingen av nya och befintliga fastigheter leds av Wihlborgs projektledare men utförs av upphandlade byggentreprenörer.

Värdekedjan uppströms består framförallt av lokala leverantörer av olika tjänster som behövs för förvaltningen och utvecklingen av Wihlborgs fastigheter, där entreprenörer inom byggverksamhet och leverantörer av fastighetsskötsel är strategiskt viktiga samarbetspartners. Dessa verksamheter är ofta arbetsintensiva och utförs i en del fall av underleverantörer. Här finns sannolikt de potentiellt mest betydande riskerna avseende affärsetik och mänskliga rättigheter i Wihlborgs värdekedja. Uppförande av nya byggnader och omfattande lokalanpassningar har också en betydande miljö- och klimatpåverkan.

Wihlborgs kunder utgörs av cirka 2 000 företag och andra organisationer som är hyresgäster i våra cirka 300 fastigheter. En femtedel av hyresintäkterna kommer från de tio största kunderna och åtta av dessa är verksamma inom offentlig sektor.

Mer information om Wihlborgs verksamhet finns på sid 14–16, 77 och en mer utförlig redovisning kring medarbetare, leverantörer och kunder återfinns på sid 144–149.

Hållbarhetsramverk och väsentlighetsanalys

Grunden i Wihlborgs hållbarhetsarbete är vårt ramverk som omfattar de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna grupperade i fyra områden, med den övergripande ambitionen att genom detta arbete vara en "regionsbyggare".

Ramverket presenteras närmare på sid 33 och är vägledande för oss när vi sätter mål och prioriterar hållbarhetsrelaterade aktiviteter. Det skapar ett fokus i vår rapportering och hållbarhetsredovisningen är strukturerad utifrån detta ramverk.

Under 2022 gjordes en mindre översyn av de väsentliga frågor som Wihlborgs rapporterar i hållbarhetsredovisningen. Med utgångspunkt i vårt hållbarhetsramverk genomfördes en avstämning mot externa riktlinjer och regelverk, intryck från andra fastighetsbolags rapportering, samt en sammanställning av ämnen som Wihlborgs medarbetare, kunder och finansiärer lyft fram i olika undersökningar eller enkäter.

Det blev tydligt av intressenternas input att de för dem mest betydande miljöfrågorna framförallt var kopplade till energi- och resurseffektivitet, klimatpåverkan och klimatanpassning. Inom den sociala dimensionen av hållbarhet betonades medarbetarnas kompetens och välmående, samt vikten av en inkluderande arbetsplats. I ett kundperspektiv lyftes också trygga, säkra och hälsosamma fastigheter och arbetsplatser som viktiga hållbarhetsfrågor. Härutöver var det tydligt att hållbarhetspåverkan i värdekedjan och styrelsens roll i hållbarhetsarbetet var viktiga frågor för intressenterna och i aktuella riktlinjer och regelverk.

Sammantaget är vår bedömning att Wihlborgs hållbarhetsramverk är fortsatt relevant liksom innehållet i vår hållbarhetsredovisning. Energianvändning, begränsning av och anpassning till klimatförändringar, samt den påverkan på miljö och människor Wihlborgs har i värdekedjan är exempel på frågor som har hög prioritet även framöver.

Rapportering av ekonomiskt värdeskapande (GRI 201) tas bort från hållbarhetsredovisningen då detta i huvudsak redan ingår i den finansiella rapporteringen på annan plats i årsredovisningen. I tabellen framgår de prioriterade hållbarhetsfrågorna inom respektive område i ramverket som avhandlas i hållbarhetsredovisningen (med hänvisning till respektive GRI Standard).

Ansvarsfulla affärer
Anti-korruption (GRI 205)
Lokala inköp (GRI 204)
Utvärdering leverantörer (GRI 308, GRI 414)
Engagemang för region & samhälle
Samhällsengagemang (-)
Attraktiv arbetsgivare
Arbetsmiljö och hälsa (GRI 403)
Kultur och kompetens (GRI 404)
Jämställdhet och mångfald (GRI 405)
Hållbara fastigheter
Energianvändning (GRI 302)
Utsläpp av växthusgaser (GRI 305)
Certifierade fastigheter (-)

Bolagsstyrning och hållbarhet

Wihlborgs styrelse och koncernledning har viktiga roller i hållbarhetsstyrningen. Styrelsen fastställer Wihlborgs strategi, där hållbarhet utgör en integrerad del, samt koncernens mål som också inkluderar tydliga och tidsbestämda hållbarhetsmål kopplade till Wihlborgs hållbarhetsramverk. Utarbetandet och ansvaret för uppfyllelse av målen åligger koncernledningen, som delegerar det operativa arbetet med enskilda mål till relevanta funktioner i organisationen. Förvaltning och projektverksamheten är ansvariga för genomförandet av aktiviteter som leder till att målen uppfylls. I detta arbete har de stöd av den centrala hållbarhetsavdelningen och andra koncernfunktioner.

I samband med kvartalsrapporterna följs utfallet för de övergripande hållbarhetsmålen upp i koncernledningen och styrelsen. Kvartalsrapporter och årsredovisningen, inklusive hållbarhetsredovisningen, godkänns av ledning och styrelse innan publicering. Hållbarhetschefen ingår i den utökade koncernledningen som träffas månatligen och uppmärksammar då aktuella

hållbarhetsfrågor, samt redogör för status för de övergripande målen men också resultat av specifika aktiviteter inom prioriterade hållbarhetsområden.

Styrelsens samlade kompetens med bäring på hållbarhetsfrågor bedöms som god. Styrelseledamöterna har en bred och mångårig erfarenhet från ledande positioner i näringsliv och samhälle. Styrelsen bidrar med värdefull input till utvecklingen av Wihlborgs hållbarhetsagenda och prioritering av viktiga hållbarhetsfrågor löpande under året och på årliga strategidagar tillsammans med ledningen och andra seniora medarbetare. Vid dessa tillfällen får styrelsen också en djupare förståelse för det hållbarhetsarbete som bedrivits under året och planeringen för kommande år. Mer utförlig information om styrelsen finns i Bolagsstyrningsrapporten, sid 116–123.

Ersättning till ledning och styrelse

En detaljerad redogörelse för koncernledningens och styrelsens ersättningar framgår av Bolagsstymingsrapporten (sid 116–123), Förvaltningsberättelsen (sid 79) och i not 6 (sid 104). Här framgår också att Wihlborgs inte tillämpar någon form av rörlig ersättning eller andra incitament till ledande befattningshavare kopplat till exempelvis uppfyllelse av hållbarhetsmålen. Däremot görs en årlig avsättning motsvarande ett prisbasbelopp till en vinstandelsstiftelse för samtliga medarbetare inklusive ledningsgruppen.

Viktiga policyer och åtaganden

Styrelsen fastställer årligen Wihlborgs "Etiska riktlinjer" som tydliggör grundläggande värderingar och ställningstaganden inom en rad betydelsefulla hållbarhetsfrågor. Med utgångspunkt i FN Global Compacts tio principer rörande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption är Wihlborgs "Etiska riktlinjer" ett övergripande styrdokument som andra policyer avseende mer specifika hållbarhetsfrågor anknyter till. Alla nya medarbetare genomgår en utbildning i affärsetik, arbetsmiljö- och miljöfrågor med utgångspunkt i de etiska riktlinjerna och underliggande policyer, inklusive en introduktion till viktiga interna processer och rutiner rörande dessa frågor.

Wihlborgs "Etiska riktlinjer" omfattar alla medarbetare och styrelseledamöter. Det finns en motsvarande "Uppförandekod för leverantörer" som förtydligar Wihlborgs förväntningar på samarbetspartners att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt och hållbart sätt i linje med FN Global Compact, FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, samt i konventioner antagna av FN:s internationella arbetsorganisation ILO. Leverantörer förväntas också säkerställa att anlitade underleverantörer tar del av och efterlever uppförandekoden. Alla ramavtalsleverantörer ombeds genomföra en egendeklaration för att påvisa hur de tillämpar principerna i uppförandekoden. Härigenom utvärderas också mognaden i leverantörernas hållbarhetsstyrning (se vidare sid 144–145).

Wihlborgs "Etiska riktlinjer" och "Uppförandekod för leverantörer" är tillgängliga på hemsidan.

Intressentdialoger

Wihlborgs har regelbundet såväl formella som informella dialoger med flera viktiga intressentgrupper – exempelvis hyresgäster, medarbetare, finansiärer, kommuner – i syfte att få en bättre uppfattning om och diskutera frågor som är viktiga för dem i deras relation med Wihlborgs.

Kundundersökningar (NKI) genomförs vartannat år, men våra förvaltare och värdar träffar också enskilda hyresgäster varje dag. Härutöver ordnas Wihlborgs Kontaktyta vid återkommande tillfällen på våra verksamhetsorter, där kunder bjuds in till seminarier, kunskapsutbyte och dialog.

Wihlborgs medarbetare svarar årligen på en medarbetarenkät inom ramen för "Great Place to Work" där de får möjlighet att lämna återkoppling på hur de uppfattar Wihlborgs som arbetsplats. Alla medarbetare har också ett medarbetarsamtal med sin närmaste chef varje år och information om verksamheten förmedlas regelbundet via intranät och veckomöten.

Vår utgångspunkt är att kunder, medarbetare och andra intressenter ska kunna lita på Wihlborgs och att alla relationer ska präglas av öppenhet, transparens och ärlighet. Om någon känner sig felaktigt behandlad eller har vetskap om något som inte gått rätt till enligt Wihlborgs etiska riktlinjer eller uppförandekod för leverantörer välkomnar vi information om detta så att det kan utredas och åtgärdas. Det finns alltid möjlighet att göra en anonym anmälan via en från Wihlborgs oberoende visselblåsningskanal.

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 var under 2022 involverade i stadsmässan H22 i Helsingborg, där det var stort fokus 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.

EU taxonomin

20230711132191

Wihlborgs omfattas ännu inte av EU:s taxonomi för hållbara investeringar men väljer frivilligt att lämna upplysningar om hur verksamheten bidrar till att uppfylla EU:s miljömål. I tabellerna nedan redovisas andel av omsättningen, driftsutgifterna och kapitalutgifterna som anses "hållbara" i enlighet med kriterierna i taxonomin.

Ekonomiska aktiviteter enligt taxonomin

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 och alla våra driftsutgifter kan kopplas till denna aktivitet.

Våra kapitalutgifter utgörs till största delen av förvärv av fastigheter eller uppförande av nya byggnader som vi har för avsikt att äga och förvalta och omfattas av vår huvudsakliga aktivitet 7.7. Härutöver genomför vi varje år ett stort antal projekt i befintliga fastigheter i form av hyresgästanpassningar och löpande underhåll. Dessa projekt inkluderar även energieffektiviseringsåtgärder – exempelvis utbyte av fönster och installation av LED-belysning i linje med aktivitet 7.3 – och uppgradering av styrsystem (aktivitet 7.5). Installation av laddstationer för elfordon (aktivitet 7.4), samt investeringar i solcellsanläggningar och vissa andra tekniker för förnybar energi (aktivitet 7.6) genomförs företrädesvis som specifika projekt.

Taxonomiförenliga verksamheter

Vi bedömer att endast miljömålet "Begränsning av klimatförändringar" är relevant med hänsyn till Wihlborgs verksamhet. Befintliga fastigheter och byggnader under uppförande har bedömts med hänsyn till de tekniska granskningskriterierna för aktivitet 7.7. Alla byggnader med en energideklaration klass A anses vara förenliga med taxonomin. I Sverige har branschorganisationen Fastighetsägarna publicerat gränsvärden för topp 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i olika kategorier och dessa används för en kompletterande bedömning av Wihlborgs svenska fastigheters förenlighet med taxonomin. I Danmark finns inga motsvarande gränsvärden publicerade och av denna anledning har endast byggnader i energiklass A ansetts förenliga med taxonomin. För svenska byggnader med en energideklaration där det framgår uppgift om primärenergital har denna jämförts med Fastighetsägarnas gränsvärden. I de fall en fastighet saknar en aktuell energideklaration har istället primärenergianvändningen beräknats och jämförts med Fastighetsägarnas gränsvärden.

För byggnader under uppförande har den beräknade primärenergianvändningen bedömts i förhållande till de högsta tillåtna primärenergital för lokaler som anges i Boverkets byggregler BBR 29 (70 kWh/m²). Pågående nybyggnation anses förenlig med taxonomin (7.7) om det beräknade primärenergitalet för byggnaden understiger BBR 29 med 10 procent eller mer.

Förutom de tekniska granskningskriterierna ska även kriterierna för "do no significant harm" (DNSH) avseende andra miljömål uppfyllas. För samtliga aktiviteter 7.3–7.7 gäller att en klimatrisk- och sårbarhetsanalys ska genomföras. Under 2021 lät Wihlborgs genomföra en analys på alla verksamhetsorter utifrån IPCC:s RCP 8.5 scenario i syfte att identifiera de mest betydande fysiska klimatriskerna och de mest utsatta fastigheterna. Under 2022 har denna analys följts upp med särskilt fokus på de fastigheter som bedömdes ha en förhöjd klimatrelaterad risk och möjliga anpassningslösningar har börjat utvärderas. Enligt Wihlborgs projektanpassade miljöprogram genomförs en analys av fysiska klimatrisker och behov av anpassning för alla nybyggnadsprojekt.

Mot denna bakgrund anser vi att samtliga Wihlborgs befintliga och nybyggda fastigheter är förenliga med DNSH-kriterierna för aktiviteter 7.4–7.7. För aktivitet 7.3 gäller härutöver att byggnadsmaterial som används i samband med installation av energieffektiv utrustning inte får innehålla vissa kemikalier. Detta anser vi är uppfyllt genom att endast byggprodukter godkända för den europeiska marknaden används, som dessutom har granskats genom Byggvarubedömningen.

Avseende "minimiskyddsåtgärder" är Wihlborgs bedömning att dessa kriterier är tillgodosedda för företaget som helhet bland annat genom våra etiska riktlinjer och uppförandekod för leverantörer, samt den process varigenom vi utvärderar leverantörernas hållbarhetsstyrning (se sid 135, 144–145). Vidare utbildas alla nya medarbetare i affärsetik och vi har en oberoende visselblåsningskanal. Det har heller inte förekommit något brott eller rättsfall avseende mänskliga rättigheter, korruption, skatt, sund konkurrens eller andra områden som berörs i OECD:s riktlinjer för multinationella företag eller de FN-principer och konventioner som nämns i artikel 18 i taxonomiförordningen.

Beräkning av resultatindikatorer

Tabellerna visar andel av nettoomsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med EU-taxonomin för respektive ekonomisk aktivitet. Med nettoomsättning avses här Wihlborgs hyresintäkter som redovisas i resultaträkningen och alla dessa intäkter med undantag för vissa serviceintäkter från restaurangverksamheten i Danmark omfattas av taxonomin (se även not 4 i de finansiella rapporterna, sid 103). Bedömningen av andel av omsättningen som är förenlig med taxonomin har beskrivits ovan och avser hyresintäkterna från de fastigheter som uppfyller kriterierna för aktivitet 7.7.

Driftsutgifterna omfattar endast utgifter för det löpande underhållet av Wihlborgs fastigheter motsvarande posten "Reparation och underhåll" och delar av "Övriga driftskostnader" ingående i "Fastighetskostnader" i resultaträkningen (se not 5 på sid 104). Andelen driftsutgifter som är förenliga med taxonomin avser de utgifter som kan hänföras till fastigheter som bedömts uppfylla kriterierna för aktivitet 7.7 enligt ovan.

Kapitalutgifterna avser förvärv och investeringar (byggprojekt) som ökar värdet av Wihlborgs fastigheter inkluderade i posten "Förvaltningsfastigheter" i balansräkningen och specificerade i tabellen i avsnittet "Marknadsvärdering" på sid 82. De förvärvade fastigheternas förenlighet med taxonomin har bedömts i förhållande till kriterierna för aktivitet 7.7. Byggprojekten har bedömts i förhållande till kriterierna för aktiviteterna 7.3–7.6 i syfte att identifiera enskilda åtgärder (andel av respektive projekt) som är förenliga med taxonomin.

Ekonomiska aktiviteter	Nettoomsättning		Begränsning av klimatförändringar	DNSH-kriterier	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel	Möjliggörande/ Omställning
	Mkr	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	%	M/O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin [1]	**3 286**	**98,5**					
A.1 Verksamheter som är förenliga med taxonomin	**708**	**21,2**				**21,2**	
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	708	21,2	100	Ja	Ja	21,2	–
A.2 Verksamheter som inte är förenliga med taxonomin	**2 578**	**77,3**					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	2 578	77,3					
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin	**49**	**1,5**					
Totalt (A + B)	**3 335**	**100**					

Ekonomiska aktiviteter	Driftsutgifter		Begränsning av klimatförändringar	DNSH-kriterier	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel	Möjliggörande/ Omställning
	Mkr	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	%	M/O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin [1]	**292**	**100**					
A.1 Verksamheter som är förenliga med taxonomin	**45**	**15,4**				**15,4**	
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	45	15,4	100	Ja	Ja	15,4	–
A.2 Verksamheter som inte är förenliga med taxonomin	**247**	**84,6**					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	247	84,6					
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin	**0**	**0,0**					
Totalt (A + B)	**292**	**100**					

Ekonomiska aktiviteter	Kapitalutgifter		Begränsning av klimatförändringar	DNSH-kriterier	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel	Möjliggörande/ Omställning
	Mkr	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	%	M/O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin	**3 956**	**100**					
A.1 Verksamheter som är förenliga med taxonomin	**1 901**	**48,1**				**48,1**	
7.3 Installation av energieffektiv utrustning	76	1,9	100	Ja	Ja	1,9	M
7.4 Installation av laddstationer för elfordon i byggnader	8	0,2	100	Ja	Ja	0,2	M
7.5 Installation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	20	0,5	100	Ja	Ja	0,5	M
7.6 Installation av tekniker för förnybar energi	48	1,2	100	Ja	Ja	1,2	M
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	1 750	44,2	100	Ja	Ja	44,2	–
A.2 Verksamheter som inte är förenliga med taxonomin	**2 055**	**51,9**					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	**2 055**	**51,9**					
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin	**0**	**0,0**					
Totalt (A + B)	**3 956**	**100**					

GRI-index

20230711132192

GENERELLA UPPLYSNINGAR

ORGANISATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	SIDA
2-1 Information om organisationen	77
2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	149
2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	133
2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	150
2-5 Extern granskning	151
VERKSAMHET OCH MEDARBETARE	
2-6 Verksamhet och värdekedja	134
2-7 Medarbetare	145
2-8 Medarbetare som inte är anställda	*e/t*
STYRNING	
2-9 Bolagsstyrningsstruktur	116–123
2-10 Nominering och val av högsta styrande organet	117
2-11 Ordförande för högsta styrande organet	118, 120
2-12 Högsta styrande organets roll i översyn och hantering av påverkan	116–123, 134
2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	134
2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	134
2-15 Intressekonflikter	116–123
2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	134
2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	134
2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	116–123
2-19 Ersättningspolicy	117, 119, 135
2-20 Process för att fastställa ersättningar	117, 119
2-21 Årlig total ersättning	146
STRATEGI, POLICYER OCH PRAXIS	
2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	133
2-23 Principer och normer gällande uppförande	133–135, 144–149
2-24 Förankring av principer och normer gällande uppförande	135, 144–149
2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	135, 144
2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	135, 144
2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	144
2-28 Medlemskap i organisationer	135
INTRESSENTENGAGEMANG	
2-29 Metod för intressentengagemang	135
2-30 Kollektivavtal	145
VÄSENTLIGA FRÅGOR	
3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	134
3-2 Lista på väsentliga frågor	134
3-3 Styrning av väsentliga frågor	30–43, 133–149

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

ASPEKT	STYRNING/INDIKATOR	SIDA
204 Lokala inköp (2016)	204-1 Andel inköp från lokala leverantörer	35, 144
205 Antikorruption (2016)	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)	302-1 Energianvändning i den egna organisationen	142
	302-3 Relativ energianvändning	142, 147
305 Utsläpp till luft (2016)	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
	305-4 Relativa utsläpp från byggnader	39, 142, 148
Certifierade byggnader	CRE8 Andel certifierade byggnader	142, 148–149
308 Utvärdering leverantörer – miljö (2016)	308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier	144–145
403 Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet (2018)	403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet	42, 87, 145
	403-2 Identifiering av faror, risker och händelseutredning	42, 87, 145–146
	403-3 Hälsovård	42, 145
	403-4 Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	42, 145
	403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	42, 145
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	42, 145
	403-7 Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	42, 145
	403-9 Arbetsrelaterade skador	143, 145–146
404 Kultur och kompetens/ utveckling av anställda (2016)	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	146
405 Jämställdhet och mångfald (2016)	405-1 Mångfald i styrelsen, ledningsgrupp och bland anställda	143
414 Utvärdering leverantörer – socialt ansvar (2016)	414-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	144–145
Socialt engagemang (egen aspekt)	Egen indikator: Andel sponsring med samhällsinriktning	147

Rapportering enligt TCFD

20230711321 93

Wihlborgs rapporterar i detta avsnitt enligt Task Force for Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer. Strukturen 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 38–41 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. Under 2022 har vi infört ett utökat program med kontroller på plats i fastigheterna för att bedöma eventuellt åtgärdsbehov till följd av ökade risker för extremväder.

Tack vare noggrant underhållsarbete och en daglig närvaro i fastigheterna genom Wihlborgs egna fastighetsvärdar är vi 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 38–41, 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 genomförde vi under 2021 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.

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 anstränger 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

20230711321941

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 149–150 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**	**2022**	2021	**2022**	2021
Elec-Abs/Lfl	Total elanvändning	MWh	40 679	39 081	36 842	36 452
DH&C-Abs/Lfl	Total fjärrvärme-/fjärrkylaanvändning	MWh	142 841	149 981	129 777	139 339
Fuels-Abs/Lfl	Total bränsleanvändning	MWh	8 926	9 951	8 926	9 314
Energy-Int	Energiintensitet	kWh/m²	88,6	96,9	90,6	96,8

Tabellen visar uppskattad eller uppmätt fastighetsel (ej hyresgästernas el), fjärrvärme/-kyla, samt gas för uppvärmning. Se avsnitt Redovisningsprinciper för information om ändrad redovisningsmetod. Förnybar energi (2022): el (100 %), fjärrvärme/-kyla (97 %), bränslen (90 %), Intensitetsmåttet har beräknats i förhållande till uthyrningsbar yta per fastighet för respektive år.

Utsläpp av växthusgaser

EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2022**	2021
GHG-Dir-Abs	Totala direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	Ton CO_2e	953	1 007
GHG-Indirect-Abs	Totala indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) – "market based"	Ton CO_2e	2 052	1 986
	Totala indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) – "location based"	Ton CO_2e	10 179	11 012
GHG-Int	Växthusgasintensitet (scope 1 & 2)	kg CO_2e/m^2	1,35	1,40

Tabellen visar utsläpp av växthusgaser från bränslen och läckage av köldmedia från kylmaskiner (scope 1) resp. energianvändning (scope 2).

Vattenanvändning

			Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2022**	2021	**2022**	2021
Water-Abs/Lfl	Total vattenanvändning	m³	494 529	412 979	452 150	383 325
Water-Int	Vattenintensitet	m³/m²	0,22	0,19	0,23	0,21

Tabellen visar avläst eller uppskattad vattenanvändning. Se Redovisningsprinciper för information om justerade värden 2021.

Avfallshantering

			Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2022**	2021	**2022**	2021
Waste-Abs/Lfl	Total mängd farligt avfall	Ton	19	16	18	12
	Total mängd övrigt avfall	Ton	5 858	5 673	5 598	4 316
	Avfall till materialåtervinning	Ton	1 853	1 691	1 769	1 398
	Avfall till energiutvinning	Ton	4 024	3 998	3 847	2 930
	Avfall till deponi	Ton	0	0	0	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 (2022): Återvinning/rötning (32 %), förbränning (68 %).

Certifiering av byggnader

			Miljöbyggnad		LEED		BREEAM	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021
Cert-Tot	Certifierade byggnader	Antal	57	37	3	3	1	0
	Certifierad lokalarea	m²	450 088	314 836	59 049	65 696	10 925	–
	Andel av koncernens lokalarea	%	20,2	14,7	2,6	3,1	0,5	–

Tabellen visar aktuell miljöcertifieringsstatus. "Miljöbyggnad" inkluderar Miljöbyggnad iDrift (31), samt tilläggscertifieringar NolllCO_2 (1) och WELL (1). Certifieringsnivå, andel av yta (2022): Miljöbyggnad Guld (4,3 %), Miljöbyggnad Silver (14 %), Miljöbyggnad Brons (0,9 %). Total certifieringsstatus (2022): 509 137 m² = 23 % av lokalarea. En fastighet (10 925 m²) har dubbla certifieringar.

Medarbetare

EPRA	Beskrivning	Enhet	2022	2021
Emp-Training	Antal utbildningstimmar per medarbetare	Antal	18,2	15,3
Emp-Dev	Andel medarbetare som haft medarbetarsamtal	%	98,3	96,7
Emp-Turnover	Antal medarbetare som börjat under året	Antal	50	63
	Andel medarbetare som börjat under året	%	18,7	24,0
	Antal medarbetare som slutat under året	Antal	44	50
	Andel medarbetare som slutat under året	%	16,4	19,1

Tabellen visar indikatorer för medarbetare. Antal medarbetare per 31december var 268 (262). Andel medarbetare som börjat/slutat per land var (%): 11/7 (Sverige) och 28/28 (Danmark).

Mångfald

EPRA	Kategori	Ålder	Antal kvinnor	Antal män	Andel kvinnor
Diversity-Emp	Styrelse	< 30 år	0	0	
		30–50 år	1	0	
		> 50 år	2	4	
		Totalt	3	4	43 %
	Koncernledning	< 30 år	0	0	
		30–50 år	1	3	
		> 50 år	3	1	
		Totalt	4	4	50 %
	Medarbetare	< 30 år	13	26	
		30–50 år	62	66	
		> 50 år	36	65	
		Totalt	111	157	41 %

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	2022	2021
Diversity-Pay	Koncernledning	% av männens lön	120	131
	Koncernledning exkl. Vd	% av männens lön	65	79
	Fastighetsförvaltare (Sverige < 30 år)	% av männens lön	96	92
	Fastighetsförvaltare (Sverige 30–50 år)	% av männens lön	91	89

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	2022	2021
H&S-Emp	Skadefrekvens (per 200 000 arbetstimmar)	Antal skador	4,43	2,52
	Frånvarofrekvens (per 200 000 arbetstimmar)	Antal dagar	17,72	9,25
	Sjukfrånvaro	%	2,29	1,96
H&S-Asset	Andel fastigheter där hälsa & säkerhet bedömts	%	95	95
H&S-Comp	Antal avvikelser noterade vid skyddsronder	Antal	22	27

Tabellen visar indikatorer för hälsa och säkerhet. Inga arbetsrelaterade dödsfall har inträffat 2021 eller 2022. H&S-Asset avser skyddsronder i den svenska verksamheten. H&S-Comp avser antal anmärkningar vid skyddsronder oavsett allvarlighetsgrad. Skyddsronder genomförs vartannat år - data i tabellen avser genomsnitt per 2-årsperiod. Se vidare under Redovisningsprinciper.

Övriga indikatorer enligt EPRA

EPRA	Beskrivning	Hänvisning	Sida
Comty-Eng	Samhällsengagemang	Engagemang för region och samhälle	36–37, 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

20230711321 95

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 anti-korruption och affärsetik, lokala inköp, samt utvärdering av leverantörer.

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.

Wihlborgs verksamhet ska präglas av öppenhet, transparens och ärlighet. Om det finns misstankar om någon form av brott mot våra etiska riktlinjer, uppförandekod eller andra oegentligheter i vår verksamhet, ska alla intressenter tryggt och enkelt kunna påtala detta. Vi uppmuntrar till dialog och ser gärna att man i första hand kontaktar relevanta personer på Wihlborgs. Om detta inte är möjligt finns en visselblåsningskanal som hanteras av en extern part tillgänglig via Wihlborgs hemsida. Visselblåsningskanalen kan användas av såväl medarbetare som personer utanför företaget och anmälaren kan välja att vara anonym.

Våra mål vad gäller anti-korruption och affärsetik handlar om att skapa medvetenhet om dessa frågor hos våra medarbetare och tydliggöra att nolltolerans för oetiskt beteende gäller.

- 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 2022 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. Wihlborgs har heller inte tilldömts några böter eller andra sanktioner för överträdelse av lagar eller regelverk.

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 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.

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 2022 hade Wihlborgs 438 leverantörer med ramavtal. Av dessa hade 404 leverantörer, 92 procent (93) 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. Sedan hösten 2021 har Wihlborgs en digitaliserad process för utvärdering av leverantörernas hållbarhetsstyrning och tillämpning av uppförandekoden. 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 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 den digitaliserade processen för bedömning av hållbarhetsrisker.

Leverantörernas svar på frågorna i egendeklarationen tilldelas poäng som hjälper oss utvärdera mognaden i deras hållbarhetsstyrning och därmed risken för att de inte kan leva upp till förväntningarna i Wihlborgs uppförandekod. Maximalt möjliga poäng är 39 och genomsnittet för de drygt 400 ramavtalsleverantörer som skickat in egendeklarationen var 25, vilket är en liten ökning från 24,6 föregående år då 240 leverantörer besvarat frågorna.

Fördelningen av poäng framgår av tabellen nedan, där leverantörerna delats in i fyra riskklasser baserat på erhållna poäng. Överlag ser vi en förflyttning jämfört med 2021, med allt fler leverantörer som uppnår högre poäng och därmed bedöms ha en relativt lägre hållbarhetsrisk. Leverantörerna med lägst poäng är alla mindre företag där bland annat dokumentation av hållbarhetsstyrningen inte är särskilt utvecklad. Med utgångspunkt i resultaten av egendeklarationen avser Wihlborgs framöver föra en dialog med leverantörer om hur de kan förstärka sin hållbarhetsstyrning.

Riskbedömning av leverantörer

Poäng	Bedömning	2022	2021
30-39	Låg risk. Certifierade ledningssystem och andra komponenter av stark hållbarhetsstyrning	36 %	33 %
20-29	Begränsad risk. Ledningssystem och policys på plats avseende miljö, arbetsmiljö mm.	35 %	38 %
10-19	Viss risk. Ledningssystem/policys finns i vissa fall. Dialog med leverantörer kan behöva initieras.	26 %	25 %
0-9	Förhöjd risk. Saknar systematisk hållbarhetsstyrning. Uppföljning med leverantörer planeras.	3 %	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 2022 hade vi 268 medarbetare i Wihlborgs, varav 119 i Danmark och 149 i Sverige. Samtliga medarbetare i Sverige omfattas av kollektivavtal, däremot inte medarbetarna i Danmark där kollektivavtal inte är lika utbrett som i Sverige.

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	61	84
	Danmark	47	52
Tillfälligt	Sverige	1	3
	Danmark	2	18
	Totalt	111	157

Typ av anställning		Kvinnor	Män
Heltid	Sverige	56	85
	Danmark	40	51
Deltid	Sverige	6	2
	Danmark	9	19
	Totalt	111	157

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 leverantörer också i 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 medarbetare en kostnadsfri privat sjukvårdsförsäkring. Det förebyggande friskvårdsarbetet innefattar också ett friskvårdsbidrag samt gemensamma friskvårdssatsningar som Wihlborgsklassikern där medarbetare i lag uppmuntrar och utmanar varandra till ökad motion under ett antal veckor varje år.

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 2022 inträffade totalt 11 (6) olycksfall som innebar 44 (22) förlorade arbetsdagar.

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
- 97 (96) procent av medarbetarna angav att de uppfattar arbetsplatsen som säker i medarbetareundersökningen genomförd under 2022
- Sjukfrånvaron ligger stabilt under 3 procent men steg något 2022 till 2,29 procent jämfört med året innan (1,96)
- En majoritet (ca 80 procent) av medarbetarna (i Sverige) har utnyttjat friskvårdsbidraget.

20230713213196

Arbetsskador hos entreprenörer
Under 2022 har våra entreprenörer rapporterat 15 arbetsplatsolyckor till oss i samband med byggprojekt, varav 11 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 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 policyer 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 2022 har 98,3 procent (96,7) 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Rekommendationsvilja – arbetsgivare	90 %	90 %	92 %	96 %	95 %
Rekommendationsvilja – nöjda kunder	86 %	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).

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). Inom ledningsgruppen har nya medlemmar tillkommit och andra har lämnat gruppen, vilket påverkar jämförelsen mellan åren. Löneskillnaderna bland fastighetsförvaltarna har minskat något jämfört med 2021 och bland de yngre förvaltarna är skillnaden nu mycket liten. Överlag visar lönejämförelsen att oavsett kön medför stigande ålder och mer arbetslivserfarenhet en högre lön.

Ett kompletterande mått på jämställdhet är kvoten mellan VD:s totala ersättning (den person med högst sammanlagda lön, förmåner och pension) och genomsnittet för övriga medarbetare på Wihlborgs. Baserat på uppgifter i not 6 (sid 104) kan denna kvot beräknas till cirka 10,18 för 2022 och 10,16 för 2021. Ökningen i ersättning för VD uppgår till cirka 3,4 procent och för övriga medarbetare till cirka 3,2 procent.

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 av regionchefema, ofta i samråd med en affärsutvecklare med särskilt ansvar för att identifiera och följa upp sponsringssamarbeten med 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. 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 2022 sponsrade Wihlborgs ett 30-tal organisationer med sammanlagt cirka 3,3 Mkr, varav nästan 53 procent finansierade initiativ med samhällsinriktning. Vi har under 2022 sett över vilka engagemang som räknas som sponsring och tillämpat en något snävare definition än tidigare år. Vi exkluderar alla direkta medlemsavgifter, kundevent och andra marknadsengagemang som i första hand har ett kommersiellt syfte. Detta har medfört att vi räknat om även historisk data och överträffar nu också målet att minst 50 procent av sponsringen ska ha en samhällsinriktning. Framöver är ambitionen att denna andel ska öka ytterligare, men någon ny målnivå har ännu inte bestämts.

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 36–37.

Sponsring med samhällsinriktning

	2022	2021	2020	2019	2018
Andel av sponsring	52,9 %	52,3 %	50,4 %	40,6 %	38,0 %

Enligt tidigare redovisningsmetod var andelen sponsring med samhällsinriktning 39,5 procent 2022 (43,4 procent 2021).

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 omfattar uppskattad eller uppmätt fastgihetsel (el som används till grundläggande fastighetsfunktioner), fjärrvärme eller gas till uppvärmning, samt fjärrkyla. 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. Stigande energipriser och risken för energibrist driver på arbetet med energieffektiviseringar.

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 (till 2022) som syftar till att minska vår energianvändning och klimatpåverkan.

- 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 2022 framgår i avsnittet EPRA på sid 142. Den totala användningen av energi minskade med knappt 3 procent under 2022, framförallt till följd av lägre fjärrvärmeanvändning (-5 procent) och gas till uppvärmning (-10 procent). I samråd med våra hyresgäster har vi under vintern i många fastigheter sänkt inomhustemperaturen med en grad, vilket också märks i energianvändningen.

Vi har ändrat redovisningsprincip för energidata (se vidare under Redovisningsprinciper på sid 149) och målet att sänka energianvändningen till 95 kWh/m² baseras på det tidigare sättet att redovisa all inköpt energi. Enligt denna redovisningsmetod uppgick energianvändningen per kvadratmeter till 102 kWh förra året och cirka 96 kWh under 2022, vilket är en minskning med drygt 6 procent men något över det uppsatta målet.

Utbyggnaden av Wihlborgs solcellskapacitet har fortsatt under året och flera nya anläggningar har monterats och kommit i drift. Totalt hade vi en installerad maxeffekt om cirka 3 325 kWp i slutet av 2022 (jämfört med 2 840 kWp per 2021), vilket innebär att vi når och överträffar det uppsatta målet. Till 2025 är målet att bygga betydligt fler solcellsanläggningar med ambitionen att nå en total kapacitet om 10 000 kWp.

20230713132197

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, inte minst under byggprocessen.

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. I alla större nybyggnads- och ombyggnadsprojekt genomförs en klimatkalkyl för att bedöma projektets klimatpåverkan. 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 (50 g CO_2/km) vid val av tjänstebil. Vår resepolicy har fokus på hållbara alternativ som kollektivtrafik och cykel.

I Wihlborgs fastigheter i Sverige används enbart förnybara energikällor och i Danmark är all el och en allt större del av fjärrvärme och gas fossilfri. Vårt långsiktiga mål (till 2045) är att hela verksamheten ska vara klimatneutral (netto-noll), inklusive alla 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 är godkänt av Science-Based Targets Initiative (SBTi). Målen är att:

- Utsläpp av växthusgaser (scope 1 och 2) ska uppgå till max 1,5 kg CO_2e/m^2 (per 2022)
- Utsläpp av växthusgaser (scope 1 och 2) ska minska med 50 procent till 2030 jämfört med 2018
- Utsläpp av växthusgaser i scope 3 – med fokus på projektverksamheten – ska minska med 50 procent till 2030 jämfört med 2020.

Utfall och uppföljning

Totalt sett är de direkta utsläppen av växthusgaser (scope 1 och 2) från Wihlborgs verksamhet mer eller mindre oförändrade mellan 2021 och 2022 – se avsnittet EPRA på sid 142.

En lägre energianvändning, fler eldrivna service- och förmånsbilar och en större andel biogas i Wihlborgs danska fastigheter har bidragit till lägre utsläpp. Samtidigt har vi haft mer omfattande läckage av köldmedier och något ökade emissioner från fjärrvärmen till följd av mer noggranna livscykelberäkningar (EPD) av energiprodukter. De relativa utsläppen per kvadratmeter sjunker något till 1,35 kg CO_2e/m^2, vilket fortsatt är under vårt mål för 2022. Till 2025 skärper vi detta mål till 1,0 kg CO_2e/m^2.

Vi har uppdaterat vår analys av utsläpp i värdekedjan (scope 3) bland annat med stöd av Fastighetsägarnas vägledning. Vår bedömning är att de mest betydande utsläppen uppstår i samband med byggprojekt i form av underhåll och anpassning av våra fastigheter (kategori 1 enligt Greenhouse Gas Protocol) respektive nyproduktion och större ombyggnadsprojekt (kategori 2). Härutöver uppstår utsläpp vid produktion av bränslen och distribution av den energi vi köper in (kategori 3), samt hyresgästernas energianvändning i våra fastigheter (kategori 13). Vi slutar därmed beräkna och rapportera utsläpp från tjänsteresor (kategori 6) och transport av avfall (kategori 5) som 2021 endast uppgick till cirka 0,5 procent av utsläppen i scope 3.

Utsläpp av växthusgaser (scope 3) ton CO_2e

		2022	2021
Kategori 1	Inköp av varor och tjänster	5 785	8 292
Kategori 2	Kapitalvaror	4 130	19 803
Kategori 3	Energi-/bränslerelaterade utsläpp	1 941	2 028
Kategori 13	Uthyrda tillgångar	3 640	6 031
	Summa scope 3 utsläpp	**15 496**	**36 154**

Utsläpp från byggprojekt fördelas på kategori 1 och 2 (föregående år endast kategori 1). Ny princip för rapportering av energianvändning innebär att data för 2021 i kategori 3 har ändrats (föregående år 2 223 ton). Princip för schablonberäkning av hyresgästernas elanvändning (kategori 13) har också ändrats och data för 2021 har justerats (föregående år 3 120 ton enligt den tidigare beräkningsmetoden). Se Redovisningsprinciper (sid 149-150) för vidare information.

De mest betydande utsläppen i scope 3 uppstår i våra byggprojekt, framförallt i samband med nybyggnation (kategori 2). Dessa utsläpp rapporteras när byggnaden är färdigställd, vilket innebär att utsläppen varierar från år till år med hänsyn till antal färdigställda kvadratmeter. Under 2022 avslutades färre nybyggnadsprojekt och därmed redovisas lägre utsläpp. Genomsnittliga utsläpp i kategori 2 under 2020–2022 uppgår till ca 10 000 ton CO_2e per år. Idag uppskattar vi att nybyggnadsprojekten genererar utsläpp motsvarande 350 kg CO_2e/m^2 och har satt ett målgränsvärde för dessa projekt om 270 kg CO_2e/m^2 som vi vill uppnå till 2025.

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 eller BREEAM. Vi arbetar 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 certifieringsspecialist är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av miljöcertifieringarna samt kontaktperson gentemot SGBC. Certifieringsspecialisten driver, stödjer och övervakar även 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 2022 har det varit stort fokus på certifiering av befintliga fastigheter i ansträngningarna att nå målet om 80 procent certifierade kontorsfastigheter

i Sverige. Rekordmånga nya certifikat – 22 stycken, samtliga Miljöbyggnad iDrift nivå Silver – tilldelades Wihlborgs under året, men trots det stannade andelen certifierade kontorsfastigheter vid 49 procent av lokalarean.

Certifieringsarbetet fortsätter i oförminskad takt även framöver och redan under de första månaderna 2023 har certifieringsnivån ökat med ytterligare ett antal procentenheter. Ambitionen är att fortsätta miljöcertifiera kontorsfastigheter och målet till 2025 har ökats till 90 procent av kontorsytan i Sverige. De kommande åren ska även certifiering av bland annat logistikfastigheter påbörjas.

Härutöver fortsätter vi att certifiera alla nybyggnationer enligt Miljöbyggnad Guld där det är möjligt, men också enligt andra certifieringsstandarder som NollCO$_2$ (certifikat för nettonoll klimatpåverkan) och WELL, som syftar till att främja hälsa och välmående hos hyresgästerna. Under 2022 tilldelades fastigheten Kvartetten i Hyllie Wihlborgs första NollCO$_2$ respektive WELL certifikat.

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, vilket har blivit allt mer aktuellt i takt med stigande energipriser.

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 var 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

Målet att minst 50 procent av hyresavtalen ska ha en grön bilaga uppnåddes och andelen gröna hyresavtal (avseende lokaler) vid utgången av 2022 var 51 procent. Ambitionen är att fortsätta ökningen av nya hyreskontrakt med grön bilaga även kommande år men något nytt mål har inte formulerats i dagsläget.

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Andel gröna hyresavtal	51 %	44 %	38 %	30 %	26 %

Redovisningsprinciper för hållbarhetsupplysningar

Wihlborgs upprättar hållbarhetsredovisningen baserat på GRI Standards 2022 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/intressebolag, 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 eller Wihlborgs av annat skäl saknar data görs uppskattningar baserat på genomsnittlig förbrukning för övriga fastigheter. För rapportering av utsläpp och energi associerade med fjärrvärme har Wihlborgs inte möjlighet att separera vad som härrör hyresgästernas förbrukning och rapporterar därmed all uppvärmning som scope 2 istället för scope 3 som Greenhouse gas protocol förespråkar.

Fastigheter ingår i redovisningen under den tid de ägs och förvaltas av Wihlborgs. Detta innebär att mätetalen omfattar även fastigheter som köpts eller sålts under året, men exkluderar fastigheter klassade som Projekt & Mark. Vid beräkning av "lika bestånd" exkluderas projektfastigheter samt fastigheter som köpts/sålts under innevarande år och året före. Wihlborgs ägde 264 (159) förvaltningsfastigheter som var i drift vid utgången av 2022 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

Merparten av all data till mätetalen kommer från våra interna ekonomi-, personal- och fastighetssystem. Energidata överförs från energibolagen till vårt fastighetssystem för de flesta fastigheterna. Vattenanvändning läses av manuellt av Wihlborgs fastighetsvärdar och registreras i fastighetssystemet. Data avseende avfallsmängder, påfyllnad av köldmedier, samt användning av service-/förmånsbilar samlas in direkt från bolagen som tillhandahåller dessa tjänster. Utvärdering av leverantörernas hållbarhetsrisk görs i ett externt molnbaserat verktyg där också svar på egendeklarationen lagras.

Antaganden och beräkningar

Energianvändning

Från och med 2022 har metodiken för rapportering av energidata förändrats och överlag utgår Wihlborgs från data i de egna systemen istället för att begära in uppgifter om totalt inköpt energi från energibolagen. Data för 2021 har justerats i enlighet med denna redovisningsmetodik.

Användning av fjärrvärme, fjärrkyla och gas mäts via energibolagens mätare i fastigheterna och överförs till Wihlborgs fastighetssystem månadsvis. I de fall det saknas mätvärden för någon fastighet eller period används schablonvärden baserat på den genomsnittliga förbrukningen i Wihlborgs övriga fastigheter. Fjärrvärmeanvändningen är normalårskorrigerad.

Elanvändningen som rapporteras avser numera enbart fastighetselen och denna är i en del fall uppmätt via mätare i fastigheterna, men baseras oftast på en aktuell kvalificerad bedömning av Wihlborgs teknik-/driftavdelning. Ambitionen är att successivt installera undermätare i fastigheterna och därmed mäta den verkliga fastighetselen.

Scope 1 (direkta utsläpp av växthusgaser)

Servicebilar och förmånsbilar

Beräkningen av klimatpåverkan från Wihlborgs bilar baseras på tillverkarens uppgifter om koldioxidutsläpp per kilometer multiplicerat med respektive bils körsträcka under året. Biobränslen och eldrivna bilar beräknas ha noll klimatpåverkan i scope 1. Data sammanställs och förmedlas av Autoplan.

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.

20230713132198

Scope 2 (indirekta utsläpp av växthusgaser)

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 och en blandning av naturgas och biogas för uppvärmning. För fjärrvärmen i Danmark används emissionsfaktor 70 g CO_2e/kWh (62 g CO_2e/kWh under 2021) och för gas 148 g CO_2e/kWh (157 g CO_2e/kWh under 2021) enligt uppgifter från energibolagen respektive beräkning utifrån andel inblandad biogas från danska Energistyrelsen.

Vi rapporterar också en uppskattning av de utsläpp som vi hade haft i avsaknad av avtal om förnybar energi eller energi med låg klimatpåverkan, så kallade "location-based" utsläpp. För svensk el används en emissionsfaktor från SGBC NollCO$_2$ ramverk (22 g CO_2e/kWh – samma som för 2021) och för dansk el används uppgifter i den nationella miljödeklarationen från statliga Energinet. I Danmark görs från och med 2022 en uppdelning på östra och västra Danmark där utsläppen i Köpenhamnsregionen är väsentligt lägre än i västra Danmark som använder mer fossila bränslen. "Location-based" faktorn för dansk fjärrvärme i Wihlborgs rapportering har därmed sänkts från 145 g CO_2e/kWh 2021 till 65 g CO_2e/kWh 2022.

Scope 3 (övriga indirekta utsläpp av växthusgaser)

Inköp av varor och tjänster (kategori 1) och kapitalvaror (kategori 2)

Från och med 2022 har scope 3-utsläpp från byggprojekt delats upp på kategori 1 (lokalanpassningar) respektive kategori 2 (ny- och ombyggnadsprojekt). Beräkning av utsläppen görs på samma sätt för alla byggprojekt och metodiken är oförändrad jämfört med 2021.

Utsläppen beräknas 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/m² för ny-/tillbyggnadsprojekt, 200 kg CO_2e/m² för ombyggnationer och 50 kg CO_2e/m² för lokalanpassningar. Dessa schablonér baseras på referensvärden som presenterats i rapporter av IVL Svenska Miljöinstitutet, benchmark med andra fastighetsägare, samt dialog med experter inom området. Huvudregeln är att vi redovisar klimatutsläppen för projekten det år som byggnaden/lokalen är färdigställd.

Energi- och bränslerelaterade utsläpp (kategori 3)

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.

Uthyrda tillgångar (kategori 13)

Denna kategori omfattar hyresgästernas elanvändning i Wihlborgs fastigheter. Övrig användning av energi (värme/kyla) ingår med faktiskt uppmätta eller uppskattade volymer i scope 2.

Från och med 2022 redovisas endast el som används för den dagliga driften av fastigheterna (exempelvis fläktar, pumpar, belysning i allmännna utrymmen) i scope 2. Övrig elanvändning i fastigheterna beror på hur hyresgästerna utnyttjar lokalerna och hänförs till scope 3. I en del fall har Wihlborgs samtliga abonnemang i fastigheten inklusive hyresgästernas el, men i många fall har hyresgästerna egna elabonnemang och vi har därför inte tillgång till denna data. Hyresgästernas elanvändning uppskattas i dessa fall med hjälp av en schablon baserat på typ av fastighet (44 kWh/m² för kontor/butik och 22 kWh/m² för logisitik-/produktionsfastigheter) som beräknats utifrån ett genomsnitt för de fastigheter där det finns faktisk data. 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 i möjligaste mån 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.

Under 2022 har det skett ett antal förändringar i redovisningsprinciper och vi har räknat om flera mätetal avseende 2021, vilket har angivits löpande i årsredovisningen. Vi sammanfattar nedan några av de mer betydelsefulla ändringarna.

Mätetal	Värde 2021	Nytt värde	Anledning (not)
Total elanvändning (MWh)	73 444	39 081	Ny beräkningsmetod (1)
Total fjärrvärme/-kyla (MWh)	135 563	149 981	Komplettering data (2)
Total vattenanvändning (m³)	403 220	412 979	Komplettering data (3)
H&S Asset (%)	88	95	Ny beräkningsmetod (4)
H&S-Comp (antal)	42	27	Ny beräkningsmetod (5)
Sponsring samhällsinriktad (%)	43	52,3	Uppdaterad definition (6)
Uthyrda tillgångar (ton CO_2e)	3 120	6 031	Ny beräkningsmetod (7)

Noter till tabellen

1. Total elanvändning. Princip för rapportering av elanvändning har ändrats och nu redovisas endast fastighetsel för daglig drift av fastigheten. Tidigare rapporterades all inköpt el inklusive hyresgästernas elanvändning i den mån denna köptes in via Wihlborgs abonnemang.

2. Total fjärrvärme-/fjärrkylaanvändning. Data som tidigare saknades för vissa fastigheter har kompletterats med uppskattad data baserat på genomsnittlig användning av fjärrvärme per kvadratmeter för övriga fastigheter. Därmed är den nu redovisade användning av fjärrvärme/fjärrkyla mer fullständig och rättvisande. Detta påverkar även rapporteringen av lika bestånd samt beräkning av växthusgasutsläpp. Fjärrvärmen är nu också normalårskorrigerad.

3. Total vattenanvändning. Även data för vattenanvändning har kompletterats med schablonberäkningar för fastigheter där det tidigare saknades data.

4. H&S Asset (andel genomförda skyddsronder). Skyddsronder genomförs på fastigheterna vartannat år. Redovisningen har därför ändrats till genomsnittlig andel genomförda skyddsronder över en tvåårsperiod istället för att visa årsdata, vilket ger en jämnare rapportering.

5. H&S Comp (antal anmärkningar vid skyddsronder). Skyddsronderna redovisas nu som genomsnitt över två år och även antal anmärkningar vid dessa skyddsronder fördelas över två år.

6. Sponsring med samhällsinriktning. En översyn av de engagemang som klassificeras som sponsring har lett till en snävare definition av sponsringsaktiviteter. Mer renodlade kundaktiviteter och marknadsengagemang med tydligt affärssyfte har exkluderats, vilket resulterat i en högre andel av den kvarvarande sponsringen som anses ha en samhällsinriktning.

7. Uthyrda tillgångar. Beräkningen av hyresgästernas elanvändning har uppdaterats och omfattar nu en schablon för samtliga fastigheter (i det fall det inte finns faktisk mätdata). Detta resulterar i en överlag mer komplett och högre siffra och därmed också högre uppskattade utsläpp.

Härutöver har sammansättningen av "lika bestånd" portföljen justerats och innehåller fler fastigheter än tidigare då en annan bedömning har gjorts av projektfastigheterna. Detta resulterar i andra värden för energi, vatten, avfall 2021 än vad som tidigare redovisats.

Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning

samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Wihlborgs Fastigheter AB, org.nr 556367-0230

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelse i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) att översiktligt granska Wihlborgs Fastigheter ABs hållbarhetsredovisning för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sid 79 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sid 133.

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 133 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 (omarbetad) 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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till AB SKF (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12gör 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.

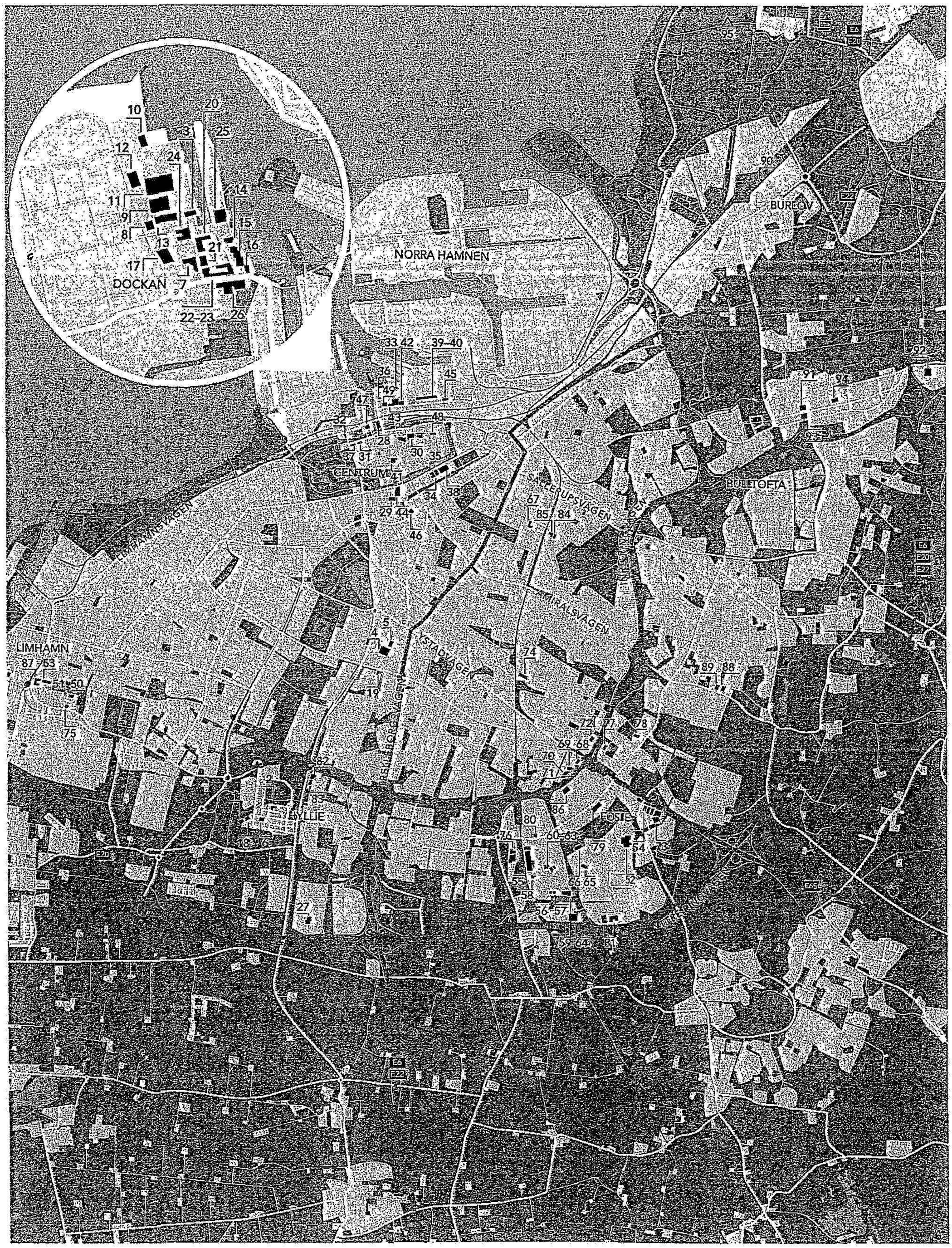
En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 29 mars 2023
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Fastighets-förteckningar

Malmö


10
20
3
25
12
24
14
11
9
15
8
13
21
16
17
DOCKAN 7
22–23
26
95
90
BURLÖV
NORRA HAMNEN
33
42
39–40
36
45
49
47
32
43
48
28
30
35
37
31
CENTRUM
41
34
38
29
44
46
67
85
84
SÅGERUPSVÄGEN
BULLTOFTA
92
91
94
93
LIMHAMNSVÄGEN
AMIRALSVÄGEN
5
4
STADIONGATAN
74
89
88
LIMHAMN
87
53
51
50
75
19
72
77
78
69
68
70
71
82
2
83
BYLLIE
80
86
FOSIE
76
60–63
79
54
73
55
66
65
52
58
56
57
59
64
81
E6
E22
E20

20230713220

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	74							0
●	2	Bure 2	Bures g. 7-11, Friggs gränd 2	Malmö	Kontor/Butik	237		7 276		12			7 288
	3	Dockporten 1	Dockgatan 1 A-F	Malmö	Kontor/Butik	122		4 120	450				4 570
●	4	Forskaren 1	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	282		14 910	225	1 694		593	17 422
	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	293		8 502	159	504			9 165
●	7	Gängtappen 2	Hallenborgs gata 4-12	Malmö	Kontor/Butik	273		9 165	680	19			9 864
	8	Hordaland 1	Östra Varvsgatan 7 B	Malmö	Kontor/Butik	47			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	49		1 144		64	3 177		4 385
	11	Kranen 6	Östra Varvsgatan 13 A - D	Malmö	Kontor/Butik	0				5 399	2 830	3 050	11 279
	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	323		15 070	375	41			15 486
●	14	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	168		6 000	177				6 177
	15	Kranen 14	Isbergs gata 3-13	Malmö	Kontor/Butik	147		7 650	562				8 212
	16	Kranen 15	Stora Varvsgatan 1	Malmö	Kontor/Butik			569			702		1 271
	17	Naboland 3	Östra Varvsgatan, Lägatan	Malmö	Projekt & Mark	17							
	18	Pulpeten 5	Skrivaregatan	Malmö	Projekt & Mark	160							0
	19	Ritaren 1	Stadiongatan 10	Malmö	Kontor/Butik	21	T	2 713					2 713
●	20	Skrovet 3	Dockplatsen 10-18	Malmö	Kontor/Butik	246		7 526	1 599	144	1 115		10 384
	21	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö	Kontor/Butik	64							0
●	22	Skrovet 5	Hallenborgs gata 1A-5	Malmö	Kontor/Butik	216		7 430	1 242				8 672
	23	Skrovet 6	Stora Varvsgatan 3-7	Malmö	Kontor/Butik	316		12 147	284				12 431
●	24	Skåneland 1	L Varvsg 53	Malmö	Kontor/Butik	217		11 206	325				11 531
	25	Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	245		10 613	451			1	11 065
●	26	Ubåten 2	Stora Varvsgatan 2-6 A-B	Malmö	Kontor/Butik	188		12 172	369				12 541
	27	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	39		4 600					4 600
	Malmö Dockan och Hyllie totalt					**3 745**		**146 193**	**7 055**	**12 011**	**26 511**	**3 644**	**195 413**

Malmö City

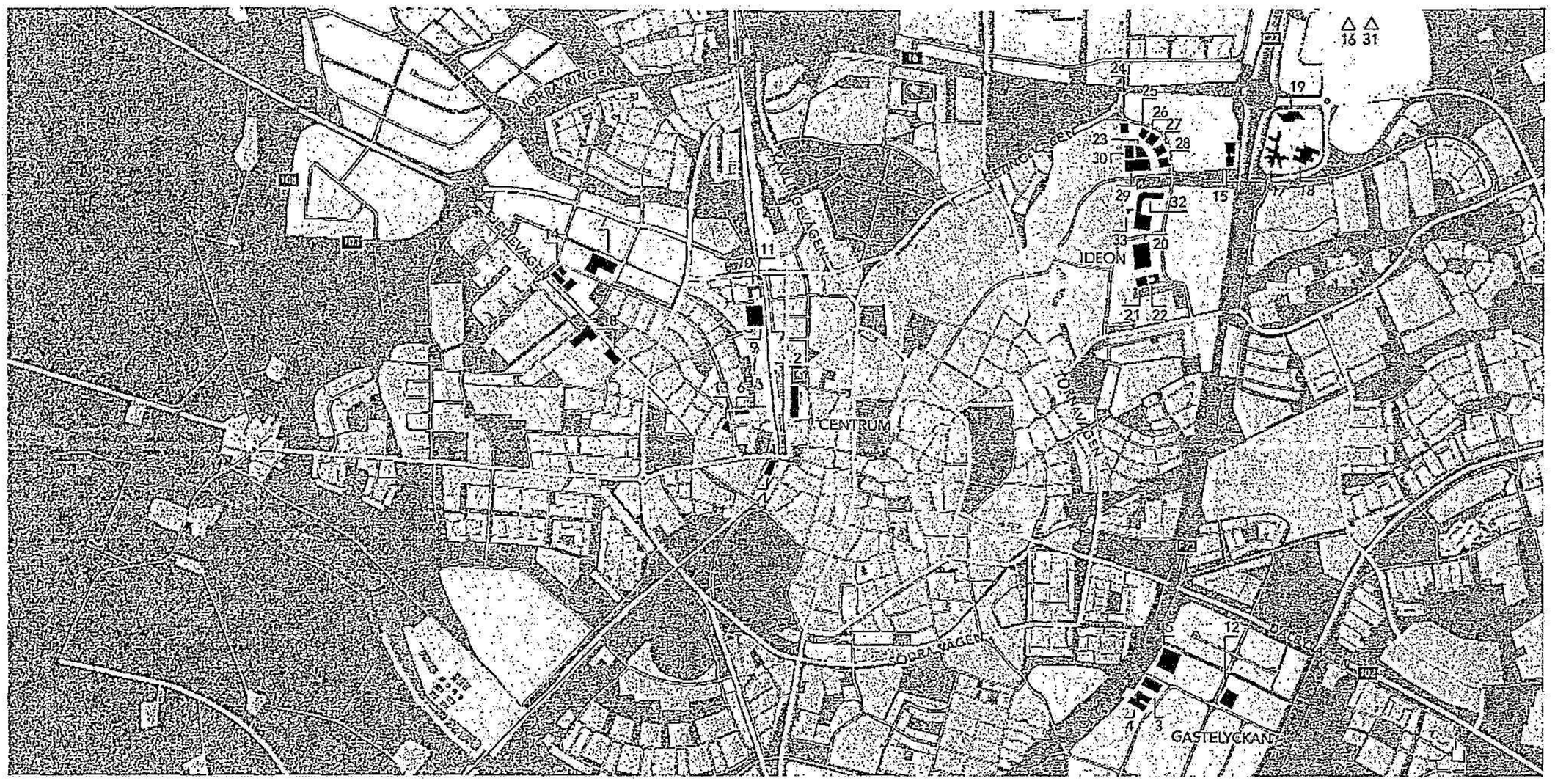
	Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Industri/ lager, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	28	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Projekt & Mark	123		4 357	934	36			5 327
	29	Elefanten 40	Storgatan 20/S Förstadsg 12-14	Malmö	Kontor/Butik	338		10 578	2 742	8			13 328
	30	Erik Menved 37	M Nilsg 2-24/Kattsundsg 7-27	Malmö	Kontor/Butik	407		16 059	3 952	2 603		203	22 817
	31	Fisken 18	N Vallg 100-102/Västerg 35	Malmö	Kontor/Butik	148		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	169		6 587	700	1 151			8 438
	34	Karin 13	Fänriksgatan 2/Drottningg. 18	Malmö	Kontor/Butik	90		6 171		749		181	7 101
	35	Karin 14	Kungsgatan 13	Malmö	Kontor/Butik	99		7 219		1 199			8 418
	36	Kolga 4	Jörgen Kocksgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	62		2 244		42			2 286
	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	409		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	365		7 816	3 457	61			11 334
●	42	Sirius 3	Carlsg 14A-F/Navigationsg.	Malmö	Kontor/Butik	262		6 828	325	30			7 183
	43	Slagthuset 1	Carlsg10,12/Utställng1B	Malmö	Kontor/Butik	566		6 878	8 000	43	1 267	10 275	26 463
	44	Sparven 15	V Kanalg 2-8/Storg 15	Malmö	Kontor/Butik	89		8 118		6 026	6 419		20 563
	45	Söderhavet 4	Carlsgatan 54/Elbegatan	Malmö	Kontor/Butik	15			2 832				2 832
●	46	Uven 9	Diskontogången 2	Malmö	Kontor/Butik	97		7 590					7 590
●	47	Väktaren 3	Hjälmareg 3/Nordenskiöldsg 2B	Malmö	Kontor/Butik	212		8 276		30			8 306
	48	Österport 7	Drottningtorget 14	Malmö	Kontor/Butik	161		10 925					10 925
●	49	Östersjön 1	Carlsgatan 6-8 / Stormgatan 5	Malmö	Kontor/Butik	259		7 935		80			8 015
	Malmö City totalt					**3 977**		**153 150**	**22 942**	**24 993**	**13 131**	**10 659**	**224 875**

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
Malmö Yttre												
50	Balken 10	Ringugnsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	22				3 725			3 725
51	Balken 7	Schaktugnsgatan 5	Malmö	Logistik/Prod	8		618		1 202			1 820
52	Benkammen 16	Kantyxegatan 14	Malmö	Logistik/Prod	38				5 870			5 870
53	Blocket 1	Limhamnsgårdens Allé 3-37	Malmö	Logistik/Prod	39		3 363		2 768		721	6 852
54	Boplatsen 3	Boplatsgatan 4 - 8	Malmö	Kontor/Butik	147		20 732	660	2 859		228	24 479
55	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Logistik/Prod	58			4 242	7 332			11 574
56	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Logistik/Prod	6				1 271			1 271
57	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Logistik/Prod	6		432		521			953
58	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Kontor/Butik	9				1 311			1 311
59	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Logistik/Prod	42		480	6 872	2 881			10 233
60	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Logistik/Prod	3				735			735
61	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	6				1 067			1 067
62	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Logistik/Prod	10				2 069			2 069
63	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	8				1 765			1 765
64	Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Logistik/Prod	64				12 485			12 485
65	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	12		1 541		78			1 619
66	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	38				5 179			5 179
67	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	Logistik/Prod	12		1 263		1 100			2 363
68	Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70	Malmö	Projekt & Mark	10		1 844					1 844
69	Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	13		1 630					1 630
70	Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	2							0
71	Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	1							0
72	Hundlokan 10	Cypressvägen 21 - 23	Malmö	Logistik/Prod	41				5 985			5 985
73	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö	Projekt & Mark	4							0
74	Mandelblomman 5	Lönngatan 75	Malmö	Logistik/Prod	7		640		1 992			2 632
75	Muren 5	Ringugnsgatan 8	Malmö	Logistik/Prod	7				1 593			1 593
76	Olsgård 8	Olsgårdsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	64				8 189			8 189
77	Revolversvarven 11	Jägerhillsgatan 20	Malmö	Kontor/Butik	10	T		1 650				1 650
78	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 A	Malmö	Kontor/Butik	63		7 520	559	196			8 275
79	Spännbucklan 9	Agnesfridsvägen 182	Malmö	Logistik/Prod	39				6 800			6 800
80	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	9		1 415		175			1 590
81	Stenåldern 7	Stenåldersgatan	Malmö	Logistik/Prod	110				13 976			13 976
82	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Logistik/Prod	3		828		1 470			2 298
83	Sufflören 4	Axel Danielssons väg 261	Malmö	Kontor/Butik	25		4 098				1 043	5 141
84	Syret 12	Industrigatan 33 B	Malmö	Logistik/Prod	10	T			1 803			1 803
85	Syret 13	Industrigatan 31-33	Malmö	Logistik/Prod	9		788		778			1 566
86	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Logistik/Prod	38		576		7 064			7 640
87	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A-M	Malmö	Logistik/Prod	21		2 818		645			3 463
88	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Logistik/Prod	15				2 837			2 837
89	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	7							0
90	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	16		1 662					1 662
91	Sunnanå 12:26	Staffanstorpsvägen 103	Burlöv	Projekt & Mark	1							0
92	Sunnanå 12:27	Mor Marnas Väg 6-10	Burlöv	Logistik/Prod	72				14 525			14 525
93	Sunnanå 12:53	Vattenverksv./Toftanäsv. 232	Burlöv	Logistik/Prod	21				2 332			2 332
94	Sunnanå 12:54	Staffanstorpsvägen 104	Burlöv	Logistik/Prod	53				5 972			5 972
95	Borgeby 15:14 mfl	Norra Västkustvägen	Lomma	Projekt & Mark	0							0
Malmö Yttre totalt					**1 198**		**52 248**	**13 983**	**130 550**	**0**	**1 992**	**198 773**
Malmö totalt					**8 921**		**351 591**	**43 980**	**167 554**	**39 642**	**16 295**	**619 061**

Miljöcertifierad byggnad

Lund

20230711322O1



Lund Centrum/Gastelyckan

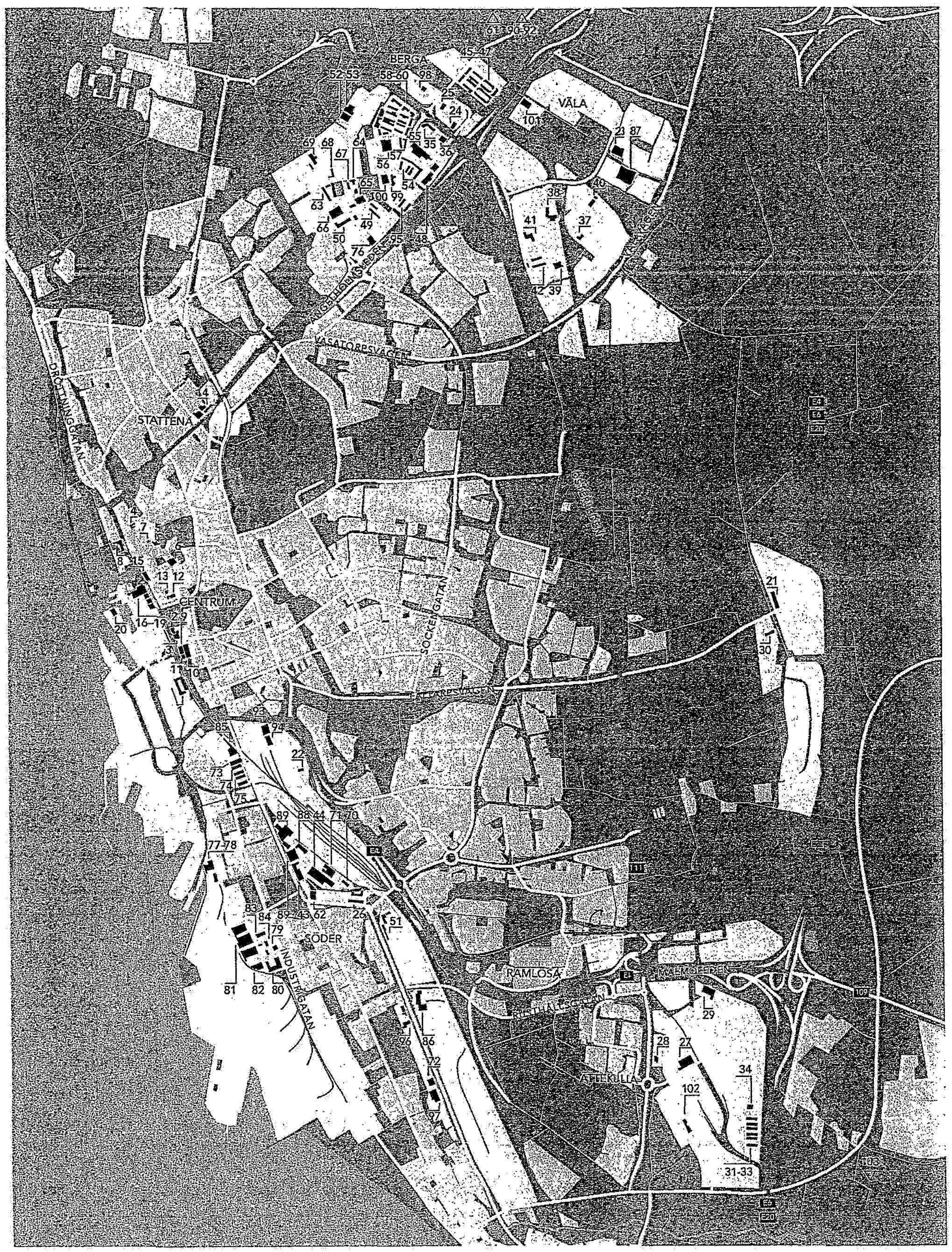
	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	1	Armaturen 4	Trollebergsv 1 / Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	78		6 650		175		208	7 033
	2	Bytarebacken 39	Bang. 10-12/Clemenstorget 5	Lund	Kontor/Butik	297		4 421	6 920	1 057	3 078	167	15 643
●	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	67		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	54		3 828		452			4 280
●	9	Posthornet 1	Bruksgatan 8/Vävareg. 21-23	Lund	Kontor/Butik	355		10 588	197	103			10 888
	10	Raffinaderiet 3	Fabriksgatan 2 A-F	Lund	Projekt & Mark	77							0
●	11	Raffinaderiet 5	Kung Oskars Väg 11 A-D	Lund	Kontor/Butik	49		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	28		1 486		41			1 527
	14	Töebacken 7	Bondev 2/Fjeliev 68	Lund	Kontor/Butik	51		2 845	1 482	448			4 775
	Lund Centrum/Gastelyckan totalt					**1 203**		**38 029**	**8 599**	**30 034**	**3 078**	**379**	**80 119**

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	252		11 253					11 253
	16	Kunskapen 1	Partikelgatan	Lund	Projekt & Mark	7							0
●	17	Nya Vattentornet 2	Mobilvägen 10/Ideongatan 51	Lund	Kontor/Butik	404		21 540	209	1 243		355	23 348
●	18	Nya Vattentornet 3	Mobilvägen 1	Lund	Kontor/Butik	499		18 533	1 231	1 118			20 882
●	19	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4-6	Lund	Kontor/Butik	570		20 624	1 477	1 651		200	23 952
	20	Studentkåren 2 (Alfa)	Scheelevägen 15	Lund	Kontor/Butik	72		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	17							0
●	24	Syret 3 (Gateway)	Scheelevägen 27	Lund	Kontor/Butik	422		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	44		10 091		87			10 178
	30	Syret 9 (Delta 6)	Ideongatan 3A-B	Lund	Kontor/Butik	21		3 322		41			3 363
	31	Vetskapen 1	Partikelgatan	Lund	Projekt & Mark	7							0
	32	Vätet 1 (Beta 1-6)	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	159		21 799	710	1 157	1 016	5	24 687
	33	Vätet 3 (Minideon)	Ole Römers väg 5	Lund	Kontor/Butik	0					335		335
	Lund Ideon totalt					**2 639**		**159 413**	**4 810**	**6 466**	**1 351**	**8 799**	**180 839**
	Lund totalt					**3 843**		**197 442**	**13 409**	**36 500**	**4 429**	**9 178**	**260 958**

● Miljöcertifierad byggnad

Helsingborg



20230711132202

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	375		29 100	886	1 500	19 190	579	51 255
	2	Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	86		5 831				77	5 908
	3	Kalifornien 11	Gasverksg 9 Järnvägsg 39&41	Helsingborg	Kontor/Butik	88		3 092		29	1 334	2 010	6 465
	4	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	33		1 108	402			372	1 882
	5	Kärnan Norra 21	Stortorget 17 /Norra Storg 6	Helsingborg	Kontor/Butik	39		2 309	303	159			2 771
	6	Kärnan Södra 9	Södra Storg 9	Helsingborg	Kontor/Butik	0		184	884	46	2 830	2 641	6 585
	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	194		8 635	1 552	602	2 775	45	13 609
●	9	Polisen 5	Konsul Perssons plats 1	Helsingborg	Kontor/Butik	218		8 987					8 987
	10	Polisen 6	Carl Krooksgatan 24	Helsingborg	Kontor/Butik	162		6 896		132	1 479		8 507
	11	Polisen 7	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg	Projekt & Mark	20							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	65		1 858	4 838		124	2 766	9 586
	15	Svea 7	Järnvägsg. 7-11/S.Strandg. 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	127		5 000	2 013	62		313	7 388
●	16	Terminalen 1	Järnvägsg. 10/Kungstorg. 8	Helsingborg	Kontor/Butik	630	T	16 643	6 951	354	1 088	1 211	26 247
	17	Terminalen 3	Järnvägsgatan 14	Helsingborg	Kontor/Butik	80	T	2 951	135		1 076		4 162
●	18	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	68	T	3 348				5	3 353
	19	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	105	T	5 591	142				5 733
●	20	Ursula 1	Redareg. 48-50/Henckels trg 3	Helsingborg	Kontor/Butik	317		10 969		0		46	11 015
	Helsingborg Centrum totalt					**2 617**		**114 040**	**19 208**	**3 020**	**34 366**	**10 065**	**180 699**

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	11		1434					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	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16,	Helsingborg	Logistik/Prod	22		3255	100	1 014			4 369
	27	Bunkagården V. 8	Bunkalundsvägen 5	Helsingborg	Logistik/Prod	14		30		10 653			10 683
	28	Bunkagärdet 6	Torbornavägen 6	Helsingborg	Logistik/Prod	5				556			556
	29	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
	31	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42,	Helsingborg	Logistik/Prod	11				3 107			3 107
	32	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	Logistik/Prod	11				3 138			3 138
	33	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	Logistik/Prod	18		324		4 720			5 044
	34	Flintyxan 6	Stenbrovägen 30	Helsingborg	Projekt & Mark	2							0
	35	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	56		5392	44	484			5 920
●	36	Floretten 4	Garnisonsgatan 23	Helsingborg	Kontor/Butik	92		4647	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		1067		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		2 756			3 161
	41	Grustaget 1	Grustagsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	17		4008					4 008
	42	Grustaget 2	Grustagsgatan 11-15	Helsingborg	Logistik/Prod	21		1316		2 376			3 692
	43	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	35		65	3 048	2 787		60	5 960
	44	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6,	Helsingborg	Logistik/Prod	42		2248		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		1123		4 201			5 324
	48	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16	Helsingborg	Logistik/Prod	38		2014	2 732	4 285			9 031
	49	Huggjärnet 12	Garnisonsgatan 7a	Helsingborg	Kontor/Butik	44		4622		860			5 482
	50	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	Logistik/Prod	10			600	130			730
●	51	Hästhagen 7	La Cours gata 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	47		7418	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		488	1 202	6 277			7 967
	55	Kroksabeln 12	Florettg. 18-26/Garnisonsg. 19	Helsingborg	Logistik/Prod	77		2810	3 982	8 260			15 052
	56	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Logistik/Prod	24		931	720	6 543			8 194
	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	126		9562		13 740			23 302
	59	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Logistik/Prod	23		1248		4 425		30	5 703
	60	Lansen 3	Florettgatan 29 A,	Helsingborg	Kontor/Butik	8		1340					1 340
	61	Lövskogen 3	Ekvändan	Helsingborg	Projekt & Mark	0							0
	62	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	21		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	31				6 807			6 807
	65	Musköten 17	Kastellgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	53		676	4 181	3 907			8 764
	66	Musköten 19	Bergavägen 6	Helsingborg	Kontor/Butik	84		4369		2 380			6 749
●	67	Musköten 20	Muskötgatan 6-8,	Helsingborg	Logistik/Prod	17		404		3 566			3 970
	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

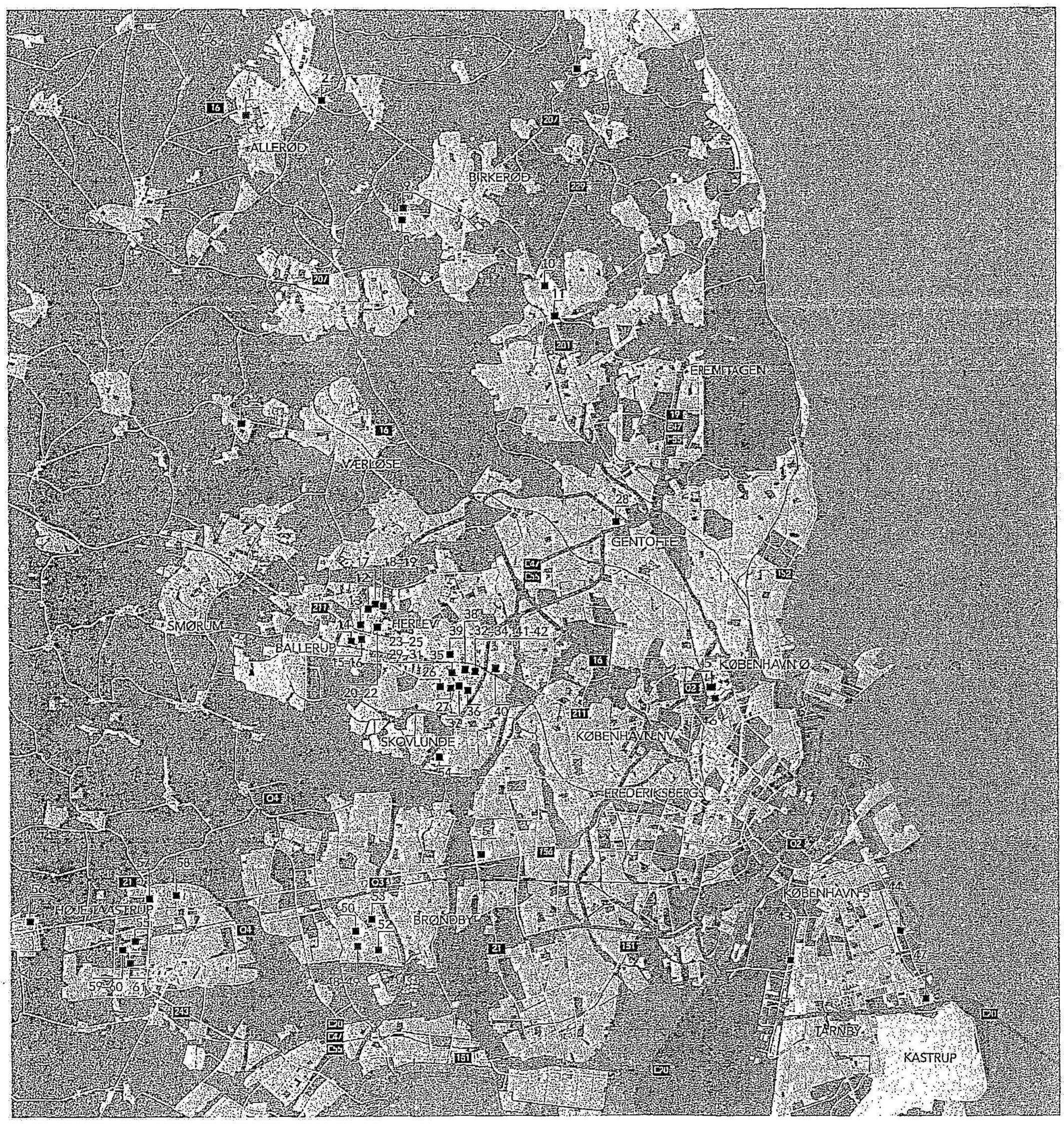
● Miljöcertifierad byggnad

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		1190		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		3 113		515	3 732
	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	Pilbågen 6	Garnisonsgatan 6A-B, 10	Helsingborg	Logistik/Prod	76		4272	8 069	4 084			16 425
	77	Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Logistik/Prod	6		540		1 312			1 852
	78	Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Logistik/Prod	17		979		5 217			6 196
	79	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Logistik/Prod	5				1 230			1 230
	80	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Logistik/Prod	47		10792		1 236			12 028
	81	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Logistik/Prod	76		3600	276	17 898			21 774
	82	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Logistik/Prod	68		1674		15 193			16 867
	83	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Logistik/Prod	21				2 496			2 496
	84	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Logistik/Prod	11		70		2 438			2 508
	85	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	0		3051		2 949			6 000
	86	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Logistik/Prod	52		2263		815			3 078
	87	Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Logistik/Prod	53		1525		9 117			10 642
	88	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	13		350		2 725			3 075
●	89	Sadelplatsen 13	Planteringsv 5-9	Helsingborg	Logistik/Prod	83		728	5 680	11 344	1 270	520	19 542
	90	Snårskogen 1	Kanongatan 155-159	Helsingborg	Kontor/Butik	56		2365	5 600	663			8 628
	91	Snårskogen 4	Ekvändan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	16				3 015			3 015
	92	Snårskogen 5	Ekvändan	Helsingborg	Projekt & Mark	2							
	93	Spanien 5	Gåsebäcksv. 6/Motorg. 1	Helsingborg	Projekt & Mark	1		0					0
	94	Spanien 11	Kvarnstensg 6-8/Motorg 5-7	Helsingborg	Kontor/Butik	30		2253	451	2 841			5 545
	95	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Logistik/Prod	14		168	1 328	1 512			3 008
	96	Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg	Logistik/Prod	18		1480		2 746			4 226
	97	Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Logistik/Prod	19		1272		2 621		524	4 417
	98	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Logistik/Prod	11				3 270			3 270
	99	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik	19		1871					1 871
	100	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Logistik/Prod	23				5 350			5 350
	101	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	32			4 628				4 628
	102	Ättehögen 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Logistik/Prod	11		385		2 221			2 606
	103	Pedalen 16 m.fl.	Rattgatan 48 m.fl.	Landskrona	Projekt & Mark	0							0
	Helsingborg Yttre totalt					**2 221**		**112 179**	**59 091**	**285 249**	**7 615**	**1 969**	**466 103**
	Helsingborg totalt					**4 838**		**226 219**	**78 299**	**288 269**	**41 981**	**12 034**	**646 802**

● Miljöcertifierad byggnad

Köpenhamn



Köpenhamn Nord

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	Engholm Parkvej 8	Engholm Parkvej 8	Allerød	Kontor/Butik	377		9 156				1 871	11 027
2	Sortemosevej 2	Sortemosevej 2	Allerød	Kontor/Butik	57		7 252				2 005	9 257
3	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesö	Logistik/Prod	9		183		1 219		0	1 402
4	Lejrvej 15-19	Lejrvej 15-19	Furesø	Kontor/Butik	40		7 980		770		68	8 818
5	Bymosevej 4	Bymosevej 4	Gribskov	Kontor/Butik	125		2 943		0		1 029	3 972
6	Munkeengen 22-32	Munkeengen 22-32	Hillerød	Kontor/Butik	46		4 211			4 937		9 148
7	Slotsmarken 10-18	Slotsmarken 10-18	Hørsholm	Kontor/Butik	176		24 937		2 141		596	27 674
8	Blokken 84	Blokken 84	Rudersdal	Logistik/Prod	40		8 616		522		33	9 171
9	Bregnerødvej 140-144	Bregnerødvej 140-144	Rudersdal	Kontor/Butik	16		7 216					7 216
10	Kongevejen 400	Kongevejen 400	Rudersdal	Kontor/Butik	201		4 568		60		0	4 628
11	Røjelskær 11-15	Røjelskær 11-15	Rudersdal	Kontor/Butik	47		4 358				0	4 358
Köpenhamn Nord totalt					**1 133**		**81 419**	**0**	**4 712**	**4 937**	**5 601**	**96 669**

Köpenhamn Väst

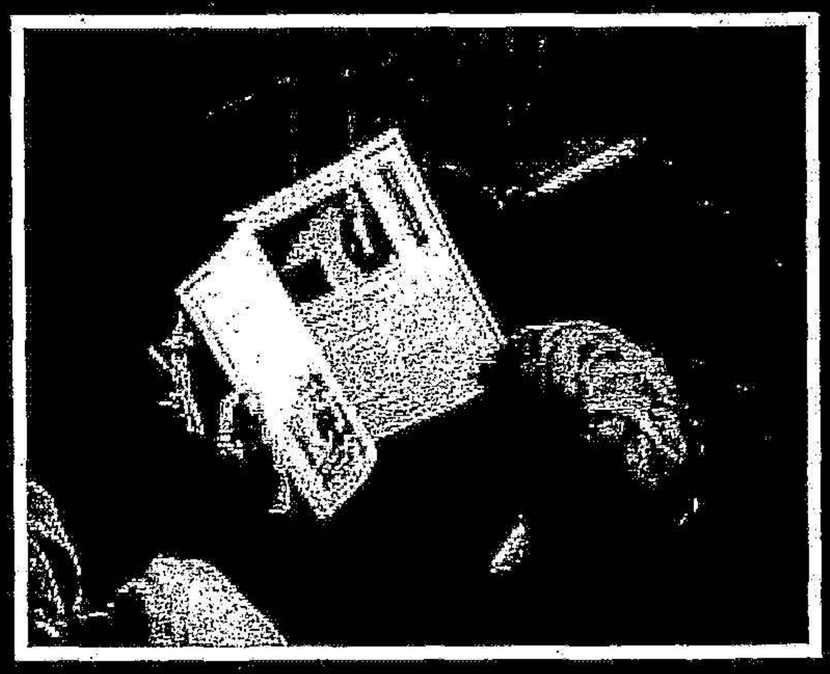
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
12	Borupvang 2	Borupvang 2/ Lautrupcentret	Ballerup	Kontor/Butik	71		7 785	5 298	1 040		5 600	19 723
13	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik	74		10 553				233	10 786
14	Brydehusvej 30	Brydehusvej 30	Ballerup	Kontor/Butik	28		4 325		333			4 658
15	Industriparken 21	Industriparken 21	Ballerup	Kontor/Butik	23		4 786		5 264		0	10 050
16	Industriparken 29	Industriparken 29	Ballerup	Kontor/Butik	27		3 118		0		0	3 118
17	Lautruphøj 8-10	Lautruphøj 8-10	Ballerup	Kontor/Butik	183		15 603		373			15 976
18	Lautrupvang 1 A+B	Lautrupvang 1 A+B	Ballerup	Kontor/Butik	220		11 619		2 939		0	14 558
19	Lautrupvang 8	Lautrupvang 8	Ballerup	Kontor/Butik	93		9 074		0		2 672	11 746
20	Lautrupvang 2	Lautrupvang 2	Ballerup	Kontor/Butik	74		11 398		1 220			12 618
21	Lautrupvang 3	Lautrupvang 3	Ballerup	Projekt & Mark			12 617		0			12 617
22	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik	90		9 396		0		0	9 396
Köpenhamn Väst totalt					**882**		**100 274**	**5 298**	**11 169**	**0**	**8 505**	**125 246**

Köpenhamn Öst

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
23	Literbuen 6-10	Literbuen 6-10	Ballerup	Kontor/Butik	45		2098		9 625		0	11 723
24	Literbuen 16-18	Literbuen 16	Ballerup	Kontor/Butik	26		4708		3 648		0	8 356
25	Meterbuen 27	Meterbuen 27	Ballerup	Kontor/Butik	71		17255				0	17 255
26	Mileparken 9 A	Mileparken 9 A	Ballerup	Logistik/Prod	30		2272		2 704		0	4 976
27	Mileparken 22	Mileparken 22	Ballerup	Kontor/Butik	40		8668		2 089		723	11 480
28	Sandtoften 9	Sandtoften 9	Gentofte	Kontor/Butik	41		4970				0	4 970
29	Ellekær 2-4	Ellekær 2-4	Herlev	Kontor/Butik	17				4 828			4 828
30	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	Kontor/Butik	32		3872		859		1 107	5 838
31	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	Kontor/Butik	73		5982		1 167			7 149
32	Hørkær 12	Hørkær 12	Herlev	Kontor/Butik	31		11733		464			12 197
33	Hørkær 14 & 26	Hørkær 14 & 26	Herlev	Kontor/Butik	245		4191		817		371	5 379
34	Hørkær 16-24 & 28	Hørkær 16-24 & 28	Herlev	Kontor/Butik	49		20817		5 896	6 149	1 662	34 524
35	Knapholm 7	Knapholm 7	Herlev	Kontor/Butik	55		3977		528		1 120	5 625
36	Lyskær 9	Lyskær 9	Herlev	Kontor/Butik	28		4923		623		0	5 546
37	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik	45		2122		7 634		0	9 756
38	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Logistik/Prod	20		803		3 639		0	4 442
39	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik	26		3010		196		79	3 285
40	Stationsalleen 40-46	Stationsalléen 40-46	Herlev	Kontor/Butik	23		1857	2 773	1 447		0	6 077
41	Vasekær 7	Vasekær 7	Herlev	Projekt & Mark	7							0
42	Vasekær 10-12	Vasekær 10-12	Herlev	Kontor/Butik	48		7660					7 660
43	Digevej 114	Digevej 114	København	Kontor/Butik	263		6709		680			7 389
44	Hedegaardsvej 88	Hedegaardsvej 88	København	Kontor/Butik	60		23798				2 570	26 368
45	Lersø Park Alle 103-105	Lersø Park Alle 103-105	København	Kontor/Butik	88		9859		0		0	9 859
46	Lersø Parkalle 107	Lersø Parkalle 107	København	Kontor/Butik	31		3310					3 310
47	Amager Strandvej 390	Amager Strandvej 390	Tårnby	Kontor/Butik			25431					25 431
Köpenhamn Öst totalt					**1 393**		**180025**	**2 773**	**46 844**	**6 149**	**7 632**	**243 423**

Köpenhamn Syd

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
48	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Logistik/Prod	68		528		13 932			14 460
49	Abildager 16	Abildager 16	Brøndby	Logistik/Prod					7 683			7 683
50	Banemarksvej 50	Banemarksvej 50	Brøndby	Kontor/Butik	130		19636					19 636
51	H.J. Holst vej 3-5	H.J. Holst vej 3-5	Brøndby	Kontor/Butik	30		7283		722			8 005
52	Midtager 33-35	Midtager 35	Brøndby	Logistik/Prod	46				7 960			7 960
53	Park Allé 363	Park Allé 363	Brøndby	Logistik/Prod	28		4000					4 000
54	Ejby Industrivej 41	Ejby Industrivej 41	Glostrup	Projekt & Mark	15		25480		23 695			49 175
55	Girostrøget 1	Girostrøget 1	Høje-Taastr	Kontor/Butik	46		46758				15 153	61 911
56	Baldersbuen 5	Baldersbuen 5	Høje-Taastr	Logistik/Prod	40		1289		5 639			6 928
57	Helg Alle 9-15 & 49-55	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	Høje-Taastr	Kontor/Butik	298		13347					13 347
58	Husby Alle 8	Husby Alle 8	Høje-Taastr	Kontor/Butik	111		2446					2 446
59	Høje Taastr Blvd 33-39	Høje Taastrup Blvd 33-39	Høje-Taastr	Kontor/Butik	8		4280	129	987	1 108		6 504
60	Høje Taastr Blvd 52-58	Høje Taastrup Blvd 52-58+	Høje-Taastr	Kontor/Butik	82		2584	196			1 499	4 279
61	Oldenburg Alle 1-5	Oldenburg Alle 1-5	Høje-Taastr	Kontor/Butik	69		13023		1 121		542	14 686
62	Ny Østergade 7-11	Ny Østergade 7-11	Roskilde	Kontor/Butik	137		14609		142	314	685	15 750
Köpenhamn Syd totalt					**1 108**		**155263**	**325**	**61 881**	**1 422**	**17 879**	**236 770**
Köpenhamn totalt					**4 516**		**516981**	**8 396**	**124 606**	**12 508**	**39 617**	**702 108**



Bra väg mot en
hållbar framtid

Årsstämma 2023

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum onsdagen den 26 april 2023. 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 2023

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 2023 års delårsrapporter är:

Delårsrapport jan–mars	**25 april 2023**
Delårsrapport jan–juni	**10 juli 2023**
Delårsrapport jan–sept	**24 oktober 2023**

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, Martina Hansson. **Tryckeri** Exakta. Tryckt på Svanenmärkt papper, licensnummer 341 140.

MIX
Papper från ansvarsfulla källor
FSC® C074394

Rum för mer

Öresundsregionen fortsätter att övertyga och på
Wihlborgs visar vi dagligen hur äkta närhet och engagemang
skapar rum för mer möjligheter. För våra hyresgäster.
I stad och kvarter. Och för hela vår fantastiska region.
Välkommen att upptäcka mer med oss.

Wihlborgs

wihlborgs.se