20230711124608

Årsredovisning

för

Bastionen Syd AB

556072-2042

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-09. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2023-06-09

Ulrika Hallengren

20230711124609

Styrelsen för Bastionen Syd AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets investeringar i fastigheter uppgår till 8 683 Tkr där 8 388 Tkr avser hyresgästanpassning och 295 Tkr avser underhåll i form av asfaltering och belysning kring Huggjärnet 12.

Användande av finansiella instrument

Beträffande användning av finansiella instrument, se not långfristiga skulder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 664	4 699	6 171	6 909	6 256
Resultat efter finansiella poster	12 810	-855	8 866	21 730	35 349
Balansomslutning	399 366	375 368	373 863	300 018	280 676

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 526 393
årets vinst	18 734 406
	23 260 799
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	15 000 000
i ny räkning överföres	8 260 799
	23 260 799

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

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

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

20230712124610

Resultaträkning
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hyresintäkter		3 280	3 994
Serviceintäkter		1 384	705
Fastighetskostnader	2	-4 510	-3 238
Bruttoresultat		**155**	**1 462**
Central administration och marknadsföring		-300	-346
Rörelseresultat	3	**-145**	**1 116**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	15 000	0
Ränteintäkter från koncernföretag		1 273	1 161
Räntekostnader till koncernföretag		-3 317	-3 132
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-1
Resultat efter finansiella poster		**12 810**	**-855**
Erhållna koncernbidrag		6 888	0
Lämnade koncernbidrag		0	-251
Resultat före skatt		**19 698**	**-1 106**
Skatt på årets resultat	5	-964	-20
Årets resultat	6	**18 734**	**-1 126**

20230711246111

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	54 566	50 865
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 296	683
Pågående nyanläggningar	9	275	0
Summa materiella anläggningstillgångar	10	**59 137**	**51 549**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11, 12	266 386	252 786
Fordringar hos koncernföretag		72 126	70 990
Summa finansiella anläggningstillgångar		**338 512**	**323 776**
Summa anläggningstillgångar		**397 649**	**375 324**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		119	0
Aktuella skattefordringar		16	0
Övriga fordringar		1 326	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		255	2
Summa kortfristiga fordringar		**1 717**	**44**
Summa omsättningstillgångar		**1 717**	**44**
SUMMA TILLGÅNGAR		**399 366**	**375 368**

20230711124612

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		70 127	70 127
Reservfond		100 454	100 454
		170 582	**170 582**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		4 526	5 653
Årets resultat		18 734	-1 126
Summa fritt eget kapital		**23 261**	**4 526**
Summa eget kapital		**193 842**	**175 108**
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	5	4 327	3 353
Långfristiga skulder	13		
Skulder till koncernföretag		164 290	162 685
Reverslån till koncernföretag		34 000	34 000
Summa långfristiga skulder		**198 290**	**196 685**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 193	105
Aktuella skatteskulder		0	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		714	96
Summa kortfristiga skulder		**2 907**	**223**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**399 366**	**375 368**

20230711124613

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**70 127**	**100 454**	**15 653**	**186 234**
Årets resultat			-1 126	-1 126
Utdelning			-10 000	-10 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	**70 127**	**100 454**	**4 526**	**175 108**
Årets resultat			18 734	18 734
Utgående eget kapital 2022-12-31	**70 127**	**100 454**	**23 261**	**193 842**

Antal aktier uppgår till 140 254 090. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktier.
Kvotvärde per aktier är 0,5 kr.
Föreslagen utdelning om 15 000 000 kr blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 juni 2023.

20230711124514

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-145	1 116
Återföring avskrivningar		1 094	1 003
Erhållen ränta och utdelning		16 273	1 161
Erlagd ränta		-3 318	-3 133
Betald inkomstskatt		0	-22
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**13 905**	**126**
Förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-1 663	-39
Förändring av rörelseskulder		2 684	-1 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**14 926**	**-1 468**
Investeringsverksamheten			
Ny- till- och ombyggnad		-8 683	-1 308
Lämnade aktieägartillskott		-13 600	0
Förändringar av fordringar på koncernbolag		5 752	-1 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-16 531**	**-2 721**
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		1 605	14 189
Utbetald utdelning		0	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 605**	**4 189**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

20230711124615

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

20230712124616

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

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

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

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

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

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

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

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

20230711124617

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar redovisas på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar (främst byggnader samt inventarier, verktyg och installationer) och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Bolaget är dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter AB, organisationsnummer 556367-0230 med säte i Malmö, som upprättar koncernredovisning.

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

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

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader	2 452	1 489
Fastighetsskatt	447	380
Fastighetsadministration	516	365
Avskrivningar	1 094	1 003
	4 510	**3 238**

Not 3 Anställda och personalkostnader
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

20230711246618

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	15 000	0
	15 000	**0**

Not 5 Skatt på årets resultat/ Avsättningar för skatter

	2022	2021
Skattemässigt resultat		
Redovisat resultat före skatt	19 698	-1 106
Ej avdragsgilla kostnader	2	1
Ej skattepliktiga intäkter	-15 000	0
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-1 148	-340
Direktavdrag byggnadsinvesteringar	-4 621	50
Ej avdragsgillt räntenetto	1 070	0
Avdraget räntenetto från koncernbolag	0	1 395
Avdragsgillt räntenetto från tidigare år	0	0
Korrigering skatt från tidigare taxeringar	0	-105
	0	**-105**
Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)		
Skillnad skattemässigt- och bokföringsmässigt restvärde	-5 800	-291
Årets förändring Carry-forward ränta	1 085	247
Justering av IB temporära skillnader	36	0
Skattereduktion investeringar	0	50
	-4 678	**6**
Skatt beräknat på ovanstående poster		
Aktuell skatt (20,6%) på skattemässigt resultat ovan	0	-22
Uppskjuten skatt 20,6% på temporära skillnader	-964	1
	-964	**-20**
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde	-4 327	-3 363
Skattereduktion investeringar	0	10
	-4 327	**-3 353**

Not 6 Övrigt totalresultat

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

20230711124619

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 533	73 431
Investeringar	20	0
Omföring från projekt	4 621	1 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**79 174**	**74 533**
Ingående avskrivningar	-23 667	-22 755
Årets avskrivningar	-941	-912
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-24 608**	**-23 667**
Utgående redovisat värde	**54 566**	**50 865**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 248	1 985
Omföring från projekt	3 766	263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 014**	**2 248**
Ingående avskrivningar	-1 565	-1 474
Årets avskrivningar	-154	-91
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 718**	**-1 565**
Utgående redovisat värde	**4 296**	**683**

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	57
Årets investeringar	8 663	1 308
Omföring av färdiga projekt	-8 388	-1 365
	275	**0**

20230712124620

Not 10 Verkligt värde för förvaltningsfastigheter

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

	2022-12-31	**2021-12-31**
Verkligt värde fastighet	66 500	60 500
	66 500	**60 500**

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	405 486	405 486
Aktieägartillskott	13 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**419 086**	**405 486**
Ingående nedskrivningar	-152 700	-152 700
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-152 700**	**-152 700**
Utgående redovisat värde	**266 386**	**252 786**

Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	**Kapital-andel**	**Rösträtts-andel**	**Bokfört värde**
M2 Fastigheter på Berga HB	100%	100%	100 386
M2 Fastigheter Hamn-City AB	100%	100%	73 500
KB Kroksabeln 19	100%	100%	78 900
Bastionen Skåne AB	100%	100%	13 600
			266 386

	Org.nr	**Säte**
M2 Fastigheter på Berga HB	556206-4963	Malmö
M2 Fastigheter Hamn-City AB	556056-3677	Malmö
KB Kroksabeln 19	556094-1972	Malmö
Bastionen Skåne AB	556056-3677	Malmö

20230711124621

Not 13 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	164 290	162 685
Reverslån till koncernföretag	34 000	34 000
	198 290	**196 685**

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

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

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

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

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	34 000	34 000
Andelar i koncernföretag; Hotel Continental i Hbg AB	100 386	100 386
Andelar i koncernföretag; Bastionen Skåne AB	73 500	73 500
Andelar i koncernföretag; Bastionen Malmö AB	8 900	8 900
	216 786	**216 786**
Eventualförpliktelser		
Inga	0	0
	0	**0**

20230711124622

Not 15 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:

20230711124623

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bastionen Syd AB
organisationsnummer 556072-2042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bastionen Syd 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 Bastionen Syd ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bastionen Syd 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.

20230712124624

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 Bastionen Syd 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 Bastionen Syd 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

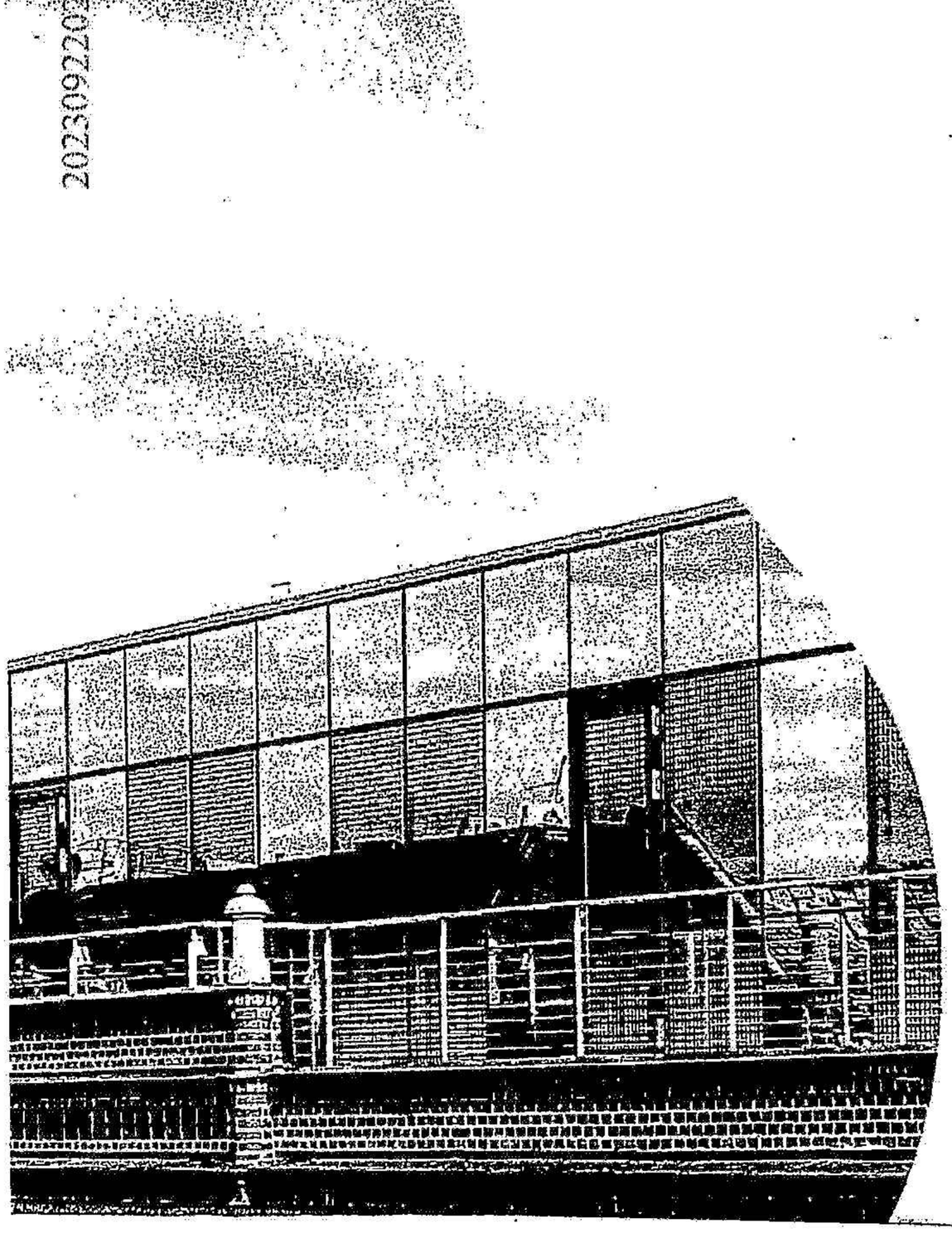
Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

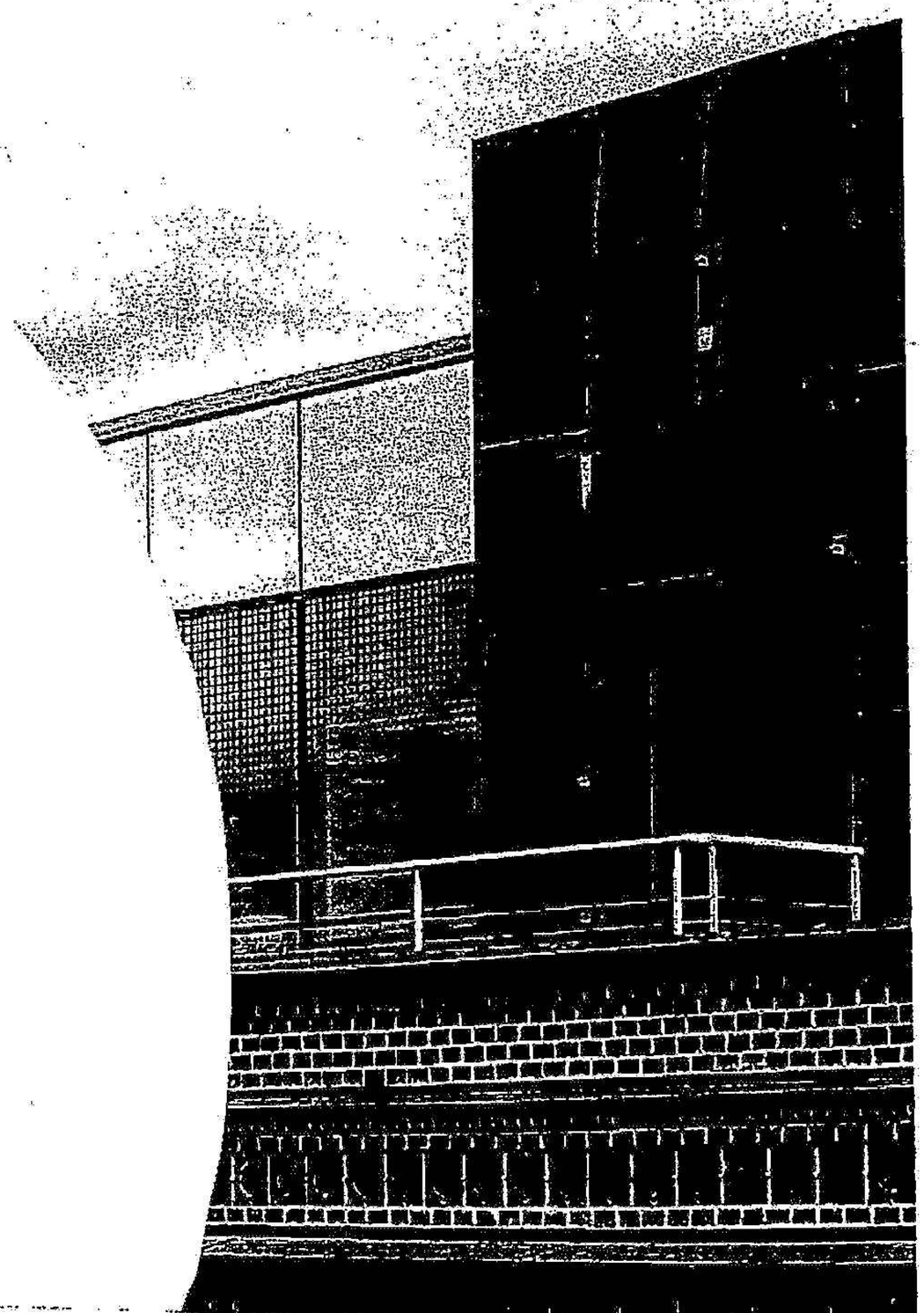
5560367-0230

20230922202138

Wihlborgs Års- och hållbarhetsredovisning

2022





Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Wihlborgs Fastgigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2023-04-26

Ulrika Hallengren

Omslagsbild Armaturen 4, Lund

20230922202199

Inledning

Wihlborgs i korthet 04
Fyra skäl att investera i Wihlborgs 05
Året i sammandrag 06
Viktiga händelser 2022 07
Vd-ord 09
Intervju – Arvid Liepe 11

Mål och strategier

Affärsidé, affärsmodell och strategier 14
Övergripande mål 17
Aktien 20

Marknad och trender

Öresundsregionen stärker sin position 24
Arbetsplatstrender 26

Hållbara affärer

Wihlborgs hållbarhetsarbete 32
Ansvarsfulla affärer 34
Engagemang för region och samhälle 36
Hållbara fastigheter 38
Attraktiv arbetsgivare 42

Våra fastigheter

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

Projekt och utveckling

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

Förvaltningsberättelse

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

Finansiella rapporter

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

Fördjupad hållbarhets-information

Hållbarhetsredovisning 2022 133
Hållbarhetsstyrning 134
EU taxonomin 136
GRI-index 138
Rapportering enligt TCFD 140
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA 142
Hållbarhetsupplysningar 144
Revisors yttrande över hållbarhetsrapporten 151

Fastighetsförteckningar

Malmö 153
Lund 156
Helsingborg 157
Köpenhamn 160

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Beståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. I Malmö, Lund och Helsingborg är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 55,2 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 4,2 Mdkr. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Wihlborgs i korthet

Vår verksamhet

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Över 50 000 människor har sin arbetsplats i våra lokaler. I Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn möts människor i stadsrum skapade av oss. I styrelserum, föreningslokaler och samhällsforum är vi med när Öresundsregionen växer i en mylla av urban mångfald och hållbarhet. Det här är fastighetsbolaget Wihlborgs. Regionsbyggaren.

1 957
Hyresgäster

306
Fastigheter

2,2
Miljoner kvadratmeter

256
Heltidsanställda

53
Andel sponsring med samhällsinriktning, procent

24
Börsvärde, Mdkr

55,2
Fastighetsvärde, Mdkr

50
Andel kvinnor i ledningsgruppen, procent

92
Kunders rekommendationsvilja, procent

Vår affärsidé

Wihlborgs ska, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta i egen regi och utveckla kommersiella fastigheter som gör det möjligt för hyresgästen att växa och utvecklas.

Vår syn på hållbarhet

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

Vår företagskultur

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

20230922202200

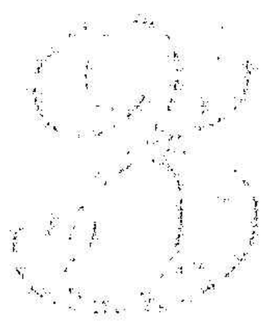
Fyra skäl att investera i Wihlborgs

Attraktiv region

Wihlborgs verkar i en region med kraftig befolkningstillväxt, ung och välutbildad befolkning, stark innovationsstruktur, höga hållbarhets-ambitioner, goda kommunikationer och krympande avstånd till kontinenten genom bland annat Fehmarn Bält-förbindelsen. Detta är faktorer som får näringslivet att blomstra och lockar globala företag att lägga sina regionala huvudkontor här. Genom att engagera oss i allt från stadsutveckling till sociala frågor har vi nära kontakt med hyresgäster, lokalsamhälle och regionala aktörer.

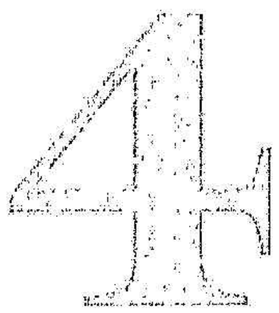
Koncentrerat fastighetsbestånd

Wihlborgs fastigheter finns på utvalda delmarknader med tillväxt och utvecklingsmöjligheter. Här skapar vi kluster av fastigheter, branscher och nätverk som gör det möjligt för hyresgäster att flytta, växa och utvecklas inom vårt bestånd. Vi känner marknaden och regionen väl och kan snabbt fånga upp nya behov och trender. I Malmö, Lund och Helsingborg är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget. Bland kunderna finns såväl privata som offentliga aktörer och många olika branscher representerade.



Långsiktig och hållbar fastighetsägare

Wihlborgs är en långsiktig ägare och utvecklar fastigheterna i egen regi med egen, kunnig personal, hög servicegrad och lokala leverantörer. Vi satsar på flexibla lokaler med höga krav på kvalitet och hållbarhet i arkitektur och byggmaterial, men också låga driftskostnader. Vi tar hänsyn till ekonomi, människa och miljö i alla beslut och har som mål att halvera utsläppen i hela värdekedjan till år 2030. Genom handfasta insatser strävar vi efter att göra skillnad på riktigt.



Stabil tillväxt och finansiering

Wihlborgs har haft en stark tillväxt under många år och höjd aktie-utdelning sexton år i rad. Grunden för detta är vårt fokus på att kontinuerligt förbättra vårt kassaflöde. Vårt starka driftsresultat i förhållande till vår belåning skapar en god finansiell stabilitet. Detta gör att vi kan ha en attraktiv portfölj av pågående och planerade projekt och att vi kan fånga nya affärsmöjligheter när de kommer. När vi gör goda affärer bidrar vi också till hela regionens utveckling.

Året i sammandrag

Januari till december 2022

Hyresintäkterna ökade med 9 procent till 3 335 Mkr (3 060)
Driftsöverskottet ökade med 6 procent till 2 331 Mkr (2 195)
Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 1 861 Mkr (1 815)
Periodens resultat uppgår till 2 288 Mkr (3 348), motsvarande ett resultat per aktie om 7,44 kr (10,89)
Styrelsen föreslår en utdelning om 3,10 kr (3,00) per aktie

Koncernens nyckeltal, Mkr	**2022 jan–dec**	2021 jan–dec
Hyresintäkter	3 335	3 060
Driftsöverskott	2 331	2 195
Förvaltningsresultat	1 861	1 815
Värdeförändringar fastigheter	396	2 153
Värdeförändringar derivat	654	202
Årets resultat	2 288	3 348
Resultat per aktie, kr	7,44	10,89
Överskottsgrad, %	70	72
Soliditet, %	41,2	42,9
Uthyrningsgrad, %*	93	92
EPRA NAV per aktie, kr	90,64	86,33

* Exklusive Projekt & Mark.

55,2 Mdkr
Fastighetsvärde

1,9 Mdkr
Förvaltningsresultat

4,2 Mdkr
Hyresvärde

93%
Uthyrningsgrad

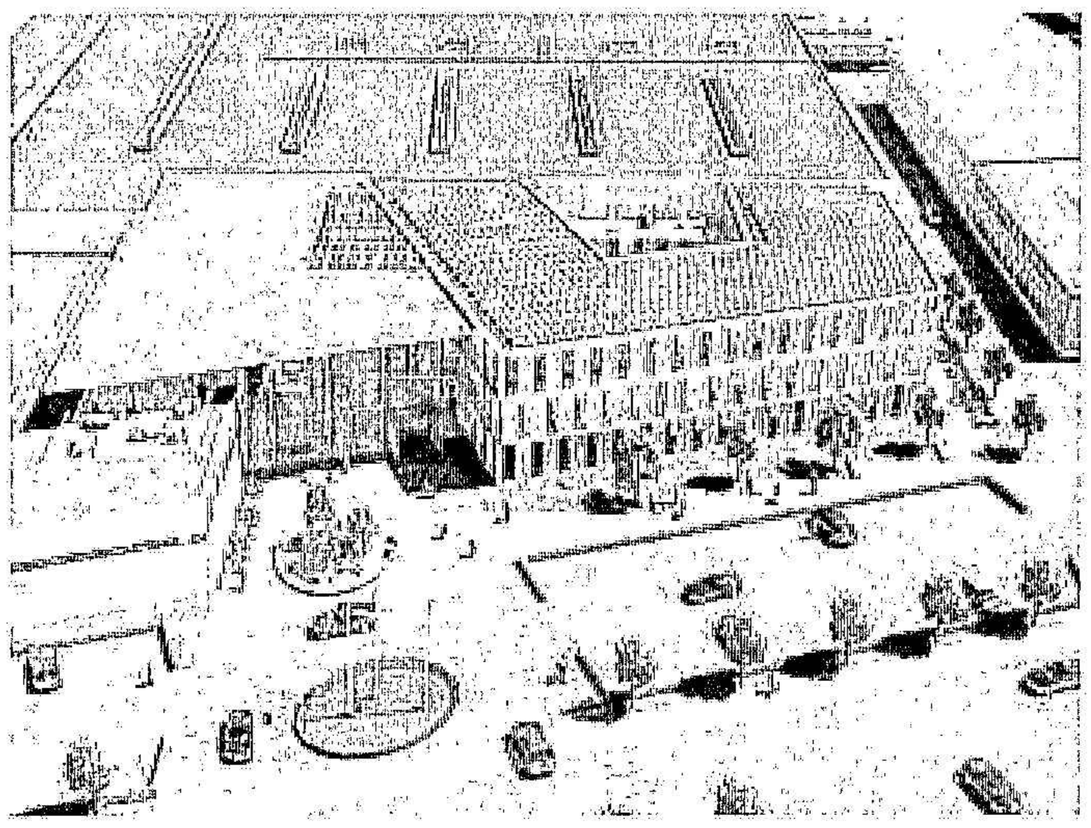
Viktiga händelser 2022

1 Kvartal

Wihlborgs uppföljande AI-rapport "Kontoret i ny tappning" presenteras. Den visar bland annat att sökningar på hybrida koncept och flexibilitet i arbetslivet ökat kraftigt.

Wihlborgs tecknar avtal med Herlev kommun om en ny förskola i Hørkær 18 i Herlev, nordväst om Köpenhamn. Förskolan slår upp dörrarna i början av 2023.

Tillsammans med Oatly, Science Village och Lunds kommun tas det första spadtaget för innovationshuset Space (Kunskapen 1) i Science Village. Byggstarten är den första mellan forskningsanläggningarna ESS och MAX IV.

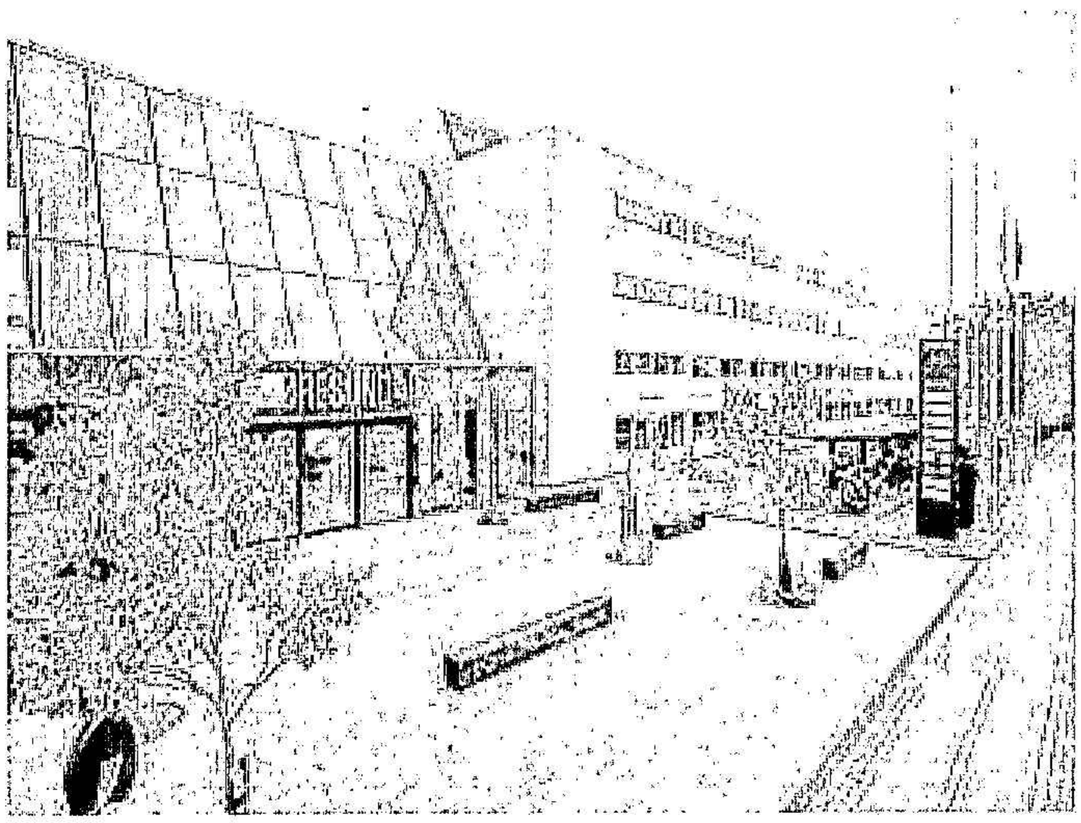


2 Kvartal

Wihlborgs tecknar avtal med Nederman om att uppföra en ny tillverknings- och logistikanläggning på 25 000 m² på fastigheten Rausgård 21 i södra Helsingborg.

Österport 7 vid Drottningtorget i Malmö förvärvas. Fastigheten omfattar 11 000 m² och har ett attraktiv läge 500 meter från Malmö centralstation och framväxande Nyhamnen.

I syfte att få ökat fokus på klimatpåverkan vid projektinvesteringar och premiera hållbara val i leverantörskedjan inför Wihlborgs internprissättning av koldioxidutsläpp och ett målgränsvärde för nybyggnadsprojekt.

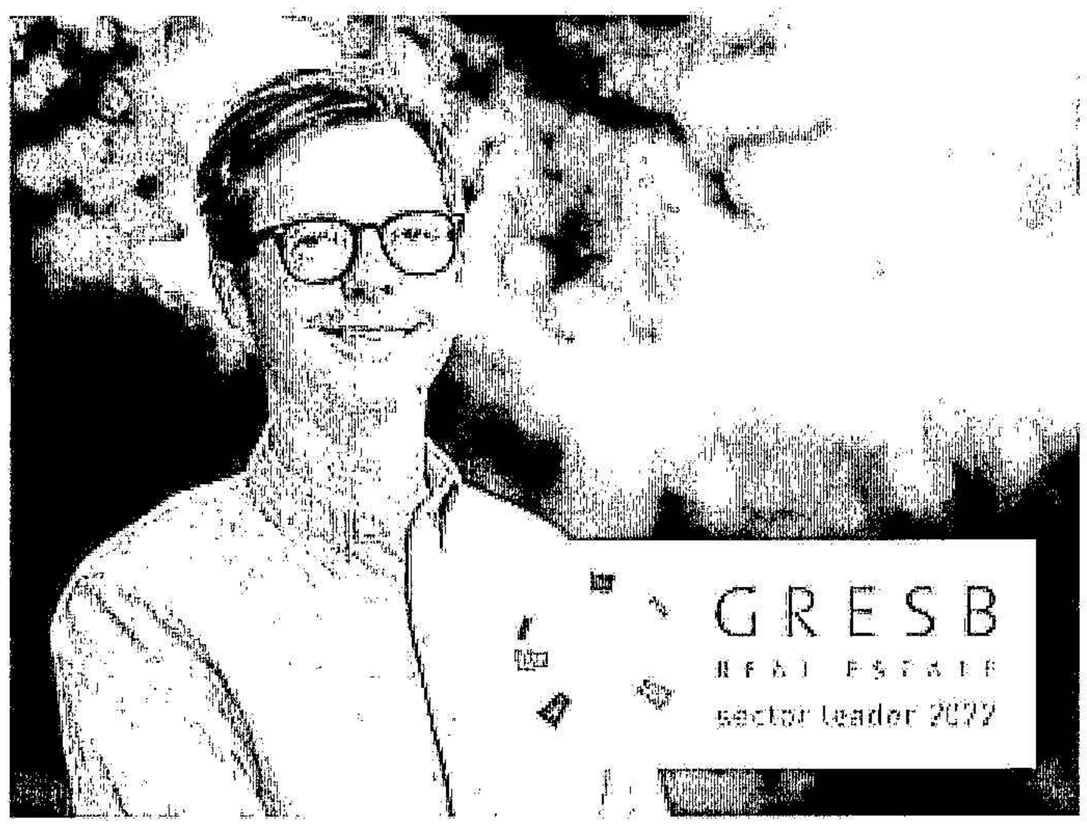


3 Kvartal

Wihlborgs förvärvar Hedegaardsvej 88 och Amager Strandvej 390 om totalt 53 000 m². Båda fastigheterna är belägna nära Kastrup, Köpenhamns flygplats och precis intill metron.

Kvartetten (Pulpeten 5) pre-certifieras med NollCO_2, vilket innebär att fastigheten kommer att uppnå nettonoll klimatpåverkan under sin livstid enligt de beräkningsmodeller som gäller idag.

Uppförandet av en ny industrianläggning på Tomaten 1 i Hasslanda i Lund åt kontraktstillverkaren Inpac påbörjas. Byggnaden kommer att stå klar andra kvartalet 2024 och hyresavtalets första hyresperiod är på femton år.

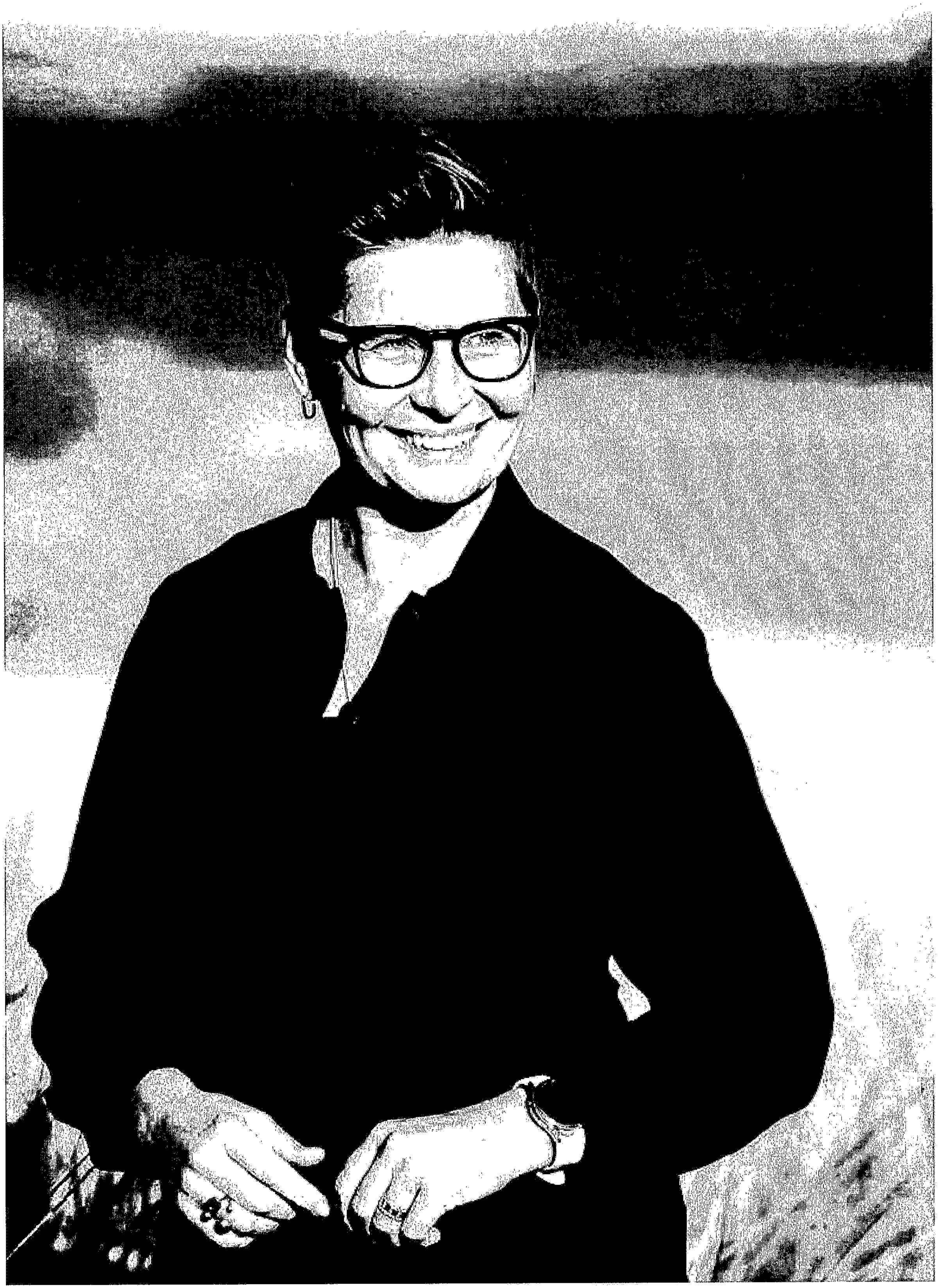


4 Kvartal

I årets upplaga av ESG-utvärderingen GRESB rankas Wihlborgs som ett av världens mest hållbara fastighetsbolag och utses även till global sektorledare.

Wihlborgs meddelar byggstart (2023) för en mobilitetshubb som en del av Vista (Bläckhornet 1) i Hyllie. Mobilitetshubben kommer bl.a. att innehålla cirka 430 parkeringsplatser och 45 laddplatser.

Wihlborgs tecknar avtal med danska Bygningsstyrelsen om 12 000 m² i Ejby Industrivej 41 i västra Köpenhamn. Fastigheten omfattar 50 000 m² och drivs som ett lovande stadsutvecklingsprojekt.



20230922022202

Det är människorna som gör det

På Wihlborgs har vi med förväntan påbörjat nedräkningen till vårt 100-årsfirande 2024. Denna högtidliga milstolpe ger goda skäl att sträcka på ryggen över allt vi har åstadkommit, men också reflektera över beständigheten som sådan. Inte minst efter året 2022 som präglats av krig, stigande priser på energi och råvaror, inflation, en ny räntemiljö och begynnande lågkonjunktur. Omständigheter som ser ut att göra avtryck på åtminstone även 2023.

Vi var många som blev bestörta över den dramatiska geopolitiska utvecklingen i Europa. Det mänskliga lidandet till följd av Rysslands pågående invasion av Ukraina är fortfarande oöverblickbart. Med den svåra insikten att situationen kan bli långvarig följer också marknadens tillvänjning och omställning. Saker och ting kommer inte att bli desamma, men det kommer något nytt och det är dit vi ska rikta blickarna. Den starka europeiska uppslutningen bakom Ukraina skänker framtidshopp.

Broms inget alternativ

Det som sker i vår omvärld sätter ljuset på en särskild dimension av det välanvända begreppet hållbarhet – uthållighet. På Wihlborgs fokuserar vi mindre på att försöka förutse exakta räntenivåer eller precis hur långvarig lågkonjunkturen kommer bli, och mer på att ha en god beredskap. Vår strategi och våra beräkningsmodeller innefattar mängder av scenarier. Några av dem, som ökade energikostnader och utmaningar på finansieringsmarknaden, har också blivit verklighet på senare tid. Att pengar inte skulle vara gratis för evigt var vi väl förberedda för.

Den minsta gemensamma nämnaren i våra slutsatser är att vi inte kommer att dra i bromsen. Jag skulle till och med drista mig till att säga att det är vårt ansvar, både mot våra ägare och mot samhället i stort. Vårt viktigaste bidrag i oroliga tider är att upprätthålla en normalitet. På så sätt kan vi bidra till fortsatt tillväxt, välstånd och stabilitet. Om vi inte spänner linan ordentligt till andra sidan kommer det bli en svajig balansgång framåt.

Riskinventeringar ska inte göra oss rädda, de ska göra oss medvetna, informerade och beslutsamma. På samma sätt får inte bekymmerfria dagar få oss att tro att planen är klar. Det gäller att hela tiden omvärdera och vara öppen för förändringar. Lita på planen men var redo för justering. Det är den ledstjärnan som nu får oss att fortsätta med våra projekt och göra förvärv som går i linje med vår långsiktiga strategi, det vill säga rätt produkt till rätt pris. Vi skiftar inte fokus bara för att strålkastarljuset gör det. När Wihlborgs firar 200 år tror jag faktiskt att vi kommer att resonera på ungefär samma sätt.

I kontrast till de föränderliga tiderna rullar Wihlborgs verksamhet på ungefär som vanligt. Under 2022 har vi slagit rekord vad gäller intäkter, driftsöverskott, förvaltningsresultat och nettouthyrning. Faktum är att nettouthyrningen varit positiv i alla våra fyra regioner under alla fyra kvartalen. Genomsnittsförhyrningen i nya avtal var 374 kvadratmeter, vilket visar på att det är vårt fokus på att göra rätt i varje liten del som skapar den stora affären.

De ökade hyresintäkterna i befintligt bestånd, 13,7 procent jämfört med 2021, i kombination med den goda nettouthyrningen pekar på en god underliggande efterfrågan.

Drivande medarbetare

Diskussionen om fastighetsbranschens nära framtid har en tendens att bli väldigt teknisk. Jag känner inte igen mig i beskrivningen av fastigheter som en finansiell placering. För oss är det så mycket mer. Våra fastigheter är en del av den lokala stadsutvecklingen, av värdeskapande kluster, av människors vardag och välmående. Vår utgångspunkt är att de ska stå i hundratals år.

Det är Wihlborgs egen personal som driver certifieringsprocesser, som bidragit till att vår energianvändning per kvadratmeter under 2022 minskat med sju procent, som initierar ambitiösa återbruksprojekt och som utvecklar nya innovationer och koncept. Det är våra medarbetares engagemang och kompetens och vår förmåga att tillvarata detta som gör oss så starka. Hela 96 procent av våra medarbetare uppger att de är stolta över att berätta att de jobbar på Wihlborgs.

Det är vår egen personal som bidragit till att 92 procent av våra kunder skulle rekommendera oss och att den sammantagna kundnöjdheten ökat från 75 till 78 i den senaste kundundersökningen. Faktorer som våra hyresgäster särskilt lyfter fram är bemötandet från vår personal, vår proaktivitet och vår lyhördhet när det kommer till förändrade lokalbehov.

Det område som vi ökat mest inom i kundundersökningen är miljöhänsyn, vilket gör mig särskilt glad. Fem av fem möjliga stjärnor och utnämningen till sektorledare inom diversifierade noterade fastighetsbolag i den årliga hållbarhetsutvärderingen GRESB är ett annat kvitto jag gärna ramar in.

Nya möten i ett nytt landskap

Våra stabila finanser och starka organisation ger oss inte bara möjligheter att fånga nya affärsmöjligheter när de uppstår. De gör också att vi kan spetsa vår verksamhet genom samarbeten på områden som energi, innovation och regional tillväxt. Inom

Under 2022 har vi slagit rekord vad gäller intäkter, driftsöverskott, förvaltningsresultat och nettouthyrning. Faktum är att nettouthyrningen varit positiv i alla våra fyra regioner under alla fyra kvartalen.

Ulrika Hallengren, vd

plattformar som Ideon i Lund, Medeon Malmö och HETCH i Helsingborg ser vi stora synergieffekter uppstå som gynnar hela regionen. Intentionsavtalet med Öresundskraft om köp av negativa utsläppsverifikat när den fullskaliga anläggningen för avskiljning av koldioxid vid Filbornaverket står klar är ett annat exempel på vårt långsiktiga engagemang.

Vi ser *många* tecken på att *människor vill mötas*. Inte bara på den egna arbetsplatsen utan också arbetsplatser och organisationer emellan. Det finns en stor drivkraft att engagera sig i olika plattformar, även bland de större aktörerna. Pandemin har gjort oss medvetna om värdet av samarbete och luckrat upp fysiska, mentala och organisatoriska barriärer. För att kunna upprätthålla innovation och utveckling *behöver* vi faktiskt träffas.

Det blir också alltmer uppenbart att Öresundsregionen står på randen till en helt ny era med Fehmarn Bält-förbindelsen och planer på en metro mellan Malmö och Köpenhamn. Då är det många som vill samverka och skapa positiva synergieffekter tillsammans.

När nya förbindelser kommer på plats och flöden av person- och godstransporter förändras, förändras också de lokala och regionala förutsättningarna. På sid 28 kan du läsa om hur Nyhamnen gör att centrala Malmö förflyttas alltmer mot området vid Malmö C och att en mer än halverad resväg till Hamburg placerar staden en bra bit närmare kontinenten. Utöver flera befintliga fastigheter i området är Wihlborgs involverat i samtliga detaljplaneområden och har flera byggrätter i delområdena som nu ska moderniseras.

På sid 25 vittnar Thomas Becker, vd för String, om hur den tidigare utposten Rødby i och med Fehmarn Bält-förbindelsen går mot att bli en nyckelort. Frågan är om det i någon annan region i Skandinavien pågår ett så spännande skifte av centrum *och periferi som det gör i Öresunds- och String-regionen.*

Rätt drivkrafter för framgång

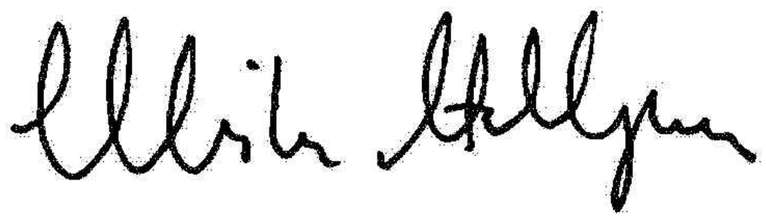
Efter pandemin har debatten gått varm om huruvida distansarbete eller närvaro på arbetsplatsen är det bästa för den enskilde medarbetaren och organisationens framgång. Vi har sett exempel på allt från strikta policys och ultimatum till ökade ambitioner för arbetsplatsen.

Vad som passar den egna verksamheten bäst är naturligtvis upp till just verksamheten att bedöma. Men jag kan inte låta bli att undra hur det som till en början benämndes som flexibilitet i praktiken blivit en fråga om detaljerade regler. I stället för att räkna timmar och stolar borde vi snarare prata om hur arbetsplatsen kan göras trivsam, utvecklande och en bärande del av företagskulturen. Hur skapar vi utrymme för medarbetarnas drivkrafter och behov på arbetsplatsen så att de blir till ett med verksamhetens mål och den enskilt viktigaste framgångsfaktorn? Det är så vi på Wihlborgs resonerar när vi utvecklar *framtidens arbetsplatser* åt både oss själva och våra kunder. På sid 59 berättar Axis Communications på ett intressant sätt hur de satt mänsklig och miljömässig hållbarhet i fokus på sitt campus i Lund.

Rätt drivkrafter skapas också av rätt incitament. Min uppfattning är att de som jobbar på bolaget ska ha samma drivkrafter som de långsiktiga ägarna och inte eftersträva tillfälliga optimeringar. På Wihlborgs har vi därför inga rörliga ersättningar kopplat till finansiella mål eller mätbara hållbarhetsmål. Vi tycker det är viktigare att få hela organisationen att arbeta med till exempel hållbarhetsfrågor. Vi har också en vinstandelsstiftelse som omfattar alla medarbetare.

Något som definitivt satt käppar i hjulet för det skånska näringslivets framgång är de höga elpriserna som rått under en längre tid. Vi kommer även fortsättningsvis att arbeta stenhårt med energieffektiviseringar, att öka vår andel förnybar energi och optimera driften av våra fastigheter för att minska kostnaderna för våra kunder och den generella efterfrågan på el.

I utmanande tider är det särskilt tydligt att det är människorna i vår egen organisation som gör skillnaden. Det är det genuina engagemanget och den gedigna kompetensen jag möter på kontoret och ute i våra fastigheter varje dag som gör att vi tillsammans hittar de bästa lösningarna. Med hårt arbete, stor anpassningsförmåga och med fokus på vår kärnaffär har vi de bästa förutsättningarna att utveckla vår verksamhet och *vår region.*



Malmö, mars 2023
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör

20230922202203

Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef

Wihlborgs finansiering

Hur har Wihlborgs finansieringsstrategi fallit ut under 2022?

På Wihlborgs har vi sedan länge vinnlagt oss om att ha olika källor till kapital och inte vara beroende av en och samma. När tillgången blev sämre och priserna allt högre på obligationsmarknaden i början av året stod vi starka med en hög andel finansiering genom nordiska banker och danska realkreditinstitut. Vi har dessutom kunnat betala tillbaka obligationer som förfallit med befintliga faciliteter. Vi har alltså varken behövt vidta några extraordinära åtgärder eller förändra vår policy trots en stökig omvärld.

Vilka är fördelarna med finansiering via nordiska banker och det danska realkreditsystemet?

Vi har valt att ha bilaterala avtal med nordiska banker eftersom priset varierar mindre och tillgången till kapital är stabilare än vad den är på obligationsmarknaden och för att det ger möjlighet att bygga långsiktiga relationer. Även danska realkreditmarknaden har varit en stabil finansieringskälla med små variationer i marginalerna och möjlighet till mycket långa löptider på lånen. De lån vi tecknat i Danmark under året har varit på mycket attraktiva nivåer. Om förutsättningarna för våra finansieringskällor skulle ändras får vi naturligtvis ta ställning till det.

Hur kommer räntemiljön att utvecklas framöver och hur ser Wihlborgs beredskap ut?

Vår grundfilosofi är att vi på Wihlborgs inte vet bättre än någon annan vad räntan är imorgon. Däremot har vi en policy sedan flera år tillbaka som innebär att vi har bestämda andelar av våra ränteförfall under olika tidsperioder. För att uppnå detta använder vi oss av räntederivatinstrument. Målet är att öka förutsägbarheten och minska volatiliteten i våra kostnader. Som det är nu är ungefär halva låneportföljen exponerad mot räntеförändringar, vilket vi tycker är en lagom nivå givet att vi har ett så pass starkt kassaflöde så att vi kan acceptera vissa variationer.

Hur resonerar Wihlborgs kring värdeförändringar och belåningsgrad?

Belåningsgraden påverkas i stor utsträckning av värdeförändringarna som i sin tur är beroende av en mängd antaganden i värderingsmodellerna. Den senaste tidens utveckling vad gäller inflation och räntor gör det svårare att göra dessa antaganden. Ett mer värdefullt nyckeltal att titta på enligt oss är skulden i förhållande till EBITDA (rörelseresultat). Driftsöverskottet är trots allt det som du kan använda till att betala räntor. En variant av detta nyckeltal är räntetäckningsgraden. Den är hög för Wihlborgs och visar att vi är motståndskraftiga även i en betydligt tuffare räntemiljö.

Hur kommer Wihlborgs att betala kommande obligationsförfall?

Vi kommer att kunna betala våra obligationsförfall med befintliga lånefaciliteter även fortsättningsvis även om vi naturligtvis hoppas att obligationsmarknaden ska fungera bättre framöver. Vi har under många år lyckats växa utan att ha behövt använda alternativa finansieringsinstrument som hybridobligationer, d-aktier eller preferensaktier, och utan att ha emitterat stamaktier. Det skapar en tydlighet och transparens i vår finansiering som gör det enkelt att analysera och värdera vårt bolag. Det tycker vi är viktigt!

Under 2023 påbörjas renoveringen av anrika Malmö Börshus (Börshuset 1).

Material strategiei

Affärsidé

Wihlborgs ska, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta i egen regi och utveckla kommersiella fastigheter som gör det möjligt för hyresgäster att växa och utvecklas.

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

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

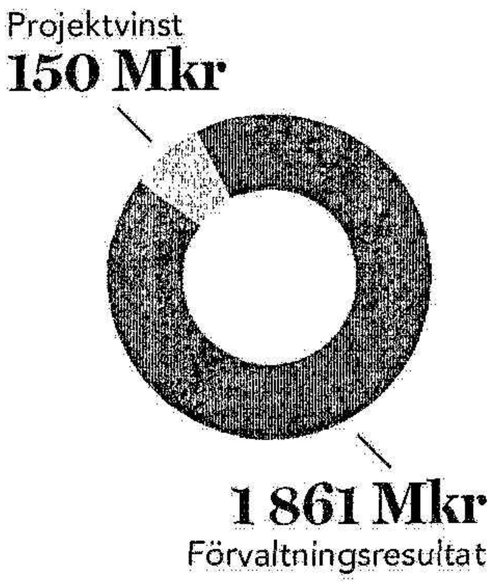
Men vi utvecklar inte bara fastigheter, stadsdelar och städer. Vi är också med och utvecklar Öresundsregionen. För vi är övertygade om att här finns potential för fortsatt utveckling. Vår storlek, vårt engagemang, vår kunskap och våra nätverk ger oss möjlighet att vara en kraft i utvecklingen – en regionsbyggare.

Affärsmodell

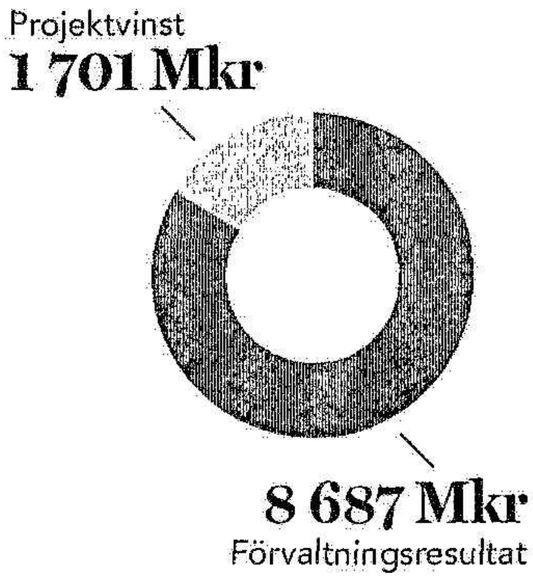
Affärsmodellen består av två delar: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Vi arbetar kontinuerligt för att förbättra vår fastighetsportfölj genom att förädla och utveckla befintliga fastigheter, genomföra nya projekt samt förvärva och sälja fastigheter.

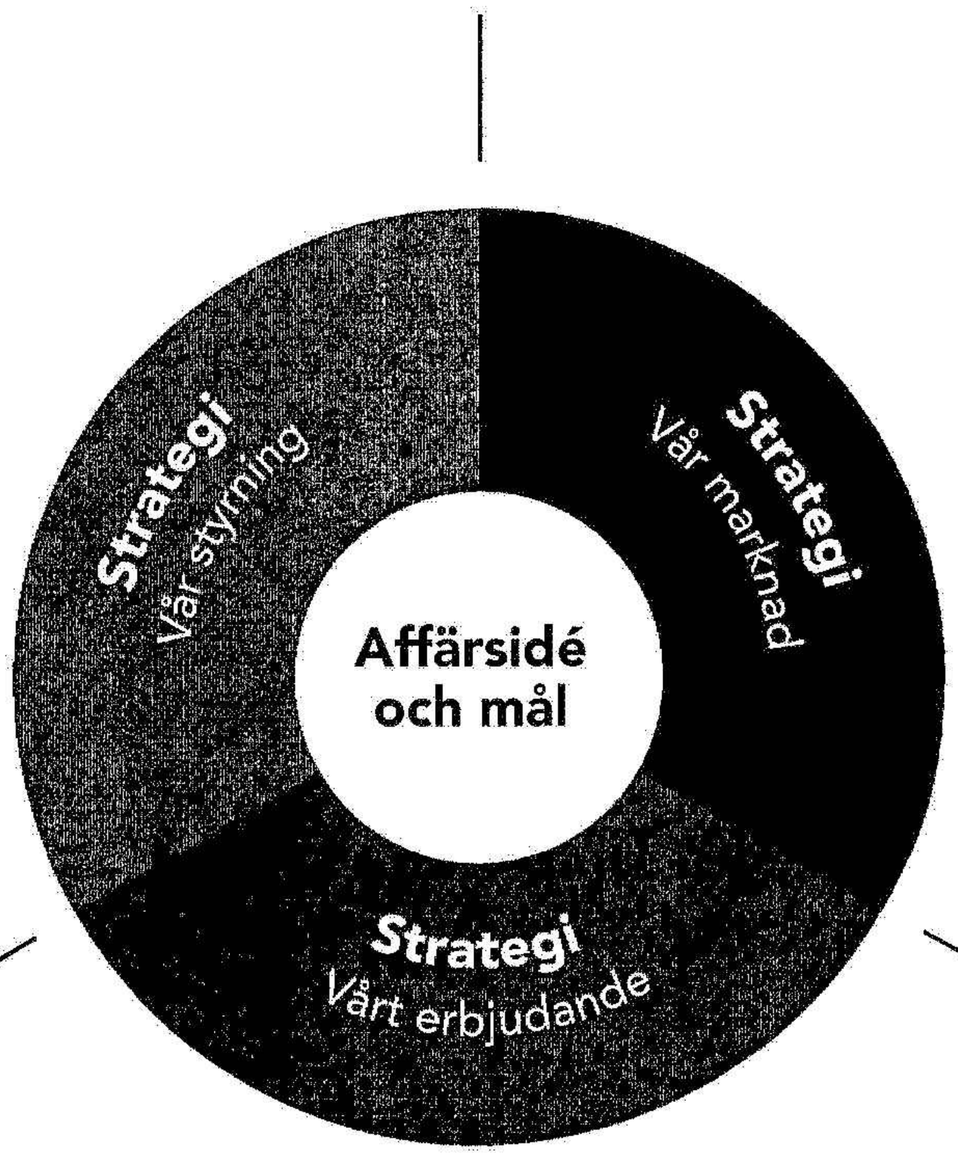
Genom vår affär skapar vi möjligheter och utveckling för oss själva, för våra hyresgäster och för hela Öresundsregionen. Med goda resultat möjliggör vi värdetillväxt och utdelning till våra aktieägare.

Affärsmodell utfall 2022



Affärsmodell utfall 2018-2022





- Miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning (ESG) ska vara en integrerad del i hela affären, med fokus på insatser som gör reell skillnad.
- Vårda och utveckla den egna organisationen.
- Fokusera på god kostnadseffektivitet i hela verksamheten.

- Aktivt arbeta för att stärka Öresundsregionen som ekonomisk tillväxtzon.
- Stärka vår marknadsposition genom koncentration till särskilt attraktiva och utvecklingsbara delmarknader där vi kan bidra till en hållbar stadsutveckling.
- Kontinuerligt förbättra fastighetsportföljen med ett långsiktigt perspektiv på värdetillväxt.

- Aktivt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder och vara öppen för nya affärsmodeller.
- Stärka varumärket och vårt erbjudande för att bli nya kunders förstahandsval och skapa stolthet och preferens hos befintliga kunder och medarbetare.
- Fortsätta att stärka kundrelationerna med en hög servicegrad och närvaro, samt engagemang för att utveckla kundens affär.

20230922202205

Fastighetsförvaltning

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

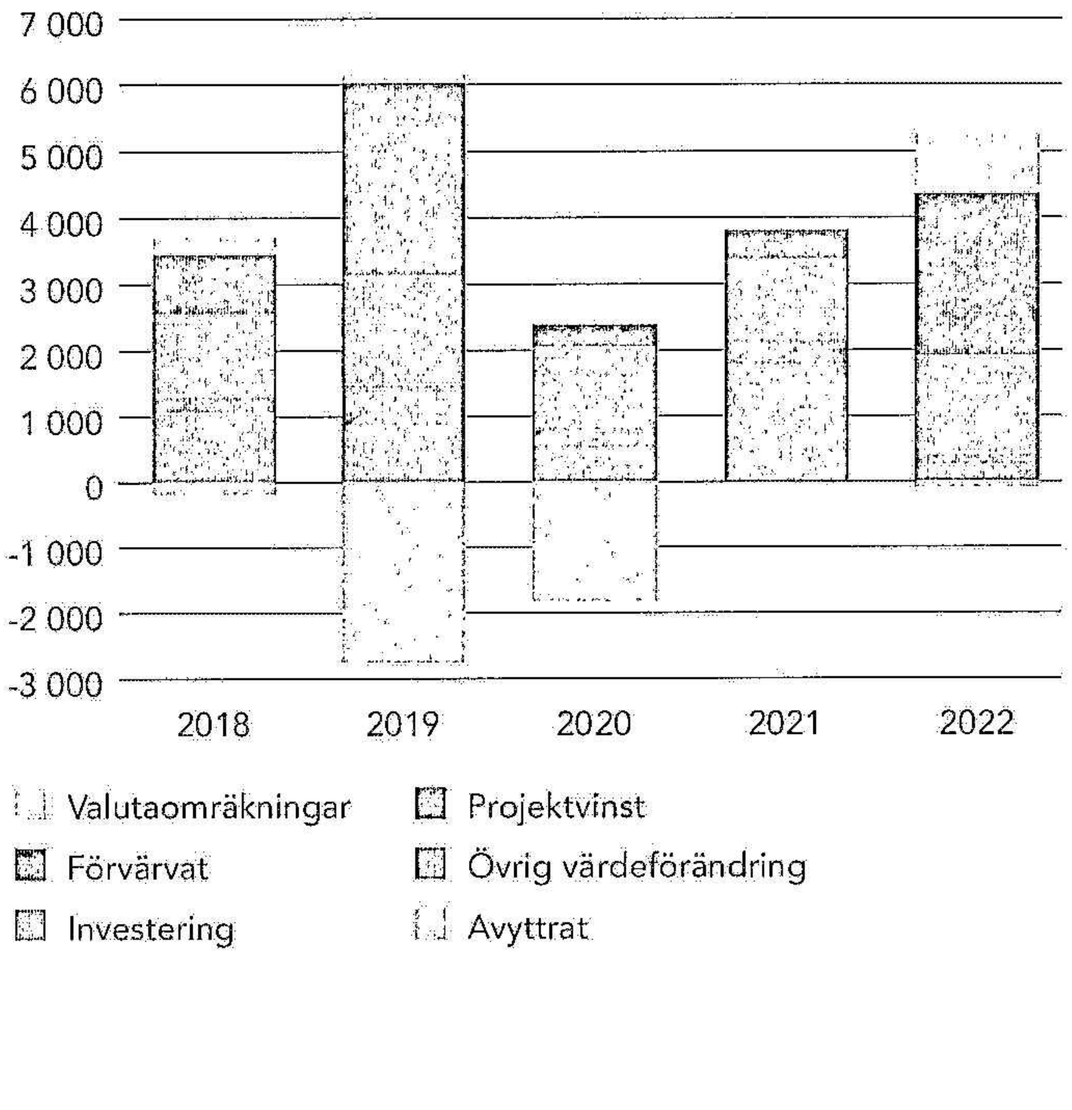
En viktig faktor som skapar värdetillväxt i affärsmodellen är att Wihlborgs har en fastighetsportfölj med ett modernt bestånd som är attraktivt för nya och befintliga hyresgäster och som det går att växa inom.

All förvaltning sköts av våra egna medarbetare som har fokus på en god kostnadseffektivitet, nöjda kunder och en hög uthyrningsgrad. Detta är en medveten och strategisk satsning för att skapa goda kundrelationer och kunna vara lyhörda för kundernas nuvarande och framtida behov.

Projektutveckling

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

Utveckling av fastighetsvärdet 2018–2022



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

Utfall 2022

För 2022 kan Wihlborgs redovisa ett förvaltningsresultat om 1 861 Mkr (1 815). Fastighetskostnaderna var något högre än föregående år liksom räntekostnaderna.

Projektutvecklingen genererade under året en värdetillväxt på 150 Mkr (379). Wihlborgs har en stark projektportfölj som kommer att vara väsentlig för vår utveckling även framöver.

Hållbara affärer

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

Läs mer på sid 32–43 om de fyra prioriterade områden som utgör vårt hållbarhetsramverk: Ansvarsfulla affärer, Attraktiv arbetsgivare, Engagemang för region och samhälle och Hållbara fastigheter.

Organisation

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

Vid utgången av 2022 hade Wihlborgs 256 heltidstjänster, varav 147 i Sverige och 109 i Danmark. I januari 2023 tecknade Wihlborgs avtal med en extern aktör som kommer att driva den kantinverksamhet som finns i Wihlborgs danska fastigheter, vilket innebär en minskning med 38 heltidstjänster.

Värderingar

Vi arbetar aktivt med arbetsmiljö, företagskultur, inkludering, medarbetarskap och ledarskap för att bygga ambassadörskap och skapa tillit, förtroende och stolthet hos medarbetarna. Vår kultur har fokus på affärsmässighet och våra fyra värdeord ska ligga till grund för vårt agerande i alla situationer. Värdeorden är: Kunskap, Ärlighet, Handlingskraft och Gemenskap.

Affärsmodell och värdeskapande

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

KUNDER

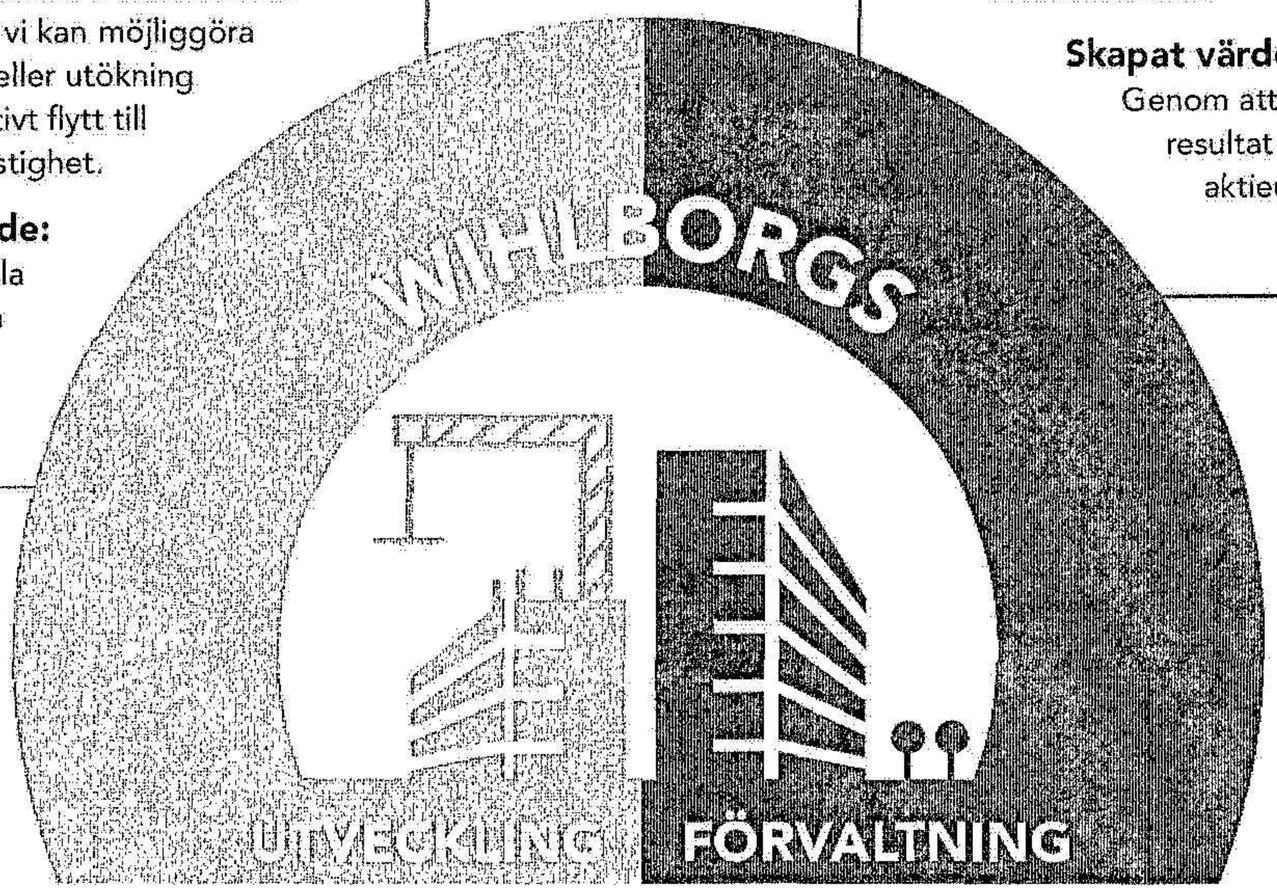
Wihlborgs fastigheter förvaltas av våra egna medarbetare, vilket gör att vi kan vara lyhörda för kundernas behov och önskemål. Ofta förändras behoven över tid och vi kan möjliggöra utveckling genom anpassning eller utökning av befintliga lokaler alternativt flytt till en annan fastighet.

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

AKTIEÄGARE

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

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



LÅNGIVARE

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

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

Fastighetsportföljen utvecklas genom nyproduktion, förädling och transaktioner.

Fastigheterna förvaltas med egen personal som har fokus på service, uthyrningsgrad och kostnadseffektivitet.

MEDARBETARE

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

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

LEVERANTÖRER

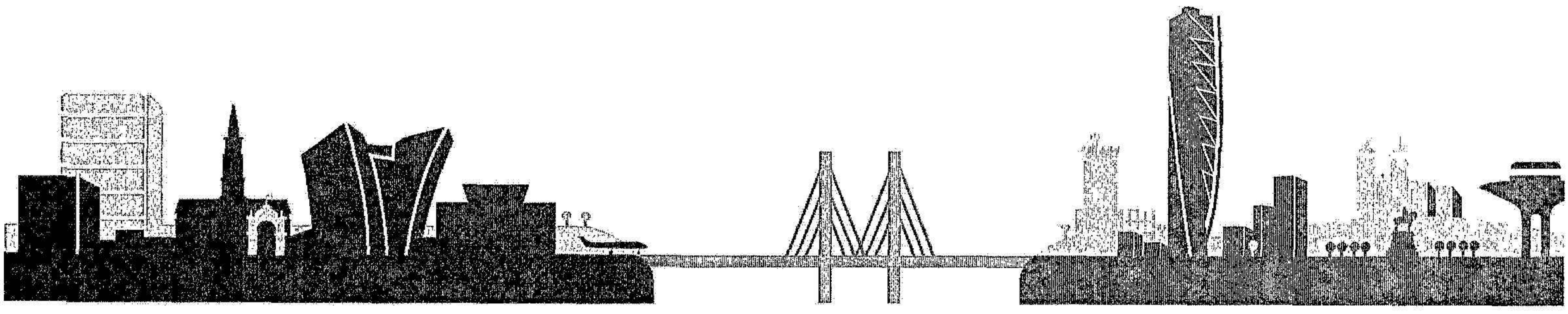
Ansvarstagande leverantörer är centralt i både den dagliga driften och i våra ny- och ombyggnadsprojekt. Vi ställer höga krav på kvalitet, kompetens, miljö, etik och service hos våra leverantörer.

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

STÄDER OCH REGION

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

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



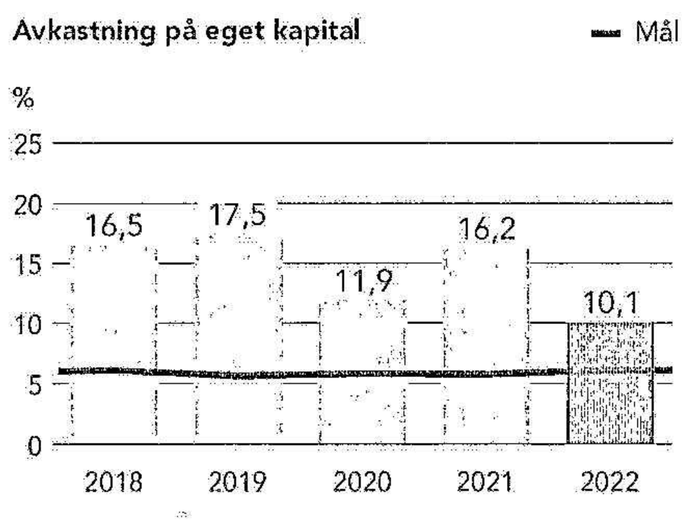
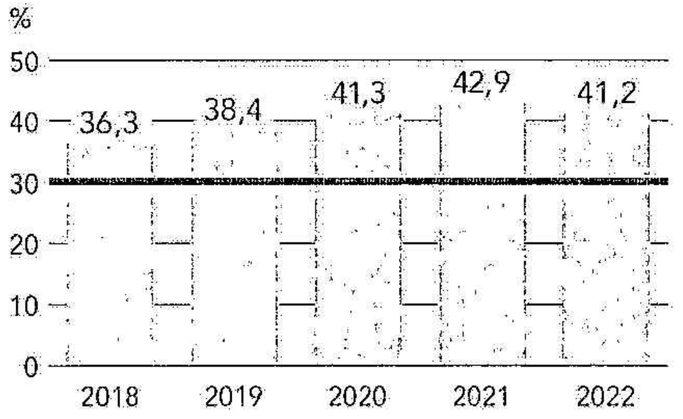
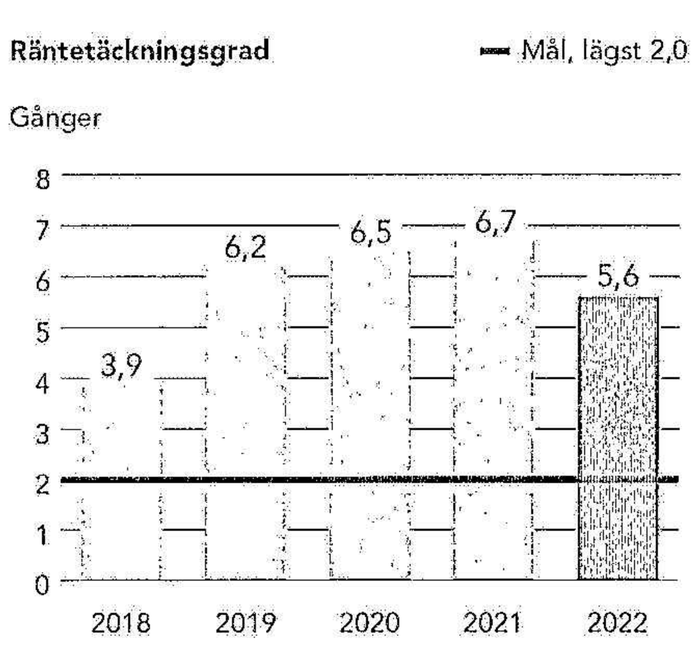
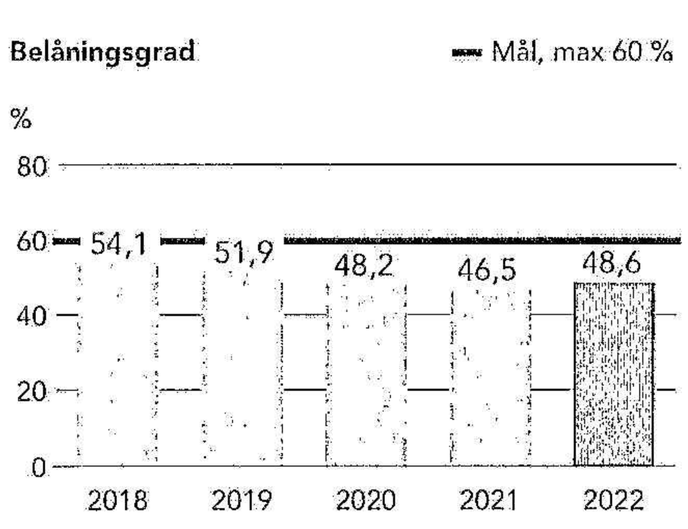
Övergripande mål

Finansiella mål

20230922092206

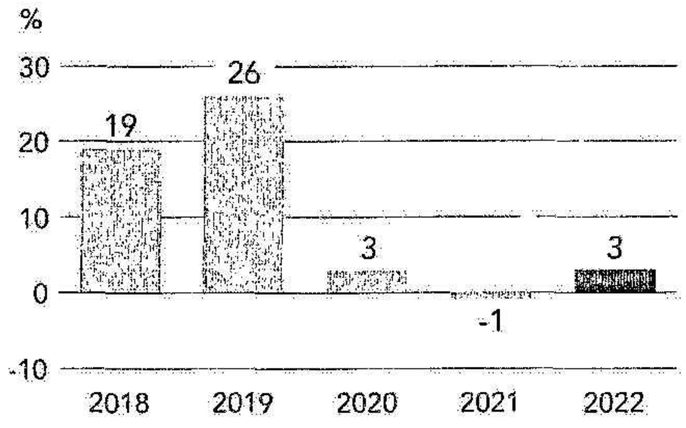
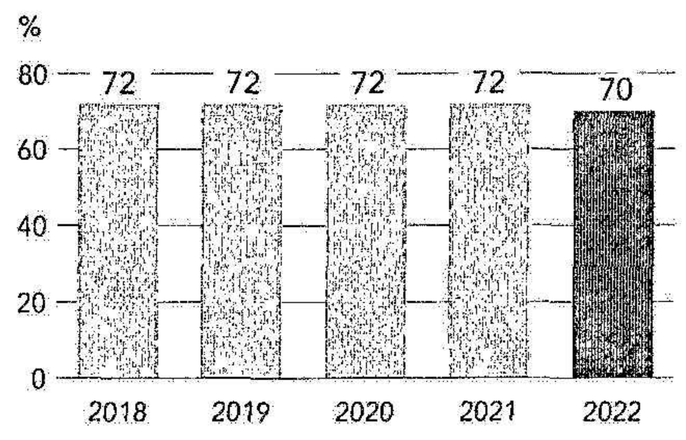
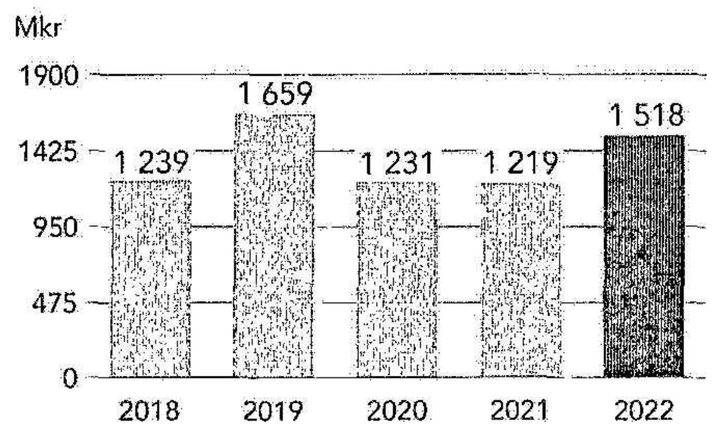
Wihlborgs finansiella styrka är en avgörande faktor för vår fortsatta tillväxt och för att bolaget ska vara en attraktiv investering. En stark finansiell ställning ger oss möjlighet att förvärva fastigheter och investera i nya projekt när marknadsläget är rätt.

Den gör också att vi står väl rustade för att möta olika utmaningar och förändringar i konjunktur och efterfrågan. Vi har fyra övergripande finansiella mål som följs upp kontinuerligt. För 2022 uppfyller vi väl våra finansiella mål.

Mål	Utfall	Kommentar
Avkastning på eget kapital Räntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter.		Räntabiliteten på eget kapital uppgick 2022 till 10,1 procent. Den riskfria räntan var vid årets ingång –0,12 procent, vilket ger ett mål på 6,12 procent för 2022. Därmed överskrids målet om att nå sex procentenheter över den riskfria räntan med god marginal. Det höga utfallet är påverkat av positiva värdeförändringar på våra fastigheter och derivat.
Soliditet Soliditeten ska vara lägst 30 procent.		Soliditeten uppgick vid årets slut till 41,2 procent. Den höga soliditeten har påverkats av ett starkt förvaltningsresultat och även positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat.
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.		Räntetäckningsgraden uppgick 2022 till 5,6 gånger, vilket är något lägre än under 2021. Förvaltningsresultatet har stigit men räntekostnaderna har ökat på grund av kraftigt stigande marknadsräntor under året.
Belåningsgrad Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.		Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2022 till 48,6 procent. En kombination av ett ökat förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar på fastigheter gör att belåningsgraden är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

Affärsmål

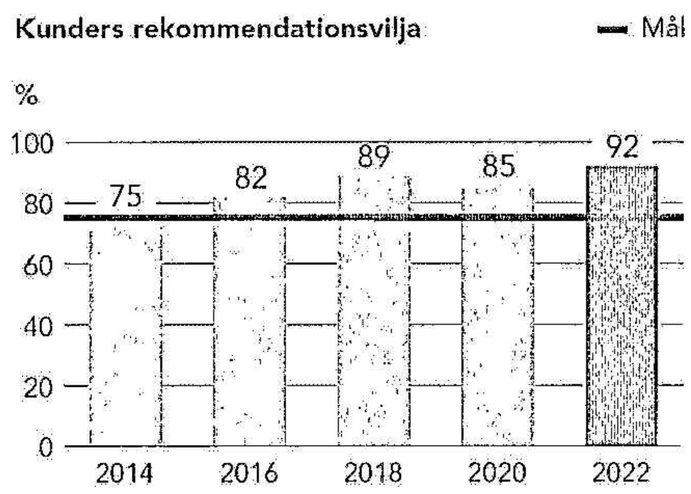
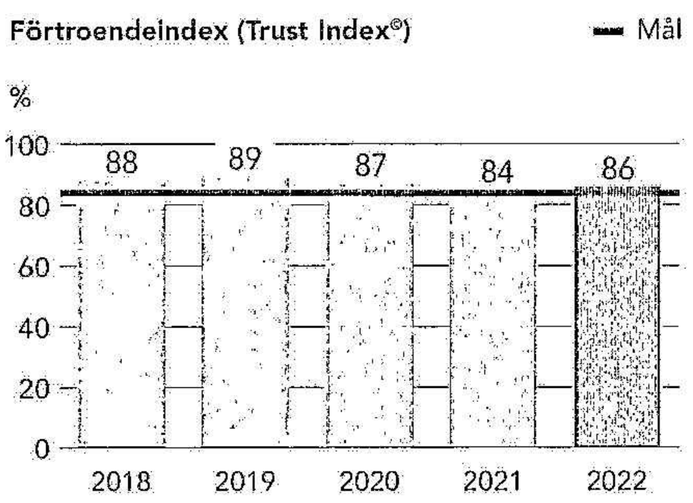
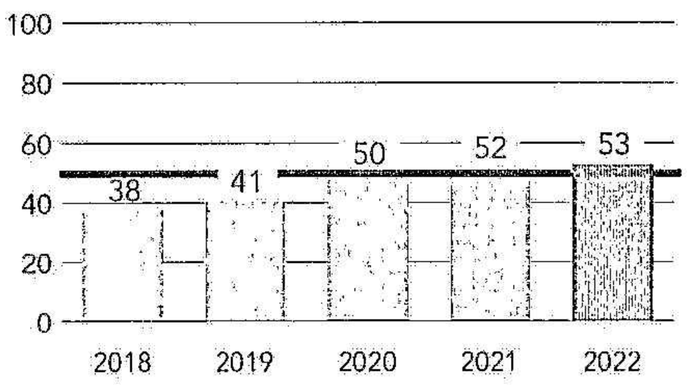
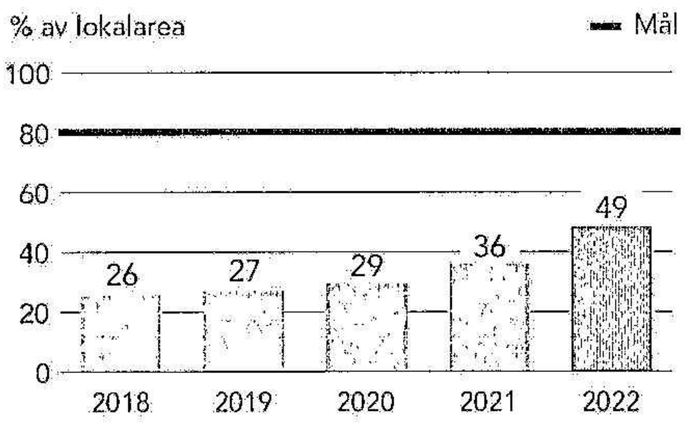
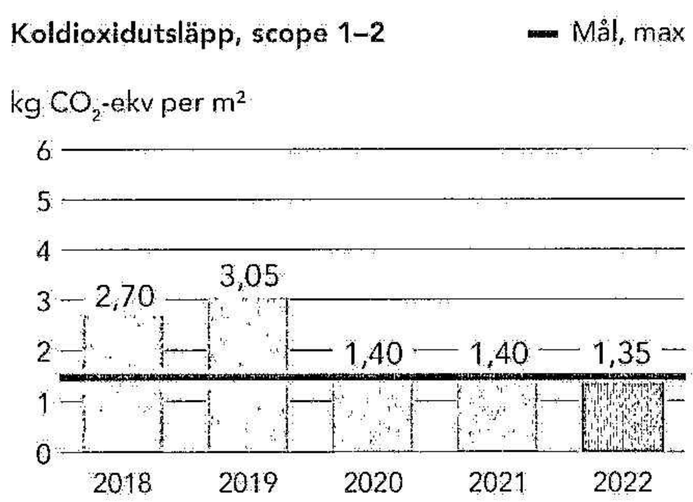
Vår affärsmodell består av två delar: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Resultatet från dessa två delar är tillsammans med värdeförändringar på fastigheter det som lägger grunden för vår ekonomiska stabilitet. Vi har formulerat tre övergripande mål kopplat till vår kärnaffär.

Mål	Utfall	Kommentar
Förvaltningsresultat Förvaltningsresultatet är ett viktigt mått på hur vi utvecklar vår verksamhet eftersom det i stor utsträckning reflekterar det kassaflöde som vår operativa verksamhet genererar. Målet är att ha en stabil årlig tillväxt i förvaltningsresultatet för att kunna både finansiera våra projektinvesteringar och öka utdelningen till våra aktieägare.	**Tillväxt i förvaltningsresultat** 	Förvaltningsresultatet ökade under året med 3 procent. Ökningen drevs i första hand av ökade intäkter medan högre räntekostnader hade en negativ påverkan.
Överskottsgrad Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet. Effektiviteten i förvaltningen kan mätas i överskottsgraden, det vill säga driftsöverskottet i förhållande till hyresintäkterna. Vi ska bibehålla en hög överskottsgrad genom fokus på såväl hyresintäkter som vakanser och kostnadseffektivitet.	**Överskottsgrad** 	Överskottsgraden uppgick till 70 procent för 2022, vilket är två procentenheter lägre än 2021. Under året har framför allt högre kostnader för energi påverkat överskottsgraden negativt.
Projektinvesteringar Projektinvesteringar skapar värde för Wihlborgs både genom potentiella projektvinster och genom att ge förutsättningar för ökade hyresintäkter över tid. Med beaktande av marknadsförutsättningarna ska Wihlborgs kontinuerligt investera i nya projekt som ger god avkastning.	**Projektinvesteringar** 	Projektinvesteringarna uppgick under 2022 till 1 518 Mkr. Flera större projekt har avslutats under året, men projektvolymen är större än någonsin då beslut om ytterligare nyinvesteringar fattats under året.

Hållbarhetsmål

Vårt hållbarhetsarbete innefattar fyra olika områden där tydliga mål sätts inom ramen för respektive område. För att skapa tydlighet och fokus har vi också valt ut fem övergripande mål som täcker in de centrala delarna i vårt hållbarhetsarbete. Dessa redovisas nedan. Läs mer om våra fokusområden inom hållbarhet samt mål och styrning för dessa på sid 30–43 och 132–151.

20230922202207

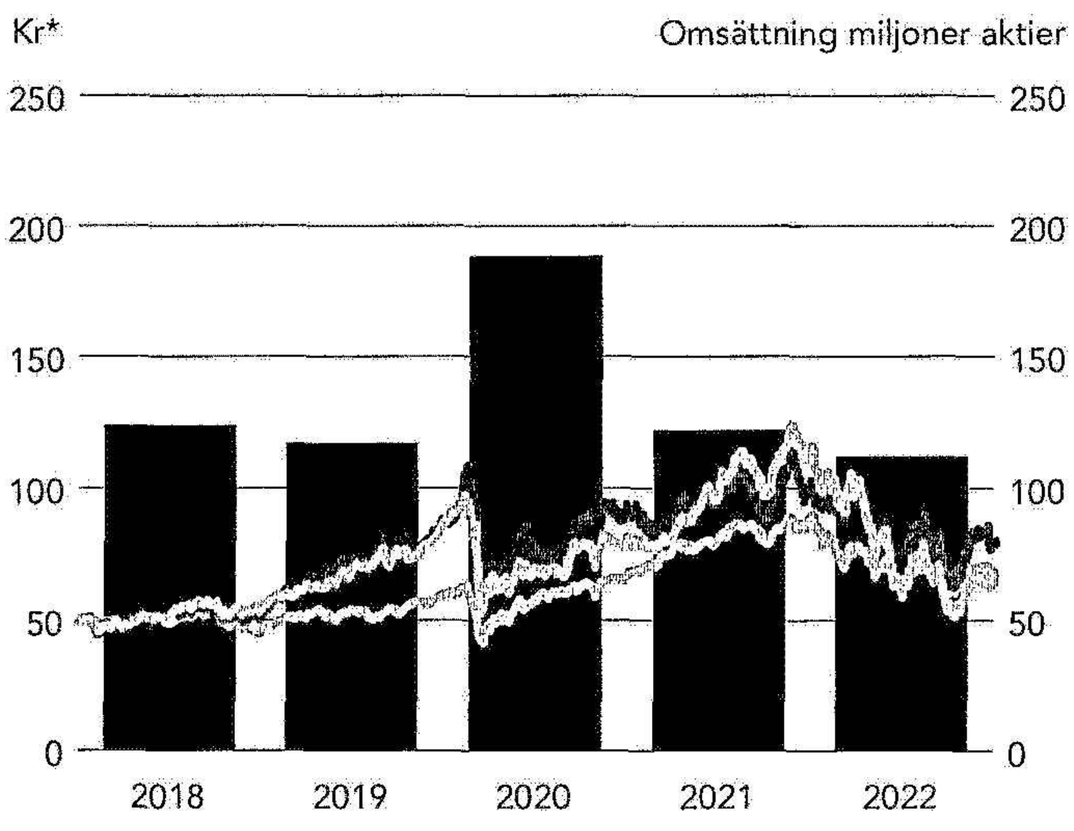
Mål	Utfall	Kommentar
Kunders rekommendationsvilja Att vi har nöjda kunder skapar förutsättningar för långsiktiga affärsrelationer och kan ge oss goda ambassadörer. Ett viktigt mått på kundnöjdhet är rekommendationsvilja. Målet är att minst 75 procent av kunderna kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs till en kollega eller affärsbekant, "i hög eller mycket hög grad".		Rekommendationsvilja mäts i den kundundersökning som görs vartannat år. Den senaste mätningen 2022 visade en tydlig ökning till 92 procent av kunderna som kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs som hyresvärd i hög eller mycket hög grad. Vi bytte undersökningsinstitut och -metod 2020, vilket innebär att historisk data inte är direkt jämförbar. Resultaten för 2014 och 2016 avser endast Wihlborgs i Sverige. Siffrorna för 2018 och 2020 avser dock hela koncernen.
Engagerade medarbetare Våra medarbetare är en av våra viktigaste resurser. Med engagerade och kompetenta medarbetare kan vi hålla hög kvalitet och högt kundfokus i verksamheten. Målet är att ha ett förtroendeindex om minst 85 procent enligt Great Place to Works mätmetod. Förtroendeindex är ett mått på medarbetarnas upplevelse av tillit, stolthet och kamratskap.		Medarbetarnas engagemang mäts varje år genom den medarbetarundersökning som vi gör tillsammans med Great Place to Work. I 2022 års mätning ökade Wihlborgs förtroendeindex till 86 procent och vi ligger återigen över den långsiktiga målnivån. Gränsvärdet för att arbetsplatsen ska kvalificera sig som ett Great Place to Work är 70.
Engagemang för region och samhälle Wihlborgs har ett omfattande samhällsengagemang där en del utgör sponsring. Målet är att en majoritet (50 procent eller mer i kronor räknat) av de initiativ vi stödjer ska ha en samhällsinriktning med fokus på arbete, utbildning, inkludering och regionsutveckling.		En kontinuerlig översyn av Wihlborgs sponsringsaktiviteter har bidragit till att andelen sponsring med samhällsinriktning har ökat över tiden i linje med vår sponsringspolicy. Under 2022 har vi mer noggrant bedömt samtliga engagemang och exkluderat mer renodlade kundevent och liknande från det som vi definierar som sponsring. Detta har medfört att andelen sponsring med samhällsinriktning har ökat för samtliga år jämfört med det vi rapporterat tidigare.
Miljöcertifieringar Miljöcertifieringar är ett sätt att framtidssäkra fastigheterna och successivt minska vårt miljö- och klimatavtryck. Målet är att 80 procent av lokalarean i Wihlborgs svenska kontorsfastigheter ska vara miljöcertifierade vid utgången av år 2022.		Certifiering av befintliga fastigheter enligt standarden Miljöbyggnad iDrift har varit i fokus i den svenska förvaltningen under hela året och 16 nya fastigheter har certifierats. Ytterligare ett 15-tal fastigheter är under pågående certifiering och cirka 10 är färdigställda men blir godkända först under 2023. Per årsskiftet var certifieringsnivån 49 procent av de svenska kontorsytorna och ambitionen är att nå målet 80 procent under 2023.
Klimatpåverkan Att bidra till minskad klimatpåverkan är den viktigaste miljöutmaningen i vår verksamhet. Målet på kort sikt är att våra koldioxidutsläpp i scope 1–2* ska understiga 1,5 kg CO_2-ekvivalenter per kvadratmeter. Vi har också ett mål som godkänts av Science Based Targets Initiative (SBTi) att till 2030 halvera utsläppen. Läs mer på sid 31. *Scope 1–2 innefattar direkta utsläpp från egen verksamhet och indirekta utsläpp från inköpt energi.		Utsläpp av växthusgaser i scope 1 och 2 har varit under målnivån de senaste åren och reducerades ytterligare till 1,35 kg per kvadratmeter under 2022. Detta är framförallt en följd av överlag lägre energianvändning i verksamheten och en ökad andel biogas i Wihlborgs danska fastigheter.

Aktien

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

Kursutveckling

Kursutveckling 2018–2022



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

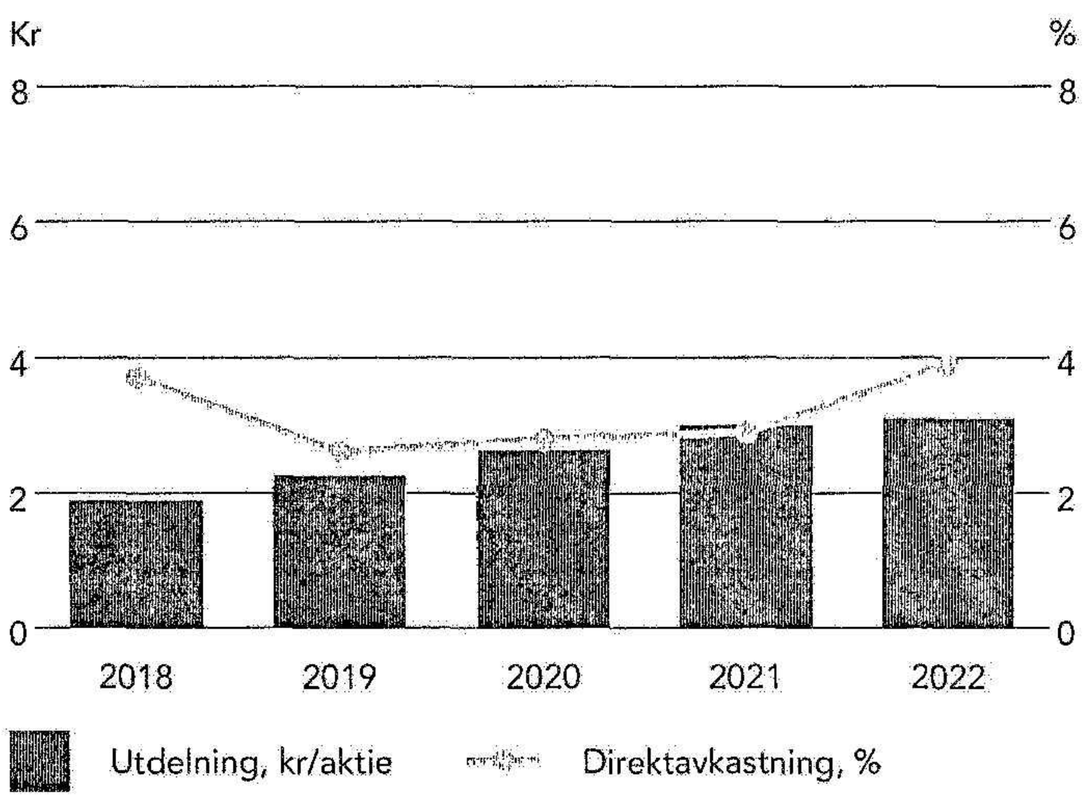
Utdelning

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

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

Styrelsens förslag till utdelning för år 2022 är 3,10 kr (3,00). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,9 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 3,10 kr utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 28 april, kommer utdelningen att utbetalas den 4 maj 2023.

Utdelning och direktavkastning



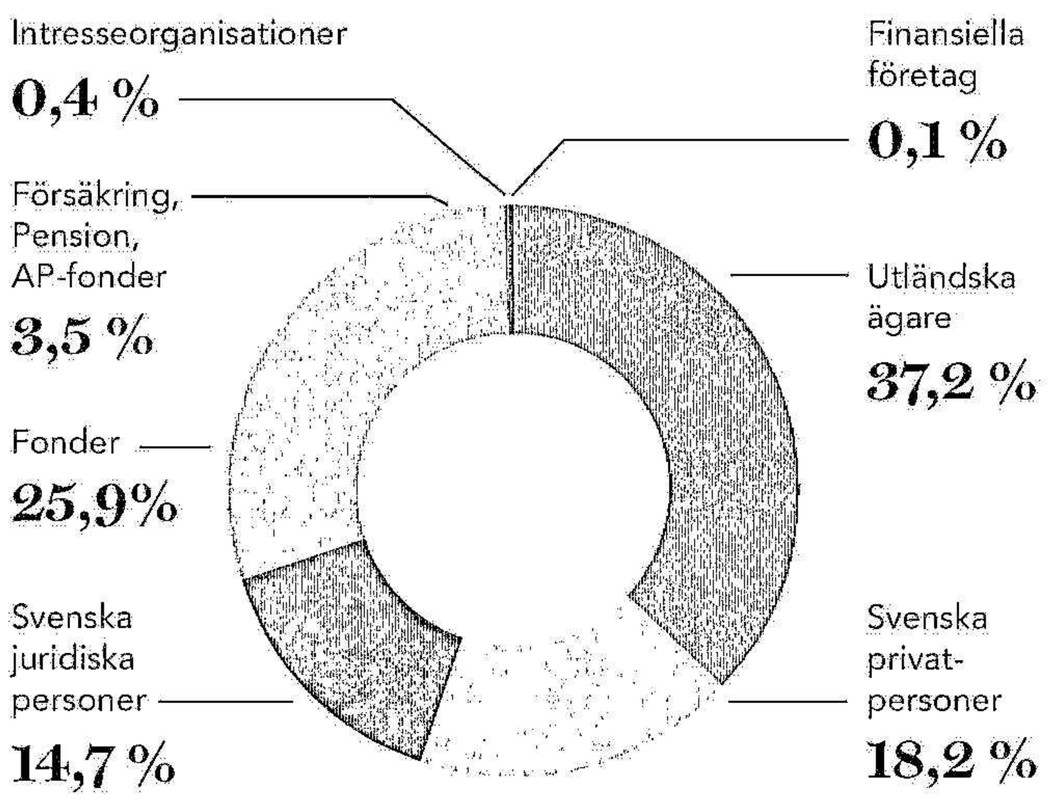
20230922022208

Ägarstruktur

De tio största ägarna i Wihlborgs ägde vid utgången av 2022 39 procent av det totala antalet aktier. Antalet aktieägare var cirka 30 000, vilket är oförändrat jämfört med föregående årsskifte.

Andelen utländska aktieägare var 37 procent, vilket är en ökning sedan förra årsskiftet med 1 procentenhet. Av det utländska ägandet svarar USA för 54 procent, Storbritannien för 16 procent, Luxemburg för 7 procent, Belgien för 8 procent och Norge för 5 procent.

Ägarbild



De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2022

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 076	11,1%
Länsförsäkringar fondförvaltning	18 013	5,9%
SEB Investment Management	17 351	5,6%
Swedbank Robur fonder	14 573	4,7%
SHB fonder	9 849	3,2%
Norges Bank	7 327	2,4%
Familjen Qviberg	4 882	1,6%
AMF fonder	4 564	1,5%
Nordea fonder	4 326	1,4%
Livförsäkringsbolaget Skandia	3 822	1,2%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	81 471	26,5%
Övriga aktieägare registrerade utomlands	107 173	34,9%
Totalt utestående aktier	307 427	100,0

Aktien/Nyckeltal[1]	**2022**	2021	2020	2019	2018
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

[1] Omräkning har skett av jämförande års nyckeltal per aktie för under maj 2022 genomförd aktiesplit 2:1. För nyckeltalsdefinitioner se sid 129–130.

Efter Wihlborgs renovering av Helsingborg C (Terminalen 1) har nu även torget utanför fått ett rejält lyft.

Öresundsregionen stärker sin position

Som en sammanbindande länk har Öresundsbron i över 20 år bidragit till att överbrygga gränser och ge förutsättningar för integration mellan Sydsverige och östra Danmark på många olika plan. Øresundsindex, som Øresundsinstituttet tar fram på uppdrag av Øresundsbro Konsortiet, visar att resandet över Öresund är på väg att normaliseras efter pandemin och att godstrafiken slår nya rekord.

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

Hög tillväxttakt

I Öresundsregionen bor cirka 4,1 miljoner invånare, vilket gör den till Nordens största och tätast befolkade storstadsregion. Tillväxttakten är hög, och befolkningen väntas öka till 4,3 miljoner till 2028. Som den storstadsregion Öresundsregionen är attraherar den unga och välutbildade människor, vilket gynnar de många kunskapsintensiva företagen där kompetens är avgörande. Det finns 13 universitet, universitetsfilialer och svenska högskolor i Öresundsregionen med över 139 000 studenter. Inkluderas även danska högskolor och yrkeshögskolor finns 19 lärosäten med 185 000 studenter.

Större lokala arbetsmarknader bidrar till ökad flexibilitet som gynnar både företagen och medborgarna. I Danmark råder stor brist på arbetskraft inom såväl offentlig som privat sektor och svenskar är efterfrågade på arbetsmarknaden. Greater Copenhagen har jobbat med arbetsmarknadsfrågor som ett prioroterat område under 2022 och flera välbesökta dansk-svenska jobbmässor har arrangerats.

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

Utbyggnad av infrastruktur

En gemensam infrastruktur är grundförutsättningen för en gemensam region. När jobbpendling och godstransporter flyter skapas också förutsättningarna för fungerande integration.
I Köpenhamn pågår fram till 2025 utbyggnaden av den så kallade Letbanen som förbinder city med kranskommunerna.
I Köpenhamn finns också Nordens största flygplats, Copenhagen Airport, som efter den pågående utbyggnaden får kapacitet för 40 miljoner passagerare om året. Copenhagen Airport genererar samhällsekonomiska vinster motsvarande 14,4 miljarder kronor bara i Skåne, visar en rapport från Greater Copenhagen.

I Danmarks infrastrukturplan som antogs 2021 ingår satsningar för runt 160 miljarder danska kronor, bl.a. ett nytt vändspår för tåg vid Köpenhamns flygplats och förenkling av Köpenhamns huvudbangård.

På den svenska sidan byggs fram till 2024 Södra stambanan ut till fyrspår mellan Malmö-Lund.

För att möta de ökande trafikvolymerna, och undvika flaskhalsar, undersöks förutsättningarna för fler fasta Öresundsförbindelser. Såväl en Öresundsmetro mellan Malmö och Köpenhamn som en fast förbindelse för bil och passagerartåg mellan Helsingborg–Helsingör utreds.

I Danmark har två möjliga sträckningar för nästa utbyggnad av metron, M5, i Köpenhamn diskuterats. I februari 2023 ställde sig en politisk majoritet i Köpenhamn bakom samma alternativ som Malmö stad förordat i sitt yttrande, d.v.s. det alternativ som öppnar upp för en anslutning av Öresundsmetron till Malmö.

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

Samarbete för att ta tillvara potentialen

Det bedrivs ett aktivt samarbete mellan olika aktörer med intressen i Öresundsregionen. Främst är detta lokala aktörer, men även på nationell nivå påverkar aktörer såsom Nordiska rådet, Nordiska Ministerrådet och Gränshinderrådet utvecklingen i regionen. Greater Copenhagen Committee består av 85 kommuner och fyra regioner och är ett politiskt samarbetsorgan som arbetar för en hållbar och integrerad Öresundsregion.

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

3 h

tågresa år 2029 mellan Malmö–Hamburg via Fehmarn Bält-förbindelsen

26 %

Sveriges och Danmarks samlade BNP produceras i Öresundsregionen

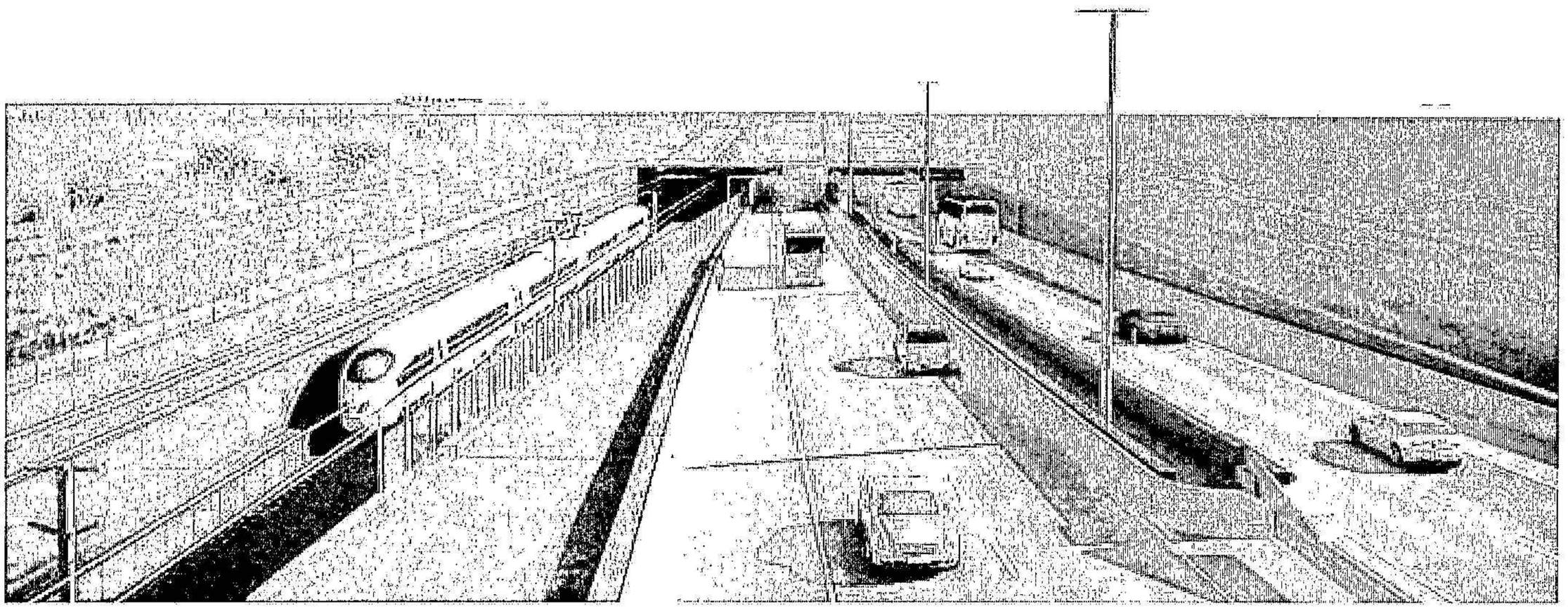
4,1

miljoner invånare i Öresundsregionen

18 000

dagliga pendlare över Öresundsbron

20230922022210



Fehmarn Bält-förbindelsen kan bli faktorn som får den gröna näringen i STRING-regionen att blomstra på en helt ny nivå.

”När vi kommer närmare varandra öppnas möjligheter”

Nyttja Fehmarn Bält till att bryta upp traditionella stuprör och göra hela regionen mer konkurrenskraftig. Det menar Thomas Becker, vd för den nordeuropeiska organisationen STRING, som ser stor potential att skapa en gemensam, nordisk identitet inom grön näring.

STRING-organisationen bildades 1999 som ett interreg-projekt med syfte att få till stånd Fehmarn Bält-förbindelsen. Nu när den nya förbindelsen mellan Danmark och Tyskland står klar om bara ett par år, 2029, har nätverket skiftat fokus till att ta vara på möjligheterna som uppstår.

En global hotspot

En klart lysande stjärna i STRING-regionen – från Hamburg till Oslo – är den gröna näringen. Inom denna sektor finns mer än 4 000 företag och 50 nya bildas varje år. Antalet patententerade uppfinningar inom grön teknologi har tredubblats under 20 år. OECD har utnämnt STRING-regionen till en global hotspot inom området.

Fehmarn Bält-förbindelsen kan bli faktorn som får den gröna näringen att blomstra på en helt ny nivå, menar Thomas Becker.

– När vi kommer närmare varandra med hjälp av nya förbindelser öppnas möjligheter, som i det här fallet att stärka den gröna näringen och omställningen. Vi har nu ett ”window of opportunity” att lösa upp stuprörstänk över gränserna i både offentlig och privat sektor och öka konkurrenskraften.

Skalfördelar över gränserna

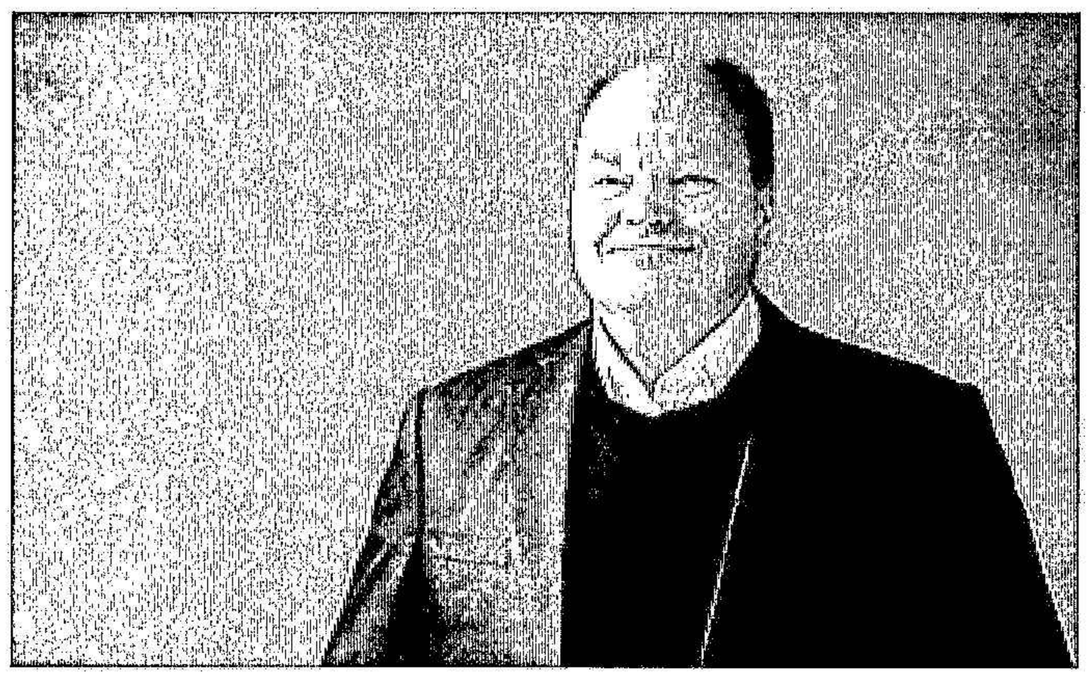
– Som det är idag har varje land och region sina styrkor. I södra Norge är man bäst på forskning kring solceller. I Göteborg är Volvo långt framme när det gäller gröna transporter. Malmö är pilot för Sveriges första satsning på djupgeotermi. Danmark är bra på allt som gäller vatten och Hamburg är världens vind-huvudstad.

Ett gränsöverskridande samarbete skulle betyda stora utvecklingsmöjligheter för Skandinavien.

– Vi har redan en grön hubb men är för små var för sig för att vi ska bli en riktigt megaregion. Företagen behöver tillgång till både expertis och kapital för att bli tillräckligt konkurrenskraftiga och få tillgång till större marknader.

Thomas Becker menar att vi har ett alltför starkt nationellt fokus i frågor som av sin natur är gränsöverskridande, som klimat, transporter, säkerhet och infrastruktur.

– Det är en mental och praktisk omställning som ska göras. Rødby i södra Danmark har till exempel länge betraktats som Danmarks ytterkant. Nu är den lilla staden snarare ett centralt nav i STRING-regionen.



Thomas Becker, vd för STRING

Hyres- och transaktionsmarknaden 2022

Ukraina-kriget, energikris, stigande inflation och högre kapitalkostnader har dominerat 2022. Hushållen har varit hårt pressade medan företagen visat fortsatt motståndskraft, men enligt de flesta bedömare väntar en lågkonjunktur under 2023. Hyresmarknaden har understötts av fortsatt stark efterfrågan och sjunkande vakanser i Öresundsregionen. På fastighetsmarknaden har dock den snabba förändringen på kapitalmarknaden skapat ändrade förutsättningar. Allt sammantaget har den ökade osäkerheten minskat likviditeten på fastighetsmarknaden och innan den finner en ny väg framåt behöver ränteutvecklingen och ett eventuellt genomslag av en lågkonjunktur klarna.

Hyresmarknaden

Citymarks senaste kartläggning i Malmö visar sjunkande vakanser på samtliga delmarknader. I centrala Malmö (CBD, Västra Hamnen, Övriga innerstaden) uppgår vakansgraden för andra halvåret 2022 till 7,0 procent, vilket är en vakansminskning med 1,7 procentenheter jämfört med första halvåret 2022. I Västra Hamnen har vakansen sjunkit med 2 procent-enheter från 8,6 procent till 6,6 procent. Antalet uthyrda kvadratmeter under 2022 uppgick till 110 000 m² (140 avtal) vilket är i paritet med rekordåret 2018. Många uthyrningar i storleksordningen 1 000–4 000 m² har bidragit till volymen, där dock Wihlborgs uthyrning till Trygg-Hansa (12 000 m²) är den enskilt största. Generellt ser Citymark att uthyrning i det nyare segmentet går starkare än i det äldre. I Sepref:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för Q4 2022 är topphyran i Malmö oförändrad på 3 000 kr/m² jämfört med föregående årsskifte.

I Danmark redovisar Newsec vid utgången av Q3 vakanser på 5,4 procent i Københavns by och 5,9 procent Köpenhamnsområdet, vilket är historiskt sett låga nivåer. Hyresnivåer har fortsatt att stiga i de centrala delarna under 2022, en trend som hållit i sig sedan 2017. Topphyror återfinns på 2 100–2 200 DKK/m² men mer standardmässiga kontor omkring 1 500 DKK/m². I område som Herlev/Ballerup varierar hyror omkring 800–1 125 DKK/m² och vid Amager 1 100–1550 DKK/m². I Köpenhamnsområdet har lager-/logistikfastigheter en väldigt låg vakansgrad på knappt 3 procent och hyresnivåerna varierar inom intervallet 450–675 DKK/m².

Fastighetsmarknaden

Colliers rapporterar en nordisk transaktionsvolym på 49 miljarder euro vilket är en nergång med 31 procent mot det urstarka 2021. I Sverige, som är den största marknaden i regionen, har volymen minskat med 42 procent från 355 till 205 Mdkr. En stor förändring under året är att de noterade bolagen har gått från att vara nettoköpare till nettosäljare. Dessa bolags andel av totala antalet förvärv i Sverige har minskat från 49 till 16 procent. I Danmark minskade volymen från 104 till 82 miljarder DKK under 2022, motsvarande en minskning på 21 procent.

Avkastningskraven är enligt SEPREF:s undersökning oförändrade i bästa läge i Malmö jämfört med föregående årsskifte, men har stigit med ca 0,2 procent till 4,2 procent sedan halvårsskiftet. Enligt Newsec ligger avkastningskraven på de bästa fastigheterna i centrala Köpenhamn på 3,3–3,4 procent och i det större Köpenhamnsområdet 4,0–6,5 procent. För lager-/logistiksegmentet ligger avkastningsnivån för de mest attraktiva fastigheterna på 4,25–4,5 procent och 6,25 procent för de mer sekundära.

De största affärerna på den skånska fastighetsmarknaden har varit Wihlborgs förvärv av Österport 7 (390 Mkr), JM/OBOS förvärv av utvecklingsfastigheten Lyckebacken 5 (725 Mkr), SLP:s köp av sex fastigheter från Nivika (421 Mkr) samt Wihlborgs förvärv av Snårskogen 1/Pilbågen 6 på Berga (333 Mkr). En av de större transaktionerna i Danmark var Wihlborgs förvärv av två kontorsfastigheter från PFA för 1 075 MDKK.

Källa: Colliers, Newsec, Citymark, SEPREF

Arbetsplatstrender

Som regionsbyggare och relationsbyggare påverkas Wihlborgs av vad som sker i vår omvärld och våra kunders förändrade behov. Några trender som vi just nu särskilt håller ögonen på och utvecklar vårt erbjudande utifrån är:

Människan i centrum

- Välmående, hälsa och individuella behov ökar i betydelse.
- På samma sätt som vi har en arbetsplats hemma blir också kontoret mer hemlikt och naturnära med t.ex. utomhuskontor
- Arbetsplatsen blir en del av livsstilen, där värderingar och kultur har betydelse för inte minst yngre generationer på arbetsmarknaden.

Flexibilitet

- Det hybrida arbetet är här för att stanna med lösningar som coworking, kontoret som social samlingsplats, satellitkontor o.s.v. men också med flexibla lösningar för olika typer av arbete på kontoret, inte minst det fokuserade arbetet.
- One size doesn't fit all. Organisationens verksamhet oh målsättningar leder väg i valet av flexibla lösningar och blir till ett med varumärket.

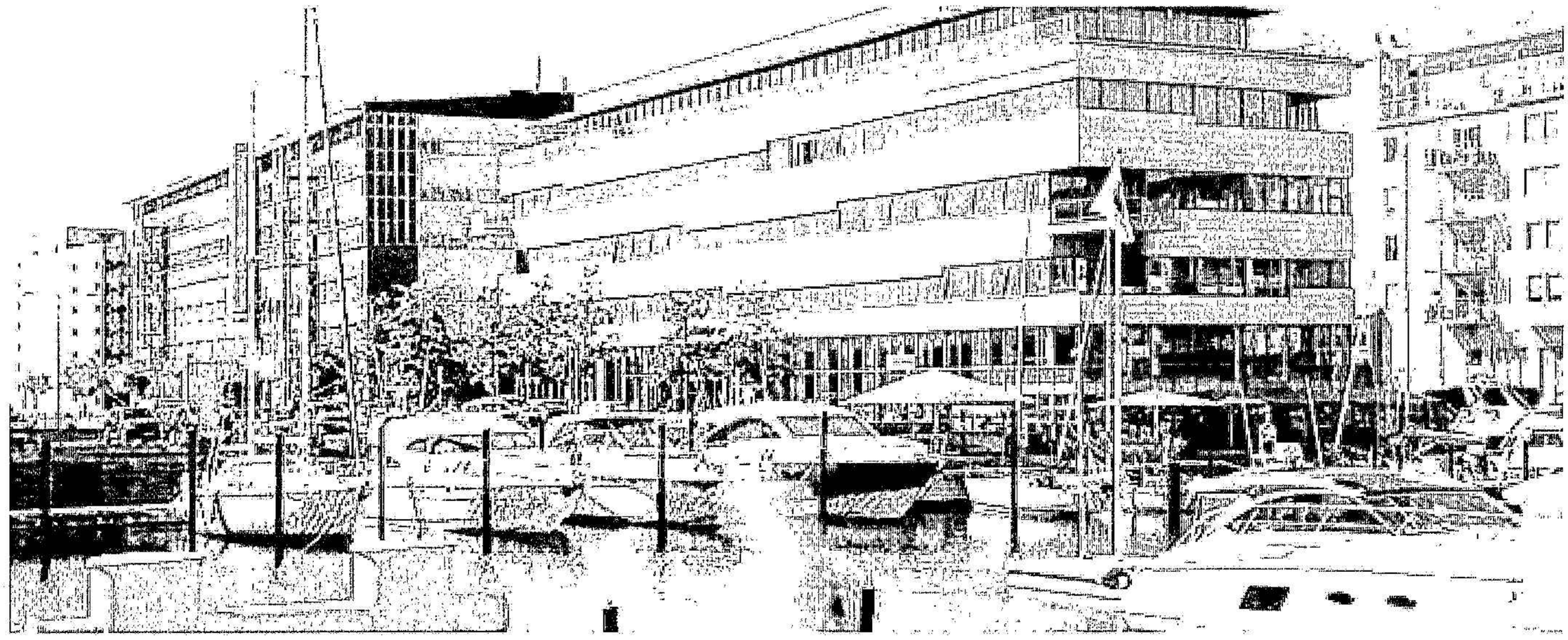
Teknikutveckling och digitalisering

- Teknisk kompetens blir allt viktigare när driften av fastigheter blir mer tekniskt komplex och digitaliserad.
- "Smart cities" använder digital teknik för att berika invånarnas liv, förbättra infrastrukturen, modernisera offentliga tjänster, förbättra tillgängligheten och driva hållbarhet.

Cirkulärt tänk och delningskoncept

- Intresset för äldre, varsamt renoverade fastigheter med återbrukad inredning ökar.
- Gemensam service på bottenvåning, helst med bemannad reception och personligt bemötande. Faciliteterna blir en del av arbetsgivarerbjudandet och upplevelsen på kontoret.

20230922022211



När företag och andra verksamheter samlas kan erfarenhetsutbyte, kunskapsöverföring och positiva synergieffekter bli verklighet. Dockan i Malmö är ett exempel på det.

Värdeskapande kluster på attraktiva delmarknader – en framgångsrik strategi

Genom att koncentrera beståndet till utvalda städer, kvarter och verksamheter vill Wihlborgs skapa unika värden och positiva synergieffekter. ”Vi blir starkare tillsammans”, menar Ulrika Hallengren, vd på Wihlborgs.

En central del i Wihlborgs strategi är att stärka marknadspositionen genom koncentration till särskilt attraktiva och utvecklingsbara delmarknader där Wihlborgs kan bidra till en hållbar stadsutveckling. Det innebär att vi investerar i geografiska områden som matchar vår långsiktiga strategi, där det finns god potential och som vi känner väl till.

– Vi bygger vår affär på att kunna vår marknad bättre än någon annan. Koncentrationen till Öresundsregionen ger oss en oöverträffad överblick över det som händer i vår närhet. Vi vet ner på kvartersnivå var det är bäst att investera.

Den djupa kännedomen om delmarknaderna skapar en stabilitet genom förmågan att kunna satsa även under lågkonjunktur eller andra utmanande tider, menar Ulrika Hallengren.

– När omvärlden förändras öppnas också nya möjligheter om man bara har tillräckligt mycket insikt och kan agera snabbt. Vi fortsatte till exempel att investera och bygga även under pandemin.

Får bitarna att falla på plats

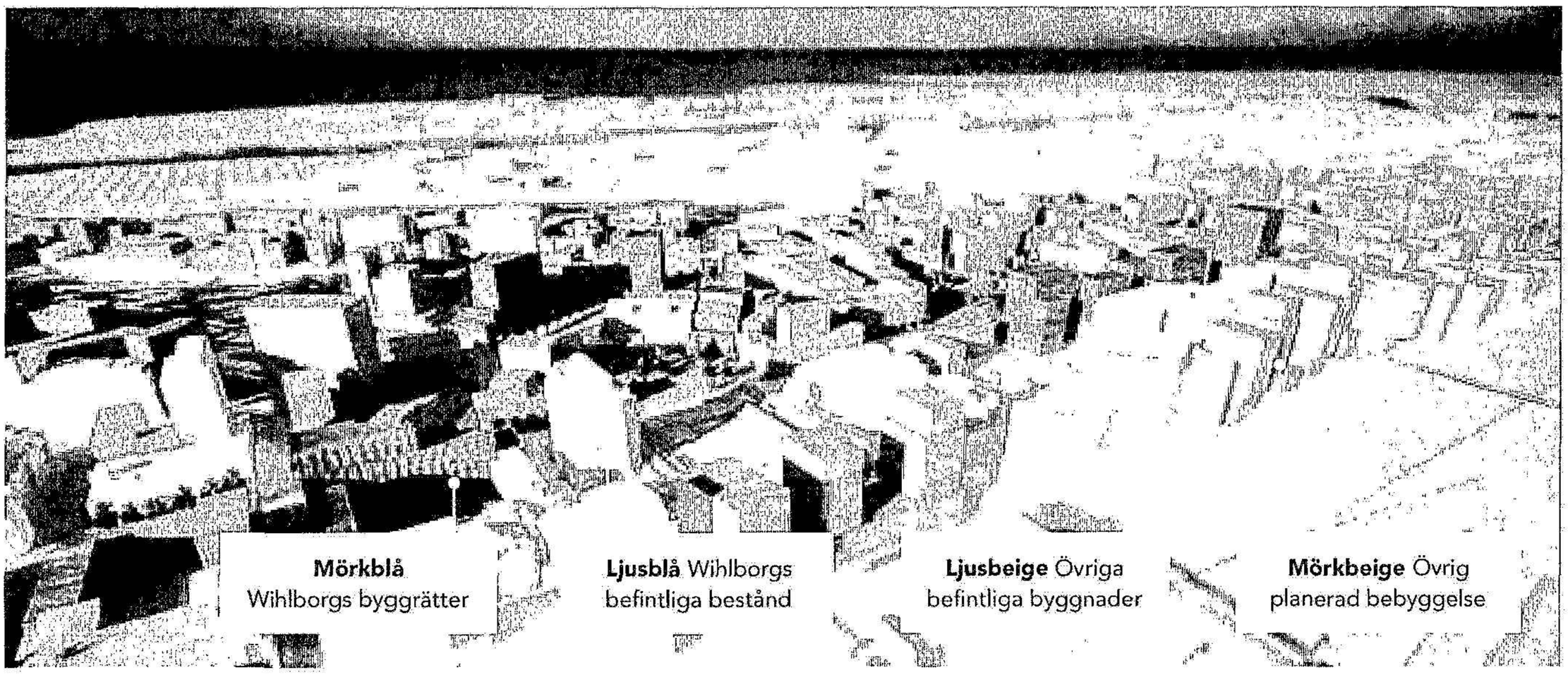
Klusterstrategin innebär även koncentration av fastigheter i ett område eller en stadsdel. Det kan också röra sig om verksamheter i en och samma fastighet. En metod som utöver effektiv fastighetsförvaltning, låga driftskostnader och närhet till Wihlborgs personal ger många positiva effekter. Det gör det framför allt möjligt att skapa olika möjligheter för hyresgäster som vill flytta, expandera eller skala ner.

– Vi för en nära dialog med hyresgästerna och pusslar runt bland våra ytor för att tillmötesgå deras aktuella behov. Denna flexibilitet ligger kanske utanför avtalen men är en självklarhet för oss att kunna erbjuda. För många hyresgäster är det superviktigt att kunna vara kvar i ett område där man trivs.

Nätverk och livfulla miljöer

När företag och andra verksamheter samlas kan erfarenhetsutbyte, kunskapsöverföring och positiva synergieffekter bli verklighet. Ideon i Lund, Berga industriområde i Helsingborg, Dockan i Malmö och Herlev utanför Köpenhamn är exempel på detta. Wihlborgs har även jobbat medvetet och strategiskt med kluster av verksamheter under samma tak, som Media Evolution i Malmö och HETCH i Helsingborg. Här möts både små och stora företag med gemensamma intressen.

– Hyresgästerna attraherar i förlängningen varandra och gör gemensamt ett område mer attraktivt. Det gör i sin tur att det så viktiga serviceutbudet växer och att arbetstillfällen tillkommer. På så sätt skapas värden för oss, för kunderna och för samhället i stort. Vi som verkar i den här regionen blir starkare tillsammans, så är det bara.



Wihlborgs är involverat i samtliga detaljplaneområden och har flera byggrätter i delområdena som nu ska moderniseras. Vy från sydväst/Malmö C.

Nyhamnen – Malmös nya framsida

I centrala Malmö förvandlas nu ett industri- och hamnområde successivt till en pulserande, grön stadsdel med bostäder och kontor. ”När vi blickar tillbaka om 20 år kommer detta att vara ett område som satt standarden för hållbar och nydanande stadsutveckling”, säger Marcus Horning, stadsbyggnadsdirektör i Malmö.

På utfyllnad av mark i Öresund från sent 1800-tal görs nu plats för framtidens bostäder, arbetsplatser och inkluderande, offentliga miljöer. Fullt utbyggt beräknas Nyhamnen rymma upp till 9 000 bostäder och 21 000 nya och gamla arbetsplatser.

– På samma sätt som Bo01 i Västra Hamnen en gång i tiden öppnade upp för nya perspektiv om hur en stadsdel kan vara bryter vi ny mark med Nyhamnen. För att få till en attraktiv, inkluderande och hållbar stad behöver vi tänka väldigt brett när det kommer till frågor som arkitektur, mobilitet och energiförsörjning. Vi behöver också involvera nya kompetenser och sektorer i utvecklingsarbetet, som kultur, akademi och föreningsliv, säger Marcus Horning.

Långsiktiga perspektiv

Både potentialen och utmaningarna behöver hanteras i tät samverkan med alla involverade aktörer, menar Marcus Horning.

– En byggnad ska kunna stå i åtminstone 100 år, strukturen på en stadsdel i kanske 1000. Frågor som hur vi skapar en stadsdel som är klimatpositiv eller om framtidens arbetsplats kan inte lösas i bara en fastighet eller ett kvarter. När det kommer till det breda och långsiktiga perspektivet har därför aktörer som Wihlborgs, som har ett långsiktigt engagemang på platsen, en viktig roll att spela.

Utbyggnaden av Nyhamnen kommer att ske etappvis under flera decennier. Norr och öster om Malmö Centralstation är utvecklingen redan i gång. Den sista etappen beräknas pågå under åren 2040–2050. Utvecklingen innebär att Malmös centrala tyngdpunkt successivt kommer att förskjutas mot Malmö C.

– När Fehmarn Bält-förbindelsen öppnar år 2029 kommer definitionen av vad som är centrum respektive periferi att ändras i ett lappkast, där Malmö C blir en internationell knutpunkt.

Wihlborgs delaktiga i hela kedjan

Utöver flera befintliga fastigheter i området är Wihlborgs involverat i samtliga detaljplaneområden och har flera byggrätter i delområdena som nu ska utvecklas.

– Från Wihlborgs sida ser vi att vi kan påverka bäst när vi är med i hela kedjan – från driften i vardagen till strategisk stadsutveckling. Vi är också måna om att de miljöer vi skapar för framtiden ska harmoniera med befintligt bestånd och med människorna som lever där. På samma sätt har vi arbetat med utvecklingen av Dockan i Malmö, Ideon och Brunnshög i Lund och Oceanhamnen i Helsingborg. I vår roll varken kan eller vill vi välja bort någon del, säger Andreas Ivarsson, projekt- och utvecklingschef på Wihlborgs.

– Nyhamnen är ett av de främsta stadsutvecklingsprojekten i regionen under överskådlig tid. För Wihlborgs är det jätteviktigt att vara drivande i de möjligheter det för med sig för regionens näringsliv.

Marcus Horning, stadsbyggnadsdirektör i Malmö, och Andreas Ivarsson, projekt- och utvecklingschef på Wihlborgs.

20230922202212

Stärkt rådgivning i aktuella frågor

Aldrig förr har det väl talats så mycket om arbetsplatsens betydelse som efter pandemin. Samtidigt ökar intresset för att arbeta med energieffektivisering i de egna lokalerna. För att vara en ännu bättre samtalspart i dessa diskussioner har Wihlborgs under 2022 stärkt sitt erbjudande inom både arbetsplats- och energirådgivning.

Kvadratmeter, placering och planlösning är för all del fortfarande viktiga frågor för den som söker nya lokaler för sin verksamhet. Men det är en annan typ av frågor som verkligen hamnat i strålkastarljuset sedan återkomsten till arbetsplatsen: att främja företagskulturen, varumärket, hållbarhetsagendan och samtidigt möta individuella behov.

– Lokaler med närhet till kommunikationer, bra serviceutbud och med flexibla kontorslösningar slår ännu högre idag. Många arbetsgivare har blivit mer medvetna om vikten av att kunna erbjuda en attraktiv arbetsplats för att behålla kompetens och stärka samarbetet internt, säger Anna Nambord, affärsutvecklare och arbetsplatsrådgivare på Wihlborgs.

Arbetsplatsen som konkurrensfördel

– Vår roll som rådgivande samtalspartner blir alltmer värdefull men också mer komplex. Vi behöver förstå kundens verksamhet, varumärke och kompetens på ett bredare plan för att ge de bästa förslagen på placering, funktionella lösningar och hybrida koncept som kan stärka deras EVP (Employer Value Proposition).

Anna Nambord tycker att vi befinner oss i en spännande tid med goda möjligheter för arbetsgivare att profilera sig.

– Vi ser att de som vågar sticka ut när det gäller kontorsdesign, flexibla arbetstider och ett modernt ledarskap står starka i konkurrensen. Hållbarhet och ansvarstagande gentemot både människa och miljö är andra aspekter som våra kunder uppskattar att ha en dialog med oss om.

Ökad dialog för minskad energianvändning

Wihlborgs arbetar sedan många år med energibesparingsprojekt, solcellsinvesteringar och att utveckla ny teknik för att effektivt kunna följa upp och driftoptimera fastigheterna. Med anledning av de kraftigt ökade energipriserna under 2022 har allt fler hyresgäster börjat intressera sig för frågan.

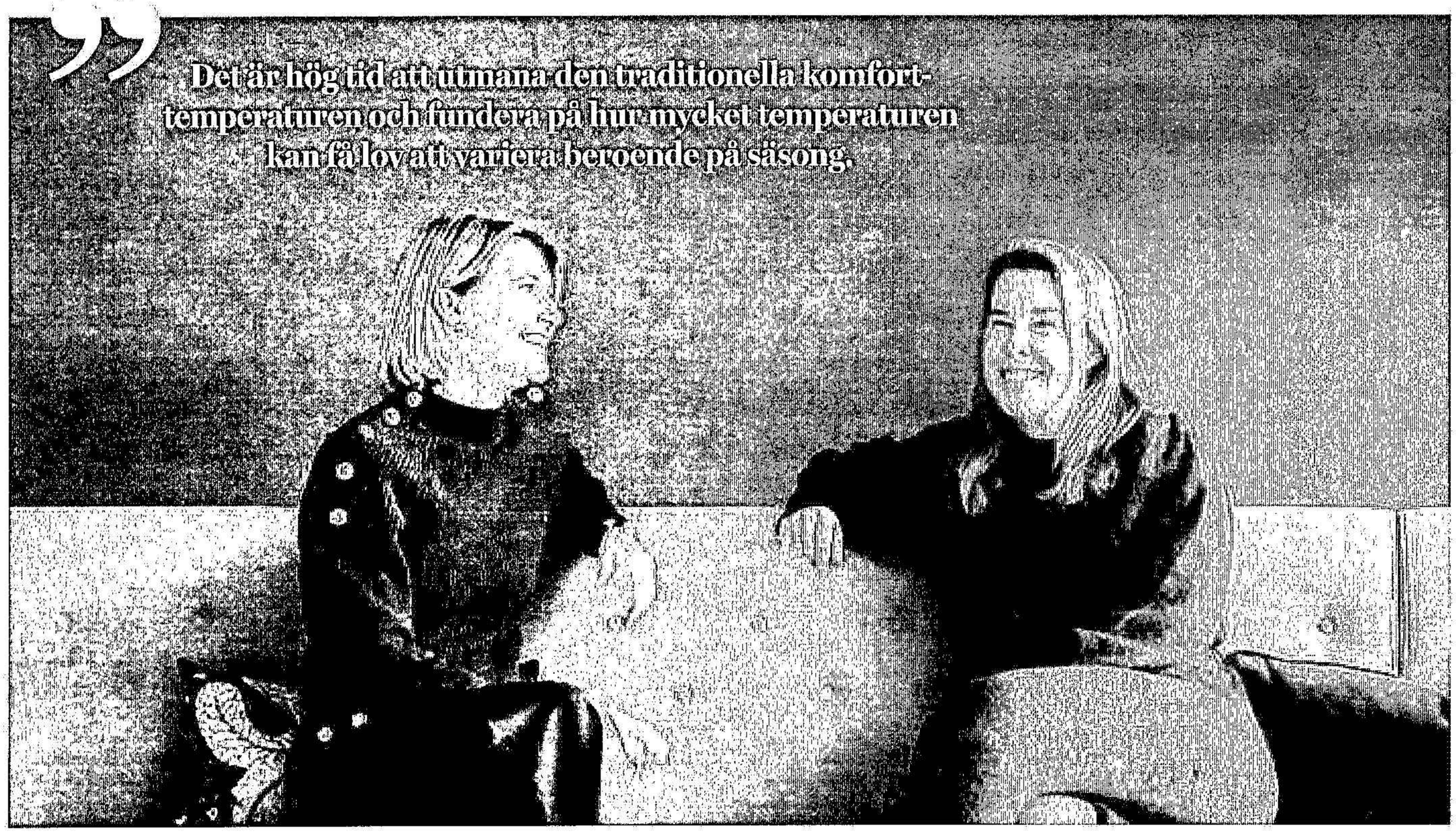
– Vi gjorde ett utskick i höstas till alla våra hyresgäster där vi uppmuntrade till dialog med oss om sätt att sänka energianvändningen i lokalerna och med tips om vad man som individ och verksamhet kan göra, säger Jenny Wahl, drift- och teknikchef på Wihlborgs.

Jenny Wahl efterlyser en ännu mer medveten användning av energi i dialog med fastighetsägaren.

– Vi skulle kunna anpassa ventilation, värme och kyla efter vilka tidpunkter som vi är på kontoret mycket mer än vad vi gör idag. Det är också ett bra läge att utmana den traditionella komforttemperaturen och fundera på hur mycket temperaturen kan få lov att variera beroende på säsong. Många har redan nappat, vilket är jätteroligt.

Läs mer på sid 38–41 om Wihlborgs energieffektivisering, satsningar på förnybar energi och den egna kylvärmepumpen som lett till rejält minskad förbrukning av fjärrvärme och kyla.

> Det är hög tid att utmana den traditionella komfort-temperaturen och fundera på hur mycket temperaturen kan få lov att variera beroende på säsong.



Anna Nambord, affärsutvecklare och arbetsplatsrådgivare, och Jenny Wahl, drift- och teknikchef.

...IODE

Utomhusarbetsplats utanför Node (Nya Varvsallén/Nodet 2) på Mobilvägen i Lund.

Långsiktigt hållbar tillväxt

Wihlborgs är en regionsbyggare och en relationsbyggare. När vi investerar och utvecklar vår verksamhet gör vi det med ett långsiktigt perspektiv. Det ger oss möjlighet att satsa hållbart och ta hänsyn till ekonomi, människa och miljö i alla våra beslut. Det innebär också att vi har en stabil grund att stå på för att hantera skiftningar i marknaden.

En bärande del av Wihlborgs övergripande mål är att ha en affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt. Sedan 2005 har vi halverat våra direkta klimatutsläpp samtidigt som vi fördubblat vår uthyrningsbara yta. ESG-områdets delar – miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning – ska vara integrerade i hela vår affär och vi har fokus på insatser som gör reell skillnad.

I 2022 års upplaga av ESG-utvärderingen GRESB rankades Wihlborgs som ett av världens mest hållbara fastighetsbolag och tilldelades betyget A- i CDP:s (Carbon Disclosure Project) ranking.

Mål och styrning

Bland koncernens övergripande mål (se sid 17–19) finns fem mål inom hållbarhetsområdet. Inom respektive område har vi ytterligare mål. Läs mer om dessa på följande sidor och i den *fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–151.*

Våra klimatmål är vetenskapligt förankrade och bedöms av Science Based Target Initiative (SBTi) vara i linje med Parisavtalets ambitioner (1,5 gradersmålet).

- att till 2030 ska våra koldioxidutsläpp från verksamheten (scope 1–2) halveras i absoluta tal jämfört med år 2018 vilket innebär att vi maximalt släpper ut 2 750 ton CO_2-ekvivalenter.
- att mäta, minska och redovisa våra indirekta utsläpp i värdekedjan (scope 3). Till detta av SBTi godkända mål har vi preciserat ett tillägg om att dessa utsläpp ska halveras till år 2030 jämfört med år 2020.

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

Hållbarhetsramverk

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

Driver förändring genom vår egen verksamhet

Om vi under 2021 la fokus på att utveckla vårt arbetssätt, höja den egna kompetensen och stärka det cirkulära perspektivet, har vi under 2022 skiftat fokus till att implementera alltmer av vår kunskap och våra arbetssätt. Ett exempel är införandet av internprissättning av CO_2-utsläpp och ett målgränsvärde för nybyggnadsprojekt. Ett annat är att vi rapporterat in vårt första klimatneutrala projekt – Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie.

Efter många års fokus på energibesparingsprojekt, solcellsinvesteringar m.m. har vi accelererat arbetet med att utveckla ny teknik för att effektivt kunna följa upp och driftoptimera våra hus. Våra egna fastighetsvärdar och driftstekniker bevakar kontinuerligt energianvändningen i fastigheterna och söker hela tiden nya energibesparingsförslag.

Vi har även kontaktat våra hyresgäster om mätdata kring den egna förbrukningen för att hitta nya lösningar och förbättringar. Därutöver har vi delat med oss av kunskap och tips om hur vi med gemensamma krafter kan dra ner på energianvändningen – både för att minska den egna användningen och för att minska den generella efterfrågan och därmed prisnivån.

Samverkan för långsiktig förändring

Bygg- och fastighetsbranschen står idag för drygt en femtedel av Sveriges totala klimatpåverkan. Det gör att vi har ett stort ansvar för att minska våra klimatavtryck och att inspirera andra att göra viktiga förändringar.

Hållbar utveckling kräver ett systemperspektiv och kan inte åstadkommas av ett enskilt företag eller en enskild organisation. Precis som i andra sammanhang är det i samverkan med andra som vi kan mötas, utmana varandra och få till en långsiktig förändring. Läs mer om de branschinitiativ och samverkansforum vi engagerar oss i på sid 41.

Relationsbyggare som jobbar nära kunderna

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

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

Regionsbyggare med samhällsengagemang

Det som är bra för Öresundsregionens utveckling och för de människor och företag som verkar här, är också bra för Wihlborgs. Vår lokala närvaro gör att vi har ett nära samarbete med städer, företag, leverantörer, universitet, offentlig och ideell sektor. Att vara regionsbyggare innebär för oss att bidra till en hållbar utveckling av regionen, jobba med kunskapsöverföring och inspirera andra att göra detsamma. Vi gör det genom att utveckla hållbara arbetsplatser, stadsdelar och städer, men också genom att ge förutsättningar för våra kunder att mötas och skapa nya affärsmöjligheter och innovation. Läs mer om detta på sid 36–37.

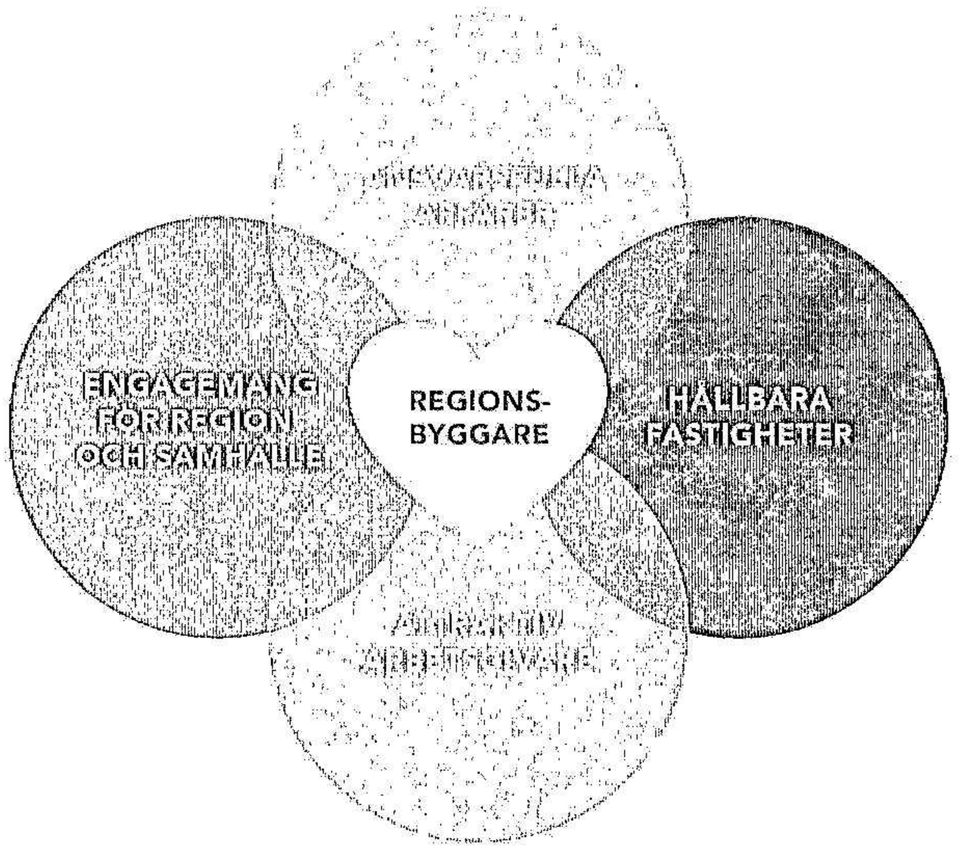
Hållbarhetsredovisning

Wihlborgs hållbarhetsredovisning omfattar framförallt information i detta avsnitt (sid 32–43) och den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–151. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med GRI Standards 2021, samt riktlinjer från EPRA och TCFD.

20230922022214

Wihlborgs hållbarhetsramverk

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



Ansvarsfulla affärer

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

Engagemang för region och samhälle

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

Hållbara fastigheter

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

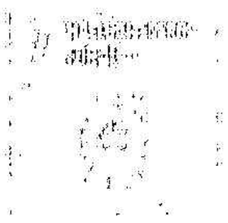
Attraktiv arbetsgivare

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

FN:s globala hållbarhetsmål

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

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling



Hållbar energi

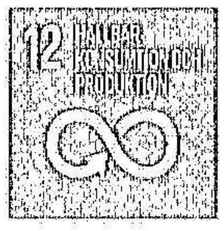
Vi arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och använder sedan ett antal år nästan enbart förnybar energi i våra fastigheter i Sverige. **Delmål: 7.2, 7.3**

Hållbar ekonomisk tillväxt

Vi skapar sunda och säkra arbetsplatser i resurseffektiva fastigheter för såväl våra medarbetare som hyresgäster och verkar för att anständiga arbetsvillkor upprätthålls i hela värdekedjan. **Delmål: 8.4, 8.8**

Hållbar stadsutveckling

Vi strävar efter att utveckla fastigheter med låg miljöpåverkan i anslutning till kollektivtrafiknoder och stödjer i olika sammanhang nya infrastruktursatsningar som kan bidra till hållbara transporter. **Delmål: 11.6**



Hållbar och cirkulär livsstil

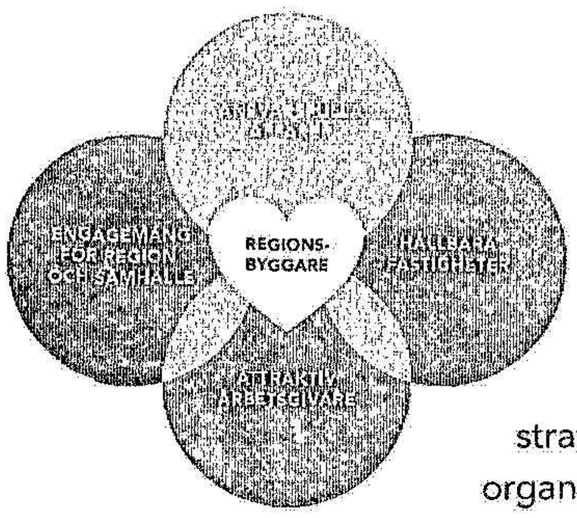
Vi arbetar strukturerat med ett miljöprogram som ska minska materialåtgång och främja återbruk. **Delmål: 12.2, 12.5, 12.6**

Klimatförändringarna

Vi har ett tydligt mål att minska vår klimatpåverkan i hela värdekedjan och arbetar för att successivt klimatanpassa alla våra fastigheter. **Delmål: 13.1**

Genomförande och partnerskap

Vi ser att Wihlborgs har en viktig roll att spela i att vara relationsbyggare och möjliggörare genom att delta i olika initiativ som främjar en hållbar samhällsutveckling. **Delmål: 17.17**



Ansvarsfulla affärer

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

En hållbar ekonomi

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

God hållbarhetsprestanda premieras

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

Wihlborgs kommer över lag ut mycket väl ur analysmodeller för ESG – Environment, Social, Governance – och placerar oss oftast bland de topp 10–20 procent bästa företagen. I den årliga globala benchmark av fastighetsbolag som utförs av GRESB har vi ökat vårt betyg varje år de senaste sex åren. År 2022 fick vi fem stjärnor av fem möjliga, 91 av 100 poäng (vilket kan jämföras med 72 år 2019) och utsågs dessutom till global sektorledare inom kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag.

Finansiering

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

Kundrelationer

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

Egen förvaltning med egna fastighetsvärdar

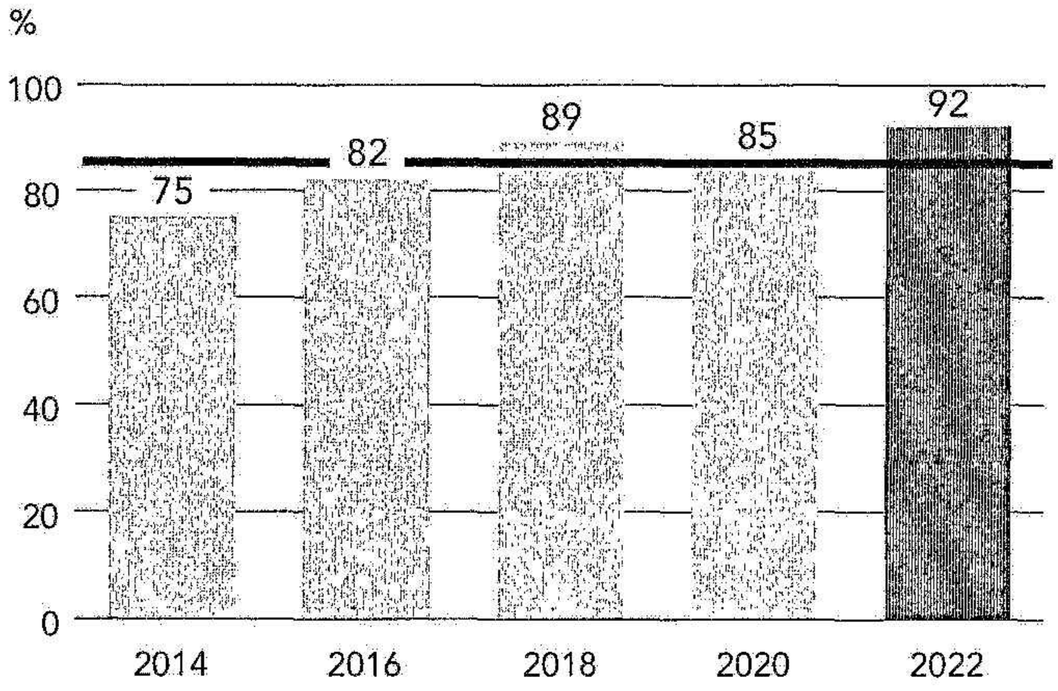
För att kunna ha nära relationer till kunderna och effektivt fånga upp deras synpunkter och behov har vi valt att själva förvalta *våra fastigheter. Detta håller oss uppdaterade och alerta vad* gäller nya behov som uppstår i fastigheten eller hos kunderna. Vi erbjuder även digitala kontaktvägar så att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

Kunddrivet kvalitetsarbete

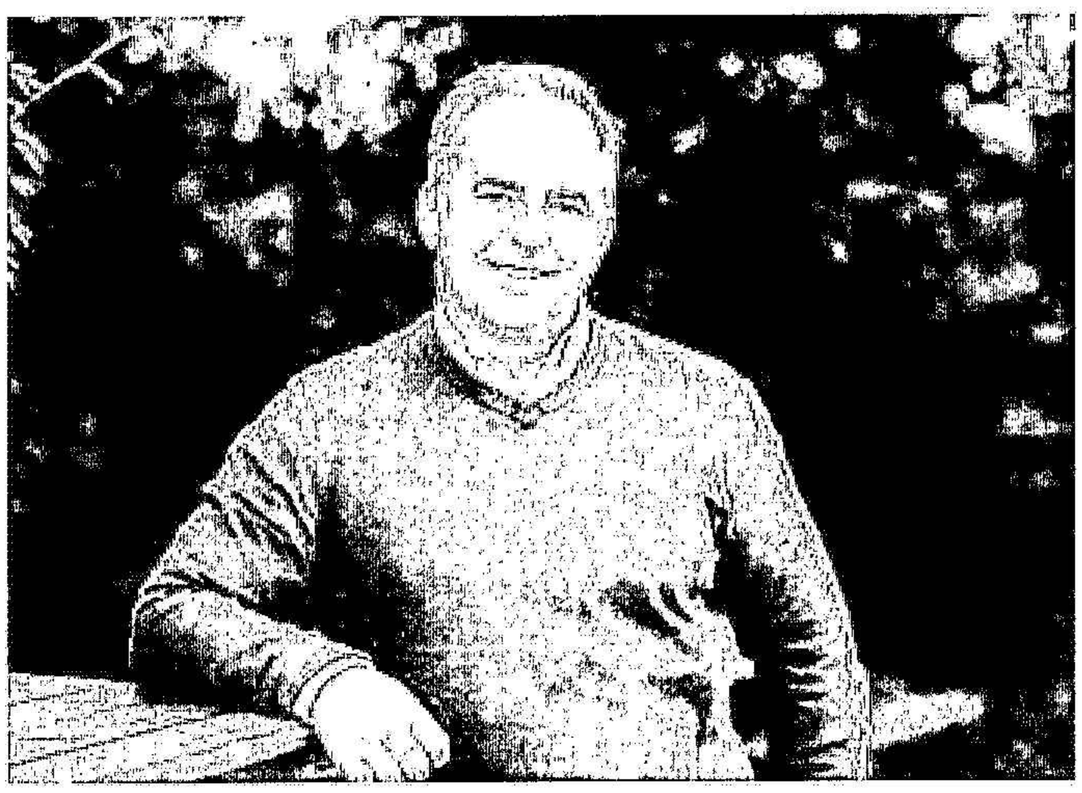
Från Wihlborgs sida för vi en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster om hur lokalerna kan förbättras ur miljö-, klimat- och hälsoperspektiv. Genom att bygga mer flexibla lokaler som med mindre åtgärder kontinuerligt kan justeras efter behov kan företag stanna kvar i samma fastighet längre och därmed minska sitt klimatavtryck. Vi fokuserar alltmer på hur vi kan designa och välja hållbara byggmaterial vid framtida hyresgästanpassningar för att optimera återbruk och återvinning.

Vartannat år genomför vi en kundundersökning bland våra hyresgäster i Sverige och Danmark. Undersökningen 2022 visade att den sammantagna kundnöjdheten gått upp från 75 (2020) till 78 och att rekommendationsviljan ökat från 85 till hela 92 procent. Faktorer som våra hyresgäster särskilt lyfter fram är bemötandet från vår personal, proaktivitet och lyhördhet när det kommer till förändrade lokalbehov. Glädjande är också att det område vi ökar mest inom är miljöhänsyn.

Kunders rekommendationsvilja — Mål



20230922022215



Den digitala plattform som används för att bedöma och klassificera leverantörer är ett viktigt verktyg i det systematiska arbetet med ESG-risker i värdekedjan. Jörgen Mårtensson är inköpschef på Wihlborgs sedan 2021.

Leverantörsrelationer

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

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

Systematiskt inköpsarbete säkerställer kvalitet

Alla nya ramavtalsleverantörer skriver under vår uppförandekod och utvärderas avseende miljöpåverkan och sociala förhållanden. Vi använder numera uteslutande en digital plattform i både Sverige och Danmark för att bedöma och klassificera leverantörerna. Denna leverantörsbedömning säkerställer att leverantörerna uppfyller lagkrav, Wihlborgs värderingar och väsentliga branschkrav. Framöver kommer vi att sätta konkreta mål relaterat till bedömningen, som till t.ex. andel godkända leverantörer.

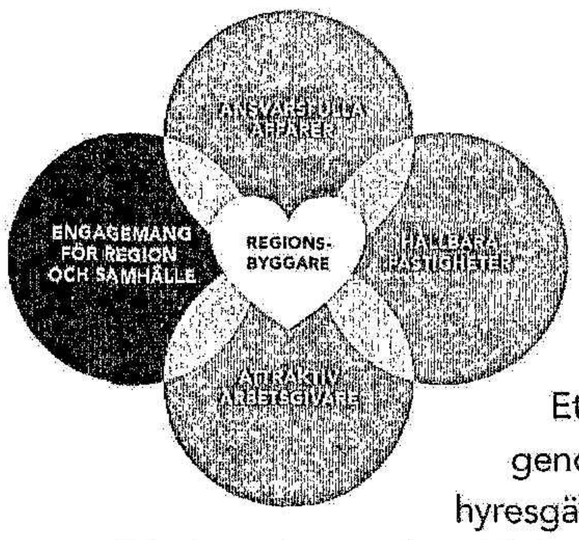
Vår utgångspunkt är att i första hand anlita leverantörer som vi har ramavtal med. För att stödja utvecklingen av det lokala näringslivet och bidra till att skapa arbetstillfällen här prioriterar vi att göra inköp av leverantörer som är etablerade i regionen. Vid utgången av 2022 stod lokala leverantörer för 95 procent av våra ramavtal.

Under året har en översyn av energiavtalen gjorts i syfte att säkerställa att dessa svarar upp till våra förväntningar vad gäller klimatpåverkan och pris. Trots att priset för många förnybara källor stigit kraftigt står vår prioritering av dessa energislag fast.

Etik och anti-korruption

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

För att kunna ha nära relationer till kunderna har vi valt att själva förvalta våra fastigheter.



Engagemang för region och samhälle

Wihlborgs har ett stort engagemang för Öresundsregionen. Ett engagemang som sträcker sig genom affärslivets utveckling, våra hyresgästers vardag, städernas tillväxt och till hela regionens framtid. Det är avgörande för oss att regionen kan attrahera investeringar, kapital, infrastruktur och arbetskraft och på så sätt fortsätta att utvecklas på ett positivt sätt.

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

Långsiktiga partnerskap

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

En bra start i livet

Fullständiga betyg, en meningsfull och hälsofrämjande fritid och att ha förebilder och trygghet i sin närmiljö är välkända framgångsfaktorer för att få unga i inte minst socialt utsatta områden att påbörja ett självständigt liv. Vi stöttar därför bland annat Drivkraft Malmö, en ideell förening som erbjuder läxläsning och mentorsverksamhet till unga. I den enkät som eleverna besvarar i slutet av läsåret uppger 80 procent att läxläsningen respektive mentorskapet bidragit till att de fått bättre betyg.

Boost by FC Rosengård skräddarsyr program för att hjälpa människor att gå vidare stärkta i sig själva. I ett av projekten, som vänder sig till ungdomar som på grund av olika utmaningar står långt från arbetsmarknaden, har 60 procent av de 143 deltagande ungdomarna uppnått självförsörjning.

Vi stöttar även MFF i Samhället, vars fotbollsakademier innebär ett nära samarbete med skolor och kommuner i Skåne och ger ungdomar chans att utvecklas i både fotboll och studier. Hela 97 procent av niondeklassare som gick på någon av Fotbollsakademierna i regionen gick ut med fullständiga betyg 2022.

Läs mer om våra engagemang i Danmark på sid 64–67.

Mod att utvecklas

Öresundsregionen ska vara lockade för unga att vara kvar i och ta det extra steget i sin personliga utveckling. Fler ska våga bli entreprenörer och fler goda idéer ska utvecklas. Techship (se bild nedan) är ett bra exempel på detta. Vi stöttar även Venture lab, en studentinkubator för studenter på Lunds universitet, och EOS Cares som bland annat driver språkcaféer för nyanlända. I samarbete med EOS Cares och Bricks Eatery serverade vi under fyra veckor luncher i Ukrainagivens samlingslokal i centrala Lund.

Wihlborgs har ett långvarigt samarbete med Ekonomihögskolan i Lund och är sedan i somras partner i deras Leadership academy, en ledarskapsutbildning för studenter vid Lunds universitet. Här bidrar vi med vår egen kunskap bl.a. som föreläsare. En av våra egna medarbetare har fått möjlighet att gå programmet.

Hösten 2021 startade den första omgången Techship, ett entreprenörsprogram med målet att motivera och inspirera ungdomar att starta eget företag eller plugga vidare, och som vi startat i samarbete med Helsingborgshem och techhubben HETCH. Av de 20 ungdomar som antogs till programmet 2022 har nio fått möjlighet att jobba vidare med sin affärsidé i en inkubator, fem fått anställning och två fått praktik.

20230922002216

Tillväxtmöjligheter

För att gynna innovationsklimatet stöttar vi olika lokala och regionala plattformar, som t.ex. Ideon Science Park och Medeon Science Park. Ideon Science Park är en av Europas mest framgångsrika mötesplatser där forskning, kapital och entreprenörskap samlas 400 företag med 10 000 medarbetare. Wihlborgs är den största fastighetsägaren i området och varit drivande i att skapa denna levande innovationshubb för företag.

Vi bidrar också med stöd till nyföretagarcentrum och citysamverkan, och är partner till Malmö näringslivsgala. Tillsammans med marknadsföreningen i Helsingborg (MiH) och HBG Talks har vi instiftat ett nytt pris till Helsingborgs näringslivsgala; Årets startup i Helsingborgsregionen. Genom att ta tillvara kunskap, lösningar och inspiration kan vi bidra till hållbar tillväxt för individ, företag, stad och region.

Egna forum och insatser

Wihlborgs Kontaktyta är vår egen plattform för samverkan och kunskapsutbyte. Här tar vi upp aktuella ämnen och bjuder in kunder, samarbetspartners och beslutsfattare för att tillsammans diskutera aktuella frågor. Detta initiativ är en viktig del i vår roll som relationsbyggare och regionsbyggare. Under 2022 ägde Wihlborgs Kontaktyta rum inom ramen för H22 – en stadsmässa för att utveckla morgondagens lösningar för en ökad livskvalitet i en smartare och mer hållbar stad.

Under Båstadveckan arrangerade vi paneldebatter om hur näringslivet i regionen kan samarbeta för att stärka tillväxten i Skåne, inte minst genom att ta socialt ansvar. Wihlborgs är även ett av värdbolagen till Kapitalmarknadsdagarna i Båstad då fastighetsbolag, analytiker m.fl. samlas för att utbyta kunskap och diskutera trender och framtidsfrågor för branschen.

17 arbetstimmar till samhällsengagemang

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

Region- och stadsutveckling

Utveckling av ny infrastruktur har stor betydelse för näringsliv och sysselsättning i regionen. Under 2022 har vi fortsatt vårt engagemang i Öresundsmetro Executive Board – ett svensk-danskt forum som arbetar för en metro mellan Malmö och Köpenhamn – där Wihlborgs vd Ulrika Hallengren ingår. Vi engagerar oss också i arbetet för en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör.

Utöver infrastruktur är vi med och arbetar för att sänka trösklarna till arbetsmarknaderna i Danmark respektive Sverige och på så sätt ta vara på den stora potential som finns i ett ökat utbyte.

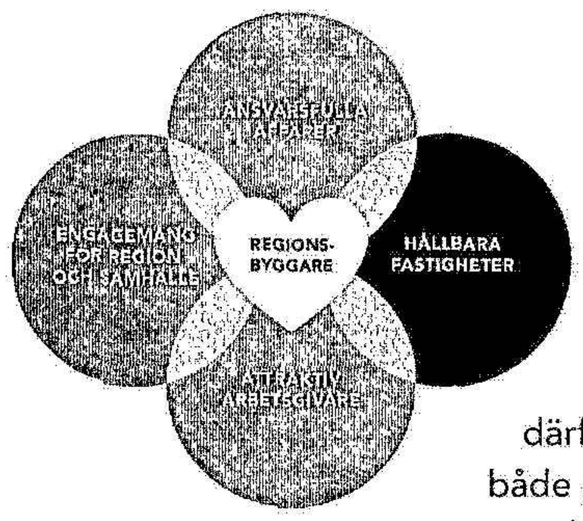
I Helsingborg var Wihlborgs under 2022 partner till H22. Vi arrangerade två seminarier med tema innovation genom tillväxt och stöttade inspirerande platser för besökare som ett antal smarta paviljonger med multifunktionella möbler ("Boxplay") och särskilda platser för bättre inkludering av unga ("Varma platser").

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

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

Om regionen och städerna mår bra, mår vi bra

Vi satsar på det vi tror ger nytta för många, inte det som genererar omedelbar vinst. Vi brinner för att koppla samman företag och städer och ge dem möjlighet att växa och förverkliga sina ambitioner. Och när staden och regionen växer, växer också behovet av nya lokaler, vår kompetens och vårt engagemang.



Hållbara fastigheter

Fastighetsbranschen har stor miljö- och klimatpåverkan. Vi har därför ett ansvar att göra skillnad, både genom att förändra vårt eget agerande, påverka i vår värdekedja och genom att vara med och utveckla branschen och de städer där vi är verksamma.

Klimatpåverkan

Vi har över tid tydligt minskat vår direkta påverkan samtidigt som vår verksamhet vuxit tack vare kontinuerliga energieffektiviseringar, förnybara drivmedel och inköp av förnybar energi. Detta arbete har intensifierats under 2022 när energipriserna ökat kraftigt. Det handlar bland annat om att minska energianvändningen genom att införa effektvakter som övervakar effektuttaget och standardinsatser som att kontrollera driftsförutsättningar och använda behovsstyrd ventilation.

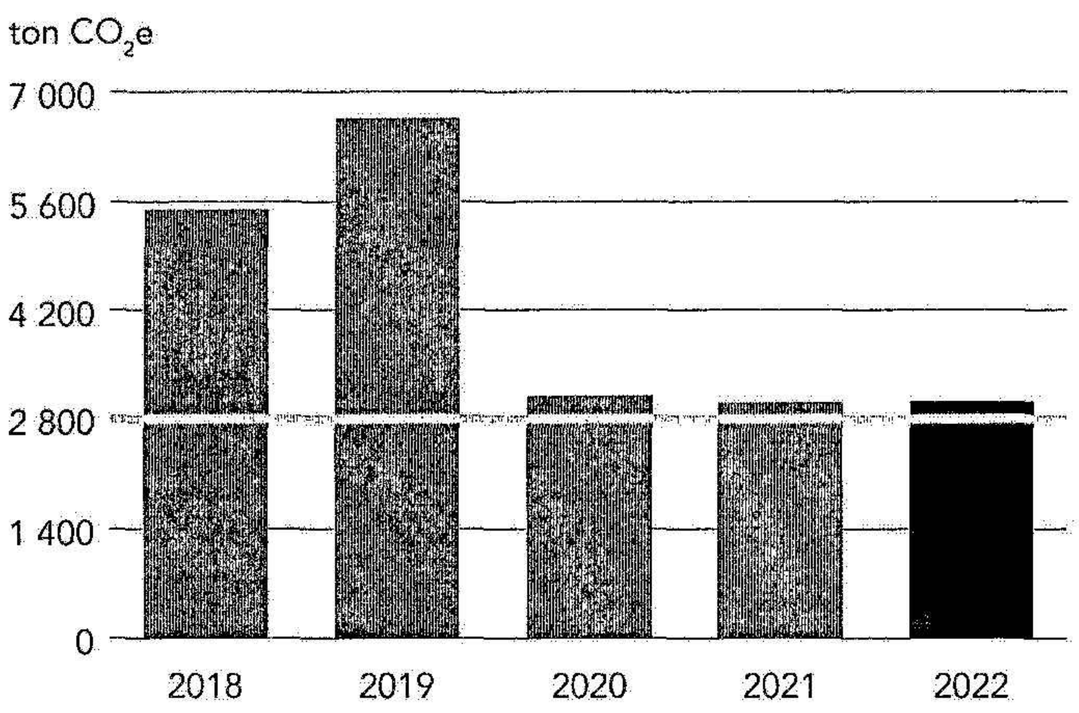
Wihlborgs klimatfärdplan är en strategi och ett ramverk för hur vi som företag tillsammans ska hantera och driva klimatutmaningen. Klimatfärdplanen, som bygger på ett cirkulärt perspektiv med fyra identifierade skeden (design, byggnation, drift och förvaltning samt rivning) kopplat till en byggnads livscykel,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

Vi har även ett långsiktigt arbete för cirkulära materialflöden, där vi som ett av flera steg skapat förutsättningar för ett ökat användande av återbruk genom tre ramavtal med återbruksleverantörer. I slutet av 2022 pågick tio projekt i samband med ombyggnationer och hyresgästanpassningar där vi specifikt arbetar med demontering och återbruk av byggvaror eller kontorsinredning. Ett av dessa projekt är de kontorslokaler i Dockan som vi själva kommer att flytta till våren 2023. Vi har också ökat arbetet med återbruk i nyproduktionsprojekt som exempelvis Kvartetten (Pulpeten 5).

För att få ett ökat fokus på klimatpåverkan vid projektinvesteringar och premiera hållbara val i leverantörskedjan införde Wihlborgs under 2022 internprissättning av CO_2-utsläpp och ett målgränsvärde för nybyggnadsprojekt. Införandet med internprissättning kommer i ett första steg att testas i ett antal investeringsbeslut och därefter utvärderas.

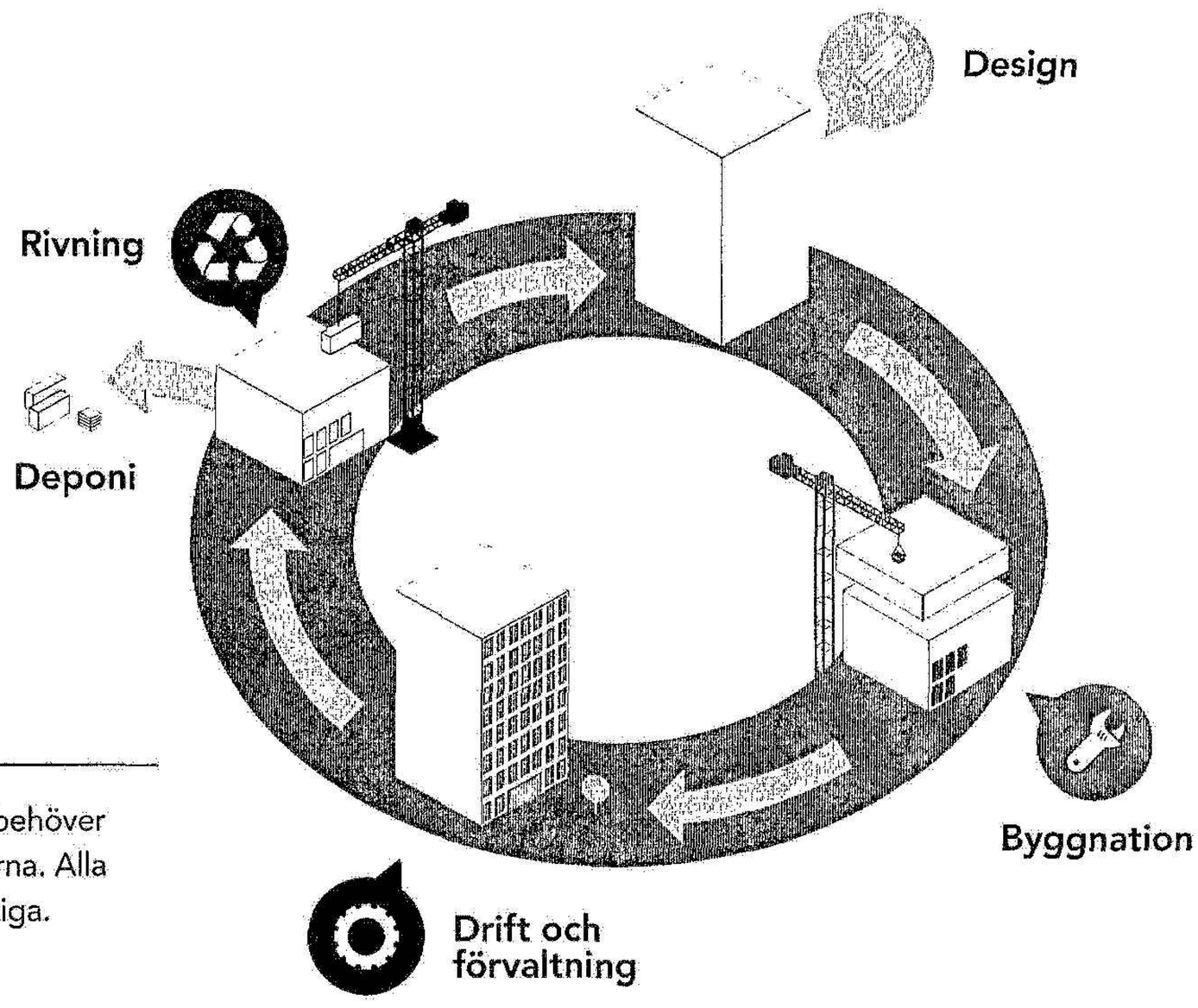
Under året har vi även tecknat ett intentionsavtal med Öresundskraft om köp av negativa utsläppsverifikat. Avtalet realiseras när Öresundskraft byggt en fullskalig anläggning för avskiljning av koldioxid vid Filbornaverket.

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



Byggnadens livscykel på Wihlborgs

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



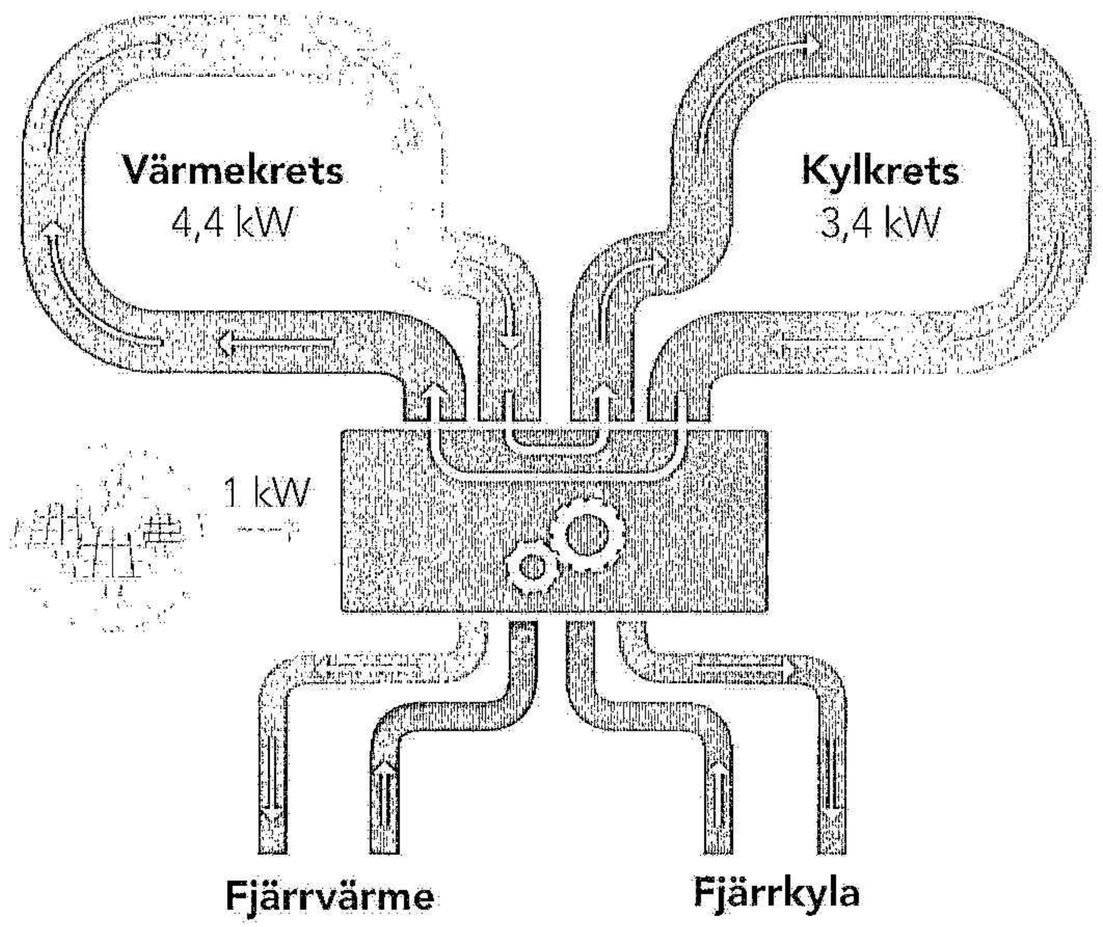
2023092202217

Energiinnovation i en klass för sig

Jan Larsson och hans kollegor i drift- och teknikteamet på Wihlborgs har tagit fram en helt egen innovation: En kylvärmepump som tillsammans med befintligt fjärrvärme- och kylsystem återvinner värme och kyla. I de fastigheter där kylvärmepumpen installerats har energianvändningen minskat med upp till 50 procent. Fastigheten Torrdockan 6 har tack vare den nya tekniken gått från energiklass E till B på bara ett år.

– Vi drivs av en vilja att göra något extra, inte minst i fastigheter där det finns verksamheter som drar särskilt mycket energi, till exempel restaurang eller serverhall. Insatser som gör att både vi och våra hyresgäster får lägre kostnader, säger Jan Larsson.

Innovationen har visat sig vara så effektiv att den utkonkurrerar alla alternativ på marknaden i nuläget och även installeras i nybyggnadsprojekt som t.ex. Space (Kunskapen 1) i Lund.



Klimatpåverkan från egen verksamhet (scope 1)

Kylmaskiner

Vår huvudsakliga direkta klimatpåverkan kan framför allt härledas till läckage av köldmedia från de aggregat för komfortkyla som finns installerade i våra fastigheter. Under 2022 har vi konverterat från klimatpåverkande köldmedia mot miljövänligare och naturligare köldmedia i tolv fastigheter. På så sätt har vi reducerat vår potentiella klimatpåverkan med över 900 ton CO_2e som annars hade riskerat att läcka ut under kommande år.

Förutom att kylan blir miljövänligare nyttjar vi också temperaturerna från kylmaskiner och system som i sin tur nyttjas för uppvärmning och kyla, vilket minskar energibehovet avsevärt.

Förnybar gas

I vår svenska fastighetsförvaltning eftersträvar vi att enbart nyttja förnybara energislag. I de fall fastigheterna är uppvärmda med gas nyttjas biogas. Vi köper in förnybar eller återvunnen restvärme och all fastighetsel är producerad med vindkraft, vilket kombineras med lokalproducerad solel i de fall fastigheten har en solcellsanläggning. I två regioner i Skåne har vi under året gått över till EPD-klassad fjärrvärme, vilket innebär att klimatpåverkan är analyserad och bekräftad utifrån hela produktens livscykel.

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

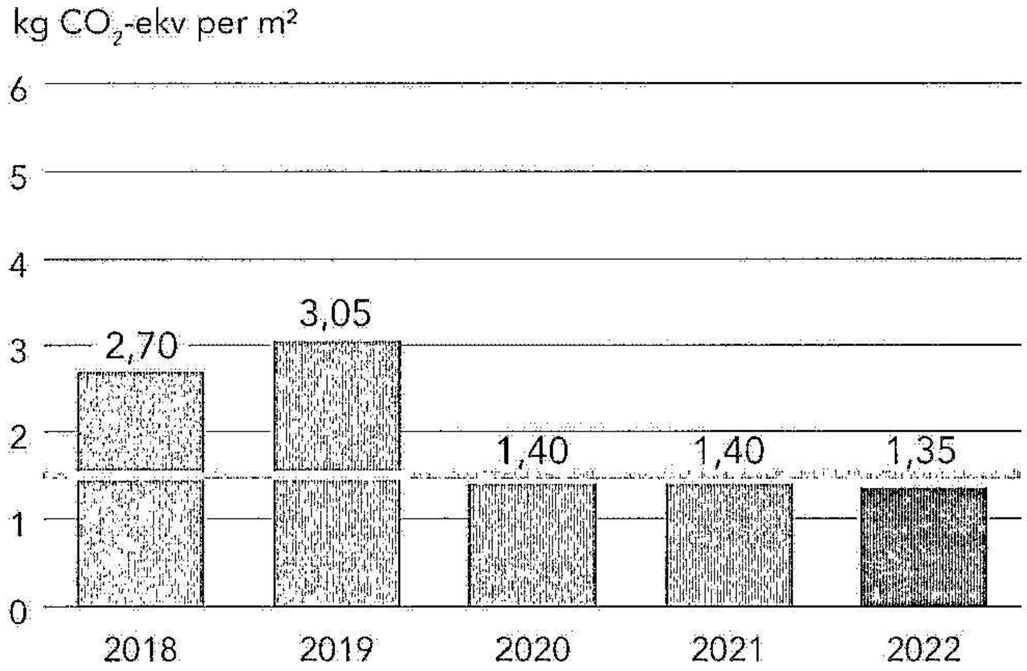
Klimatpåverkan från inköpt energi (scope 2)

Egna solcellsanläggningar

Ett av Wihlborgs miljömål har varit att ha solcellsanläggningar på plats till utgången av år 2022 med en samlad toppeffekt på totalt 3 MW och att all köpt energi till fastigheterna ska vara förnybar. Vid utgången av 2022 hade vi uppnått en effekt på cirka 2,4 MW, men ser goda möjligheter att göra betydande kliv framåt under 2023 då flera stora anläggningar på nya projekt är planerade.

Genom de solcellsanläggningar vi bygger kan vi också för NollCO_2-certifierade byggnader klimatkompensera för projekts initiala klimatpåverkan enligt de beräkningsmodeller som gäller idag. Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie och Space (Kunskapen 1) i Lund är exempel på detta. Vi satsar också alltmer på solpaneler med ett lägre klimatavtryck jämfört med standardpaneler.

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



Klimatpåverkan från byggprojekt (scope 3)

Att bygga nya hus med fokus på minskad klimatpåverkan är ansvarsfullt, men ännu viktigare är att så långt möjligt återbruka och rusta upp eller ställa om befintliga byggnader. Vi ser också till att ha fokus på långsiktighet och flexibilitet när vi utformar byggnader och lokaler så att det går att förändra användningen av lokalerna framöver utan stora ombyggnader. Våra två framtagna miljöprogram för projektverksamheten tillser att miljö- och klimataspekter blir hanterade i linje med våra beslutade mål och policys.

Klimatanpassning

I takt med klimatförändringarna och förekomsten av extrema väderförhållanden har behovet av att klimatsäkra våra fastigheter ökat. För att framtidssäkra nya byggnader genomför vi klimatriskanalyser i ett tidigt projekteringsskede för att fastställa eventuella platsspecifika klimatrisker och identifiera lämpliga åtgärder för klimatsäkring av byggnaden. Ett verktyg har tagits fram för att mer systematiskt sammanställa, utvärdera och identifiera åtgärder som vi behöver införliva i byggprojektet eller förvaltningsskedet för att minska sårbarheten.

I vår förvaltning har vi under 2022 genomfört ett särskilt pilotprojekt i Lund med åtta fastigheter. Målsättningen är att hitta ett arbetssätt som kan införas för de befintliga byggnader som omfattas av EU-taxonomin.

Biodiversitet

Satsningar på biologisk mångfald och ekosystemtjänster runt våra fastigheter är viktiga inslag i utvecklingen av hållbara fastigheter. Varje vår ser vi över våra utemiljöer, inspekterar uppsatta fågelholkar och insektshotell samt sätter upp nya. Vi ser framöver stora möjligheter att kombinera insatser inom klimatanpassning med ökad biodiversitet. Ett exempel är att vi under 2022 byggt flera gröna tak som med sin vegetation kan fördröja regnvatten som faller på taken och samtidigt bidra till biologisk mångfald.

Certifiering av byggnader

Allt fler kunder efterfrågar hållbarhetscertifierade lokaler och från investerarhåll ser vi ökat fokus på att följa upp andelen certifierade byggnader. Hållbarhetscertifieringar ger oss också möjlighet att använda byggnaderna som säkerhet för gröna obligationer och gröna lån.

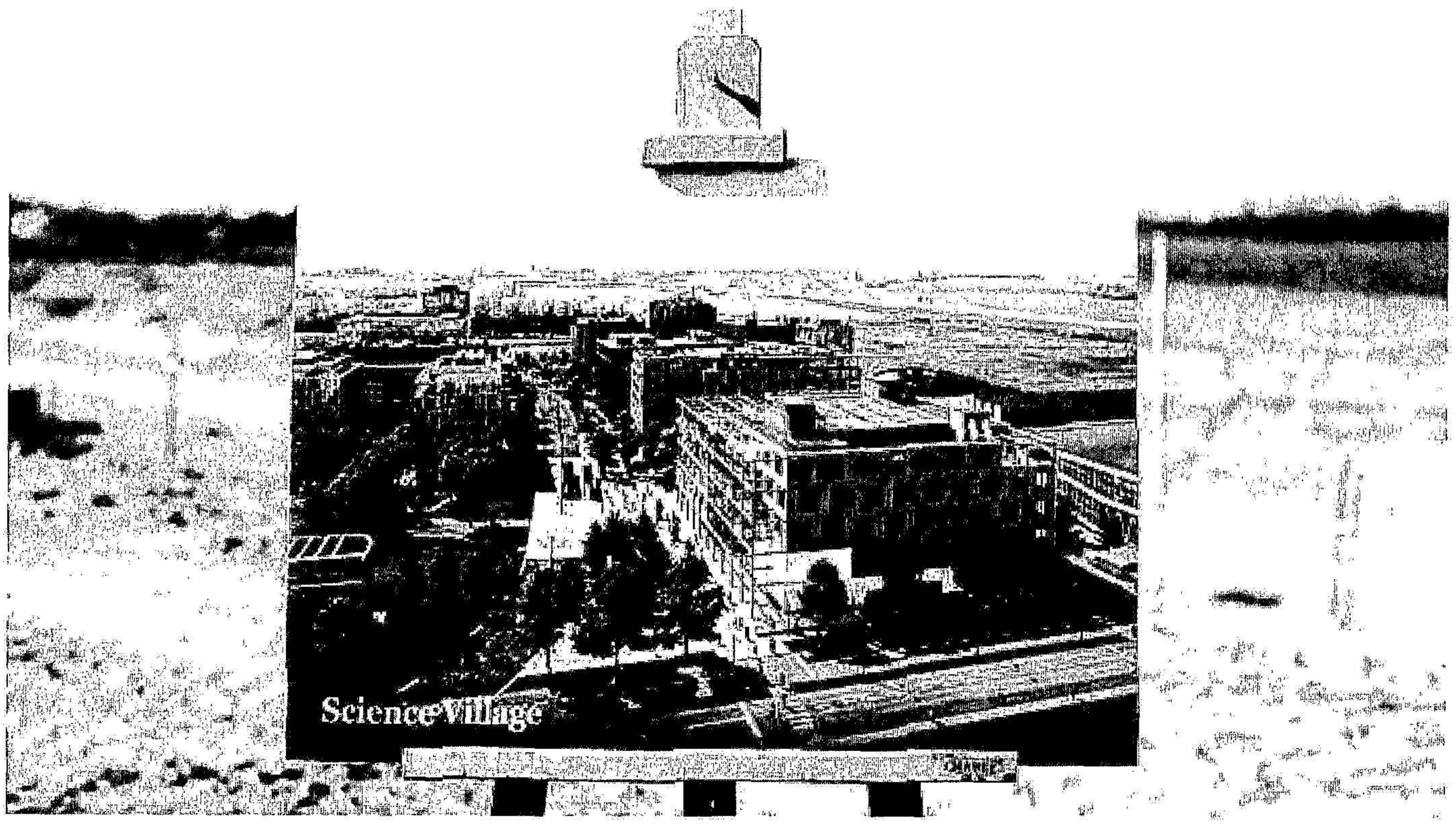
Arbetet med certifieringarna har fortskridit i ett högt tempo med som mest 30 certifieringar pågående parallellt. Vi har fortsatt stort fokus på vårt befintliga bestånd och att lyfta många fastigheter samtidigt i mindre steg. Detta fokus innebär också att fler medarbetare och leverantörer involveras i processen.

Wihlborgs är den fastighetsägare som hittills certifierat flest byggnader i Sverige inom segmentet kontor i Miljöbyggnad iDrift, d.v.s. en certifiering för befintliga fastigheter. En viktig del är de krav som inkluderar hyresgästernas påverkan på byggnadens miljöprestanda, vilket gör att processen leder till en närmare dialog mellan Wihlborgs och hyresgästerna.

Vi märker av ett mycket stort intresse på marknaden för äldre fastigheter med tydlig hållbarhetsprofil. Vår anrika fastighet Raffinaderiet i centrala Lund är ett exempel på detta.

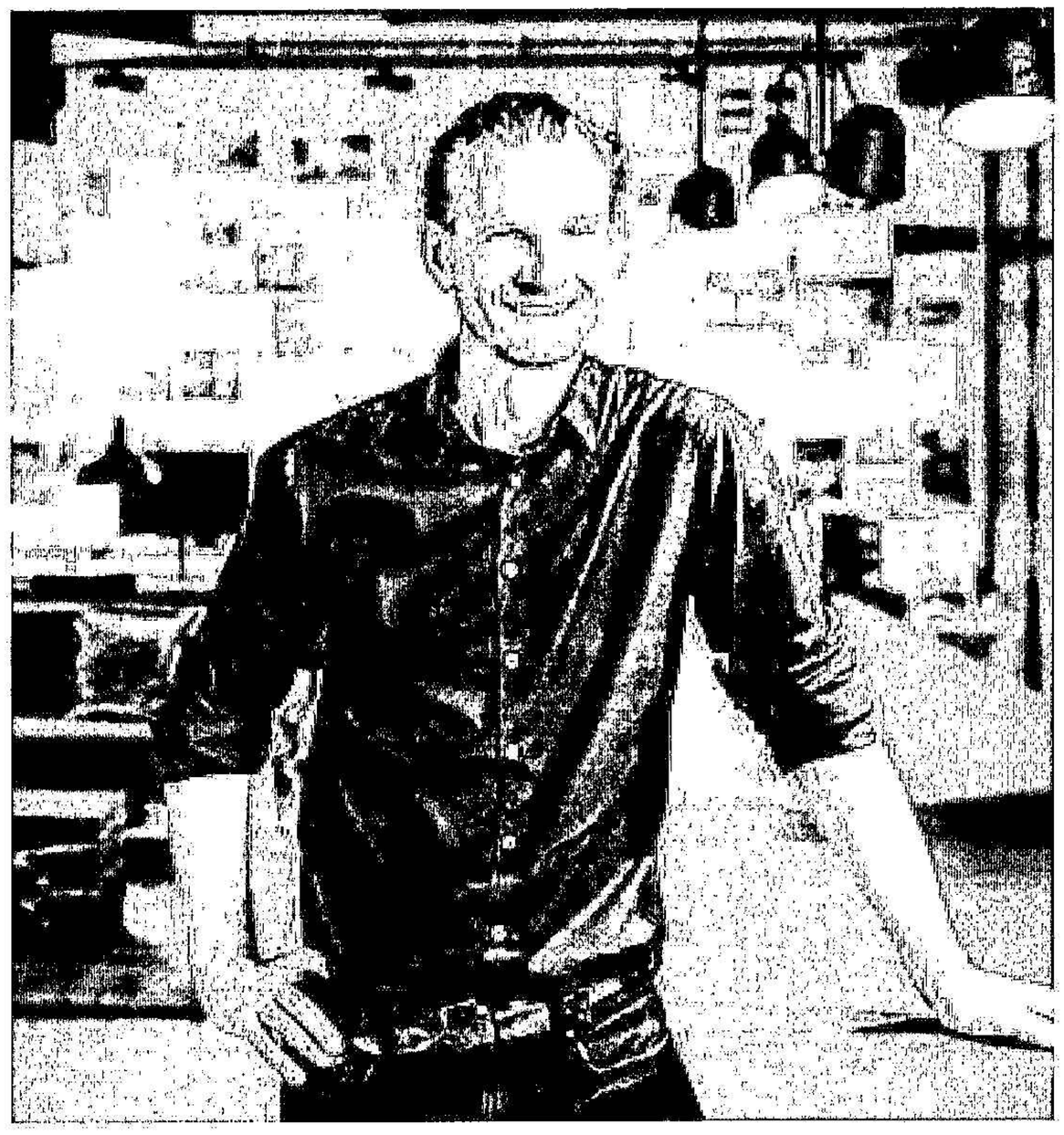
Sedan ett antal år certifierar vi alla våra nybyggnadsprojekt enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad, som standard på guldnivå. I flera nybyggnadsprojekt har vi valt att utöka vår certifieringsambition med att certifiera även inom hälsa och välmående (WELL) och klimatneutralitet (NollCO$_2$). Kvartetten (Pulpeten 5) preliminärcertifierades med NollCO$_2$ under 2022 och blev tillsammans med Space (Kunskapen 1) en av våra första fastigheter att precertifieras med WELL. Näst på tur att trippelcertifieras är Vista (Bläckhornet 1) i Hyllie.

Det finns ett stort intresse bland våra kunder för att arbeta med just hälsofrämjande miljöer och inslag i framför allt våra



Space, (Kunskapen 1) blir Wihlborgs första fastighet i Lund med WELL-certifiering. Huset kommer att stå klart hösten 2023.

20230922022218



Dialogforum för att minimera klimatpåverkan

I september arrangerade vi ett dialogforum om Wihlborgs affärsstrategi, ESG-arbete och klimatfärdplan tillsammans med arkitekter vi anlitar och samverkar med i allt från nybyggnationsprojekt till hyresgästapassningar. Arkitekter har en viktig funktion när det kommer till att föreslå hållbara lösningar inom design, funktioner och val av byggmaterial.

– Vi är en yrkesgrupp med stor möjlighet att medverka till klimatomställningen genom de val vi gör i våra projekt. Parallellt med att vi bygger spetskunskap inom klimatberäkningar måste vi också se till att de byggnader vi formger är beständiga och generella, så att de över en hundra- eller tvåhundraårsperiod kan användas till en mängd saker, säger Tobias Magnesjö, arkitekt och kontorschef på Arkitekterna Krook & Tjäder och en av de medverkande vid dialogforumet.

kontorsbyggnader. Intresset för att integrera hälsofrämjande aspekter vid lokalanpassningar ökar också. Konst, gröna miljöer, uppmuntran till hälsomedvetna beslut i byggnaden är några exempel på insatser som vi nu arbetar alltmer med.

I Danmark är certifiering av byggnader inte lika väletablerat och efterfrågas inte av hyresgästerna i samma utsträckning, men vår ambition är att driva på utvecklingen även där. Däremot ligger våra danska fastigheter långt fram vad gäller energimärkning.

Samverkan med hyresgäster

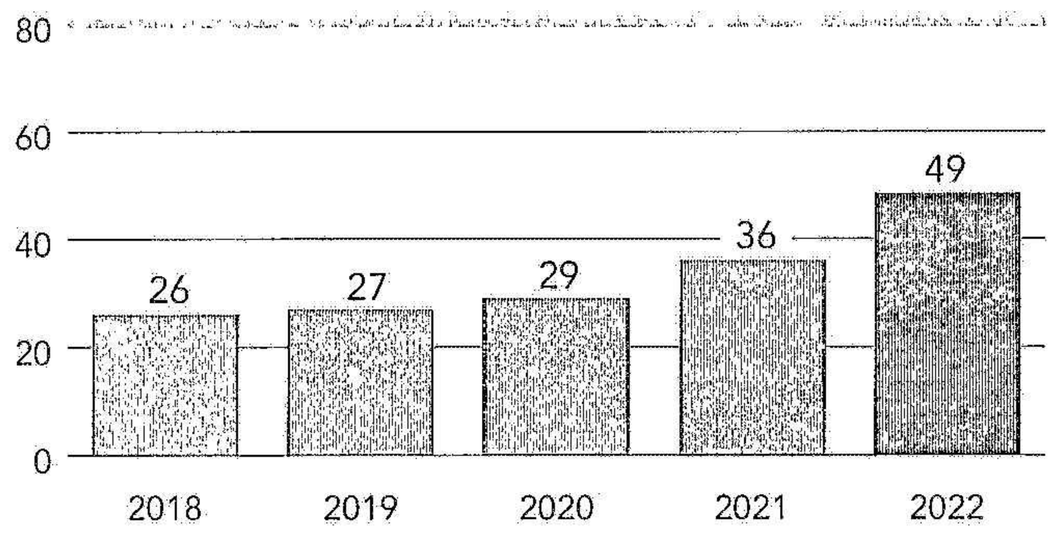
Vi är helt beroende av samverkan med våra hyresgäster för att uppnå våra klimatmål. Det handlar om allt ifrån att underhålla och driftoptimera fastigheter till att minska resursanvändning över tid. Under året har vi haft en tät dialog med våra hyresgäster om inte minst energianvändning och hur vi på Wihlborgs kan bistå.

I 2022 års NKI-undersökning har våra hyresgästers bedömning av vår miljöhänsyn ökat rejält jämfört med 2020. Med miljöhänsyn avses i vilken utsträckning vi som hyresvärd uppfyller hyresgästernas miljökrav, underlättar deras arbete med miljöfrågor, samt arbetar för att minska energianvändning.

En insats för att underlätta samarbetet med hyresgäster i hållbarhetsfrågor är att alla nya hyresavtal som tecknas är Gröna hyresavtal som utgör en plattform för samverkan inom områdena energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Både i vår egen verksamhet och tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi med hållbara mobilitetslösningar. Det gör vi bland annat genom att delta i initiativet Malmö Works, en samverkan med andra bolag i det lokala näringslivet för att bidra till ett mer hållbart resande. Ett annat exempel är att vi hjälper hyresgästerna att resa klimatsmart genom placeringar i kollektivtrafiknära lägen, skapa plats för cykel och installera laddplatser. I slutet av 2022 var över 500 laddplatser installerade i anslutning till våra fastigheter.

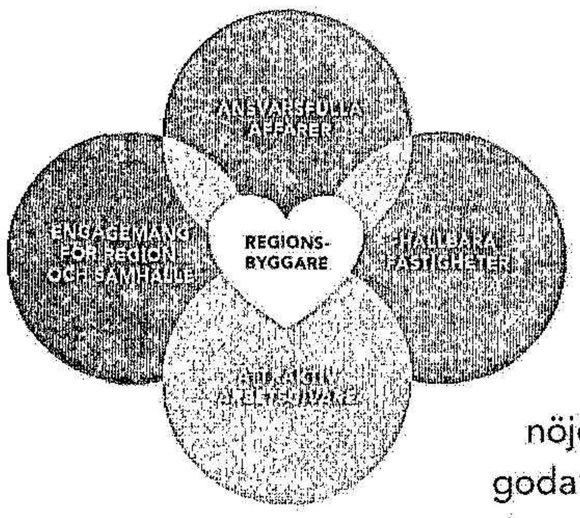
Miljöcertifierade byggnader, kontor, Sverige Mål



Tillsammans gör vi skillnad

Wihlborgs har egna, ambitiösa mål men det är först när aktörer och branscher går samman som de riktigt stora förändringarna kommer. Det här är några exempel på forum där vi samverkar med andra:

- **LFM30** – Lokal Färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 med 200 medverkande aktörer. Genom flera engagerade Wihlborgare i styrelser och ledningsgrupp är vi en av de drivande aktörerna. Både inom projekt och förvaltning har vi kopplat ihop flera initiativ med metodiken och lärdomarna i LFM30-samarbetet.
- **Solar Region Skåne** – en förening som skapar förutsättningar för mer solkraft i Skåne.
- **Klimatkontrakt** – med Malmö, Helsingborg och Lund.
- **Fastighetsägarna och Hållbarhetsrådet** – är engagerade i grupper inom klimatanpassning, EU-taxonomin och social hållbarhet.

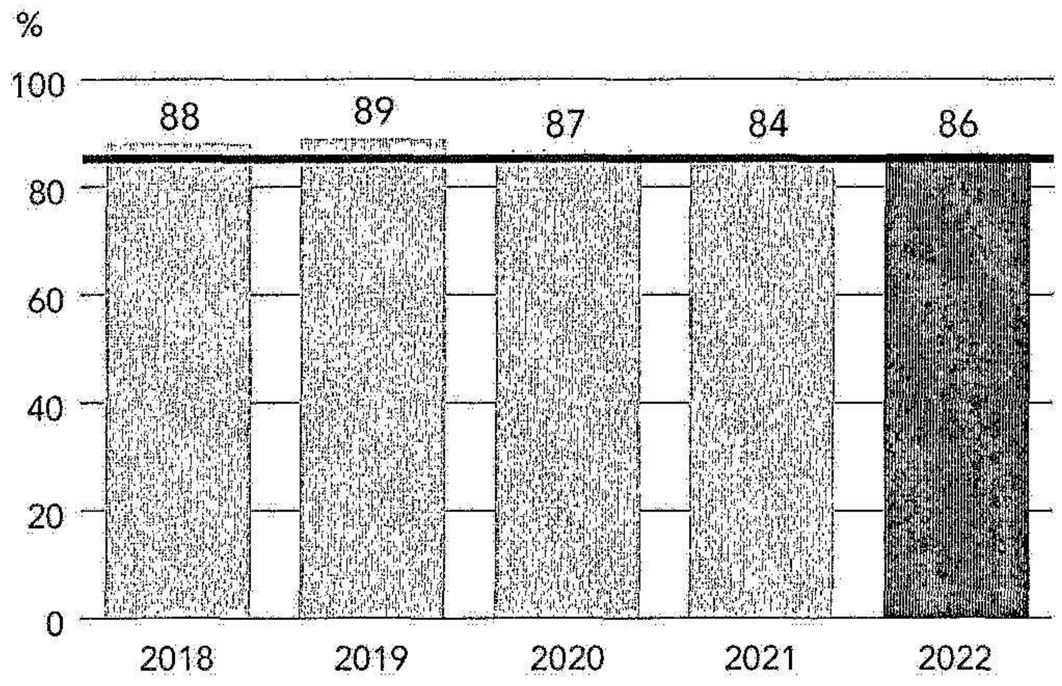


Attraktiv arbetsgivare

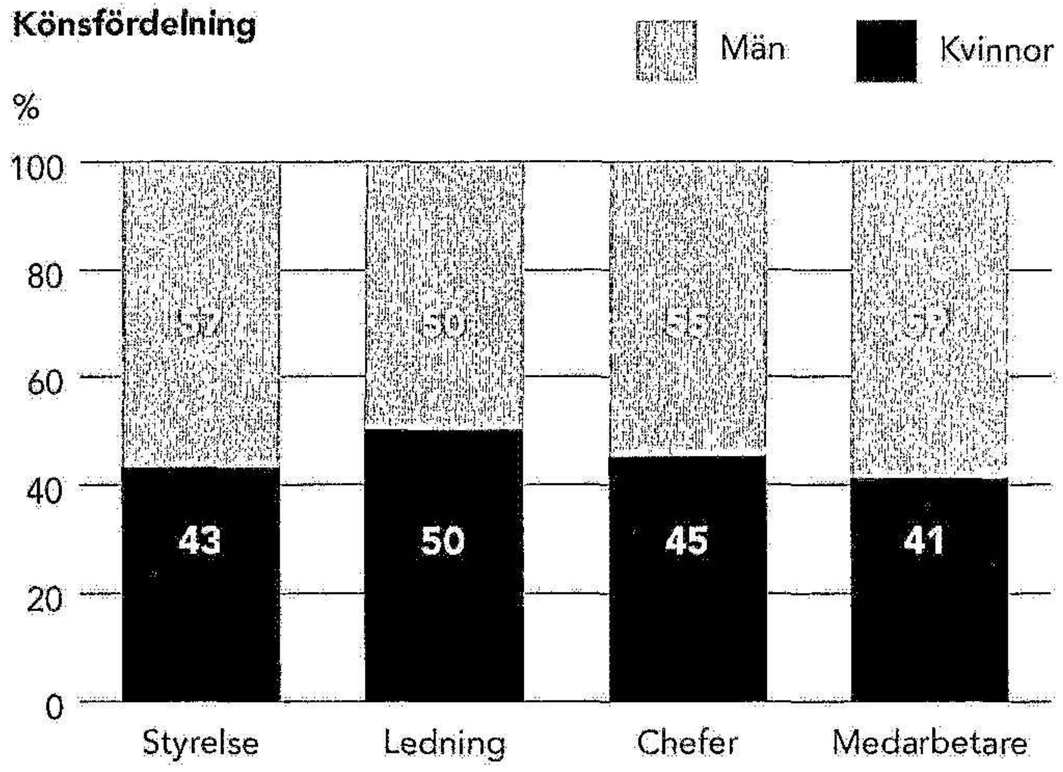
Engagerade och kunniga medarbetare leder till hög kvalitet och nöjda kunder, vilket i sin tur bidrar till goda ekonomiska resultat. Genom att medvetet arbeta med vår företagskultur och förtydliga mål och förväntningar, stärker vi vår organisatoriska förmåga och vårt samarbete. Wihlborgs har en långsiktig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

En del i att utvärdera vår organisation är vårt samarbete med Great Place to Work sedan 2016, som mäter tillit, stolthet och gemenskap bland medarbetarna enligt en modell som bygger på forskning kring vad som skapar medarbetarengagemang. Det sammantagna resultatet i medarbetarundersökningen presenteras i form av ett förtroendeindex (Trust Index©). För att klassas som ett Great Place to Work ska resultatet sammantaget vara över 70 procent. Wihlborgs har ett mål om att ligga över 85 procent. I undersökningen för 2022 har vårt totala förtroendeindex ökat från 84 till 86 procent. Hela 94 procent tycker att Wihlborgs allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats.

Förtroendeindex (Trust Index©), koncernen — Mål



Könsfördelning



Kultur och kompetens

Vi är övertygade om att meningsfullhet och inspiration kommer genom att medarbetare både får och ges möjlighet att ta ansvar. Att ha frihet under ansvar, att vara med och bidra till städernas och regionens utveckling, och det goda kamratskapet är tre skäl som medarbetare brukar nämna till varför de trivs så bra på Wihlborgs. Samtidigt växlar vi upp arbetet med att säkerställa vi har rätt kompetens att möta de nya behov som uppstår när arbetsplatsen hamnar alltmer i fokus.

Kultur

Vi är stolta över vår kultur som vi ofta benämner som Wihlborgsandan, som präglas av värdeorden handlingskraft, kunskap, ärlighet och gemenskap. Denna anda har bidragit till vår framgång och höga rekommendationsvilja av både kunder och medarbetare. 96 procent av våra medarbetare är stolta över att berätta att de arbetar hos oss.

Vår kultur är resultatet av att vi aktivt arbetar med den både i vår vardag och genom olika sammansvetsande evenemang och möten. Den återspeglas också i att det är våra egna medarbetare som är med och arrangerar våra event och som är synliga i vår externa kommunikation.

Kompetens

Vi fortsätter vår kompetensgenomlysning för fastighetsvärdar och det särskilda utbildningsprogrammet med syfte att uppgradera kompetens och förmåga utifrån nya behov och förväntningar vad gäller fastighetsteknik. Medarbetare inom förvaltning har genomgått en utbildning i värdeskapande förhandling och vi har anordnat interna workshops om hur vi kan hjälpa våra kunder att skapa framtidens arbetsplats.

I både Sverige och Danmark arbetar vi aktivt med utvecklingsmöjligheter för våra ledare, bland annat genom särskilda ledarprogram. Förutom ökad kunskap är ambitionen att chefer ska kunna bygga sitt interna chefsnätverk.

Hälsa och arbetsmiljö

Vi vill vara en hållbar arbetsplats och inspirera både kunder och leverantörer när det gäller arbetsmiljö och utveckling av arbetsplatser. Hos oss ska man kunna ha både spännande utmaningar, balans i livet och ges möjlighet till hälsofrämjande aktiviteter. För att göra det enklare för medarbetare att resa hållbart till och inom jobbet har vi som ett av de första företagen i Skåne infört Skånetrafikens periodbiljett som löneförmån.

Våren 2023 flyttar Wihlborgs i Malmö till nya lokaler i Dockan som under 2022 renoverats med hållbarhet och medarbetarnas välmående i fokus. Just hälsa och välmående kommer att vara något vi fokuserar än mer på framöver, där kontorets utformning är central för en god arbetsvardag med utrymme för alltifrån kreativitet och samarbete till fokuserat arbete och återhämtning.

Jämställdhet och mångfald

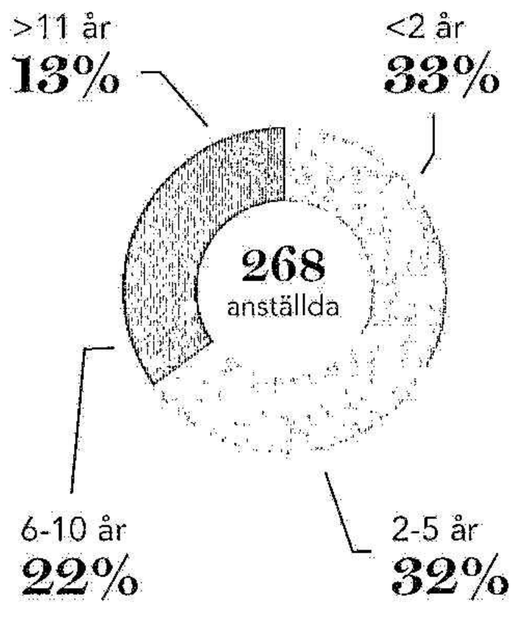
Ett av våra värdeord är gemenskap. Vi värdesätter att människor har olika bakgrund och kompetenser och ser styrkan i att få ta del av olika perspektiv. Vi är dessutom övertygade om att mångfald bland våra medarbetare hjälper oss att förstå våra olika typer av kunder.

Medelåldern är 44 år, med en stor spridning i åldersspannet 18–67 år, något som vi ser som en styrka när det kommer till

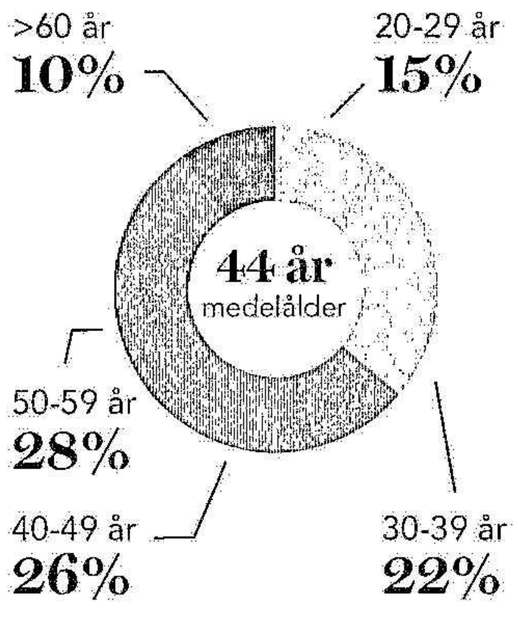
intern kompetensöverföring, kontinuitet och utveckling. Andelen kvinnor är 42 procent totalt i koncernen och vi har en jämn könsfördelning bland chefer, i koncernledning och i styrelse. I flera år har Wihlborgs fått topplaceringar på stiftelsen Allbrights gröna lista över de mest jämställda börsbolagen. I 2022 års lista är Wihlborgs det högst rankade fastighetsbolaget.

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

Anställningstid Totalt



Åldersfördelning totalt



Cecilia Jönsson, uthyrare och Hans Olsén, fastighetsvärd på Wihlborgs.

Kunskapsutbyte som ger nya perspektiv

Wihlborgs arbetar långsiktigt med att vara den bästa arbetsplatsen i branschen. Vi vill skapa möjlighet för nya talanger att göra karriär, samtidigt som vi är glada att många av våra medarbetare stannar kvar hos oss i många år. Vi tror att mötet mellan erfarenhet och nyfikenhet är det som får en organisation att ständigt utvecklas.

– Den kunskap och erfarenhet som mina kollegor besitter är otroligt värdefullt för min fortsatta utveckling.

Så beskriver Cecilia Jönsson, uthyrare, sitt första år på Wihlborgs. Efter sin utbildning på fastighetsföretagarprogrammet vid Malmö universitet, tog Cecilia chansen och sökte till att bli trainee på Wihlborgs. Traineeprogrammet syftar till att få in nya talanger i fastighetsbranschen och låta dem växa in i rollen som förvaltare eller fastighetsvärd med hjälp av den gedigna kunskap och erfarenhet som våra medarbetare besitter. Samtidigt får hela organisationen in nya, värdefulla perspektiv och idéer.

– Jag tycker det är viktigt att alla nya medarbetare får följa med ut redan från start och ta del av Wihlborgs hjärta, det vill säga våra byggnader. Jag tror också starkt på att man ska få lära sig genom att göra, samtidigt som det är nyttigt att komma ut och se vad vi arbetar med, berättar Hans Olsén, fastighetsvärd på Wihlborgs sedan elva år tillbaka.

På Wihlborgs är kunskapsutbytet mellan seniora och juniora medarbetare en stor del av verksamheten. Den första tiden på Wihlborgs gav Cecilia värdefulla erfarenheter, som senare kom till användning när hon fick fast anställning som uthyrare.

– Det var fastighetsvärdarna som visade hur mycket fungerade och som gav mig kunskap om fastigheterna på ett sätt som jag kanske inte hade fått annars. Att ta del av deras erfarenhet gav mig nya infallsvinklar som jag är jätteglad över. Det finns alltid någon att fråga.

– När man får frågor behöver man tänka till och ibland ompröva saker. Det är väldigt nyttigt, säger Hans Olsén.

Hos Wihlborgs uppmuntras samarbete mellan avdelningar, vilket skapar rum för medarbetarna att ytterligare växa inom sina roller.

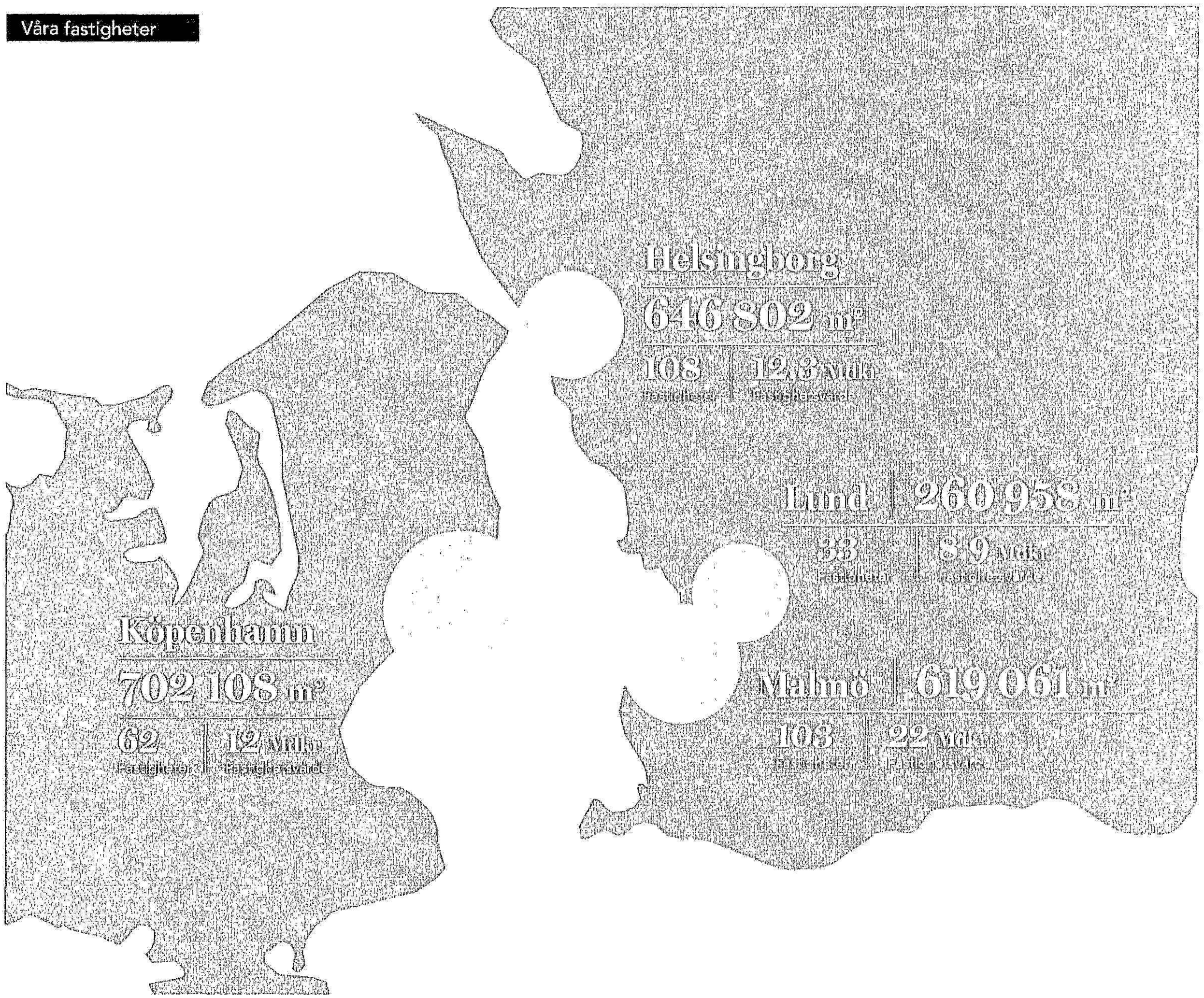
– Det låter kanske klyschigt att säga, men man lär sig nya saker precis varje dag på Wihlborgs, säger Cecilia Jönsson.

20230922202219

Slagthuset 1 har ett svårslaget läge nära Malmö C och med utsikt över stora delar av staden.

Varia fasting

20230922022220



Fastighetsbestånd

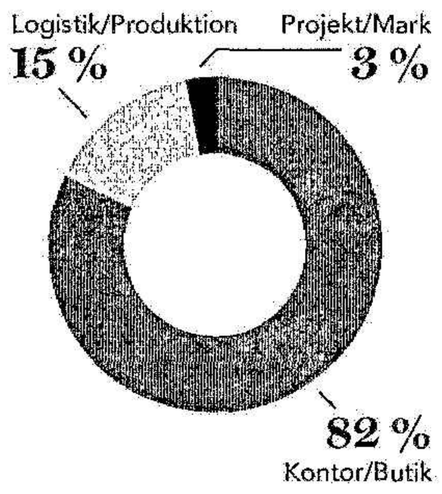
Wihlborgs fastighetsvärde har ökat från 7,2 miljarder 2005 till 55,2 miljarder vid utgången av 2022. Vår affärsmodell bygger på tillväxt och vår strategi är att fortsätta växa genom förädling, nybyggnadsprojekt och förvärv av nya fastigheter. Genom att utveckla vårt fastighetsbestånd ökar vi möjligheterna att möta behov och krav från såväl befintliga som nya hyresgäster.

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

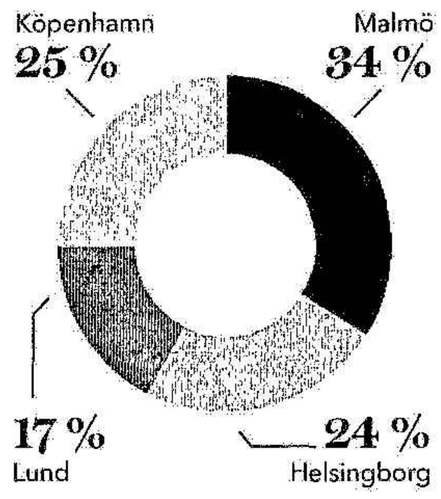
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter som finns på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Genom att ha ett koncentrerat bestånd och en tydlig klusterstrategi kan vi ha en kostnadseffektiv förvaltning med hög service och en närhet till kunderna som gör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

Fastighetsbeståndet omfattade den 31 december 2022 306 fastigheter, varav sju med tomträtt, med en sammanlagd uthyrbar yta om 2 229 000 m². Redovisat värde uppgick till 55 179 Mkr.

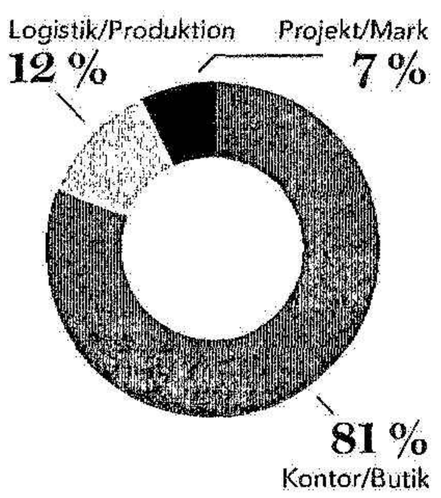
Hyresvärde per fastighetskategori



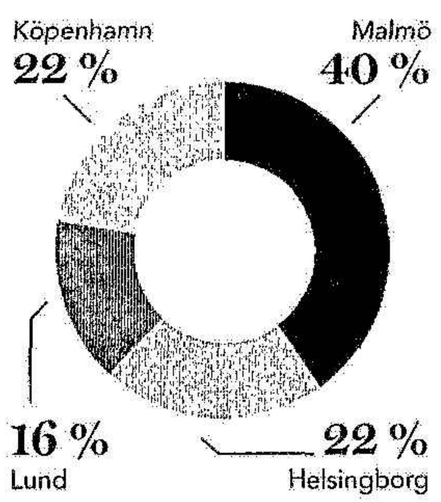
Hyresvärde per område



Redovisat värde per fastighetskategori

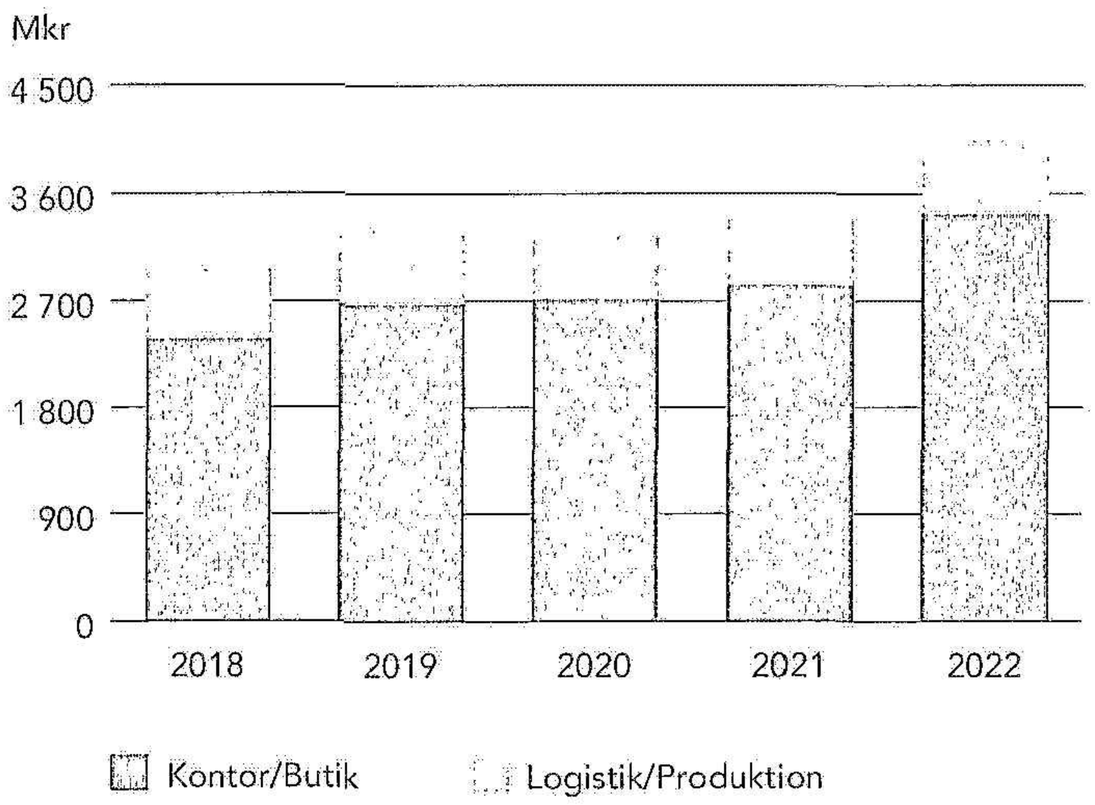


Redovisat värde per område

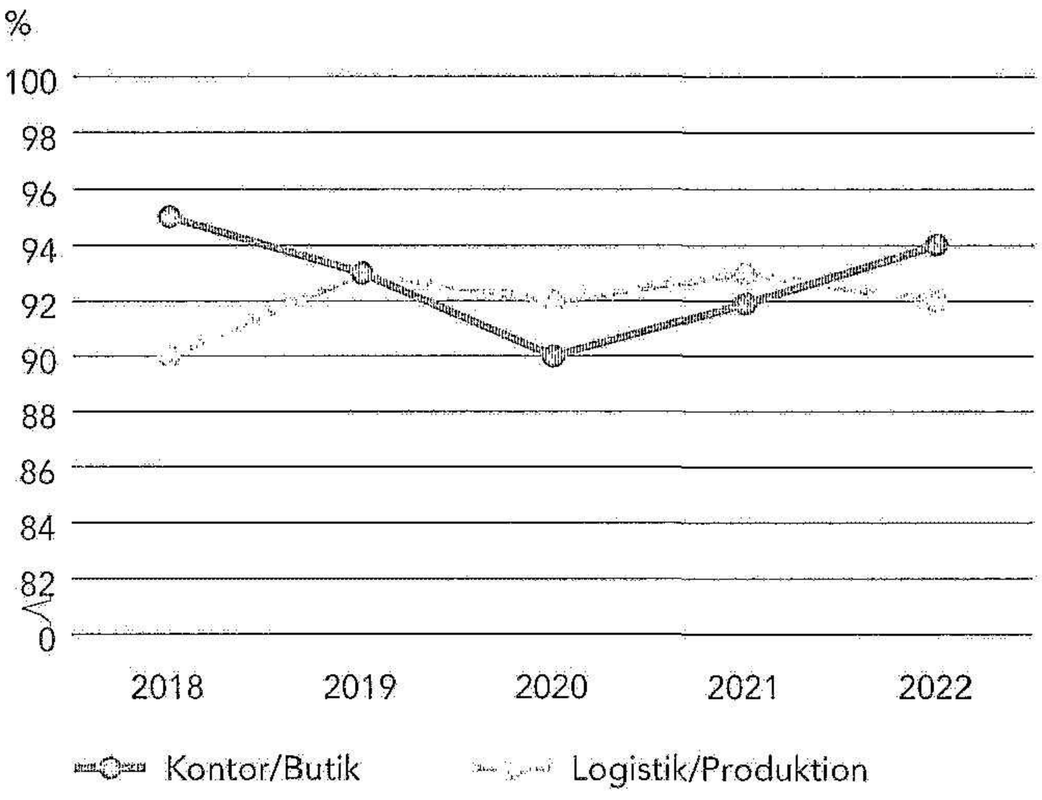


20230922022221

Utveckling hyresvärde



Utveckling uthyrningsgrad per 31 december



Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m²	Red. värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Hyres-värde, kr/m²	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Hyres-intäkter, Mkr	Drifts-överskott inkl. fastighets-admin, Mkr	Över-skotts-grad, %	Drifts-överskott exkl. fastighets-admin, Mkr	Direkt-avkastn. exkl. fastighets-admin, %
MALMÖ											
Kontor/Butik	51	445	18 153	1 230	2 767	95	1 173	920	79	959	5,3
Logistik/Produktion	31	146	2 044	174	1 194	93	162	128	79	137	6,7
Projekt & Mark	21	29	1 8384	26	906	22	6	-7	-120	-5	–
Totalt Malmö	**103**	**619**	**22 035**	**1 430**	**2 311**	**94**	**1 340**	**1 042**	**78**	**1 092**	**5,0**
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	39	284	8 521	636	2 240	91	580	451	78	469	5,5
Logistik/Produktion	56	359	3 460	357	993	90	322	234	72	253	7,3
Projekt & Mark	13	4	311	5	1 261	87	4	2	43	2	–
Totalt Helsingborg	**108**	**647**	**12 292**	**997**	**1 542**	**91**	**906**	**687**	**76**	**724**	**5,9**
LUND											
Kontor/Butik	25	231	7 971	651	2 813	93	608	453	75	493	6,2
Logistik/Produktion	4	23	271	23	996	98	22	17	77	19	6,9
Projekt & Mark	4	7	619	14	2 101	10	1	-4	-263	-2	–
Totalt Lund	**33**	**261**	**8 861**	**688**	**2 636**	**92**	**631**	**466**	**74**	**510**	**5,8**
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	49	577	10 174	909	1 590	93	844	524	62	568	5,6
Logistik/Produktion	9	61	889	66	1 080	95	63	49	78	51	5,7
Projekt & Mark	4	70	928	80	1 142	31	25	7	29	8	–
Totalt Köpenhamn	**62**	**702**	**11 991**	**1 054**	**1 501**	**88**	**932**	**580**	**62**	**626**	**5,2**
Totalt Wihlborgs	**306**	**2 229**	**55 179**	**4 170**	**1 871**	**91**	**3 810**	**2 775**	**73**	**2 953**	**5,4**
Totalt exklusive Projekt & Mark	**264**	**2 120**	**51 483**	**4 045**	**1 908**	**93**	**3 774**	**2 777**	**74**	**2 949**	**5,7**

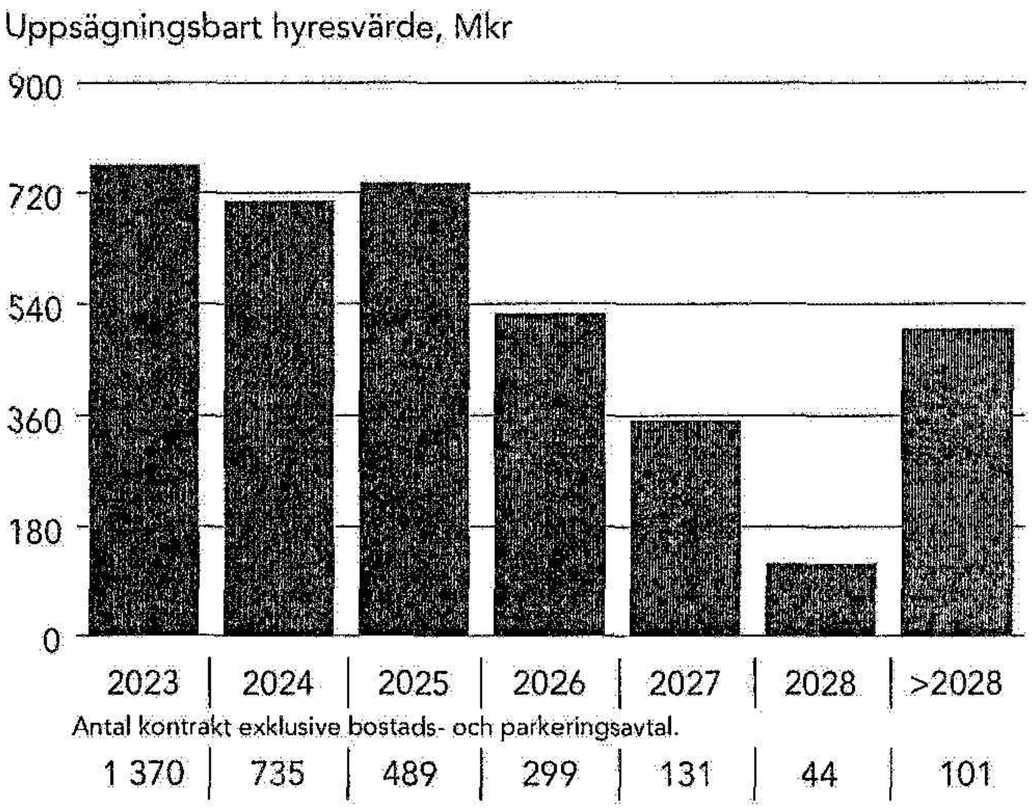
Uppgifterna i tabellen baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2022. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2023. Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2023, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Wihlborgs hyresvärde den 1 januari 2023 uppgick till 4 170 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för de vakanta lokalerna motsvarar 360 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet inklusive projektportföljen, uppgick till 91 procent. Geografiskt uppdelat hade Malmö 94, Helsingborg 91, Lund 92 och Köpenhamn 88 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden fördelat per fastighetskategori var 94 procent för kontor/butik och 92 procent för logistik/produktion.

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 december 2022



Kontrakterade hyresintäkter

Under 2022 uppgick nettouthyrningen till 119 Mkr (115). Wihlborgs kontrakterade hyresintäkter den 1 januari 2023 var på årsbasis 3 810 Mkr. I detta belopp ingår hyrestillägg för bland annat fastighetsskatt, värme och el som vidaredebiteras hyresgästerna. Hyresintäkterna i lika bestånd har ökat med 13,7 procent sedan förra årsskiftet.

Vid årets slut hade Wihlborgs 3 169 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 3 703 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,4 år. Hyresintäkter för parkeringsplatser, mark, bostäder med mera uppgick till 107 Mkr.

För hyresavtal med en löptid om tre år eller längre görs normalt en årlig hyresjustering baserad på förändringar i konsumentprisindex eller en fast procentuell höjning. Vid årsskiftet uppgick hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster till 780 Mkr på årsbasis, motsvarande 21 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Fastighetskostnader

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

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

Fastighetsskatten 2021 var 1 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter, 0,5 procent för industrifastigheter och 0,4 procent för byggrätter. Specialfastigheter som skolor och vårdfastigheter belastas inte med fastighetsskatt. För Wihlborgs svenska fastighetsbestånd uppgick taxeringsvärdet den 31 december 2022 till 17 603 Mkr. För 2022 var koncernens fastighetsskatt 226 Mkr. Av detta vidaredebiteras 166 Mkr hyresgästerna genom hyrestillägg.

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

Investeringar

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

Under 2022 investerades 1 518 Mkr (1 219) i om-, till- och nybyggnation. För en utförlig beskrivning av projektverksamheten se sid 68–75.

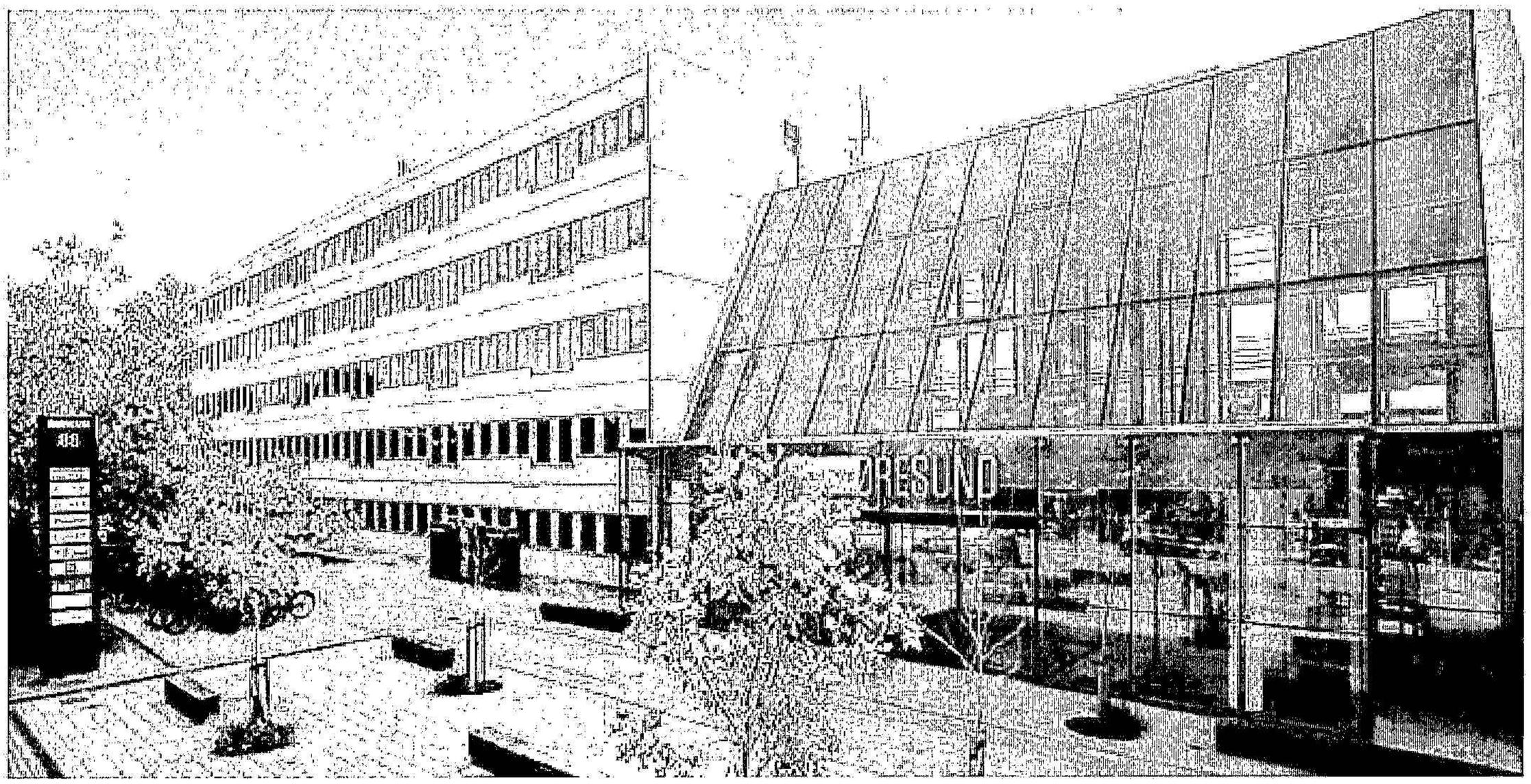
Förvärv och försäljningar

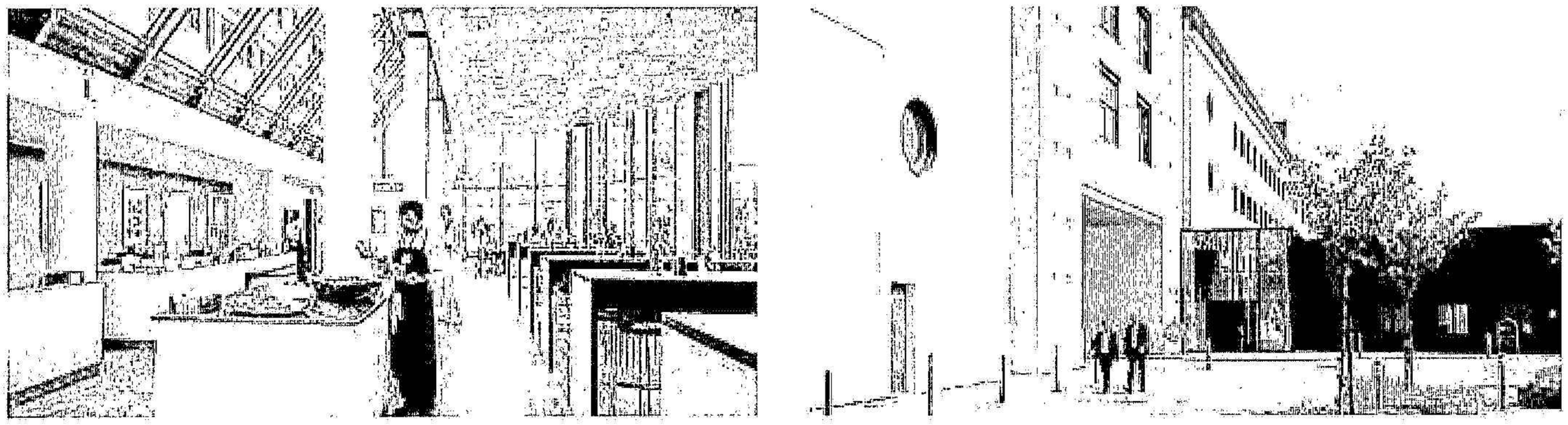
Wihlborgs har under 2022 förvärvat nio fastigheter, varav tre i Danmark. Heedegardsvej 88 och Amager Strandvej 390 omfattar tillsammans cirka 53 000 m² uthyrningsbar yta och förvärvades i det tredje kvartalet för 1 075 MDKK. Båda kontorsfastigheterna är belägna nära Kastrup och Köpenhamns flygplats och precis intill var sin metrostation med kort avstånd till centrala Köpenhamn. I Danmark förvärvades även Lersø Parkalle 107 på cirka 3 310 m² för en köpeskilling om 54 MDKK. Fastigheten ligger i anslutning till Wihlborgs grannfastighet Lersø Parkalle 103-105.

I Malmö har förvärven av kontors- och lagerfastigheten Sufflören 4 och obebyggd verksamhetsmark på Sunnanå 12:26, med ett underliggande fastighetsvärde på totalt 70 Mkr, stärkt vår närvaro i Hyllie respektive Stora Bernstorp som angränsar till östra Malmö. I det andra kvartalet förvärvades även Österport 7 i centrala Malmö, omfattande 11 000 m² och med ett underliggande fastighetsvärde på 390 Mkr. Hyresgästen Sweco Sverige AB disponerar idag hela fastigheten.

I Helsingborg förvärvades projektfastigheten Flintyxan 6 i det andra kvartalet och Pilbågen 6, 16 400 m², på Berga och Snårskogen 1, 8 600 m², på Väla norra under det tredje. Fastigheterna är belägna i Wihlborgs kluster i de två eftertraktade företagsområdena.

Under det första kvartalet avvyttrades projektfastigheten Barrikaden 3 i Helsingborg för 1 Mkr. Under det fjärde kvartalet såldes kontorsfastigheten Lyngbyvej 20 i Köpenhamn.





Ovan och längst ner till vänster Hedegaardsvej 88, längst ner till höger Amager Strandvej 390.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar 2022

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Uthyrbar yta, m²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2022, Mkr[1]
Förvärv							
Q2	Österport 7	Malmö	Malmö City	Kontor/Butik	11 000		
Q2	Flintyxan 6	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Projekt & mark	–		
Q3	Lersø Parkalle 107	Köpenhamn	Köpenhamn Syd	Kontor/Butik	3 310		
Q3	Pilbågen 6	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Logistik/Produktion	16 400		
Q3	Snårskogen 1	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Kontor/Butik	8 600		
Q3	Hedegaardsvej 88	Köpenhamn	Köpenhamn Syd	Kontor/Butik	26 400		
Q3	Amager Strandvej 390	Köpenhamn	Köpenhamn Syd	Kontor/Butik	26 758		
Q4	Sufflören 4	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	5 100		
Q4	Sunnanå 12:26	Malmö	Malmö Yttre	Projekt & mark	–		
Förvärv totalt 2022					**97 568**	**2 438**	**41**
Försäljningar							
Q1	Barrikaden 3	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Projekt & mark	–		–
Q4	Lyngbyvej 20	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Kontor	3 437		
Försäljningar totalt 2022					**3 437**	**97**	**3**

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

Wihlborgs i Malmö

103
Fastigheter

14 430 Mkr
Hyresvärde

92 035 Mkr
Fastighetsvärde

619 061 m²
Uthyrningsbar yta

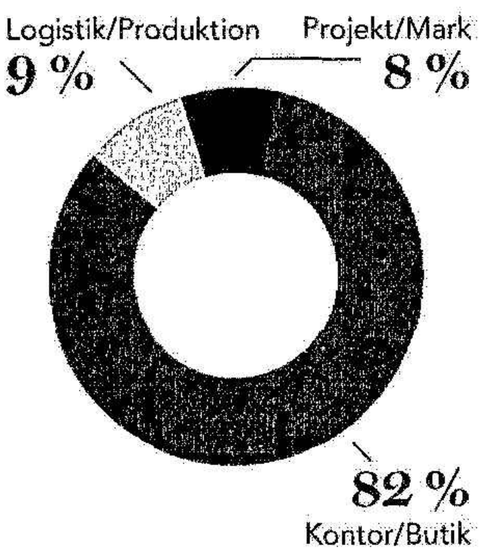
Sveriges yngsta storstad

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

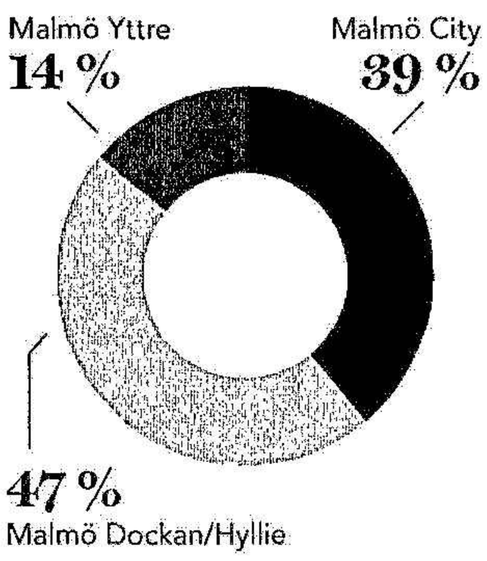
Såväl inhemska investerare som globala koncerner ser Malmö och Öresundsregionen som en lämplig bas för huvudkontor, regionkontor och utvecklingskontor. Det finns många framgångsrika företag inom snabbväxande sektorer som life science, spelindustrin, IT och försäkringsbranschen som valt Malmö, till stor del för att det är här de hittar välutbildad personal. Exempel på företag i Malmö är AAK, Boozt Fashion, Orkla Foods, Perstorp, Vestas Northern Europe, Mercedes-Benz, Thule Group, Trygg Hansa och den globala mötesplatsen Hubhult som etablerats av IKEA Group. Antalet arbetsställen i Malmö har ökat med hela 47 procent på 15 år.

Malmö är inte bara Sveriges snabbast växande storstad procentuellt sett – det är också en ung stad där nästan halva befolkningen är under 35 år. Efter studierna finns många möjligheter för unga att fortsätta sin resa i Malmö: från start-up huset Minc, Media Evolution City och unga, kreativa bolag till väletablerade, stora arbetsgivare. Denna viktiga värdekedja engagerar vi oss i på olika sätt.

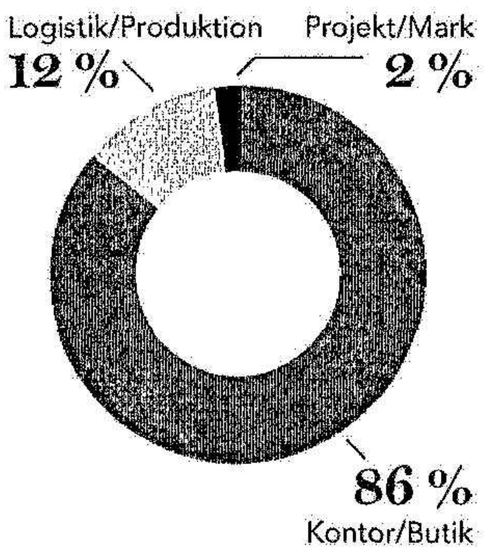
Redovisat värde per fastighetskategori



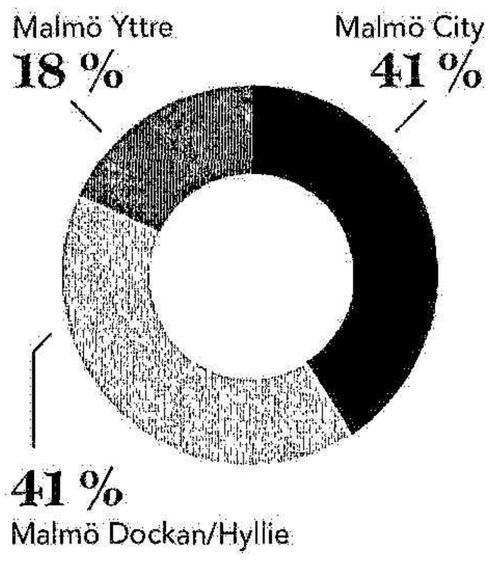
Redovisat värde per område



Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per område

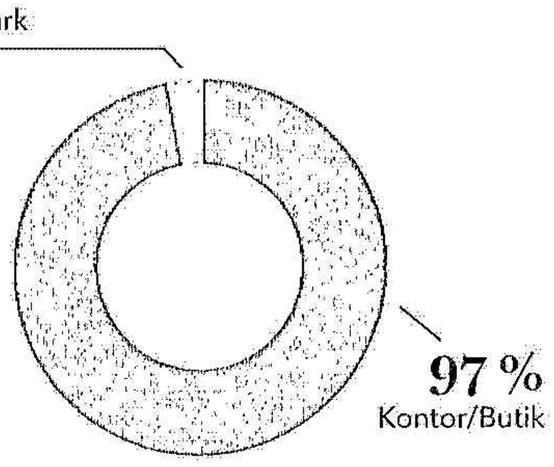


20230222

Malmö City
225 000 m²

Fastigheter: 22 st
Hyresvärde: 589 Mkr

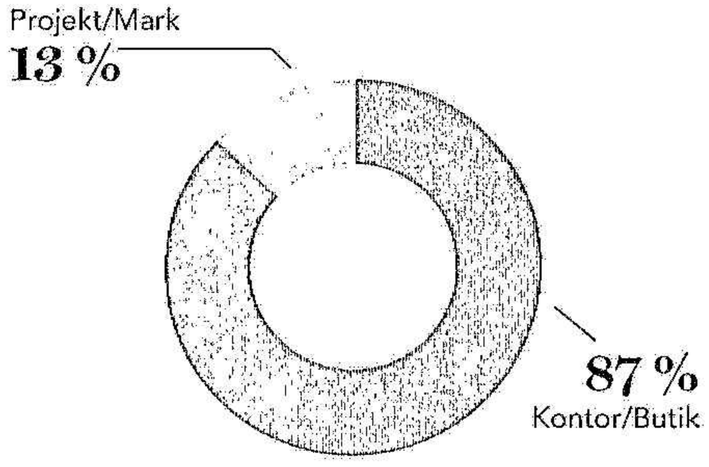
Redovisat värde per fastighetskategori



Dockan och Hyllie
195 000 m²

Fastigheter: 27 st
Hyresvärde: 584 Mkr

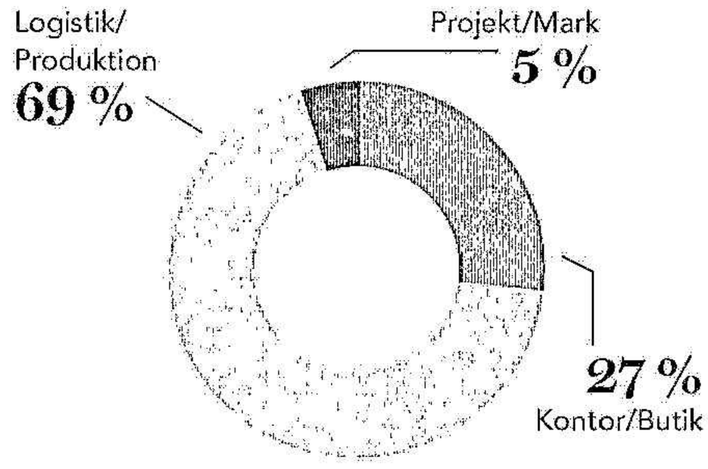
Redovisat värde per fastighetskategori



Malmö Yttre
199 000 m²

Fastigheter: 54 st
Hyresvärde: 257 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Marknadsförutsättningar

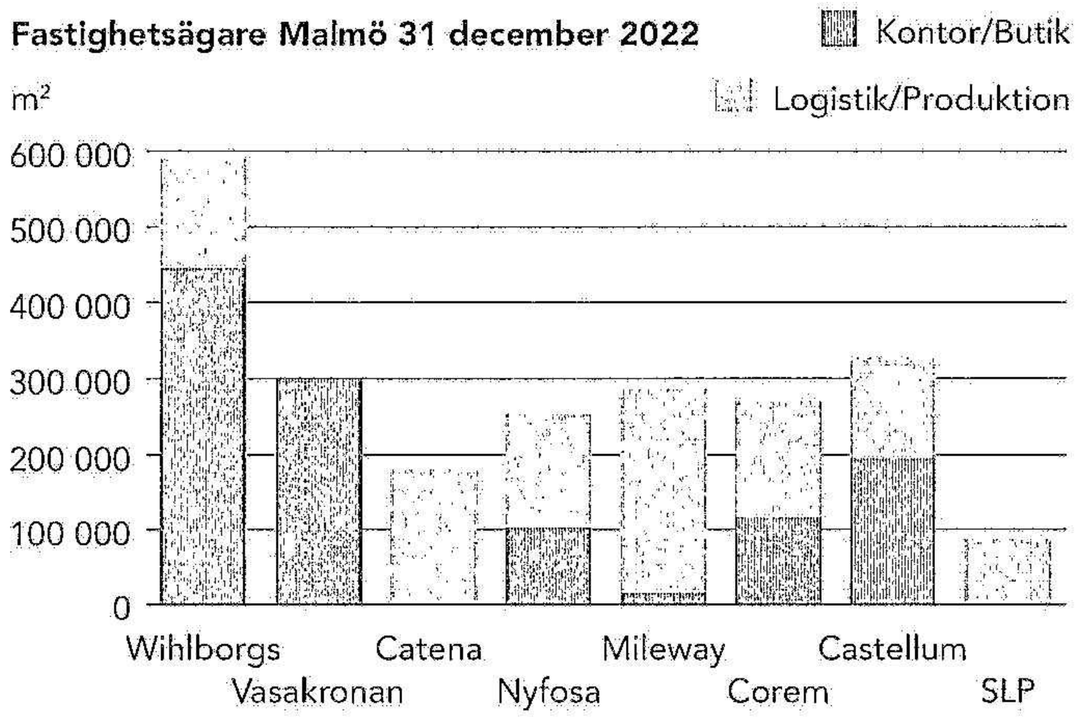
Malmö har passerat 350 000 invånare och väntas med nuvarande tillväxttakt bli en halvmiljonstad år 2050. Rekordmånga väljer att flytta till Malmö från andra kommuner, främst i Skåne. I prognosen fram till 2031 är det i stadsdelarna Centrum (främst Västra hamnen/Dockan), Hyllie (främst Hyllievång) och Limhamn-Bunkeflo (främst Limhamns hamnområde) som befolkningen förväntas växa mest.

I Malmö bor människor med 180 olika nationaliteter, vilket inte är långt ifrån att ha representanter från samtliga FN:s 193 medlemsländer. Malmö är därmed en av världens mest mångfaldsrika städer och en bra plats för företag som vill testa nya idéer och koncept.

När nästa fasta förbindelse, Fehmarn-Bälttunneln, är på plats 2029 blir det möjligt att ta sig från Malmö till Hamburg på tre timmar. Inom Malmö sker också stora satsningar, bland annat Storstadspaketet som delvis finansieras med statliga bidrag.

Öresundsmetron är ett viktigt framtidsprojekt för Malmö och Köpenhamn, men även för Sverige, Danmark och Europa. Metron kommer att frigöra kapacitet på Öresundsbron, öka fjärrtågsförbindelserna till kontinenten och dessutom förstärka Nordens största arbetsmarknadsregion på ett hållbart sätt. Med Metron kommer 2,3 miljoner invånare nå 1,5 miljoner arbetsplatser inom 60 minuter. En Öresundsmetro skulle ge en restid på 20 minuter mellan Malmö C och Köpenhamns huvudbangård (jämfört med dagens 40 minuter) med avgångar var 90:e sekund.

Fastighetsägare Malmö 31 december 2022



Kommunstyrelsen i Malmö fattade under hösten beslut om en fördjupad översiktsplan med fokus på metrons exakta sträckning, stationer och förlängning in i staden. Bland annat ska utredningen ge svar på hur sträckningen från kusten vid Västra hamnen ska utformas och var vid Malmö C som en metrostation kan byggas. Wihlborgs äger fastigheter vid alla föreslagna placeringar av metrostationer.

”Malmö är en mycket attraktiv stad och Wihlborgs är en av de största fastighetsägarna i centrum. Det är en mycket spännande tid att verka i Malmö.”

Peter Olsson, regionchef Malmö

Marknadsförutsättningar forts.

Copenhagen Airport arbetar vidare med planerna på utbyggnaden av Malmös och Nordens största flygplats. Kapaciteten ska ökas markant och skapa möjligheten att ta emot 40 miljoner passagerare årligen, jämfört med 30 miljoner 2019.

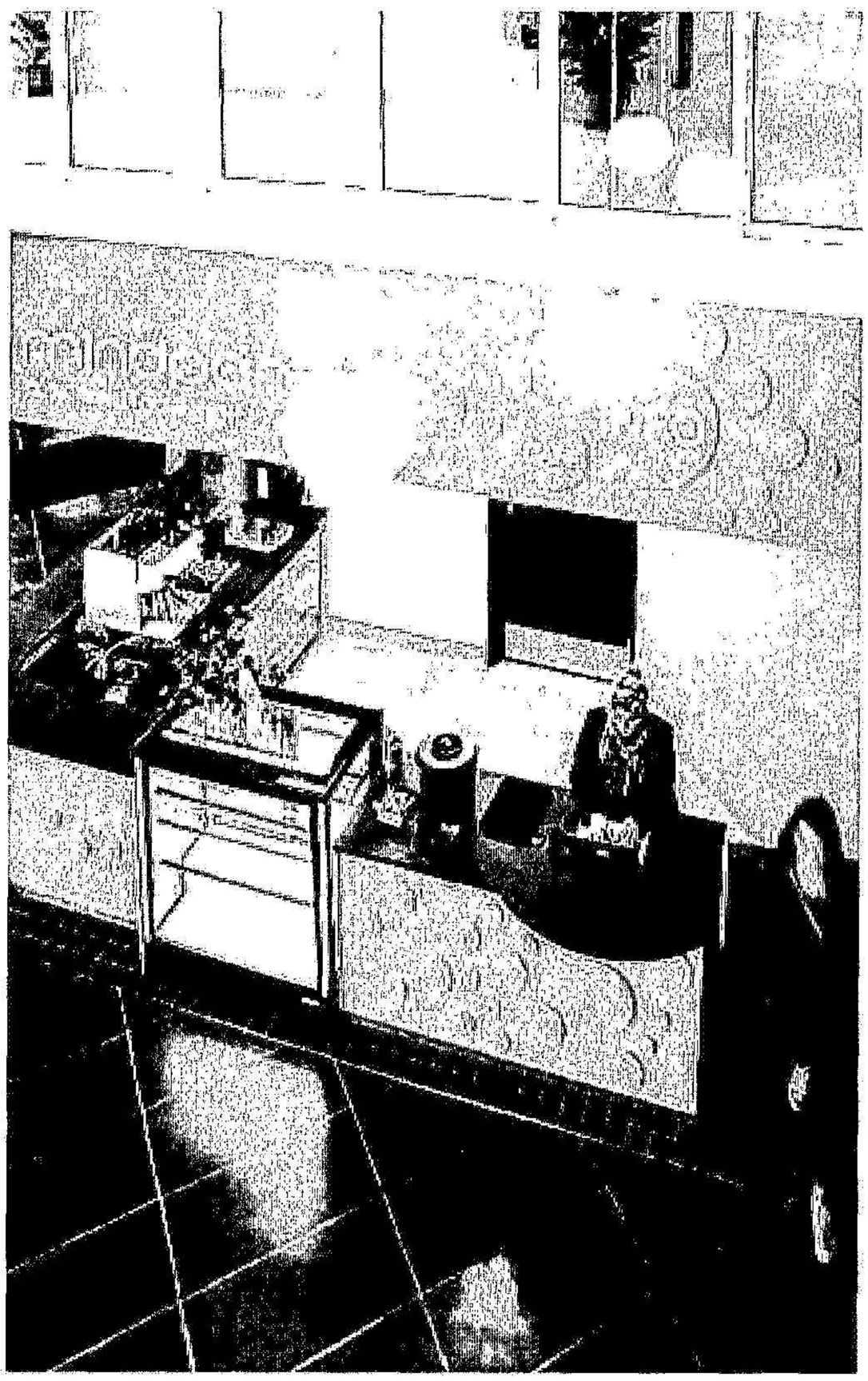
I CityMarks senaste analys hade vakansgraden för centrala Malmö minskat från 8,7 till 7,0. Vakansgraden har minskat på de flesta delmarknader.

Kunder och affärer

I Malmö har Wihlborgs en blandning av både fastighets- och kundtyper som speglar Malmös varierande arbetsplatser med tjänsteföretag, offentlig sektor och produktionsinriktade bolag. Efter pandemin finns det en stor efterfrågan på centralt belägna kontorslokaler. Även coworkingytor efterfrågas av många och var under 2022 i princip fullt uthyrda.

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

Wihlborgs förvaltningsorganisation består av tre fastighetsområden samt ett uthyrningsteam som jobbar effektivt och strukturerat med att bearbeta marknaden.



Prisvinnande co-working-företaget Mindpark ger liv och rörelse till bottenvåningen i bland annat Slagthuset 1.

Malmö City

Spelstaden Malmö fortsätter att växa och utvecklas. Datorspelsföretaget IO Interactive, tecknade under 2022 avtal om 1 800 m² i fastigheten Erik Menved 37 på Östergatan 20 i Malmö. I Erik Menved 37 öppnar även Dogman sin andra citybutik i Sverige på 800 m².

I Sparven 15 på Drottninggatan, spelföretagets Massives gamla lokaler, har flera uthyrningar gjorts under året. Avensia, som är global ledare inom modern handel, etablerade ett Malmökontor på 670 m². Kontoret blir företagets tredje i en Wihlborgsfastighet, där huvudkontoret återfinns i Posthornet 1 i Lund. SportAdmin, som digitaliserar och automatiserar administration för föreningar, hyr 670 m². Massives gamla kök (270 m²) görs om till modern kontorsyta till konsultbolaget Eficode och industrikonsultbolaget WA3RM hyr 330 m².

I november öppnade secondhandkedjan Busfrö Nytt & Bytt sin första butik i Malmö i Wihlborgs fastighet Elefanten 40 på Storgatan, som också blev certifierad med Miljöbyggnad iDrift under 2022. Närmaste granne blir Emmaus Björkå som är hyresgäst i samma fastighet, vilket gör att hela närmiljön runt Storgatan får en hållbarhetsprofil.

På Carlsgatan i Nyhamnen har flera fastigheter blivit fullt uthyrda när nya hyresgäster flyttat in: Söderhavet 4 med projekteringskonsultföretaget Erelko (370 m²), höghusdelen av Slagthuset med Mindpark (270 m²) och Sirius 3 med The Clinic (170 m²).

Börshuset 1 vid centralstationen, med anor från 1800-talet, har under året tomställts och kommer att genomgå en modernisering och anpassning till dagens krav på teknisk standard. Med en mix av kontor, konferens och restaurang vill vi skapa en levande och dynamisk plats.

Under året förvärvades fastigheten Österport 7 på 11 000 m² vid Drottningtorget i Malmö. Hyresgästen Sweco Sverige AB disponerar idag hela fastigheten.

Dockan och Hyllie

Både Dockan och Hyllie är snabbt växande områden i Malmö med låga vakanser. Företagsrådgivaren och affärspartnern Aspia flyttade i slutet av året in på 1 140 i m² i Skrovet 3. Här utökar även restaurangen Laziza med 700 m² eventyta.

Vitvaruföretaget Smeg utökade sitt kontor och showroom i Torrdockan 6 med en butik på 300 m² och förlängde i samband med detta sitt hyresavtal. I närliggande Kranen 14 öppnar Scandinavian Doctors upp en andra enhet, Västra Hamnen Vårdcentral, på 400 m². I samma fastighet har även Praktikertjänst öppnat en modern tandläkarmottagning, Tandvården Klaffbron, vilket stärker serviceutbudet i området.

Offentliga hyresgäster fortsätter att vara viktiga hyresgäster inte minst i Dockan. Från och med den 1 april 2023 utökar Försäkringskassan sin förhyrning i Kranen 8 med 3 000 m².

I början av 2023 flyttar Trygg-Hansa in på 12 000 m² i Pulpeten 5 (Kvartetten) i Hyllie med en hyrestid på femton år. Här utökar även Mindpark och restaurang SPILL. Under 2023 påbörjar vi bygget av en mobilitetshubb på 12 000 m² som en del av det planerade kontorshuset Vista (Bläckhornet 1) i närheten av Kvartetten.

På Medeon har flera befintliga hyresgäster utökat sina förhyrningar, bland annat Region Skåne och Medarca.

20230220224

Malmö yttre

I Malmö yttre har vi upplevt en kraftig minskning av vakanser, vilket innebär att vi fokuserar alltmer på nya byggrätter och att utveckla fastigheter som Benkammen 16, Spännbucklan 9, Hindbygården och Stenåldern 7 för att skapa mer lager- och industrimöjligheter. Det är också med den bakgrunden vi förvärvat Sunnanå 12:26 och stärkt vårt kluster av fastigheter i området med hyresgäster som Region Skåne, Veho bil och Lion's Trucks AB (f.d MAN).

I Fosie i östra Malmö har vi tecknat ett tolvårigt avtal med VA-organisationen VA SYD om 2 200 m² kontor och 4 600 m² lager i Spännbucklan 9 där Rörnätsavdelningen kommer att sköta verksamheten för fem skånska kommuner. I Benkammen 16 i samma område har logistikkunden YunExpress Nordic AB etablerat sig i lokaler på 5 900 m². Den befintliga kunden Secor AB har utökat sitt avtal med 1 600 m² i Bronsspannen 9.

I Fosie fortgår arbetet med att göra Boplatsen 3 till områdets nya mötesplats. Här har bland annat Craaford, Ricoh och Dormakaba flyttat in under året. Bronsdolken 25 i samma område blir fullt uthyrd när Malmö stad flyttar in på 500 m² under 2023.

Det familjeägda investeringsbolaget Sandberg Development AB flyttade under hösten in i 2 000 m² i Rosengård 130:403 i Jägerso.

I Muren 5 på Limhamn har vi tecknat ett sexårigt avtal med Bikemasters om 800 m².

Framtida utveckling

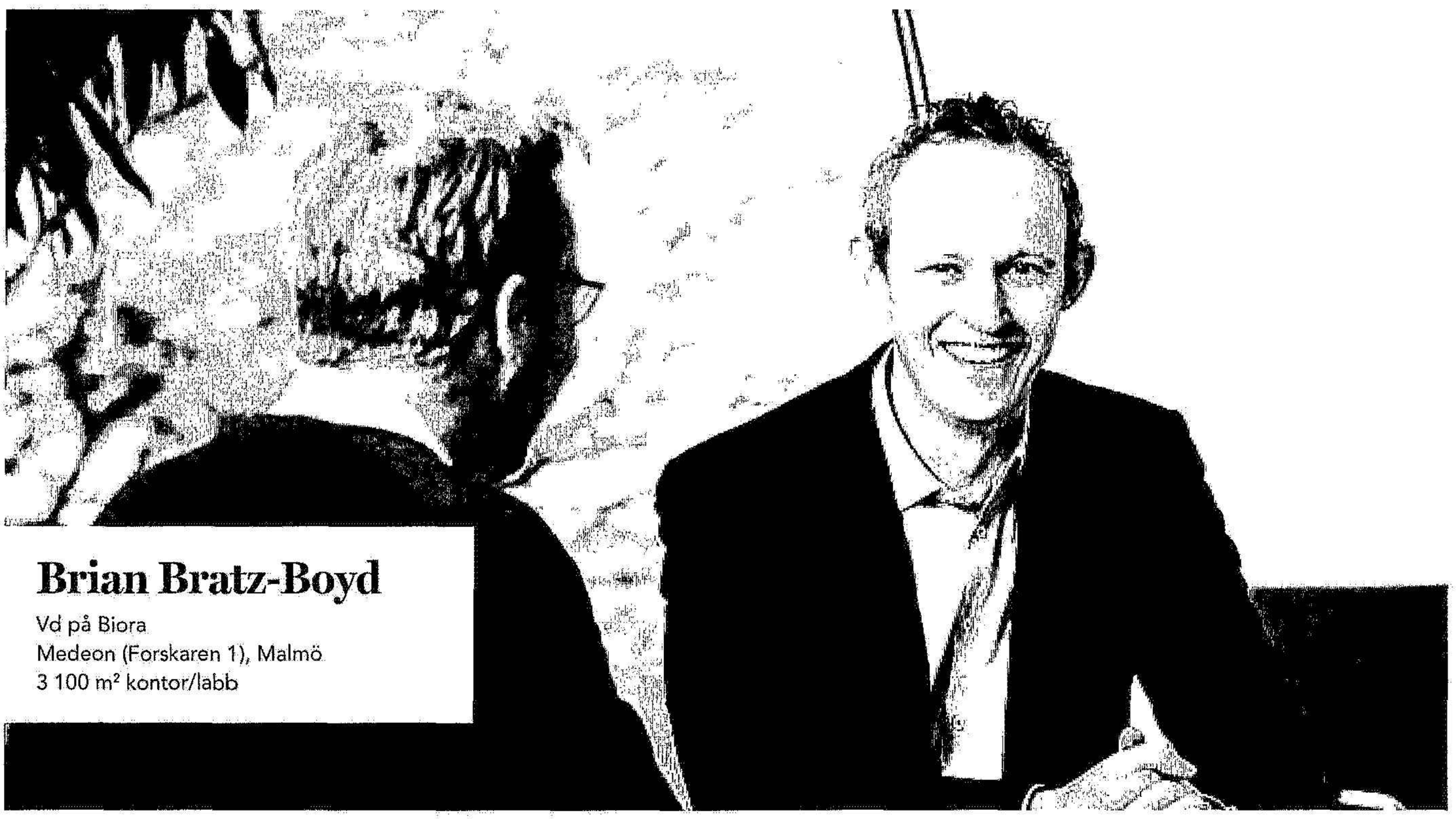
Det största nybyggnadsprojektet i Malmö nu och under många år framåt är Nyhamnen. Wihlborgs äger redan flera befintliga fastigheter som kommer att utvecklas ytterligare, bland annat välkända kontors- och nöjeshuset Slagthuset 1, Östersjön 1 och Magasinet (Hamnen 22:188). Utöver befintliga fastigheter är vi involverade i samtliga detaljplaneområden och har flera byggrätter i delområdena som nu ska utvecklas. Vi arbetar därtill med förtätningsprojekt vid Slagthuset. Läs gärna mer om planerna för Nyhamnen på sid 28.

I Dockan bedrivs utvecklingsarbete bland annat tillsammans med Peab och JM inom ramen för det gemensamma bolaget Dockan Exploatering AB.

Inom ett par år kommer Skrovet 6 att delvis tomställas och utvecklas för att kunna ta emot nya hyresgäster. I samma område planerar vi att uppföra ett nytt, miljöcertifierat kontorshus: Naboland. Huset kommer att bestå av sex våningar med en uthyrningsbar yta om 7 700 m².

Under 2023 fortgår Malmö stads planprogram för Medeon (västra Flensburg) där vi har en markreservation för Forskaren 3 och ambitioner om att möjliggöra utrymme för ännu mer forskning inom life science.

Målet med Boplatsen 3 har varit att skapa Fosies nya mötesplats. Här finns ett nytt konferenscenter, en restaurang och en välkomnande lounge.



Brian Bratz-Boyd
Vd på Biora
Medeon (Forskaren 1), Malmö
3 100 m² kontor/labb

Biora närmar sig 40 år på Medeon

På Medeon Science Park i Malmö har medicinteknikföretaget Biora upplevt flera utvecklingsfaser, ännu fler lokalbyten, men också tilldelats pris för sina prestationer. Närheten till kompetens och leverantörer är två tunga skäl till att Biora gärna håller sig i Öresundsregionen.

År 2017 fick Biora ta emot Malmö stads näringslivspris inom life science för sin världsledande odontologiprodukt mot tandlossning och pågående utökning av produktionen på Medeon. Samtidigt etablerades ett internationellt center i Malmö för stabilitetsstudier för produkter från moderbolaget Straumann Group i Schweiz, som äger Biora sedan 2003.

Vid tiden för prisutdelningen hade fokus de senaste femton åren legat på tillverkning och export av produkter. Detta efter att ha ägnat den första tiden sedan starten 1986 åt forskning, produktutveckling och försäljning.

Idag tillverkar Biora åtta olika kommersiella produkter, varav sex för Straumann Group. Ytterligare fem produkter är under utveckling.

– Det har varit en spännande resa med stora investeringar längs vägen. Idag tillverkar vi både tandläkarprodukter och ytterligare produkter inom medicinteknik. Vi har kapacitet och möjligheten att göra ännu mer, berättar Brian Bratz-Boyd, vd på Biora.

Nya lokaler efter nya behov

Under de olika utvecklingsfaserna har Biora bokstavligen växt så att det knakar och flyttat eller renoverat över tio gånger i olika lokaler på Medeon.

– Vi har alltid kunnat expandera och utvecklas under samma tak och inte behövt hyra lager, labb eller lokaler någon annanstans. Det har betytt mycket för oss att kunna stanna på Medeon. Både för anställda och besökare är det en fördel att vi finns i centrala Malmö. Vi ser närheten till kollektivtrafik, butiker och restauranger som en unik fördel för en tillverkningsanläggning.

Kompetensförsörjning och hållbarhet högaktuellt

För Biora har det varit en självklarhet att stanna i Öresundsregionen och Medicon Valley – det geografiska område där 60 procent av Skandinaviens life science-företag finns.

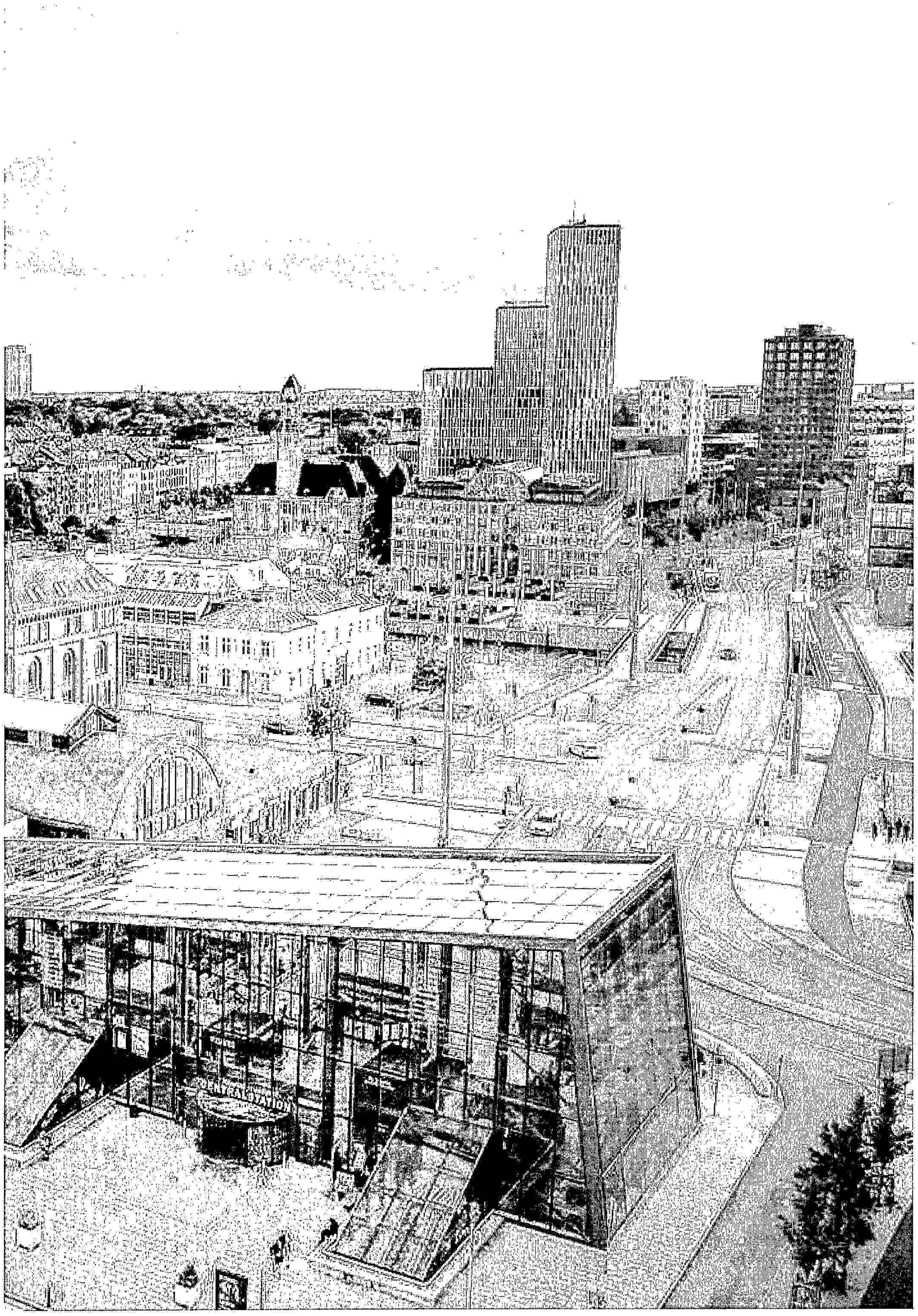
– Alla leverantörer vi behöver finns här. Närheten till högskolor och universitet med många kandidater med rätt utbildning är också viktig, så att vi hela tiden är rustade med rätt kompetens. Inte minst nu när konkurrensen om teknisk kompetens hårdnar.

Precis som för de flesta andra bolag idag står hållbarhetsfrågan högt på agendan.

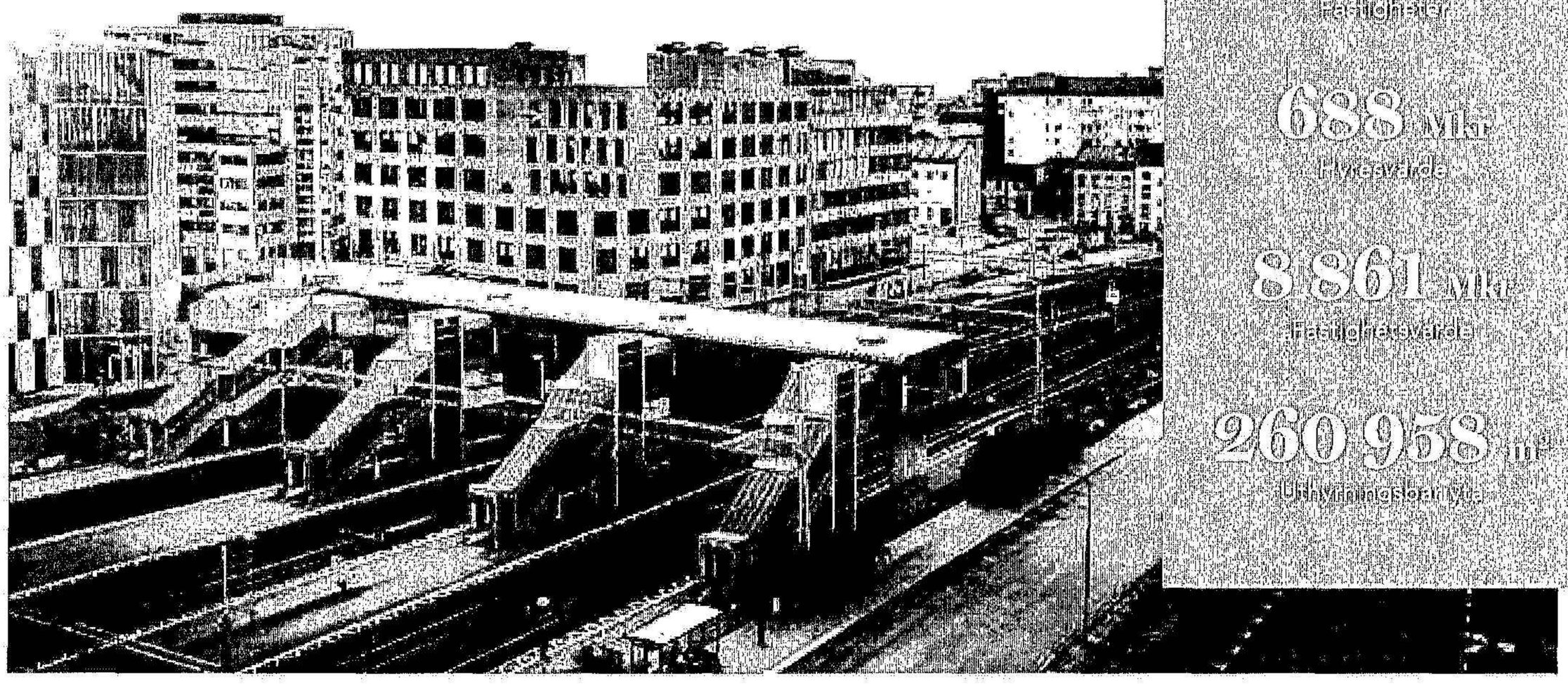
– Straumann Group har satt som mål att all el ska vara förnybar på anläggningarna fram till 2024 och att hela verksamheten ska vara klimatneutral år 2040. I hållbarhetsarbetet ingår även våra medarbetares välmående. Sammantaget kommer hållbarhet att bli en alltmer dominerande del av vår verksamhet och som också styr var vi etablerar oss.

Medeon Science Park

Medeon Science Park är en forskningspark inom läkemedelsutveckling, medicinteknik, bioteknik och hälsovård. Medeon ägs av Malmö stad (60 procent) och Wihlborgs (40 procent) och erbjuder moderna labbytor, kontor, produktionslokaler och lager i alla storlekar. Ett 60-tal företag är verksamma här idag och allt fler attraheras. Totalt är mer än 100 000 m² reserverade för verksamheter inom life science-området.


CENTRALSTATION

Wihlborgs i Lund



38
Fastigheter

688 Mkr
Hyresvärde

8 861 Mkr
Fastighetsvärde

260 958 m²
Uthyrningsbar yta

Lärostaden i ständig rörelse

Lund är en av Sveriges äldsta städer och som ständigt befinner sig i framkant, inte minst inom innovation och forskning. Staden har blivit utsedd till en av Europas mest kreativa och kulturella av EU-kommissionen.

Lund är sedan universitetet grundades 1666 ett akademiskt högsäte och har idag 44 000 studenter och en hög andel högutbildad arbetskraft. Den långa traditionen av forskning och entreprenörskap har lett till att många företag, både världsledande internationella jättar och nystartade småföretag, etablerat sig i staden. Här finns många exempel på företag som lever i symbios med universitetet, inte minst innovationsparken Ideon Science Park där Wihlborgs äger merparten av fastigheterna.

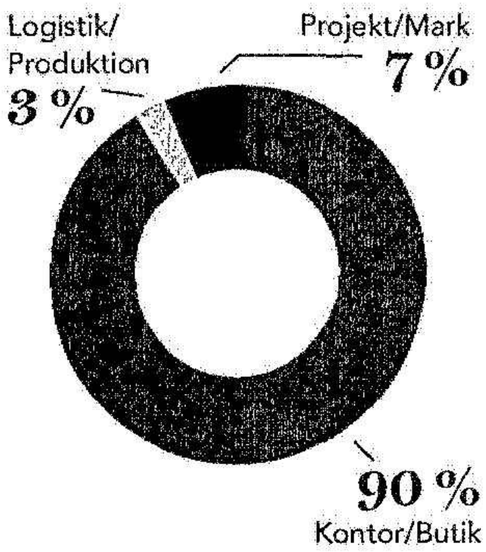
Några av de viktigaste företagen i Lund är Axis Communications, Ericsson, Tetra Pak och Alfa Laval. Även universitetet och universitetssjukhuset är viktiga arbetsgivare i staden. Till Lund pendlar varje dag 40 000 människor, medan 23 000 pendlar ut.

Sina anor till trots står stadsutvecklingen i Lund långt ifrån stilla. Förtätning äger rum bl.a. i området runt Lunds C, men också längs med det så kallade Kunskapsstråket, d.v.s. spårvägssträckningen från Lund C, via sjukhusområdet, Ideon och Brunnshög ända till slutdestinationen Science Village i nordöstra Lund.

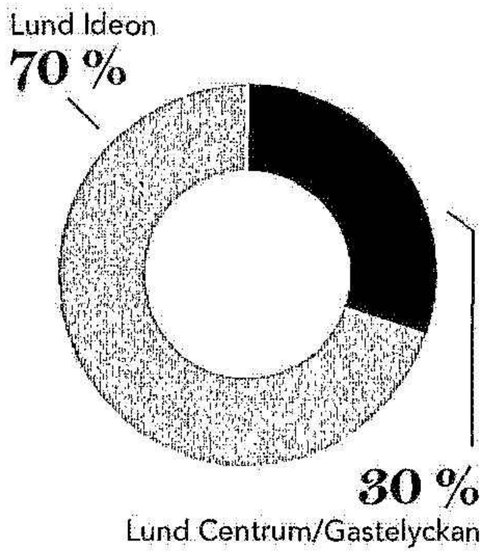
I den utbyggnadsplan fram till 2030 som antogs av kommunfullmäktige i augusti 2022 anges bl.a. Brunnshög, Kunskapsstråket, Västerbro, Science Village och Ideon/Medicon Village som prioriterade områden.

Kommunens mål är att möjliggöra 26 000 nya bostäder fram till år 2040.

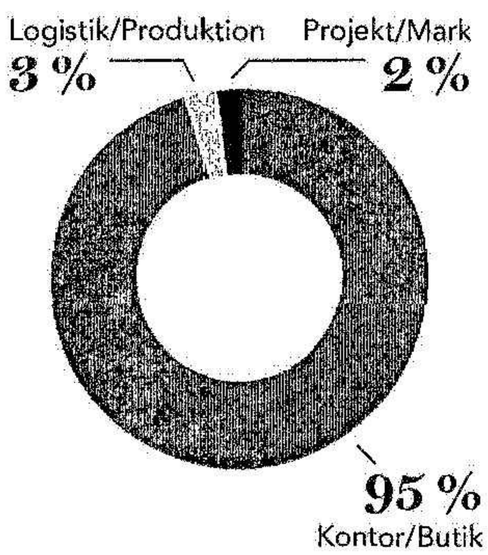
Redovisat värde per fastighetskategori



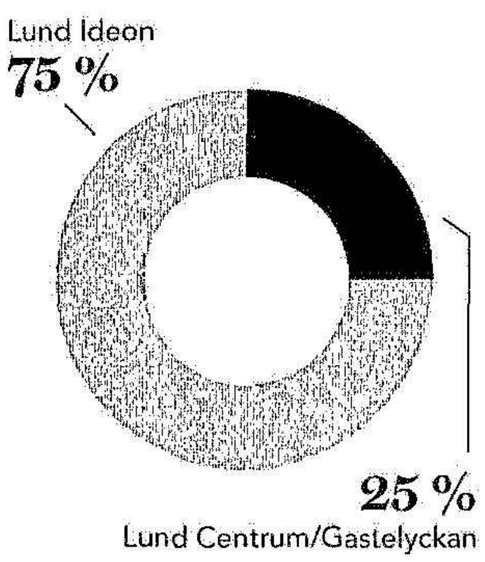
Redovisat värde per område



Hyresvärde per fastighetskategori



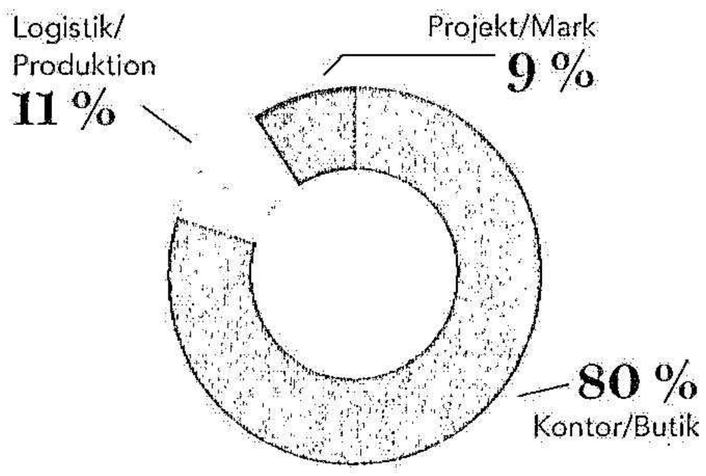
Hyresvärde per område



Lund Centrum
80 000 m²

Fastigheter: 14 st
Hyresvärde: 173 Mkr

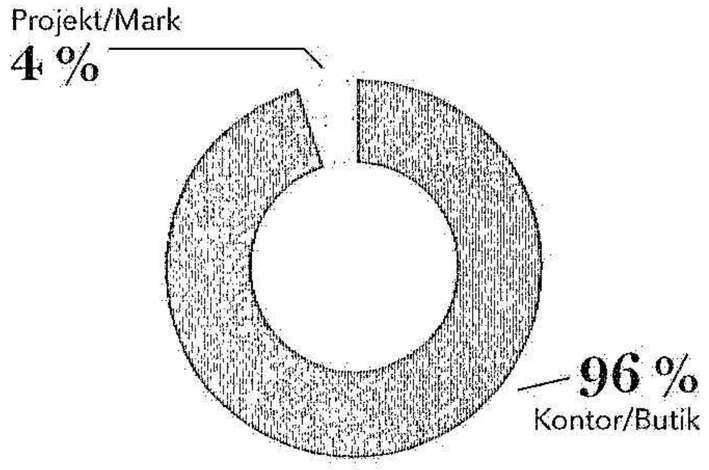
Redovisat värde per fastighetskategori



Ideon
181 000 m²

Fastigheter: 19 st
Hyresvärde: 515 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Marknadsförutsättningar

I Lund bor cirka 127 000 invånare, inklusive studenterna. Här har 53 procent av invånarna minst en treårig eftergymnasial utbildning jämfört med 28 procent för hela riket.

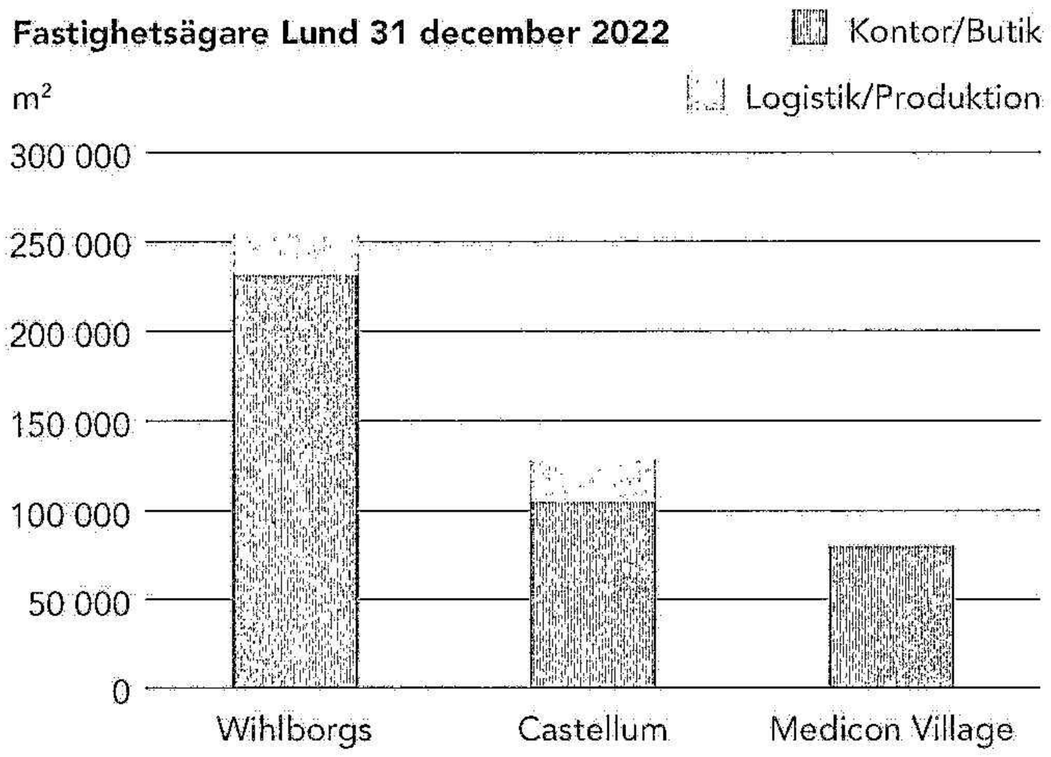
Lund har tidigare haft begränsade möjligheter att möta efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrum. Nu byggs det däremot på fler centrala lägen, med historiska bevarandeintressen i åtanke.

Många företag visar intresse för Lund och kommunen har ett allt starkare näringslivsfokus. Under 2025 kommer t.ex. Saabkoncernen att koncentrera sin verksamhet i Skåne till ett nytt kontor i området Brunnshög med 800 arbetsplatser.

Den nya spårvägen är ett av de tydligaste exemplen på hur Lunds redan goda marknadsförutsättningar blir ännu bättre. Genom att binda ihop de centrala delarna av staden med de expansiva framtidsområdena i nordost har utvecklingen fått en rejäl skjuts. Wihlborgs verksamhet är en del av denna utveckling genom ett långvarigt engagemang på Ideon, Brunnshög och Science Village och de drygt 30 fastigheter vi idag har längs Kunskapsstråket.

Wihlborgs tar även en aktiv roll i näringslivsutvecklingen i Lund, bland annat genom att stötta kommunens destinationsbolag, Visit Lund, vars verksamhet syftar till att främja olika aktiviteter i staden. I det lokala samhället bidrar vi genom en rad aktiviteter och engagemang, bland annat Eos Cares som är en del av idrottsföreningen IK Eos och verkar för ökad inkludering och möten mellan olika samhällsgrupper. Läs gärna mer om våra engagemang på sid 36–37 (Hållbara affärer).

Fastighetsägare Lund 31 december 2022



Kunder och affärer

I Lund har vi främst kontorsfastigheter belägna i centrum och Ideon Science Park, men även några produktions- och logistikfastigheter på Gastelyckan och Hasslanda. Genom att förvärva mark på Hasslanda har vi kunnat stärka och samla vår verksamhet inom det senare segmentet.

Sammansättningen av hyresgäster speglar relativt väl staden i stort med en blandning av offentliga verksamheter och allt från små utvecklingsbolag till stora företag, där många har koppling till Lunds universitet och innovationsverksamheterna på Ideon Science Park.

> 99
> I Lund är den kunskapsintensiva studenten med en förmågan att ständigt förnya. Omvandlingen till en områdesmix i Lund C tillsammans med stadsdelen Brunnshög är väl värd att hålla ögonen på.
>
> Maria Ivarsson, regionchef Lund

På Mobilvägen och Scheelevägen har vi arbetat metodiskt med att köpa vakanser och skapa ett kompletterande produktutbud med effektiva och moderna kontor, samt göra fastigheterna till en mer integrerad del av Ideon Science Park. Vi ser hur tidigare dominerande branscher i området som elektronik, IT och life science successivt ersätts eller kompletteras med bilindustri, elektrifiering, foodtech och energi. Parallellt utvecklar vi det så viktiga serviceutbudet i området.

Från Wihlborgs sida märker vi hur incitamentet att etablera sig i norra Lund blir starkare när tillgängligheten inom staden ökar, med ett särskilt intresse för våra fastigheter och lokaler som ligger nära spårvägshållplatserna. Det är också tydligt att Ideon numera är en del av utvidgningen av Lund och inte ett ytterkantsområde.

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

Efter pandemin har vi sett en kraftig efterfrågan på större kontorshotell. Därför har vi startat ett nytt delningskoncept på Mobilvägen, "Workspace +", för mindre bolag som vuxit ur det traditionella kontorshotellet.

Ideon

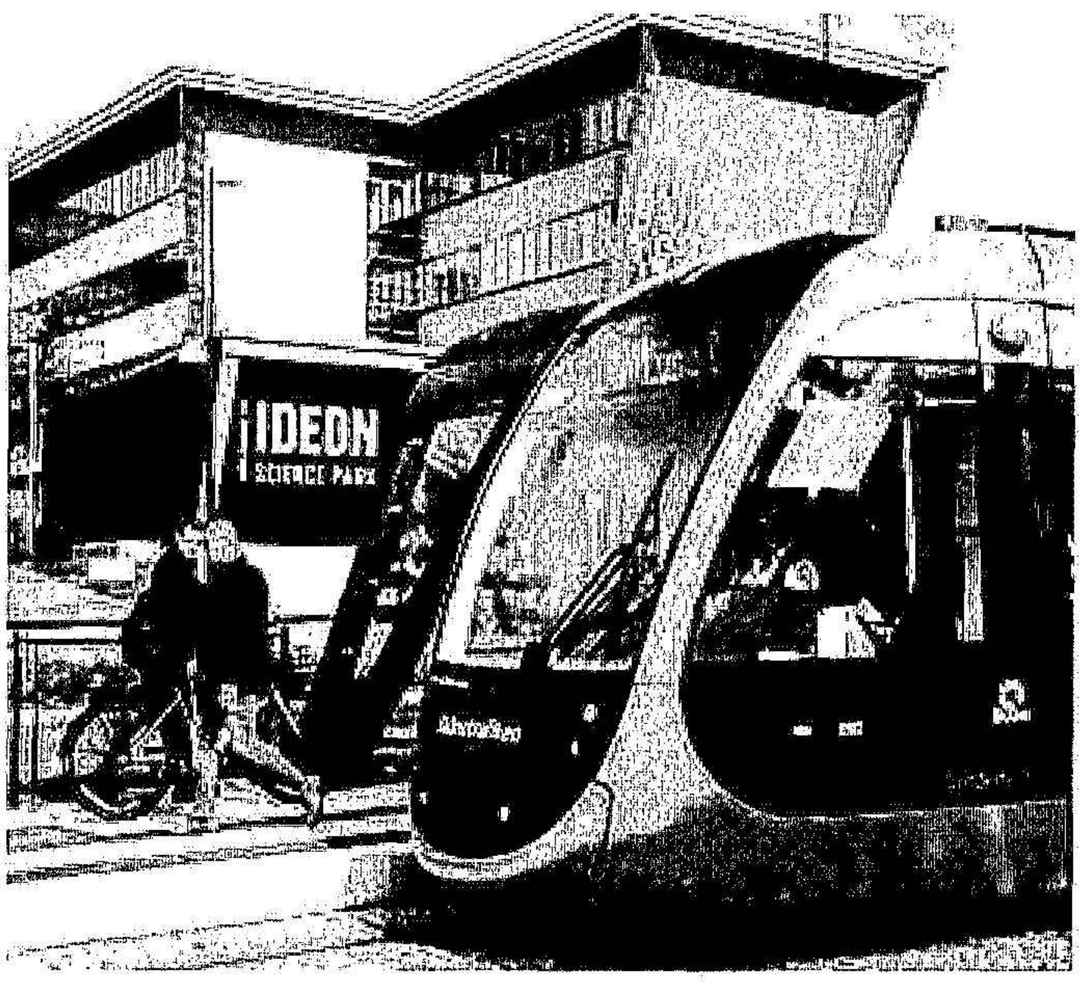
Kännetecknande för Ideon är de många utvecklingsbolag som kontinuerligt växer och behöver vår hjälp med att förändra sina lokaler. På angränsande Brunnshög blir Saab Kockums om ett par år grannar med Axis som expanderar, vilket skapar förutsättningar för en spännande utveckling i området.

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

I Cube (Nya Vattentornet 4) tecknades under året avtal med tre olika hyresgäster om totalt 4 200 m²: Lunds universitet (MAX IV), ett SaaS (Software as a Service)-bolag och en mjukvaruleverantör.

I närliggande Node (Nya Vattentornet 2) tecknade Länsförsäkringar Skåne ett tioårigt avtal om 900 m² kontorslokaler. Lokalen ligger på markplan och den ombyggda entrén vetter mot spårvägshållplatsen precis utanför. På så sätt skapas liv och rörelse både på insidan och utsidan av byggnaden. Under året flyttade även teknik- och intralogistikföretaget Element Logic (1 300 m²) och myndigheten Institutet för mänskliga rättigheter (1 300 m²) in i fastigheten.

I samband med att Axis dubblerade sin yta i Forskaren 3 till 5 000 m² gjordes en omfattande renovering med hållbarhet i fokus. Genom att bl.a. återanvända interiör från tidigare ombyggnationer kunde 147 ton koldioxid sparas, vilket motsvarar en minskad klimatpåverkan på 90 procent jämfört med en totalrenovering.



Mobilvägen i Lund.

Centrum/Gastelyckan

I anrika Raffinaderiet 3 på Sockerbruksområdet renoverar och skapar vi moderna kontor för mindre bolag, ett segment som tidigare saknats i centrala Lund. Ledorden är bevarande, hållbarhet och flexibilitet där själva omtanken om historien knyter ihop hela projektet. Under 2023 flyttar 13 hyresgäster in, bl.a. Skånes Kommuner (670 m²) och AFRY. AFRY samlokaliserar från två andra Wihlborgsfastigheter i Lund till lokaler på 750 m² i Raffinaderiet.

I samma område är den första etappen av Posthornet 1 avslutad och fullt uthyrd. Etapp 2, som innebär att vi skapar ytterligare en kontorsfastighet med stora, flexibla och moderna kontorslokaler, kommer att pågå under 2023–2025. När denna färdigställs kommer vi att ha fastigheter längst hela järnvägen från stationsområdet till Kung Oscars bro.

Diabasen 3 på Gastelyckan är fullt uthyrd när RISE flyttar delar av sin verksamhet från Alnarp (540 m²) i april 2023 och befintliga hyresgästen Eitech Electro flyttar hit i början av 2023 (600 m²). Eitech Electro dubblerar även ytan i Diabasen 1 till 1 180 m².

Under hösten påbörjades uppförandet av en ny industrianläggning på Tomaten 1 på Gastelyckan åt kontraktstillverkaren och den befintliga hyresgästen Inpac, med en första hyresperiod på femton år. Den nya anläggningen på 6 400 m² kommer att innehålla kontor, lager, produktion och teknikutrymme.

Framtida utveckling

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

När den nya stadsdelen Brunnshög blir verklighet kommer uppemot 40 000 människor bo och arbeta här. Ambitionerna är höga – Brunnshög ska hysa världens bästa forsknings- och innovationsmiljö och vara ett skyltfönster för hållbart svenskt stadsbyggande.

Väster om järnvägen ligger Västerbro, ett utvecklingsområde där Wihlborgs har flera fastigheter. Området, som idag till stor del består av industrier och olika verksamheter, ska mellan 2023 och 2040 utvecklas till en modern, hållbar och blandad stadsdel. I början av 2022 antogs detaljplanen för kvarteret vid korsningen Öresundsvägen–Kobjersvägen och 2023 påbörjas planarbetet som berör våra fastigheter.

2023-02-27

Linn Ahlström
Director Real Estate and Facilities, Axis

Louise Dolck Strömberg
Director HR, Axis

Forskaren 3, Lund
5 000 m² kontor

Kontoret som viktig konkurrensfaktor

På teknikföretaget Axis Communications campus av kontor i Lund går medarbetarnas välmående, behov och olikheter före standardiserad yteffektivitet. "En rundtur på kontoret kan bli en tipping-point som avgör om en kandidat tackar ja till tjänsten eller inte", säger Louise Dolck Strömberg, Director HR.

– Det är viktigt att Axis kärnvärden och företagskultur genomsyrar våra hus.

Vi utgår främst från tre prioriteringar när vi utformar våra lokaler. Mänsklig och miljömässig hållbarhet samt ändamålsenlighet, berättar Linn Ahlström, Director Real Estate and Facilities.

De tre prioriteringarna speglas i kontorets stora sociala ytor, bemannad reception, trappor som inbjuder till att uppehålla sig i, högkvalitativt matutbud, en takvåning med mötesytor och terrass, samt ytor för olika typer av arbete. Axis går också mot strömmen när det gäller planlösning och har valt en hög andel individuella kontor.

– Alla verksamheter och team har sina behov. Det handlar om att skapa en plats där vi trivs och sociala ytor där vi kan mötas, samtidigt som lokalerna är verksamhetsanpassade. Vi utvärderar kontinuerligt tillsammans med den berörda verksamheten, säger Linn Ahlström.

– Den fysiska upplevelsen av ett kontor hänger ihop med den personliga utvecklingen. Vi lägger fokus på att alla ska kunna bli sitt bästa jag och då kan vi inte ha en och samma lösning för alla, fyller Louise Dolck Strömberg i.

Fortsatt utbyggnad

Axis huvudkontor på 42 000 m² på Ideonområdet är företagets eget och fick 2020 Lunds stadsbyggnadspris samt utsågs till Sveriges snyggaste kontor. Här arbetar cirka 1 300 av de totalt 2 500 medarbetarna i Lund. Globalt har företaget 4 000 anställda.

År 2023 planeras ytterligare en byggnad på 27 500 m² att påbörjas, på andra sidan E22 med plats för kontor, labb, forskning och logistik. Därutöver hyr Axis lokaler i omgivningen, bland annat av Wihlborgs. Byggnaderna och området dessa befinner sig i kallar Axis för sitt "campus".

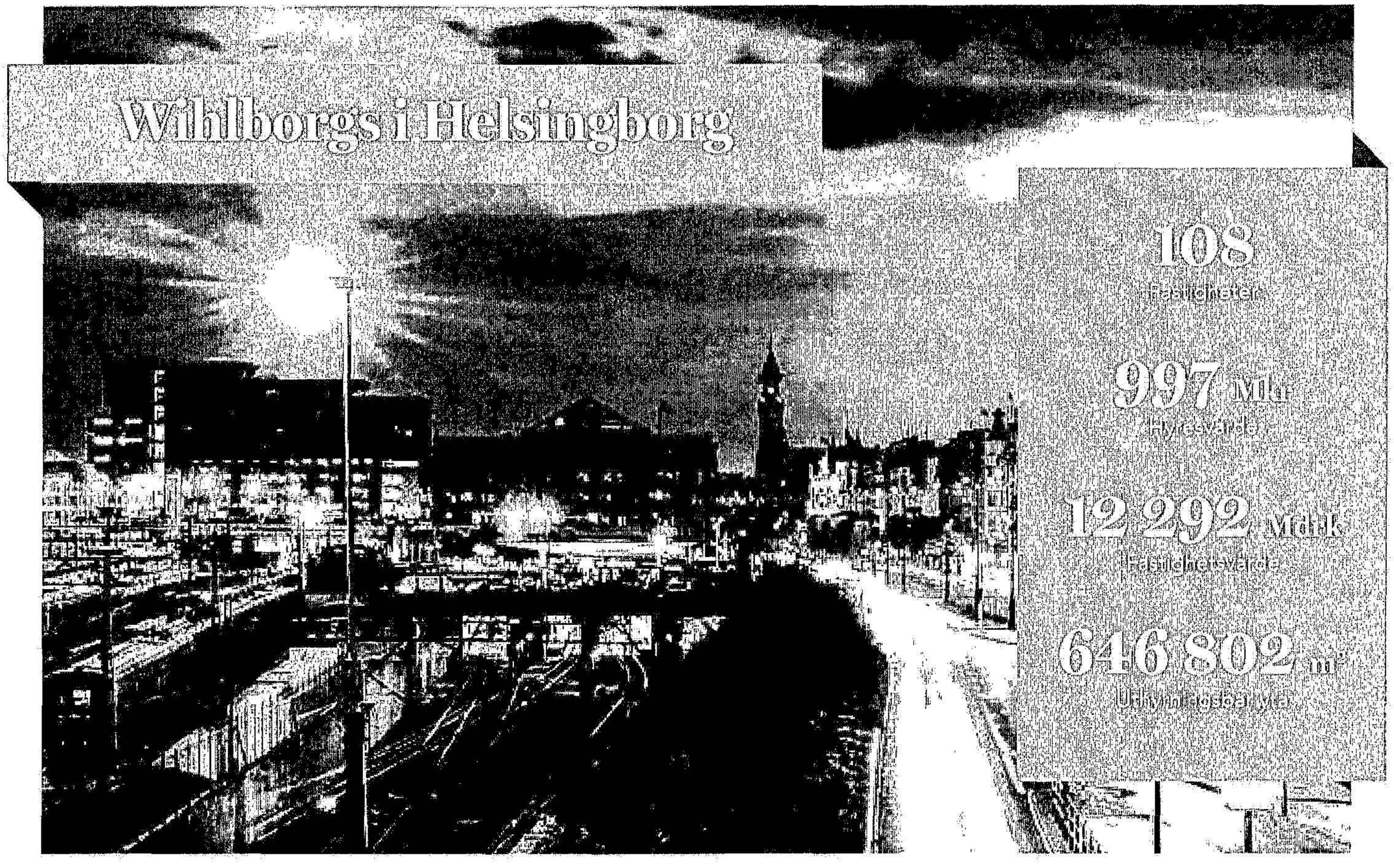
Samma ambitioner i alla lokaler

De höga ambitionerna gäller för samtliga Axis lokaler, ägda som hyrda – kostnadseffektiva och med höga ambitioner när det gäller mänsklig, social och miljömässig hållbarhet, framhåller Linn Ahlström:

– En arbetsplats att vara stolt över med tillgång till likvärdiga förmåner, oavsett var på campus du arbetar. Därför har vi också höga förväntningar på våra leverantörer och samarbetspartners när det kommer till kvalitet, värdegrund och långsiktig hållbarhet.

Med en global arbetsmarknad och ökad medvetenhet om betydelsen av fysiskt och mentalt välmående i arbetslivet är kontoret en viktig konkurrensfaktor, menar Louise Dolck Strömberg:

– Det är omöjligt att blicka in i framtidens arbetssätt hur långt som helst, men att sätta människan i centrum och vara flexibel i sitt förhållningssätt kommer alltid att fungera.



Hamnstad med goda förbindelser

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

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

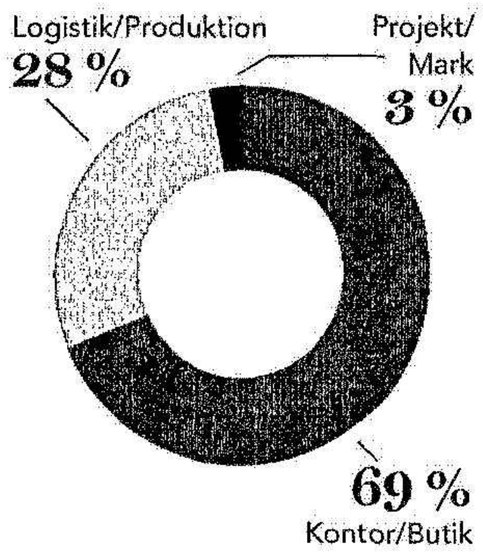
Som ett led i att förbättra kommunikationerna norrut byggs just nu dubbelspår på järnvägen mellan Helsingborg och Ängelholm som ska stå klart 2024.

För 20 år sedan etablerades Campus Helsingborg som en del av Lunds universitet. Här utbildas varje år cirka 4 000 studenter, vilket har blåst nytt liv i Fabriken1891 (Hermes 10), d.v.s. det gamla Tretornkvarteret, söder om Helsingborg C.

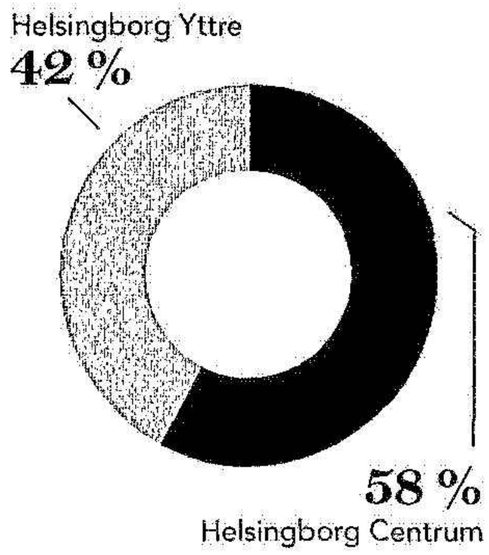
Ångfärjetomten, den sista etappen i utvecklingen av Norra hamnen-området är nu helt klart med bl.a. bostäder, promenadstråk och en helt ny park.

De senaste fem åren har Helsingborg fått en rad utmärkelser, som Sveriges miljöbästa kommun, Sveriges kvalitetskommun, Årets nybyggarkommun, Årets tillväxtkommun, Årets IT-kommun och inte minst Årets stadskärna 2022 där Wihlborgs varit en av de engagerade aktörerna i processen.

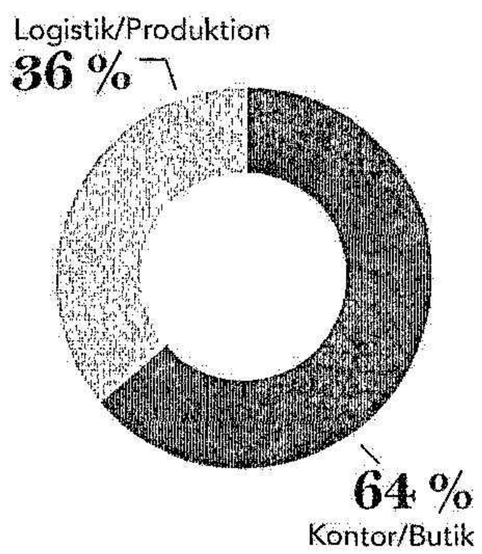
Redovisat värde per fastighetskategori



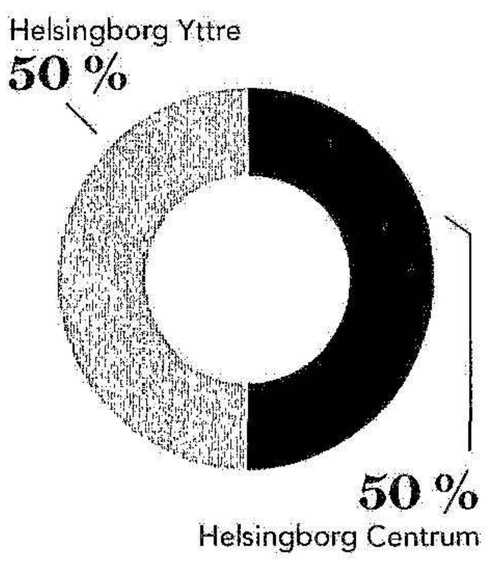
Redovisat värde per område



Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per område

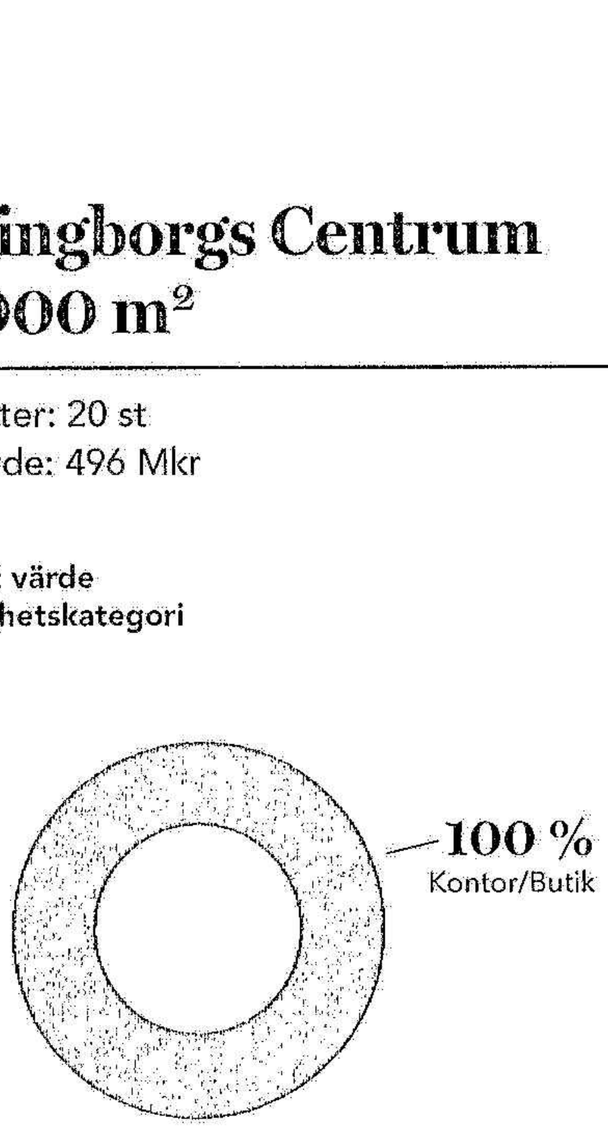


20230927202228

Helsingborgs Centrum
181 000 m²

Fastigheter: 20 st
Hyresvärde: 496 Mkr

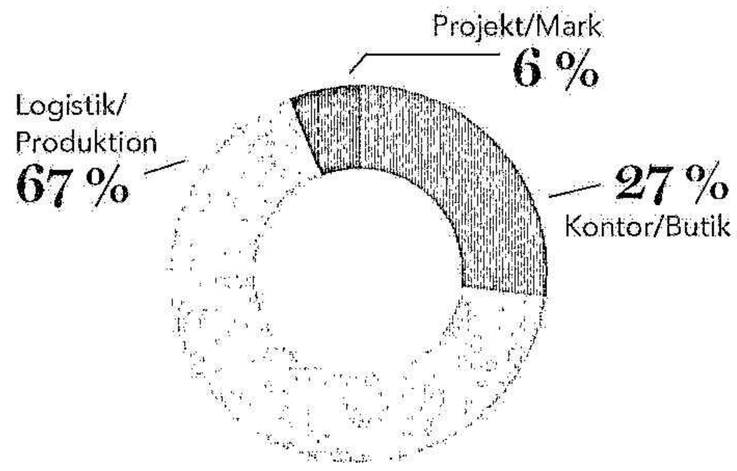
Redovisat värde per fastighetskategori



Helsingborg Yttre
466 000 m²

Fastigheter: 88 st
Hyresvärde: 502 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Marknadsförutsättningar

Helsingborg är med sina cirka 150 000 invånare Sveriges åttonde största kommun. Staden är attraktiv och växer stadigt, fram till år 2035 med uppskattningsvis ytterligare cirka 40 000 invånare.

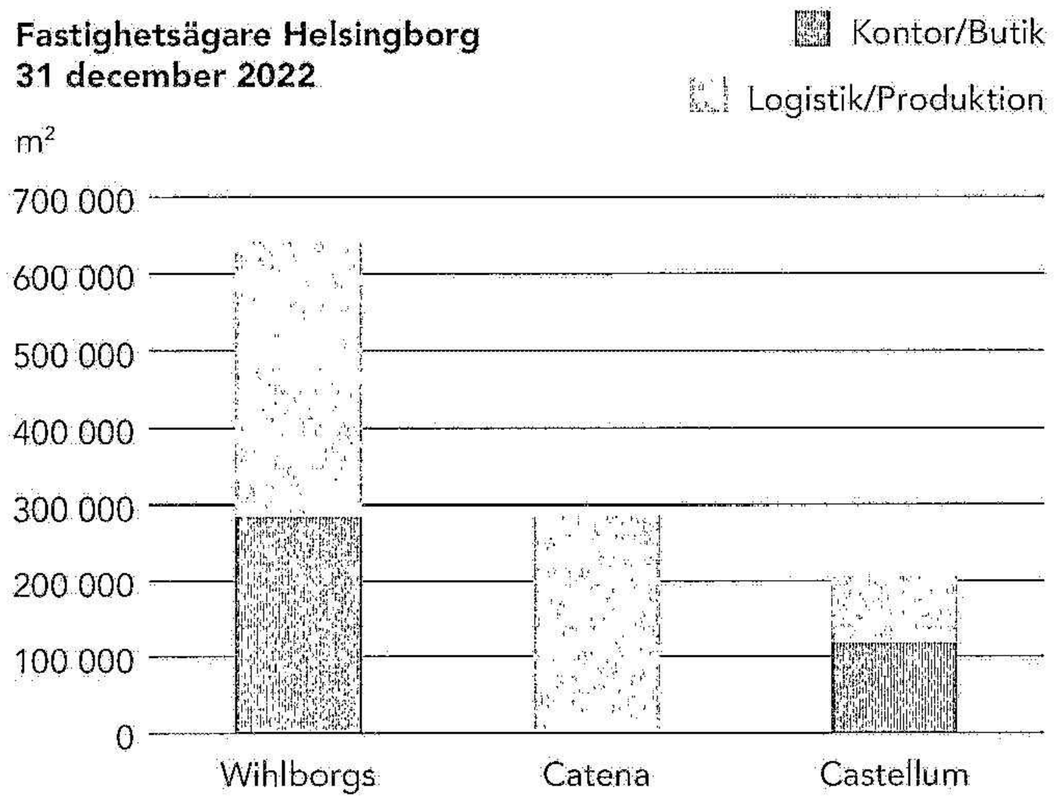
Eftersom tillväxten framför allt beräknas bestå av yngre och välutbildade personer, genom inflyttning i kombination med verksamheten på Campus Helsingborg, är det troligt att utbildningsnivån och därmed kompetensförsörjningen i staden långsiktigt kommer att höjas.

Helsingborgs viktiga roll i arbetsmarknadsregionen märks inte minst på en kraftig in- och utpendling. Efter pandemin har resandet med färja ökat igen, vilket också påverkar flödet av människor på Helsingborgs C.

I syfte att stärka innovations- och företagsklimatet i Helsingborg anordnades stadsmässan H22 City Expo. Den turist-ekonomiska omsättningen under expon uppskattas till drygt 350 Mkr och evenemanget har fått gott betyg av besökarna. Wihlborgs hade flera engagemang under tiden mässan pågick. Läs mer om dessa på sid 36–37.

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

Fastighetsägare Helsingborg 31 december 2022



Kunder och affärer

Wihlborgs har en blandning av både fastigheter och kunder med såväl tjänsteföretag som bolag inom logistik och produktion. I centrum är det främst kontorsfastigheter medan Helsingborg yttre med Berga och de södra delarna har fokus på logistik och produktion, men även en viss del kontorsfastigheter. Efterfrågan på alla typer av lokaler har fortsatt vara god under 2022. Under året har vi också förvärvat Pilbågen 6 på Berga och Snårskogen 1 på Väla norra och därmed stärkt våra kluster i två eftertraktade områden.

”Helsingborg är unikt bra med expansivt logistikläge, det är också en stad som ligger i framkant inom innovation och hållbarhet med H22, som ett bra exempel.”

Magnus Lambertsson, regionchef Helsingborg

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

Våra hyresgäster visar stort intresse för hållbarhetsfrågor. Detta möter vi bl.a. genom att tillföra fler laddplatser. Antalet laddningar på våra anläggningar i samtliga våra städer har ökat med 400 procent på ett år. Vi fortsätter även satsningarna på solceller med nya anläggningar på bl.a. Manövern 3, Hästhagen 7, Snårskogen 1 och Musköten 20.

Helsingborgs centrum

På Helsingborg C (Terminalen 1), möts besökare och resenärer av en tilltalande och välkomnande station som inbjuder till fler aktiviteter än bara resande. När vår renovering avslutades under 2021 tog Helsingborgs stad vid arbetet med att göra Kungstorget till en ljus och grön mötesplats med fokus på fotgängare och cyklister. Under året har det bland annat gjorts plats för 540 cykelparkeringar under tak.

Helsingborg C omcertifierades under 2022 enligt Purple Flag, en metod för att skapa en jämställd, trygg och attraktiv stad med ett varierat utbud och aktiviteter för alla även kvällstid.

I Terminalen 1 har Collector Bank etablerat sig under året (300 m²) och i Terminalen 3 tandläkarmottagningen Luxadent (200 m²). Startupbolaget Alvier Mechatronics, ett dotterbolag inom Höganäs, flyttar våren 2023 in i till ca 300 m² i Oceanhamnens profilfastighet Prisma (Ursula 1).

Tretorn, Campus och Galoschan – kärt barn har många namn. Nu har den gamla Tretornfabriken (Hermes 10) fått nytt namn och ny identitet – Fabriken1891. Målsättningen är att sammanföra hyresgästerna och att allmänheten ska få en tydligare bild av vilka verksamheter som finns i byggnaden.

Till Fabriken1891 flyttade Region Skånes Barn- och ungdomspsykiatri in i lokaler om totalt 2 500 m² i slutet av 2022. Här finns sedan tidigare Campus Helsingborg, Ikea, Helsingborgs Stad, CapGemini och WSP. Här finns också Mindpark med en uppskattad coworking-verksamhet.

Helsingborg yttre

Helsingborg yttre består av 88 fastigheter fördelade över hela Helsingborg med möjligheter till lager, produktion, kontor och butik. Det största delområdet är Berga där Wihlborgs byggde sin första fastighet på mitten av 1960-talet. Idag har den fått sällskap av ytterligare 31 Wihlborgsfastigheter.

Under hösten började Hedin Bil sälja det nya elbilsmärket BYD i Pilbågen 6. Ytterligare två avtal tecknades i fastigheten, bland annat med Nika Motors. De tre avtalen omfattar 850 m².

Vår befintliga hyresgäst Golden Edi har vuxit ur sitt kontorshotell och tecknat avtal om 400 m² i Floretten 3 i samma område. Tolv Mobil blir ny hyresgäst i Kroksabeln 12 (430 m²), Sluta Riv, som arbetar med att minska rivningar i fastigheter, flyttade under året till Spjutet 1 och konsultbolaget PSK Syd till Huggjärnet 12 (700 m²).

Även solcellsföretaget Sesol har vuxit ur sitt kontorshotell och flyttar under 2023 in på 1 400 m² i Lansen 1. Ytterligare en befintlig hyresgäst, Råå Snus, är trångbodd och har utökat i samma fastighet (400 m²).

I juni togs första spadtaget för Berga Flexhus (Huggjärnet 13) dit medtechföretaget AutomationsPartner flyttar under 2023 för att etablera både produktion och kontor (2 200 m²). Syftet med Berga Flexhus är just att tillmötesgå det stora behovet av moderna verksamhetslokaler med möjlighet att kombinera kontor med lager eller produktionsutrymmen i olika storlekar.

Samma kombination av lokaltyper kommer att finnas på Snårskogen 5 på Väla norra där vi tecknat avtal med Doka Sverige AB om att bygga en anläggning på 2 200 m².

Green Landscaping flyttade i november till 2 000 m² i Grustaget 1 och Bioplant och Design till Grustaget 2 (400 m²).

På fastigheten Rausgård 21 i södra Helsingborg kommer vi att uppföra en ny tillverknings- och logistikanläggning på 25 000 m² åt miljöteknikföretaget Nederman. Hyresavtalet är på 20 år och anläggningen väntas tas i bruk under 2024. Läs mer om Nedermans anläggning på sid 63.

Framtida utveckling

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

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

Helsingborgs stad har initierat en förstudie för etablering av en science park i samverkan mellan staden, näringslivet och Lunds Universitet/Campus Helsingborg. En viktig del av verksamheten skulle vara att bidra till utvecklingen av nya och etablerade företag. Rekommendationen i förstudien är att etablera denna science park i Oceanhamnen med utgångspunkt i två noder, Wihlborgs fastigheter Fabriken1891 och Prisma.

Planarbetet för att flytta Helsingborgs containerhamn till södra Helsingborg, med planerad byggstart tidigast 2026, är påbörjat. Wihlborgs har flera fastigheter i detta område. Flytten skapar också nya möjligheter i de centrala delarna av staden.

Fabriken1891 (Hermes 10) nyinvigdes under 2022.

20230922022229

Martin Dahlgren
Head of Global Operations and Product Development, Nederman
Rausgård 21, Helsingborg
25 000 m² lager/produktion

En arbetsplats för kommande generationer

Under 2024 flyttar det anrika Helsingborgsföretaget Nederman in i en ny, toppmodern anläggning nära Ramlösa station. Här fortsätter det globala miljöteknikbolaget sin utvecklingsresa samtidigt som hela närområdet får ett lyft när tomten rustas upp.

Nedermans framgångsresa under sina mer än 75 år i Helsingborg har satt sina spår i form av urvuxna tillbyggen och medarbetare fördelade på två olika platser. Med ren luft som affärsidé är det också ett företag som successivt transformerats från verkstadsföretag till ett globalt miljöteknikföretag med 2 400 anställda i 25 länder.

– Vi jobbar alltmer med innovation, IoT-lösningar och att vara drivande i teknikutveckling, och behövde en ny anläggning anpassad för morgondagens lösningar. Anläggningen är ett viktigt medel för att uppnå våra strategiska mål och att bli en ännu mer attraktiv arbetsgivare, säger Martin Dahlgren, Head of Global Operations and Product Development E&FT och ledningsansvarig för projektet.

”Innovation inget man uppnår med ett knapptryck”

Den nya anläggningen på 25 000 m² kommer förutom lager, produktion och kontor att innehålla ett utvecklings- och testcenter, och ett showroom för att demonstrera bolagets produkter och lösningar. För att göra plats för den nya anläggningen har Wihlborgs rivit uttjänt bebyggelse på tomten, vilket ger hela närområdet en rejäl uppfräschning.

– Det har varit viktigt för oss att skapa en plats med wow-känsla och utrymme för kreativitet och kommunikation. Innovation är inget man uppnår med ett knapptryck, det är något man behöver skapa en bra grogrund för. Här får vi de bästa förutsättningarna att utveckla och synliggöra vår verksamhet, säger Martin Dahlgren.

Idag är Nederman världsledande inom bland annat områden som textil, svets, gjuterier och avfallsförbränning. Trots de globala framgångarna är och förblir Nederman ett Helsingborgsföretag.

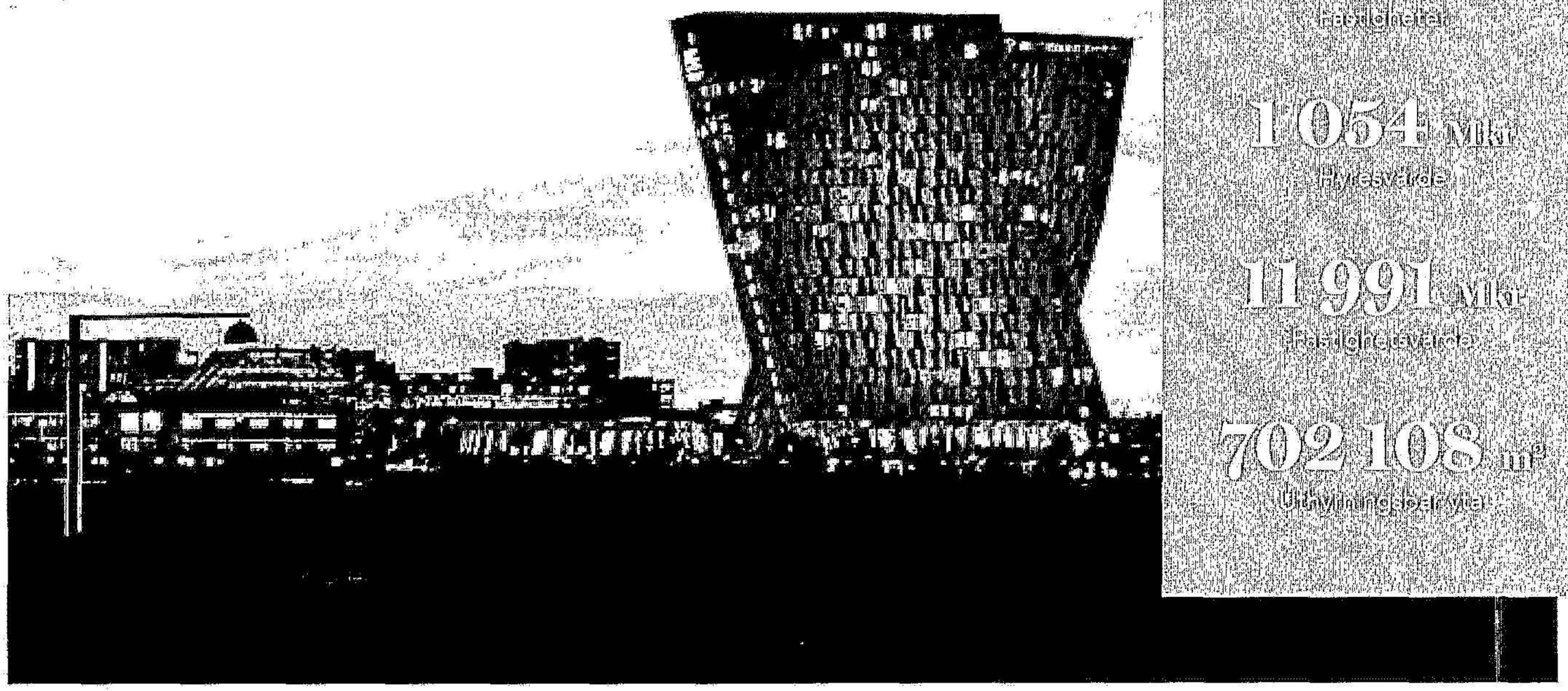
– Helsingborg är ett viktigt logistiknav och passar vår verksamhet. Läget och kommunikationerna i närheten är också viktigt för att attrahera nya medarbetare.

Ren luft en global fråga

Nederman tar också en allt större plats i frågan om ren luft och samspelet mellan hälsa, miljö och effektivitet. Inom ramen för H22 City Expo hade företaget ett samarbete med Dunkers Kulturhus om utställningen ”The Breath” – en fotoutställning om betydelsen av andetaget och luften vi andas.

– Vi vill utmana både våra anställda och samhället runt omkring om vad ren luft egentligen är för något, och vara en arbetsplats för kommande generationer. Vi har en viktig roll att fylla för att uppmärksamma globala problem som att 99 procent av jordens befolkning andas luft som är sämre än världshälsoorganisationen WHO:s rekommendationer.

Wihlborgs i Köpenhamn



62
Fastighetsantal

1 054 Mkr
Hyresvärde

11 991 Mkr
Fastighetsvärde

702 108 m²
Uthyrningsbar yta

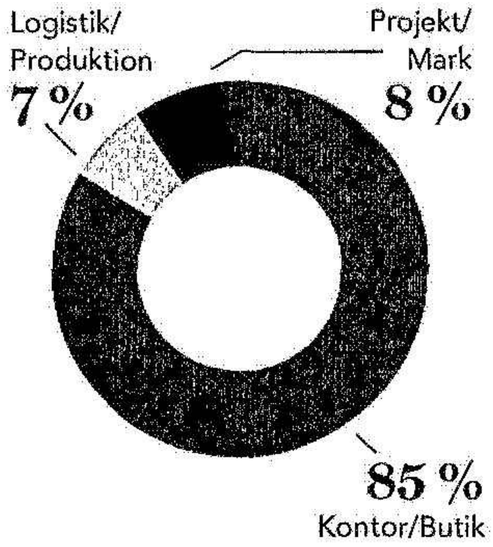
Den hållbara affärsstaden

Köpenhamn är mittpunkten i den dynamiska Öresundsregionen. En gammal stad med traditioner ända från 1100-talet, men helt i sin tid som en hållbar och attraktiv plats att göra affärer i. Livsstilsmagasinet Monocle har för andra året i rad korat Köpenhamn till världens bästa stad att bo och leva i.

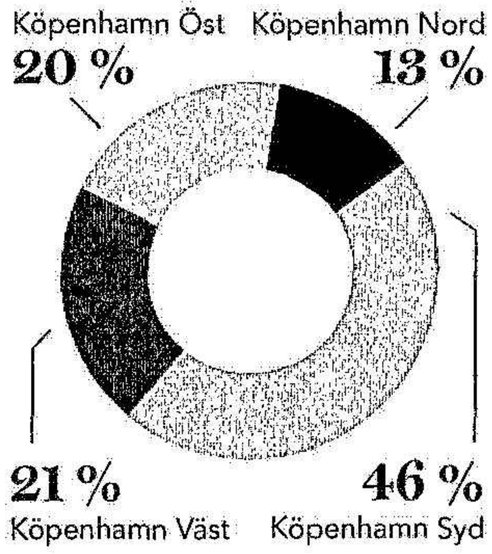
I Köpenhamn är det lätt att ta sig fram. Kollektivtrafiken är modern med ett effektivt lokalt nätverk av metro, bussar och pendeltåg. De kommande åren bygger staden ut kollektivtrafiken till kranskommunerna med den så kallade Letbanen, som kommer att invigas 2025. Men kollektivtrafiken i all ära, det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

Hållbarhet står högt på Köpenhamns agenda, som har som mål att 2025 bli världens första koldioxidneutrala huvudstad, med bibehållen tillväxt. För att nå målet pågår ett antal projekt, inom energiproduktion, energikonsumtion, grön mobilitet och stadens administration. För att även säkra Köpenhamn mot översvämningar har staden riktat in sig på mindre bostäder, färre bilar och mer plats för grönska.

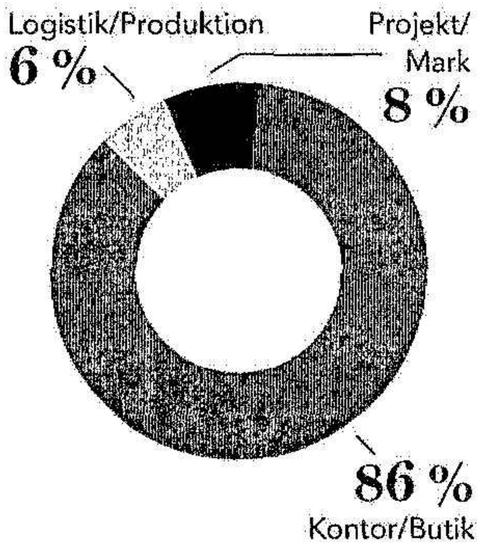
Redovisat värde per fastighetskategori



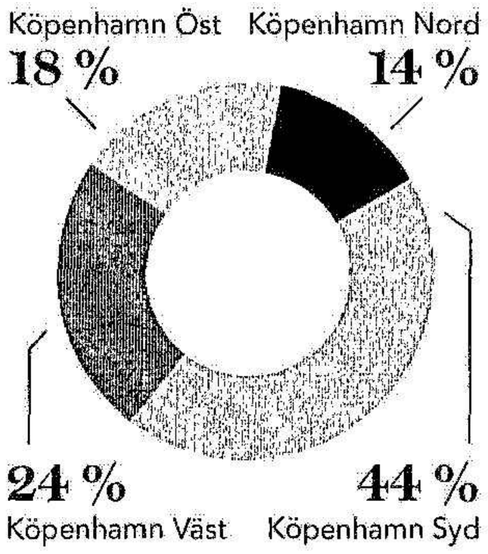
Redovisat värde per område



Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per område

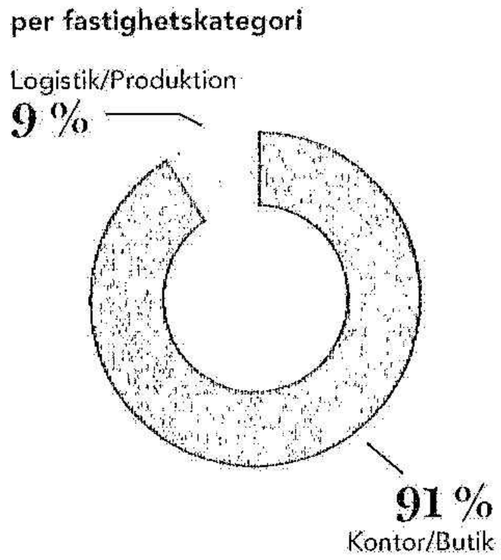


20230220230

Köpenhamn Nord
97 000 m²

Fastigheter: 11 st
Hyresvärde: 150 Mkr

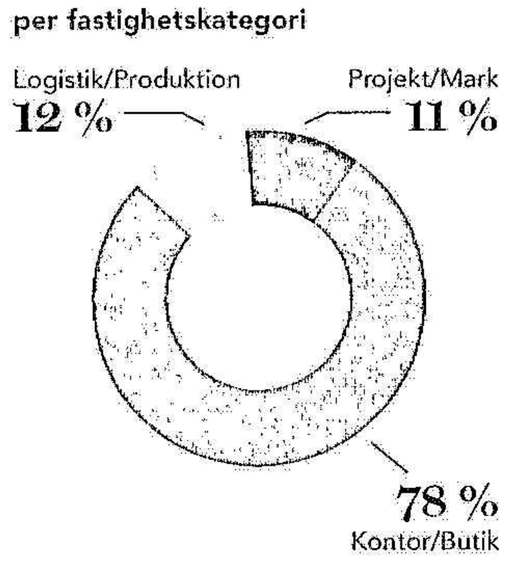
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Syd
302 000 m²

Fastigheter: 19 st
Hyresvärde: 460 Mkr

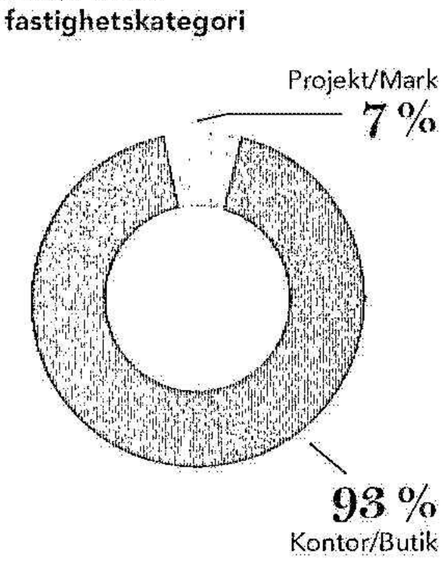
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Väst
125 000 m²

Fastigheter: 11 st
Hyresvärde: 249 Mkr

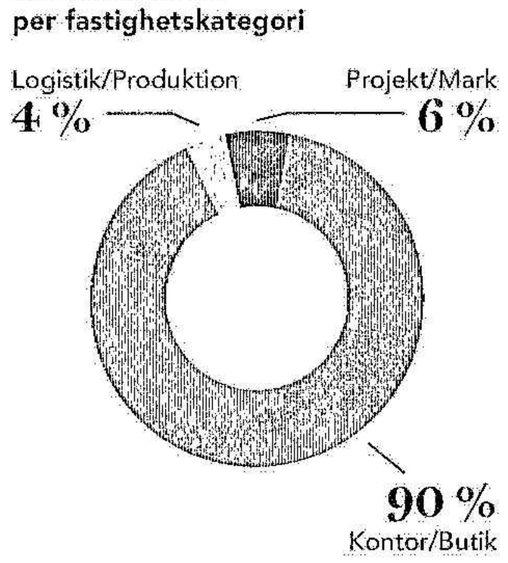
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Öst
178 000 m²

Fastigheter: 21 st
Hyresvärde: 195 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Marknadsförutsättningar

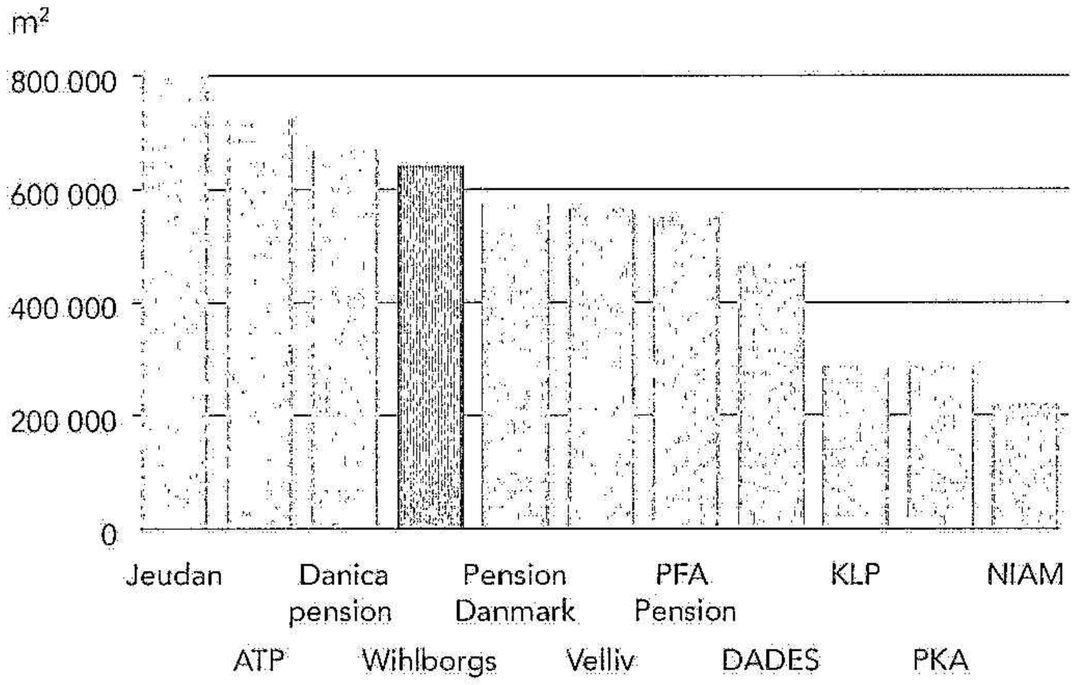
I och runt Köpenhamn bor nästan en fjärdedel av Danmarks totala befolkning på sex miljoner människor och antalet invånare ökar stadigt. De som flyttar in till Köpenhamn är som i många andra storstadsområden unga och välutbildade, och de som vill höja kunskapsnivån ytterligare saknar inte möjligheter. Köpenhamns universitet grundades redan 1487, har 37 000 studenter och räknas som ett av Nordens främsta. I Lyngby, norr om Köpenhamn, ligger Danmarks tekniska universitet (DTU) med 13 000 studenter som är Danmarks högst internationellt rankade utbildningsinstitution.

Trenden att många unga föredrar att stanna i storstadregionen även efter utbildningens slut, väntas bidra till fortsatt god kompetensförsörjning. Tillgången på kompetens gör Köpenhamn attraktivt för kunskapsintensiva branscher, vilket gör att många stora företag inom life science, IT och telekom väljer att placera sina huvudkontor i huvudstaden.

Många av Köpenhamns företag är belägna i Köpenhamns ytterområden, där Wihlborgs har en stor del av fastighetsbeståndet. Här kommer även den pågående utbyggnaden av Letbanen att ytterligare öka tillgängligheten för både medarbetare och kunder.

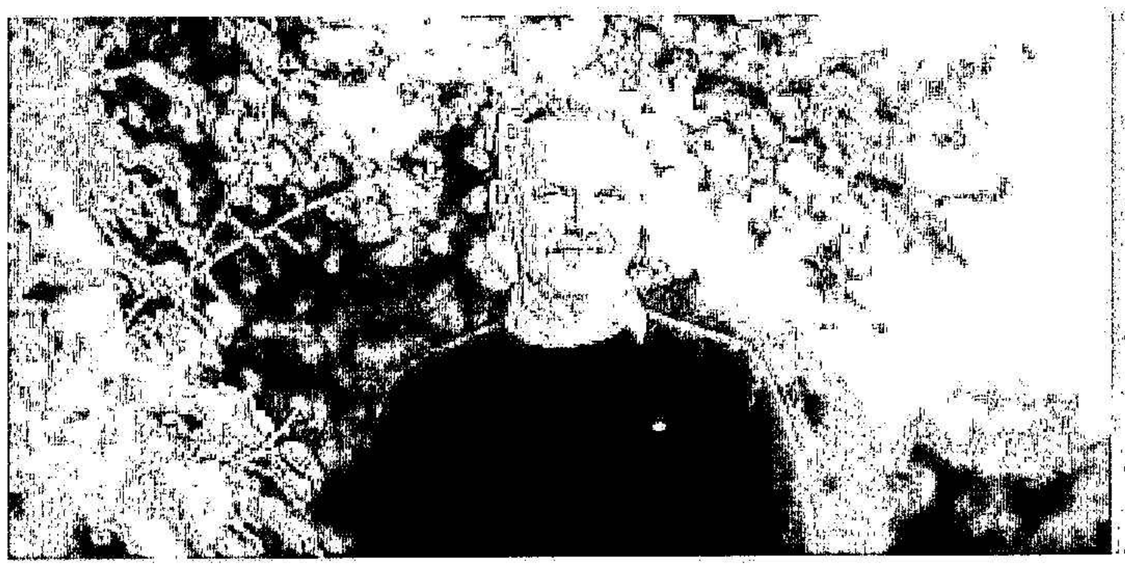
Köpenhamn har mycket låg arbetslöshet och efterfrågan på svensk arbetskraft är stor. Beräkningar från Greater Copenhagen

Fastighetsägare kontor, Köpenhamn (huvudstadsområdet*) 31 december 2022



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

visar att för varje tusen arbetslösa skåningar som får jobb i Danmark är det samhällsekonomiska värdet för regionen 550 miljoner SEK per år, enbart baserat på att utbetalning av bidrag och ersättning vid arbetslöshet i stället leder till skatteintäkter.



> Den lokala samhällsutvecklingen i Köpenhamn skapar grunden för en lönsam förvaltning på marknaden och attraktiva kontorslokaler.
>
> Søren Kempf Holm, direktör för Wihlborgs A/S

Engagemang för utveckling

Även i den danska verksamheten har energifrågan stått i fokus under året med fortsatta satsningar på energiförbättringar och energimärkning av fastigheter.

Sedan 2020 är Wihlborgs medlem i Green Building Council Denmark (GBC), en medlemsorganisation som arbetar för att främja hållbarhet i bygg- och fastighetsbranschen. Med medlemskapet i GBC säkerställer vi att vi utmanar och utvecklar vår verksamhet på ett hållbart sätt och bidrar till ökat hållbarhetsfokus i fastighetsbranschen. Samtidigt pågår ett arbete med att få till en grön fastighetsbeståndscertifiering inom hållbarhetscertifieringsystemet GNB. Wihlborgs är sedan 2022 samarbetspartner i GNB:s nya koncept Sustainable Real-Estate and Construction, som innebär att vi tillsammans med andra aktörer åtar oss att ligga i framkant i den gröna omställningen.

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

Vi har samarbete med flera lokala jobbcentra kring praktikplatser, och vi har flera som är anställda i exempelvis flexjobb.

Vi engagerar oss i det lokala föreningslivet genom sponsring och genom samarbete med kommuner, jobbcentra och lokala skolor för att skapa möjligheter till arbete och utbildning. Wihlborgs är medlem i Team Ballerup, en förening som syftar till att stötta utveckling av idrottstalanger i Ballerup, där Wihlborgs är en stor fastighetsägare. Vi är också en del av Team Herlev som arbetar på liknande sätt men också har ett företagsnätverk som arbetar med att profilera näringslivet i det lokala samhället i Herlev.

I både Ballerup och Herlev deltar vi i olika sammanhang med rådgivning och förverkligande av det offentligas klimatmål och klimathandlingsplaner.

Tillsammans med flera andra aktörer i fastighetsbranschen har Wihlborgs gjort en årlig insamling till föreningen 5 Skoler som startades med ambitionen att bygga fem nya skolor i flyktingläger i Syrien där många barn växer upp utan tillgång till grundläggande utbildning. I skrivande stund är organisationen uppe i 16 skolor.

Kunder och affärer

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

Under 2022 har vi etablerat oss i ett nytt område av Köpenhamn där kontorsmarknaden utvecklas snabbt: Amager. Den goda tillgängligheten till metron, Köpenhamns flygplats och motorvägsnätet mot Sverige och övriga Själland gör området till ett mycket eftertraktat alternativ till centrala Köpenhamn.

En bärande del i Wihlborgs långsiktiga strategi i Danmark är att förvärva och utveckla fastigheter som vi bedömer att vi kan förädla och göra till det bästa alternativet i det aktuella området. Denna strategi går i linje med den allmänna trenden i Danmark just nu med färre nybyggen och fler renoveringar av befintliga fastigheter med fokus på att skapa goda arbetsplatser för att kunna attrahera medarbetare. Vi satsar också alltmer på att standardisera lokaler och inredning i så hög utsträckning som möjligt för att t.ex. glaspartier och mattor ska kunna flyttas mellan fastigheter vid behov.

Under 2022 har organisationen stärkts upp med flera seniora medarbetare som ska bidra till att stärka Wihlborgs affär och konkurrenskraft på den danska marknaden.

Wihlborgs A/S har en stor spridning av kunder vad gäller både segment och storlek, vilket minskar sårbarheten under olika konjunkturcykler. Några av våra största kunder är statliga danska byggnadsstyrelsen, Hørsholms kommun, ATP, HP, Pfizer, Mercedes och ABB. Bland hyresgästerna finns också Lån & Spar Bank, Mariehjemmene och GSV Materieludlejning A/S. En del i Wihlborgs unika erbjudande i Danmark är servicekonceptet All-in-one med lunchrestauranger. Vi jobbar kontinuerligt med utvecklingen av konceptet och detta arbete fortsätter även 2023.

Relationerna med hyresgästerna är även i vår danska verksamhet en av Wihlborgs starka egenskaper och konkurrensfördelar. Under 2022 har organisationen haft särskilt fokus på kundlojalitetsprogram.

Under året har Wihlborgs köpt tre fastigheter i Danmark. I juli förvärvade vi Lersø Parkallé 107 på Østerbro i östra Köpenhamn, en modern kontorsfastighet på 3 310 m² i anslutning till vår befintliga fastighet i området.

I september förvärvade vi två toppmoderna fastigheter på Amager: Amager Strandvej 390 ("Amager Strand") på 26 800 m² och Hedegaardsvej 88 ("Globetrotter") på 26 400 m². Förvärven ligger i direkt anslutning till metron med en restid på tolv minuter till centrala Köpenhamn och innebär att vi kan tillgodose kunders behov från både inre och yttre Köpenhamn. Lokalerna har hög standard och är väl uppgraderade när det kommer till design och teknik.

Vi har gjort flera stora uthyrningar under året, bland annat till Bygningsstyrelsen (Rigspolitiet) som flyttar in på 13 000 m² på Ejby Industrivej, ALK-ABELLÒ A/S på 970 m² i Slotsmarken 11, Lån og Spar Bank på 700 m², Lowell Danmark A/S på 630 m² och Web-Koncept A/S på 750 m². Forenade Services kommer att hyra 2 900 m² inkl. 380 m² tillbyggnad på Borupvang 5E.

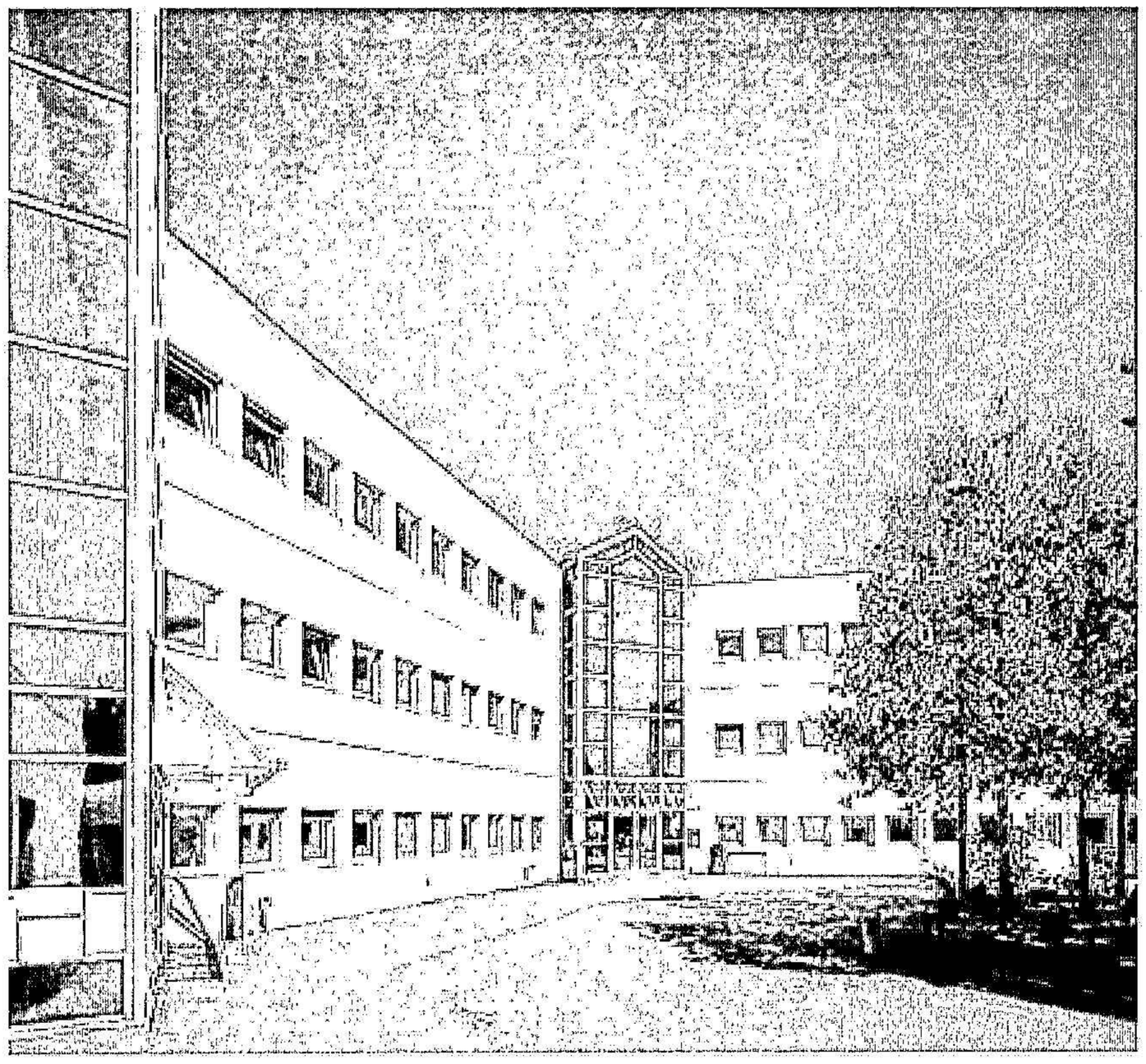
Framtida utveckling

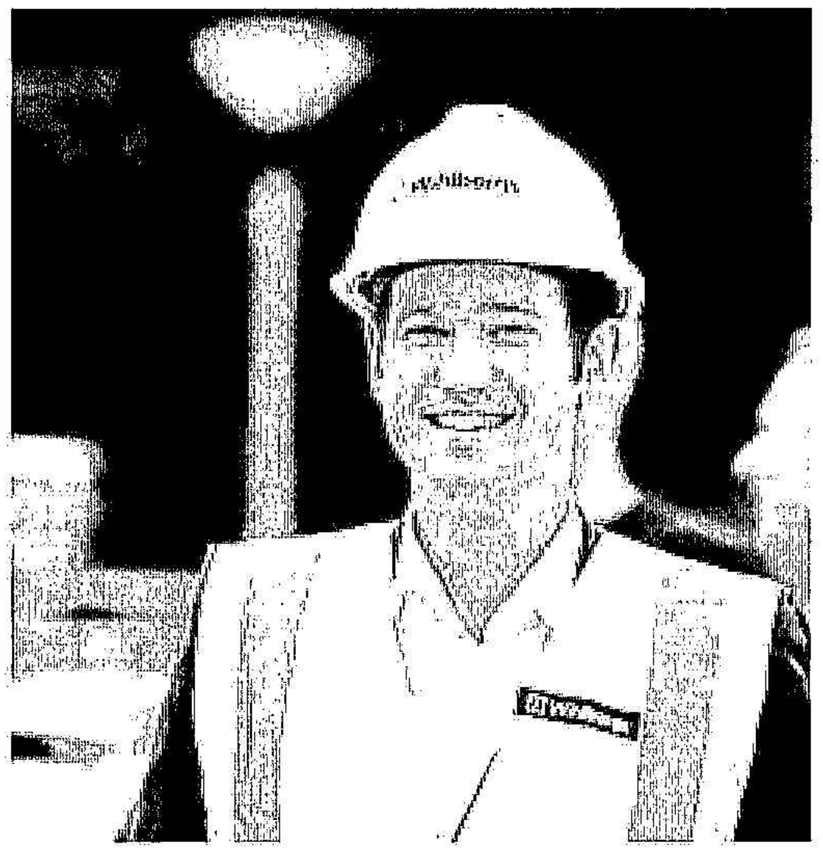
Wihlborgs utvecklingsarbete är inriktat på att renovera och vitalisera äldre kontorsbyggnader och lägga till nya funktioner för att skapa mer liv och trygghet. Våra utvecklingsprojekt tar in aktuella trender inom modern stadsutveckling och urbanisering, vilket bland annat innebär att den sociala aspekten står i fokus.

Projektet Symbiosehusene i Herlev är ett förslag på hur man kan skapa nya bostadsområden i anslutning till befintliga kommersiella fastigheter med fokus på hållbarhet och gemenskap.

Vårt utvecklingsprojekt på Lautrupvang 3 i Ballerup är också ett exempel på en stadsutvecklingsvision för att återskapa atmosfären i traditionella affärsområden genom att tillföra innovations-, kreativitets- och umgängesfunktioner i enlighet med tidsandan – till gagn för både människor, företag och miljö.

20230922023 1





Johan Tofte
Portföljchef, Wihlborgs
Lautrupvang 3, Ballerup Köpenhamn
92 lägenheter

Tomt kontorshus blev hem för ukrainska flyktingar

När Ballerups kommun behövde bostäder till ukrainska flyktingar upplät Wihlborgs en av sina kontorsfastigheter som stod tom i väntan på ett utvecklingsprojekt. De tidigare kontorsrummen gjordes om till 92 bostäder med plats för 250 flyktingar.

Kontorsbyggnaden i företagsområdet Lautrupparken i Ballerup hade stått tom i två år när Wihlborgs fick idén att erbjuda den till kommunen som behövde hitta bostäder till ukrainska flyktingar. Kommunen betalar bara för energiförbrukningen och den dagliga driften av fastigheten.

– Utvecklingsprojekt kan ju ta tid och när vi under tiden kunde använda en tom fastighet för att ge människor på flykt en trygg bostad tillsammans med sina landsmän ville vi gärna göra det, säger Wihlborgs A/S portföljchef Johan Tofte.

Byggnaden ingår i ett område på Lautrupvang 3 som Wihlborgs tillsammans med kommunen ska utveckla med nya radhus och ombyggnad av befintliga byggnader. Etapperna i projektet har nu justerats så att flyktingarna kan bo kvar även när de nya radhusen börjar byggas.

92 bostäder

Fastigheten var inredd med enskilda kontorsrum vilket gjorde det enkelt att bygga om dem till bostäder genom att riva ungefär varannan mellanvägg. Några har gjorts till enkelrum och i de stora lägenheterna finns det plats för en hel familj. Totalt har det inrättats 92 bostäder med plats för 250 flyktingar.

I den tidigare matsalen har det inrättats sällskapsrum och storköket har byggts om till 17 mindre kök där de boende kan laga mat.

Ballerups borgmästare Jesper Würtzen är glad över Wihlborgs erbjudande.

– Det är verkligen en fin gest. På det här sättet får vi plats för en hel del av de flyktingar som kommer hit och behöver inte sätta upp till exempel tältläger eller baracker. Det skulle både bli mycket dyrare och inte heller den bästa lösningen för flyktingarna.

Nödlag gjorde det möjligt

Wihlborgs ställer ofta tillfälligt tomma byggnader till förfogande för kommuner och institutioner som till exempel saknar lokaler till kreativa projekt eller undervisning.

Men det är första gången som en tom kontorsbyggnad görs om till bostäder. Att det ens var möjligt beror på att det danska Folketinget efter att kriget i Ukraina bröt ut antog en nödlag som tillåter att kommersiella lokaler provisoriskt kan användas som bostäder.

Spadtag för projektet Space (Kunskapen 1) i Lund.

2015-07-07 15:21

Projekt och utveckling

Projekt för fortsatt tillväxt och nya behov

Projektutveckling är en viktig del i Wihlborgs affärsmodell och ett av flera sätt för oss att fortsätta växa och skapa värden. Under de senaste fem åren har vi i genomsnitt investerat cirka 1,3 miljarder årligen i våra projekt och fastigheter.

Vi arbetar kontinuerligt med att identifiera nya möjligheter. Både i ett kortare perspektiv, ofta i direkt samarbete med kunder som har behov av att utveckla sin verksamhet, och i ett längre perspektiv för att kunna tillgodose marknadens framtida behov.

Kontorshusen är en del av stadsmiljön och kan sätta tydlig prägel på ett område. Dess funktioner behöver gå i linje med andra samhällsrelaterade behov, som tillgänglighet, kommunikationsmöjligheter och mobilitet. Det ska vara enkelt att ta sig till husen och att välja mellan olika färdmedel. Kontor är också arbetsmiljöer och livsmiljöer där insidan har stor betydelse för vårt välmående och förutsättningar att utvecklas.

Vi genomför all projektutveckling med vår egen organisation som är väl rustad för att både arbeta med våra befintliga projekt och fylla på markportföljen. I Sverige utvecklar vi företrädesvis kommersiella fastigheter men vi har också flera utvecklingsprojekt som inrymmer större volymer bostadsbyggrätter och andra segment. Vårt tydliga fokus har gjort oss vassa och konkurrenskraftiga inom vårt segment men också skapat en god grund för att ta oss an nya affärsmöjligheter när tillfälle uppstår.

Under de förhållandevis oroliga tider som rådde under 2022 har vi noga följt utvecklingen på marknaden och initierat tidiga dialoger med kunder och leverantörer för att säkerställa entreprenadpriser, leveranstider och resurser. Våra projekt har dock kunnat fortskrida som planerat och vår projektvolym står fortsatt stabil.

Färdigställda och pågående projekt

Under 2022 investerades 1 518 Mkr i om-, till- och nybyggnader. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick 31 december 2022 till 3 631 Mkr, varav 1 367 Mkr var investerade vid årsskiftet. Under året har sex projekt med en investering över 20 Mkr slutförts. Det största är Hindbygården 7.

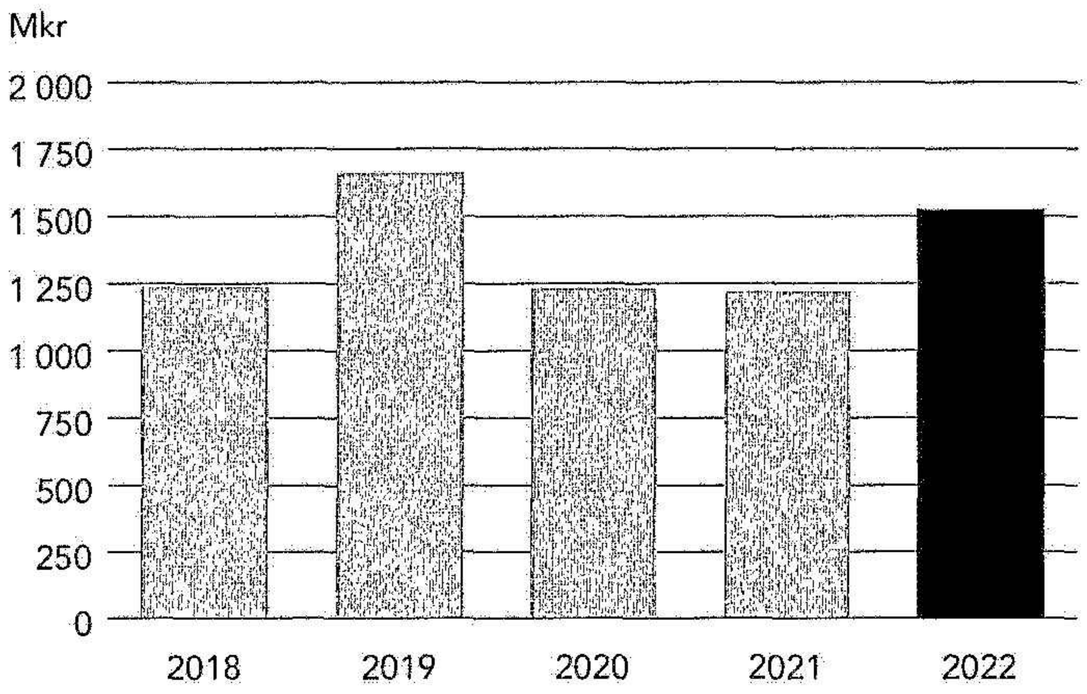
Vid utgången av 2022 fanns 18 pågående projekt med en investeringsvolym över 20 Mkr vardera. Totalt pågår cirka 300 projekt av varierande storlek som drivs av vår projektorganisation som består av projektledare, specialister och fastighetsutvecklare. Beskrivning av ett urval av pågående projekt finns på sid 72–75.

Engagemang och långsiktighet

Vår samlade marknad med koncentration till fyra städer och utvalda delområden i respektive stad ger oss möjlighet och incitament att vara aktiva i utvecklingen av regionen, städer och stadsdelar. Genom att arbeta fram både långsiktiga visioner och idéer löpande i det dagliga arbetet är vi med och utmanar och inspirerar.

Vi är också måna om att utmana oss själva. Genom plattformar som HETCH, Ideon, Media Evolution City m.fl. skapar vi möjligheter för andra att förverkliga sina idéer, men gör också vår egen organisation mer kreativ och uppdaterad.

Investeringsvolym



När vi bygger nytt gör vi det för att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Mot bakgrund av det är det självklart för oss att ha ett starkt hållbarhetsfokus och att prioritera hög kvalitet i arkitektur, byggmaterial och tekniska installationer. Vi lägger stor vikt vid att utforma byggnaderna så att de är flexibla och kan ställas om för kommande hyresgäster utan att vi behöver riva och bygga nytt.

Vårt långsiktiga perspektiv innebär också att vi satsar på det som vi bedömer ger positiva effekter på lång sikt. Vi fokuserar inte bara på de stora stadsutvecklingsprojekten, utan även på möjligheterna i det mindre sammanhanget. De senaste åren har vi t.ex. börjat arbeta alltmer med förtätningsprojekt som gör det möjligt för våra kunder att växa på samma område och som inte tar mer mark i anspråk än nödvändigt.

De höga ambitionerna och tilltron till regionens potential återspeglas också i att vi även i föränderliga tider fortsätter med nya investeringar. Kvartetten (Pulpeten 5), som påbörjades under pandemin, och Vista (Bläckhornet 1), som påbörjas under 2023, är våra största investeringar hittills.

Närhet och genomförandekraft

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

Den geografiska närheten till marknaden gör att vi tidigt kan avläsa trender och förändringar i önskemål och efterfrågan hos kunderna. Genom långsiktigt och målmedvetet arbete har vi skapat oss en kunskap kring vad våra kundgrupper ser som mest attraktivt. Vi har under lång tid förädlat och utvecklat vår fastighetsportfölj så att vi idag har fastigheter och byggrätter i de allra mest strategiska lägena. Tillsammans med vår starka finansiella ställning och kompetenta organisation ger det oss en tydlig genomförandekraft.

Våra väletablerade samarbetsformer med leverantörer innebär att vi kan ta en aktiv roll i att utveckla branschen och leverantörsleden i en mer hållbar riktning. Det har också bidragit till att vi har kunnat fortsätta med våra projekt enligt plan trots materialprisuppgångar och utmaningar i olika leveranskedjor.

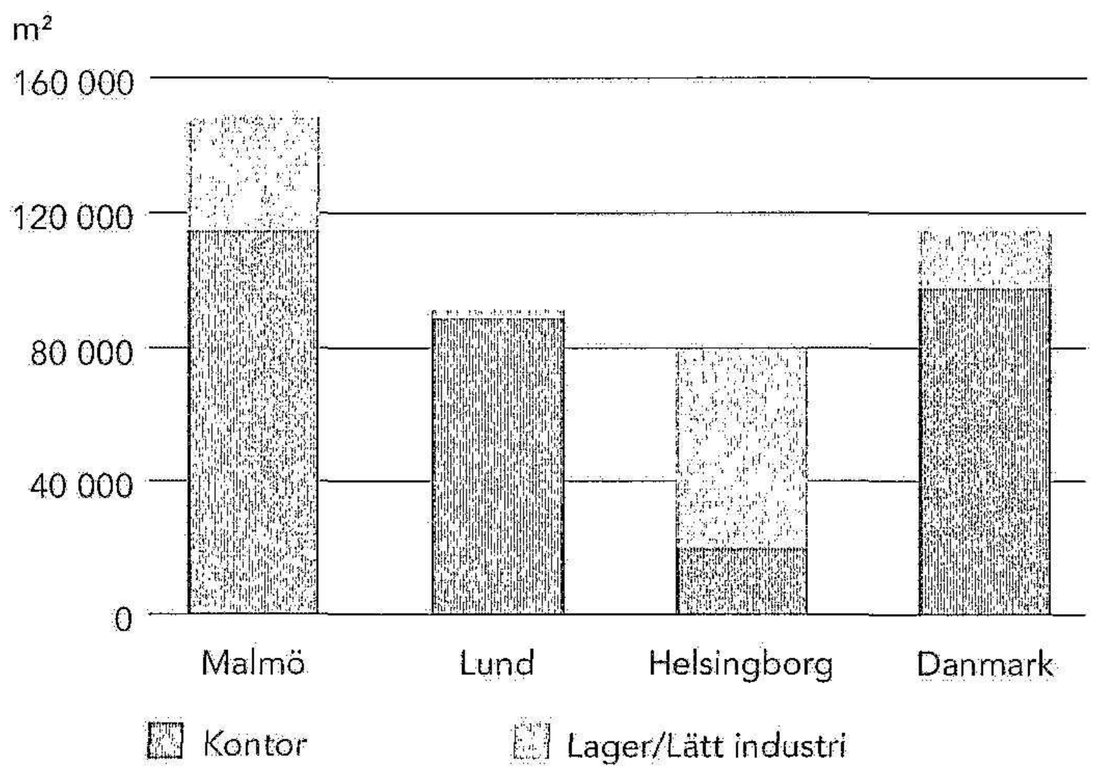
20230922023233

Mark för framtida utveckling

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

Vid utgången av 2022 hade vi totalt 450 000 m² befintliga och potentiella byggrätter fördelade på Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. (Se diagram till höger). Framtida utvecklingsmöjligheter i respektive stad beskrivs på sid 50–67.

Byggrätter



Hållbarhetsfokus i projekten

Hållbarhet är en central och självklar del i vår projektutveckling. På sid 40–41 framgår vilka certifieringssystem vi arbetar efter.

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

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

Säkerhet och arbetsmiljö är centrala delar i vårt hållbarhetsarbete och även på detta område ställer vi höga krav. Tillsammans med entreprenörerna poängterar vi att säkerheten alltid ska sättas i första rummet i Wihlborgs projekt.

Kvartetten – ett äkta Wihlborgsprojekt

I början av 2023 flyttar Trygg-Hansa in i Kvartetten, tätt följt av Mindpark och restaurangen SPILL. Ett projekt som påbörjades mitt under pågående pandemi och ett osäkert omvärldsläge. Här har vi genom ett gediget detektivarbete minimerat klimatpåverkan i varje detalj och skede i processen. Det är också en plats som ger utrymme för människan att utvecklas och må bra.

Långsiktighet och hållbarhet
- En del av stadsdelen Hyllies utveckling
- Ett av flera projekt i samma område
- Möjligheter för kunder att stanna och växa
- Pilotprojekt inom hållbarhet - koldioxidneutralt
- Från a till ö med egen organisation

Image och karaktär
- Innovation och kreativitet genom samverkan
- lögonfallande arkitektur
- Gestaltning av Öresundsregionen i fasaden
- Muralmålningar

Mobilitet
- Mobilitetshubb med cykelspa
- Goda kommunikationer (tåg, buss och flygplats)

Arbetsmiljö och livsmiljö
- WELL-certifiering för hälsa och välmående
- Levande entré och bottenvåning
- *In-house service*
- Stora och flexibla våningsplan för olika typer av hyresgäster
- Design och planlösning för hela arbetsdagen

Samägda projekt

Dockan Exploatering

Dockan Exploatering är ett samägt exploateringsbolag med JM, Peab och Wihlborgs. I Dockanområdet i Västra Hamnen har bolaget utvecklat stadsdelen med kontor, bostäder och service. Stora delar av området är idag färdigbyggt men det kvarstår delar att utveckla.

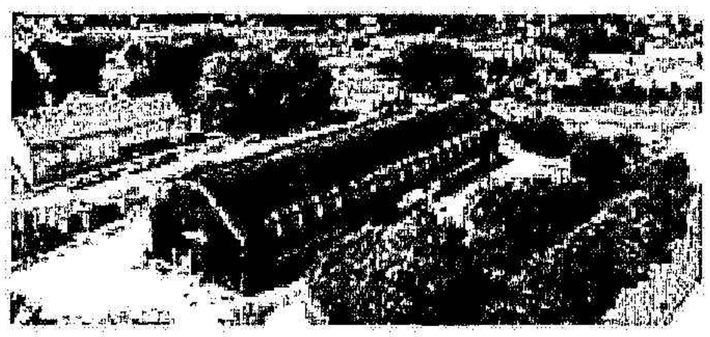
MAX IV

Wihlborgs äger tillsammans med Peab bolaget Fastighets AB ML4. Bolaget har uppfört och äger synkrotronljusanläggningen MAX IV och forskningsanläggningen "Comparative Medicine Unit" i Lund där Lunds universitet är hyresgäst med ett 25- respektive 20-årigt hyresavtal. Anläggningen består av ett tjugotal byggnader. Diskussioner förs kontinuerligt med Lunds universitet om ytterligare ny- och tillbyggnader.

Hälsostaden Ängelholm AB

Hälsostaden Ängelholm AB är ett joint venture mellan Region Skåne, Peab och Wihlborgs. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheterna inom Ängelholms sjukhusområde.

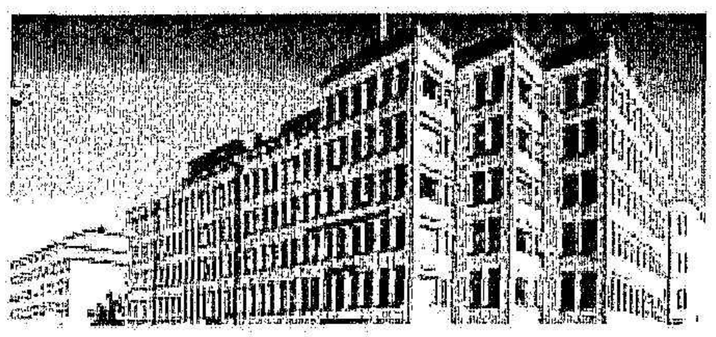
Färdigställda projekt över 20 Mkr



Hindbygården 7, Malmö

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

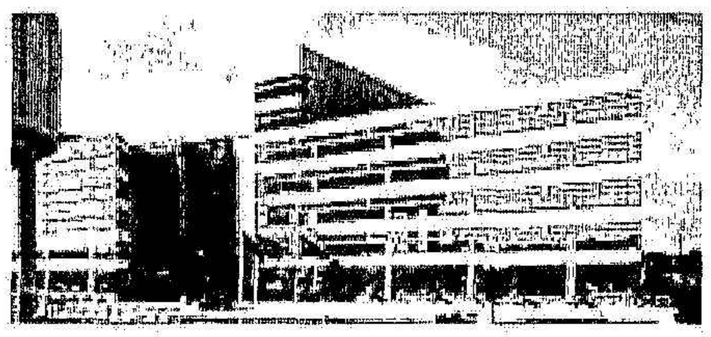
På Hindbygården 7 har vi byggt nya lokaler för Beckhoff Automations svenska huvudkontor utmed Inre ringvägen i Malmö. Beckhoff hyr hela fastigheten där företaget bland annat har funktioner för sälj, order, support, administration och lager. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



Neptun 6, Malmö

YTA: 1 300 m²
OMRÅDE: City, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2022
INVESTERING: 30 Mkr

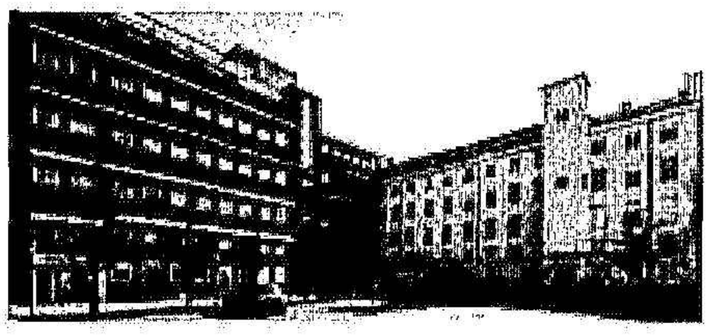
För hyresgästen Resurs Bank har vi genomfört en ombyggnation för att åstadkomma ett modernt kontor med mer öppen planlösning, samt underhållsåtgärder med bl.a. en ny kylmaskin med lägre klimatavtryck.



Nya Vattentornet 4, Lund

YTA: 4 200 m²
OMRÅDE: Ideon, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2022
INVESTERING: 29 Mkr

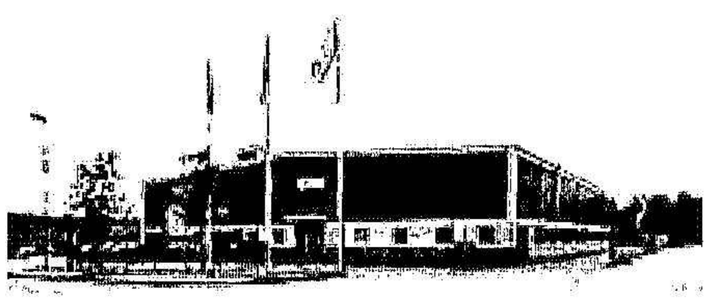
I Nya Vattentornet 4 (Cube) har vi genomfört en hyresgästanpassning till Försäkringskassan på plan 5 och 6. Lokalerna i Cube är unika på Lunds hyresmarknad med de stora öppna våningsplan som finns i fastigheten.



Hermes 10, Helsingborg

YTA: 2 500 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2022
INVESTERING: 34 Mkr

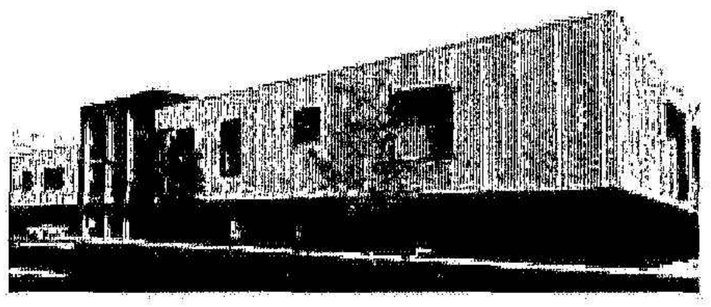
Den tidigare industrifastigheten Hermes 10, Fabriken1891 har fortsatt sin omvandlingsresa för att möta nya verksamheter. Här har vi byggt om och skapat moderna och ändamålsenliga lokaler till Region Skånes barn- och ungdomspsykiatri.



Visiret 5, Helsingborg

YTA: 1 500 m²
OMRÅDE: Berga, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2022
INVESTERING: 20 Mkr

Till hyresgästen Dafo Fomtec, som hyr hela huset, har vi gjort en större tillbyggnad i form av 1 500 m² lager på södra delen av tomten. Takhöjden är väl tilltagen och här finns fyra portar med 4,6 meter i höjd.



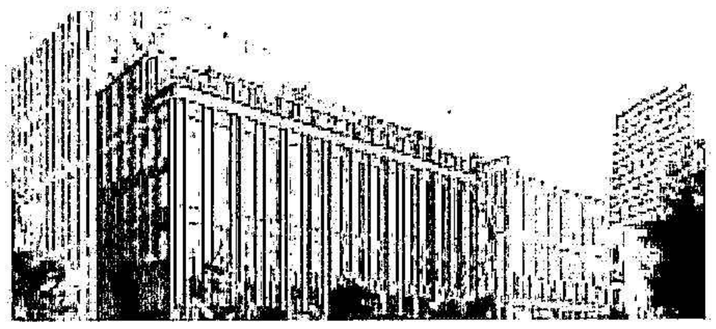
Girostrøget 1, Köpenhamn

YTA: 4 300 m²
OMRÅDE: Høje Taastrup, Danmark
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2022
INVESTERING: 25 Mkr

I utvecklingsområdet Høje Taastrup C har vi uppfört ett nytt parkeringshus med sex våningar och 902 parkeringsplatser för både boende och företag i området, varav Wihlborgs andel är 140 platser.

Pågående projekt över 20 Mkr, urval

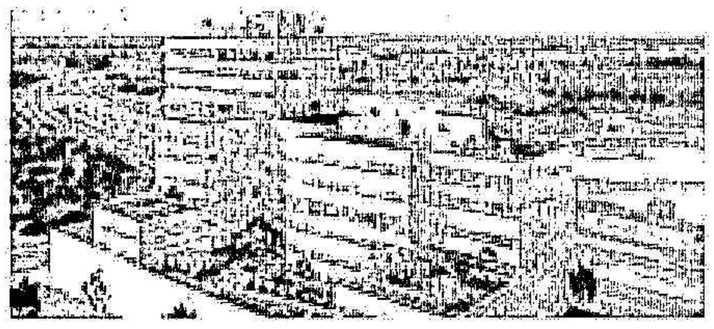
20230922202234



Pulpeten 5 (Kvartetten), Malmö

YTA: 16 000 m²
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2023
INVESTERING: 804 Mkr

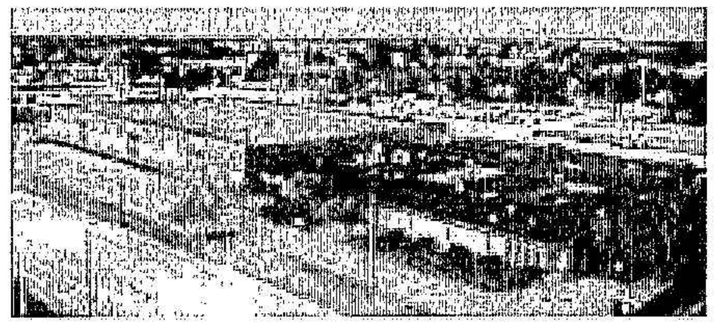
Kvartetten är vårt tredje kontorsprojekt i Hyllie och ligger ett stenkast från Hyllie station. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld, NollCO_2 och hälsocertifieringen WELL. Vi lägger stor vikt vid att minska miljöpåverkan i byggnationsfasen. Här blir Trygg-Hansa, restaurang SPILL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



Bläckhornet 1 (Vista), Malmö

YTA: Ca 16 600 m² + 426 p-platser/mobiltetshubb
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2025 resp kvartal 4, 2024
INVESTERING: 884 Mkr

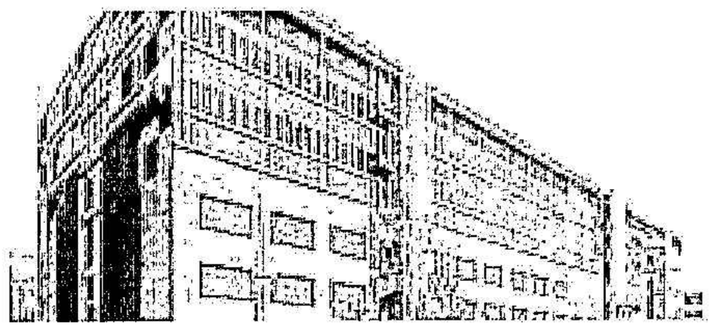
Under 2023 påbörjas uppförandet av en mobilitetshubb som en del av kontorshuset Vista. Kontorshuset har planerad byggstart hösten 2023 och blir det första huset som möter den som kommer över bron från Danmark. Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO_2 planeras.



Spännbucklan 9, Malmö

YTA: 6 800 m²
OMRÅDE: Fosie
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2023
INVESTERING: 32 Mkr

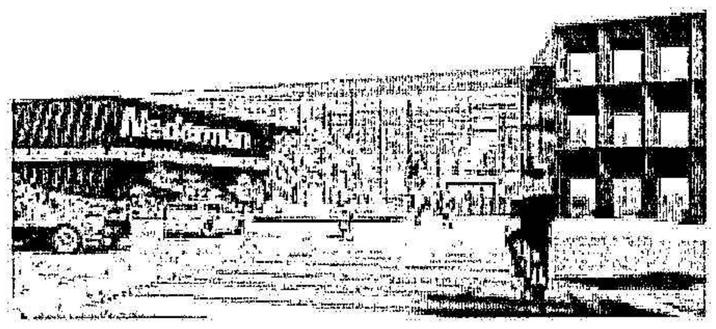
I Spännbucklan 9 har vi tecknat ett tolvårigt avtal med VA SYD. Ombyggnationen innebär bl.a. underhåll av tekniska installationer, åtgärder för ventilation och kyla samt uppdatering av kontorsutrymmen.



Kranen 8 (Ubåtshallen), Malmö

YTA: 3 100 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2023
INVESTERING: 24 Mkr

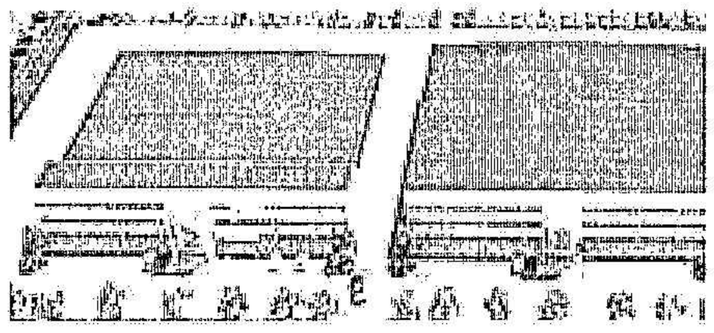
I Kockums gamla ubåtshall, Kranen 8, genomförs en ombyggnad för hyresgästen Försäkringskassan som utökat sin förhyrning hos Wihlborgs i Dockan och förlängt huvudkontraktet till 2029.



Rausgård 21, Helsingborg

YTA: 25 000 m²
OMRÅDE: Söder, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2024
INVESTERING: 420 Mkr

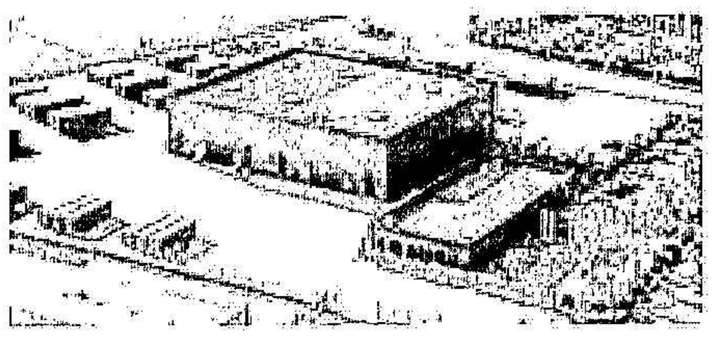
Rausgård 21 blir lager, produktion och kontor till miljöteknikföretaget Nederman. I den nya anläggningen etableras ett innovationscenter med fokus på produktutveckling och innovation för förbättrad industriell luftfiltrering, ett nytt testcenter, samt ett showroom för att demonstrera bolagets produkter och lösningar.



Huggjärnet 13, (Berga Flexhus)

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

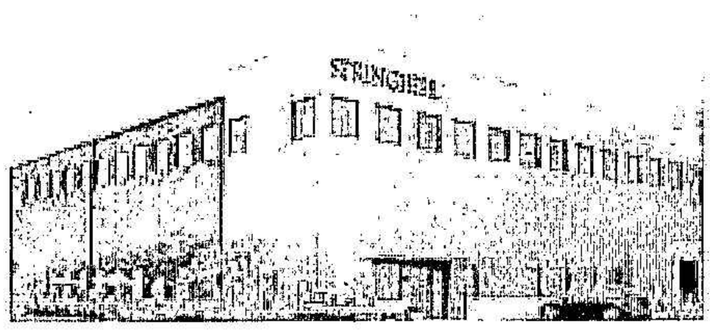
I de västra delarna av Berga skapar vi två nya moderna kontors och lagerbyggnader med flexibilitet i största fokus. Här kan hyresgäster kombinera kontor på mellan 230–510 m² med lager/lättare industri på mellan 600–1 400 m² med en takhöjd på 10,5 meter.



Snårskogen 5, Helsingborg

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

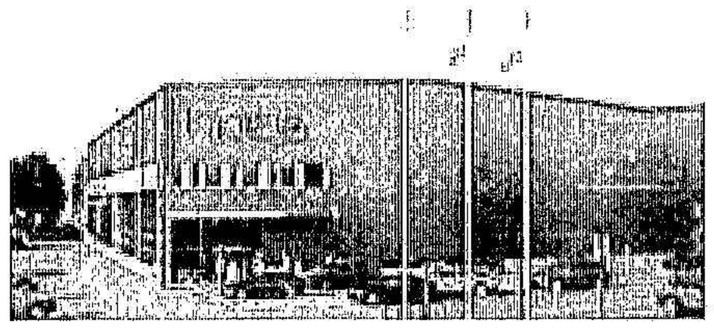
Med närhet till E4:an och E6:an får Doka Sverige, som hyr ut formsystem, en ny anläggning som kommer att inrymma lager, kontor och markanläggning.



Plåtförädlingen 15, Helsingborg

YTA: 8 700 m²
OMRÅDE: Hamncity, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2023
INVESTERING: 141 Mkr

I södra Helsingborg uppför vi en toppmodern logistikanläggning på totalt 8 700 m² där hyresgästen Springhill Textile hyr 6 400 m². Byggnaden blir den sista större byggstenen i det expansiva industriområdet Hamncity.

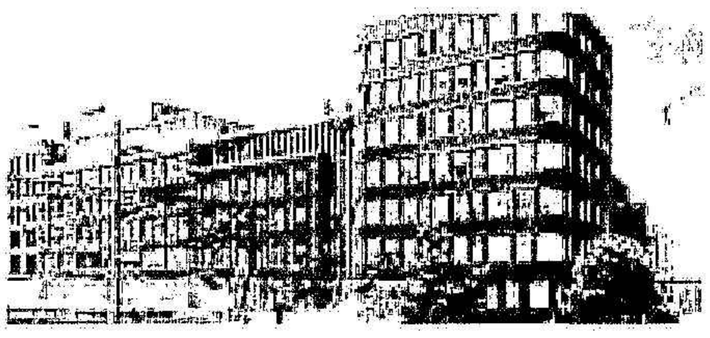


Tomaten 1, Lund

YTA: 6 400 m²
OMRÅDE: Gastelyckan, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2024
INVESTERING: 137 Mkr

Här har vi påbörjat uppförandet av en ny toppmodern industrianläggning i Hasslanda åt kontraktstillverkaren Inpac. Den nya anläggningen kommer att innehålla kontor, lager, produktion och teknikutrymmen. Planerat tillträde av fastigheten sker i kvartal 1 2023.

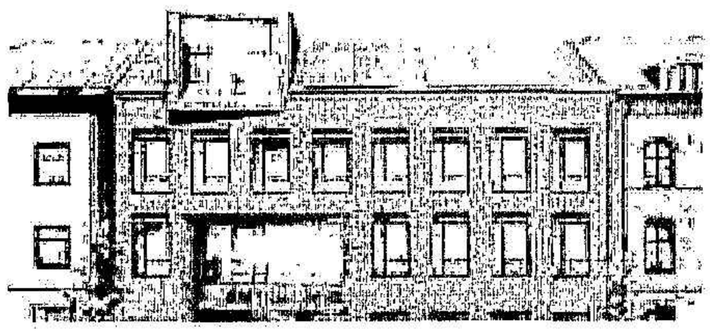
Fortsättning pågående projekt över 20 Mkr



Posthornet 1 etapp 2, Lund

YTA: 9 900 m²
OMRÅDE: Centrum, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2025
INVESTERING: 448 Mkr

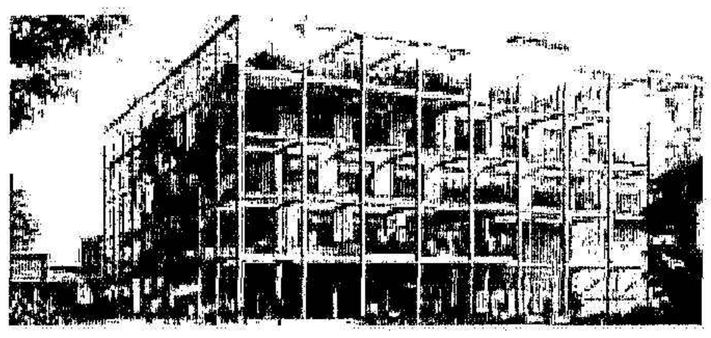
I kvarteret Posthornet har vi startat etapp 2 med ännu ett tillskott av moderna kontorslokaler nära Lunds centralstation. Det nya kvarteret Sockerbruksområdet har direktkontakt med stationen och centrum via den nya cykel- och gångbron över spåren.



Raffinaderiet 3, Lund

YTA: 5 800 m²
OMRÅDE: Centrum, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2023
INVESTERING: 190 Mkr

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



Kunskapen 1 (Space), Lund

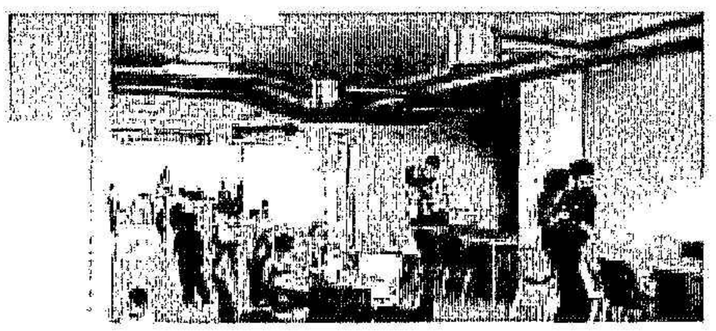
YTA: 6 000 m²
OMRÅDE: Science Village, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2023
INVESTERING: 244 Mkr

Mellan forskningsanläggningarna Max IV och ESS på Brunnshög i nordöstra Lund växer stadsdelen Science Village fram. Precis vid spårvägshållplatsen bygger vi denna ikonbyggnad, där havredryckstillverkaren Oatly blir första hyresgästen. Space byggs i skandinavisk stil med synligt trä, och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO$_2$.

Amager Strandvej 390, Köpenhamn

YTA: 3 400 m²
OMRÅDE: Kastrup, Danmark
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2023
INVESTERING: 59 Mkr

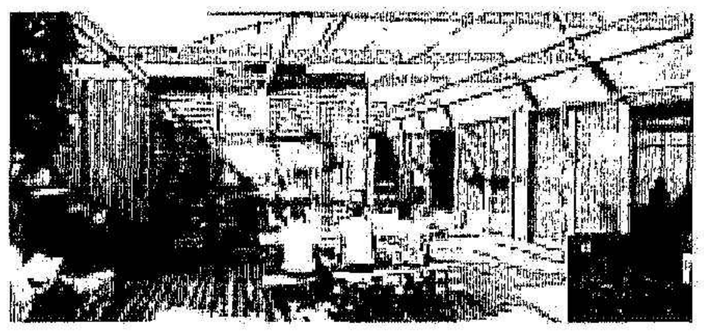
Här gör vi om en produktionshall till flera olika typer av kontor med karaktär och industrikänsla. Fastigheten ligger precis intill en metrostation med kort avstånd till centrala Köpenhamn.



Hørkær 16-28, Köpenhamn

YTA: 1 700 m²
OMRÅDE: Herlev, Danmark
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2023
INVESTERING: 24 Mkr

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

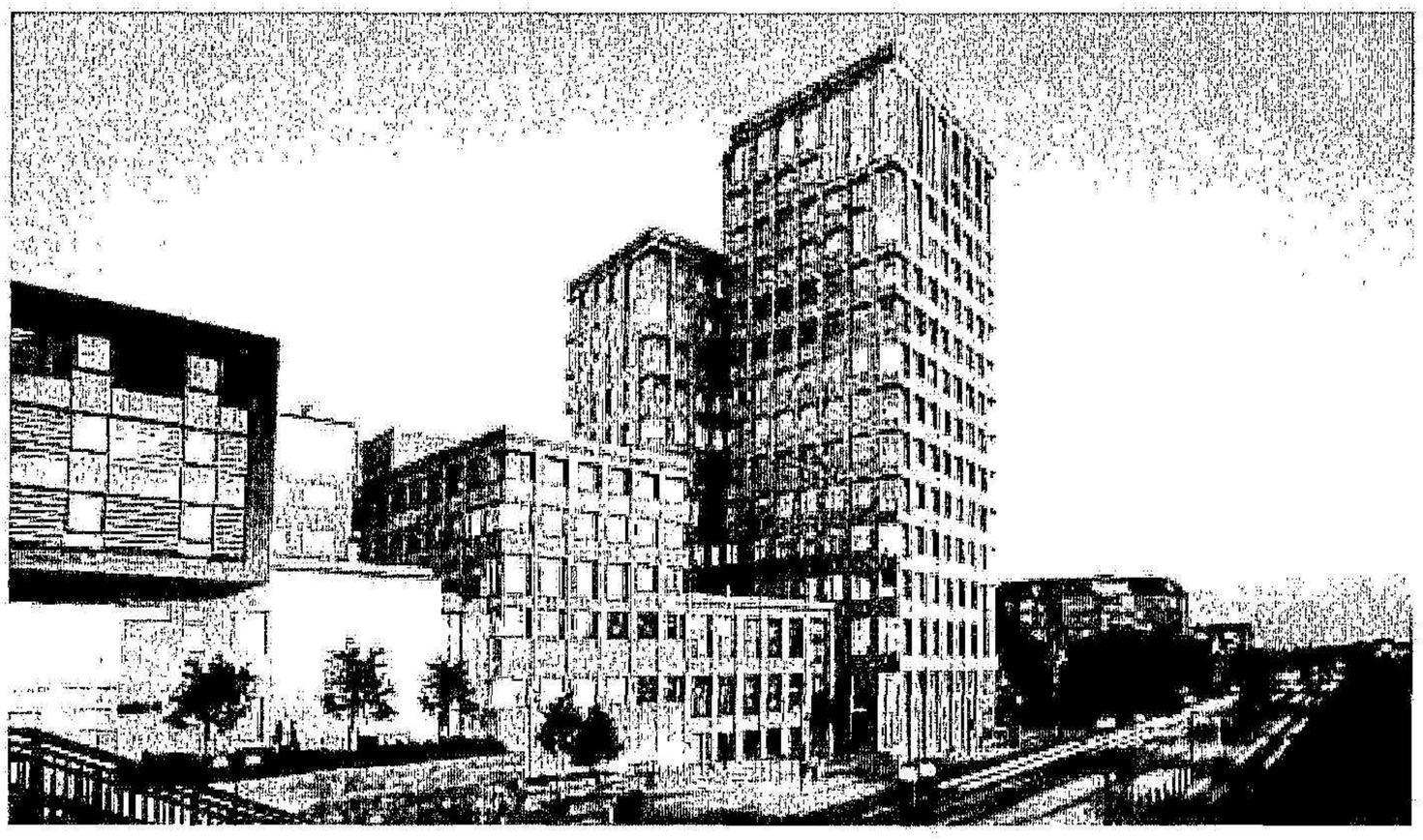


Lersø Park Alle 107, Köpenhamn

YTA: 2 300 m²
OMRÅDE: Köpenhamn Östra, Danmark
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2023
INVESTERING: 40 Mkr

I yttre Østerbro genomför vi en större renovering av lokaler på Lersø Park Allé 107 som tidigare varit *kontorshotell, samt energioptimering av lokalerna.*

Framtida projekt över 20 Mkr (urval)



Polisen 7 (View), Helsingborg

YTA: 9 500 m² BTA
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
BYGGSTART: TBD

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

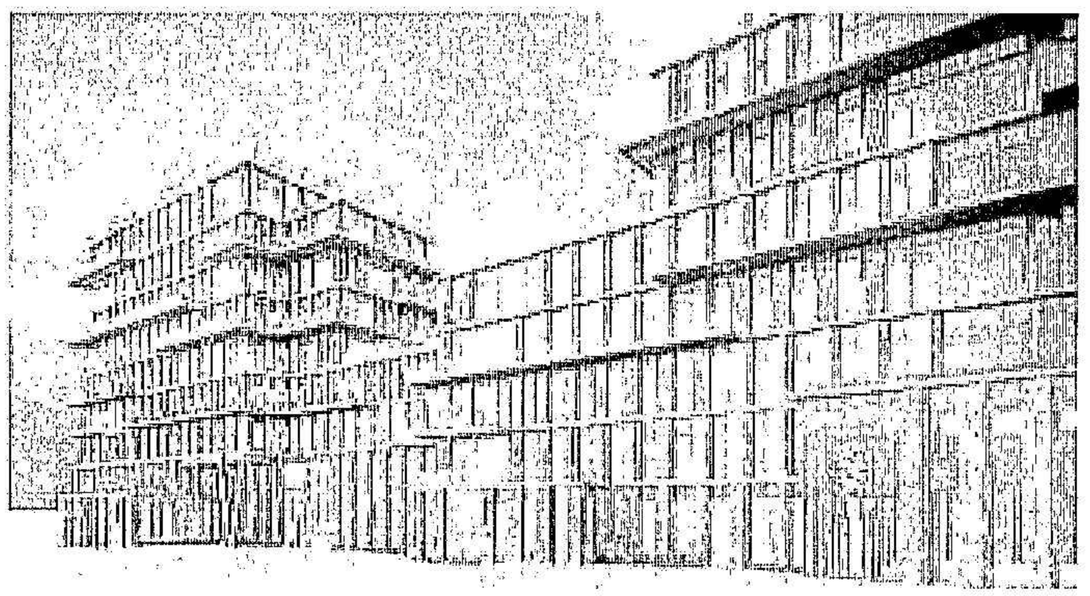
Fortsättning framtida projekt över 20 Mkr (urval)

20230922002335

Smörkajen, Malmö

YTA: Ca 10 000 m² BTA
OMRÅDE: Nyhamnen, Malmö
BYGGSTART: TBD

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



Syret 8 (Zenit), Lund

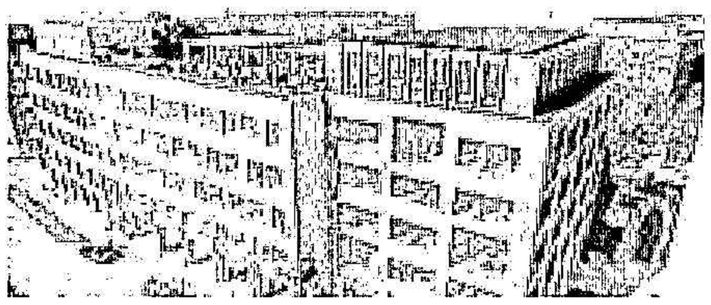
YTA: Ca 16 000 m² BTA
OMRÅDE: Ideon, Lund
BYGGSTART: TBD

Alldeles intill den nya spårvägens hållplats vid Ideontorget planerar vi för nya innovationsmiljöer, arbetsplatser, handel, restauranger och annan service i kontorshuset Zenit. Zenit blir Ideon Science Parks nya ikonbyggnad och ett naturligt centrum för hela Ideon med plats för ett par tusen arbetsplatser. Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO$_2$ planeras.

Börshuset 1, Malmö

YTA: 5 500 m²
OMRÅDE: Centrum, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2025

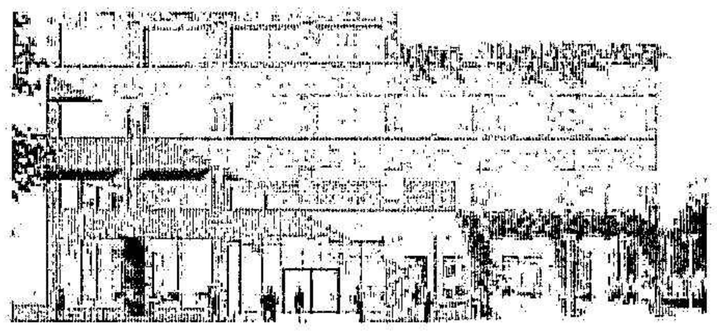
Under 2023 påbörjar vi omvandlingen av anrika Börshuset genom en omfattande renovering med fokus på att bevara husets karaktär och historik samtidigt som standarden uppgraderas till den högklassiga pärla huset förtjänar att vara.



Naboland 3 Malmö

YTA: 9 500 m² BTA
OMRÅDE: Dockan, Malmö
BYGGSTART: TBD

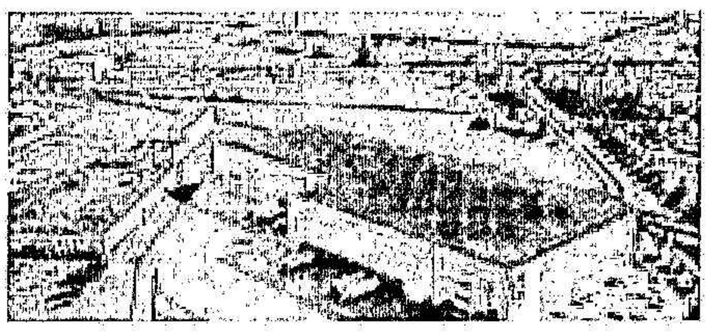
Med ingång från Östra Varvsgatan i Dockan planerar vi för ett nytt kontorshus på sex våningar med en 500 m² stor gemensam terrass på taket. I huset kommer stora och små kontor att rymmas, såväl som gemensamma ytor och kommersiella lokaler i bottenplan.



Vetskapen 1 (Spektra), Lund

YTA: Ca 5 900 m² BTA
OMRÅDE: Science Village, Lund
BYGGSTART: TBD

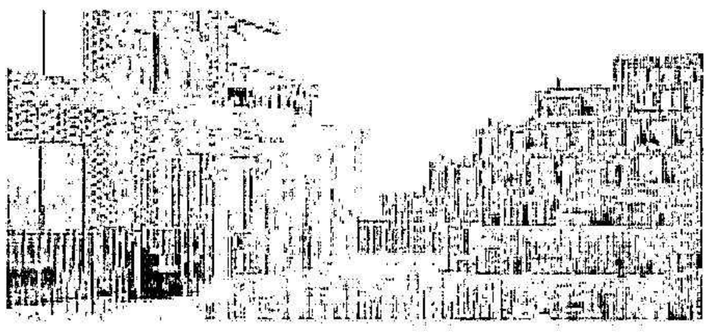
"Spektra" kommer att byggas intill Space i Science Village. Ännu en spännande fastighet med fokus på hållbarhet och medarbetarnas välbefinnande, som kommer rymma både kontor och labbverksamheter.



Bilrutan 5, Landskrona

YTA: 14 000 m² BTA
OMRÅDE: Kamgatan, Landskrona
BYGGSTART: TBD

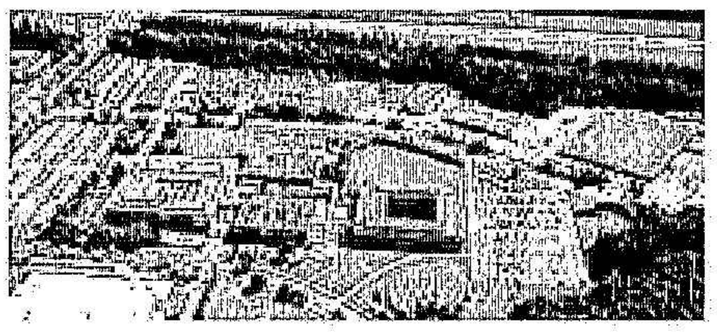
På perfekt logistikläge i Landskrona finns möjligheten att uppföra en modern logistikbyggnad på ca 14 000 m² med en invändig takhöjd på ca 18,5 meter.



Vaskekær 7-9, Köpenhamn

YTA: 18 500 m² BTA
OMRÅDE: Herlev, Danmark
BYGGSTART: TBD

Centralt beläget i Herlev har Wihlborgs en tomt som ligger nära våra Hørkær-fastigheter. Den preliminära planen för området är att bostäder ska byggas på den tomma ytan och därigenom skapa extra liv i kvarteret Hørkær som annars präglas av kommersiella fastigheter.



Ejby industrivej, Köpenhamn

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

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

Ekonomisk redovisning

20230922202236

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget för 2022.

Året som gått

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 306 (299) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 55 179 Mkr (50 033). Det totala hyresvärdet exklusive projekt och mark per 1 januari 2023 uppgick till 4 045 Mkr (3 383) och de motsvarande kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis var 3 774 Mkr (3 115). Detta ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 93 procent (92).

Organisation

Wihlborgs operativa organisation består av fastighetsförvaltning samt projekt och utveckling. Förvaltningen är anpassad efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i fyra geografiska regioner: Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn, som i sin tur är indelade i elva geografiskt fördelade delområden för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. All förvaltning sker med egen personal och varje region har ett kontor som personalen utgår ifrån. Huvudkontoret finns i Malmö. Tätt kopplat till förvaltningen finns projekt- och utvecklingsavdelningen med projektledare som ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljningar. På huvudkontoret finns centrala funktioner som ekonomi/finans, IS/IT, kommunikation/marknad, HR, inköp och hållbarhet. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen samt projektavdelningen med funktionell expertis. Wihlborgs kultur bygger på de fyra värdeorden kunskap, ärlighet, gemenskap och handlingskraft. Wihlborgs samarbetar med Great Place to Work när det gäller medarbetarengagemang och har varje år sedan samarbetet inleddes 2016 blivit certifierad som en utmärkt arbetsplats. Undersökningen 2022 visade att hela 94 procent tycker att Wihlborgs allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats. Antalet heltidstjänster uppgick vid årsskiftet till 256, jämfört med 250 förra årsskiftet. Andelen kvinnor är 41 procent (42) och medelåldern, 44 år, är oförändrad jämfört med föregående år. Se sid 42–43 för beskrivning av arbetsplatskulturen på Wihlborgs.

Resultat

Under 2022 uppgick koncernens hyresintäkter till 3 335 Mkr (3 060). Förra årets omsättning påverkades positivt av förtida lösen av hyreskontrakt om 69 Mkr. Av ökningen under året står nyuthyrningar, omförhandlingar och färdigställda projekt för den största delen, 139 Mkr. Under året har 9 fastigheter förvärvats som bidragit till ökade intäkter om 62 Mkr, ytterligare 25 Mkr av intäktsökningen beror på förvärv under 2021. Indexökningar har lett till ökade intäkter om 53 Mkr liksom ökade vidaredebiteringar av fastighetsskatt om 14 Mkr till följd av den allmänna fastighetstaxeringen under 2022. Högre närvaro av hyresgäster i fastigheterna i Danmark efter pandemin, har lett till ökade serviceintäkter om 18 Mkr från kantinverksamheten. Förändringen i valuta har påverkat intäkerna positivt med 33 Mkr. Wihlborgs mångåriga trend av positiv nettouthyrning har fortsatt under 2022 med positiv nettouthyrning nettouthyrning i alla fyra regionerna under samtliga kvartal under året. På helårsbasis uppgick nettouthyrningen till 119 Mkr (115).

Totala fastighetskostnader uppgick till 1 004 Mkr (865), varv den största ökningen beror på ökade driftskostnader om 79 Mkr. Driftskostnadsökningen härstammar till stor del från stigande elpriser, 36 Mkr, men också från förvärv av fastigheter som står för 17 Mkr. Energikostnader ingår i de tillägg som betalas av hyresgästerna. Även på kostnadssidan har den ökade aktiviteten i den danska kantinverksamheten påverkat genom ökade driftskostnader. Hyresförlusterna uppgick till 1 Mkr (0). Driftsöverskottet uppgick till 2 331 Mkr (2 195) vilket motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (72). Driftsöverskottet har påverkats positivt med 55 Mkr (-64) av förvärv och försäljningar, därutöver har valutakurseffekter påverkat med 22 Mkr (-13).

Ränteintäkterna uppgick till 14 Mkr (13). Räntekostnaderna, inklusive realiserade effekter av räntederivat samt tomträttsavgälder, uppgick till 404 Mkr (316). Under året har nettobetalningar hänförliga till räntederivaten varit positiva med 15 Mkr (-59). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för räntederivat samt kreditavtal, uppgick vid årsskiftet till 2,59 procent (1,32). Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 13 Mkr (6).

Värdeförändringen i fastighetsbeståndet uppgick under året till 396 Mkr (2 153 Mkr). Inflationsantagandena för 2023 och 2024 har höjts samtidigt som avkastningskraven i värderingarna har ökats. Nettoeffekten av dessa två förändringar är under året positiv och därtill kommer ett ökat värde från projektutveckling om 150 Mkr (379). Resterande värdeförändring kommer från nyuthyrningar och omförhandlingar. Ökade marknadsräntor har inneburit positiva värdförändringar på derivat om 654 Mkr (202), varav 664 Mkr (214) är hänförliga till räntederivat och -10 Mkr (-12) till andra finansiella poster. Värderingen av räntederivaten utgår ifrån prognostiserade räntor till förfall och bygger på uppgifter från extern part (bank) relaterat till räntekurvor m.m.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 252 Mkr jämfört med föregående år och innebar ett överskott om 1 942 Mkr (1 690). Ökningen beror främst på ökat driftsöverskott medan räntebetalningarna ökar jämfört med förra året. Investeringarna har varit höga under året i såväl nya fastigheter, 2 438 Mkr (412) som i befintligt bestånd, 1 518 Mkr (1 236). Totalt kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till - 3 860 Mkr (-1 680). Aktieägarna har erhållit 922 Mkr (807) i utdelning under 2022. Totalt kassaflöde för koncernen uppgick under året till -156 Mkr (110).

Koncernens eget kapital ökade med 1 432 Mkr till 23 380 Mkr, vilket gav en soliditet vid årets slut om 41,2 procent (42,9). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 26 806 Mkr (23 278) vilket innebär en belåningsgrad om 48,6 procent (46,5). Samtliga av koncernens finansiella mål (avkastning på eget kapital, soliditet, räntetäckningsgrad samt belåningsgrad) var uppfyllda vid utgången av 2022.

Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Under året förvärvades totalt nio (5) fastigheter, tre vardera i Köpenhamn, Helsingborg och Malmö för totalt 2 438 Mkr (429). Samtliga förvärv i Sverige har skett via bolag. I Köpenhamn har en fastighet avyttrats, liksom en mindre markbit i Lund, totalt försäljningspris 97 Mkr (3). För ytterligare information om årets förändringar i fastighetsbeståndet, se avsnitt Förvärv och försäljningar sid 72–75.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Investeringarna i fastighetsbeståndet är en viktig del av verksamheten och 2022 har investeringstakten varit fortsatt hög. Under året har 1 518 Mkr (1 219) investerats i befintliga fastigheter. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick vid årsskiftet till 3 631 Mkr (2 804), varav 1 367 Mkr (505) var investerade vid årsskiftet. Under året har en kontors- och lagerbyggnad färdigställts på Hindbygården 7 i Malmö samt ett parkeringshus på Girostrøget i Köpenhamn. Därutöver har större större hyresgästanpassningar genomförts på Neptun 6, i Malmö, Nya Vattentornet 4 i Lund samt Hermes 10 i Helsingborg där även en tillbyggnad på Visiret 5 färdigställts under året. Vid årsskiftet fanns elva pågående projekt över 50 Mkr varav nio avser nybyggnationer och två avser ombyggnation av befintlig byggnad. Se sid 69–75 för ytterligare beskrivning av avslutade, pågående samt framtida projekt.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och finans. Omsättningen uppgående till 219 Mkr (223) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Årets resultat uppgick till 1 949 Mkr (977). Ökningen beror främst på ökad utdelning från dotterbolag med 657 Mkr samt positiv värdeförändring derivat om 664 Mkr, en ökning om 450 Mkr sedan föregående år. I övrigt har såväl räntekostnader som valutakursförluster ökat under året. Moderbolaget har under året investerat 1 225 Mkr (38) i dotterbolagsaktier inklusive aktieägartillskott.

Aktien

Wihlborgsaktien är noterad på Nasdaq Stockholm och återfinns sedan 1 januari 2016 på Large Cap-listan i sektorn Real Estate. Aktiekapitalet uppgår till 192 Mkr. Efter en aktiesplit 2:1 som genomfördes i maj 2022 uppgår antalet aktier till 307 426 912. Varje aktie har efter spliten ett kvotvärde om 0,625 kr (0,625). Samtliga aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Styrelsen har under året varken utnyttjat sitt bemyndigande att besluta om att förvärva och överlåta maximalt 10 procent av antalet registrerade aktier, eller bemyndigandet att besluta om en nyemission på högst 10 procent av de registrerade aktierna.

Under året omsattes 119,8 miljoner (121,8) Wihlborgsaktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av totalt 9,8 Mdkr (11,6) motsvarande 474 000 aktier (482 000) per dag. Det innebär en omsättningshastighet om 39 procent (40) av antalet utestående aktier. Se sid 21 för en sammanställning av de största ägarna per den 31 december 2022.

Börsvärdet per den 31 december 2022 uppgick till 24,1 Mdkr, jämfört med 31,6 Mdkr föregående år. Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie uppgick till 90,64 kr (86,33) per årsskiftet. Börskursen uppgick vid samma tidpunkt till 78,50 kr (102,70).

Styrelsen föreslår årsstämman att ge styrelsen ett fortsatt bemyndigande att återköpa maximalt 10 procent av antalet registrerade aktier, vilket skulle kunna innebära förvärv av maximalt 30 742 691 aktier, samt besluta om nyemission motsvarande maximalt 10 procent av de registrerade aktierna.

Ägarförhållande

Den största ägaren i Wihlborgs den 31 december 2022 är Backahill AB som äger 11,1 procent (11,0) av såväl kapital som röster. De tio största ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 39 procent (38) av de registrerade aktierna och andelen utländska ägare uppgick till 37 procent (36). Antalet aktieägare vid årsskiftet, ca 30 000, är något högre än jämfört med 28 000 föregående årsskifte.

20230922022237

Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgick till 1 160 630 aktier (1 126 080) per den 31 december 2022.

Hållbarhetsrapportering

Wihlborgs redovisar sedan flera år sitt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards (nivå Core). Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2022 är integrerad i årsredovisningen och hållbarhetsinformation presenteras på sid 30–43 samt 132–151. På sid 133 anges var hållbarhetsupplysningar i enlighet med Årsredovisningslagen återfinns.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 116–123.

Styrelse

Wihlborgs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. På årsstämman 2022 avgick Johan Qviberg samt Helen Olausson. Johan Röstin och Anna Werntoft valdes in som nya ledamöter medan övriga fem ledamöter, inklusive styrelseordförande Anders Jarl omvaldes. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 6 framgår ersättningen till styrelsen för 2022.

Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare

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

Årsstämman 2022 beslutade om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för koncernledningen: ersättningar och andra anställningsvillkor skall vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast ersättning för samtliga i koncernledningen. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen skall vara maximerad till hälften av den fasta lönen och utges i kontanter. I förekommande fall skall ersättning utöver den fasta lönen vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas intresse. Bolaget har för närvarande inte några ersättningsåtaganden gentemot koncernledningen utöver den fasta lönen. I Wihlborgs finns en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda. Avsättningen till stiftelsen är hänförlig till avkastningen på eget kapital och är maximerad till ett prisbasbelopp per år och anställd. Se not 6 för belopp avseende ersättningar 2022.

Pensionsåldern skall vara 65 år för samtliga i koncernledningen. Kostnaden för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen per år under anställningstiden. För övriga i koncernledningen gäller ITP-planen eller motsvarande. För verkställande direktören och övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid om fyra till sex månader. Avgångsvederlag för verkställande direktören uppgår till 18 månadslöner och för övriga i koncernledningen till maximalt 12 månadslöner. Avgångsvederlaget skall avräknas mot andra inkomster. Principerna för ersättning och anställningsvillkor är oförändrade i jämförelse med vad som gällde under 2021.

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

Styrelsens förslag till årsstämman gällande riktlinjer för 2023 är desamma som för 2022.

Utsikter inför 2023

Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt genom projektutveckling och fastighetsförvaltning. Nettouthyrningen är liksom tidigare i fokus. Projektportföljen är fortsatt stor med flera nyproduktioner, beroende på hur konjunkturen och andra yttre faktorer utvecklar sig kan investeringstakten i nya projekt bli något lägre än 2022. Balansräkningen är fortsatt stark och tack var det goda kassaflödet har bolaget goda förutsättningar att hantera stigande räntor. Energieffektivsering kommer att fortsätta vara prioriterat även under 2023, liksom de nya målen inom hållbarhetsområdet.

Förslag till vinstdisposition m m

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	5 630 818 109
Årets resultat	1 948 636 415
Summa, kr	**7 579 454 524**

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 3,10 kr per aktie	953 023 427
I ny räkning balanseras	6 626 431 097
Summa, kr	**7 579 454 524**

Wihlborgs har registrerat 307 426 912 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 953 023 427 kr att justeras.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

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

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

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

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

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt
Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,1 procent av koncernens och 12,3 procent av moderbolagets egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 30 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering har påverkat det egna kapitalet med 654 Mkr (202).

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

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

Skatter

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

Inkomstskatt

Den nominella bolagsskatten uppgick 2022 till 20,6 procent (20,6) i Sverige och 22 procent (22) i Danmark.

Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2022 till 44 Mkr (57). I det skattepliktiga underlaget ingår inte värdeförändringar på fastigheter och orealiserade värdeförändringar derivat. Resultat vid bolagsförsäljning ingår inte heller då detta normalt inte är skattepliktigt/avdragsgillt. Vidare finns möjlighet att skjuta upp beskattningen genom skattemässiga avskrivningar och direktavdrag. Utöver detta finns underskottsavdrag att nyttja.

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

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

Uppskjuten skatt

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

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

Skattemässiga avskrivningar

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

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

20230922022338

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

I Danmark sker fördelningen på följande avskrivningsklasser:

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

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

Skattemässiga direktavdrag för mindre ombyggnationer

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

Försäljning av fastigheter via bolag

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

Underskottsavdrag

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 1 716 Mkr (2 046).

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet gäller för specialbyggnader, till exempel kommunikationsbyggnad samt utbildnings- och vårdbyggnader. För övriga fastigheter beror skattesatsen på typ av byggnad och mark. För kontorsfastigheter är skatten 1 procent av taxeringsvärdet och för industri och lager 0,5 procent. I Danmark varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. Under 2022 har allmän fastighetstaxering skett i Sverige avseende hyresfastigheter. Erlagd fastighetsskatt uppgick för koncernen 2022 till 226 Mkr (192).

Mervärdesskatt

Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Om uthyrning av lokal sker till hyresgäst som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet, kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående moms på såväl driftskostnader som investering. För uthyrning till stat och kommun finns inget krav på momspliktig verksamhet. Inget avdrag kan ske av ingående mervärdesskatt avseende driftskostnader eller investeringar i lokaler som inte registrerats för frivillig skattskyldighet för moms. Ej avdragsgill ingående moms på driftskostnaderna uppgår för år 2022 till 8 Mkr (9), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2022 till 62 Mkr (58) och redovisas som investering i fastighet.

Stämpelskatter

Vid omsättning av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfartsavgift) på 4,25 procent beräknat på det högsta av köpeskilling och taxeringsvärde. I Danmark är skatten 0,6 procent och beräknas på liknande sätt. Vid koncerninterna fastighetstransaktioner finns möjlighet att erhålla uppskov med stämpelskatten till dess fastigheten lämnar koncernen. Om fastigheter köps eller säljs via bolag (så kallad paketering) utgår ingen stämpelskatt. Under år 2022 erlades 15 Mkr (6) i stämpelskatt på de transaktioner Wihlborgs medverkade i. Utöver detta utgår även stämpelskatt med 2 procent (1,5 procent i Danmark) vid uttag av pantbrev i fastigheter. För 2022 uppgick denna skatt till 20 Mkr (11).

Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2022 energi för 247 Mkr (188) att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 25 Mkr (26) energiskatter. Wihlborgs arbetar aktivt för att minska energiförbrukningen, vilket på sikt och med oförändrad skattesats och fastighetsbestånd innebär en lägre kostnad för energiskatter.

Sammanfattning

Wihlborgs verksamhet genererade 2022 sammanlagt 399 Mkr (359) i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras i tabellen nedan.

Specifikation betalda skatter (Mkr)	2022	2021
Inkomstskatt	44	57
Fastighetsskatt	226	192
Mervärdesskatt	70	67
Stämpelskatt	35	17
Energiskatt	25	26
Summa betalda skatter	**400**	**359**

Wihlborgs har, utöver betalda skatter, skulder avseende skatter vars betalning skjutits upp. Uppskjuten inkomstskatt uppgår till 5 180 Mkr (4 622) och stämpelskatt till 35 Mkr (23).

Värderingsprinciper fastigheter

Marknadsvärdering

Wihlborgs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och redovisar fastigheterna till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet. Fastigheternas redovisade värde uppgick per den 31 december 2022 till 55 179 Mkr (50 033). Värderingen av fastigheterna per 31 december 2022 har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 396 Mkr (2 153), varav 150 Mkr kommer från projektutveckling. För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

Förändring av fastigheternas redovisade värde 2022

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2022	50 033
Förvärv	2 438
Investeringar	1 518
Avyttringar	-97
Värdeförändring	396
Valutaomräkningar	891
Redovisat värde 31 december 2022	**55 179**

Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2022-12-31 låtit göra en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, där de individuella marknadsvärdena bedömts. Det svenska beståndet har värderats av, utav Samhällsbyggarna auktoriserade värderare, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB. Det danska beståndet är värderat av Newsec Advisory A/S. Värderingen är utförd i enlighet med International Valuation Standards. Den gängse använda definitionen av marknadsvärde i Sverige är: "Sannolikt pris vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden".

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

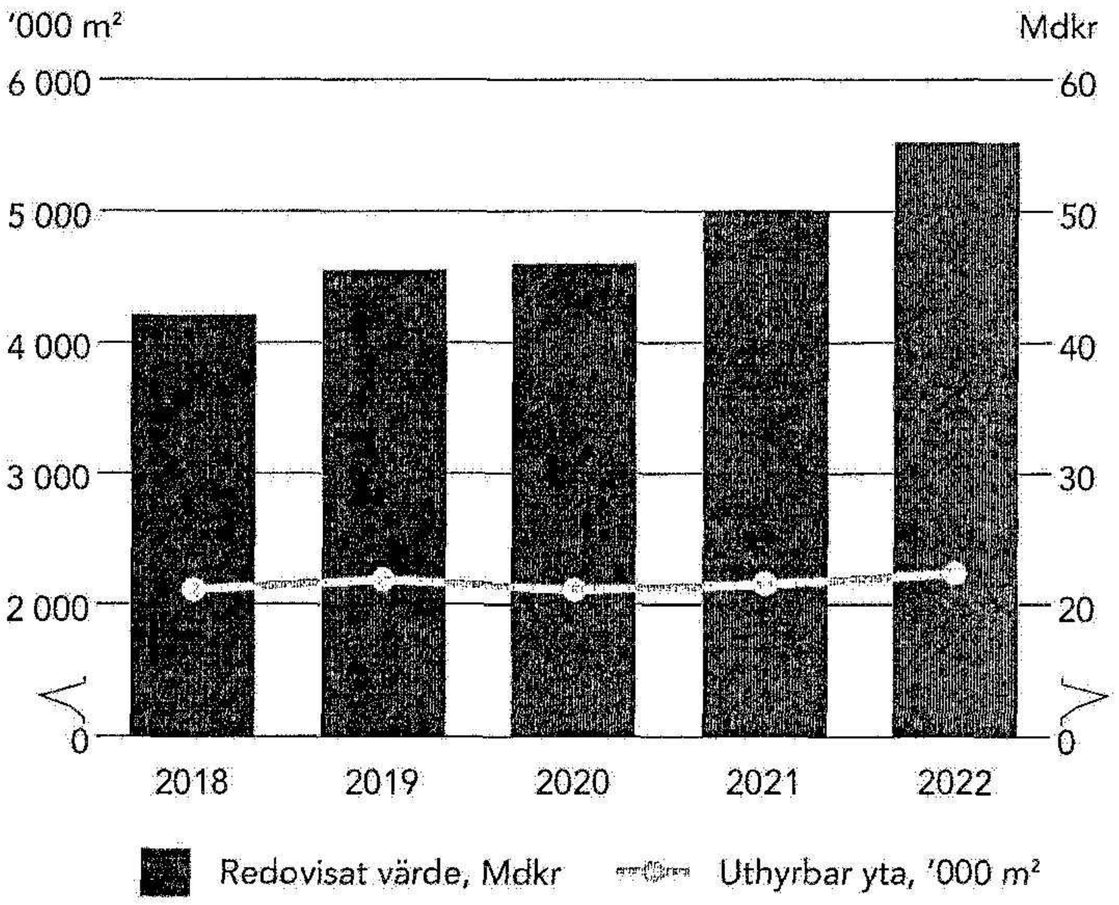
"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Som underlag för värderingarna har bl a använts kvalitetssäkrad kontrakts- och fastighetsrelaterad information från Wihlborgs, uppgifter som hämtats ur offentliga källor och relevant marknadsinformation. Samtliga bebyggda fastigheter har besiktigats under 2020–2022.

Värderingsmetoder

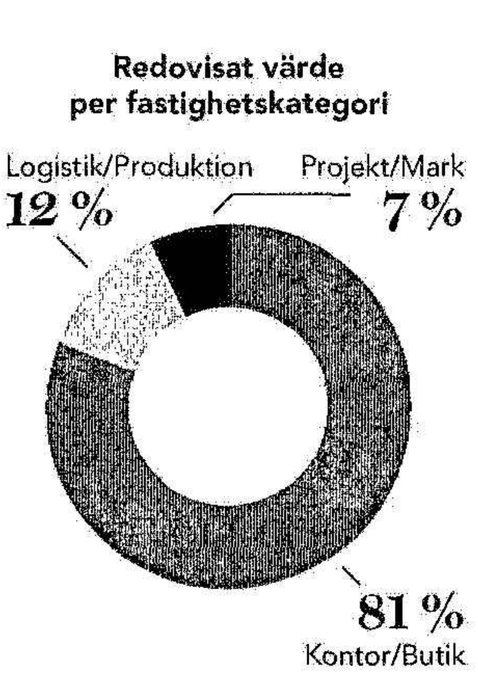
Vid värderingen tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod (marknadssimulering) och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden (kassaflödesmetod). Bland de marknadsparametrar som härleds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

Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrbar yta 2018–2022

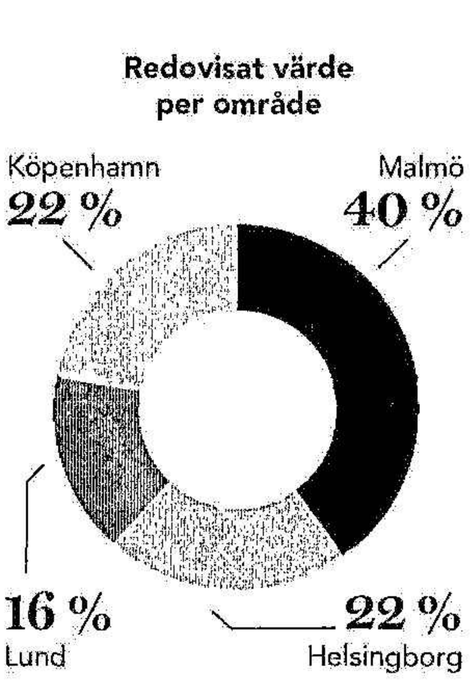


Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2022

Redovisat värde per fastighetskategori



Redovisat värde per område



20230922022239

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

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastningsvärde ändring, %
Marknadshyresnivå	10	10,2
Marknadshyresnivå	-10	-10,1
Drift- och underhållskostnader	20	-6,6
Drift- och underhållskostnader	-20	6,7
Direktavkastning, restvärde	0,25	-3,4
Direktavkastning, restvärde	-0,25	3,8

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

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

- Efter hyreskontraktens utgång har hyresnivån marknadsanpassats samtidigt som hänsyn har tagits till en objektsspecifik, långsiktig vakansrisk. Den långsiktiga hyresutvecklingen för kontors- och verksamhetslokaler i befintligt skick beräknas till högst inflationen.
- Drift- och underhållskostnader bedöms öka med 0,5 procentenheter mer än inflationen under kalkylperioden. I värdebedömningen används, med hänsyn till objektets speciella egenskaper, normaliserade drift- och underhållskostnader. Uppskattningen av dessa baseras på analyser av historiska utfall och budgeterade kostnader på såväl objektsnivå som på aggregerad nivå för berörda marknadssegment och objektstyper.
- Under kalkylperioden bedöms KPI till 8,5 procent 2023 och 3 procent för 2024, och därefter Riksbankens långsiktiga mål om två procent.
- Övriga väsentliga värderingsantaganden framgår av tabellen nedan. För pågående nybyggnadsprojekt gäller samma antaganden som i tabellen nedan, beroende på i vilket område projektet finns.

Väsentliga värderingsantaganden*

Område	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastningskrav för beräkning av restvärde, %	Långsiktig ekonomisk vakansgrad, %	Marknadshyra (kallhyra), kr/kvm	Drift- och underhållskostnader kr/kvm
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.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Process för hantering av risker

Wihlborgs årliga process för riskhantering genomförs i tre huvudsakliga steg.

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

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

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

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

Wihlborgs har valt att gruppera riskerna i följande övergripande kategorier.

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

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

20230922022240

Risk | Hantering | Utfall

FINANSIELLA RISKER

Ränterisk

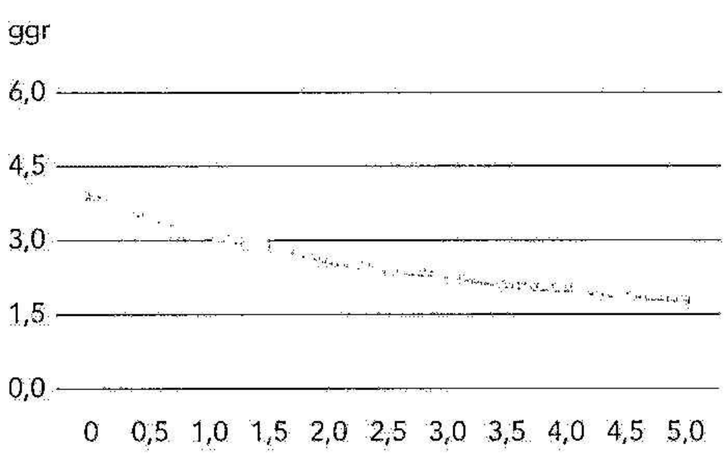
Räntekostnaderna, inklusive kostnad för räntederivat, kreditavtal m.m., är Wihlborgs enskilt största kostnadspost. Förändringar i räntenivåer samt räntemarginal till bankerna får stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Hur mycket och hur snabbt en räntеförändring får genomslag i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

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

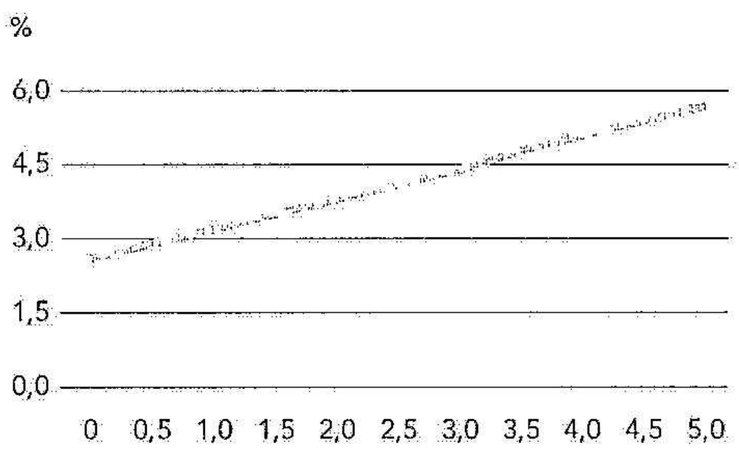
Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering.

Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal och effekten av räntederivaten, uppgick vid årsskiftet till 2,59 procent (1,32). Räntetäckningsgraden uppgick till 5,6 gånger (6,7). Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av räntederivat, uppgick till 2,0 år (2,9) vid årsskiftet. Värdeförändringen på Wihlborgs derivat har påverkat resultatet med 654 Mkr (202). Diagrammen nedan visar räntekänslighet vid förändring av marknadsräntan, med utgångspunkt 31 december 2022.

Räntetäckningsgrad, vid förändring av marknadsräntan



Genomsnittsränta vid förändring av marknadsräntan



Finansieringsrisk

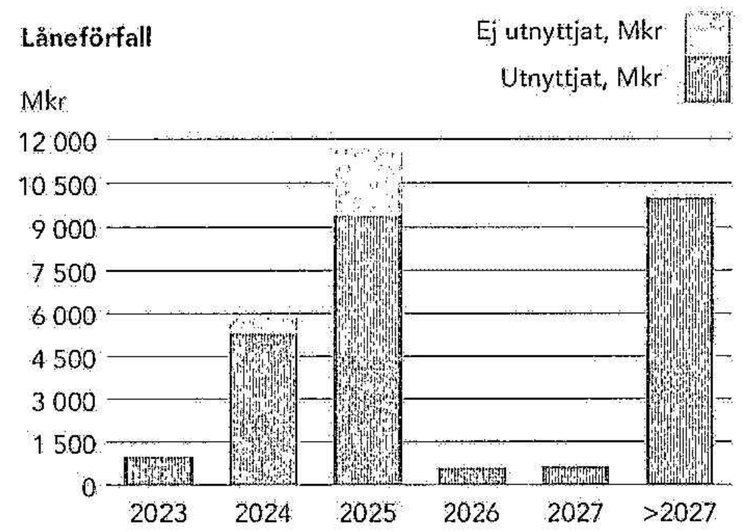
Wihlborgs är beroende av externa lån för att kunna fullfölja sina åtaganden och genomföra affärer. Oron på kreditmarknaderna under de senaste åren visar hur förutsättningarna för, och tillgången till, krediter snabbt kan förändras. Om Wihlborgs inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren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

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

Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering.

Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 48,6 procent (46,5). Andelen banklån, inklusive realkreditlån, av den totala lånestocken har till följd av den sviktande obligationsmarknaden ökat till 90 procent (83). Totalt finns nio långivare varav den största står för 22 procent av andelen lån. De 10 procent (17) som lånas på obligationsmarknaden sker dels via det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering (SFF), dels genom egna icke-säkerställda obligationer. Lånens förfallotider samt outnyttjat låneutrymme framgår av diagrammet nedan.

Låneförfall



Kreditrisk

Vid en lågkonjunktur, som vi troligtvis går in i, finns en ökad risk för att en del hyresgäster får svårt att betala hyran. Sammansättningen av olika branscher och storlekar på hyresgäster gör att risken för omfattande hyresförluster bedöms som låg. Risken omfattar även motpartsrisk – att någon bank inte lever upp till sina förpliktelser – vilket kan få en större konsekvens, men även här bedöms sannolikheten som låg.

Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering som omfattar kreditbedömningar, säkerheter och depositioner.

Under 2022 har hyresförlusterna uppgått till 1 Mkr (0).

Risk	Hantering	Utfall

OPERATIVA RISKER

Hyresintäkter

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

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

Den 1 januari 2023 var kontrakterade hyresintäkter i lika bestånd 13,7 procent (4,8) högre jämfört med samma tidpunkt föregående år. Dels till följd av KPI som gav en ökning om 10,9 procent men också på grund av god nettouthyrning, omförhandlingar och färdigställa projekt. Per den 1 januari 2023 uppgick vakanserna, exklusive projekt och mark, till 271 Mkr (268) och uthyrningsgraden var 93 procent (92). Nettouthyrningen för 2022 var den högsta någonsin och uppgick till 119 Mkr (115).
Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (3,6). I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

Lokalhyreskontraktens löptider

	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2023	1 370	765	21
2024	735	706	19
2025	489	736	20
2026	299	524	14
2027	131	352	9
2028	44	120	3
>2028	101	500	14
Summa	3 169	3 703	100

Fastighetskostnader

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

Wihlborgs arbetar kontinuerligt med energieffektivisering av fastigheterna, ofta tillsammans med hyresgästerna, för att begränsa kostnadsökningar samt miljöpåverkan. I den svenska verksamheten genomförs prissäkring gällande inköp av el för en period om upp till 24 månader framåt i tiden. Reparationer och underhåll sker löpande för att bibehålla fastigheternas skick och standard. Underentreprenörer upphandlas regelbundet för att få en konkurrenskraftig prisbild. Vikten av kostnadseffektiv förvaltning är i fokus i samband med förvärv och samtliga fastigheter är försäkrade mot större åverkan på grund av skada. Slutavräkning av driftskostnader gentemot hyresgästernas preliminära betalningar sker årligen med hjälp av ett egenutvecklat system kopplat till såväl hyres- som ekonomisystem.

Fastighetskostnaderna har ökat med 139 Mkr (13) jämfört med föregående år varav 32 Mkr är hänförligt till förvärvade fastigheter. Prisökningar i samhället slår igenom generellt i driftskostnaderna men de ökade elpriserna sticker ut och har påverkat med ca 36 Mkr. En stor del av energikostnaderna ingår i de tillägg som betalas av hyresgästerna. Av den ökade fastighetsskatten om 34 Mkr avser 19 Mkr omtaxeringar i samband med den allmänna omtaxering som skett av hyreshus i Sverige under 2022. Högre närvaro i den danska kantinverksamheten är också en bidragande orsak till ökade fastighetskostnader.

Projektutveckling

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

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

Investeringstakten har varit hög under 2022 och under året investerades 1 518 Mkr (1 219) i befintliga fastigheter och av värdeökningen i fastighetsportföljen står projektutvecklingen för 150 Mkr (379). Majoriteten av projekten har löpt på enligt plan och pandemin har inte påverkat utfallet i någon större grad. Endast ett ombyggnadsprojekt (Raffinaderiet 3) har, av olika anledningar, blivit dyrare än beräknat. Vid årsskiftet fanns beslutade investeringar i pågående projekt om 3 631 Mkr (2 804), varav 1 367 Mkr var investerade vid årskiftet. För mer information kring projekten se sid 69–75.

20230922022241

Risk	Hantering	Utfall

Transaktioner

Förvärv av fastigheter är en del av Wihlborgs tillväxtstrategi. I samband med fastighetsförvärv finns en risk att den förvärvade fastigheten inte motsvarar förväntningarna eller den erlagda köpeskillingen. Det finns även risk för oväntade vakanser eller kostnader som uppkommer i fastigheten efter förvärvet och som inte är reglerade i avtalet. Om förvärv sker via bolag finns även risker kopplade till bolaget, till exempel moms och skatter.

Vid alla transaktioner görs kalkyler för beräknad kostnad och avkastning vilka godkänns enligt fastställda interna rutiner. Riskerna vid fastighetstransaktioner begränsas genom en väl etablerad "due diligence"-process som drivs av kompetenta och erfarna medarbetare med stöd av extern expertis. Wihlborgs strategi är att agera snabbt och smidigt i samband med fastighetstransaktioner, vilket ofta leder till ett tidigare avslut och tillträde och därmed ett positivt kassaflöde från den förvärvade fastigheten.

Under 2022 har nio fastigheter förvärvats varav sex i Sverige och tre i Danmark. Sju av dessa avsåg förvaltningsfastigheter och två var projektfastigheter. I förvärven finns en del vakanser vilka ger möjligheter för förvaltningsorganisationen att tillföra värde genom framtida uthyrningar. En förvaltningsfastighet har sålts i Köpenhamn liksom en mindre bit mark i Helsingborg. För mer information kring förvärvade fastigheter se sid 48-49.

Miljörisker

Föroreningar på våra fastigheter och negativ miljö-/hälsopåverkan på grund av materialval, resursanvändning och uppkomst av avfall utgör risker för Wihlborgs och omgivningen. Att inte arbeta med att minska denna påverkan innebär risk för lagbrott, minskad efterfrågan från hyresgäster, bristande förtroende och negativ inverkan på vårt varumärke.

Wihlborgs har ett etablerat miljöledningssystem som utgår från lagkrav och av vd fastställd miljöpolicy. Miljöaspekter och operativa miljörisker är identifierade och ses över regelbundet. Miljöinstruktioner och styrande dokument är framtagna och kommunicerade. Inom förvaltningen finns ett egenkontrollprogram och för vår projektverksamhet har vi ett projektanpassat miljöprogram med tydliga kravspecifikationer för alla byggprojekt. All personal genomgår grundläggande miljöutbildning och vidareutbildning vid behov.

Miljöcertifiering av våra svenska kontorsfastigheter har accelererat under året och bidragit med kompetenshöjning av personal samt ökad systematik i drift och skötsel av fastigheterna. Det projektanpassade miljöprogrammet har uppdaterats och medvetenhet om programmet har ökat genom utbildning av projektledare och miljösamordnare. Fortsatta energieffektiviseringar och besparingsprogram har medfört att energianvändningen i Wihlborgs fastigheter har minskat under året. Läs mer om vårt miljöarbete på sid 38–41 och 147–149.

Arbetsmiljö & hälsa

I den dagliga verksamheten kan det förekomma incidenter varigenom medarbetare, entreprenörer eller hyresgäster/tredje part skadas i våra projekt eller fastigheter. Olycksfall på byggarbetsplatser, vid underhållsarbete på fastigheter, eller när hyresgäster rör sig i eller runt byggnaderna kan inträffa, även om sannolikheten bedöms som låg.

Som bas för vårt arbete finns lagar och regler som syftar till att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Risker som har med arbetsmiljö/hälsa och säkerhet att göra identifieras via regelbundna riskinventeringar och arbetsmiljöronder, samt genom andra insatser så som medarbetarsamtal, medarbetarundersökningar och återkommande hälsoundersökningar. Medarbetare, chefer och underentreprenörer rapporterar incidenter och olyckor till HR och på så sätt fångas dessa upp för utvärdering och eventuella åtgärder.

Under 2022 har arbetet med vår arbetsmiljö fokuserat på att förtydliga våra rutiner för arbetsmiljön i fastigheterna och de nya behov och förväntningar som finns vad gäller fastighetsteknik. Vi har registrerat 11 (6) olycksfall i vår egen verksamhet och våra entreprenörer rapporterar 15 (8) olyckor i samband med byggprojekt. Sjukfrånvaron inom Wihlborgs totalt är 2,29 procent (1,96). Läs mer om vårt arbetsmiljöarbete på sid 42 och 145.

IT-säkerhet

Tillgången till information och fungerande IS-/IT-system är central i hela Wihlborgs verksamhet. Ökad digitalisering innebär ett större beroende av dessa system och en ökad mängd känsliga data i alla system som medför en potentiell säkerhetsrisk. Det finns en ständigt närvarande risk för dataintrång och Wihlborgs är lika utsatt för generella IT-attacker som andra företag. Haverier eller intrång såväl i våra interna verksamhetssystem som i våra fastigheters styrsystem kan få betydande konsekvenser för oss och våra hyresgäster.

Wihlborgs arbetar löpande med att säkerställa att vi har en hög säkerhet i de olika IS-/IT-systemen. Både det tekniska och det mänskliga perspektivet är viktigt. Vi analyserar löpande risker och vidtar nödvändiga åtgärder, exempelvis med hjälp av diverse säkerhetslösningar och har både interna och externa backuplösningar på plats. Genom att löpande informera och utbilda våra medarbetare i beteenden och informationshantering samt uppmana dem att vara uppmärksamma minimerar vi riskerna för intrång och exponering av affärskritiska data.

Under 2022 har få incidenter avseende informations- och IT- säkerhet inträffat. Vi har haft en stabil IT-drift och inte utsatts för några IT- intrång eller skadlig kod. Vi har i likhet med många andra blivit utsatta för bedrägeriförsök via e-post men dessa har stoppats genom en kombination av säkerhetslösningar, uppmärksamma användare, snabbt agerande och kommunikation till användarna.

Fastighetsincidenter

Det förekommer dagligen olika former av oförutsedda händelser i någon av våra fastigheter, men dessa är oftast av mindre allvarlig karaktär. Risken för incidenter som innebär fara för liv och hälsa eller mer omfattande skada på en fastighet, till exempel genom brand eller hot/intrång riktat mot hyresgäster är dock ovanliga.

Riskhanteringen utgår från en mycket god kännedom om våra fastigheter och hyresgäster och därmed en bra beredskap för eventuella incidenter. Vi har en nära kontakt med våra hyresgäster och därmed goda insikter om eventuell hotbild. Vi övervakar våra fastigheter genom regelbundna kontroller och ronderingar. Löpande underhåll håller fastigheterna i bra skick och begränsar risken för större skador. Fastigheterna är försäkrade och därmed minimeras eventuell ekonomisk skada för Wihlborgs.

Vi har haft fortsatt fokus på arbetsmiljö och säkerhet under året, vilket bidragit till en ökad medvetenhet och beredskap inför eventuella incidenter. Vidareutbildning av Wihlborgs fastighetsvärdar och en ökad systematik i arbetet med egenkontroller och skyddsronder har resulterat i en mer noggrann översyn av risker på fastigheterna. Under 2022 har det liksom tidigare år inträffat ett fåtal arbetsplatsolyckor men inga med allvarlig personskada och inga incidenter som skadat våra fastigheter.

Risk	Hantering	Utfall

REGULATORISKA RISKER

Etik & korruption

Risk för oetiskt agerande som inte är i linje med Wihlborgs uppförandekod kan förekomma såväl i den egna verksamheten som i leverantörsledet. Korruptionsrisk finns främst i affärsenheterna projekt/utveckling och förvaltning, samt den centrala inköpsfunktionen då dessa relativt sett är mest exponerade på grund av att de köper in varor och tjänster till Wihlborgs verksamhet.

Wihlborgs företagskultur betonar ärlighet som en avgörande del i vår värdegrund och vikten av en tydlig affärsetik lyfts regelbundet fram i interna sammankomster. Alla nyanställda genomgår en utbildning i affärsetik med grund i Wihlborgs etiska riktlinjer. Systematiska upphandlingsprocesser med flera personer involverade ökar transparensen och minskar risken för individuell påverkan. Ramavtalsleverantörer förbinder sig att följa Wihlborgs uppförandekod för leverantörer liksom entreprenörerna i projektupphandlingar. Misstankar om korruption och liknande missförhållanden kan anmälas via Wihlborgs visselblåsningskanal.

Utbildning av alla nyanställda i Wihlborgs etiska riktlinjer har genomförts under 2022 på samma sätt som tidigare år. Sedan 2022 kommuniceras Wihlborgs uppförandekod digitalt till alla leverantörer som också ombeds göra en självskattning av sin hållbarhetsstyrning i en extern plattform. Leverantörernas svar och bifogade bevis bedöms för att säkerställa att Wihlborgs uppförandekod efterlevs. Inga incidenter avseende oetiskt beteende eller misstänkt korruption har anmälts via visselblåsningskanalen under 2022. Läs mer om Wihlborgs arbete med affärsetik och ansvarsfulla affärer på sid 35 och 144–145.

Regelefterlevnad

Lagar, förordningar och andra regler styr många aspekter av Wihlborgs dagliga verksamhet – från vad och hur vi bygger och förvaltar fastigheterna till formerna för rapportering av verksamhetens resultat. Bristande efterlevnad av dessa regelverk kan leda till ekonomiska sanktioner och skadat förtroende för Wihlborgs.

Wihlborgs följer löpande utvecklingen av relevanta regelverk inom olika områden, bland annat genom deltagande i olika forum och samverkan med branschföreningar och andra näringslivsorganisationer. I de centrala stödfunktionernas uppdrag ingår att bevaka nya eller uppdaterade lagar och andra regler. God intern kontroll i väsentliga processer och kontinuerlig kompetensutveckling av medarbetarna är också metoder för att minska riskerna.

Wihlborgs etiska riktlinjer uppdateras och fastställs av styrelsen varje år. En översyn av Wihlborgs övriga policyer har påbörjats under 2022 i syfte att säkerställa att dessa är relevanta och speglar aktuella externa regelverk. I denna översyn skapas också en bättre policystruktur, vilket gör det tydligare för medarbetarna vilka styrdokument de förväntas känna till och efterleva.

STRATEGISKA RISKER

Fastighetsvärden

Värderingen av fastigheterna ger direkt påverkan på såväl resultat som nyckeltal. Hur stora värdeförändringarna blir beror på Wihlborgs egen förmåga att genomföra förädling av förvaltningsfastigheter, driva projektutveckling och göra strategiska förvärv. Det beror även till stor del på externa faktorer som hur den lokala hyres- och fastighetsmarknaden utvecklar sig och Sveriges allmänna ekonomiska utveckling.

Wihlborgs fastighetsvärderingar utgår från en värderingspolicy och väl etablerade värderingsmodeller med tydliga rutiner för inhämtning av relevanta och tillförlitliga data till beräkningarna. Vid förvärv gör transaktionsavdelningen analyser av den aktuella fastigheten för att bedöma värdet samt framtida möjligheter och risker. Inför varje bokslut låter Wihlborgs externa parter utföra värderingar av alla fastigheter. Arbetet med fastighetsvärderingar granskas då också av revisorerna.

För ytterligare information kring uppskattningar och bedömningar vid fastighetsvärdering se sid 82-83 och not 13.

Wihlborgs värdeförändringar 2022 uppgick till 396 Mkr (2 153). Inflationsantagandena för 2023 och 2024 har höjts samtidigt som avkastningskraven i värderingarna har ökats. Nettoeffekten av dessa två förändringar är under året positiv och därtill kommer ett ökat värde från projektutvecklingen om 150 Mkr (379). Resterande värdeförändring kommer från nyuthyrningar och omförhandlingar. Tabellen nedan visar Wihlborgs resultat och ställning om fastighetsvärdet skulle förändras +/–5–10 procent.

Känslighetsanalys värdeförändring fastigheter

	-10 %	-5 %	0	5 %	10 %
Resultat före skatt, Mkr	-2 607	152	2 911	5 670	8 429
Soliditet, %	37,1	39,2	41,2	42,9	44,5
Belåningsgrad fastigheter, %	54,0	51,1	48,6	46,3	44,2

20230922022242

Risk	Hantering	Utfall

Klimatförändringar

Vårt väder kommer förändras och bli mer turbulent kommande årtionden. Klimatförändringar i form av exempelvis fler kraftiga stormar, varmare temperaturer eller ökade grundvattennivåer innebär risk för stigande kostnader för fukt- och skadereglering och ökat kylbehov. På längre sikt ökar sannolikt också investeringarna för att anpassa Wihlborgs fastigheter till ett förändrat klimat. Härutöver finns det risk för nya regler, skatter, kundbeteenden och andra omställningar i samhället till följd av de fysiska klimatförändringarna.

Wihlborgs arbetar systematiskt såväl med att minska verksamhetens klimatpåverkan som att anpassa fastigheterna till den globala uppvärmningen. Arbetet vägleds av ett operativt klimatmål (till 2022) och ett vetenskapligt baserat klimatmål godkänt av SBTi (halvering av utsläpp av växthusgaser till 2030), samt en klimatfärdplan som utgår från ett livscykelperspektiv på fastigheterna. Våra interna miljöinstruktioner och vägledningar belyser hur vi systematiskt kan och ska minska vår klimatpåverkan i vår egen verksamhet och hela värdekedjan. Fastighetsbeståndet har analyserats utifrån fysiska klimatrisker och anpassningsbehov för byggnader med hög risk ska bedömas.

Wihlborgs fortsätter prioritera klimatarbetet med fokus på klimatpåverkan i värdekedjan. Krav på klimatkalkyler i alla större byggprojekt och ett internt pris på koldioxidutsläpp har införts, varigenom entreprenörer som erbjuder byggmetoder med lågt klimatavtryck premieras. Utökade kontroller för väderrisker på fastigheterna har implementerats i syfte att öka beredskapen för extremväder som följer av klimatförändringarna. Läs mer om vårt klimatarbete på sid 38–41 och 148. På sid 140–141 utvecklas redovisningen av klimatrelaterade risker och hur dessa kan påverka Wihlborgs i ett längre tidsperspektiv i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Organisatorisk förmåga

I en snabbrörlig, global värld krävs en flexibel och lärande organisation för att möta kundernas och andra intressenters förväntningar. Med allt snabbare förändringar avseende förväntningar på digitalisering, hållbarhet men också justerade arbetssätt hos kunderna behöver organisation och kompetens hela tiden uppgraderas. Det finns en risk att Wihlborgs inte lyckas vidareutveckla organisationen och attrahera, behålla och utveckla rätt kompetens som matchar de behov som kunder, medarbetare och andra intressenter har.

Viktiga komponenter i att utveckla den organisatoriska förmågan är att kontinuerligt förstärka individernas kompetens, kopplat såväl till befintlig roll som till beredskapen att möta förändringar på arbetsplatsen. Wihlborgs arbetar därför löpande med kompetensutveckling inom en rad definierade områden. Genom olika tvärfunktionella forum uppmuntras även till samverkan och överföring av kompetens till nya team och avdelningar. Wihlborgs arbetar också med förändringsledning och kommunikation för att stödja medarbetarna i anpassningen till förändringar i omvärldens krav och förväntningar.

Satsningen på medarbetarnas kompetensutveckling har fortsatt under 2022, bland annat genom Wihlborgsakademin. Fokus har lagts inom vår förvaltning där vi fortsatt vår kompetensgenomlysning för fastighetsvärdar med syfte att uppgradera kompetens och förmåga utifrån nya behov och förväntningar vad gäller fastighetsteknik. Våra förvaltare har genomgått en utbildning i värdeskapande förhandling och vi har anordnat interna workshops om hur vi kan hjälpa våra kunder att skapa framtidens arbetsplats. Utöver detta har vi fortsatt arbetet utvecklingen inom fastighetsnära hållbarhetsfrågor genom att certifiera 22 (14) byggnader genom vår egen personal.

Fastighetsportföljen

Det finns alltid en risk att fastighetsportföljen inte möter marknadens nuvarande eller förväntade efterfrågan vad gäller typ av fastighet/segment eller geografiskt läge – det kan vara fel fastigheter i fel stad/område. Wihlborgs fastighetsinnehav är koncentrerat till fyra städer i den växande Öresundsregionen, alla med lite olika karaktär och efterfrågan på lokaler, vilket bidrar till en diversifierad och stark fastighetsportfölj.

Wihlborgs strategi för att hantera risken med en fel sammansatt fastighetsportfölj bygger på kontinuerlig utvärdering av beståndet baserat på en mycket god kännedom om den geografiskt avgränsade marknaden. Portföljen är i sig diversifierad med olika typer av fastigheter inom olika områden i Öresundsregionen. Goda kontakter med många kunder i regionen och en effektiv marknadsbevakning i vår projektutveckling och förvaltning bidrar till att fånga trender och göra analyser av den lokala marknaden.

Wihlborgs redovisar en positiv nettouthyrning i alla regioner och samtliga kvartal under 2022. Under året har portföljen stärkts med sex fastigheter i Sverige samt tre i Danmark som alla kompletterar det befintliga beståndet och nya möjligheter till värdeskapande på kort och lång sikt.

Kunderbjudande

Kundernas förväntningar på en bra hyresvärd utvecklas med tiden och det är tydligt att hyresgäster allt oftare ställer nya och specifika krav på hyresvärden och lokalerna – exempelvis bra miljöprestanda, relevanta certifieringar, en hög teknisk standard, flexibla avtalsvillkor eller ökad service och kringtjänster. Om Wihlborgs inte är tillräckligt innovativa, flexibla eller fullt ut förstår kundernas önskemål och behov kan det medföra att vissa hyresgäster söker sig till andra hyresvärdar.

För att i tillräcklig utsträckning framtidssäkra fastigheterna och Wihlborgs affär krävs en ständig bevakning och utvärdering av kunderbjudandet och efterfrågan på marknaden. Det behövs också en organisatorisk förmåga att anpassa verksamheten och kunderbjudandet till efterfrågan. Med en stark närvaro på den lokala marknaden och en nära kontakt och dialog med nuvarande och presumtiva kunder kan Wihlborgs förvaltare, uthyrare och projektutvecklare fånga förändringar i efterfrågan.

Under 2022 genomförde Wihlborgs återigen en NKI-undersökning och vi fick värdefull återkoppling från hyresgästerna. Den totala NKI-poängen blev 78, vilket är högre än branschsnittet och tre poäng högre än förra mätningen 2020. Wihlborgs kunder är goda ambassadörer och hela 92 procent skulle rekommendera Wihlborgs som hyresvärd. Med utgångspunkt i de områden där vi inte får fullt så höga betyg utformas aktivitetsplaner för att bättre möta kundernas förväntningar framöver.

Finansiella rapporter

20230922202243

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

20230922022244

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**

20230922202245

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**

20230922202246

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

20230922072447

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. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med IAS 40 vilket innebär att några avskrivningar inte redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringen redovisas på särskild rad i resultaträkningen och beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen från föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året, med tillägg för under året aktiverade tillkommande utgifter. Värdeförändringen för avyttrade fastigheter framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Förvaltningsfastigheterna värderas kvartalsvis enligt en intern värderingsmodell. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Vid årsskiftet värderas samtliga fastigheter genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Projekt i tidiga skeden värderas som obebyggd mark med tillägg för nedlagda kostnader. Obebyggd mark och övriga förädlingsobjekt värderas enligt ortsprismetoden. I not 13 finns ytterligare information om värderingen av fastighetsbeståndet och redogörelse för dess redovisade värden.

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

20230922202248

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**

20230922202249

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 låne-skulder 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 serviceintäkterna grundar sig på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. De framtida icke uppsägningsbara betalningarna avseende hyres- och serviceintäkter fördelade på förfallotid är som följer:

	Koncernen	
	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.

20230922202250

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		varav		varav
	2022	män	2021	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.

20230922202251

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 förändringsposter se tabell ovan.

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter som värderats. I Sverige har värderingarna utförts utav av Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB. I Danmark har fastigheterna värderats av Newsec Advisory A/S. Vid bestämmandet av verkligt värde har utgångspunkten varit den maximala och bästa användningen.

Verkligt värde har fastställts med en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader används för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassats samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Projekt i tidiga skeden värderas som obebyggd mark med tillägg för nedlagd kostnad. Obebyggd mark och andra förädlingsobjekt värderas enligt ortsprismetoden. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet.

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastningsvärde ändring, %	
		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.

20230922022252

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 checkräkningskrediter 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).

20230922022553

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	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		Moderbolag	
	2022	2021	**2022**	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		Moderbolag	
	2022	2021	**2022**	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		Moderbolag	
	2022	2021	**2022**	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		Moderbolag	
	2022	2021	**2022**	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**

20230922202254

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**

20230922202255

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

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.

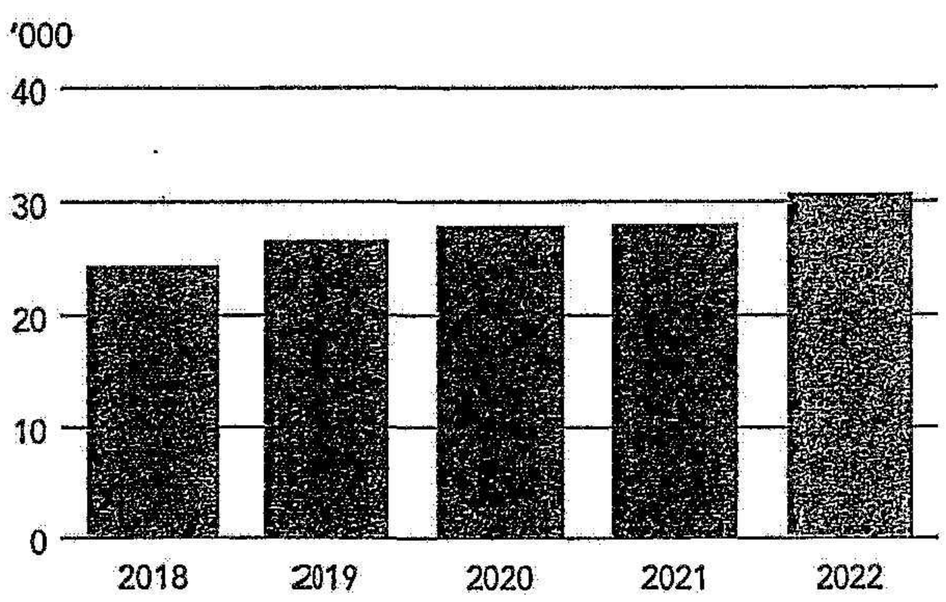
Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 37 procent vilket är en ökning med en procentenhet sedan förra årsskiftet.

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

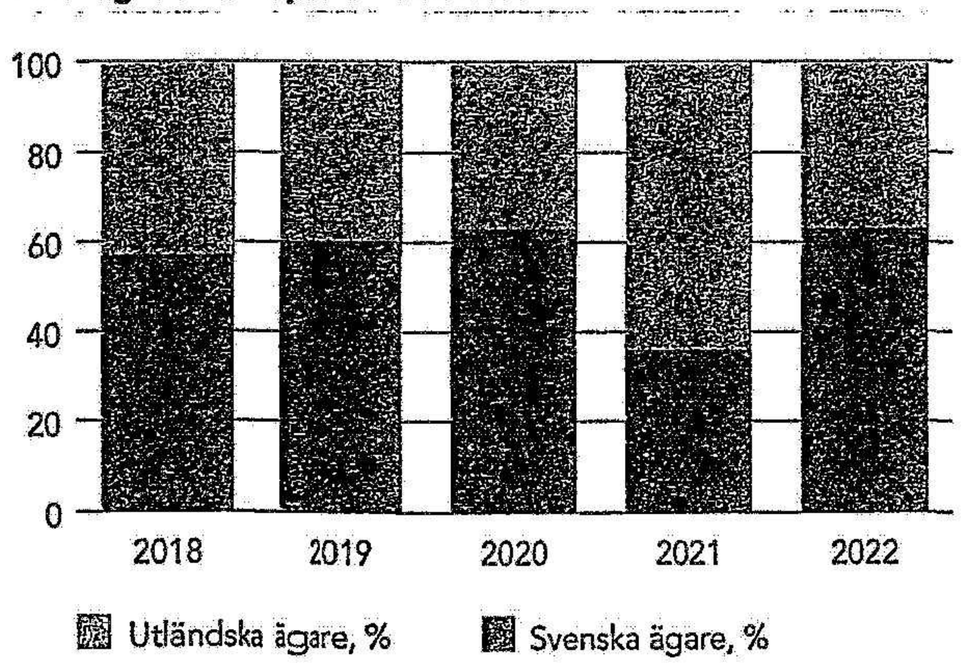
Bolagsordning

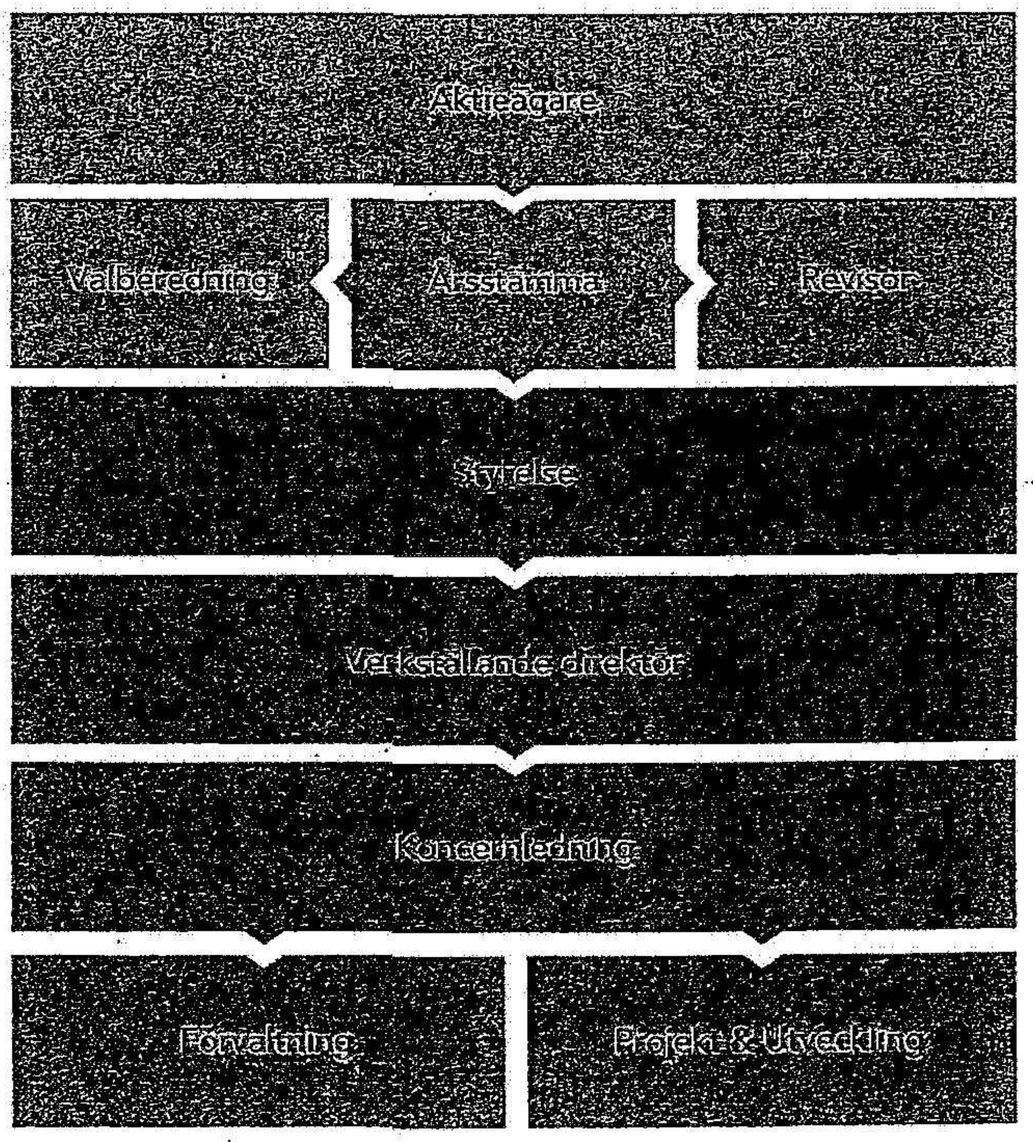
Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2021. I bolagets verksamhet ingår att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen, samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på webben;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

Antal aktieägare per 31 december



Aktieägarstruktur per 31 december





20230922202257

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.

20230922202258

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.

Pensionsåldern är 65 år för samtliga i koncernledningen. Kostnaden för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen per år under anställningstiden. För övriga i koncernledningen gäller ITP-planen eller motsvarande. För verkställande direktören och övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid om fyra till sex månader. Avgångsvederlag för vd uppgår till 18 månadslöner och för övriga i koncernledningen till upp till 12 månader. Avgångsvederlaget ska avräknas mot andra inkomster.

Hela styrelsen, exklusive styrelsens ordförande, beslutar om principerna för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen samt verkställande direktörens ersättning och anställningsvillkor. Principerna för anställningsvillkoren är oförändrade mot tidigare.

Ersättningar och övriga förmåner 2022, tkr

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

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

Styrelsen

Anders Jarl
Styrelseordförande sedan 2018, invald 2004
Malmö, född 1956

Utbildning: Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseordförande i Wihlborgs.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB, Brinova Fastigheter AB och Malmö City fastigheter AB.

Innehav i Wihlborgs: 1 299 294 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.

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

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.

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.

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

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.

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-

20230922022260

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.

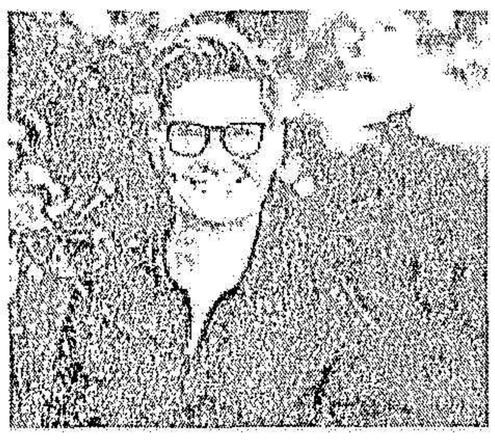
Wihlborgs hemsida uppdateras kontinuerligt för att anpassa och förbättra den externa informationsgivningen till marknadens krav.

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.

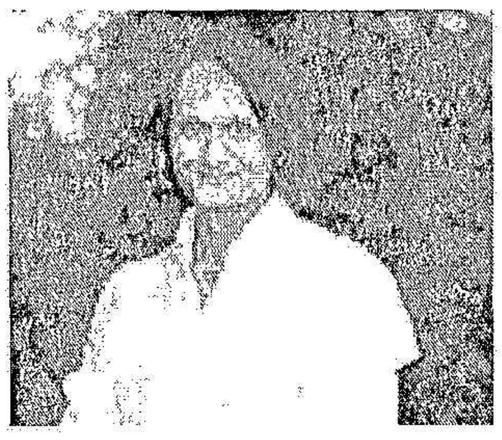
Koncernledning



Ulrika Hallengren
Verkställande direktör
Lomma, född 1970
Anställd i Wihlborgs sedan 2010

Utbildning: Högskoleingenjör bygg, Lunds Tekniska Högskola.

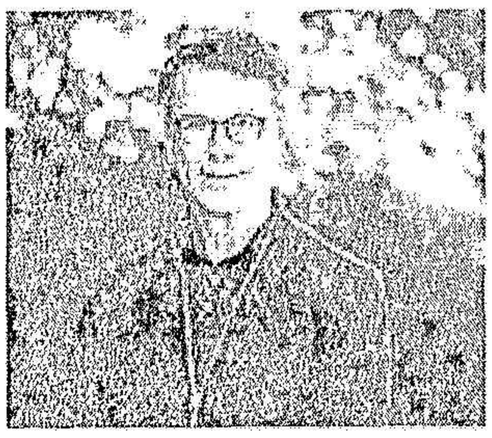
Innehav i Wihlborgs: 249 203 aktier privat och via bolag.



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.

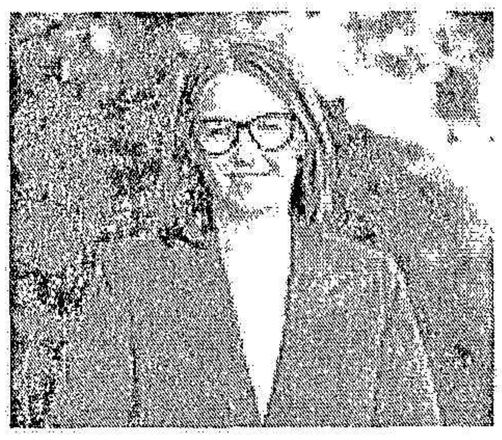
Innehav i Wihlborgs: 13 106 aktier via bolag.



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

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

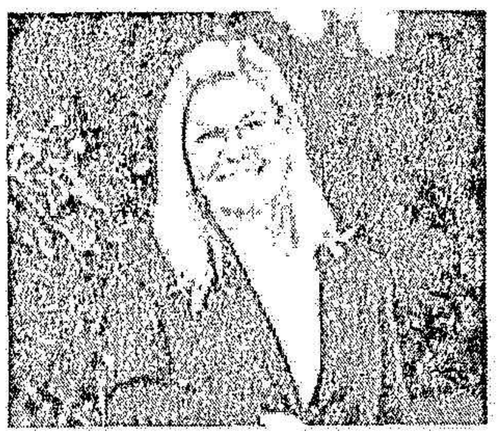
Innehav i Wihlborgs: 230 650 aktier privat och via bolag.



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.



Mia Rolf
Marknads- och kommunikationschef
Malmö, född 1971
Anställd i Wihlborgs sedan 2021

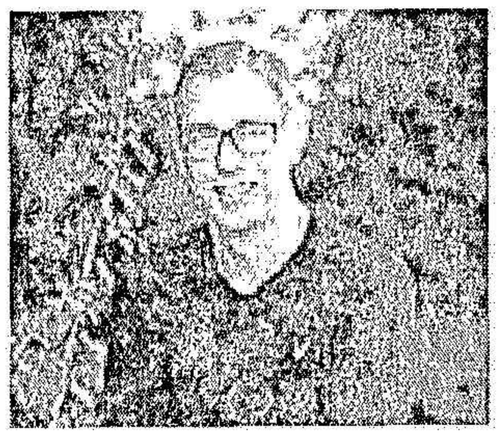
Utbildning: Fil. kand. i medie- och kommunikationsvetenskap, EFL Executive MBA.

Innehav i Wihlborgs: 6 935 aktier via bolag.

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

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

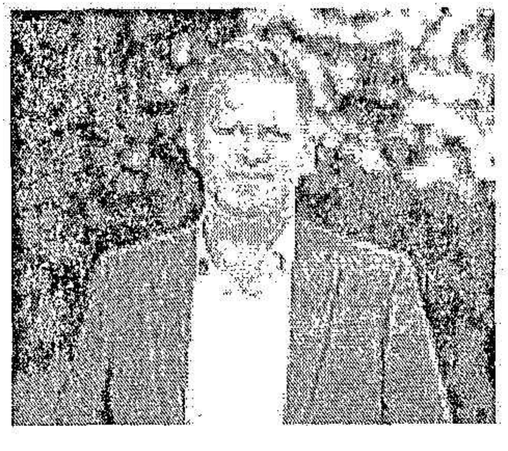
Innehav i Wihlborgs: 13 106 aktier via bolag.



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.



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

20230922020226

almö den 15 mars 2023

nders Jarl
rdförande

Lennart Mauritzson
Vice ordförande

Tina Andersson
Styrelseledamot

Amela Hodzic
Styrelseledamot

an Litborn
yrelseledamot

Johan Röstin
Styrelseledamot

Anna Werntoft
Styrelseledamot

Ulrika Hallengren
Vd

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wihlborgs Fastigheter AB (publ),

org.nr 556367-0230

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (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.

20230922202262

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.

20230922002263

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Totalresultat, Mkr					
Hyresintäkter	3 335	3 060	3 074	2 983	2 684
Driftsöverskott	2 331	2 195	2 222	2 140	1 941
Förvaltningsresultat	1 861	1 815	1 830	1 775	1 406
Värdeförändringar	1 050	2 355	753	1 492	1 349
Skatt	-623	-822	-361	-344	-352
Årets resultat	2 288	3 348	2 222	2 923	2 403
Årets totalresultat	2 354	3 359	2 201	2 933	2 418
Finansiell ställning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	55 179	50 033	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	51 152	46 961	46 558	42 742
Eget kapital	23 380	21 948	19 396	17 887	15 530
Uppskjuten skatteskuld	5 180	4 622	3 853	3 582	3 295
Övriga långfristiga skulder	26 005	19 946	19 596	22 872	19 677
Kortfristiga skulder	2 244	4 636	4 116	2 217	4 240
S:a eget kapital och skulder	56 809	51 152	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

20230922202265

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
Räntekostnader	404	316
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**

20230922022266

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.

Hörgeräte-Akustik

Digitale Hörsysteme

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.

20230922202268

Hållbarhetsstyrning

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 Bolagsstyrningsrapporten (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

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.

2023092200269

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

20230922202270

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

20230922022271

Rapportering enligt TCFD

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 ansträngер sig för att begränsa klimatpåverkan – och fysiska klimatrisker i form av översvämningar, värmeböljor och andra former av extremväder.

Klimatrelaterade risker

I klimatscenariot med högre medeltemperaturer och utsläpp (RCP 8.5) ser vi ökade fysiska klimatrisker och potentiella skador på Wihlborgs fastigheter till följd av tilltagande extremväder. Analysen visar att ett antal fastigheter i vårt bestånd har en förhöjd risk för lokala översvämningar till följd av ökade regnmängder och kraftiga skyfall. Fastigheter i kustnära lägen i Malmö och Helsingborg är dessutom utsatta för översvämningsrisk på grund av havsnivåhöjningar.

I scenariot med lägre temperaturökning (RCP 2.6) är de fysiska klimatriskerna överlag lägre då effekterna av klimatförändringarna väntas vara mer begränsade. Däremot bedöms omställningsriskerna vara desto större, i form av politiska beslut och tekniska innovationer som driver på näringsliv och samhälle att minska klimatpåverkan. För Wihlborgs verksamhet kan det medföra exempelvis prisökningar på byggmaterial, energi och transporter till följd av politiska restriktioner och skatter.

Klimatrelaterade möjligheter

Oavsett klimatscenario visar analysen att klimatförändringarna också kan medföra möjligheter för Wihlborgs, mycket tack vare den omställning av verksamheten som vi redan påbörjat. Som nämnts ovan bidrar satsningen på solenergianläggningar i våra fastigheter och inköp av förnybar el och värme till ett minskat beroende av fossil energi och ett lägre klimatavtryck. Årliga investeringar i energibesparande åtgärder så som effektiva och mindre klimatpåverkande kylmaskiner bidrar till att sänka vår energianvändning och därmed våra driftskostnader.

Härutöver ser vi möjligheter i Wihlborgs medvetna satsning på miljöcertifiering av vårt fastighetsbestånd. Arbetet med miljöcertifiering framtidssäkrar våra fastigheter, ökar kunskapen och skapar engagemang i vår egen organisation. Det är också något som uppskattas av såväl hyresgäster som finansiärer, vilket potentiellt kan bidra till högre hyresintäkter och marknadsvärden framöver.

Wihlborgs bedömning och arbete framåt

Ovan nämnda klimatrelaterade risker och möjligheter medför sannolikt också vissa finansiella konsekvenser för Wihlborgs. En hel del investeringar som syftar till att begränsa vår klimatpåverkan har redan genomförts, medan andra finansiella effekter uppstår längre fram i tiden då exempelvis ny teknik blir tillgänglig, regelverk ändras eller eventuella skador på fastigheterna uppstår.

Den scenarioanalys som genomförts ger en indikation om möjliga effekter för Wihlborgs och våra fastigheter. Vår bedömning är att klimatscenario RCP 8.5 som ger upphov till de mest påtagliga fysiska klimatriskerna överlag är mindre sannolikt än scenariot RCP 2.6 som innebär större omställningsrisker. Troligen är ett scenario mellan dessa två extremer mest sannolikt och Wihlborgs förbereder sig för en sådan framtid.

Vi fortsätter våra ansträngningar att successivt minska vårt klimatavtryck i vår egen verksamhet och i värdekedjan. På så sätt begränsar vi också de finansiella konsekvenserna av den klimatomställning som nu sker i samhället i stort. Parallellt med detta gör vi även en inventering av klimatanpassningsbehov på fastighetsnivå med utgångspunkt i den genomförda kartläggningen av fysiska klimatrisker. Vi rustar oss därmed även för ett scenario där extremväder blir allt vanligare.

20230922022772

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA

I tabellerna i detta avsnitt sammanställer vi merparten av de hållbarhetsindikatorer som specificeras av EPRA (European Public Real Estate) i deras Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Vissa indikatorer avseende samhällsengagemang och bolagsstyrning återfinns på andra sidor i årsredovisningen.

I anslutning till varje tabell anges viktiga definitioner och antaganden. I övrigt har vi samlat alla redovisningsprinciper för årets hållbarhetsredovisning på sid 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/m²	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 NollCO_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 31 december 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.

20230922202273

Hållbarhetsupplysningar

Ansvarsfulla affärer

För Wihlborgs är det en självklarhet att varumärket ska stå för sunda värden. Alla relationer med de intressenter som är involverade i vår verksamhet ska skötas på ett korrekt och förtroendeingivande sätt och vi förväntar oss att intressenterna visar oss samma respekt. Det är detta som är grunden i ansvarsfulla affärer som för Wihlborgs omfattar aspekterna 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.

20230922022274

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 regioncheferna, 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.

20230922202275

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.

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 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 20 mars 2023
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Fastighets-förteckningar