ank=20240715-20240716006656

Årsredovisning

för

Första Fastighets AB IDEON

556233-7765

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-10. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2024-06-10

Ulrika Hallengren

ank=20240715;20240716006657

Styrelsen för Första Fastighets AB IDEON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 uppgår till 3 004 Tkr i fyra olika fastigheter.

Användande av finansiella instrument

Beträffande användning av finansiella instrument, se not långfristiga skulder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	144 801	134 192	118 604	111 928	127 252
Resultat efter finansiella poster	52 995	63 778	49 446	43 734	72 560
Balansomslutning	1 398 929	1 067 305	937 849	977 688	986 938

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 886 844
årets vinst	1 536 119
	4 422 963
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	4 000 000
i ny räkning överföres	422 963
	4 422 963

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.

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyresintäkter		126 428	118 884
Serviceintäkter		18 373	15 308
Fastighetskostnader	2	-61 193	-54 421
Bruttoresultat		**83 608**	**79 770**
Central administration och marknadsföring		-2 942	-2 912
Rörelseresultat	3, 4, 5	**80 666**	**76 858**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		1 784	803
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	91
Räntekostnader till koncernföretag		-29 522	-13 973
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-8	-1
Resultat efter finansiella poster		**52 995**	**63 778**
Lämnade koncernbidrag		-51 095	-49 624
Resultat före skatt		**1 900**	**14 153**
Skatt på årets resultat	6	-364	-2 916
Årets resultat	7	**1 536**	**11 238**

ank=20240715-20240716000658

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	604 420	616 233
Inventarier, verktyg och installationer	9	50 698	58 373
Pågående nyanläggningar	10	42	456
Summa materiella anläggningstillgångar	11	**655 160**	**675 062**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12, 13	186 700	186 600
Fordringar hos koncernföretag		555 281	203 008
Summa finansiella anläggningstillgångar		**741 981**	**389 608**
Summa anläggningstillgångar		**1 397 141**	**1 064 670**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		529	1 193
Övriga fordringar		45	537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 214	905
Summa kortfristiga fordringar		**1 788**	**2 635**
Summa omsättningstillgångar		**1 788**	**2 635**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 398 929**	**1 067 305**

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		12 000	**12 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 887	3 649
Årets resultat		1 536	11 238
Summa fritt eget kapital		**4 423**	**14 887**
Summa eget kapital		**16 423**	**26 887**
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	6	29 797	29 402
Långfristiga skulder	17		
Skulder till koncernföretag		725 355	355 125
Reverslån till koncernföretag		584 000	619 000
Summa långfristiga skulder		**1 309 355**	**974 125**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 674	1 963
Aktuella skatteskulder		520	350
Övriga skulder		5 087	5 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	35 073	28 974
Summa kortfristiga skulder		**43 354**	**36 891**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 398 929**	**1 067 305**

ank=20240715-20240716006659

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**10 000**	**2 000**	**23 649**	**35 649**
Utdelning			-20 000	-20 000
Årets resultat			11 238	11 238
Utgående eget kapital 2022-12-31	**10 000**	**2 000**	**14 887**	**26 887**
Utdelning			-12 000	-12 000
Årets resultat			1 536	1 536
Utgående eget kapital 2023-12-31	**10 000**	**2 000**	**4 423**	**16 423**

Föreslagen utdelning om 4 000 000 kr blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 juni 2024.

Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		80 666	76 858
Återföring avskrivningar		22 907	21 004
Erhållen ränta och utdelning		1 860	894
Erlagd ränta		-29 531	-13 974
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**75 902**	**84 781**
Förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		877	1 605
Förändring av rörelseskulder		6 463	8 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**83 242**	**95 248**
Investeringsverksamheten			
Om- till- och nybyggnad		-3 004	-9 384
Lämnade aktieägartillskott		-100	0
Förvärv av andelar i koncernföretag		0	-750
Förändringar av fordringar på koncernbolag		-352 273	-141 932
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-355 377**	**-152 066**
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		284 135	76 817
Utbetald utdelning		-12 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**272 135**	**56 817**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

ank=20240715-20240716:00660

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ank=20240715;20240716000661

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

	2023	2022
Drifts- och underhållskostnader	25 577	21 229
Fastighetsskatt	5 367	5 365
Fastighetsadministration	7 342	6 824
Avskrivningar	22 907	21 004
	61 193	**54 421**

Not 3 Arvode till revisorer
Arvode till revisorn Deloitte AB faktureras till yttersta moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB. Revisionsarvodet ingår i denna årsredovisning i de kostnader för central administration som faktureras från moderbolaget.

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets inköp från andra företag i koncernen	28,00 %	34,00 %

Not 6 Skatt på årets resultat/ Avsättningar för skatter

Avstämning mellan inkomstskatt baserat på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2023	2022
Skattemässigt resultat		
Redovisat resultat före skatt	1 900	14 153
Ej avdragsgilla kostnader	29	0
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-13 295	-9 521
Direktavdrag byggnadsinvesteringar	-820	-4 615
Temporära skillnader	39	-17
Ej skattepliktiga intäkter	-10	0
Ej avdragsgillt räntenetto	12 157	0
	0	**0**
Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)		
Skillnad skattemässigt- och bokföringsmässigt restvärde	14 115	14 136
Temporära skillnader kundfordringar	-39	17
Årets förändring Carry-forward ränta	-12 157	0
	1 919	**14 153**
Skatt beräknat på ovanstående poster		
Uppskjuten skatt 20,6% på temporära skillnader	-2 900	-2 916
Carry-forward ränta	2 504	0
Skattereduktion	31	
	-364	**-2 916**
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde	-32 301	-29 402
Carry-forward ränta	2 504	
	-29 797	**-29 402**

Not 7 Övrigt totalresultat

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

ank=20240715:20240716000662

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	899 496	882 233
Omföring från projekt	2 247	17 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**901 743**	**899 496**
Ingående avskrivningar	-266 262	-249 657
Årets avskrivningar	-14 061	-16 606
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-280 323**	**-266 262**
Ingående nedskrivningar	-17 000	-17 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-17 000**	**-17 000**
Utgående redovisat värde	**604 420**	**616 233**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	279 339	273 389
Omföring från projekt	1 171	10 710
Utrangeringar	0	-4 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**280 509**	**279 339**
Ingående avskrivningar	-220 965	-216 824
Utrangeringar	0	4 760
Årets avskrivningar	-8 846	-8 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-229 812**	**-220 965**
Utgående redovisat värde	**50 698**	**58 373**

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	456	14 542
Årets investering	3 229	17 397
Omklassificering/omföring projekt	-3 418	-23 470
Utfakturerade projektkostnader	-225	-8 013
	42	**456**

Not 11 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.

	2023-12-31	**2022-12-31**
Verkligt värde fastighet	2 054 200	2 093 100
	2 054 200	**2 093 100**

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	187 200	186 450
Förvärv andelar	0	750
Aktieägartillskott	100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**187 300**	**187 200**
Ingående nedskrivningar	-600	-600
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-600**	**-600**
Utgående redovisat värde	**186 700**	**186 600**

Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	**Kapital-andel**	**Rösträtts-andel**	**Bokfört värde**
Alfa 3-6 Fastighets AB	100	100%	185 850
Pålsjö Ängar Holding AB	100%	100%	850
			186 700

	Org.nr	**Säte**
Alfa 3-6 Fastighets AB	556876-6892	Lund
Pålsjö Ängar Holding AB	556885-9051	Lund

ank=20240715;20240716006663

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	199	17
Upplupna hyresintäkter	1 015	888
	1 214	**905**

Not 15 Disposition av företagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogade stående vinstmedel 4 422 963 kr (balanserad vinst 2 886 844 kr samt årets vinst 1 536 119 kr) disponeras så att till aktieägarna utdelas 4 000 000 kr och i ny räkning överföres 422 963 kr.

Not 16 Antal aktier

Antal aktier uppgår till 10 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
Kvotvärde per aktier är 1 000 kr.

Not 17 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	725 355	355 125
Reverslån till koncernföretag	584 000	619 000
	1 309 355	**974 125**

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

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

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

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

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	26 674	27 632
Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	1 769	1 341
Avräkningt tilläggsdebitering 2023	6 630	0
	35 073	**28 974**

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 257 400	1 188 000
	1 257 400	**1 188 000**

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2025-05-27

Ulrika Hallengren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-07

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

ank=20240715:20240716006064

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Första Fastighets AB IDEON
organisationsnummer 556233-7765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Första Fastighets AB IDEON för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Första Fastighets AB IDEONs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Första Fastighets AB IDEON 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.

ank=20240715:20240716000665

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 Första Fastighets AB IDEON för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 Första Fastighets AB IDEON enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 7 juni 2024

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Wihlborgs Års- och hållbarhetsredovisning

2023

Omslagsbild Space (Kunskapen1), Lund

Inledning

Wihlborgs i korthet 04
Fyra skäl att investera i Wihlborgs 05
Året i sammandrag 06
Viktiga händelser 2023 07
Vd-ord 09
Wihlborgs val 11

Mål och strategier

Affärsidé, affärsmodell och strategier 14
Övergripande mål 17
Aktien 20

Marknad och trender

Öresundsregionen stärker sin position 24
Hyres- och transaktionsmarknaden 2023 25
Tre starka städer med gemensamma visioner 26
Science Village 28
Mänskliga behov i centrum på arbetsplatsen 29

Hållbara affärer

Wihlborgs hållbarhetsarbete 32
Engagerade medarbetare 34
Ansvarsfulla affärer 36
Hållbara fastigheter 38
Engagemang för region och samhälle 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 2023 133
Hållbarhetsstyrning 135
EU taxonomin 137
GRI-index 142
Rapportering enligt TCFD 144
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA 146
Hållbarhetsupplysningar 148
Revisors yttrande över hållbarhetsrapporten 155

Fastighetsförteckningar

Malmö 157
Lund 160
Helsingborg 161
Köpenhamn 164

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 55,9 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 4,4 Mdkr. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Wihlborgs i korthet

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.

1 962
Hyresgäster

305
Fastigheter

2,3
Miljoner kvadratmeter

218
Heltidsanställda

55,9
Fastighetsvärde, Mdkr

29
Börsvärde, Mdkr

Helsingborg

666 000 m²

106 Fastigheter | 12,5 Mdkr Fastighetsvärde

Lund

273 000 m²

34 Fastigheter | 9,2 Mdkr Fastighetsvärde

Köpenhamn

708 000 m²

63 Fastigheter | 12,1 Mdkr Fastighetsvärde

Malmö

633 000 m²

102 Fastigheter | 22,1 Mdkr Fastighetsvärde

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.

4

Stabil tillväxt och finansiering

Wihlborgs har haft en stark tillväxt under många år och höjd aktie-utdelning sjutton 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 2023

Hyresintäkterna ökade med 16 procent till 3 881 Mkr (3 335)
Driftsöverskottet ökade med 19 procent till 2 763 Mkr (2 331)
Förvaltningsresultatet uppgick till 1 747 Mkr (1 861)
Periodens resultat uppgår till -27 (2 288) Mkr, motsvarande ett resultat per aktie om -0,09 kr (7,44)
Styrelsen föreslår en utdelning om 3,15 kr (3,10) per aktie

Koncernens nyckeltal, Mkr	**2023 jan–dec**	2022 jan–dec
Hyresintäkter	3 881	3 335
Driftsöverskott	2 763	2 331
Förvaltningsresultat	1 747	1 861
Värdeförändringar fastigheter	-1 212	396
Värdeförändringar derivat	-559	654
Årets resultat	-27	2 288
Resultat per aktie, kr	-0,09	7,44
Överskottsgrad, %	71	70
Soliditet, %	39,0	41,2
Uthyrningsgrad, %*	93	93
EPRA NAV per aktie, kr	89,17	90,64

* Exklusive Projekt & Mark.

55,9 Mdkr
Fastighetsvärde

1,7 Mdkr
Förvaltningsresultat

4,4 Mdkr
Hyresvärde

93%
Uthyrningsgrad

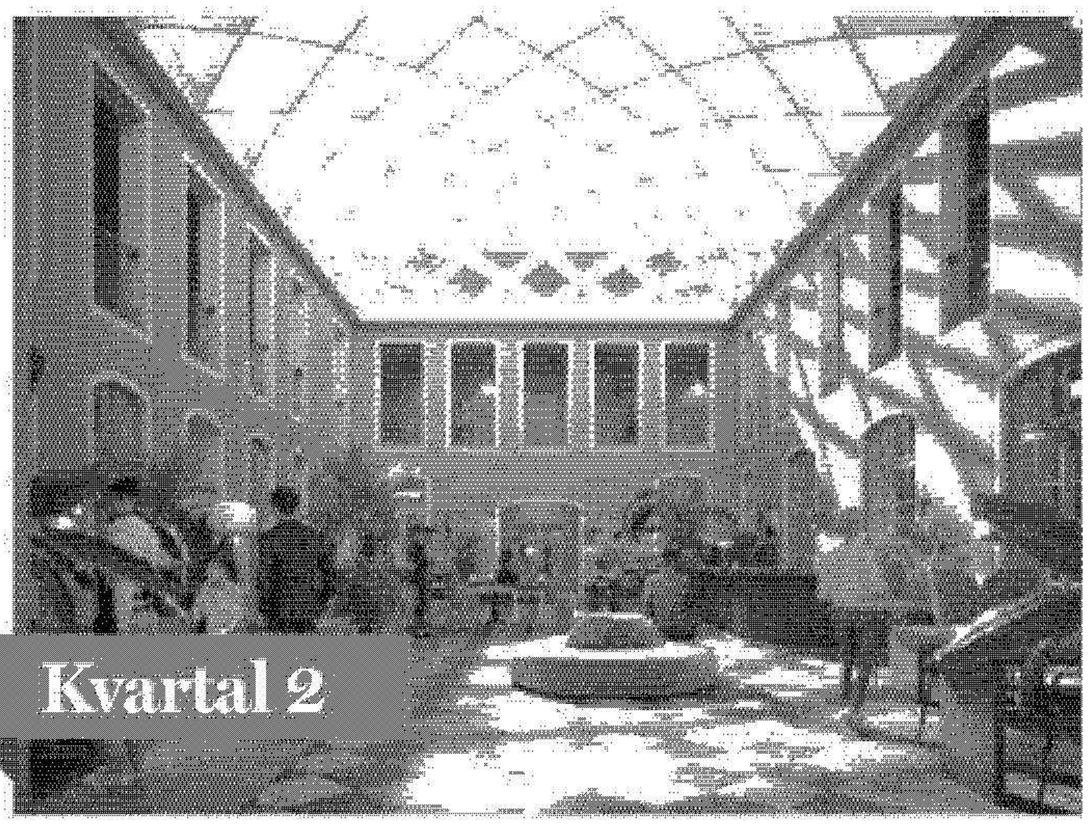
Viktiga händelser 2023

Kvartal 1

Under det första kvartalet tar vi inte mindre än fyra spadtag: Rausgård 21 (till Nederman), Plåtförädlingen 15 (till bl.a. Springhill), Tomaten 1 (till Inpac) och Bläckhornet 1 (Vista).

I februari lämnar vi över nycklarna till Trygg-Hansa som flyttar in i Kvartetten i Hyllie med 1 200 medarbetare (12 000 m²). Läs mer om Trygg-Hansa och deras samlokalisering av de fem lokalkontoren på sid 54.

När den globala ideella organisationen CDP (Carbon Disclosure Project) rankar bolags leverantörsengagemang för 2022 placerar sig Wihlborgs i den absoluta toppen och utses till "Supplier Engagement Leader".



Kvartal 2

Bygglovsansökan för transformationen av Börshuset lämnas in. Renoveringen syftar till att lyfta fram husets karaktär och historik och att göra den till en mer öppen och dynamisk plats i staden.

Vi tecknar avtal med Region Skåne om att uppföra en lager- och logistikanläggning i Malmöområdet. Avtalstiden är 20 år och tillträdet äger rum under 2025.

Maskinuthyrningsföretaget Renta tecknar avtal om en ny byggnad på 1 300 m² på Grustaget 1 på Väla södra i Helsingborg. Här kommer företaget att samlokalisera sina två anläggningar i Helsingborg.

Kvartal 3

Det första huset i Science Village i Lund, Space (Kunskapen 1), blir också den första byggnaden med laboratorium att certifieras med NollCO$_2$. Läs mer om NollCO$_2$-certifieringen av Space på sid 71.

På Østerbro förvärvar vi en fastighet, Klædemålet 9, som är en liten men strategiskt viktig pusselbit i vår strävan att bygga ett attraktivt kluster av fastigheter i området.

Två matgrossister, Svensk Foodservice och GGB Fruit, tecknar avtal om totalt 2 400 m² i Rubinen 1 på Väla södra i Helsingborg.

Kvartal 4

Wihlborgs når rekord i årets medarbetarundersökning (Great Place to Work) med ett förtroendeindex på 90 (86). 98 procent tycker att Wihlborgs allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats.

Wihlborgs får i uppdrag att i samråd med Malmö universitet och Malmö stad projektera och uppföra en ny byggnad på den centralt belägna fastigheten Malmö Amphitrite 1 för universitets framtida förhyrning.

De första hyresgästerna i Vista (Bläckhornet 1) blir klara; Mercedes Sverige och Mercedes Finans som hyr sammanlagt 2 100 m², och populära Laziza som öppnar sin tredje Malmörestaurang.

Från ambition till verklighet i 100 år

Under 2024 firar Wihlborgs 100 år. När vi sökt i arkiven och intervjuat nyckelpersoner för att få en mer detaljerad bild av Wihlborgs historia, har vi förundrats över hur mycket av dåtidens tankar och strategi som utgör vår ryggrad än idag.

Redan när O.P. Wihlborgs etablerade sitt byggbolag 1924 grundades Wihlborgs framgångsrecept: bra människor och goda idéer på rätt plats. Med sina skickliga medarbetare expanderade byggmästaren snabbt genom att förvärva mark för att bygga villor och utveckla fastigheter i Malmöregionen.

Även idag är vi välsignade med kompetenta och engagerade medarbetare som garanterar kontinuerlig utveckling. Vi talar gärna om energiinnovationen "Jannelösningen", en unik kylvärmepump uppfunnen av vår driftsansvarige Jan Larsson som vi installerat i tio fastigheter hittills. Eller "Ivaneffekten", som syftar på den 35-procentiga minskning av energianvändningen som drifttekniker Ivan Bicanic åstadkommit i en av våra nyförvärvade fastigheter.

På Wihlborgs kan varje individ göra stor skillnad och utvecklas i sin roll, samtidigt som nya roller skapas i takt med att kompetensbehoven förändras. I den senaste medarbetarundersökningen som vi genomför i samarbete med Great Place to Work har vårt förtroendeindex ökat från 86 till 90 procent. Hela 98 procent av våra medarbetare tycker att Wihlborgs allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats. Möjligheten att ta stort ansvar, att arbetet känns meningsfullt och att det finns en stolthet över vad vi åstadkommer och bidrar med i samhället är exempel på punkter där Wihlborgare ger särskilt höga poäng.

Wihlborgs är inte en persons verk – det är ett resultat av många engagerade medarbetares insatser. Samtidigt har ett antal personer gjort stort avtryck, inte minst Erik Paulsson som under sin tid som vd och sedermera styrelseordförande var lika mycket en drivkraft i utvecklingen av det moderna kontoret som ett föredöme som entreprenör och ledare. Många av oss refererar återkommande till hans deviser och sinne för affärer.

Fortsatt god efterfrågan

Det där med rätt plats, det är fortfarande en central del i vår strategi. Genom att koncentrera beståndet till utvalda städer, kvarter och verksamheter kan vi skapa unika värden och positiva synergieffekter. Det ger oss en oöverträffad överblick över det som händer i vår närhet. Det gör också att vi möter många beslutsfattare och medverkar i olika forum som fokuserar på städernas och regionens utveckling.

Vi ser en fortsatt god efterfrågan på arbetsplatser med hög standard och på attraktiva platser. Några av våra nyaste profilfastigheter, som Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie och Raffinaderiet 3 i Lund, är nu fullt uthyrda. Ett stenkast från Kvartetten byggs fram till slutet av 2025 Vista (Bläckhornet 1), ytterligare ett trippelcertifierat kontorshus där vi nu tecknat de första avtalen. I samråd med Malmö universitet och Malmö stad planerar vi att uppföra en ny universitetsbyggnad med möjligt färdigställande 2027. År 2024 inledde vi med att teckna ett tioårigt avtal om 62 000 m² på Girostrøget 1 i Høje Taastrup. Utöver att det är den största uthyrningen i Wihlborgs historia får vi en i princip sömlös övergång efter den tidigare hyresgästen.

Utvecklingen under 2023 visar att vi lyckas balansera de osäkerhetsfaktorer som finns omkring oss med allt det positiva arbetet som görs och som ger resultat. Trots att finansieringskostnaderna och byggkostnaderna gått upp markant har vi haft positiv nettouthyrning samtliga kvartal 2023 och avslutade året med både ökade hyresintäkter och rekordhögt driftsöverskott. I vår svenska verksamhet har hyresvärdet i lika bestånd ökat med 6,5 procent.

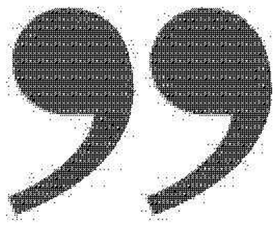
Därmed inte sagt att det är enkelt. Under årets sista kvartal sprängde vi skalan för vår uthyrning med ett rekord i tecknade hyresavtal parallellt med många uppsägningar. Denna höga aktivitet ställer stora krav på vår organisation och jag är så otroligt stolt över hur vi gång på gång lyckas möta våra hyresgästers behov.

Värdenedskrivningen av våra fastigheter har uppgått till 2 procent under året, vilket givet det ekonomiska läget är en bra slutrad. Mycket är tack vare de insatser vi genomfört i form av uthyrningar, indexering, kostnadseffektiviseringar samt investeringar och projektutveckling som allt sammantaget bidragit till ett förbättrat driftnetto. Våra fastigheter är inte en statisk tillgång utan en produkt som vi hela tiden arbetar med och förbättrar.

Utmaningar en del av resan

Wihlborgs historia har kantats av många omvärldsrelaterade utmaningar. Den stora depressionen under 30-talet, krigstider, oljekris, finanskriser, nedläggningen av Kockums, pandemi och återkommande lågkonjunkturer. Med dessa erfarenheter i ryggen är vi trygga i vårt förhållningssätt att alltid ha hö på loftet (ett kärt Erik Paulsson-ordspråk) men att också fortsätta satsa oavsett konjunktur. För andra tider kommer och vårt perspektiv är långsiktigt. Bara under 2023 har vi tagit sex nya spadtag. Vi får vända och vrida på våra kalkyler ett par extra varv i dessa tider, men vi hittar lösningar så att vi kan utnyttja vår potential och starta nya projekt.

Sedan börsnoteringen 2005 har vi investerat 18 miljarder i projekt i den här regionen. Vi satsar på det vi tror ger nytta för många, inte bara det som genererar omedelbar vinst. Vi skapar plattformar för utveckling, vi kopplar ihop människor, vi stimulerar för att uppnå indirekta effekter. För vi vet att det lönar sig. Och man kan inte vara med och fira segrarna utan att delta i jobbet bakom.



Ulrika Hallengren, vd

Det är därför med viss besvikelse jag noterar hur delar av näringslivet i denna tid av lågkonjunktur och geopolitisk instabilitet ger vika för oro och avstår från investeringar i stället för att bidra till att upprätthålla fart framåt. Jag är väl medveten om att det råder tuffa tider och känner med de många verksamheter som kämpar med att få det att gå ihop, men även denna faktor inräknad råder en utbredd avvaktan. Så även politiskt vad gäller till exempel välbehövliga systemförändrande satsningar på till exempel infrastruktur. Denna avvaktan, symptomatisk för vår tid, har blivit en illusion av dygd som snarare sätter samhällsutvecklingen på paus. Jag hoppas att vi ser mer aktivitet och framåtanda under 2024.

Höga hållbarhetsambitioner i hela kedjan

Bygg- och fastighetsbranschen står för ett stort klimatavtryck. Samtidigt är det en sektor med långsiktig verksamhet. Dels för att de byggnader som uppförs blir en del av miljöer som människor berörs av under lång tid, dels för att de flesta som investerar i fastigheter gör det med målet att ha ett långsiktigt ägande. Stor påverkan ger ett stort ansvar. Långsiktig investering leder till långsiktigt engagemang.

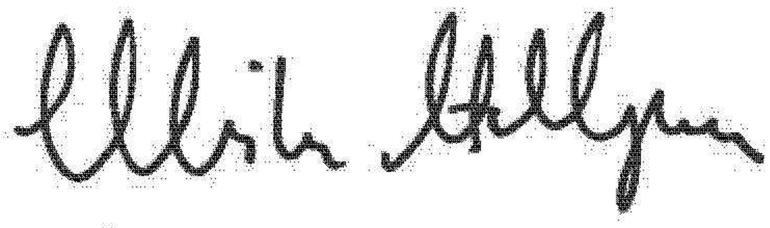
I höstas kunde vi visa upp världens första byggnad med fossilfritt stål – Tomaten 1 i Lund där kontraktstillverkaren Inpac blir första hyresgäst. För Wihlborgs är det en självklarhet att även våra industriprojekt har hög miljöprestanda. Även om inte alla kunder frågar efter eller är beredda att betala för en högre miljöprestanda idag, vet vi att morgondagens kunder kommer ställa villkorslösa krav på att kunna uppvisa bästa möjliga driftsdata och lägsta klimatavtryck för de produkter de nyttjar. Det innebär att vi behöver investera idag för att vår produkt ska ha ett värde imorgon. Som beställare har vi dessutom ett stort ansvar att hela tiden öka vår egen kravnivå så att hela kedjan präglas av höga hållbarhetsambitioner. Erfarenheterna tar vi alla sedan med oss till nästa projekt.

Något annat som gör projektet Tomaten 1 illustrativt är att det fossilfria stålet på fasaden är synligt mörkgrått i kontrast till det "vanliga" stålet i ljusgrått. Det är långt ifrån alltid som vi med blotta ögat kan se på en byggnad om den har ett högt eller lågt klimatavtryck. Kvartetten i Hyllie, som är ett av Sveriges första NollCo_2-certifierade kontorshus, kan vid första anblick framstå som ett resultat av konventionell byggteknik med sin stål- och betongstomme. Men faktum är att det har en lägre klimatbelastning under hela livscykelperspektivet, inklusive byggskede, än det hus som produceras i trä i samma område.

Med samma devis, rätt material på rätt plats, har vi jobbat med ett annat NollCO_2-certifierat hus, Space (Kunskapen 1) i Lund (se sid 71). På Swedish Green Building Awards 2023, Sveriges mest prestigefyllda prisutdelning inom hållbart samhällsbyggande, blev Space vinnare i kategorin Årets NollCO_2-projekt. Låt mig dela med mig av ett utdrag ur nomineringen: "Genom ett målinriktat arbete och gott samarbete mellan beställare, entreprenörer och leverantörer har de tillsammans lyckats hitta nya innovativa tekniska lösningar med så låg klimatpåverkan som möjligt. Projektet fortsatte även att pressa ned sin klimatpåverkan efter uppnått gränsvärde. Det märks tydligt att tidigare erfarenheter och beslutsamhet spelar stor roll för resultatet". Vår andra nominerade fastighet, Delta 3 (Syret 5), tilldelades Årets Miljöbyggnad iDrift, något jag är precis lika stolt över.

No drama management

2023 blev ett oroligt år, precis som 2022, och mycket talar dessvärre för att så även blir fallet 2024. Oavsett kommer vi på Wihlborgs att skruva upp ambitionerna ytterligare och fokusera på det vi kan påverka. Vi fortsätter också med vad vi kallar "no drama management" som går ut på att undvika tvära strategiska kast till förmån för mindre och genomtänkta justeringar varje dag för att ständigt bli bättre och mer konkurrenskraftiga. Även i föränderliga tider finns möjligheter att ta vara på. Hyresgäster med nya behov, efterfrågan på fastigheter med hög standard när det kommer till utformning och hållbarhet, kontorets roll i en värld av hybridarbete o.s.v. Vi erbjuder inte allt åt alla, men våra kunder kan alltid fortsätta utvecklas hos oss.



Malmö, mars 2024
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör

Ulrika Hallengren, vd, och Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef.

Wihlborgs val

För att bli riktigt duktig på det man gör krävs både fokus och prioriteringar. Wihlborgs har gjort ett antal strategiska vägval som passar just oss bäst utifrån våra förutsättningar och vår profil. Vi kallar det ”Wihlborgs val”.

Wihlborgs val

Öresundsregionen. Vår verksamhet är koncentrerad till en region som vi ska kunna bäst av alla för att kunna nyttja potentialen fullt ut och bidra till regionen på ett positivt sätt.

Arbetsplatser. Kontor, lager, produktion, undervisning, vård, labb, handel – arbetsplatser är vår produkt som vi servar våra hyresgäster, våra städer och vår region med.

Hållbarhet med effekt. Vi har inte varit först ut med att administrera och katalogisera vårt hållbarhetsarbete, men vi har jobbat hårt med insatser som verkligen gör skillnad.

Kassaflöde. Ett starkt kassaflöde är den bästa kredit-försäkringen. Det gör oss motståndskraftiga i oroliga tider.

Lägre prioritet

Obligationer. På grund av osäkerhet i tillgången till pengar på obligationsmarknaden i sämre tider har vi valt att inte göra oss beroende av obligationsfinansiering.

Rating. Vi föredrar att inte vara beroende av externa ratinginstitut, utan vill kunna driva affärer på det sätt vi tycker är långsiktigt sunt för aktieägarnas bästa.

Alternativa finansieringsformer. Det finns många olika sätt att ta in pengar, men vi ser en fördel i att vara transparenta och enkla att analysera.

Lågavkastande segment. För att kunna generera ett starkt kassaflöde har vi huvudsakligen högavkastande fastighetssegment i vår portfölj.

Wikipedia

Mål och strategier

Wihlborgs

– det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen

Vision

I mötet med oss blir ambitioner verklighet

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.

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.

Värderingar

Vi arbetar aktivt med arbetsmiljö och företagskultur 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.**

Strategi

Vår styrning

- 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.

Vår marknad

- 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.

Vårt erbjudande

- 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.

Affärsmodell

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.

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.

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.

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.

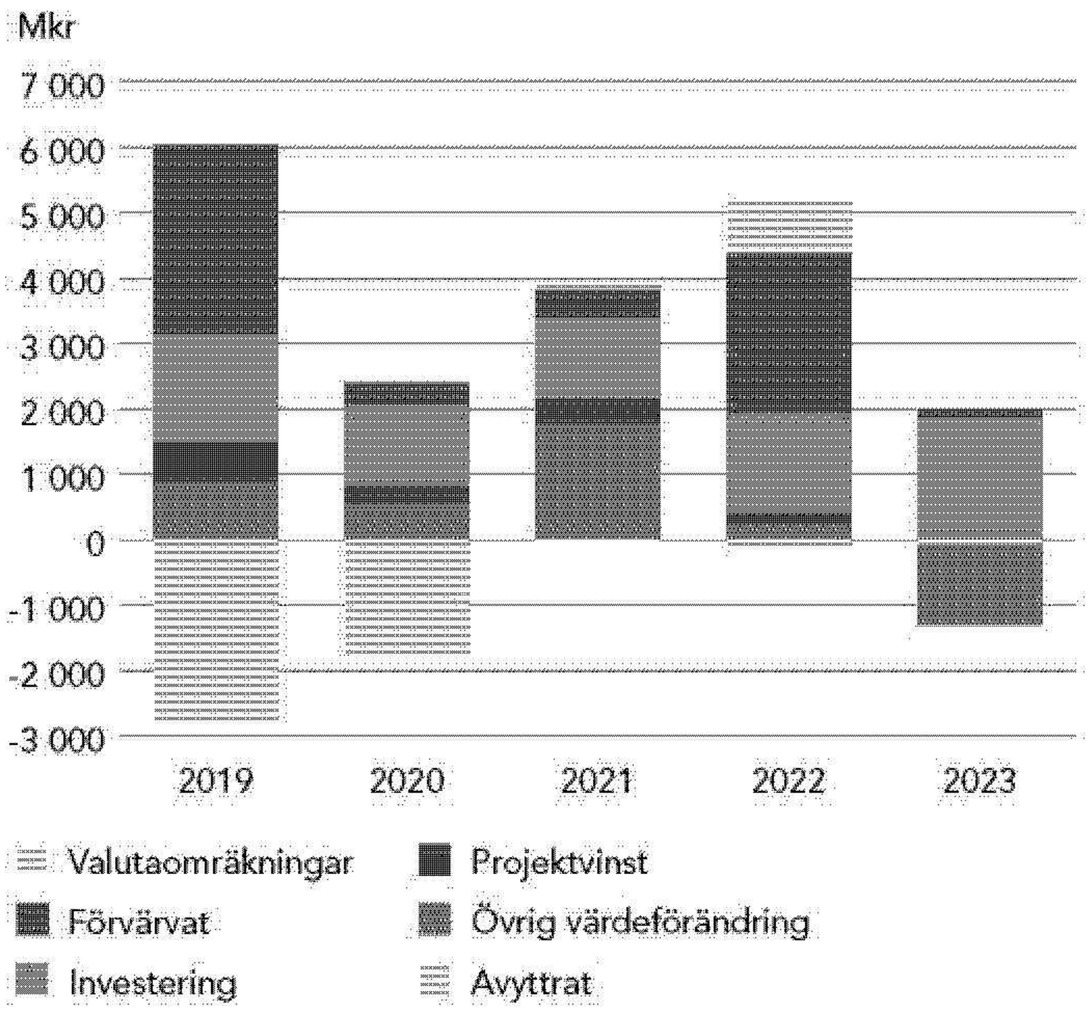
Läs mer på sid 32–43 om de fyra prioriterade områden som utgör vårt hållbarhetsramverk: Engagerade medarbetare, Ansvarsfulla affärer, Hållbara fastigheter och Engagemang för region och samhälle, samt tillhörande mål.

Organisation

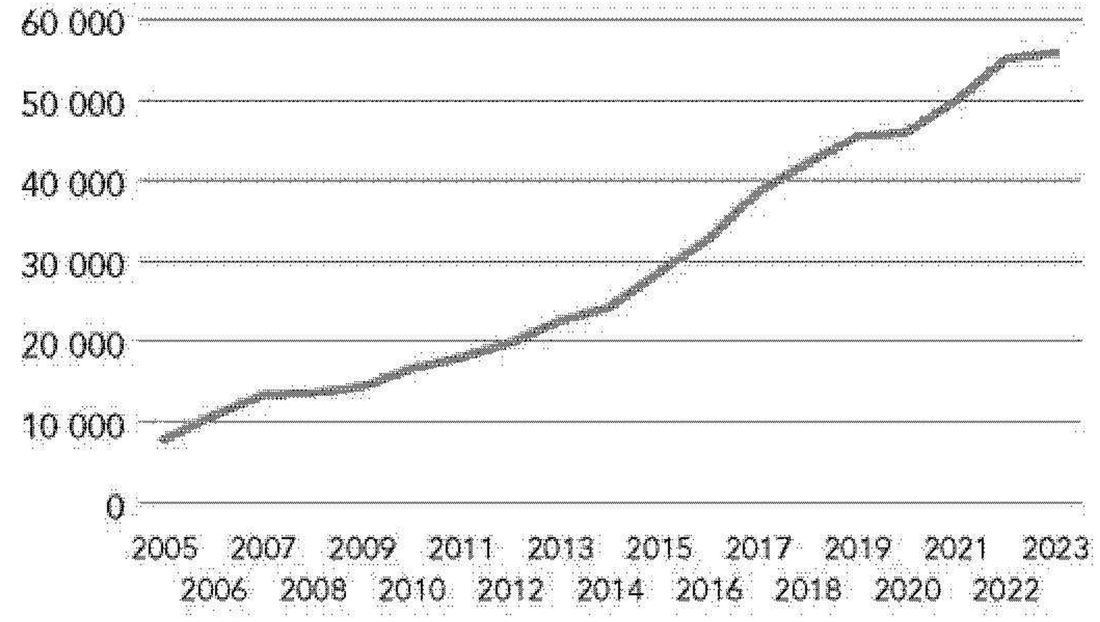
Vår organisation avspeglar affärsmodellens två delar och består av fastighetsförvaltning, projekt- och utvecklingsavdelning samt centrala funktioner som ekonomi/finans, IT, kommunikation/marknad, inköp, hållbarhet och HR.

Vid utgången av 2023 hade Wihlborgs 218 heltidstjänster, varav 147 i Sverige och 71 i Danmark. Sedan den 1 mars 2023 drivs kantinverksamheten i Danmark av en extern part. Övergången omfattade ett fyrtiotal anställda.

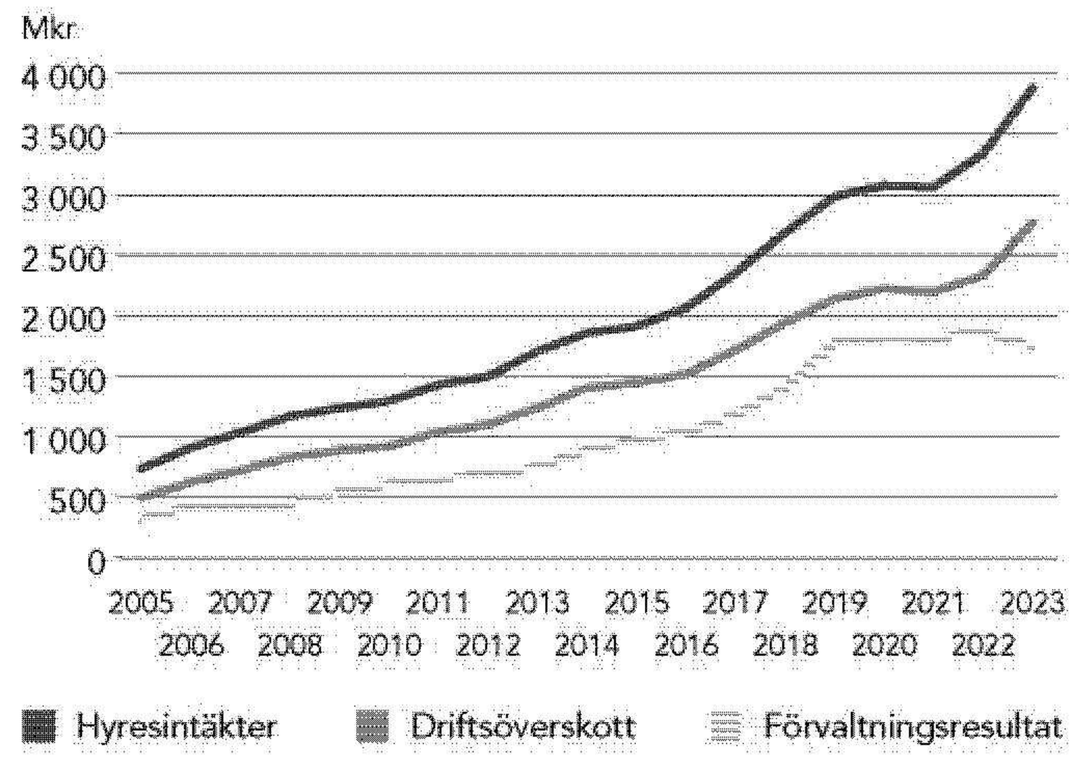
Utveckling av fastighetsvärdet 2019–2023



Redovisat fastighetsvärde



Intäkter och resultat



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

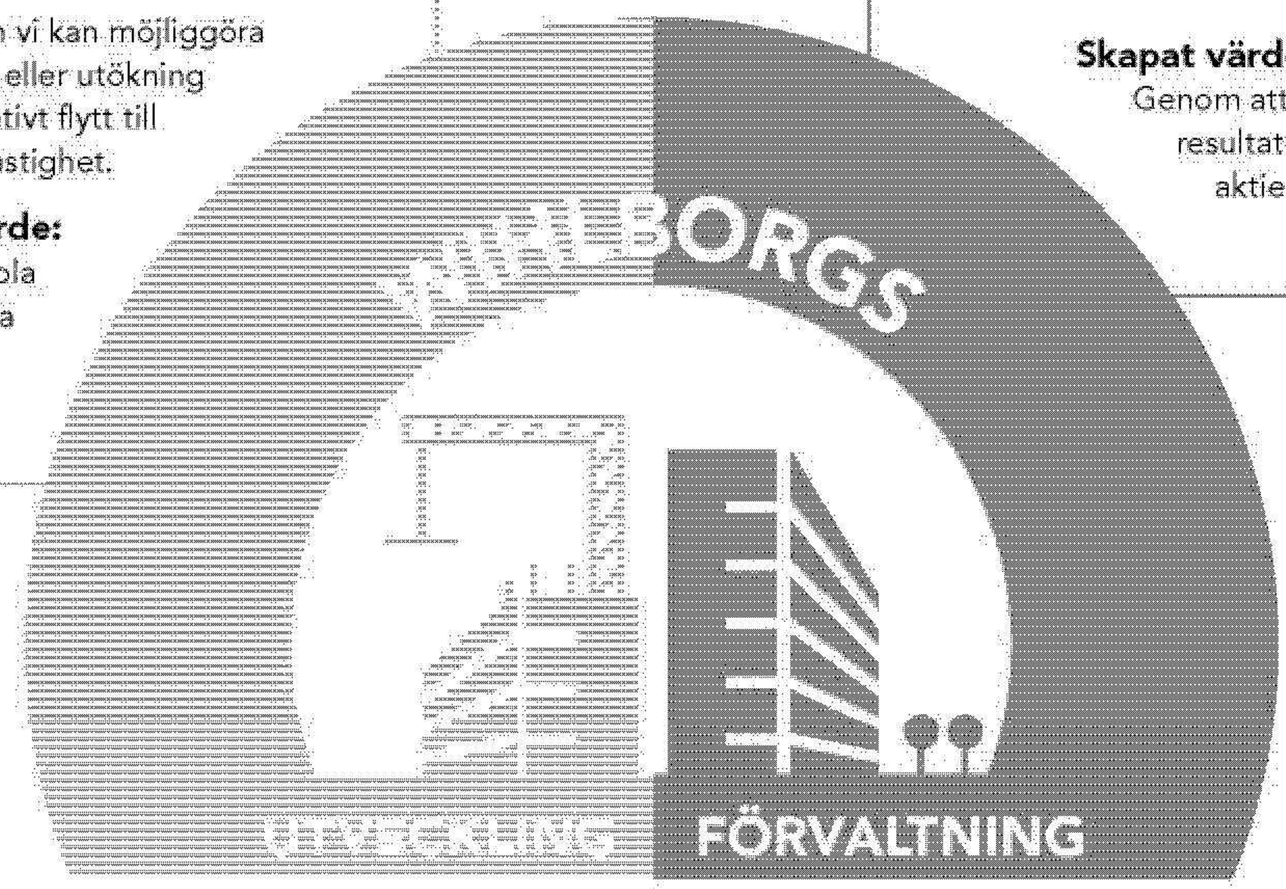
Wihlborgs fastigheter förvaltas av våra egna medarbetare, vilket gör att vi kan vara lyhörda för kundernas behov och önskemål. Ofta förändras behoven över tid och vi kan möjliggöra utveckling genom anpassning eller utökning av befintliga lokaler alternativt flytt till en annan fastighet.

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 och hållbara 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

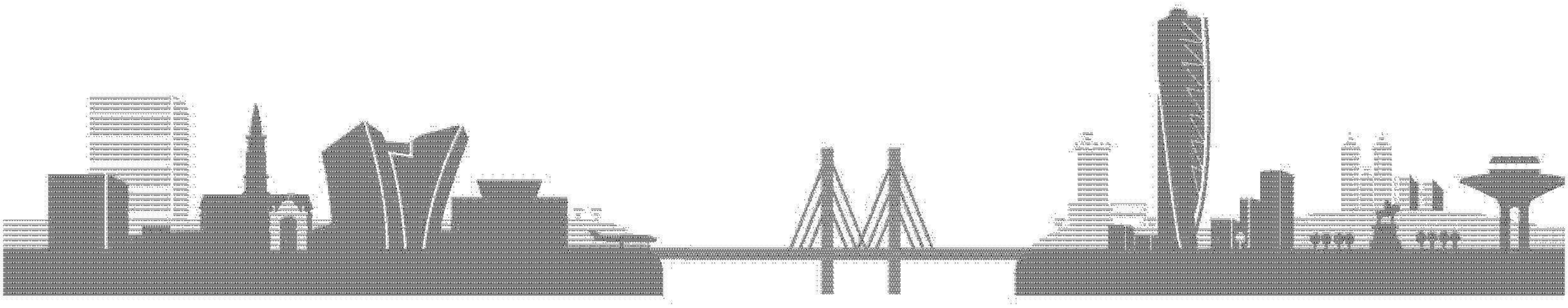
Ansvarstagande leverantörer är centralt i både den dagliga driften och i våra ny- och ombyggnadsprojekt. Vi ställer höga krav på kvalitet, kompetens, miljö, etik och service hos våra leverantörer.

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.

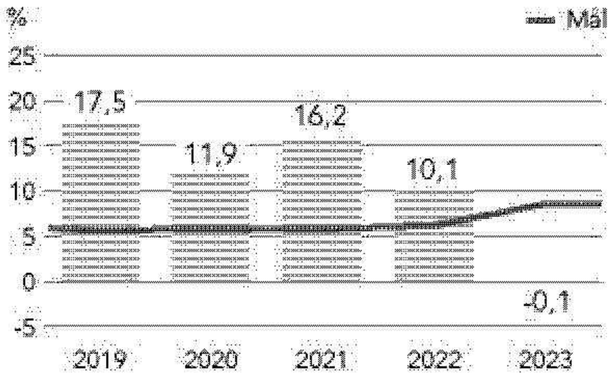
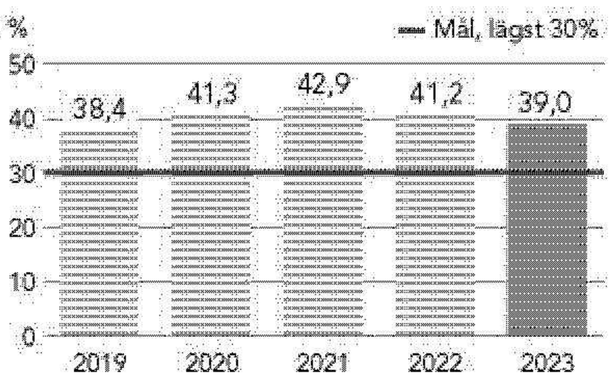
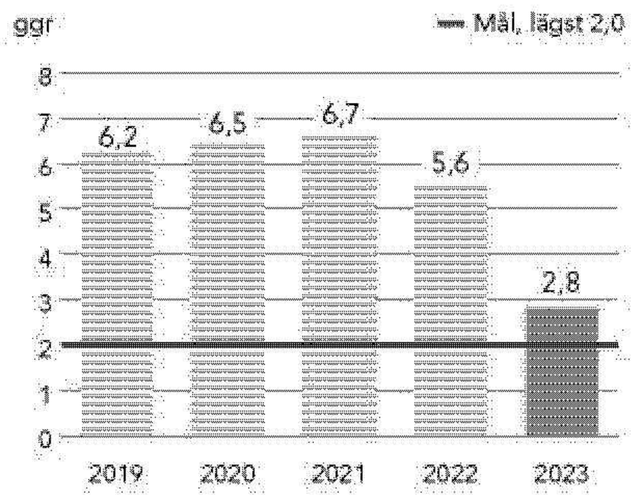
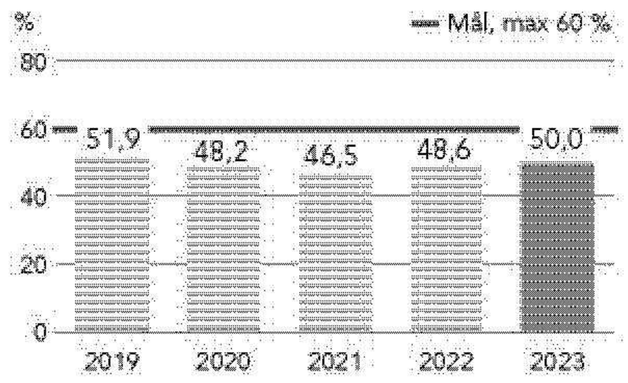


Övergripande mål

Finansiella mål

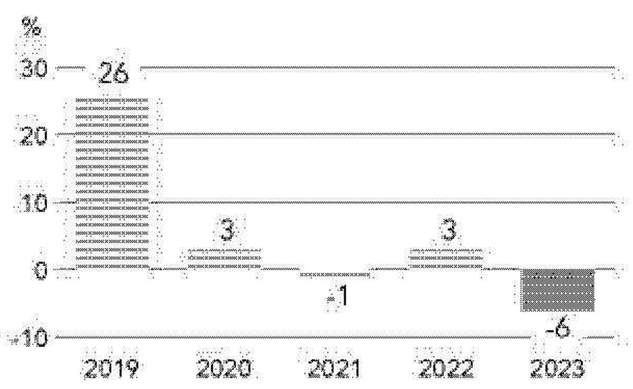
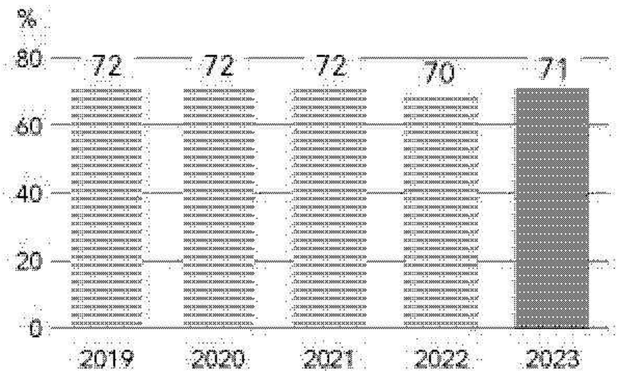
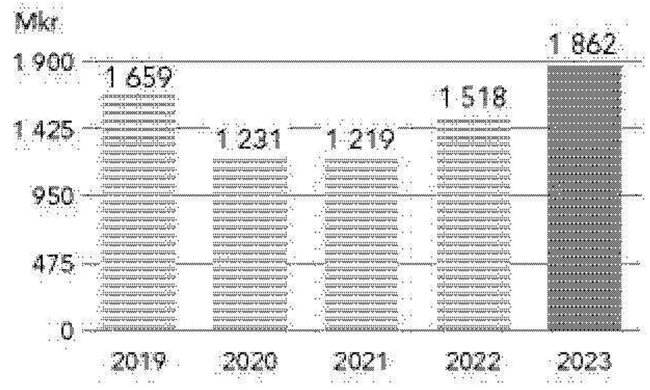
Wihlborgs finansiella styrka är en avgörande faktor för vår fortsatta tillväxt och för att bolaget ska vara en attraktiv investering. En stark finansiell ställning ger oss möjlighet att förvärva fastigheter och investera i nya projekt när marknadsläget är rätt.

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 2023 uppfyller vi de flesta av 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 2023 till -0,1 procent. Den riskfria räntan var vid årets ingång 2,51 procent, vilket ger ett mål på 8,51 procent för 2023. Den låga avkastningen har påverkats av stora negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat. Även höga räntekostnader har påverkat avkastningen negativt.
Soliditet Soliditeten ska vara lägst 30 procent.		Soliditeten uppgick vid årets slut till 39,0 procent. Negativa värdeförändringar på fastigheter och derivat har påverkat det egna kapitalet negativt, vilket gjort att soliditeten sjunkit.
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.		Räntetäckningsgraden uppgick 2023 till 2,8 gånger, vilket är lägre än under 2022. Detta kan härledas till räntekostnaderna som har ökat på grund av högre marknadsräntor under året.
Belåningsgrad Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.		Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2023 till 50,0 procent, vilket är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

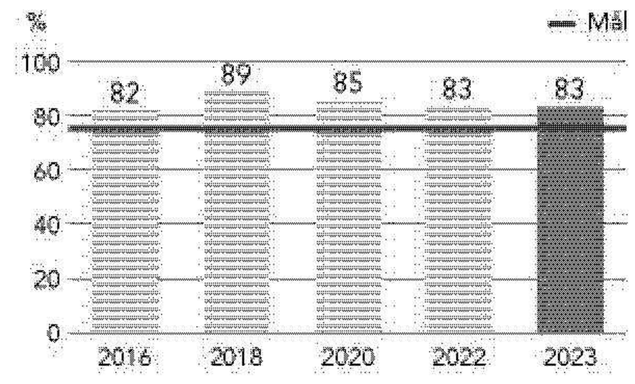
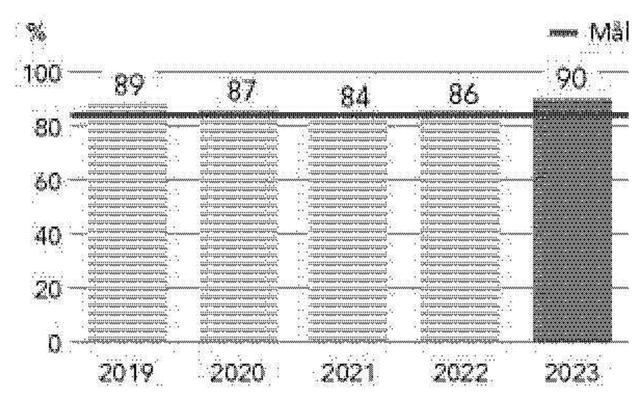
Affärsmål

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.

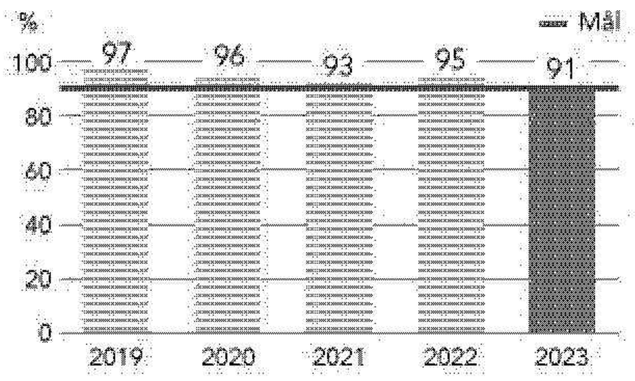
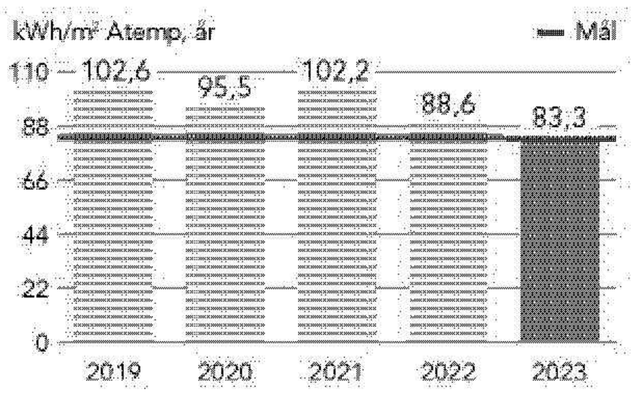
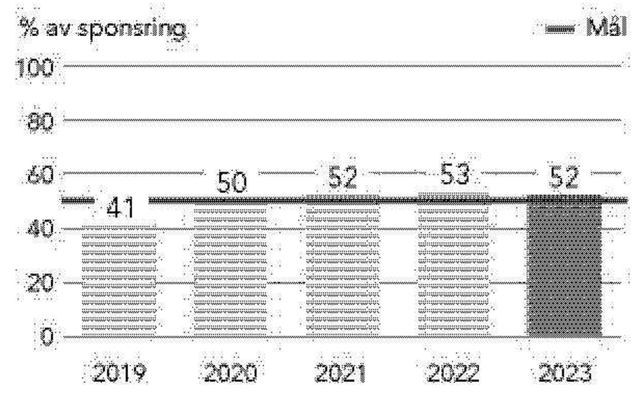
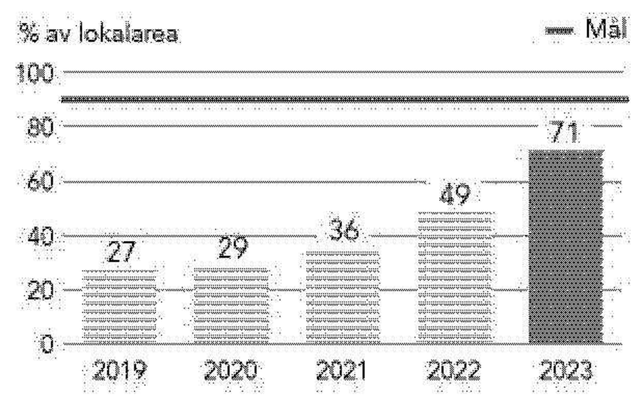
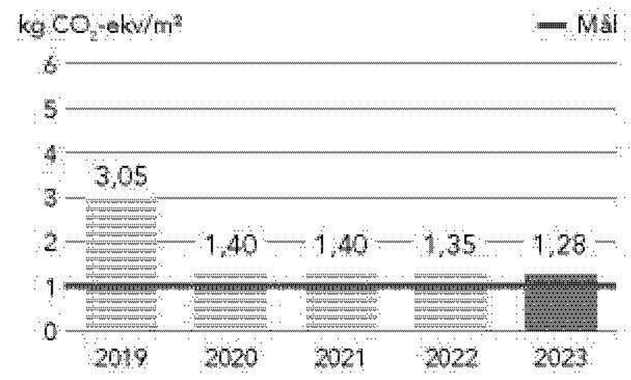
Mål	Utfall	Kommentar
Förvaltningsresultat Förvaltningsresultatet är ett viktigt mått på hur vi utvecklar vår verksamhet eftersom det i stor utsträckning reflekterar det kassaflöde som vår operativa verksamhet genererar. Målet är att ha en stabil årlig tillväxt i förvaltningsresultatet för att kunna både finansiera våra projektinvesteringar och öka utdelningen till våra aktieägare.		Förvaltningsresultatet minskade under året med 6 procent. Minskningen drevs i första hand av högre räntekostnader.
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.		Överskottsgraden uppgick till 71 procent för 2023, vilket är en procentenhet högre än 2022. Ökningen av fastighetskostnader har varit lägre än intäktsökningen och fastighetsförvärv samt nybyggnationer står för en stor del av ökningen av kostnaderna.
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.		Projektinvesteringarna uppgick under 2023 till 1 862 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 ESG-områdets alla delar och det finns tydliga mål kopplat till respektive område. Sju av våra hållbarhetsmål presenteras nedan. Våra totalt 16 hållbarhetsmål presenteras på sid 32. Läs mer om våra fokusområden inom hållbarhet samt mål och styrning för dessa på sid 30–43 och 132–151.

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 årligen. Mätningen 2023 visade på en fortsatt hög rekommendationsvilja. 83 procent av kunderna kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs som hyresvärd i hög eller mycket hög grad. Resultaten för 2016 avser endast Wihlborgs i Sverige. Siffrorna för 2018 och 2020 avser hela koncernen. Utfall 2022 samt 2023 avser Wihlborgs i Sverige. För uppföljning i danska verksamheten används en alternativ metod.
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 2023 års mätning för hela koncernen forsatte Wihlborgs att öka förtroendeindex till 90 procent. Resultatet är över Wihlborgs långsiktiga målnivå och väl över branschens snitt. Gränsvärdet för att arbetsplatsen ska kvalificera sig som ett Great Place to Work är 70.

Hållbarhetsmål fortsättning

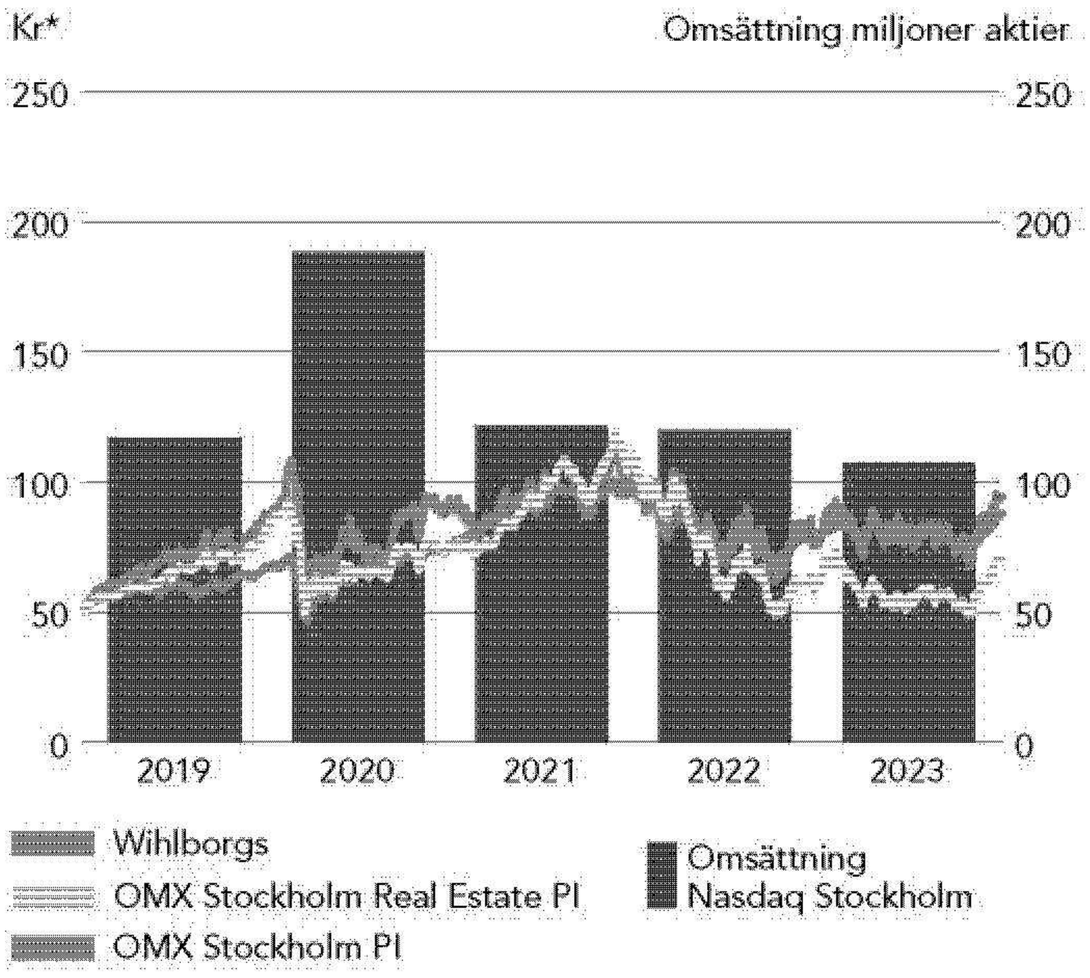
Mål	Utfall	Kommentar
Leverantörer Ansvarstagande leverantörer är centralt för Wihlborgs. Det ställs höga krav på kvalitet, kompetens, miljö, etik och service. Samtliga strategiska leverantörer, d.v.s. de som verkar i en sektor med högre risker och som Wihborgs har ramavtal med, bedöms avseende ESG-området. Wihlborgs vill bidra till regionens utveckling och har därför som mål att 90 procent av ramavtalsleverantörerna ska vara lokala.		Av Wihlborgs ramavtalsleverantörer i Sverige var 91 procent (95) regionala. Minskningen beror på en ökad andel avtal i bolagets centrala funktioner. Andelen regionala ramavtal i projekt- och förvaltningsverksamheten är 96 procent. 78 procent av de leverantörer som utvärderats enligt Wihlborgs krav på ESG-området är helt godkända. Fortsatt dialog förs med leverantörer för att öka andelen som är godkända på samtliga av våra hållbarhetskrav. Målet kring ESG-utvärdering är nytt för 2023 och därmed saknas data från tidigare år.
Energianvändning Wihlborgs strävar efter att minska verksamhetens energianvändning. Den energi som används ska vara fossilfri i så hög utsträckning som möjligt för att reducera koldioxidutsläppen. Målsättningen är att år 2025 ha en energiprestanda under 85kWh/m² Atemp, år. Dessutom ska solcellskapaciteten vara 10MWp år 2025.		2023 minskade Wihlborgs energiintensitet med 6 procent jämfört med 2022. Det är ett resultat av energieffektiviseringsprojekt och en kontinuerlig översyn av fastigheterna för att optimera driften. Vid årsskiftet var den installerade effekten på verksamhetens solcellsanläggningarna 5,67MWp. Dessa producerade energi motsvarande 8,8 procent av beståndets totala behov av fastighetsel.
Engagemang för region och samhälle Wihlborgs har ett omfattande samhällsengagemang där en del utgör sponsring. Målet är att en minst 50 procent (i kronor räknat) av de initiativ vi stödjer ska ha en samhällsinriktning med fokus på arbete, utbildning, inkludering och regional utveckling.		En kontinuerlig översyn av Wihlborgs sponsringsaktiviteter har bidragit till att andelen sponsring med samhällsinriktning är i linje med bolagets sponsringspolicy och strax över målnivån.
Hållbarhetscertifieringar Hållbarhetscertifieringar är ett sätt att framtidssäkra fastigheter. Det ökar medarbetarnas hållbarhetsrelaterade kunskap kring fastigheterna och hjälper verksamheten att successivt minska miljö- och klimatavtrycket. Målet är att 90 procent av lokalarean i Wihlborgs svenska kontorsfastigheter ska vara miljöcertifierade år 2025. Samtlig nyproduktion hållbarhetscertifieras.		Certifiering av befintliga fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift har varit i fokus i den svenska förvaltningen och under 2023 har 24 befintliga fastigheter certifierats. Vid årsskiftet var 71 procent av lokalarean i det svenska kontorsbeståndet certifierad och på ytterligare 22 fastigheter hade certifieringsarbetet påbörjats. Utöver dessa har Wihlborgs tilldelats åtta certifieringar inom nyproduktion.
Klimatpåverkan Att bidra till minskad klimatpåverkan är den viktigaste klimatutmaningen i Wihlborgs verksamhet. Koldioxidutsläppen inom scope 1 och 2* har fortsatt minska de senaste åren. Därför beslutades under året att skärpa målnivån till max 1 kg CO_2e/m^2 år 2025. Wihlborgs hela verksamhet ska uppnå netto noll utsläpp år 2045. Vårt halverings- och netto-nollmål är godkänt enligt Science Based Targets initiative (SBTi). Läs mer på sid 31. *Scope 1–2 innefattar direkta utsläpp från egen verksamhet och indirekta utsläpp från inköpt energi.		Koldioxidutsläppen i scope 1 och 2 har reducerats ytterligare till 1,28 kg/m² under 2023. Detta är framförallt en följd av minskade utsläpp från köldmedia. Att det tillkommit fastigheter med lägre koldioxidutsläpp i beståndet har även det en positiv påverkan på intensitetsmåttet. De primära utsläppen i scope 1 och 2 uppstår vid användande av fjärrvärme och gas i verksamhetens danska bestånd. År 2023 låg vi väl under målkurvan för samtliga utsläpp i värdekedjan.

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 2019–2023



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

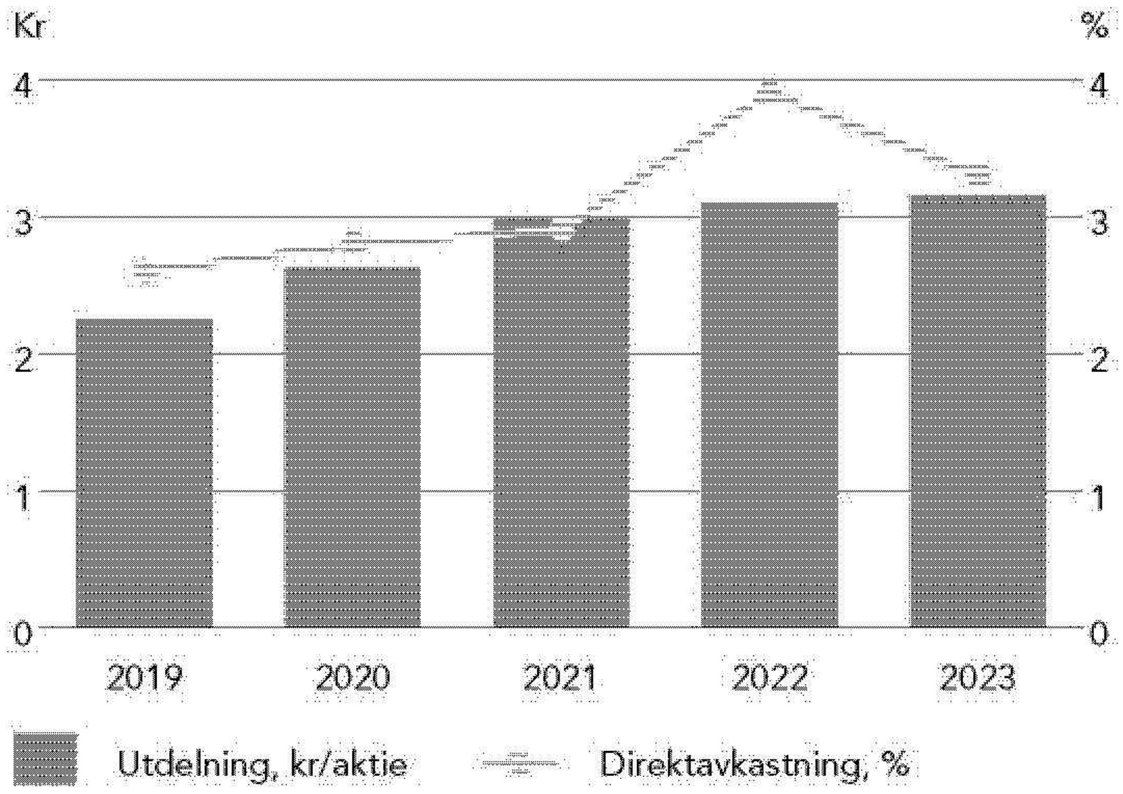
Utdelning

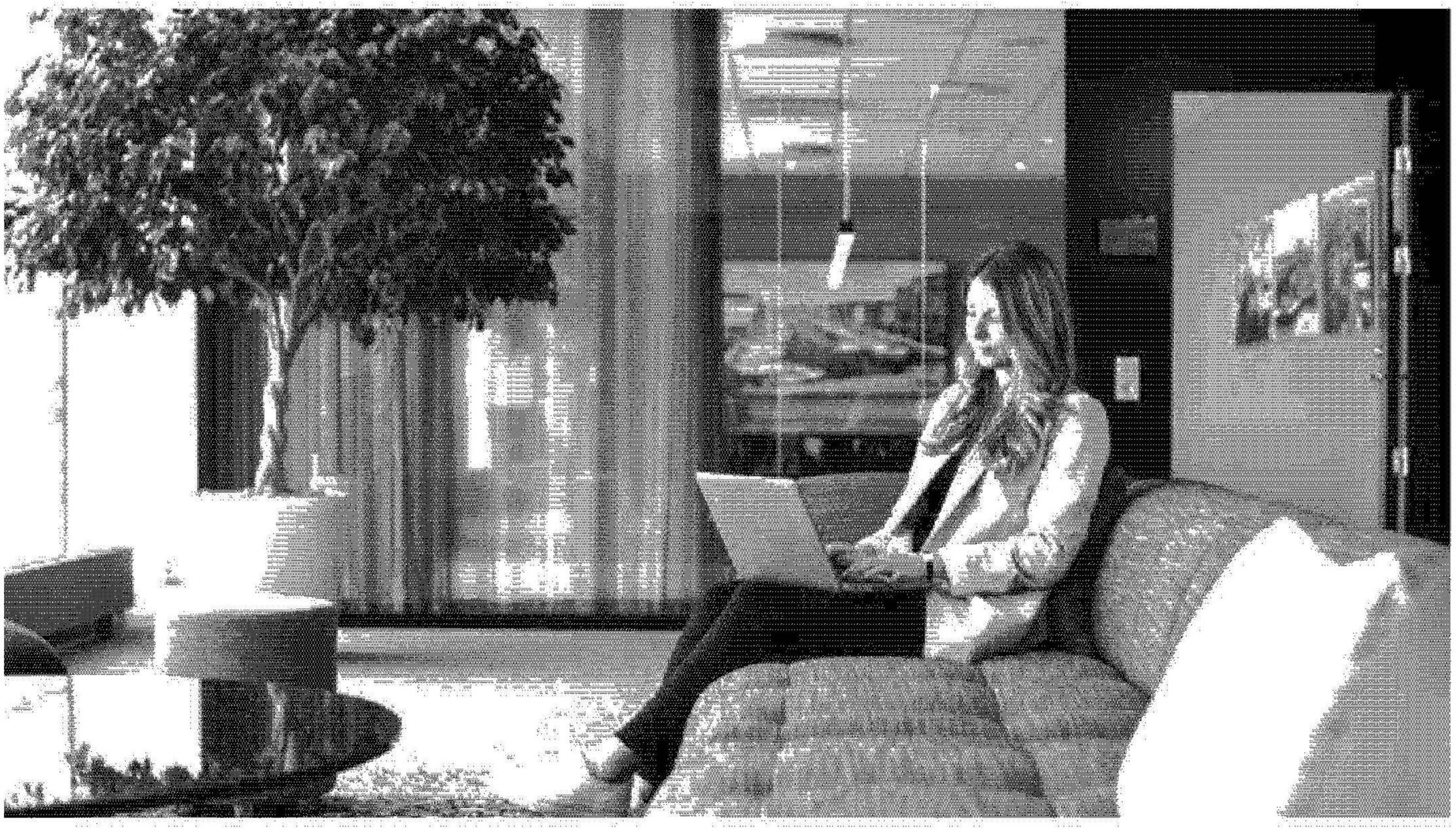
Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra en del av det resultat som fastighetsförvaltningen genererar, dels överföra realiserade förädlingsvärden. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 20,6 procent.

- 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 2023 är 3,15 kr (3,10). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,3 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 3,15 kr utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 26 april, kommer utdelningen att utbetalas den 2 maj 2024.

Utdelning och direktavkastning



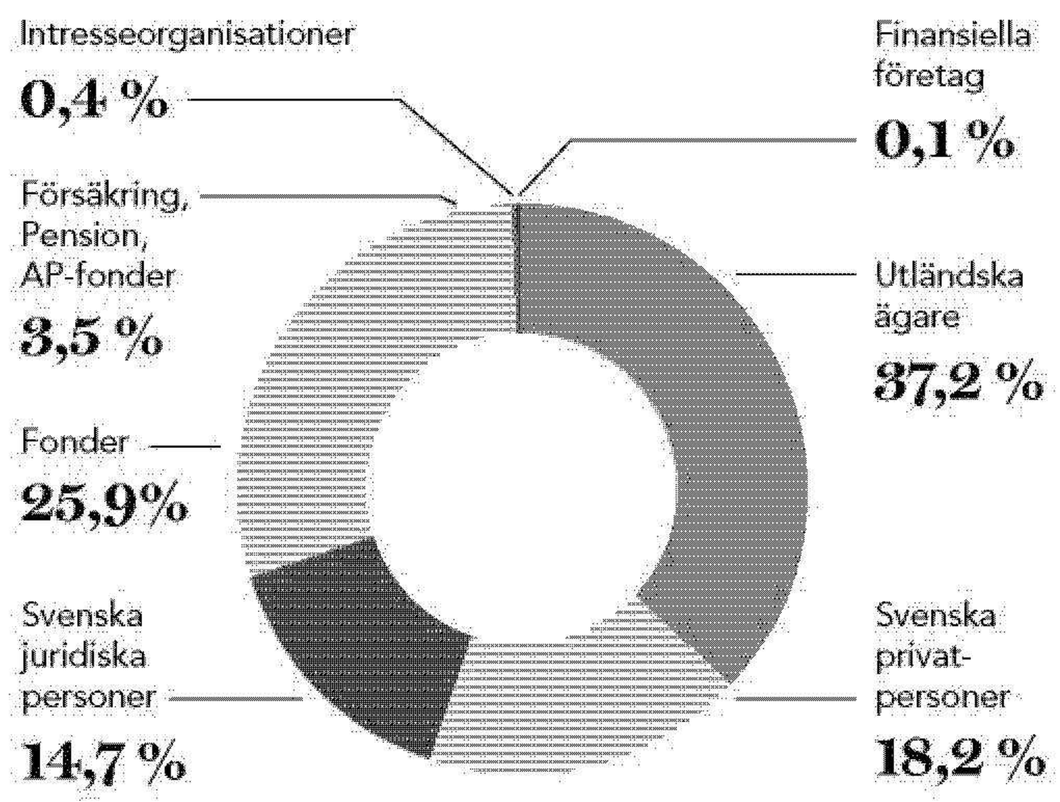


Ägarstruktur

De tio största ägarna i Wihlborgs ägde vid utgången av 2023 38 procent av det totala antalet aktier. Antalet aktieägare var cirka 31 000, vilket är något fler än föregående årsskifte.

Andelen utländska aktieägare var 34 procent, vilket är en minskning sedan förra årsskiftet med 3 procentenheter. Av det utländska ägandet svarar USA för 49 procent, Storbritannien för 11 procent, Norge för 11 procent och Belgien för 10 procent.

Ägarbild



De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2023

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 076	11,1
Swedbank Robur fonder	18 660	6,1
SEB Investment Management	15 772	5,1
Länsförsäkringar fondförvaltning	13 787	4,5
SHB fonder	9 893	3,2
Nordea fonder	6 711	2,2
Norges Bank	5 974	1,9
Fjärde AP-fonden	4 737	1,5
Familjen Qviberg	4 376	1,4
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 171	1,4
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	89 643	29,2
Övriga aktieägare registrerade utomlands	99 627	32,4
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0

Aktien/Nyckeltal[1]	**2023**	2022	2021	2020	2019
Resultat per aktie, kr	-0,09	7,44	10,89	7,23	9,51
Resultat före skatt per aktie, kr	-0,08	9,47	13,56	8,40	10,63
EPRA EPS, kr	5,30	5,45	5,33	5,33	5,27
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	6,28	6,32	5,50	5,96	5,48
EPRA net disposal value per aktie, kr	72,83	76,05	71,39	63,09	5,82
EPRA net reinstatement value per aktie, kr	89,17	90,64	86,33	76,22	70,1
Börskurs per aktie, kr	94,25	78,50	102,70	92,7	86,25
Utdelning per aktie, kr (år 2021 föreslagen utdelning)	3,15	3,10	3,00	2,63	2,25
Aktiens direktavkastning, %	3,3	3,9	2,9	2,8	2,6
Aktiens totalavkastning, %	24,0	-20,6	13,6	10,1	72,1
P/E-tal I, ggr	neg.	10,5	9,4	12,8	9,1
P/E-tal II, ggr	17,8	14,4	19,3	17,4	16,4
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.

HELSINGBORG C
Terminalen 1 (Helsingborg C)

Marknad och trender

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 (november 2023), som Øresunds-instituttet tar fram på uppdrag av Øresundsbro Konsortiet, visar att antalet personresor över Öresunds växer och 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 stor-region med cirka nio miljoner invånare. Res- och transporttider minskar markant och positiva effekter förväntas på integration, tillväxt, antal arbetstillfällen, turism, forskning och kultur.

Attraherar kompetens

I Öresundsregionen bor cirka 4,2 miljoner invånare, vilket gör den till Nordens största och tätast befolkade storstadsregion. 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 145 000 studenter. Inkluderas även danska högskolor och yrkeshögskolor finns 19 lärosäten med 187 000 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.

En viktig faktor för att både attrahera och skapa kompetens är kvalificerad forskning. I Öresundsregionen finns forsknings-institut 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.

Danska investeringar i life science de närmaste åren uppgår till 80 miljarder DKK, motsvarande 120 miljarder SEK.

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 114,8 miljarder kronor, varav 97 miljarder hamnar i Östdanmark och 18 i Skåne och Halland, visar en rapport från Greater Copenhagen.

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

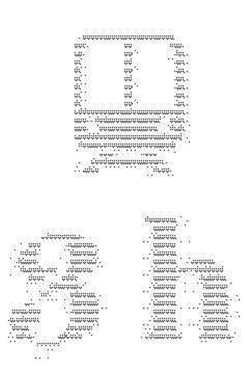
Dessa satsningar kommer att bidra till regionens fortsatta utveckling genom kortare restider som skapar nya möjligheter att pendla, studera och arbeta och möjliggöra fler godstransporter på järnväg vilket sammantaget främjar hållbara transporter.

Samarbete för att ta tillvara potentialen

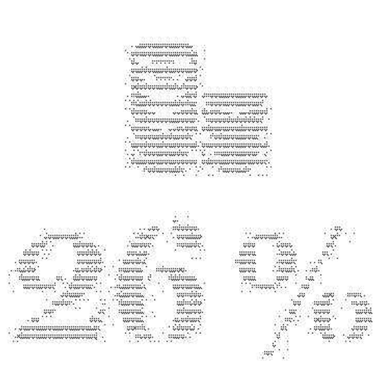
Det bedrivs ett aktivt samarbete mellan olika aktörer med intressen i Öresundsregionen. Främst är detta lokala aktörer, men även på nationell nivå påverkar aktörer såsom Nordiska rådet, Nordiska Ministerrådet och Gränshinderrådet utvecklingen i regionen. Greater Copenhagen Committee består av 85 kommuner 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.

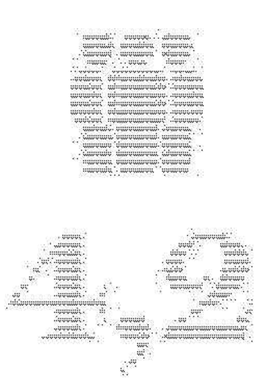
Det dansk-svenska skatteavtalet, gränshinder och fasta förbindelser är tre exempel på aktuella frågor som just nu diskuteras, utreds och förhandlas om i Öresundssamarbetet.



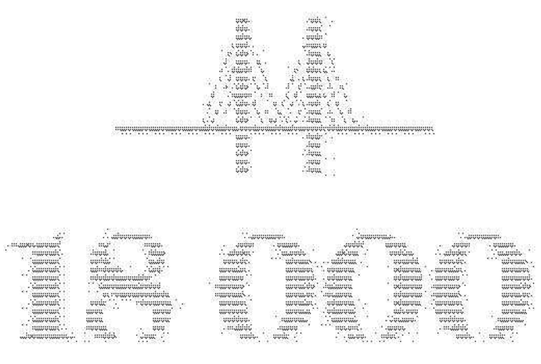
Tågresa år 2029 mellan Malmö–Hamburg via Fehmarn Bält-förbindelsen



Sveriges och Danmarks samlade BNP produceras i Öresundsregionen



Miljoner invånare i Öresundsregionen



Dagliga pendlare över Öresundsbron

Hyres- och transaktionsmarknaden 2023

Precis som 2022 blev 2023 ett turbulent år med fortsatt geopolitisk oro. Inflationen toppade vid årsskiftet 2022/2023 och har sedan dess fallit. Snabba räntehöjningar under året har på slutet förbytts mot förväntningar på räntesänkningar vilket avspeglas i fallande långräntor. Enligt Konjunkturinstitutet befinner sig svensk ekonomi i lågkonjunktur som förväntas fördjupas under 2024. Den höga inflationen och de högre räntorna påverkar främst räntekänsliga hushåll och bostadsbyggandet. BNP-tillväxten för Sveriges viktigaste handelspartners förväntas vara svag under 2024, med ökad tillväxt förväntad först 2025.

Handelsbanken förutspår i sin konjunkturrapport att svensk ekonomi kommer uppleva en mjuklandning och att BNP-tillväxten är oförändrad 2024 (+0,1 procent), men att den tar rejäl fart 2025 och 2026 (+2,4 procent respektive +2,5 procent). Arbetsmarknaden har svalnat men bedöms kunna få fart igen 2025 när räntan kommer ner och finanspolitiken förväntas bli expansiv. En risk på nedsidan är stigande fraktpriser. Handelsbanken spår en fortsatt försvagning av arbetslösheten 2024, vilket syns tydligt i Arbetsförmedlingens statistik där antalet arbetslösa i Skåne län har ökat från 8,7 procent i oktober till 9,0 procent i december. Ökningen har varit högre i Malmö och Helsingborg, medan Lund har haft en lägre ökningstakt.

I Silf/Swedbanks inköpschefsindex steg indikatorn för tjänstesektorn till 51,8 i januari 2024, vilket är den högsta nivån sedan juli 2023. Detta tyder på viss ljusning i sektorn, dock med fortsatt svagt orderläge. För industrin minskade indikatorn till 47,1, men befinner sig i en stigande trend från låga nivåer.

Enligt Danmarks Statistik var den årliga inflationstakten endast 0,7 procent i december och kärninflationen på 2,6 procent. SEB konstaterar i sin senaste utsiktsrapport att Danmark haft mer motståndskraft än Sverige. Danmark förväntas ha en ökande BNP-tillväxt på 1,5 procent för 2024 och 3,0 procent för 2025.

Hyresmarknaden

I SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det fjärde kvartalet 2023 ökar topphyran i Malmö med 75 kr/m² mot tidigare kvartal till 3 175 kr/m². Avkastningskravet på bästa läge har ökat från 4,6 procent under föregående kvartal till 4,75 procent i det fjärde kvartalet. Majoriteten tror på fortsatt stigande avkastningskrav och oförändrade hyror det kommande året. En undersökning från Citymark visar att andelen sysselsatta i kontorsintensiva branscher i Malmö har ökat med 2,4 procent under de tre första kvartalen 2023. Tillväxten är jämförbar med Göteborg men ungefär 1 procentenhet starkare än i Stockholm.

Enligt lokalförmedlingsportalen Ejendomstorvet redovisas en genomsnittlig kontorshyra i Storköpenhamnsområdet på 1 264 DKK/m², vilket är upp 10 procent mot årsskiftet 2022/2023, och en vakansgrad som sjunkit från 5,8 procent vid årsskiftet 2022/2023 till 4,9 procent. Colliers redovisar hyror på 1 250 DKK/m² i samma områden och en direktavkastning på 5,25 procent, upp från 5,13 procent i tredje kvartalet.

Fastighetsmarknaden

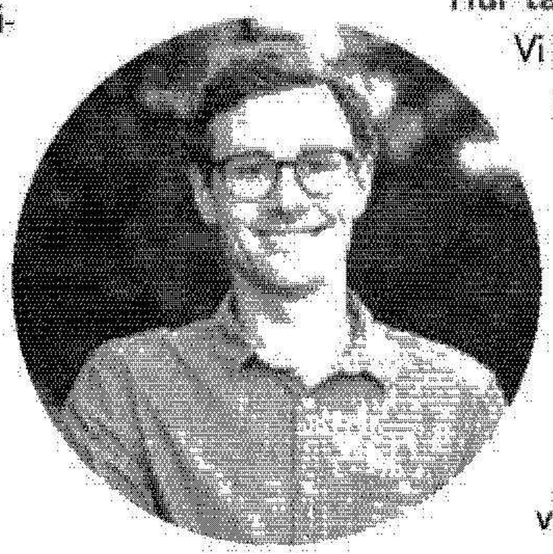
Enligt Colliers har den svenska fastighetsmarknaden omsatt 88 Mdkr under 2023, vilket är en minskning med 57 procent jämfört med året innan. En av få transaktioner på den skånska marknaden var PEAB:s försäljning av kontorsfastigheten "the Corner" på Hyllie för 420 mkr (56 500 kr/m²). I Danmark uppgick volymen 2023 till 38 miljarder DKK, vilket är en minskning från 86 miljarder DKK 2022. I november förvärvade AP Ejedomme två kontorsfastigheter från Corem för cirka 2,5 miljarder DKK och i december förvärvade pensionsbolaget Pensam 26 000 m² kontor på Islands Brygge från ALFA Development.

Källa: Colliers, Newsec, Citymark, SEPREF

”Nya fina lokaler redo”

Martin Sääf, analys- och transaktionschef på Wihlborgs, kommenterar hyres- och transaktionsmarknaden 2023 och framåt.

Hur var transaktionsåret 2023 och hur blir 2024?
Vi har haft kraftigt stigande räntor, som kom ner under slutet av året, men trots allt med en betydande inflationsoro. Osäkerheteten har gjort att likviditeten på transaktionsmarknaden minskat betydligt. Köpare och säljare är fortfarande ganska långt från varandra i flertalet affärer men jag tror det vänder när vi får lite bättre visibilitet på räntemarknaden. Annars är det viktigaste för oss den lokala utvecklingen på hyresmarknaden, där vi sett god hyresutveckling under året och stabila vakanser. Det är en trygghet när vi är inne i en lågkonjunktur.



Hur har Wihlborgs investerat under 2023?
Wihlborgs affär vilar stadigt på tre ben; förvaltning av befintliga fastigheter, projekt och transaktioner, där det förstnämnda alltid är viktigast. Varje gång vi ska investera en krona väger vi noga vart vi ska göra det. Under 2023 prioriterade vi både investeringar i befintliga fastigheter och att starta flera större projekt. Vi satsar fortsatt mycket på projekt så att vi har nya fina lokaler redo när konjunkturen vänder, förhoppningsvis redan i slutet av 2024 eller början av 2025.

Hur tänker Wihlborgs kring förvärv?
Vi förvärvar fastigheter i linje med vår strategi att bygga upp kluster med fastigheter i attraktiva områden och där vi har möjlighet att bidra med något till fastigheten. Det är superspännande att se hur våra idéer blir verklighet när vi använder allt från vår samlade kunskap som ger t.ex. driftsbesparing, en proffsig projektavdelning och investeringskapacitet, till att vi har en hyresgäst som vi vet har förändrade behov och behöver nya lokaler. Vår stora styrka ligger just i vår klusterprofil och att vi har egen kunnig personal.

Anna Möller, stadsbyggnadsdirektör i Helsingborg, Hans Juhlin, stadsbyggnadsdirektör i Lund och Vesna Vasiljkovic, plan- och strategichef i Malmö ser ett stort värde i att städerna kompletterar varandra och samverkar i såväl stort som smått.

Tre starka städer med gemensamma visioner

Modiga Helsingborg, innovationstäta Lund och kreativa Malmö. När Wihlborgs samtalar med stadsbyggnadsprofiler från de tre städerna är det tydligt att det är städernas unicitet och närheten till varandra som ger regionen en särprägel. Och kanske är det dags för ett nytt, större gemensamt projekt?

Tre städer med olika karaktär, korta pendlingstider och närhet till kontinenten. Anna Möller, stadsbyggnadsdirektör i Helsingborg, Hans Juhlin, stadsbyggnadsdirektör i Lund och Vesna Vasiljkovic, plan- och strategichef i Malmö delar samma bild av vad som gör regionen så speciell.

– Här kan medlemmar i samma familj jobba på olika orter och samtidigt ha en fantastisk livskvalitet. Det ger tillgång till en stor arbetsmarknad med stora valmöjligheter när det kommer till bostadsort, säger Anna Möller.

Här föregår Helsingborgs stad med gott exempel med ett eget satellitkontor i Malmö och möjlighet för grannkommuner att sitta och arbeta från Helsingborg.

Vesna Vasiljkovic, som representerar en stad med 186 olika nationaliteter, ser variationen i skåningarnas bakgrund som en stor tillgång.

– Med de internationella forskningsmiljöerna, kulturproduktionen och invånare med olika härkomst har vår region en global förankring på riktigt. Tänk bara på alla dessa personers nätverk runt om i världen, vilken potential det ligger i det, säger Vesna Vasiljkovic.

Kompletterar varandra

Ett visst mått av konkurrens mellan städerna kan vara sunt för att utmana sig själv och andra, men det är genom att komplettera varandra och samverka i såväl stort som smått som en framgångsrik helhet kan skapas. Det är Anna Möller, Hans Juhlin och Vesna Vasiljkovic helt överens om.

– Jag tror att vi skulle kunna jobba än mer med våra olika karaktärer så att vi inte blir för lika, utan istället satsa på att växa inom olika områden och förstärka identiteterna, säger Hans Juhlin.

Utbytet mellan städerna är viktigt inte minst för att uppnå mål om klimatneutralitet, menar Anna Möller.

– Även om vi har valt lite olika vägar har vi samma mål. Redan idag har vi täta diskussioner om metoder och vägval, men vi kan bli ännu bättre på att ställa samma typer av krav när det byggs nytt, inspireras av varandra när det kommer till återbruk av äldre stadsdelar o.s.v.

– Här kan vi också hjälpas åt att driva lagstiftningen framför oss för att kunna förenkla och underlätta innovativt samhällsbyggande i framkant, fyller Hans Juhlin i.

Gemensamma behov

För att de tre städerna ska kunna erbjuda möjligheten att bo på en plats och arbeta på en annan krävs bra infrastruktur – en annan gemensam och angelägen fråga.

– Det blir påtagligt för oss själva varje dag hur viktigt det är då vi har egna medarbetare som pendlar från olika håll, säger Hans Juhlin.

– Rörligheten, både mellan och inom städerna, är väldigt viktig för att få till en väl fungerande arbetsmarknad, säger Vesna Vasiljkovic.

– Stora projekt tar tyvärr mycket lång tid att få in i de nationella planerna och har därefter lång planeringstid. Vi är helt beroende av att de kommer till stånd, men det är tuffa tidshorisonter och där blir vi starkare tillsammans, säger Anna Möller.

Målen att få fler företag, fler växande företag, fler i arbete och en mer innovativ region är i högsta grad desamma för de tre städerna. Stadsbyggnadskollegorna nämner satsningarna på forskningsanläggningarna ESS och MAX IV som goda exempel på när de tre städerna mobiliserat tillsammans.

– Det är investeringar som haft positiv inverkan på tillväxt och attraktionskraft för oss alla, säger Vesna Vasiljkovic.

De är överens om att det kan vara dags att börja planera för nästa storprojekt, och gör associationer till de stora industrisatsningar som pågår i norra Sverige.

Stadsplanering som utmanare och socialt kitt

Hur vi bygger våra städer har stor betydelse för både attraktionskraften och sammanhållningen.

– Det gäller att tänka i termer av platser från början, och fokusera på att få till ett bra innehåll så att företag och människor verkligen vill vistas där. Det handlar inte minst om de sociala delarna med utrymme för idrott och kultur. Och för att få till innovation och nytänk krävs det också att man vågar gå före i några stadsdelar och testar de där oprövade korten, säger Anna Möller.

– Vi vill få till brokiga, inbjudande miljöer med många olika funktioner som kombineras till en rik stadsupplevelse. Verksamheter är viktiga och vi behöver i våra städer skapa utrymme för både avancerad innovation och kreativa näringar och för små verksamheter, säger Vesna Vasiljkovic.

– När man talar förtätning handlar det inte bara om att skapa en attraktiv stadskärna, utan att fortsätta utveckla miljonprogramsområden, verksamhetsområden och inte minst våra mindre samhällen. Att förtäta handlar mycket om att förädla och läka ihop redan bebyggda miljöer. Det är ett hållbart sätt att hantera tillväxt. När vi bygger nya stadsdelar måste det vara områden som är trevliga att vara i och som står ut från mängden. Innehåll och blandning av funktioner är viktigt säger Hans Juhlin.

Vesna Vasiljkovic (Malmö) om

- **Helsingborg:** "En väldigt modig stad med en tydlig entreprenörsanda. H22 är ett bra exempel på det."
- **Lund:** "Den starka akademiska grunden är speciell och innovationstätheten svårslagen även ur ett internationellt perspektiv. Domkyrkoforum tycker jag är en riktigt häftig förtätning."

Anna Möller (Helsingborg) om

- **Malmö:** "En inspirerande stad med en härlig kulturell mångfald som tillsammans med Köpenhamn lockar stora företag till regionen. En storstad i behändigt format."
- **Lund:** "Ett viktigt akademiskt fäste för hela regionen som gör regionen intressant för forskning och utveckling på högsta nivå."

Hans Juhlin (Lund) om

- **Helsingborg:** "En stad med stark arkitekturtradition, attraktiva stads- och boendemiljöer och goda kommunikationer. Gör skäl för namnet Sundets pärla."
- **Malmö:** "En storstad som attraherar många unga tack vare det breda utbudet av arbetsplatser och kultur."

Andreas Ivarsson, projekt- och utvecklingschef på Wihlborgs (mitten) i samtal om stadsplaneringens roll i de tre största skånska städerna.

Science Village – ett världsledande forskningsområde

I Science Village i Lund får de två största forskningsanläggningarna i Sverige sällskap av allt fler aktörer inom näringsliv, forskning och akademi. Rätt spelat kan denna utveckling ge större effekter för regionen än vad Öresundsbron gett, menar Christian Lindfors, vd på Science Village.

Under ett antal år stod MAX IV-laboratoriet och European Spallation Source (ESS), båda världsledande med sin kraftfulla teknik, ganska ensamma på Brunnshög i norra Lund. Nu har flera företag flyttat dit och intresset är fortsatt stort, inte minst från bolag med fokus på materialforskning. Tillsammans med Lunds universitets successiva etablering är Science Village på väg att bli ett verkligt nav för forskning, utbildning och innovation.

– Vi kommer att få många fina horisontella kopplingar mellan forskningsanläggningarna och företagen här utifrån ett material-forskningsperspektiv. Även tillverkning av medicin, nya matproteiner och halvledare är näringsområden som sticker ut, säger Christian Lindfors om områdets profil.

I Science Village har Wihlborgs uppfört Space (Kunskapen 1) och planerar för ytterligare ett innovations- och kontorshus, Spektra (Vetskapen 1). Utöver detta har Wihlborgs en option om ytterligare 12 000 m² BTA i området.

Nästa stora forskningsinfrastruktur i området blir Nanolab Science Village, en forskningsanläggning för tillverkning av mikro och nanokomponenter. En slags ”atomslöjdsal” med unika möjligheter till forskning och samverkan med industrin med målet att förbättra förutsättningarna för människors liv och klimat genom nanoteknik.

Inom de närmsta två åren kommer byggrätter motsvarande 120 000 m² att komma ut på marknaden. Totalt kommer området att kunna erbjuda 400 000 m² för olika typer av etableringar.

En ny stadsdel med unika värden

Med spårvägen som går frekvent mellan området och de centrala delarna av Lund, rekreationsområden, ”science lounges”, där besökare kan få en inblick i verksamheterna som bedrivs, torg, uteserveringar och möjligheter att anordna större arrangemang, tar Science Village alltmer formen av en stadsdel.

Just sammanhanget som Science Village befinner sig i är det som gör att området står starkt i den internationella konkurrensen, menar Christian Lindfors.

– Vi ligger stadsnära, har goda kommunikationer med 3,7 miljoner invånare inom en timmes resa, kust och natur och närhet till flygplatser. Livskvalitet är en tungt vägande faktor vid etableringar och när vi lägger hela pusslet med alla faktorer skulle jag säga att vi har bättre nyckeltal än de flesta andra alternativ. Den höga densiteten och mångfalden av kvalitéer i regionen är verkligen speciell och innebär också att det som händer här kommer att ge tydliga spill over-effekter för andra närliggande städer.

Christian Lindfors lyfter pandemin som en ögonöppnare för att det är svårt att driva utvecklingsarbete på distans. Något som påverkat efterfrågan i Science Village.

– Vi behöver kapabilitet och möjlighet till genomförande på en och samma plats. Många vill ha både kontor och labb, närhet till andra liknande verksamheter och ett sammanhang som attraherar medarbetare. Den här flexibiliteten jobbar vi hela tiden med att värna och utveckla.

Christian Lindfors, vd för Science Village, framför Space (Kunskapen 1).

Mänskliga behov i centrum på arbetsplatsen

Människor har olika behov och de växlar både mellan individer och under en arbetsdag. För att må bra och prestera på topp behöver vi utrymmen för såväl samarbete och social samvaro, som för återhämtning och koncentration. Något som lätt glöms bort i utformningen av arbetsplatser, menar Anna Nambord, arbetsplatsrådgivare på Wihlborgs.

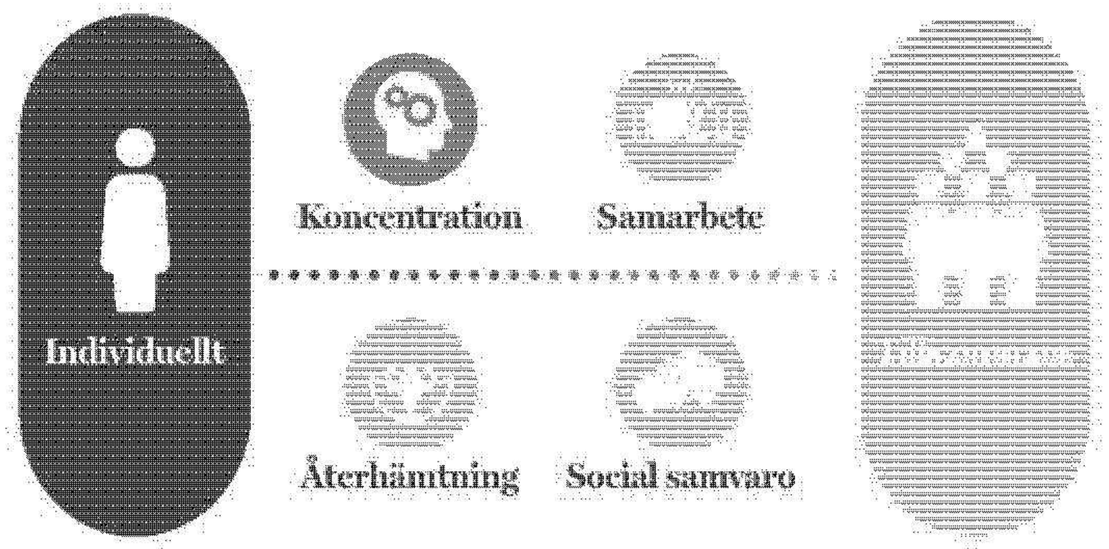
Synen och förväntningarna på arbetsplatsen har förändrats mycket de senaste åren. Flexibilitet, med möjlighet att jobba från flera platser är en tydlig förväntan bland tjänstemän idag. Samtidigt vill de flesta också ha en känsla av sammanhang och personlig kontakt med sina kollegor.

– För att balansera den paradoxen behöver man ställa om till att ha mer varierade och kreativa miljöer, menar Anna Nambord.

Hon ser också att det finns en risk att man förenklar kontorets roll och fokuserar övervägande på det sociala sammanhanget, men det är mer komplext än så.

– Man ska inte behöva jobba hemifrån för att kunna koncentrera sig, vilket inte ens alla har förutsättningar att göra. Genom att utforma miljöer utifrån mänskliga behov, som varierar beroende på roll, personlighet och mående, vid planeringen av ett kontor, arbetar man också med inkludering.

Anna Nambord brukar hänvisa till en enkel modell som arbetsgivare kan checka av mot, efter att basfunktionerna setts över:



Anna Nambord, arbetsplatsrådgivare på Wihlborgs.

Samarbete

"Se till att ha platser på kontoret där man kan arbeta tillsammans. Gärna rum som kan möbleras om och anpassas för olika evenemang eller utbildningar kompletterat med flera mindre rum för spontana möten. Det är viktigt att rummen är utrustade med bra digital utrustning för högkvalitativa hybridmöten. Tänk varierad möblering och inte bara traditionella långbord."

Social samvaro

"Genom att planera för naturliga flöden i kontorsmiljön kommer kollegor att stöta på varandra spontant, så kallade "happy accidents". Var inte rädd för att skapa passager där man ofta rör sig. Lika viktigt är det att ha plats för planerade sociala träffar, kanske en soffgrupp eller en caféyta där man kan ha kontorsmöten, Ted talks eller en AW."

Koncentration

"Mindre kontorsrum som är avsedda för en eller ett fåtal personer är en bra lösning för den som vill gå undan och arbeta eller ta ett telefonsamtal. Extra viktigt i dessa fokusrum är ljudisolering och bra ljus, samt att det är en riktigt bra ergonomi."

Återhämtning

"Återhämtning under arbetsdagen är otroligt viktigt för att kunna prestera och kan se olika ut från person till person. För en del handlar det om sociala relationer och utrymmen för skratt. För andra om att få sitta och pussla en stund. Grönska och dagsljus har också inverkan på vårt välmående."

Wihlborgs har för tredje gången sedan 2020 tagit fram en rapport om medarbetarnas och arbetsgivarnas inställning till arbetsplatsen. Underlaget utgörs av 5 500 inlägg på sociala medier från privatpersoner, 2,1 miljoner sökningar och 5 300 inlägg på sociala medier från de 50 största företagen. Rapporten visar på en alltmer mångfacetterad roll för kontoret, där kontoret behöver uppgraderas för att kunna tillgodose medarbetarnas behov. Inte minst med miljöer där medarbetaren kan arbeta komcentrerat eller hämta energi. Rapporten "För allas bästa" finns att ladda ner via QR-koden.

MAX IV i Lund

Hållbara affärer

Långsiktigt hållbar tillväxt

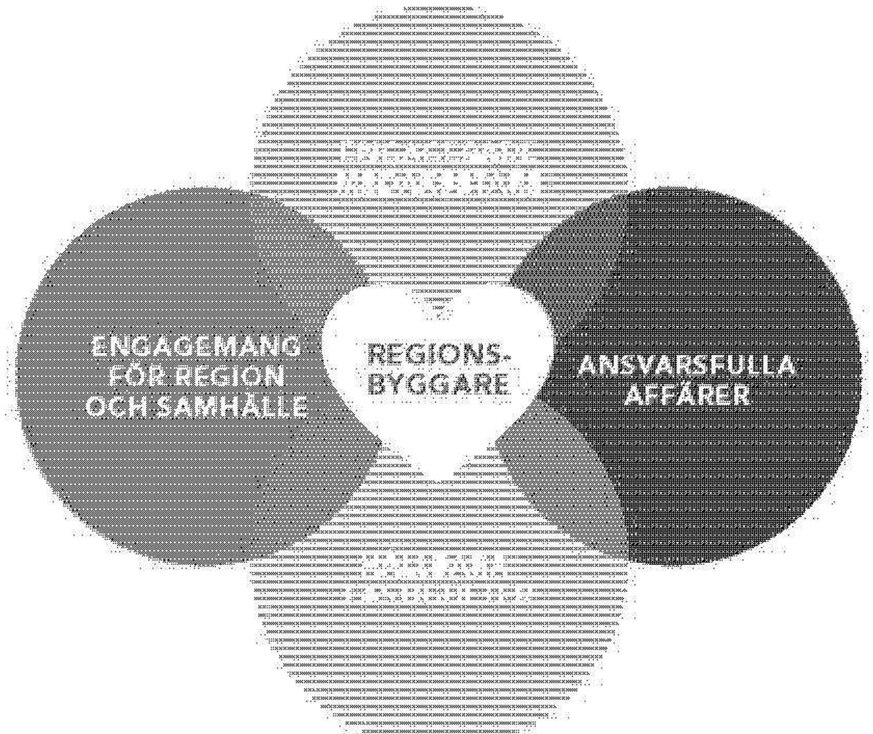
En bärande del av Wihlborgs övergripande mål är att ha en affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt. ESG-områdets delar – miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning – ska vara integrerade i hela vår affär. Det innebär att vi tar hänsyn till miljö, människa och ekonomi i alla våra beslut.

Mål och styrning

Wihlborgs hållbarhetsramverk har fyra områden, och 16 tillhörande mål. Under 2023 har Wihlborgs skärpt två av hållbarhetsmålen – andel hållbarhetscertifierade kontorsfastigheter och kg CO_2e/m^2 (scope 1 och 2) – och formulerat ytterligare två mål till 2025 som rör Wihlborgs energianvändning respektive hållbarhetsutvärdering av Wihlborgs leverantörer.

Vårt mål om netto noll koldioxidutsläpp till 2045 är godkänt enligt Science Based Target initiative (SBTi), vilket innebär att det är vetenskapligt förankrat och i linje med Parisavtalets ambitioner (1,5 gradersmålet).

Wihlborgs 16 hållbarhetsmål hjälper till att driva bolaget i en hållbar riktning. Målen täcker alla ESG-områdets delar och följs upp på kvartals- och/eller årsbasis.



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: Engagerade medarbetare (sid 34–35), Ansvarsfulla affärer (sid 36–37), Hållbara fastigheter (sid 38–41) och Engagemang för region och samhälle (sid 42–43). Genom nära samverkan mellan de fyra områdena uppnås större effekt och positiva synergieffekter.

Hållbarhetsmål

Klimat

	2025	2030
Scope 1 och 2	1,0 | kg CO_2e/m^2 LOA	
Scope 1,2 och 3 (SBTi)		50 | % minskning

Energi

	2025
Energianvändning	85 | kWh/m^2 Atemp, år
Solcellskapacitet	10 | MWp installerad effekt
Energideklarations-klass	100 | % ska vara i intervallet A-E i energiklassificering

Förvaltning och projekt

	2025
Hållbarhetscertifiering av kontorsbestånd	90 | % m^2 LOA av våra kontorsfastigheter i Sverige ska vara hållbarhetscertifierade
	LÖPANDE MÅL
Hållbarhetscertifiering av nybyggnation	100 | % av vår nybyggnation ska certifieras

Wihlborgs som arbetsgivare

	2025
Förtroendeindex	85 | % av våra medarbetare ska tycka att vi är en mycket bra arbetsplats
	LÖPANDE MÅL
Sjukfrånvaro	<3 | % sjukfrånvaro
Jämn könsfördelning	40/60 | % könsfördelning i koncernen

Wihlborgs i regionen

	2025
ESG-utvärdering av leverantörer	100 | % godkända strategiska leverantörer
Sponsring med samhällsinriktning	50 | % av vår sponsring ska vara samhällsinriktad
	LÖPANDE MÅL
Anti-korruption	0 | fall av korruption ska förekomma inom Wihlborgs
Kunders rekommendationsvilja	75 | % av våra kunder ska vilja rekommendera oss
Lokala leverantörer	90 | % av våra leverantörer med ramavtal ska vara lokala

Så jobbar vi hållbart

Hållbarhet är en väl integrerad del av vår dagliga verksamhet och präglas av vårt generella arbetssätt och våra värdeord:

Kunskap

Wihlborgs har under de senaste åren arbetat metodiskt med att utveckla och implementera vårt arbetssätt kopplat till hållbarhet, höja den egna kompetensen och förstärka det cirkulära perspektivet. Vår lokala närvaro och det faktum att vi har egen förvaltning gör att vi har daglig dialog med våra kunder, och har god kännedom om nya förväntningar och behov. Den interna kompetensen gör också att vi kan hjälpa hyresgäster att minska sin klimatpåverkan.

Handlingskraft

Wihlborgs har stolta och engagerade medarbetare som är beredda att ta ansvar och göra det lilla extra för en kund eller kollega. Det är Wihlborgs egen personal som driver energibesparingsprojekt, miljöcertifieringar, innovationer, arbetsplatsrådgivning, samhällsengagemang och samverkansforum.

Ärlighet

Relationerna till våra kunder, aktieägare, långivare, medarbetare, leverantörer, kommuner och regionen är de viktigaste vi har. Vi prioriterar att vara transparenta i vår hållbarhetsrapportering och tydliga med såväl framgångar som utmaningar. Vi fokuserar mindre på att få gröna poäng på pappret och mer på insatser som gör reell skillnad.

Gemenskap

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. Att vara regionsbyggare innebär för oss att bidra till en hållbar utveckling av regionen och inspirera andra att göra detsamma. Vi vinnlägger oss om att ha ett nära samarbete med städer, företag, leverantörer och offentlig och ideell sektor.

Hållbarhetsredovisning

Wihlborgs hållbarhetsredovisning omfattar information på sid 14–16, 32–43, 84–89 och den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–155. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med GRI Standards 2021, samt riktlinjer från EPRA och TCFD. GRI-upplysningarna presenteras framförallt i den fördjupade hållbarhetsrapporten. GRI-index finns på sid 142–143.

Wihlborgs hållbarhetsarbete tar avstamp i externa och interna regelverk och styrdokument. Några exempel är:

Externa

- Sveriges miljömål
- UN Global Compact
- FN:s globala hållbarhetsmål
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- OECDs riktlinjer för multinationella företag
- Science Based Targets

Interna

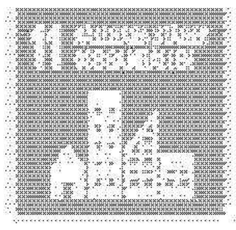
- Miljö och klimatpolicy
- Uppförandekod
- Miljöledningssystem
- Miljöprogram i projekt
- Arbetsmiljöpolicy
- Policy för mångfald och inkludering

FN:s globala hållbarhetsmål

Wihlborgs arbetar för att bidra till FN:s 17 globala hållbarhetsmål. Vi bidrar specifikt till sex av de globala målen med utvalda delmål som är i linje 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 nedan och på sid 132–155.

Hållbar energi
Vi arbetar kontinuerligt med energieffektivisering, installerar solcellsanläggningar 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 goda arbetsvillkor upprätthålls i hela värdekedjan. **Delmål: 8.4, 8.8**

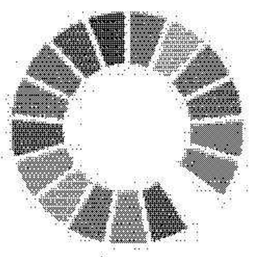


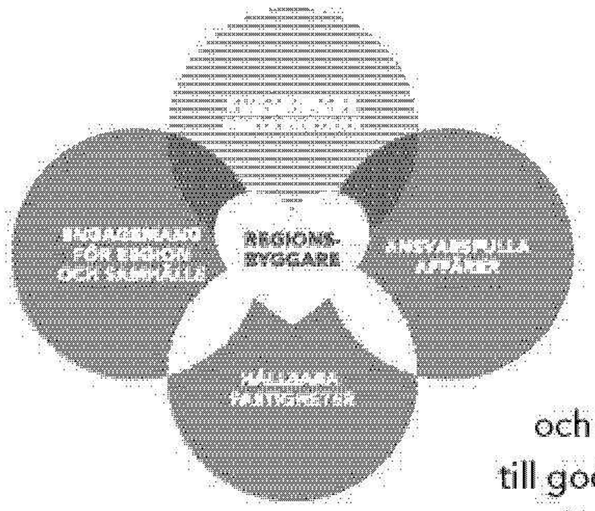
Hållbar stadsutveckling
Vi strävar efter att utveckla fastigheter med låg klimat- och miljöpåverkan i anslutning till kollektivtrafiknoder och stödjer i olika sammanhang nya infrastruktursatsningar som kan bidra till hållbara transporter. **Delmål: 11.6**

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**





Engagerade medarbetare

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. 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 2023 har vårt totala förtroendeindex ökat från 86 till 90 procent, vilket är en rekordhöjning från en redan hög nivå. Hela 98 procent tycker att Wihlborgs allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats.

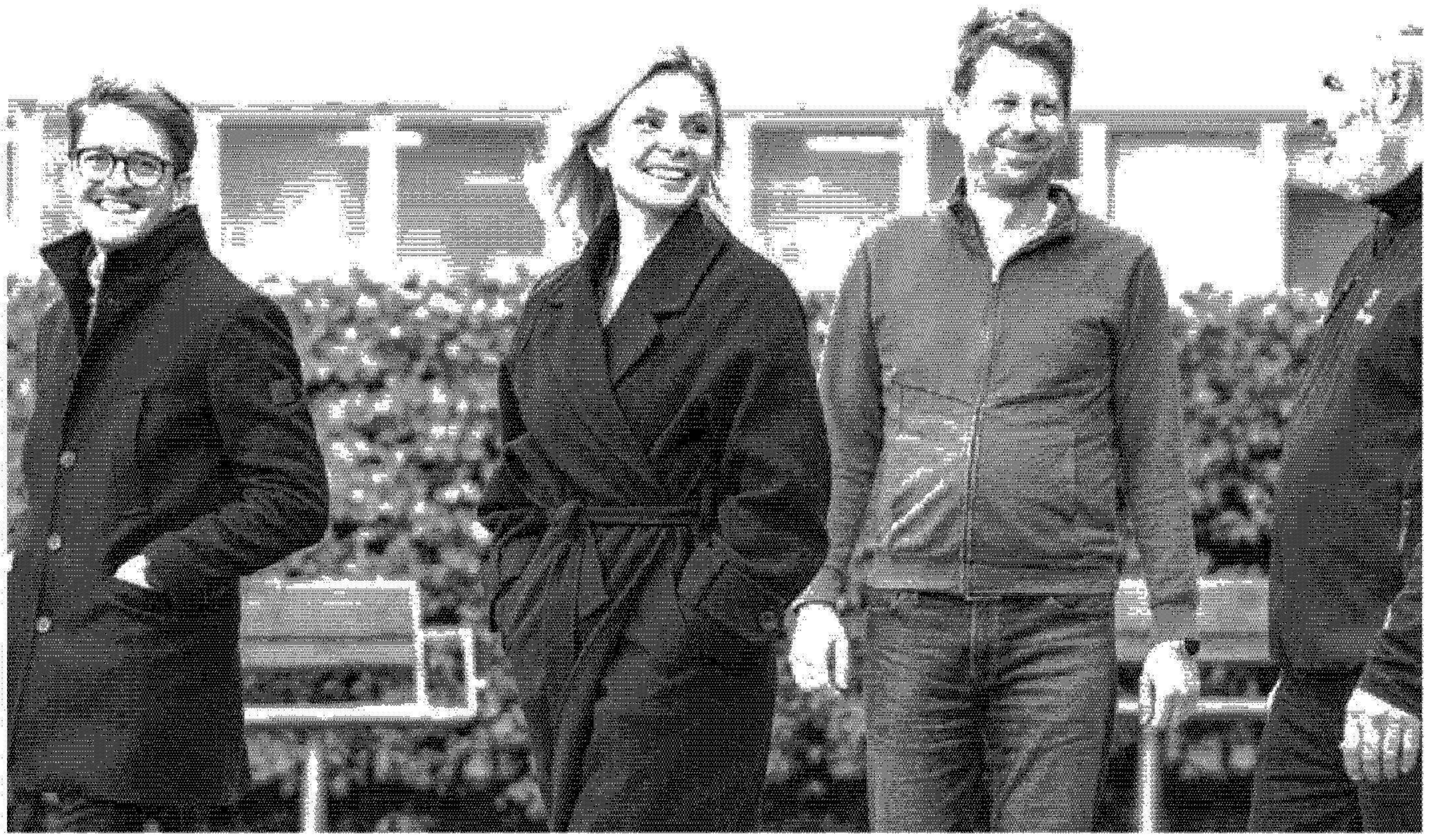
Kultur och kompetens

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 fortsätter att stå 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. I stort sett alla våra medarbetare är stolta över att berätta att de arbetar hos oss.

Vår kultur återspeglas också i att det är våra egna medarbetare som är med och arrangerar våra event och som är synliga i vår externa kommunikation.



På Wihlborgs lär vi oss genom att göra saker själva. Ett bra exempel på vilken kompetens vi besitter, hur vi driver förändring genom vår egen organisation och hur vi arbetar tvärfunktionellt är miljöcertifieringsprocesserna. Hannes Hjerpe, hållbarhetsspecialist, Lovisa Lindskog, förvaltare, Martin Hyll, driftansvarig, och Svetislav Joksimovic, fastighetsvärd, har tillsammans drivit certifieringen (Miljöbyggnad iDrift) av Nya Vattentornet 2 (Node) på Ideon i Lund.

Kompetens

Vår organisations förmåga att hela tiden utvecklas och anpassas är avgörande för hur framgångsrika vi blir. Kompetensutveckling, utbyte inom och mellan avdelningar samt externt nätverkande är några exempel på hur vi kompetenssäkrar framåt. Under året har vi bl.a. låtit våra fastighetsvärdar utbildas i att hantera utmanande och hotfulla situationer, våra projektledare utvecklas inom ledarskap, och våra förvaltare förbättra sina kunskaper inom värdeskapande förhandling. I vår danska verksamhet har alla medarbetare varit med och utvecklat arbetet med kundlojalitet.

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 och balans i livet, och ges möjlighet till hälsofrämjande aktiviteter. För att göra det enklare för medarbetare att resa kollektivt till och inom jobbet har vi som ett av de första företagen i Skåne infört Skånetrafikens periodbiljett som löneförmån. Det finns också möjlighet att ta del av erbjudandet förmånscykel.

Våren 2023 flyttade Wihlborgs huvudkontor i Malmö till nya, egna lokaler i Dockan. Här har vi utformat lokalerna med hållbarhet och medarbetarnas välmående i fokus. I princip all inredning är återbrukad och här finns utrymmen för allt ifrån kreativitet och samarbete till fokuserat arbete och återhämtning.

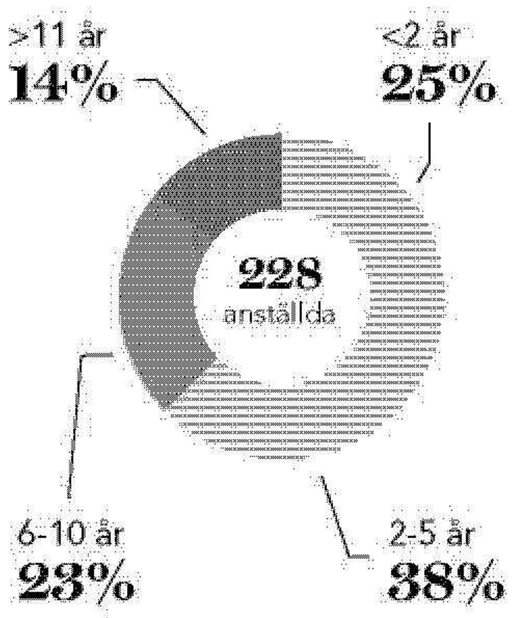
Jämställdhet och mångfald

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.

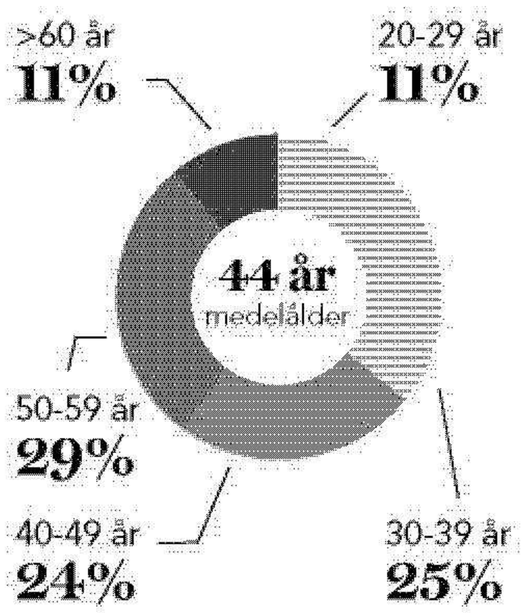
Medelåldern är 44 år, med en stor spridning i åldersspannet 18–67 år, något som vi ser som en styrka när det kommer till intern kompetensöverföring, kontinuitet och utveckling. Andelen kvinnor är 39 procent totalt i koncernen och vi har en jämn könsfördelning bland chefer, i koncernledning och i styrelse. I flera år, även 2023, har Wihlborgs fått topplaceringar på stiftelsen Allbrights lista över de mest jämställda börsbolagen.

I de grupper där könsfördelningen är fortsatt ojämn lägger vi extra fokus även framöver och genomför även insatser för att anställa personer med olika bakgrund. Ett exempel på detta är vårt traineeprogram för 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.

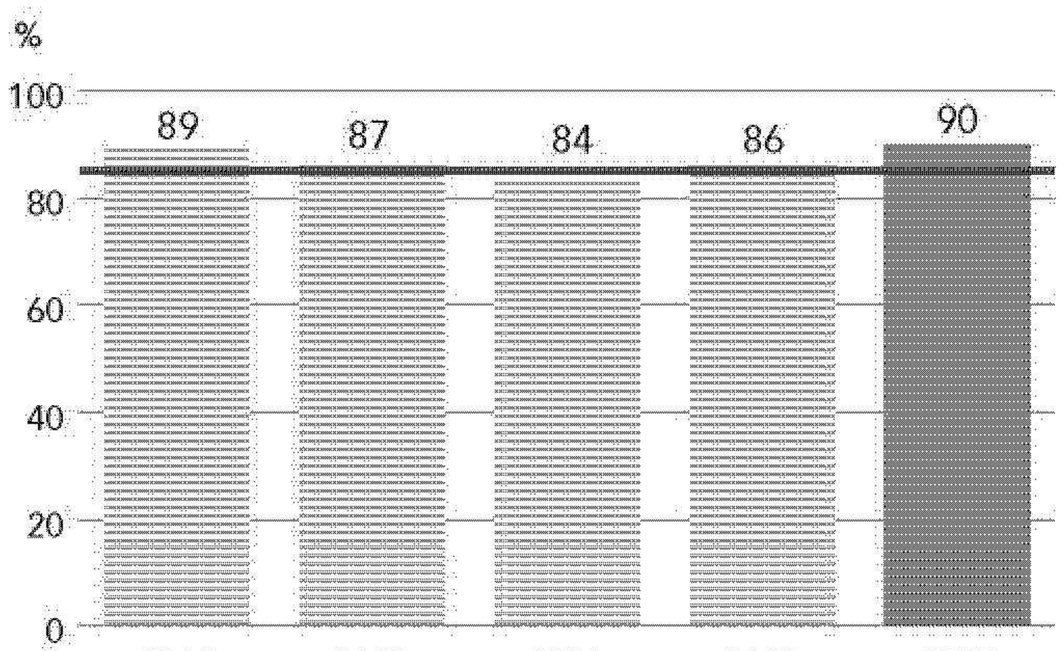
Anställningstid totalt



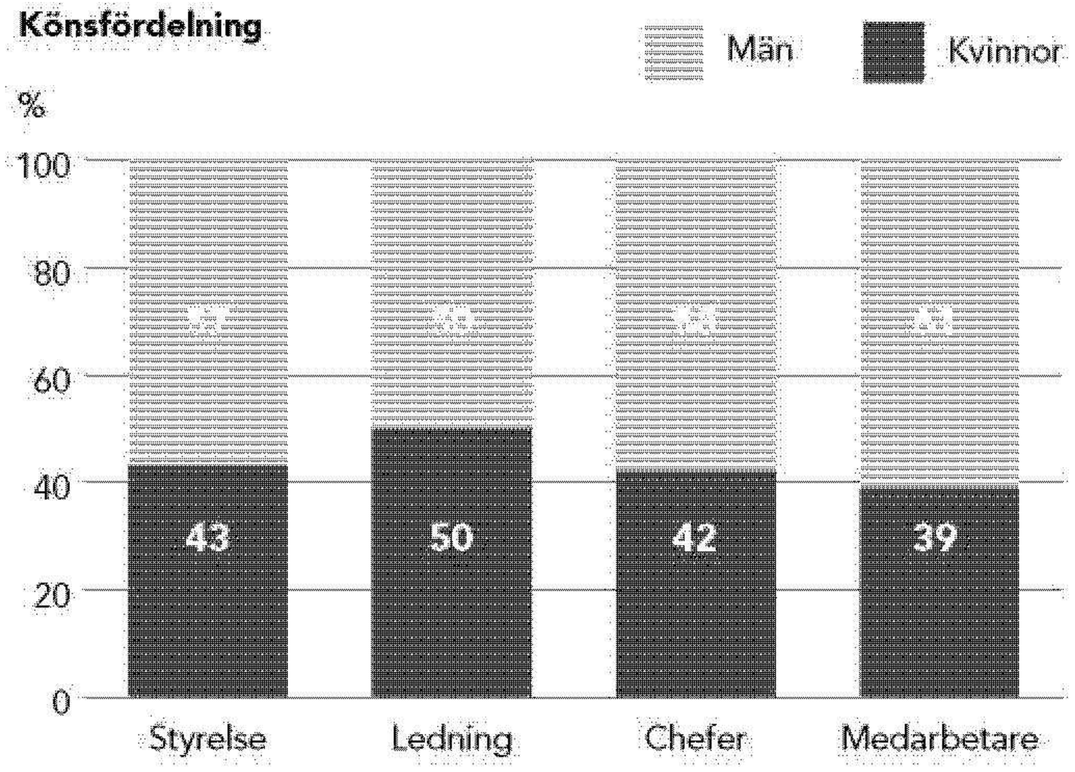
Åldersfördelning totalt

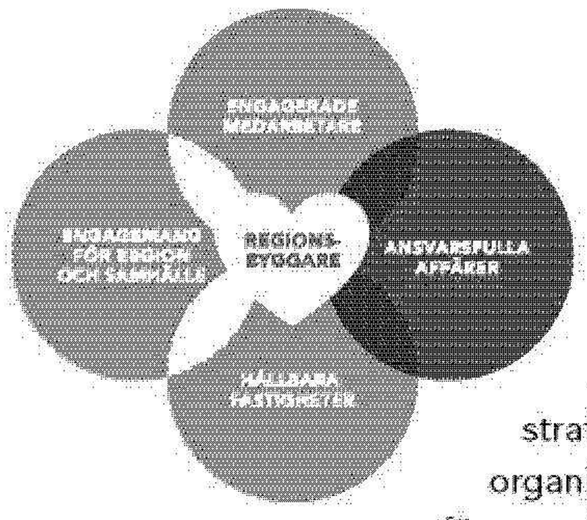


Förtroendeindex (Trust Index©), koncernen — Mål



Könsfördelning





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

Aktörer på kapitalmarknaden ställer många frågor om vårt hållbarhetsarbete och integrerar responsen i analyserna av Wihlborgs som investeringsobjekt. EU-taxonomin och CSRD är en drivande faktor i denna utveckling. Genom EU-taxonomin rapporterar vi om våra fastigheter och projekt anses vara förenliga med, och därmed miljömässigt hållbara, enligt EU-taxonomins definition. Ökad mängd hållbarhetsdata och rapportering enligt bl.a. EU-taxonomin kan hjälpa aktörer att fatta informativa investeringsbeslut som inkluderar hållbarhetsaspekter. I den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–155 presenterar vi utfallet av Wihlborgs omfattning och förenlighet med EU-taxonomin.

I den årliga globala benchmark av fastighetsbolag som utförs av GRESB har vi ökat vårt betyg varje år de senaste sju åren. År 2023 fick vi fem stjärnor av fem möjliga, 93 av 100 poäng och utsågs dessutom för andra året i rad till global sektorledare inom kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag. I CDP, som bedömer företags klimatarbete, tilldelades Wihlborgs ett A-, vilket innebär en placering i "leadership"-segmentet bland de över 20 000 bolag som rapporterade in år 2023.

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 annan miljömässiga prestanda.

Wihlborgs prioriterar finansieringskällor som är långsiktigt stabila och har en hög andel finansiering genom nordiska banker och danska realkreditinstitut och en låg andel finansiering från obligationsmarknaden.

Kundrelationer

Långsiktiga och nära relationer med våra kunder är avgörande för Wihlborgs.

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. Med medarbetare på plats i samtliga av våra regioner kan vi alltid vara nära och personliga i vårt bemötande.

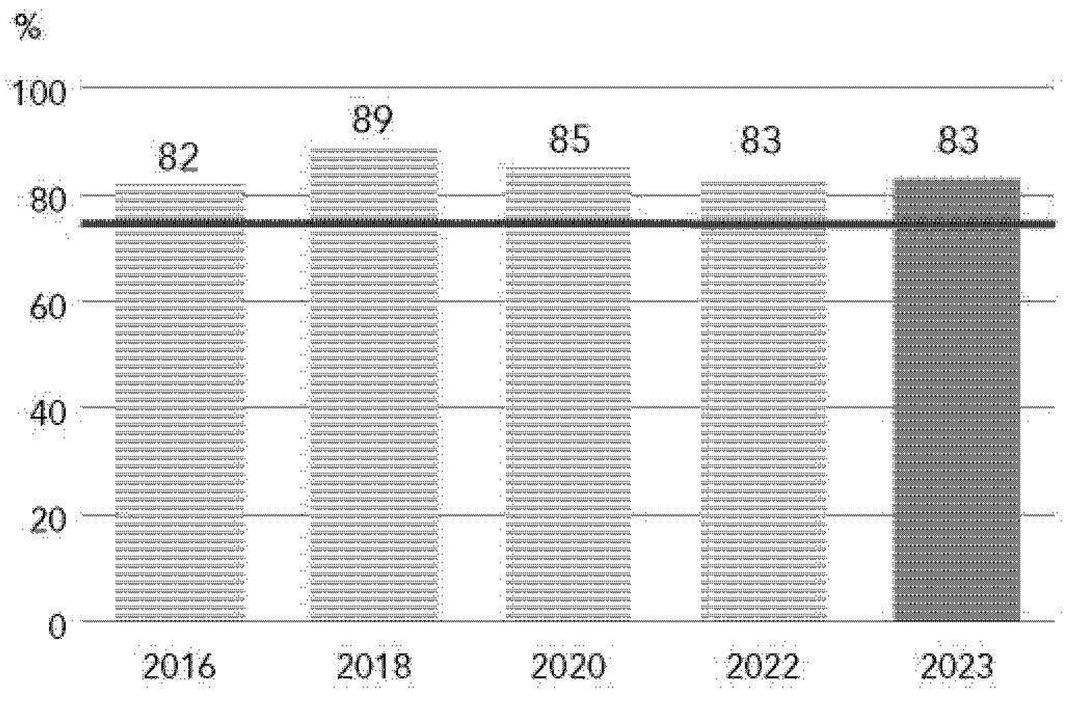
Vi erbjuder givetvis även digitala kontaktvägar så att kunderna enkelt kan anmäla fel och serviceärenden i vår kundportal och få återkoppling kring dessa. Systematisk hantering av ärendena hjälper oss också att kartlägga eventuella återkommande fel eller brister i fastigheterna så att dessa kan åtgärdas 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.

Vi genomför varje år kundundersökningar bland våra hyresgäster i Sverige och Danmark. I Sverige görs NKI (Nöjd Kund Index) och 2023 visar den att den sammantagna kundnöjdheten ligger på 78 procent och rekommendationsviljan på 83 procent. För Danmarks del genomförs en an annan typ av kundundersökning som innehåller färre frågor men skickas flera gånger under året.

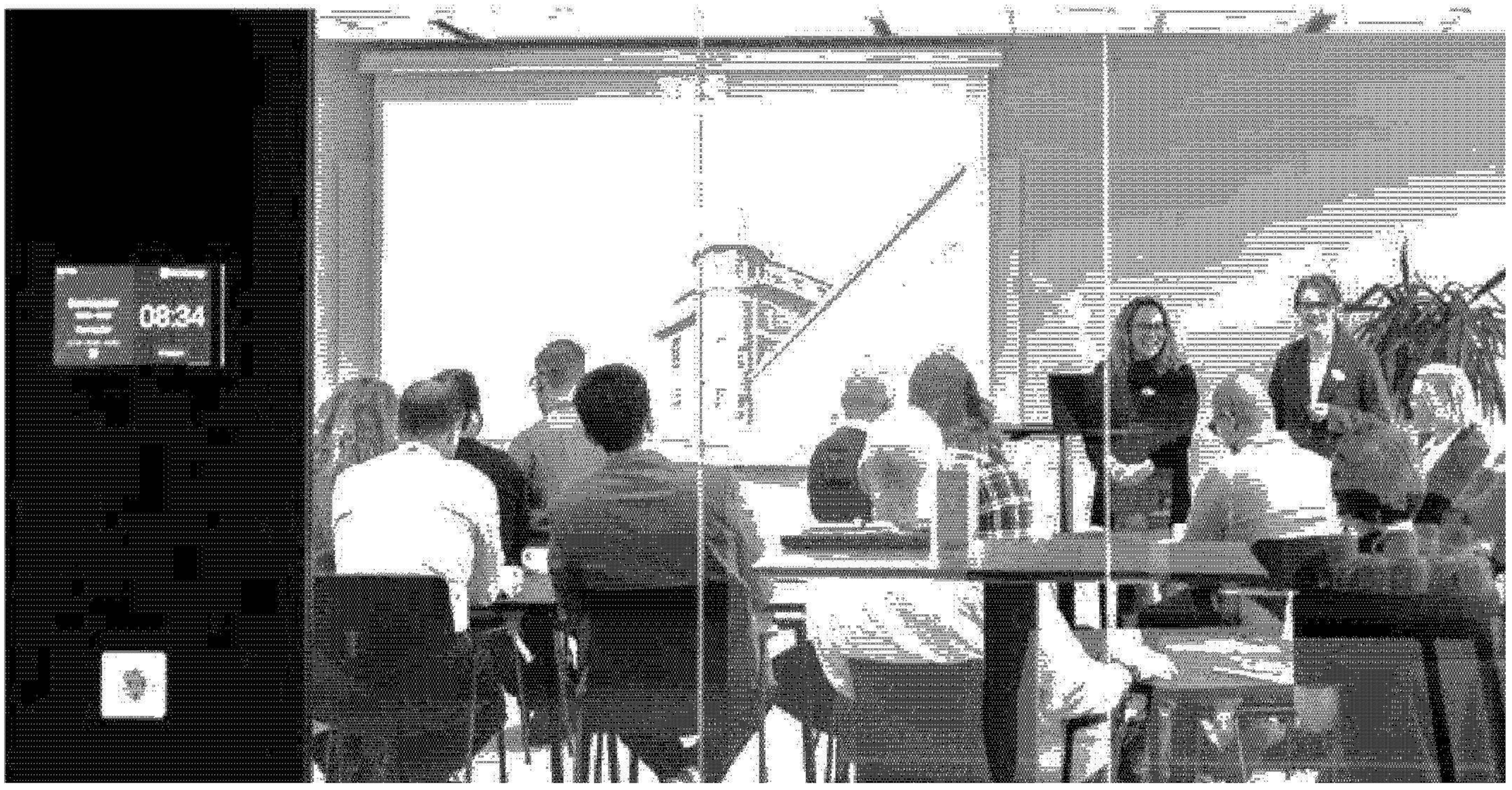
Kunders rekommendationsvilja (Sverige)



* Siffran är redigerad i förhållande till årsredovisningen 2022 då fel siffra redovisades för år 2022.

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



Leverantörerna är ett avgörande led för att Wihlborgs ska kunna uppnå hållbarhetsmålen och bidra till att förflytta branschen i en positiv riktning. I november anordnade Wihlborgs ett så kallat Samverkansforum för leverantörer med fokus på hållbarhet, arbetsmiljö och entreprenadkedjor, där erfarenheter och olika samarbetsmöjligheter diskuterades.

sociala frågor och arbetsmiljö. Alla som arbetar på vårt uppdrag ska ha bra arbetsvillkor- och miljö. Vi har också en allt 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 med syfte att förflytta branschen.

Systematiskt inköpsarbete säkerställer kvalitet

Wihlborgs använder uteslutande en digital plattform i både Sverige och Danmark för att bedöma och klassificera leverantörerna. Leverantörsbedömningen innebär att alla ramavtalsleverantörer utvärderas avseende miljöpåverkan och sociala förhållanden, och säkerställer att leverantörerna uppfyller lagkrav, Wihlborgs värderingar och krav samt väsentliga branschkrav. Under 2023 har vi formulerat ett mål fram till 2025 om att samtliga strategiska leverantörer ska uppfylla dessa krav.

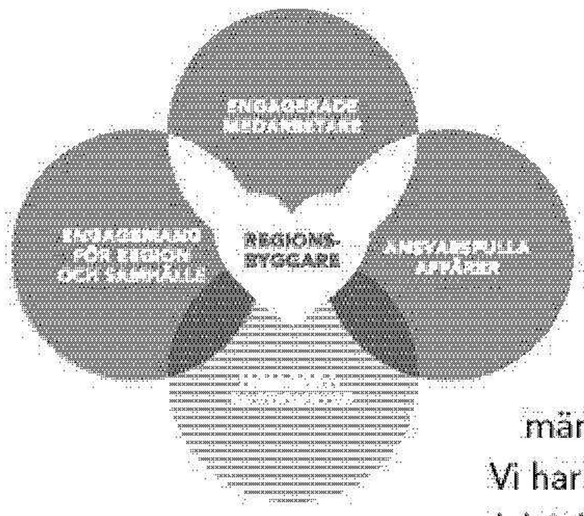
För att stödja utvecklingen av det lokala näringslivet och bidra till att skapa arbetstillfällen här prioriterar vi att göra inköp av leverantörer som är etablerade i regionen. Vårt mål är att 90 procent av våra leverantörer med ramavtal är regionala. Vid utgången av 2023 uppnådde vi 91 procent. Av de ramavtal som tecknas i förvaltning- och projektverksamheten uppgår andelen lokala leverantörer till 96 procent. Avtal som tecknas av centrala funktioner tenderar att vara mer specialistberoende och har oftare säte på andra gerografiska platser.

Med anledning av konjunkturläget har Wihlborgs en ökad bevakning på den ekonomiska situationen för de företag som anlitas. Vi har även, med anledning av den geopolitiska situationen, gått igenom de sanktionslistor som är antagna av FN och EU så att inga av våra leverantörer omfattas av dessa.

När den globala ideella organisationen CDP (Carbon Disclosure Project) i mars 2023 presenterade sin ranking av bolags leverantörsengagemang (för 2022) placerade sig Wihlborgs i den absoluta toppen och utsågs till "Supplier Engagement Leader". Alla nya ramavtalsleverantörer ska godkänna Wihlborgs uppförandekod och utvärderas avseende miljöpåverkan och sociala förhållanden. Inköpsfunktionen spelar därför en viktig roll i att göra skillnad på riktigt. T.v. Jörgen Mårtensson, inköpschef på Wihlborgs. T.h. Lisa Östling, ESG-controller på Wihlborgs.

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 och en uppförandekod som gäller för medarbetare, styrelse, leverantörer och entreprenörer.



Fastighetsbranschen har påverkan på såväl miljö och ekonomi som människors hälsa och välbefinnande. 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, utfasning av klimatpåverkande köldmedier, förnybara drivmedel och inköp av förnybar energi.

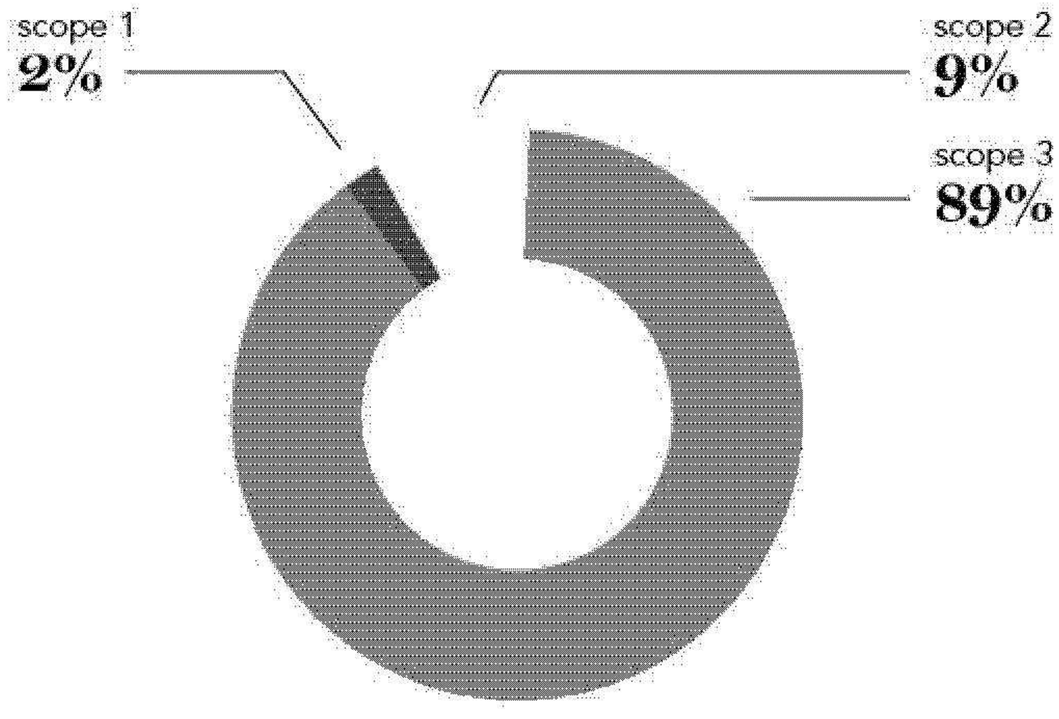
Wihlborgs klimatfärdplan är en strategi och ett ramverk för hur vi som företag tillsammans behöver agera för att minska våra utsläpp i linje med våra vetenskapligt förankrade klimatmål. Målet är att vi år 2030 ska ha halverat våra utsläpp för att år 2045 uppnå netto noll koldioxidutsläpp (scope 1 och 2 jämfört med 2018, scope 3 jämfört med 2020). 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 tillhandahåller kontinuerligt interna utbildningar, både brett inom hållbarhet och mer riktade insatser kring ämnen som materialval, miljöbedömningar och klimatpåverkan.

För att uppnå våra klimatmål är vi helt beroende av att våra leverantörer delar vår ambitionsnivå, men också ges möjlighet att förverkliga den. Detta gäller inte minst för mindre, lokala bolag, som inte alltid har tid och resurser att hantera tungrodda administrativa processer. Här genomför vi flera olika typer av insatser, bl.a. olika forum för diskussion och erfarenhetsutbyte (se t.ex. Samverkansforum på sid 37), som syftar till att leverantörer ska få bättre förutsättningar att uppfylla kraven.

För att få ett ökat fokus på klimatpåverkan vid projektinvesteringar och premiera hållbara val i leverantörskedjan införde Wihlborgs under 2022 ett målgränsvärde på koldioxidutsläpp för nybyggnadsprojekt.

Fördelning koldioxidutsläpp scope 1, 2 och 3 2023



Klimatpåverkan från egen verksamhet (scope 1)

Kylmaskiner

De direkta utsläpp som genereras i Wihlborgs verksamhet härrör bland annat från läckage av köldmedia från de aggregat för komfortkyla som finns installerade i våra fastigheter. Under 2023 har vi fortsatt ersätta konventionell köldmedia med köldmedia som har betydligt mindre påverkan på växthusgaseffekten. På så sätt har vi reducerat vår potentiella klimatpåverkan med över 400 ton CO_2e.

Gasförbrukning

Gas som används för uppvärmning av fastigheter är en annan källa till utsläpp i scope 1. I det svenska beståndet används biogas, vilket inte genererar några utsläpp. Gasen som levereras i Köpenhamnsområdet däremot, består primärt av naturgas vilket ger upphov till utsläpp.

Transporter

Majoriteten av Wihlborgs fordon som används vid förvaltning av fastigheterna är el-, metan- eller hybridbilar. De fordon som, helt eller delvis, drivs med fossila bränslen ger upphov till utsläpp inom scope 1.

Klimatpåverkan från inköpt energi (scope 2)

Inköpt energi

Wihlborgs köpta energi utgör en stor del av bolagets utsläpp inom scope 2. Vi eftersträvar att enbart nyttja förnybara energislag. I det svenska beståndet köps förnybar eller återvunnen restvärme och all fastighetsel är producerad med vindkraft. I det danska beståndet är all el förnybar (vattenkraft), men en del av fjärrvärmen och gasen kommer från fossila källor.

Egenproducerad energi

Ett av Wihlborgs hållbarhetsmål är att våra solcellsanläggningars totala installerade effekt ska vara 10 MWp år 2025. Vid utgången av 2023 uppgick effekten till 5,7 MWp. Den energi dessa anläggningar producerar motsvarade 8,8 procent av hela beståndets årsbehov av fastighetsel.

Solcellsanläggningarna utgör även en klimatbalansering för den uppkomna initiala klimatpåverkan i våra nybyggnadsprojekt certifierade med NollCO$_2$. Detta i enlighet med de beräkningsmodeller som gäller idag.

Alltmer fokus läggs på solpaneler med ett lägre klimatavtryck jämfört med standardpaneler, genom att de produceras med material som har ett lägre klimatavtryck samt att panelerna är sammansatta i Europa.

Kylvärmepump

Wihlborgs egen energiinnovation, en kylvärmepump som tillsammans med befintligt fjärrvärme- och kylsystem återvinner värme och kyla, har resulterat i upp till 50 procent minskad energianvändning i de fastigheter den installerats. Innovationen har installerats i fem fastigheter hittills och ytterligare två installationer är hittills planerade för 2024. Lösningen bidrar till att sänka effektuttag på både värme och kyla under uppvärmningssäsongen.

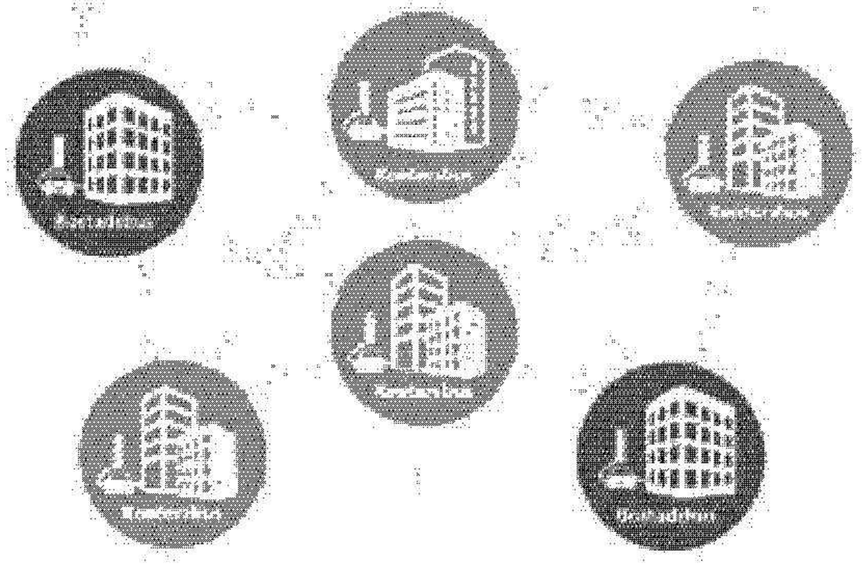
Alfaprojektet – ett steg mot ett robustare energisystem

Mellan Alfa 3-6 (Studentkåren 2) på Ideon i Lund och närliggande Blekingska nationens studentboende planerar Wihlborgs att bygga ett likströmsnät som gör det möjligt för byggnaderna att dela på den solenergi som produceras på Blekingska nationens tak. Detta genom sammankoppling samt gemensam lagring av energin i det batteri som placeras i Alfa 3-6, i stället för att sälja överskottet till elnätet, till ett lågt eller t.o.m. negativt elpris.

Vardagar under dagtid behöver vår kontorsfastighet el, samtidigt som Blekingskas studentboende ofta producerar mer än vad elbehovet är i studentbostäderna just då. På kvälls- eller helgtid, när elbehovet i Alfa 3-6 är lågt, kan el överföras från batteriet till Blekingska.

Principen är densamma som för internet, d.v.s. en robust kommunikation mellan olika noder som tillsammans bildar ett finmaskigt nät.

Alfaprojektet är en del av kraftsamlingen CoAction Lund, som leds av Lunds kommun, med målsättningen att Lund ska vara klimatneutralt 2030, och genomförs i samarbete med IT-entreprenören Jonas Birgersson. CoAction har tilldelats medel från Vinnova för att bli en av två piloter som ska gå i bräschen nationellt med spjutspetsprojekt inom energi och mobilitet.



Klimatpåverkan från byggprojekt (scope 3)

89 procent av Wihlborgs totala koldioxidutsläpp uppstår i scope 3. Majoriteten av dessa utsläpp härrör från ny- och ombyggnationsprojekt.

Att bygga nya hus med fokus på minskad klimatpåverkan är ansvarsfullt, men ännu viktigare är att så långt möjligt bevara, 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. För att uppnå våra klimatmål om nettonoll koldioxidutsläpp år 2045 har vi bland annat gränsvärden för att begränsa koldioxidutsläppen i våra projekt. Utsläppen från nyproducerade fastigheter får maximalt uppgå till 270 kg CO_2/m². För att hela verksamheten ska uppnå netto noll år 2045 kommer detta gränsvärde successivt att sänkas.

Wihlborgs höga hållbarhetskrav gäller både fastigheter inom segmenten kontor/butik och lager/produktion.

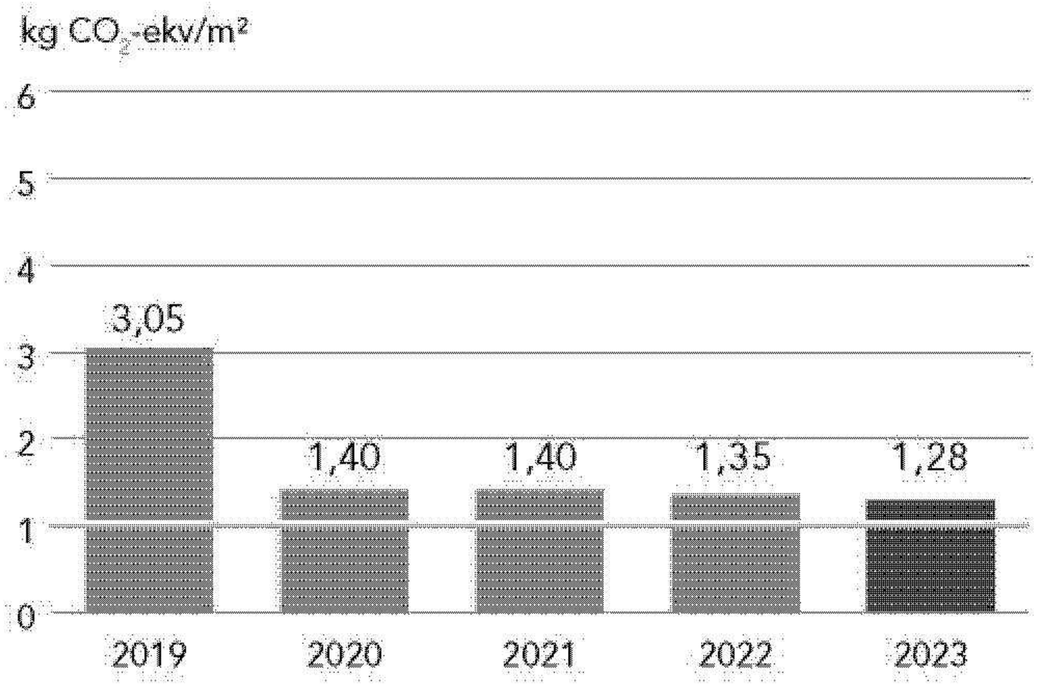
Klimatanpassning

I takt med att klimatförändringarna blir alltmer kännbara och förekomsten av extrema väderförhållanden mer frekvent 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 att öka byggnadens motståndskraft/resiliens. Ett verktyg har tagits fram för att mer systematiskt sammanställa, utvärdera och identifiera åtgärder som behöver införlivas i byggprojekt för att minska sårbarheten.

Vi har utfört en klimat- och sårbarhetsanalys av hela det befintliga beståndet. Nästa steg, som påbörjats under 2023, är att utvärdera de fastigheter som är utsatta för en högre risk, för att därefter bedöma och utföra relevanta åtgärder som ökar fastigheternas klimatresiliens.

I Lund har vi genomfört ett särskilt pilotprojekt med åtta fastigheter. Projektet har bland annat innefattat fysisk inventering av olika installationer med syfte att leda bort regn-/spillvatten och kontrollera funktioner. Lärdomarna från detta implementeras nu i Lunds hela förvaltning. Målsättningen är att hitta ett arbetssätt som kan skalas upp och implementeras i hela vårt befintliga bestånd.

Koldioxidutsläpp, scope 1–2 — Mål, år 2025



Under 2023 har vi tillsammans med bl.a. IVL Svenska Miljöinstitutet och Malmö stad fått en forskningsansökan om klimatanpassning i tätbebyggd stadsmiljö beviljad. Detta arbete kommer att pågå under 2024.

Biodiversitet

Satsningar på biologisk mångfald och ekosystemtjänster på fastigheterna 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 2023 byggt flera gröna tak vilka fördröjer regnvatten och samtidigt bidrar till en ökad biologisk mångfald.

Hållbarhetscertifiering

Arbetet med certifieringarna har fortskridit i ett högt tempo med som mest 26 certifieringar med Miljöbyggnad iDrift pågående parallellt. Under 2023 kunde vi fira 50 genomförda certifieringar av befintliga byggnader sedan certifieringssystemet infördes 2021. Vid årsskiftet var 71 procent av arean i Wihlborgs svenska kontorsbestånd certifierad. Under 2023 påbörjades även certifieringsarbetet av beståndet i Danmark. I dessa fastigheter används certifieringssystemet DGNB.

Wihlborgs är den fastighetsägare som hittills certifierat flest byggnader i Sverige inom segmentet kontor enligt Miljöbyggnad iDrift. Under 2023 har verksamheten även påbörjat certifiering av ett flertal befintliga byggnader inom segmentet logistik/produktion. En viktig del i detta certifieringssystem är de krav som inkluderar hyresgästernas påverkan på byggnadens miljöprestanda, vilket gör att processen leder till en närmare dialog mellan Wihlborgs och hyresgästerna.

Sedan ett antal år certifierar Wihlborgs samtliga nybyggnadsprojekt enligt 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) och Space (Kunskapen 1) blev våra första fastigheter att certifieras med dessa båda certifieringar. Vi arbetar nu vidare med dessa kravställningar i ett förvaltningsskede genom uppföljning av den faktiska prestandan. Intresset för hur vi arbetat med certifieringsprocessen har varit stort där flera olika delegationer besökt fastigheterna. Näst på tur att trippelcertifieras är Vista (Bläckhornet 1) i Hyllie.

Ett kvitto på Wihlborgs arbete med certifieringar är vinsterna på Sweden Green Building Awards 2023. Här vann Wihlborgs båda de kategorier vi var nominerade i – Årets Miljöbyggnad iDrift för Delta 3 (Syret 5) och Årets NollCO_2 för Space (Kunskapen 1).

Det finns ett stort intresse bland hyresgästerna att arbeta med hälsofrämjande miljöer och inslag i framför allt våra kontorsbyggnader. Konst, gröna miljöer, uppmuntran till

Som beställare ligger det ett stort ansvar att ständigt öka den egna kravnivån så att hela kedjan präglas av höga hållbarhetsambitioner. Ett bra exempel på när aktörer samverkat för att utveckla produkter och byggnader som gör verklig skillnad är Tomaten 1 i Lund, som är den första byggnaden i världen att innehålla fossilfritt stål. Projektet är ett samarbete mellan Wihlborgs, Peab, SSAB och Ruukki Construction. I november besöktes Tomaten 1 av klimat- och miljöminister Romina Pourmokhtari (L). Till vänster Elsa Hagdahl, hållbarhetschef, och till höger Ulrika Hallengren, vd på Wihlborgs.

Återhämtning och fokus på kontoret

Förväntningarna på kontoret har satt frågan om arbetsplatsens utformning i rampljuset. Det är i denna process lätt att fokus hamnar på ytor för samarbete och social samvaro, men lika viktigt är att det finns utrymmen för återhämtning och koncentration.

I november bjöd vi in till ett seminarium på temat "Koncentration och återhämtning på jobbet – hur gör vi det möjligt?" med paneldeltagarna Lina Ejlertsson, doktor i folkhälsovetenskap och känd som "Återhämtningsforskaren" på Instagram, Jeanette Guttenberg, strateg och inredare med fokus på välmående och hållbarhet och Cia Eriksson, Creative Director Workplace Design på Oatly.

hälsomedvetna beslut i byggnaden är några exempel på insatser som vi nu arbetar alltmer med. Dessutom märks ett mycket stort intresse på marknaden för äldre fastigheter med tydlig hållbarhetsprofil. Vår anrika fastighet Hermes 10 i centrala Helsingborg är ett exempel på detta.

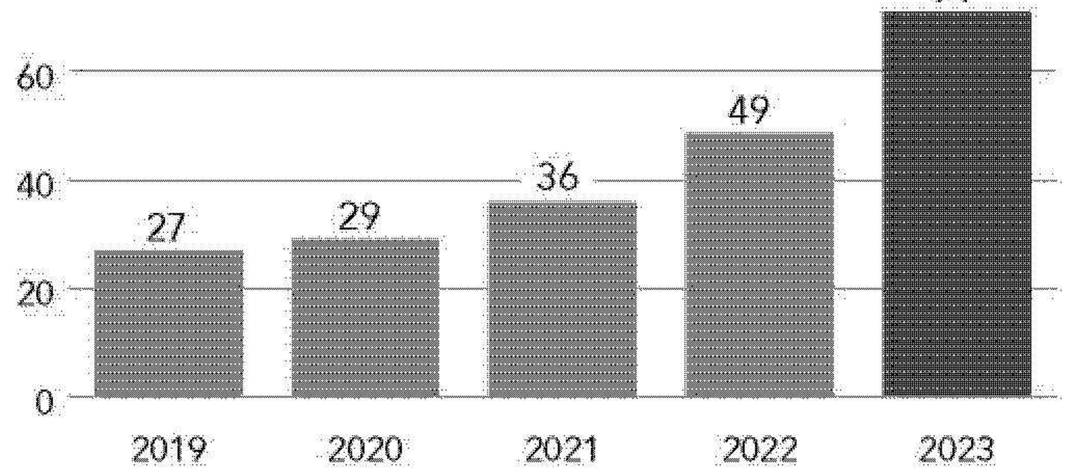
Samverkan med hyresgäster

Wihlborgs är beroende av samverkan med hyresgästerna för att uppnå klimatmålen. Det handlar om allt ifrån att underhålla och driftoptimera fastigheter till att minska hyresgästernas resursanvändning över tid. Under året har vi haft en tät dialog med hyresgäster om bland annat energianvändning och hur Wihlborgs kan bistå.

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. Vid årsskiftet uppgick andelen gröna avtal till 52 procent. Vi ser generellt ökade önskemål om samverkan och kunskapsdelning på hållbarhetsområdet från hyresgästernas sida.

Wihlborgs arbetar med hållbara mobilitetslösningar både i egen verksamhet och tillsammans med hyresgäster. 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. Wihlborgs hjälper dessutom hyresgästerna att resa klimatsmart genom placeringar i kollektivtrafiknära lägen, att skapa plats för cykelparkering och installera laddplatser. I slutet av 2023 var över 1 200 laddpunkter installerade i anslutning till fastigheterna.

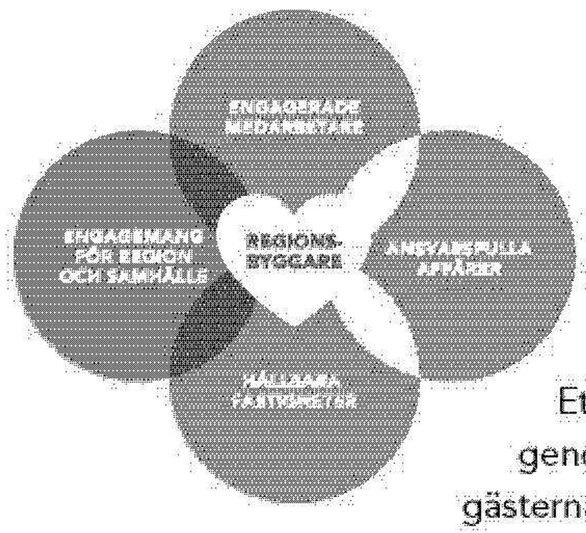
Miljöcertifierade byggnader, kontor, Sverige — Mål 2025



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 medarbetare i styrelse och arbetsgrupper är Wihlborgs en av de drivande aktörerna. Både inom projekt och förvaltning har vi kopplat ihop flera initiativ med metodiken och lärdomarna i LFM30-samarbetet.
- **Klimatkontrakt** – med Malmö, Helsingborg och Lund.
- **Fastighetsägarna** – engagerade i Hållbarhetsrådet och grupper inom klimatanpassning, EU-taxonomin och social hållbarhet.
- **Malmö Works** – samverkan med andra bolag i det lokala näringslivet för att bidra till ett mer hållbart resande.



Engagemang för region och samhälle

Wihlborgs har ett stort engagemang för Öresundsregionen. Ett engagemang som sträcker sig genom affärslivets utveckling, hyresgästernas 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.

Minst 50 procent av Wihlborgs sponsring ska vara kopplad till samhällsengagemang och områdena arbete, utbildning och inkludering. Detta är områden som identifierats 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.

I Wihlborgs samarbeten deltar vi aktivt med engagemang och kompetens genom mentorskap, representation i styrelser, jurys, valberedningar m.m.

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. Här ger vi några exempel på verksamheter som vi stöttar på olika sätt.

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.

- Drivkraft Malmö är 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. Drivkraft Malmö arbetar även, med medel från Allmänna arvsfonden, med en satsning på barn och unga med neuropsykiatrisk funktionsnedsättning (NPF).
- 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 52 procent av de 103 deltagande ungdomarna uppnått självförsörjning.

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

Mod att utvecklas

Öresundsregionen ska vara lockande 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 är ett entreprenörsprogram med målet att motivera och inspirera ungdomar att starta eget företag eller plugga vidare, som Wihlborgs startat i samarbete med Helsingborgshem och techhubben HETCH. Programmet har resulterat i att tio deltagare fått anställningar i HETCH Community, elva startups är aktiva och två bolag grundats.
- Venture Cup är en tävling som kopplar ihop morgondagens entreprenörer med experter från näringslivet och erbjuder inspiration, utbildning, handledning samt möjlighet att skapa sig ett gediget nätverk.

För södra Sveriges största basketförening, IK Eos, är socialt hållbarhetsarbete ett viktigt inslag i verksamheten. Inom ramen för "Eos Cares" bedrivs språkcafé, föreläsningar, praktik, arbetsmarknadsintegration m.m. Under 2023 har 117 ungdomar fått sommarjobb och 22 personer fått anställning. Wihlborgs har ett samarbete rörande Eos Cares och upplåter även lokaler till språkcafét. På bilden syns personal från Eos Cares.

Våren 2023 anordnade vi ett seminarium om Öresundsmetron med Katrin Stjernfeldt Jammeh, kommunstyrelsens ordförande i Malmö, Leif Gjesing Hansen, projektledare på Malmö stad för Öresundsmetron, Jenny Andersson, biträdande chef och senioranalytiker på Öresundsinstituttet och Ulrika Hallengren, vd för Wihlborgs, i panelen.

Tillväxtmöjligheter

Lokala och regionala plattformar för kunskapsutbyte, innovation och inspiration är helt centrala för att skapa ett gynnsamt innovationsklimat, tillväxt och konkurrenskraft i regionen.

- Ideon Science Park är en av Europas mest framgångsrika mötesplatser där forskning, kapital och entreprenörskap samlas i 400 företag med 10 000 medarbetare. Wihlborgs är den största fastighetsägaren i området och varit drivande i att skapa denna levande innovationshubb för företag.
- Wihlborgs är partner till Malmö näringslivsgala och har tillsammans med marknadsföreningen i Helsingborg (MiH) och HBG Talks instiftat ett nytt pris till Helsingborgs näringslivsgala; Årets startup i Helsingborgsregionen.

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 relations- och regionsbyggare.

"We shape our buildings, thereafter they shape us". Citatet är Winston Churchills och ett genomgående tema för Wihlborgs arrangemang under damtennisveckan i Båstad. Samtalen kretsade kring ämnen som hur vår fysiska miljö och byggnader påverkar oss människor. 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.

Region- och stadsutveckling

Utveckling av ny infrastruktur har stor betydelse för näringsliv och sysselsättning i regionen. Under 2023 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. I maj månad arrangerade vi ett seminarium i Dockan i Malmö om vad en metro skulle kunna få för betydelse för näringslivet. Vi engagerar oss också i arbetet för en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör.

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 handel.

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.

Tillsammans med Media Evolution, Atrium Ljungberg, Vasakronan och Vinge har Wihlborgs varit med och startat "Malmö Residency", ett initiativ som syftar till att fler ska få upp ögonen för Malmö. 629 ansökningar från hela världen kom in varav tre blev uttagna till att spendera en månad i Malmö.

Om regionen och städerna mår bra, mår vi bra

Vi satsar på det vi tror ger nytta för många, inte bara 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.

Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie, Malmö

Våra fastigheter

Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsvärde har ökat från 7,2 miljarder 2005 till 55,9 miljarder vid utgången av 2023. 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.

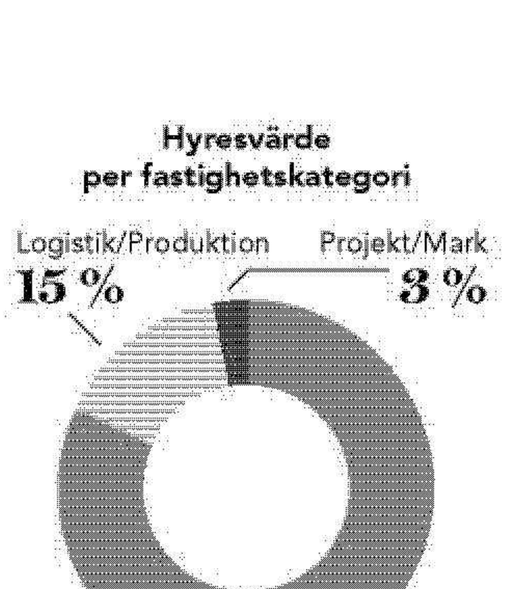
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter som finns på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Genom att ha ett koncentrerat bestånd och en tydlig klusterstrategi kan vi ha en kostnadseffektiv förvaltning med hög service och en närhet till kunderna som gör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

Fastighetsbeståndet omfattade den 31 december 2023 305 fastigheter, varav sex med tomträtt, med en sammanlagd uthyrbar yta om 2 279 000 m². Redovisat värde uppgick till 55 872 Mkr.

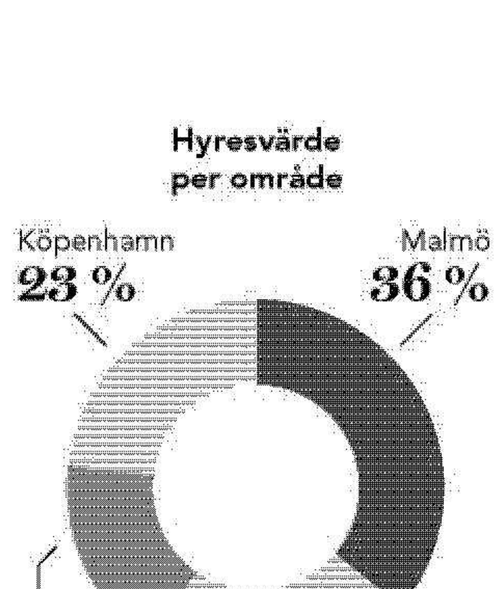
Hyresvärde per fastighetskategori

Hyresvärde per område

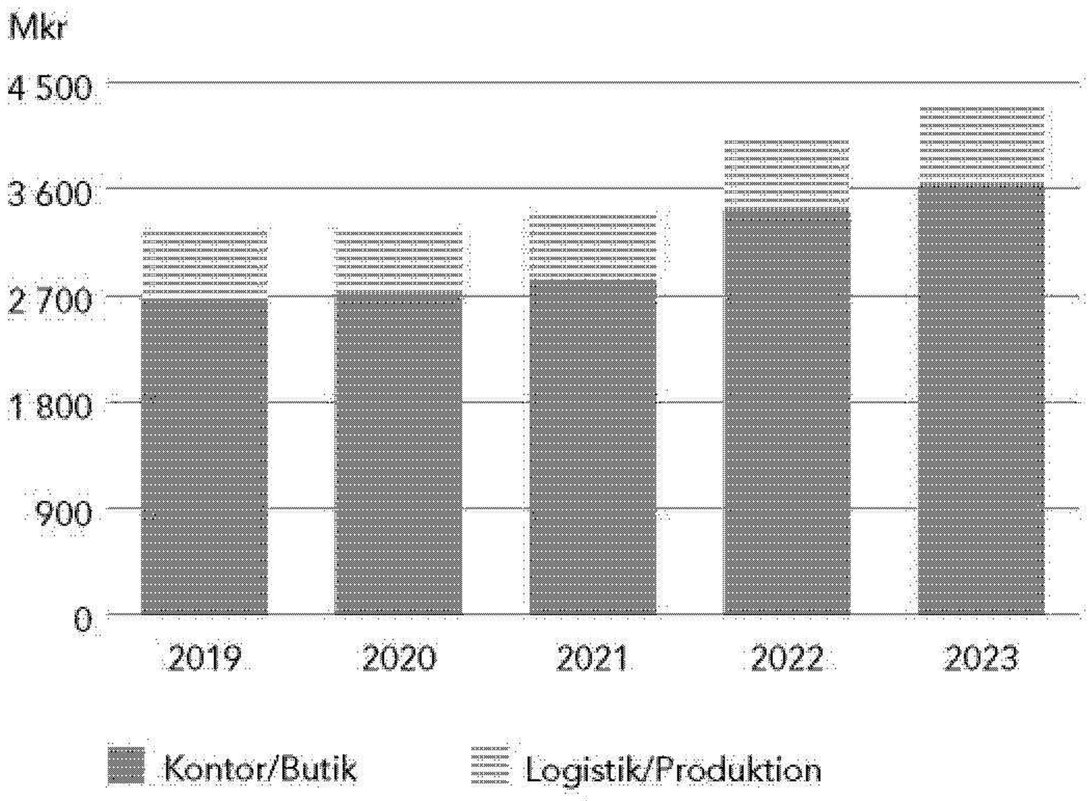
Redovisat värde per fastighetskategori



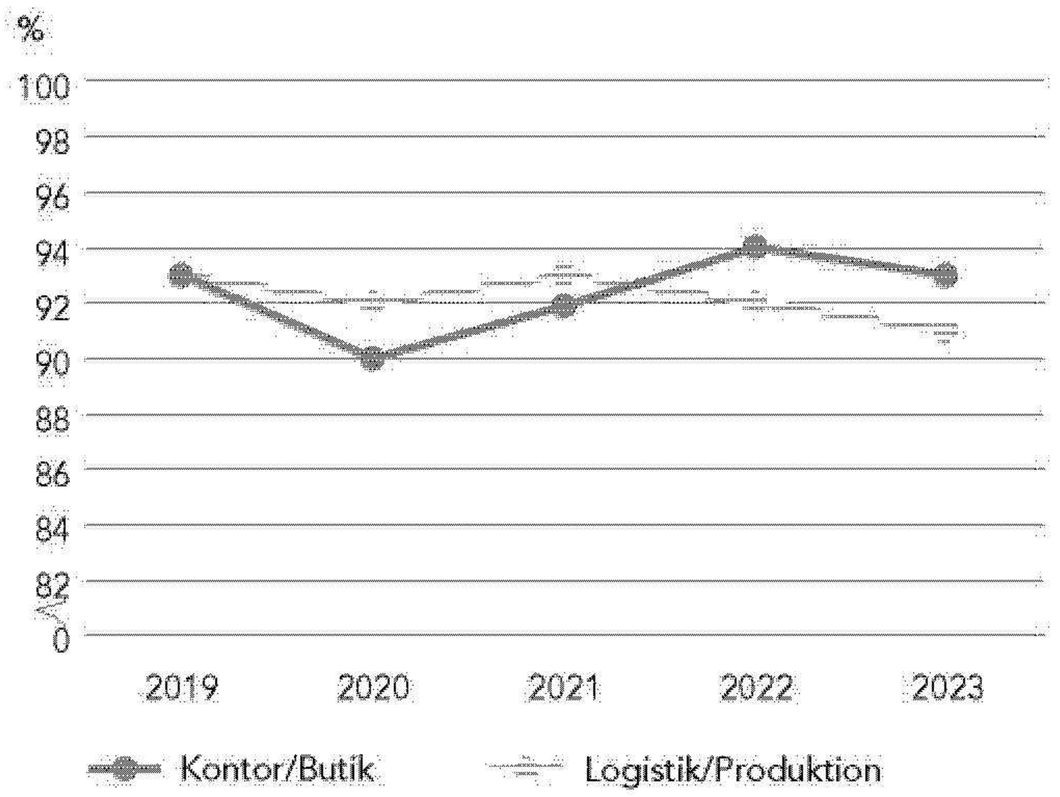
Redovisat värde per område



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	50	462	18 967	1 360	2 944	95	1 296	1 002	77	1 045	5,5
Logistik/Produktion	31	146	2 152	183	1 254	95	174	136	78	146	6,8
Projekt & Mark	21	25	1 027	24	955	–	5	-5	–	-1	–
Totalt Malmö	**102**	**633**	**22 146**	**1 566**	**2 476**	**94**	**1 475**	**1 133**	**77**	**1 190**	**5,4**
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	38	287	8 334	673	2 347	92	622	478	77	496	6,0
Logistik/Produktion	56	372	3 678	390	1 050	88	343	246	72	266	7,2
Projekt & Mark	12	8	479	12	1 518	–	8	5	–	6	–
Totalt Helsingborg	**106**	**666**	**12 490**	**1 075**	**1 614**	**90**	**973**	**729**	**75**	**768**	**6,1**
LUND											
Kontor/Butik	27	243	8 498	716	2 946	90	646	454	70	498	5,9
Logistik/Produktion	4	23	272	24	1 041	98	23	17	74	19	7,0
Projekt & Mark	3	7	384	15	2 134	–	1	-4	–	-2	–
Totalt Lund	**34**	**273**	**9 154**	**755**	**2 766**	**89**	**670**	**468**	**70**	**514**	**5,6**
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	50	577	10 297	887	1 537	94	831	533	64	560	5,4
Logistik/Produktion	9	61	881	68	1 109	97	65	50	77	52	5,9
Projekt & Mark	4	69	904	57	822	–	28	7	–	7	–
Totalt Köpenhamn	**63**	**708**	**12 082**	**1 012**	**1 430**	**91**	**925**	**590**	**64**	**619**	**5,1**
Totalt Wihlborgs	**305**	**2 279**	**55 872**	**4 408**	**1 934**	**92**	**4 043**	**2 920**	**72**	**3 091**	**5,5**
Totalt exklusive Projekt & Mark	**265**	**2 170**	**53 078**	**4 300**	**1 982**	**93**	**4 000**	**2 917**	**73**	**3 081**	**5,8**

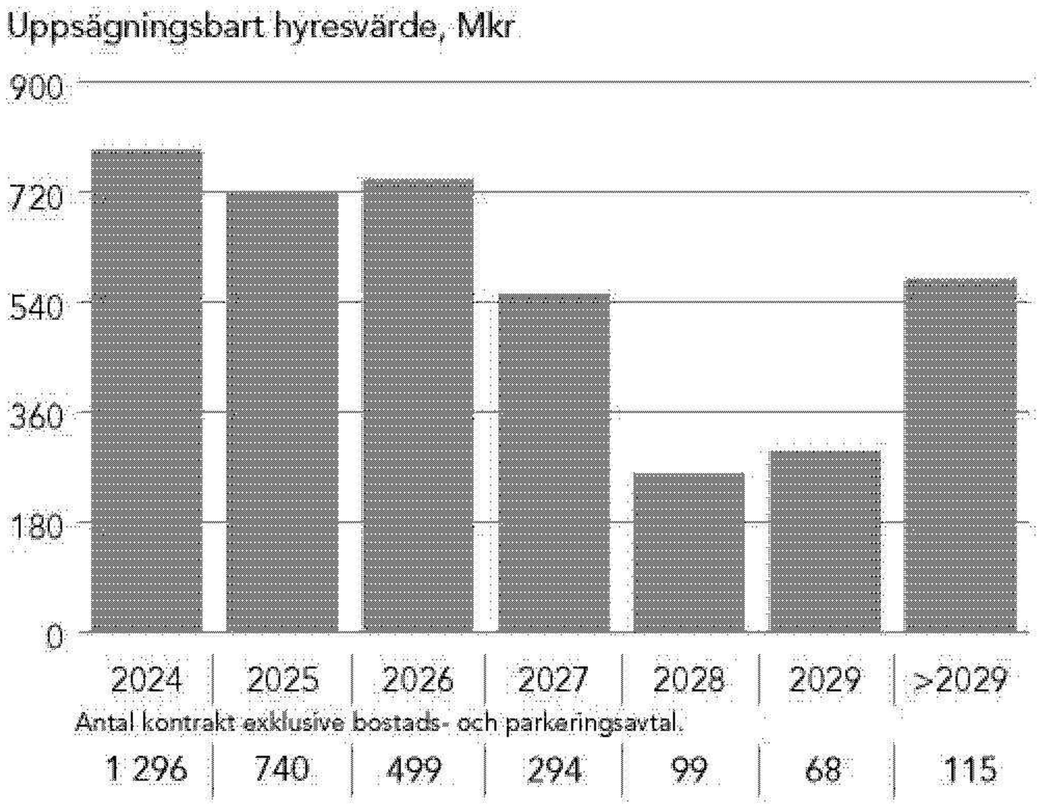
Uppgifterna i tabellen baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2023. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2024. Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2023, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Wihlborgs hyresvärde den 1 januari 2024 uppgick till 4 408 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för de vakanta lokalerna motsvarar 365 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet inklusive projektportföljen, uppgick till 92 procent. Geografiskt uppdelat hade Malmö 94, Helsingborg 90, Lund 89 och Köpenhamn 91 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden fördelat per fastighetskategori var 93 procent för kontor/butik och 91 procent för logistik/produktion.

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 december 2023



Kontrakterade hyresintäkter

Under 2023 uppgick nettouthyrningen till 53 Mkr (119). Wihlborgs kontrakterade hyresintäkter den 1 januari 2024 var på årsbasis 4 043 Mkr. I detta belopp ingår hyrestillägg för bland annat fastighetsskatt, värme och el som vidaredebiteras hyresgästerna. Hyresintäkterna i lika bestånd har ökat med 4,0 procent sedan förra årsskiftet.

Vid årets slut hade Wihlborgs 3 111 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 3 933 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,6 år. Hyresintäkter för parkeringsplatser, mark, bostäder med mera uppgick till 110 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 806 Mkr på årsbasis, motsvarande 20 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 2023 för de svenska fastigheterna 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 2023 till 17 702 Mkr. I Danmark varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. För 2023 var koncernens fastighetsskatt 249 Mkr. Av detta vidaredebiteras 184 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 2023 investerades 1 862 Mkr (1 518) i om-, till- och nybyggnation. För en utförlig beskrivning av projektverksamheten se sid 68–75.

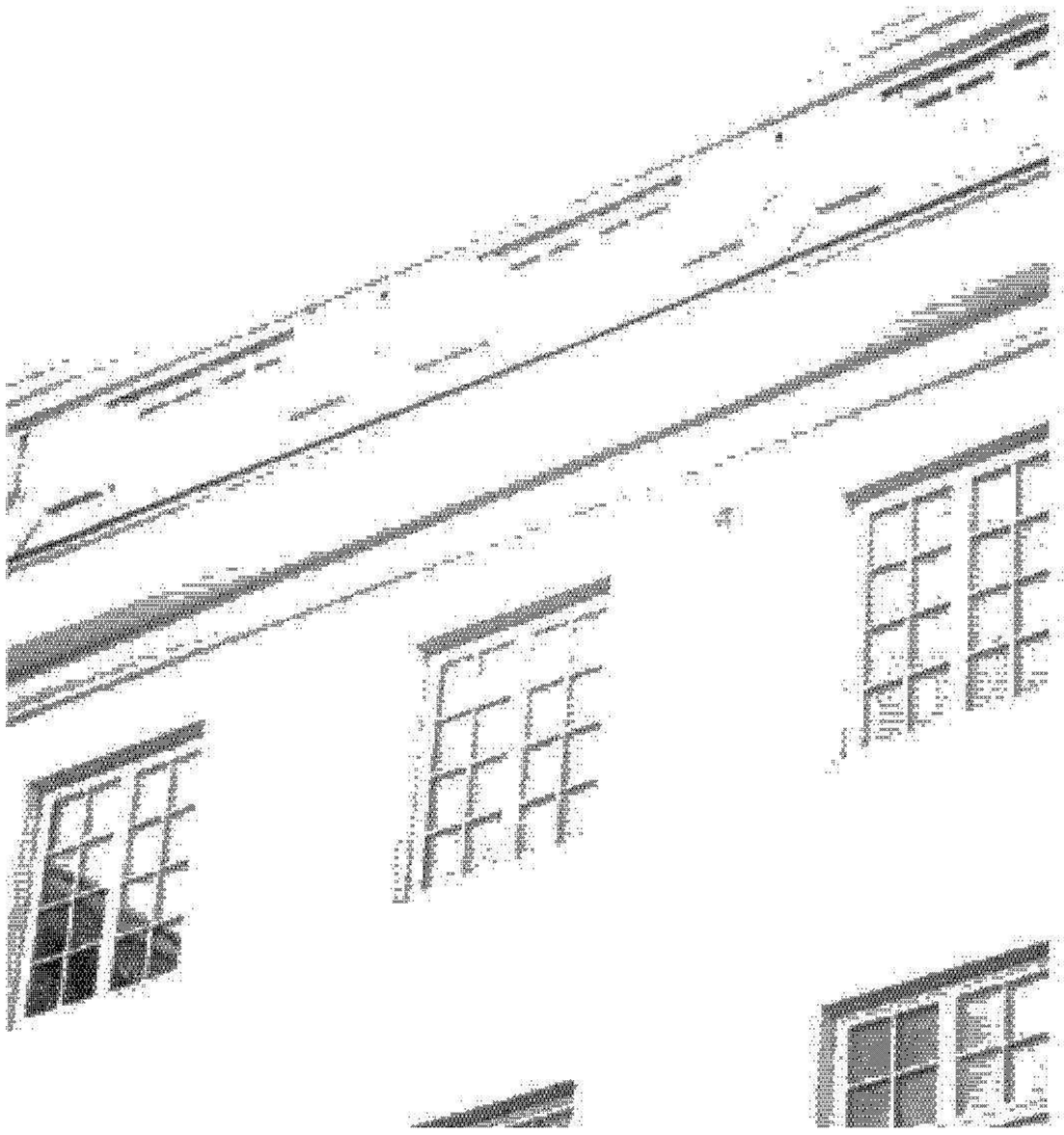
Förvärv och försäljningar

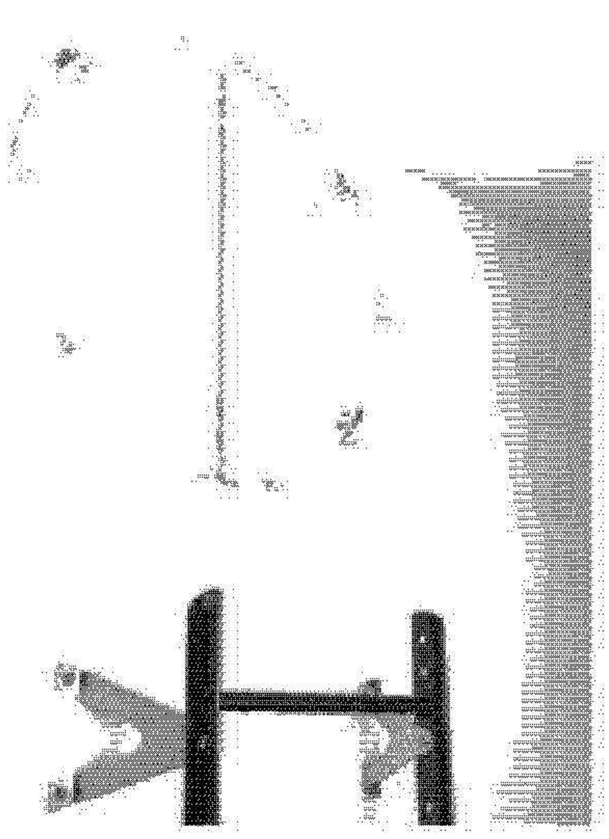
Under 2023 har Wihlborgs köpt en fastighet, Klædemålet 9 på Østerbro i östra Köpenhamn, på 3 900 m². Fastigheten ligger i anslutning till våra befintliga fastigheter i området på Lersøpark Allé 103-107.

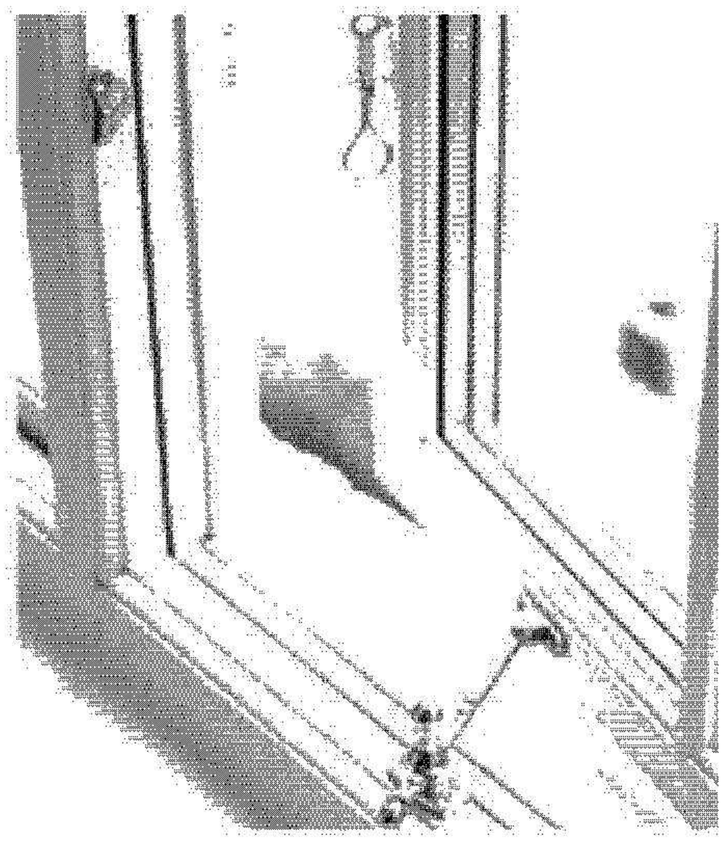
Även tomtmark, Tomaten 1 i Lund och en del av Grustaget 9 i Helsingborg, har förvärvats.

Tomträtten tillhörande fastigheten Revolversvarven 11 i Malmö har avyttrats.

Klædemålet 9 i östra Köpenhamn.





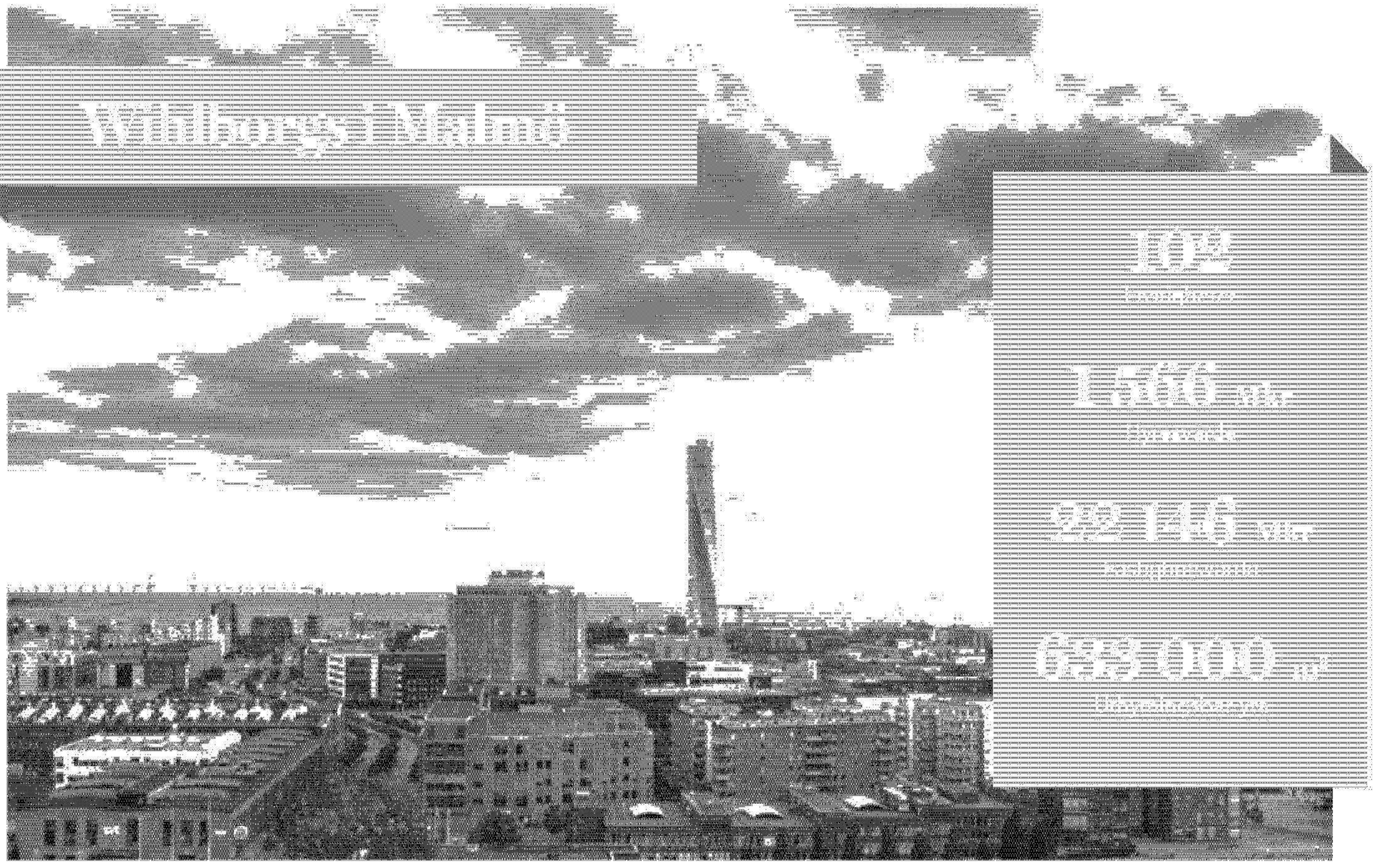


I Fabriken1891 (Hermes 10) i Helsingborg har delar av fastigheten fått nya energieffektiva fönster som utseendemässigt liknar de ursprungliga fönstren. I Henry Dunkers kontor har fönster och smygar specialbeställts och brunbetsades invändigt så att de ska harmoniera med panelerna. Mycket av den övriga ursprungsinredningen är bevarad, som fiskbensparketten, den mörka bröstpanelen och ett inbyggt kassavalv.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar 2023

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Uthyrbar yta, m²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2023, Mkr[1]
Förvärv							
Q1	Tomaten 1	Lund	Lund Centrum/ Gastelyckan	Mark	–		
Q3	Del av Grustaget 9 (Inreglerad i Grustaget 1)	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Mark	–		
Q3	Klædemålet 9	Köpenhamn	Köpenhamn Syd	Kontor/Butik	3 900		
Förvärv totalt 2023					**3 900**	**134**	**3**
Försäljningar							
Q3	Revolversvarven 11 (T)	Malmö	Malmö Yttre	Kontor/Butik	1 650		
Försäljningar totalt 2023					**1 650**	**18**	**0**

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



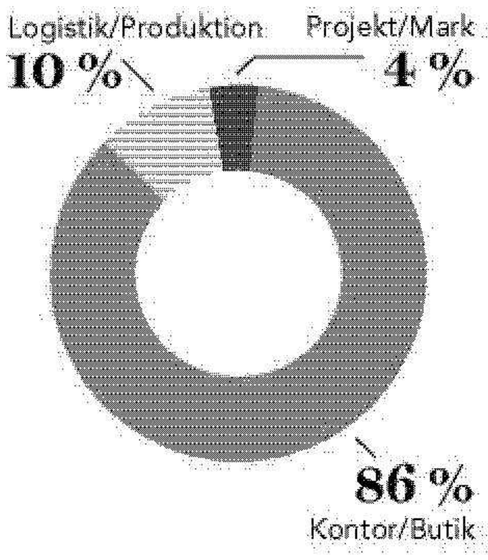
Sveriges yngsta storstad

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. Under 2023 utsågs Malmö till ”Årets stadskärna” av Svenska Stadskärnor. 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.

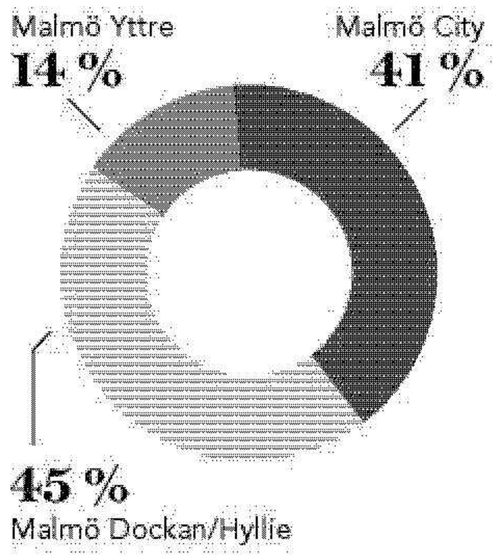
Såväl inhemska investerare som globala koncerner ser Malmö och Öresundsregionen som en lämplig bas för huvud-, region- och utvecklingskontor. Det finns många framgångsrika företag inom snabbväxande sektorer som life science, spelindustrin, IT och försäkringsbranschen som valt Malmö, till stor del för 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 22 procent på 10 år och med hela 71 procent på 20 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.

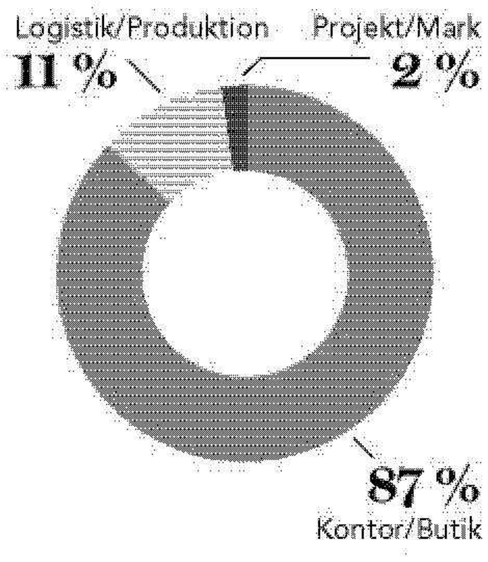
Redovisat värde per fastighetskategori



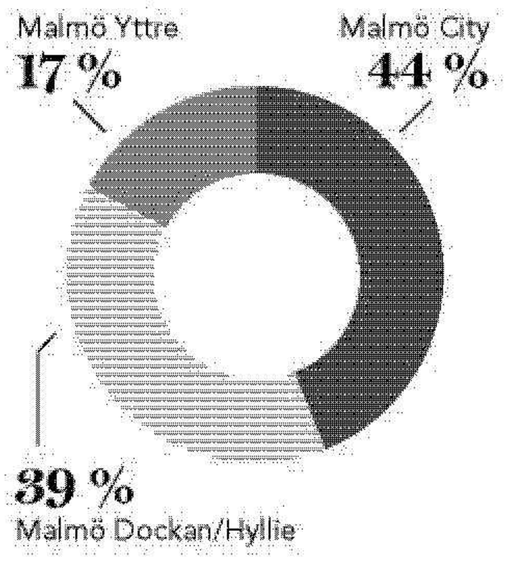
Redovisat värde per område



Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per område



Malmö City
247 000 m²

Fastigheter: 25 st
Hyresvärde: 682 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

Dockan och Hyllie
189 000 m²

Fastigheter: 24 st
Hyresvärde: 616 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

Malmö Yttre
197 000 m²

Fastigheter: 53 st
Hyresvärde: 268 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.

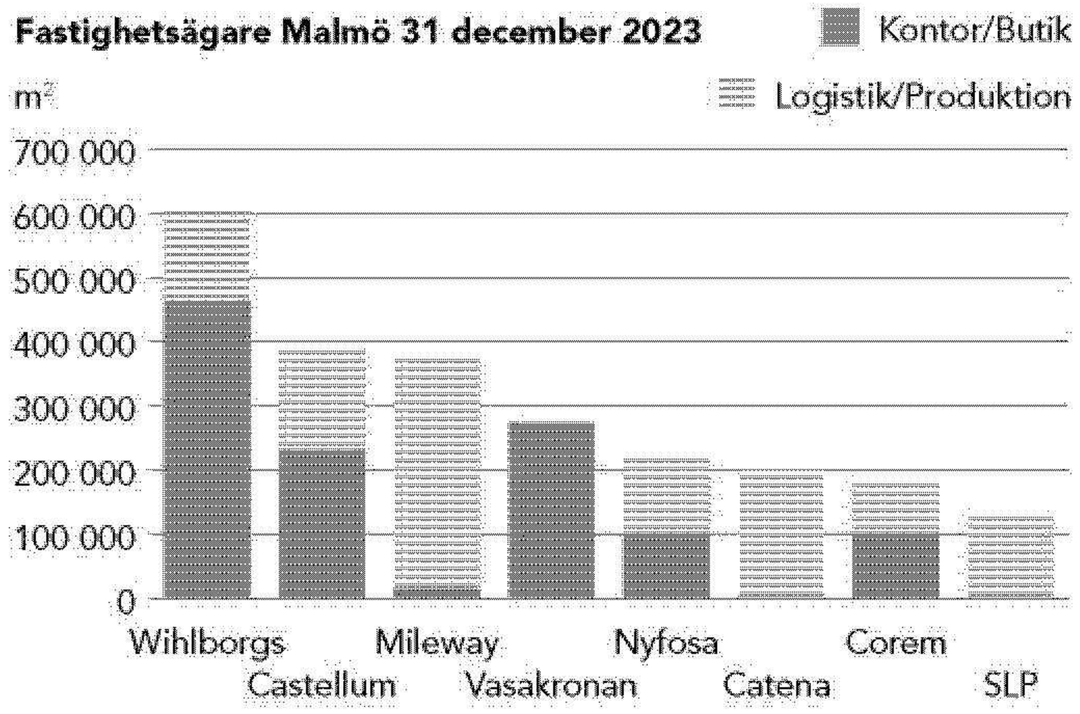
Vakansnivån i A-läge var rekordlåg 2023 och för första gången lägre än både i centrala Stockholm och Göteborg.

I Malmö bor människor med 186 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 med tåg på tre timmar. Tunneln binder ihop Skandinavien med kontinenten och kortar avsevärt avståndet däremellan.

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.

Fastighetsägare Malmö 31 december 2023



Med Metron kommer 2,3 miljoner invånare nå 1,5 miljoner arbetsplatser inom 60 minuter. Wihlborgs äger fastigheter vid alla föreslagna placeringar av metrostationer.

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.

”

Peter Olsson, regionchef Malmö

Kunder och affärer

I Malmö har Wihlborgs en blandning av både fastighets- och kundtyper som speglar Malmös varierande arbetsplatser med tjänsteföretag, offentlig sektor, industri och produktionsinriktade bolag. Wihlborgs äger även (60 procent) tillsammans med Malmö stad (40 procent) forskningsparken Medeon med ett 60-tal företag inom bl.a. läkemedelsutveckling och medicinteknik.

Efter pandemin finns det en stor efterfrågan på centralt belägna kontorslokaler. Även coworkingytor efterfrågas av många och dessa var under 2023 i princip fullt uthyrda.

Det råder en generellt stor efterfrågan på moderna kontor i stationsnära lägen. I Hyllie är Wihlborgs en av få aktörer som har fortsatt att investera trots lågkonjunktur, och står väl rustat att möta den fortsatta efterfrågan i området.

Även i stadens ytterområden gör Wihlborgs aktiva insatser för att skapa attraktiva arbetsplatser. Boplatsen 3 i Fosie har t.ex. efter genomgången renovering och konceptualisering med reception, restaurang och konferens, blivit ett efterfrågat destinationskontor och uthyrningsgraden ökat från 63 procent år 2020 till cirka 90 procent när de nya hyresgästerna flyttat in.

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

Wihlborgs har fått i uppdrag att uppföra en ny byggnad åt Malmö Universitet på fastigheten Malmö Amphitrite 1. Genomförandeavtalet avser genomförande av parallella arkitektuppdrag, projektering, byggnation och slutligen förhyrning

Malmö city

Spelstaden Malmö fortsätter att växa och utvecklas. Spelutvecklaren King har tecknat ett tioårigt avtal om 1 490 m² i Elefanten 40 och flyttar i början av 2024 in i nyrenoverade lokaler.

I Sankt Jörgen 21 har Azets Insights tecknat ett femårigt avtal om 560 m². Här har advokatbyrån Foyen utökat sina ytor och hyr under sex år 1 270 m².

Nordea har förlängt sitt avtal i Östersjön 1 med tio år. En ny planlösning, ny entré och generell uppfräschning av lokalerna planeras.

Plikt- och prövningsverket (Totalförsvaret) har utökat sina ytor i Fisken 18 med 500 m² i samband med omförhandling och hyr nu 4 010 m² i sex år.

Fortnox utökar sina ytor i Sparven 15 med 330 m², vilket innebär att fastigheten är fullt uthyrd.

Nyhamnen Nöje & Events AB, som ägs av bl.a. Totte Lundgren som drivit rockklubben KB i Malmö i många år, har tecknat ett sexårigt avtal om 7 200 m² i Slagthuset 1. Här kommer nöjesföretaget att fortsätta att satsa på konserter, teaterföreställningar, mässor och företagsevent.

Under 2023 påbörjades transformationen av Malmö Börshus (Börshuset 1) som efter en omfattande renovering kommer lyfta fram husets karaktär och historik och göra den till en mer öppen och dynamisk plats i staden. Här kommer konferensaktören High Court att bedriva restaurang, konferens och coworking. Inflyttning planeras till oktober 2025 och avtalet omfattar tolv år.

Dockan och Hyllie

Både Dockan och Hyllie är snabbt växande områden i Malmö med låga vakanser.

I Dockan växer hyresgästen SAAB som tecknat avtal om ytterligare 1 230 m² i Gängtappen 2. Även Malmö universitet har behövt mer yta, 4 900 m² i Kranen 4 till Polisutbildningen. Till Kranen 14 (550 m²) flyttar Doggy sitt huvudkontor från Västergötland.

Hyllie fortsätter att vara ett viktigt fokus för Wihlborgs och ett kluster av moderna kontorsfastigheter börjar ta form, vilket ger flexibilitet för hyresgäster att växa i området. Under 2023 flyttade Trygg-Hansa, restaurang SPILL, Sciber och Mindpark in i Pulpeten 5 (Kvartetten) i Hyllie. Även Telia tecknade avtal om 1 890 m² med tillträde i oktober 2024, vilket innebär att huset är fullt uthyrt.

Under året påbörjades även byggnation av kontorshuset Vista (Bläckhornet 1) med tillhörande mobilitetshubb i närheten av Kvartetten. Här flyttar Mercedes-Benz Sverige och Mercedes-Benz Finans in på totalt 2 100 m² i slutet av 2025. Vid samma tidpunkt kommer den populära restaurangen Laziza att öppna ny restaurang på bottenplan.

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 9-10 och Stenåldern 7 för att skapa mer lager- och industrimöjligheter.

Säkerhetsföretaget Securitas har utökat och förlängt befintligt hyresavtal i fastigheten Rosengård 130:403 i Jägersro med ytterligare tio år. Lokalerna byggs delvis om och renoveras.

I Boplatsen 3 i Fosie har Mortensen Media tecknat avtal om 370 m², Athlon Sweden om 650 m², Scan Global Logistics om 420 m² och WeSafe 790 m². I samma område utökar MX Transport sitt lager med 1 150 m² i samband med att företaget flyttar från Bronsdolken 11 till Bronsdolken 3.

I Malmöområdet uppför Wihlborgs ett lager för materialförsörjning på 17 200 m² åt Region Skåne med tillträde i början av 2025. Avtalstiden är 20 år. Region Skåne har även tecknat avtal om 3 330 m² i Sufflören 4.

Framtida utveckling

Det största utvecklingsområdet 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.

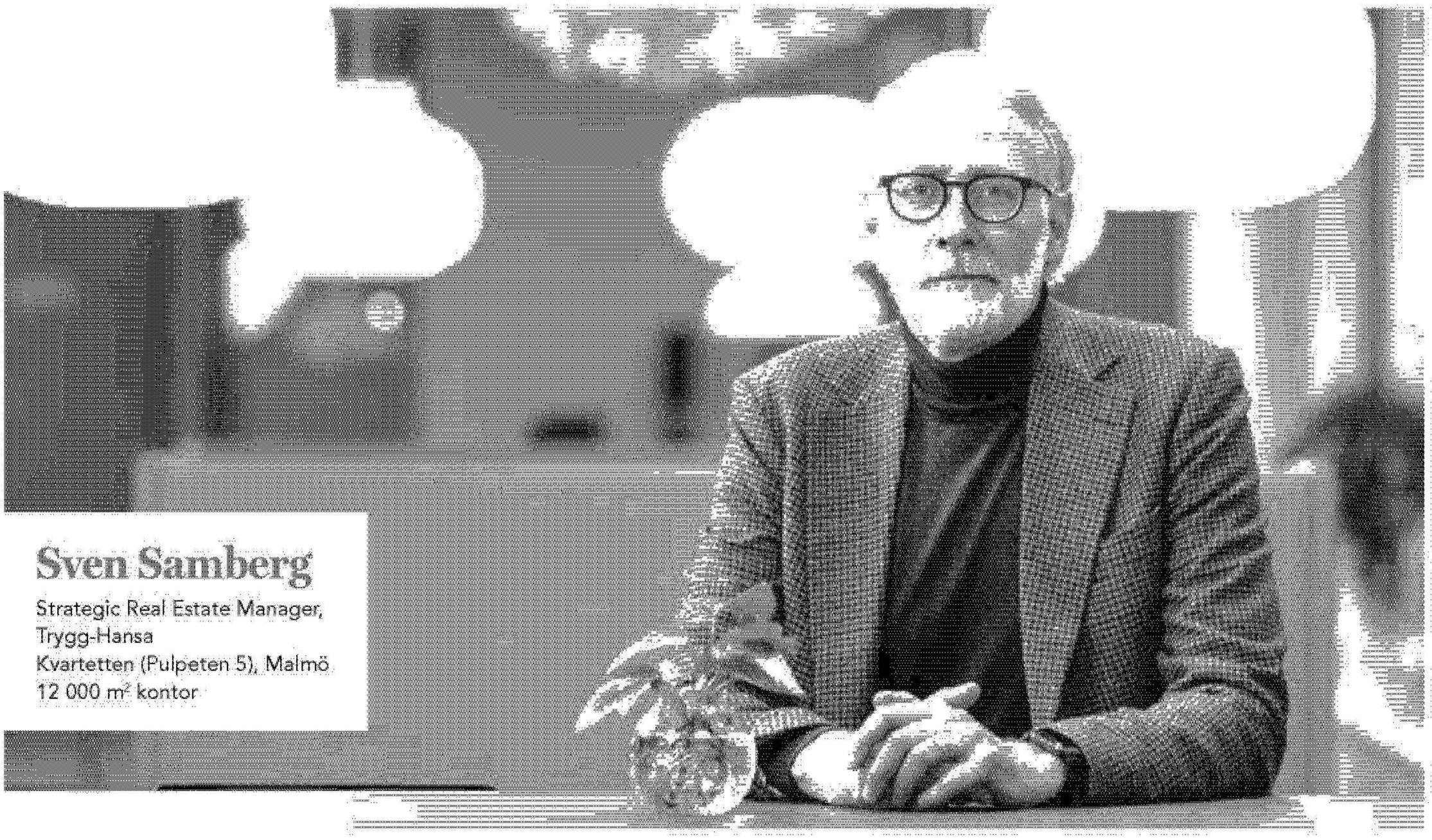
I Dockan bedrivs utvecklingsarbete bland annat tillsammans med Peab och JM inom ramen för det gemensamma bolaget Dockan Exploatering AB.

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.

På fastigheten Amphitrite 1 har Wihlborgs fått i uppdrag att uppföra en ny byggnad åt Malmö universitet. Här ska nu en ny, större byggnad för universitetsverksamhet uppföras, med bland annat ytor till kårens aktiviteter. Byggnaden kommer att bidra till att stärka och utveckla Universitetsholmen som en del av Malmös campus.

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

Wihlborgs årsstämma i Slagthuset 1.



Sven Samberg
Strategic Real Estate Manager,
Trygg-Hansa
Kvartetten (Pulpeten 5), Malmö
12 000 m² kontor

Trygg-Hansa framtidssäkrar i Hyllie

I försäkringsmeckat Malmö har Trygg-Hansa, en av stadens största privata arbetsgivare, samlokaliserat fem lokalkontor och 1 200 medarbetare. Med den femton år långa hyrestiden i åtanke har Sven Samberg, Strategic Real Estate Manager, och hans kollegor arbetat för att få till ett flexibelt, framtidssäkrat kontor.

I början av 2023 började medarbetarna från de fem olika kontoren i Malmö successivt flytta in i nybyggda Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie. Valet av Hyllie och Kvartetten var relativt enkelt, menar Sven Samberg, då en väletablerad stadsdel med bra kommunikationer och service, en lokalt förankrad hyresvärd och omfattande kontorsyta (12 000 m²) var några av de främsta kriterierna.

– Vi gjorde en demografisk undersökning över var våra medarbetare bor och vet hur viktigt det är med stationsnära läge, där såg vi stora fördelar med Hyllie och Kvartetten. Dessutom passar läget oss väldigt bra när våra kollegor i Danmark och Norge kommer på besök. Utöver att hitta ett modernt kontor med flexibel planlösning var det även prioriterat för oss att hitta en väletablerad lokal aktör, med egen fastighetsförvaltning, som kan vara med oss hela vägen.

Planlösning för nya tider och samarbete

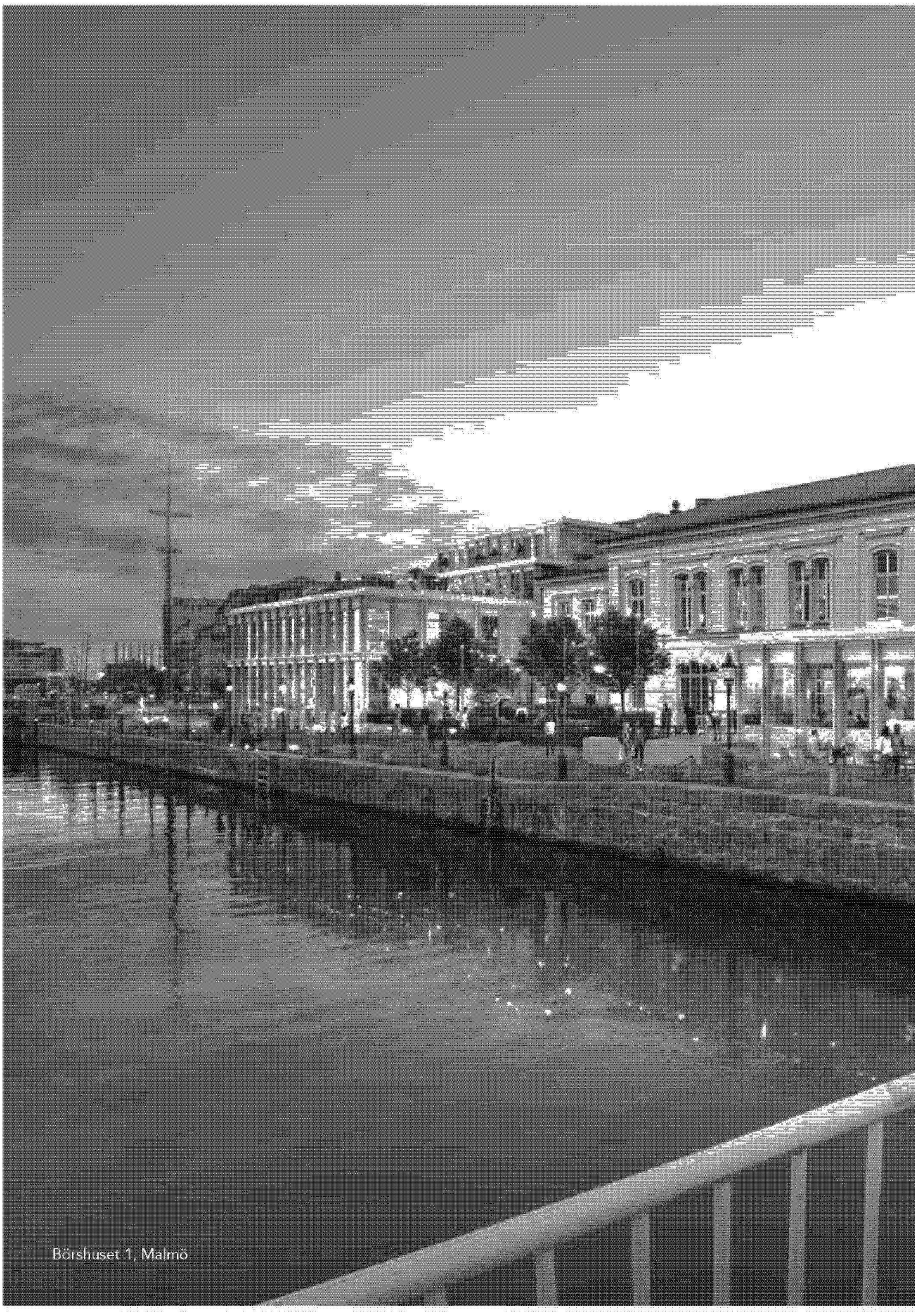
Med flexibel planlösning menar Sven Samberg att oavsett hur organisationen utvecklas och behoven förändras över tid ska kontoret enkelt kunna anpassas. Tack vare Kvartettens rektangulära form har Trygg-Hansa kunnat lösa sitt behov av zonindelning för olika funktioner. På varje våningsplan finns "kvarter" för de olika avdelningarna, med samma typ av faciliteter. Planlösningen gör det enkelt för medarbetarna att komma i kontakt med varandra, vilket främjar samarbetet. Projektet att hitta rätt planlösning för kontoret har skett i nära samarbete med HR, IT och representanter från Trygg-Hansas alla verksamheter i Malmö.

Samgåendet mellan Trygg-Hansa och Moderna Försäkringar gör att kontoret även fyller en roll i att bygga den gemensamma företagskulturen. Från de fem våningsplanen som Trygg-Hansa förfogar i Kvartetten kan medarbetarna se varandra tydligt genom det inglasade atriet i mitten.

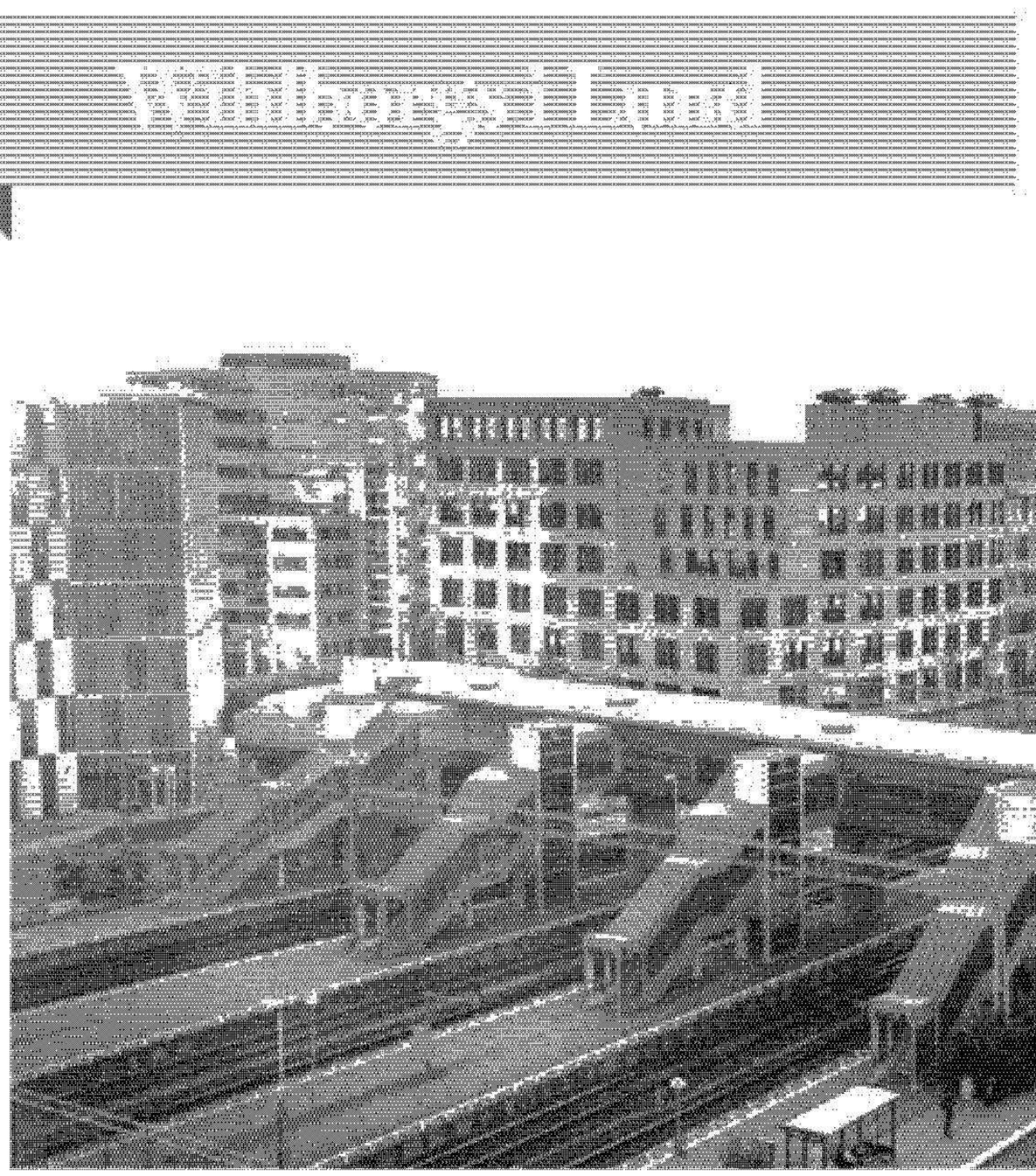
– Det var viktigt att göra den här resan gemensamt och vi ville se ett ökat utbyte mellan olika funktioner – att kontoret i sig skulle bidra till att skapa en känsla av samhörighet. Det har blivit väldigt bra, där vi i Kvartetten verkligen är ett "vi" och alla rör sig mellan våningarna. Vi har skapat en arbetsplats för medarbetare i alla generationer med olika livscykelbehov, med fokus på hälsa och välmående.

Matchning gällande hållbarhetskrav

Husets höga hållbarhetsambitioner, med bland annat certifiering enligt NollCO$_2$, WELL och Miljöbyggnad Guld, det karakteristiska utseendet med fyra olika fasader som på olika sätt representerar Öresundsregionen och Malmö, terrasser och utomhusarbetsplatser hade också betydelse för att skapa en attraktiv arbetsplats för befintliga medarbetare och nya talanger. På bottenplan finns den populära restaurangen SPILL som lagar mat på råvaror som annars skulle ha kasserats.



Börshuset 1, Malmö



Lärostaden i ständig rörelse

Lund är en av Sveriges äldsta städer och som ständigt befinner sig i framkant, inte minst inom innovation och forskning. År 2023 utsågs Lund till Sveriges miljöbästa kommun av tidningen Aktuell Hållbarhet och nobelpriset i fysik tilldelades Anne L'Huillier som är verksam vid Lunds universitet.

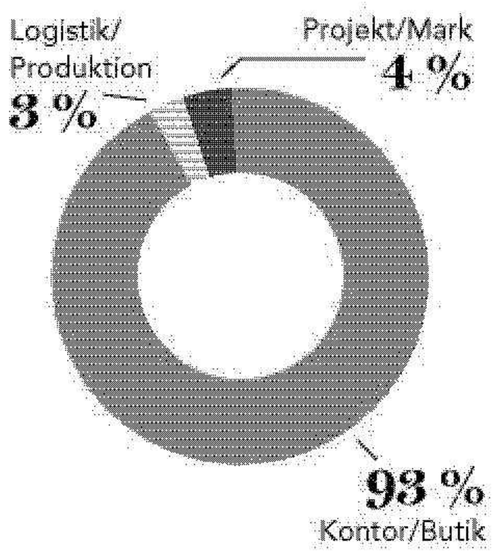
Den långa traditionen av forskning och entreprenörskap har lett till att många företag, både världsledande internationella jättar och nystartade småföretag, etablerat sig i staden. Här finns många exempel på företag som lever i symbios med universitetet, inte minst innovationsparken Ideon Science Park där Wihlborgs äger merparten av fastigheterna.

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

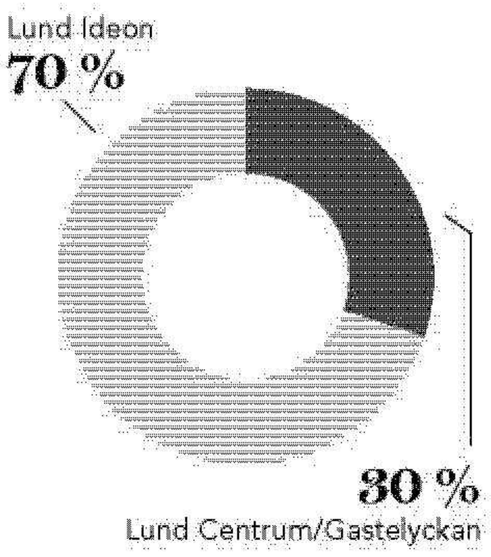
Sina anor till trots står stadsutvecklingen i Lund långt ifrån stilla. Förtätning äger rum bl.a. i området runt Lunds C, men också längs med det så kallade Kunskapsstråket, d.v.s. spårvägssträckningen från Lund C, via sjukhusområdet, Ideon och Brunnshög ända till slutdestinationen Science Village i nordöstra Lund. Ett helt nytt sjukhus, den största sjukvårdsinvesteringen i Sverige hittills, kommer att byggas på Smörlyckan mellan Ideon och nuvarande sjukhus och stå klart runt år 2040.

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.

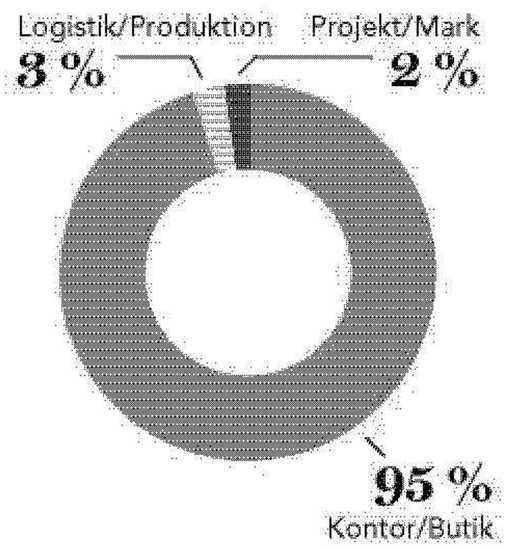
Redovisat värde per fastighetskategori



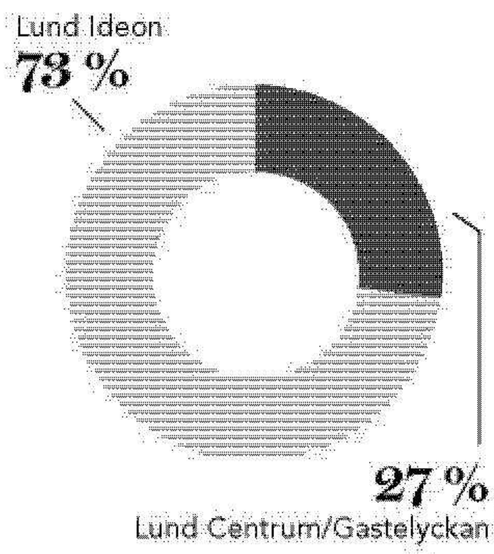
Redovisat värde per område



Hyresvärde per fastighetskategori



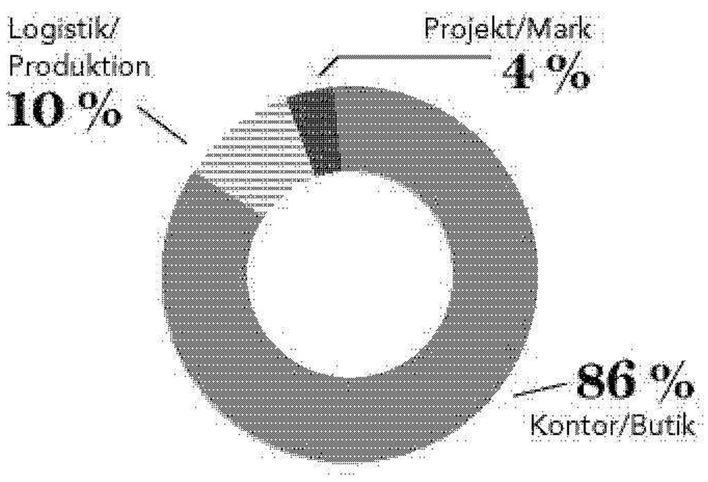
Hyresvärde per område



Lund Centrum
86 000 m²

Fastigheter: 14 st
Hyresvärde: 202 Mkr

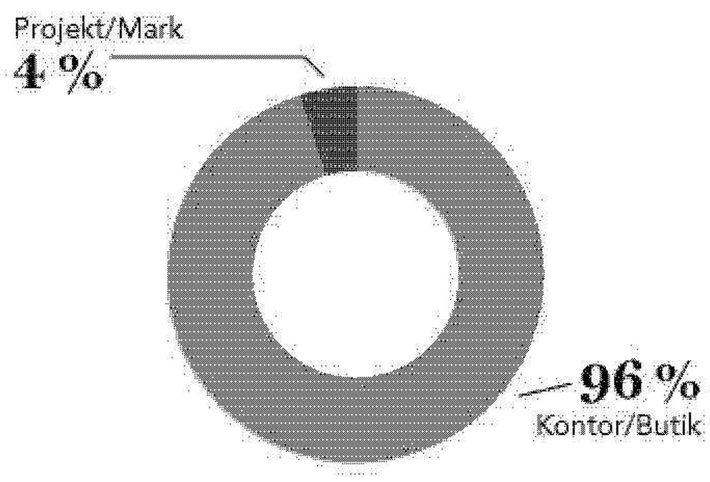
Redovisat värde per fastighetskategori



Ideon
187 000 m²

Fastigheter: 20 st
Hyresvärde: 553 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.

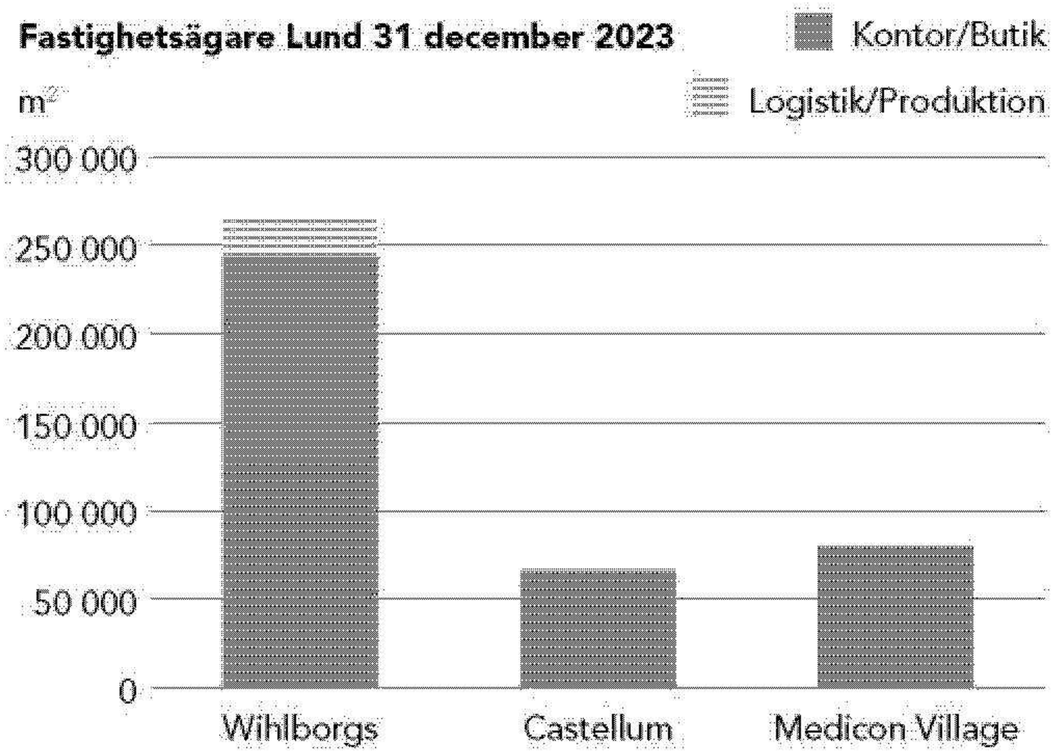
Lund har tidigare haft begränsade möjligheter att möta efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrum. Nu byggs det däremot på fler centrala lägen, med historiska bevarandeintressen i åtanke.

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.

Många företag visar intresse för Lund och kommunen har ett allt starkare näringslivsfokus. 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.

Wihlborgs är en aktiv part i "CoAction Lund", en kraftsamling ledd av Lunds kommun med målsättningen att Lund ska vara klimatneutralt 2030. Under 2023 tilldelades CoAction medel från Vinnova för att bli en av två piloter som ska gå i bräschen nationellt med spjutspetsprojekt inom energi och mobilitet. Mellan Alfa 3-6 (Studentkåren 2) och Blekingska nationens studentboende bygger Wihlborgs ett likströmsnät som gör det möjligt för byggnaderna att dela på energin från batteri respektive solcellsanläggning. Läs mer om projektet på sid 39.

Fastighetsägare Lund 31 december 2023



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.

"

Maria Ivarsson, regionchef Lund

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.

På Mobilvägen och Scheelevägen har vi arbetat metodiskt med att köpa fastigheter med 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.

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, Probi, Avensia, Flatfrog, Trivector och Sigma Connectivity.

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 år 2025 grannar med Axis som expanderar, vilket skapar förutsättningar för en spännande utveckling i området.

Under 2023 tecknade medieföretaget BTJ avtal om 1 300 m² och EY om 790 m² i Cube (Nya Vattentornet 4). Här har bottenplan gjorts om för att bli en mer levande plats, med bl.a. frisör och café. I Node (Nya Vattentornet 2) flyttar Sigma Industry in på 790 m² och Rockwell Automation på 420 m². Wihlborgs delningskoncept för mindre bolag som vuxit ur det traditionella kontorshotellet, ”Workspace+”, i Node har varit mycket efterfrågat.

I mars anordnades Sveriges Innovationsriksdag på Ideon i Lund, som Wihlborgs var med och stöttade.

Här har bl.a. Elkraft Sverige tecknat avtal om 220 m².

I Vätet 1 har Lunds universitet tecknat avtal om 960 m² och i Syret 7 NanoEcho om 410 m².

I Space (Kunskapen 1), alldeles intill spårvägshållplatsen och det nya torget, har havredryckstillverkaren Oatly flyttat in på 3 000 m². Läs mer om NollCo$_2$-certifieringen av Space på sid 71. 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.

Centrum/Gastelyckan

Under 2023 nyinvigdes anrika Raffinaderiet 3 efter en omfattande renovering. Det gamla sockerraffinaderiet inrymmer nu moderna kontor för mindre bolag, ett segment som tidigare saknats i centrala Lund. Här har bl.a. Coitech (310 m²), DVel (240 m²), Puls Solutions (150 m²), Mazar (220 m²) och Aktea (110 m²) tecknat avtal under året, vilket innebär att fastigheten är så gott som fullt uthyrd.

Bytarebacken 39 mittemot centralstationen blev med Specialisttandläkarna och delikatessbutiken Italianissimo (totalt 190 m²) fullt utyhyrd.

I Töebacken 7 har Specialfastigheter tecknat avtal om 690 m².

I december flyttade nätauktionsföretaget Klaraviks utvecklingsverksamhet in på 550 m² och PSD Vision på 320 m² i närliggande Posthornet 1. Befintliga hyresgästen Trivector fick här utmärkelsen Sveriges cykelvänligaste arbetsplats av Cykelfrämjandet, med en bra cykelparkering som avgörande framgångsfaktor.

Etapp 2 av Posthornet, som innebär att vi skapar ytterligare en kontorsfastighet med stora, flexibla och moderna kontorslokaler, pågår fram till 2025. När denna färdigställs kommer vi att ha fastigheter längst hela järnvägen från stationsområdet till Kung Oscars bro.

På Tomaten 1 på Hasslanda togs det första spadtaget för den industrianläggning som uppförs åt kontraktstillverkaren Inpac. Tomaten 1 blir den första byggnaden i världen att innehålla fossilfritt stål. Läs mer om detta på sid 40. Intill planeras för nästa etapp med möjlighet till nybyggnation för verksamheter inom lager, logistik och produktion.

Framtida utveckling

Lunds nya spårväg har en av sina stationer vid Ideontorget. Här planerar vi att bygga kontorshuset Zenit om 16 000 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.

Hösten 2023 togs det första spadtaget för Västerbro, ett utvecklingsområde väster om järnvägen där Wihlborgs har flera fastigheter. Området, som idag till stor del består av industrier och olika verksamheter, ska fram till 2040 utvecklas till en modern, hållbar och blandad stadsdel.

Stefan Borg

Vd, SiB Solutions (t.h.) Här tillsammans med de andra grundarna: t.v. Lennart Bergström och Staffan Persson

Alfa 3-6 (Studentkården 2), Lund
280 m² kontor

Ideon hotspot när lagerhantering och hållbarhet revolutioneras

"En SiB Solutions-kund sparar pengar, värnar miljön och stärker sin affärsposition genom att tillhandahålla fler och fler prickfria leveranser i rätt tid. Men, vår förmåga att ständigt utvecklas och försvara en plats i logistikteknologins framkant, kräver mycket av oss och sammanhanget vi verkar i." Det menar Stefan Borg, vd på Ideon-baserade SiB Solutions.

På bara några få år har SiB Solutions växt från ett par skrivbord i inkubatorn på Ideon Science Park, till att idag bestå av arbetsplatser för närmare 30 medarbetare. Dotterbolagen i Nederländerna, Storbritannien och USA oräknade.

– Bland våra kunder finns en rad väl etablerade och namnkunniga företag, både här i Sverige och utomlands. Och vi växer stadigt, säger Stefan Borg.

Fortfarande är det på Ideon Science Park och i Wihlborgs Alfa 3-6 som SiB Solutions bedriver utveckling och har sitt huvudkontor. Verksamheten är kunskapsintensiv, pådriven bland annat av den snabba tekniska utvecklingen, uppkomsten av nya och ibland disruptiva affärsmodeller samt samhällets krav på reell, grön omställning.

Video-analys och AI i symbios

– Logistikintensiva företag befinner sig i ett läge där kraven på effektivisering, trygghet och hållbarhet sammanfaller. I våra kunders verksamheter är logistik ett kritiskt element i affärsmodellen, en viktig beståndsdel för framgång och konkurrenskraft. Även mindre störningar i leveranskedjan riskerar att påverka deras lönsamhet och leda till goodwill-tapp.

– Med våra tjänster, som är baserade på intelligent video och artificiell intelligens, är det möjligt att upptäcka, rapportera och undvika felleveranser, returer och onödiga extra-transporter. Det i sin tur bidrar till att kundernas totala klimatavtryck kan hållas på låg nivå.

Rätt sammanhang

Alfa 3-6 i Ideon Science Park var det första huset att etableras i den numera så välkända forskarbyn. Byggnaden ingår i Wihlborgs bestånd av kommersiella fastigheter och inrymmer såväl start-ups som etablerade företag, främst inom tech-sektorn.

– Att befinna sig i sammanhang och miljöer präglade av kreativitet, know-how, olika forskningsprojekt och driv, smittar av sig. Ända sedan vi tog våra första kvadratmetrar i besittning 2017, har vi upplevt hur närvaron här på Ideon medfört att vi alltid varit, och är, välkomna att ventilera idéer och utmaningar. Dels med andra verksamheter i Ideon-familjen, dels med Wihlborgs som engagerat hjälpt oss att växa och utvecklas.

– Wihlborgs är proaktiva i sitt agerande gentemot oss som hyresgäst och det underlättar när man växer snabbt, mycket och vill göra det så bekymmersfritt som möjligt.

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.

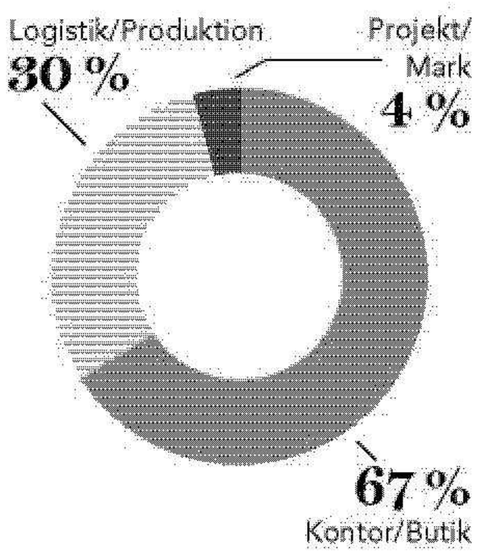
För 20 år sedan etablerades Campus Helsingborg som en del av Lunds universitet. Här utbildas varje år cirka 4 000 studenter, vilket har blåst nytt liv i Fabriken1891 (Hermes 10), d.v.s. det gamla Tretornkvarteret, söder om Helsingborg C.

De senaste åren har Helsingborg fått en rad utmärkelser, som Sveriges miljöbästa kommun, Sveriges kvalitetskommun, Årets nybyggarkommun, Årets tillväxtkommun, Årets IT-kommun, Bästa cykelfrämjande kommun och Årets stadskärna.
I september 2023 stod Helsingborg värd för Nordens största digiloga hållbarhetskonferens "A Sustainable Tomorrow".

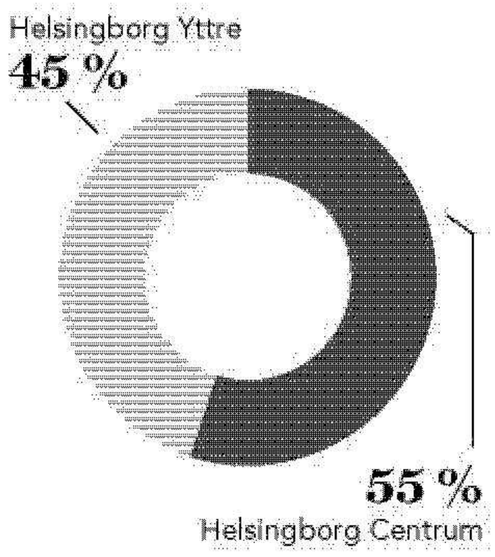
Marknadsförutsättningar

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.

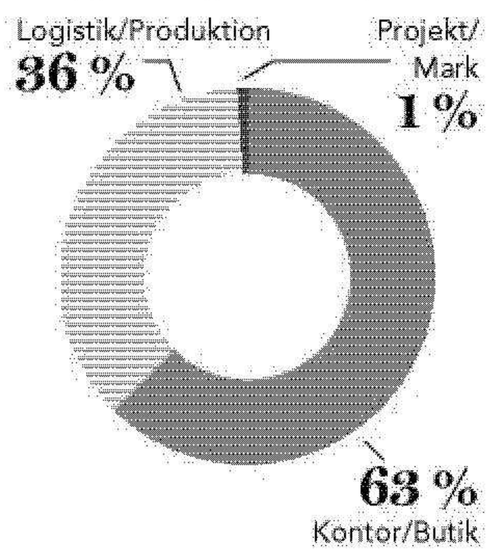
Redovisat värde per fastighetskategori



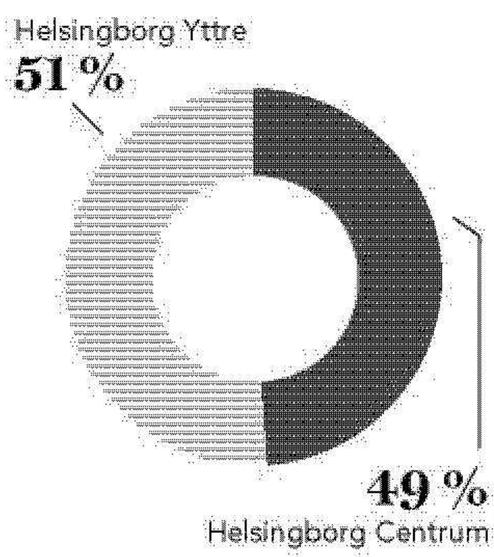
Redovisat värde per område



Hyresvärde per fastighetskategori



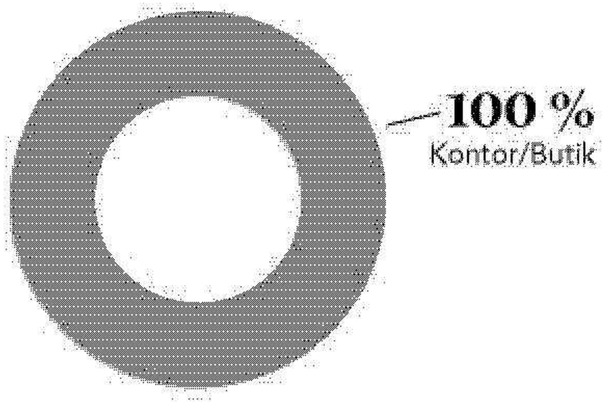
Hyresvärde per område



Helsingborgs Centrum
181 000 m²

Fastigheter: 20 st
Hyresvärde: 523 Mkr

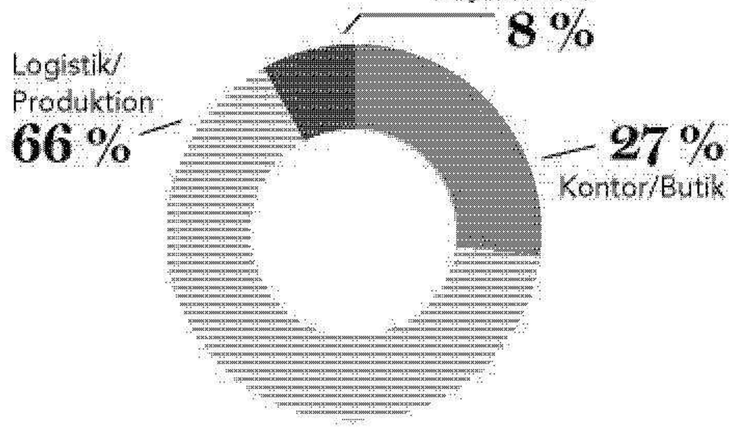
Redovisat värde per fastighetskategori



Helsingborg Yttre
485 000 m²

Fastigheter: 86 st
Hyresvärde: 552 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



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. Flödet av människor på Helsingborgs C har ökat avsevärt under 2023 jämfört med 2022.

I Prisma (Ursula 1) finns techhubben HETCH, som var en av de första hyresgästerna att flytta in i huset, och som idag är en naturlig samlingspunkt och motor för etablering av startups, snabbväxande techbolag och etablerade bolag som vill växa.

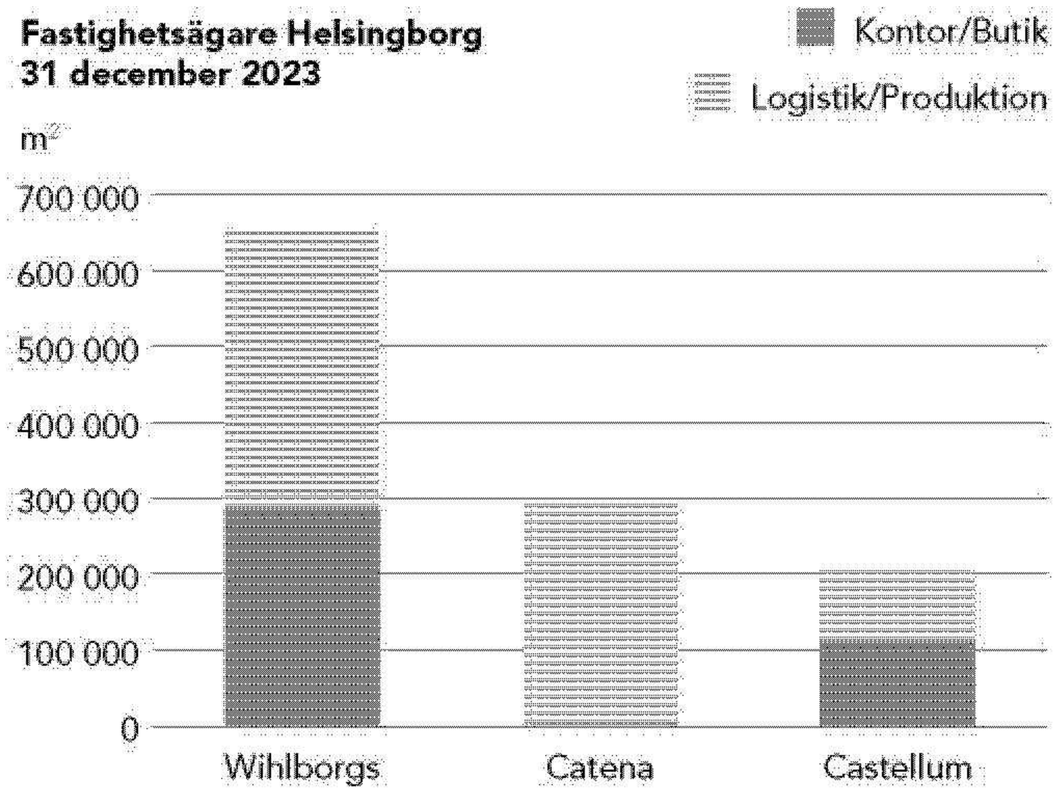
Under 2023 etablerades Helsingborg Innovation District (HEIDI), ett nytt innovationsdistrikt i Oceanhamnen i närheten av vår fastighet Fabriken 1891 (Hermes 10). Syftet är att etablera Helsingborg på den nationella och internationella innovationskartan.

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.

Kunder och affärer

Wihlborgs har en blandning av både fastigheter och kunder med såväl tjänsteföretag som bolag inom logistik och produktion.

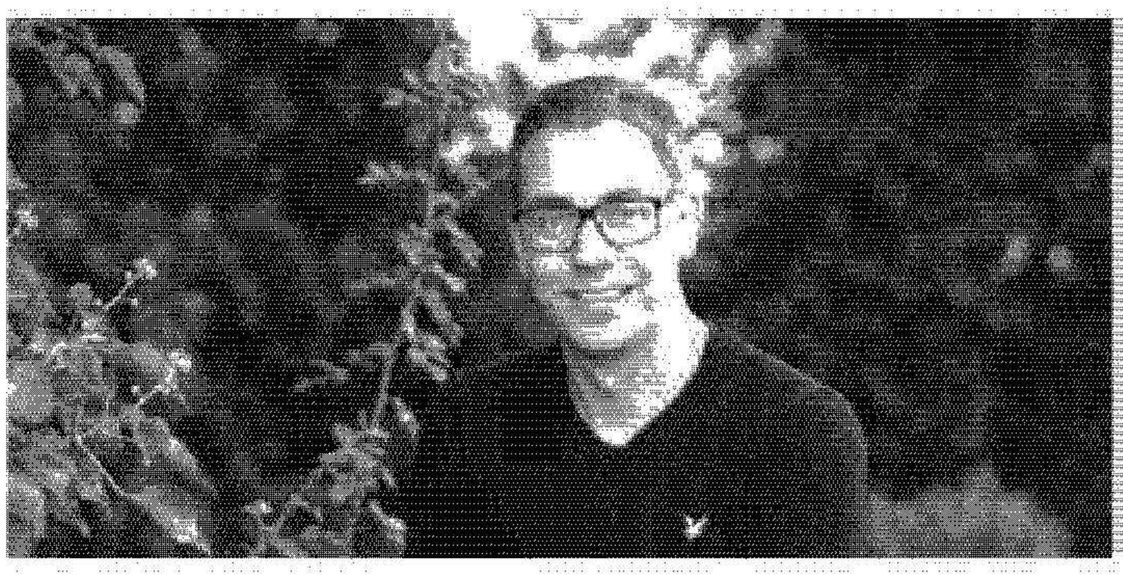
Fastighetsägare Helsingborg 31 december 2023



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 lokaler har fortsatt vara god under 2023 i synnerhet för industri och produktion. Fyra av Wihlborgs totalt sex nya spadtag har ägt rum i Helsingborg; för Springhill (Plåtföräd-lingen 15), Nederman (Rausgård 21), Rollco (Snårskogen 5) och Renta (Grustaget 1). I kontorshotellen har vi i princip ingen vakans.

Under 2023 har vi fortsatt vår utbyggnad av solcells-anläggningar och vi producerar nu 40 procent mer solcellsel än förra året.



”

Magnus Lamberteson, regionchef Helsingborg

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

Helsingborgs centrum

Genetor Coworking, som idag har verksamhet på två våningsplan på Helsingborgs C (Terminalen 1), tecknade under 2023 avtal om ytterligare ett våningsplan på 880 m². I samma fastighet utökade Collector bank med 340 m² och Käkkirurgiska kliniken flyttade in på 180 m².

Av Prismas (Ursula 1) 11 000 m² återstår endast en mindre yta när Nexer flyttar in på 250 m².

Ikea flyttar delar av sin verksamhet i Helsingborg och lämnar därmed även ytor på Fabriken1891 (Hermes 10). Arbetet med att fylla dessa ytor pågår för fullt.

I september hade vi nyinvigning av Stattena Centrum som de senaste åren renoverats. Här flyttade matbutiken DaytoDay in på 960 m² och Assistanspoolen Omsorg Sweden in på 300 m².

Helsingborg yttre

I nybyggda Berga Flexhus (Huggjärnet 13) har medtechbolaget CYTO365 flyttat in på 800 m². Här har även OJCO tecknat avtal om 210 m² och flyttar in i mars 2024.

Energiteknik har flyttat in på 550 m² i Hakebössan 3, Heatly på 2 680 m² i Värjan 12, Glaskedjan på 340 m² i Kroksabeln 11, Murrelektronik på 650 m² i Kroksabeln 12, Zafari Life på 760 m² och Leklust på 1 100 m² i Kroksabeln 20.

Saab har utökat med 340 m² i Floretten 4 och GDL flyttat in i Floretten 3 (690 m²), vilket gjort Berga Center fullt uthyrt. Vose Systems har flyttat från kontorshotell till egen lokal (440 m²) i Lansen 1, Interoc flyttade in i Armborstet 4 (220 m²) och Frösunda omsorg tecknade avtal om 560 m² i Huggjärnet 12. Den långvariga hyresgästen GA Transport utökade sina ytor med 1 340 m² i Kniven 3. På Ackumulatorn 17 i Långeberga tecknade Kartongbolaget avtal om 1 440 m².

I Rubinen 1 på Väla södra har vakansen efter en större hyresgäst på kort tid fyllts med hyresgäster som Nowaste Logistics (6 900 m²), Svensk Foodservice, (1 630 m²) och GGB Fruit (740 m²).

På Väla södra har vi även tecknat avtal med GDL Transport om 2 190 m² i Grusgropen 3. På Grustaget 1 uppför vi en ny byggnad på 1 300 m² till maskinuthyrningsföretaget Renta som samlokaliserar sin verksamhet i Helsingborg (läs mer på s. 63).

Sommaren 2024 står en ny anläggning åt industriföretaget Rollco klar på Snårskogen 5 på Väla norra (3 600 m²).

Befintliga hyresgästen Dealproffsen lämnade sina 400 m² på Flintyxan 1 och flyttade in på 2 280 m² i Flintyxan 5 på Ättekulla.

På hamnnära Plåtförädlingen 15 i södra Helsingborg har vi uppfört en ny logistikanläggning på totalt 8 700 m², vilket blir den sista större byggstenen i det expansiva industriområdet Hamncity. Här fick textilföretaget Springhill flytta in i december.

I Hamncity lämnade Yves Rocher sina lokaler i Plåtförädlingen 8 i samband med nedläggningen av verksamheten i Sverige. Sedan dess, har vi tecknat avtal med Säljpitch som hyr en del av kontorsytorna.

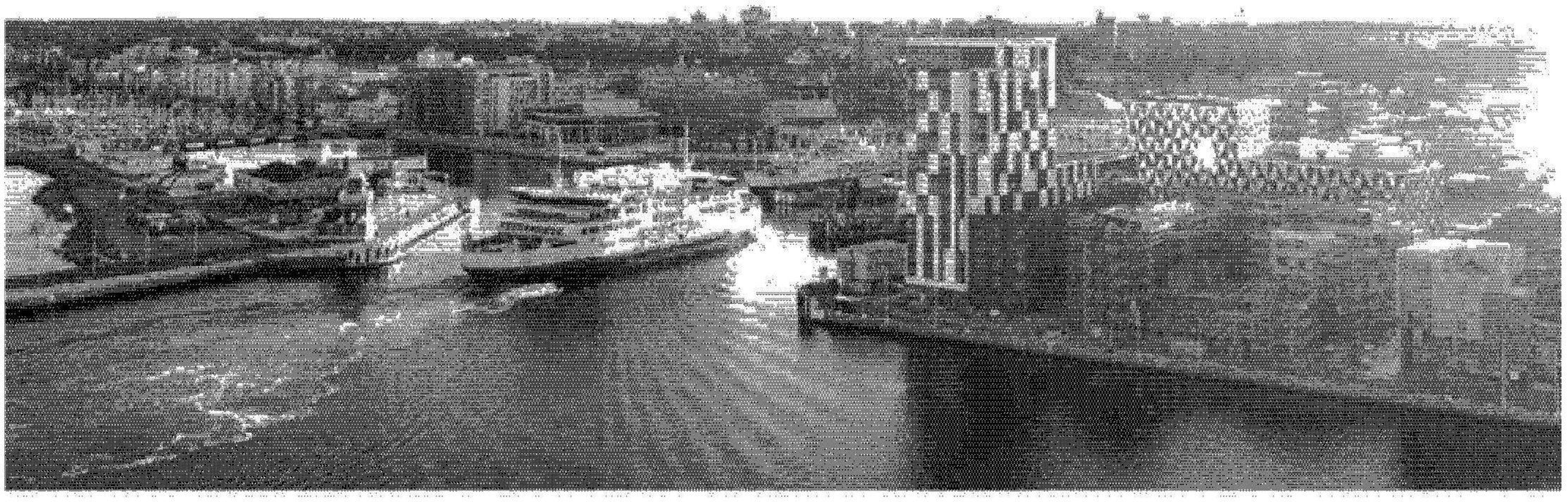
I Posten 1 på söder har vi tecknat ett 15-årigt avtal med AWAKE Djursjukus om 2 000 m². Den gamla postlokalen har stått vakant i sju år och nu får området en dygnetrunt-verksamhet som ger en mer levande och trygg stadsdel.

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.

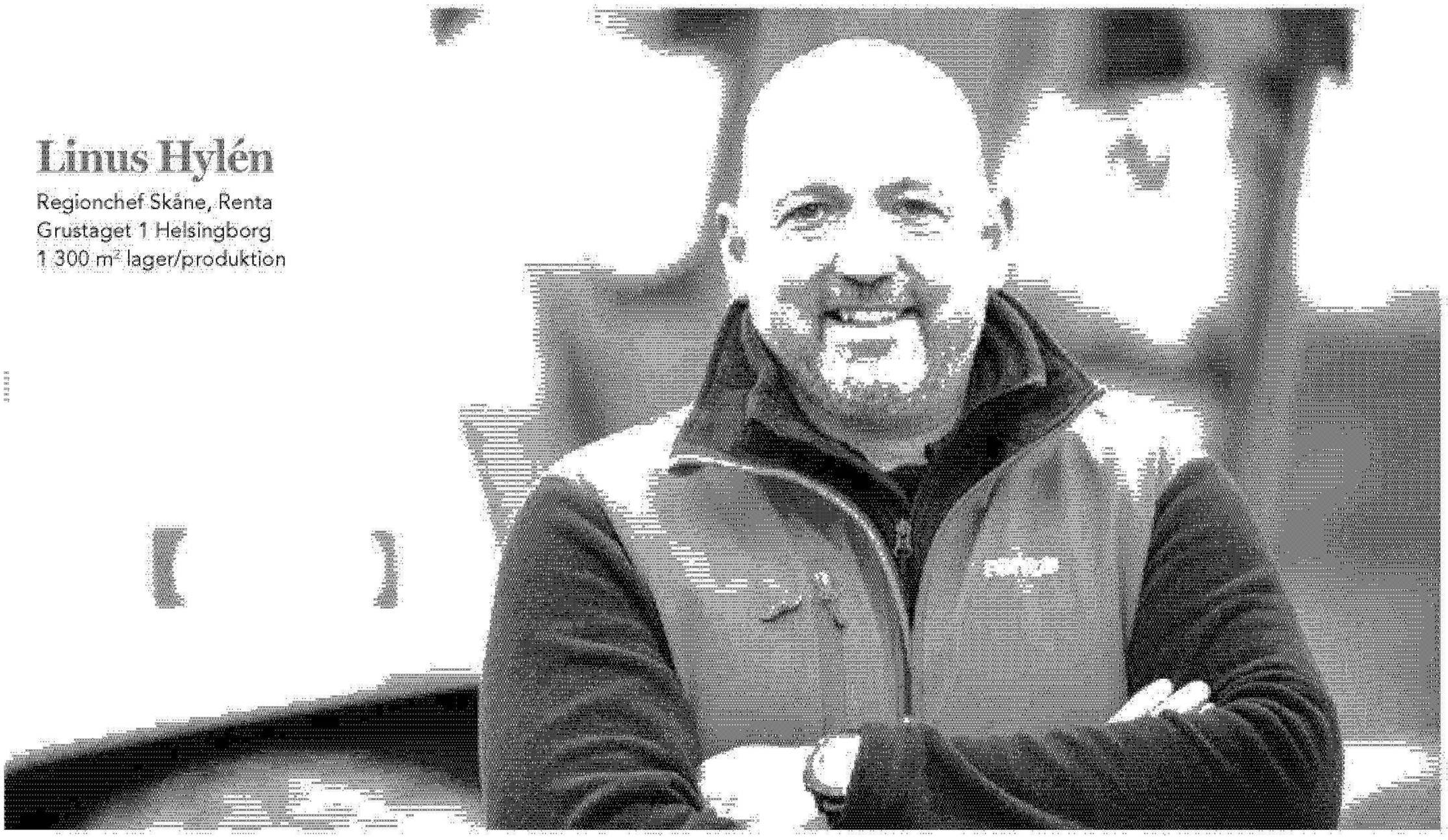
En möjlighet i Helsingborgs framtida utveckling är en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör. Detta är en fråga som Wihlborgs engagerat sig i genom att bland annat ta fram ett förslag tillsammans med Helsingborgs stad om hur man i staden kan underlätta för en framtida förbindelse och samtidigt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

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.



H+ är ett gammalt hamn- och industriområde på cirka en miljon kvadratmeter som ska utvecklas till en blandad stad.

Linus Hylén
Regionchef Skåne, Renta
Grustaget 1 Helsingborg
1 300 m² lager/produktion



Renta samlokaliserar på Väla södra

Under 2024 kommer maskinuthyrningsbolaget Renta att samlokalisera sina verksamheter i Helsingborg och uppföra en ny, toppmodern anläggning på Väla södra. Här kommer det nationella bolaget att kunna fortsätta sin utveckling, samtidigt som de nya lokalerna kommer bana väg för en mer effektiv verksamhet.

Rentas framgångssaga sträcker sig tillbaka till 2017, när det nystartade och då finskägda bolaget Renta förenade sig med skånska Dennis och halländska Stål & Hyr. Affärsidén om att hyra ut maskiner, och på så sätt skapa ett cirkulärt omlopp i byggbranschens maskinförbrukning, har tagit företaget till att numera sysselsätta 631 medarbetare på 65 depåer, över hela Sverige.

– Eftersom hela organisationen är utspridd på våra uthyrningsdepåer, behöver våra anläggningar uppfylla flera behov för att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare. I den nya lokalen, i Helsingborg, har vi tittat på olika lösningar för att skapa en trevlig arbetsplats, i allt från ergonomi till vilka portar som skapar det bästa inomhusklimatet när vi lastar in och ut våra maskiner, säger Linus Hylén, regionchef Skåne.

Rätt resurser på en och samma plats

Den nya anläggningen, om 1 300 m², kommer till 80 procent att bestå av lager, verkstadsytor och tvätthall och 20 procent kontor. Här har Renta beslutat att integrera en tydlig miljöprofil genom att installera solceller som huvudsaklig energikälla, samt certifiera anläggningen enligt Miljöbyggnad silver. Certifieringen innebär att inomhusmiljön måste prestera långt över svenska lagkrav – bland annat i solskydd, ljudmiljö och ventilation.

– Det har varit viktigt för oss att få bra förutsättningar för att kunna bedriva en klimatsmart verksamhet. Genom att det finns solceller på taket kommer vi att kunna driva vår verkstad på förnybar energi. Det kommer att bli ett välkommet komplement till vår affärsidé som kretsar kring cirkularitet och att kunna erbjuda våra kunder det senaste och mest klimatvänliga när det kommer till byggmaskiner, säger Linus Hylén.

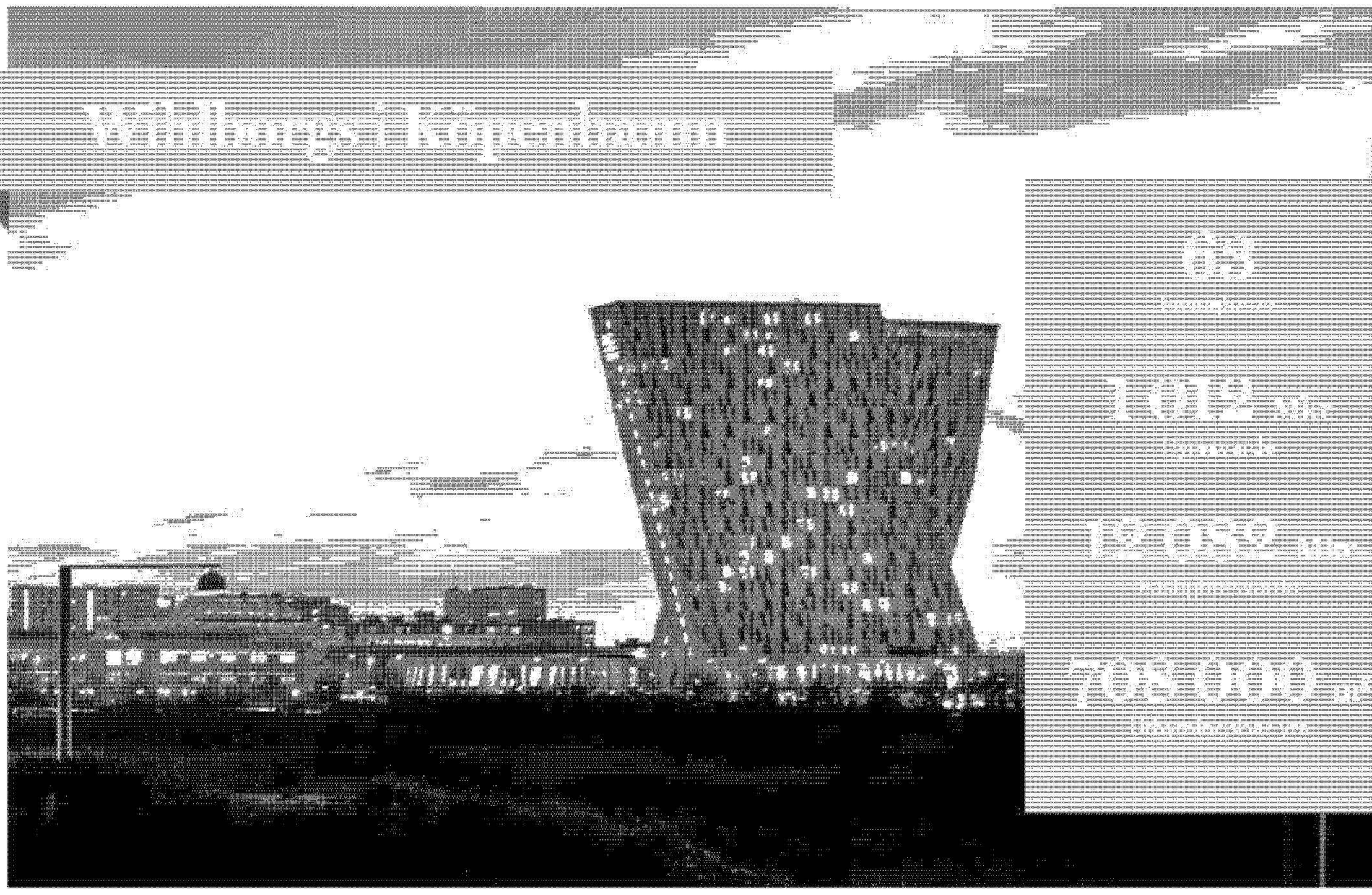
Idag har Renta anläggningar i både Ättekulla industriområde och på Väla södra. Samlokaliseringen på den nya marken ger företaget ett nytt läge med affärsnyttiga fördelar.

– Väla södra har optimal placering och infrastruktur för verksamheter som är i behov av logistik med tung transport. Genom att slå ihop två verksamheter till en och därmed ha rätt resurser på ett och samma ställe kan vi skapa mer miljömässiga transporter.

”Ännu mer fokus på hållbarhet”

Under 2024 kommer Renta att fortsätta driva och utveckla sin verksamhet med målet att främja en mer hållbar byggbransch, bland annat genom sitt digitala verktyg, Renta Easy.

– Våra kunders behov är kärnan i hela vår verksamhet. I linje med EU-taxonomin planerar vi att, under 2024, lansera en ny tjänst, som möjliggör en exakt beräkning av energiförbrukning och utsläpp för varje individuell maskin under brukstiden. Initiativet är en del av vårt åtagande att vara i framkant inom hållbarhet och samtidigt möta efterfrågan från våra kunder.



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 tredje året i rad korat Köpenhamn till en av världens bästa städer att bo och leva i.

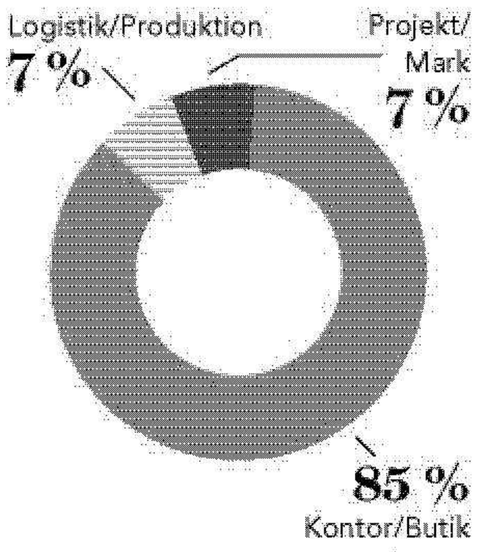
I Köpenhamn är det lätt att ta sig fram. Kollektivtrafiken är modern med ett effektivt lokalt nätverk av metro, bussar och pendeltåg. De kommande åren bygger staden ut kollektivtrafiken till kranskommunerna med den så kallade Letbanen, som kommer att invigas 2025. Men kollektivtrafiken i all ära, det 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. Under 2023 utsåg UNESCO Köpenhamn till "World Capital of Architecture".

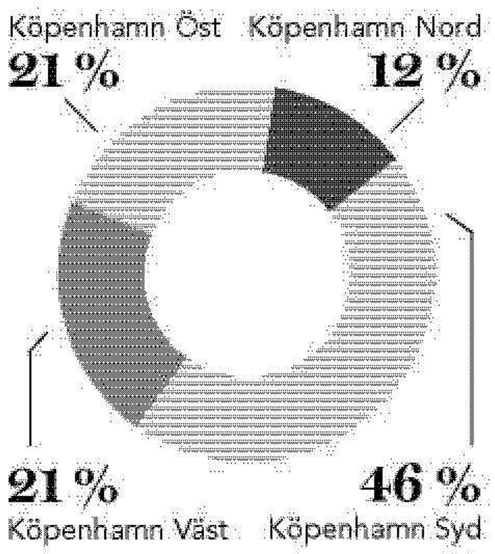
Marknadsförutsättningar

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

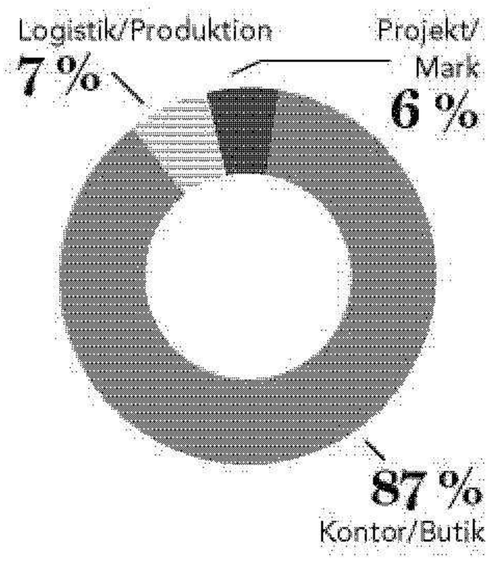
Redovisat värde per fastighetskategori



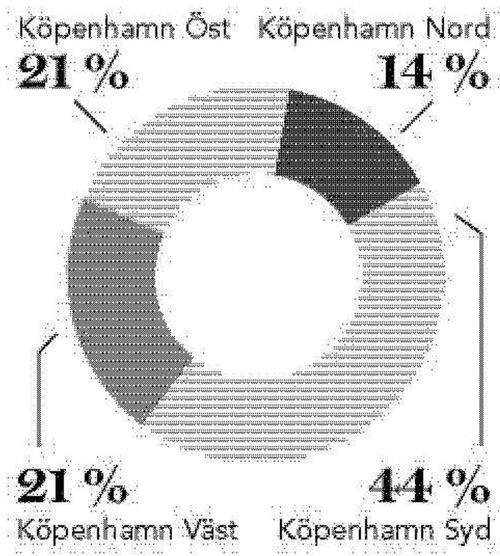
Redovisat värde per område



Hyresvärde per fastighetskategori



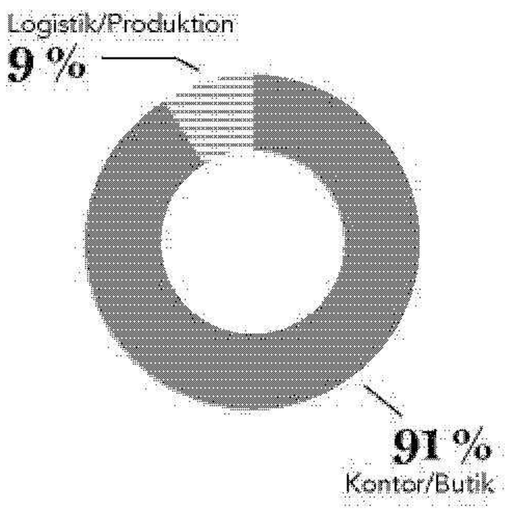
Hyresvärde per område



Köpenhamn Nord
96 000 m²

Fastigheter: 11 st
Hyresvärde: 146 Mkr

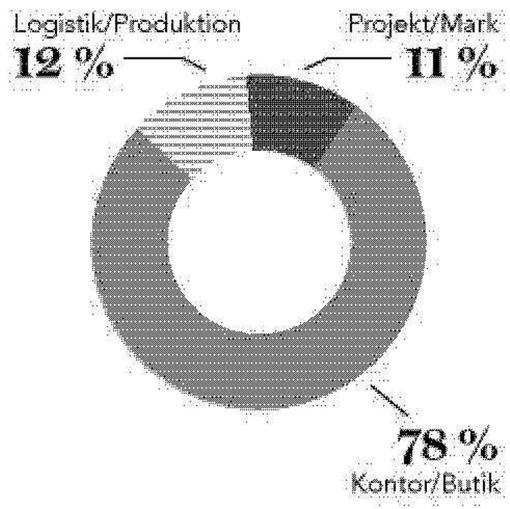
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Syd
302 000 m²

Fastigheter: 19 st
Hyresvärde: 444 Mkr

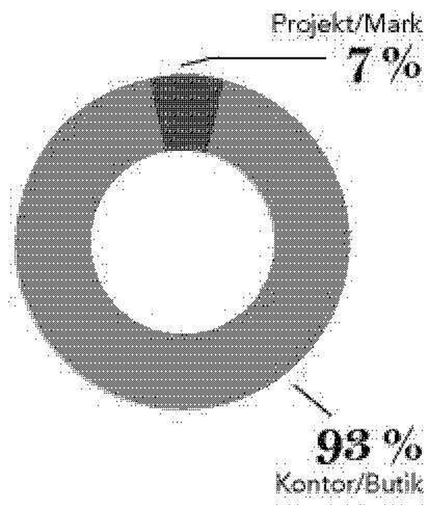
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Väst
126 000 m²

Fastigheter: 11 st
Hyresvärde: 214 Mkr

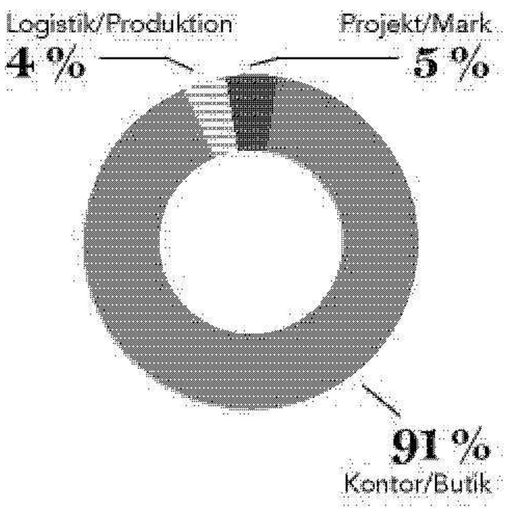
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Öst
183 000 m²

Fastigheter: 22 st
Hyresvärde: 208 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

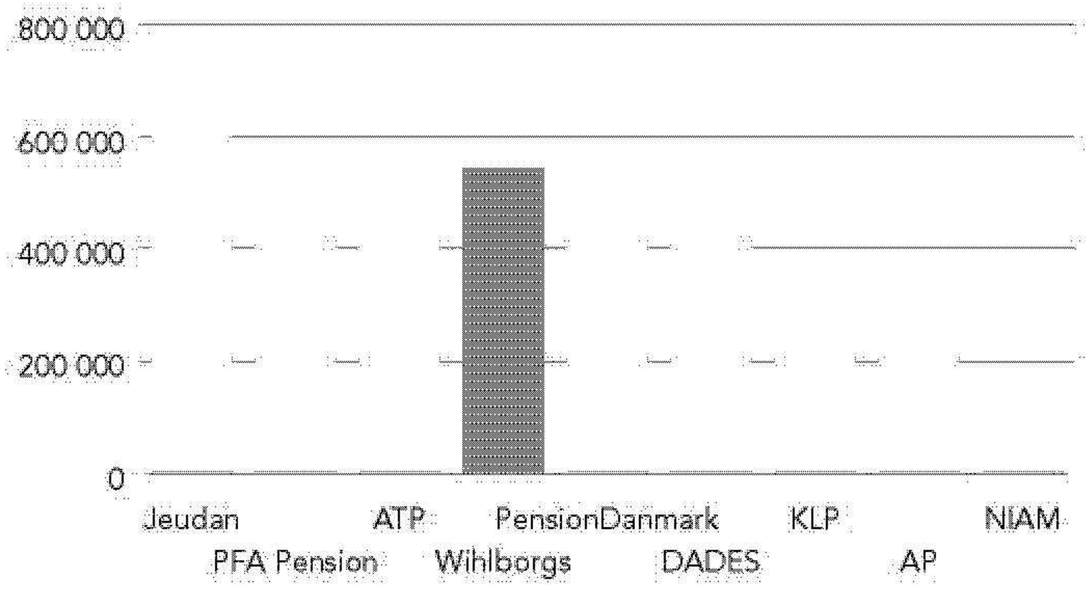


i många andra storstadsområden unga och välutbildade, och de som vill höja kunskapsnivån ytterligare saknar inte möjligheter. Köpenhamns universitet grundades redan 1487, har 37 000 studenter och räknas som ett av Nordens främsta. I Lyngby, norr om Köpenhamn, ligger Danmarks tekniska universitet (DTU) med 13 500 studenter som är Danmarks högst internationellt rankade utbildningsinstitution.

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

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 (3,5 procent i oktober 2023) och efterfrågan på svensk arbetskraft är stor. Beräkningar från Greater Copenhagen 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.

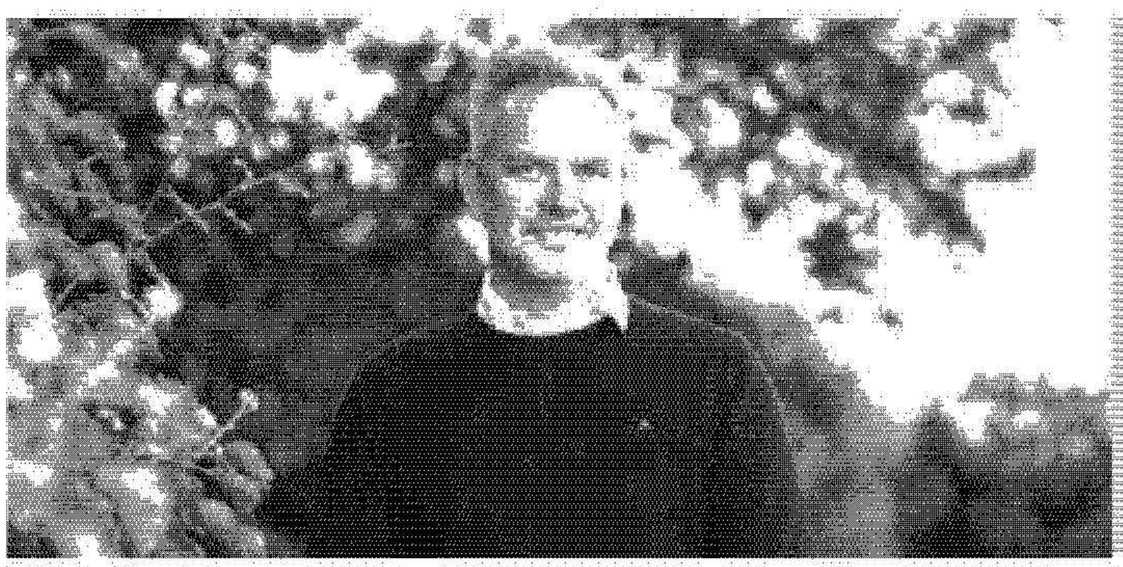
Fastighetsägare kontor, Köpenhamn (huvudstadsområdet*)
31 december 2023



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

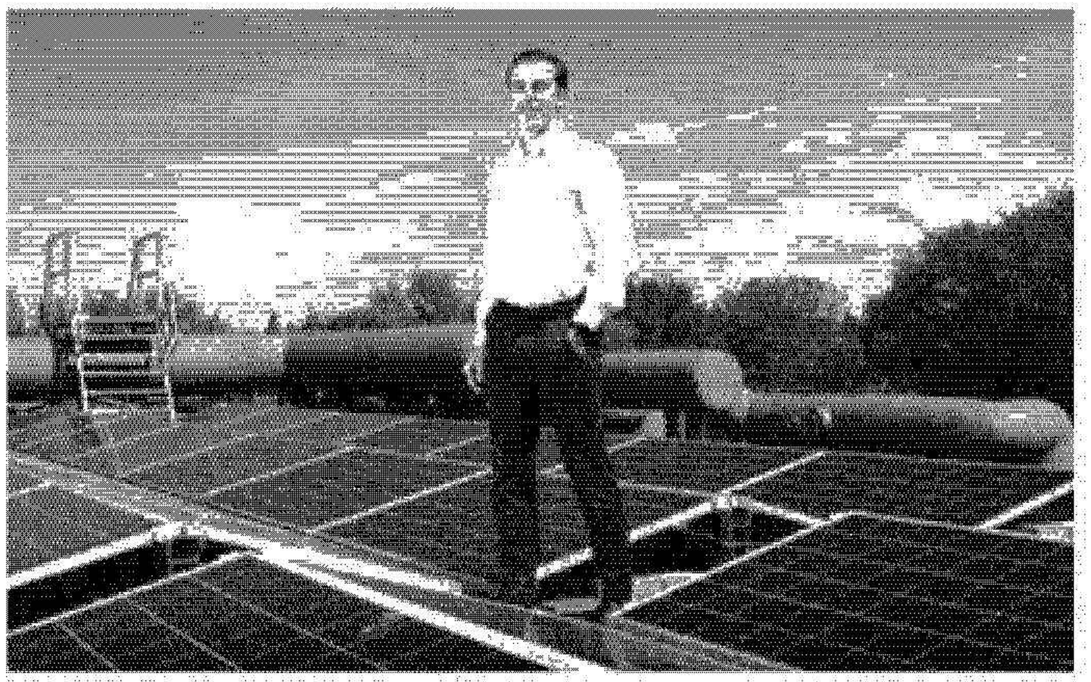
Engagemang för utveckling

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



”

Søren Kempf Helm, direktör för Wihlborgs A/S



Mikkel Willard, ESG-utvecklare på Wihlborgs A/S.

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. 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.

Wihlborgs har samarbete med flera lokala jobbcentra kring praktikplatser, och 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.

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 etablerade vi 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.

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.

Relationerna med hyresgästerna är även i vår danska verksamhet en av Wihlborgs styrkor och konkurrensfördelar. Under 2023 har organisationen haft stort fokus på kundlojalitet och som ett led i det fokuset har vi genomfört löpande kundundersökningar gällande uthyrning, ombyggnad och inflyttning så att vi alltid har fingret på pulsen vad gäller kundernas behov och önskemål. Vi har även infört ett kundlojalitetsprogram, där hyresgäster kan få stora rabatter på många varumärken.

Under året har Wihlborgs köpt en fastighet i Danmark, Klædemålet 9 på Østerbro i östra Köpenhamn, på 3 900 m² i anslutning till våra befintliga fastigheter på Lersøpark Allé 103-107. I slutet av november övertog vi Christianshusvej 2 i Hørsholm, där vi påbörjar uppförandet av en toppmodern skolbyggnad som beräknas stå färdig under andra halvan av 2025. Byggnaden blir Wihlborgs första att certifieras med guld inom ramen för DGNB-standarden. Skolan omfattar 11 600 m² och kommer att ha plats för 1 500 elever och anställda.

Vi har under 2023 gjort flera stora uthyrningar, bl.a. till Nordsjællands Grundskole & Gymnasium (NGG), som flyttar in i tidigare nämnda Christianshusvej 2, ABB (2 590 m² i Lautrapvang 8), Osvald Jensen (2 120 m² i Literbuen 16-18), Carl Ras (1 410 m² i Literbuen 16-18), Sysmex (1 400 m² i Hedegaardsvej 88), Origio (1 300 m² i Lautrapvang 2), Q-Devil (1 190 m² i Lautrapvang 2) och Altiden Omsorg ApS (1 010 m² i Lautrapvang 2).

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. Även om vakansen på fastighetsmarknaden i Köpenhamn fortsätter att vara låg (cirka 5 procent under 2023) ställer hyresgästerna allt högre krav på sina hyreskontrakt och fastighetsägare. Det är stort fokus på flexibla lokaler som i allt högre grad ska rymma hela människan och vara en attraktiv motsvarighet till hemarbetsplatsen, något Wihlborgs ständigt arbetar med att tillmötesgå.

Våra utvecklingsprojekt tar in aktuella trender inom modern stadsutveckling och urbanisering, vilket bland annat innebär att den sociala aspekten står i fokus. Vårt utvecklingsprojekt på Lautrupvang 3 i Ballerup är 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.

Marina Krømmelbein

Förskolechef Børnehuset Edison
Hørkær 18, Herlev, Köpenhamn
1 500 m²

Nytt liv i gammal fastighet

Till följd av stigande efterfrågan på förskolor i Herlev ingick Wihlborgs och Herlev kommun 2020 ett samarbete om att bygga en ny förskola på Wihlborgs fastighet Hørkær 18. Under våren 2023 stod Børnehuset Edison färdigt att ta emot barnen.

Wihlborgs har som utgångspunkt att ta tillvara befintliga fastigheter i så hög utsträckning som möjligt i stället för att riva och bygga nytt. Ett exempel är bottenplanet i den äldre fastigheten Hørkær 18, som tidigare använts för kontor och som efter en omfattande renovering nu huserar Børnehuset Edison, en 1 500 m² toppmodern förskola.

Förskolan har flera rum med direkt utgång till den nya naturlekplatsen utanför. Det finns ytor för både mindre och större barn och deras dagliga aktivitet, samtidigt som de gemensamma utrymmena ger möjlighet till flera olika typer av aktiviteter.

Wihlborgs projektutvecklare Martin Dagnæs berättar:

– Børnehuset Edison är resultatet av ett effektivt och gott samarbete med Herlev kommun. Vi har dessutom gett mer variation till ett område som har många kontorsbyggnader.

Inredning i barnhöjd

Den pedagogiska personalen har varit delaktig i utformningen av förskolan så att den stödjer barnens lärmiljö och blir en bra arbetsmiljö för personalen. Förskolan tar utgångspunkt i barnens perspektiv med en flexibel utformning så att lärozonerna enkelt kan ändras och anpassas efter barngruppernas behov beroende på storlek och ålder.

Børnehuset Edison är uppkallat efter uppfinnaren och vetenskapsmannen Thomas Edison, som skapade glödlampan. I den nya förskolan kommer det på samma sätt att finnas gott om plats för kreativitet, lek och nyfikenhet.

– Vi har valt att betona barnens medbestämmande när de ska välja aktiviteter. På samma sätt har vi i inredningen tagit hänsyn till att alla rum enkelt kan ändra karaktär och anpassas till barngruppen. Tillsammans med våra samarbetspartners har vi jobbat väldigt mycket med att se till att färger och inredning är funktionellt och stödjer det pedagogiska syftet, säger Marina Krømmelbein, förskolechef.

Projektledare på Wihlborgs

Projekt och utveckling

Projekt för hållbar tillväxt och nya behov

Projekt och utveckling 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 1,5 miljarder årligen i våra projekt och fastigheter.

Inom stadsutveckling arbetar vi aktivt med trender och innovationer i takt med samhällets förändrade behov. Regionens näringsliv och våra kommuner är viktiga partners i detta på både kort och lång sikt.

Arbetsplatser är en del av stadsmiljön och sätter 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 alla projekt och stadsutveckling med vår egen organisation som är väl rustad för att både arbeta med våra befintliga projekt och fylla på markportföljen. Vi utvecklar 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.

Färdigställda och pågående projekt

Under 2023 investerades 1 862 Mkr i om-, till- och nybyggnader. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick 31 december 2023 till 3 675 Mkr, varav 1 011 Mkr var investerade vid årsskiftet. Under året har tio projekt med en investering över 20 Mkr slutförts.

Vid utgången av 2023 fanns 20 pågående projekt med en investeringsvolym över 20 Mkr vardera. Totalt pågår cirka 270 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

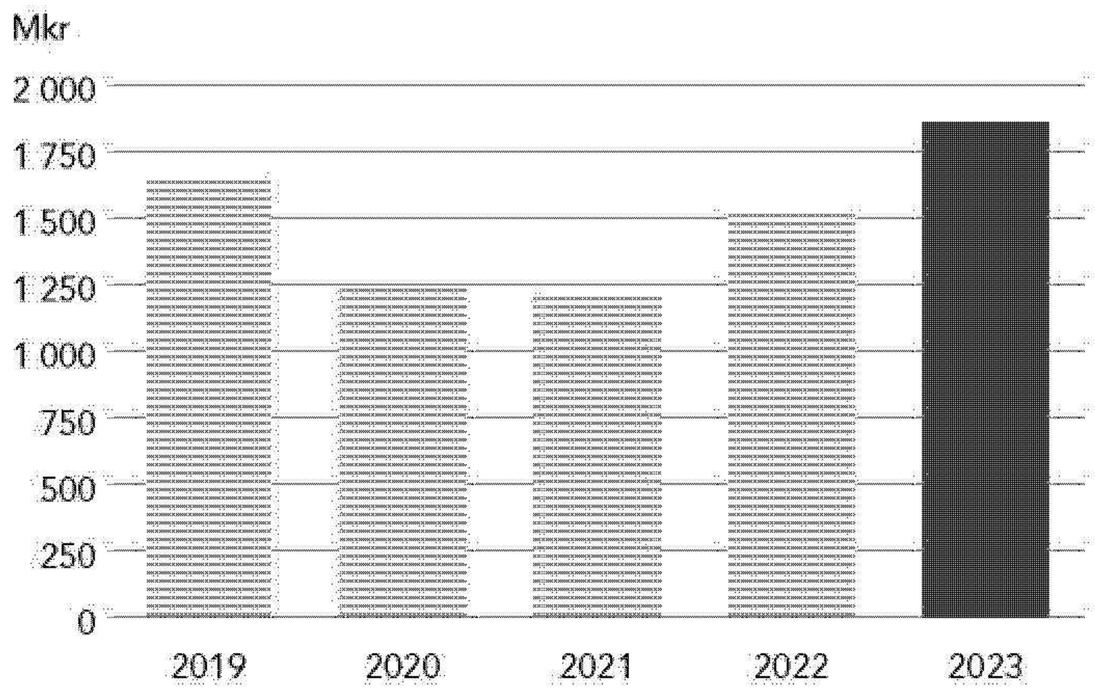
Vår samlade marknad med koncentration till fyra städer och utvalda delområden i respektive stad ger oss en unik möjlighet och incitament att vara aktiva i utvecklingen av regionen, städer och stadsdelar. Genom att arbeta fram både långsiktiga visioner och idéer löpande i det dagliga arbetet är vi med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

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.

Vi certifierar i enlighet med de längst framskridna branschcertifieringarna, både med klimat och människa i fokus.

Investeringsvolym



Vårt långsiktiga perspektiv innebär också att vi satsar på det som vi bedömer ger positiva effekter över tid. Vi fokuserar inte bara på de stora stadsutvecklingsprojekten, utan även på möjligheterna i den löpande förvaltningen. Förtätningsprojekt som gör det möjligt för våra kunder att växa på samma område och som inte tar ytterligare mark i anspråk är en central del av vår verksamhet.

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. Under 2023 genomförde vi inte mindre än sex första spadtag.

Närhet och genomförandekraft

Vår koncentrerade marknad med det täta samarbetet med regionens näringsliv och våra kommuner 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 bidra med vår kunskap och vårt engagemang i utvecklingen av attraktiva, hållbara 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, lyhördhet och kompetenta organisation ger det oss en tydlig genomförandekraft.

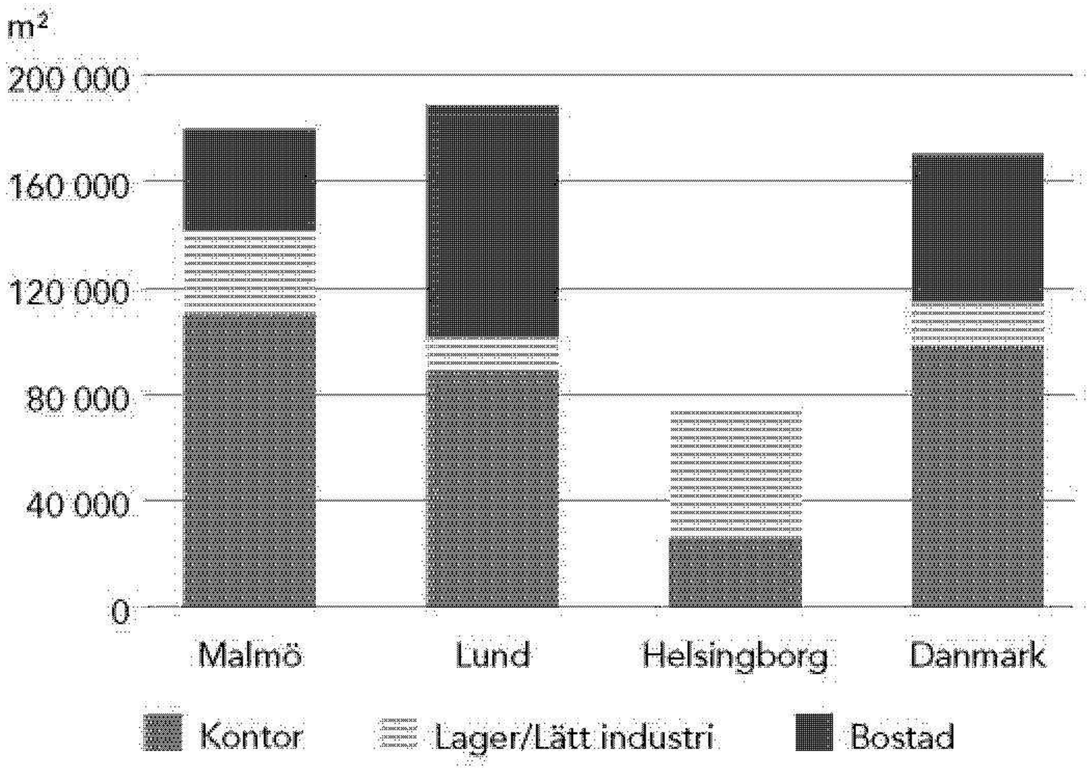
Våra väletablerade samarbetsformer med leverantörer innebär att vi kan ta en aktiv roll i att utveckla branschen och leverantörsleden i en mer hållbar riktning. Det har också bidragit till att vi har kunnat fortsätta med våra projekt enligt plan trots en föränderlig omvärld och utmaningar i olika leveranskedjor.

Säkerhet och arbetsmiljö är centrala delar i vårt hållbarhetsarbete och även på detta område ställer vi höga krav.

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.

Byggrätter



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.

När vi bygger gör vi det med det övergripande målet att byggnaderna ska stå i hundra år och mer. Byggnaderna ska utformas med ett livscykelperspektiv och med hänsyn till klimatförändringar. All nybyggnation ska klassas enligt Miljöbyggnad, nivå "guld" eller motsvarande, och med ambitionen att uppnå NollCO_2-certifiering.

Vid utgången av 2023 hade vi totalt 600 000 m² befintliga och potentiella byggrätter fördelade på Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Framtida utvecklingsmöjligheter i respektive stad beskrivs på sid 50–67.

Helena Pålsson, projektledare på Wihlborgs.

Rätt material på rätt plats i Space

Det första huset i Science Village i Lund, Space (Kunskapen1), blev 2023 också den första byggnaden med laboratorium att certifieras med Sweden Green Building Councils (SGBC) NollCO_2-certifiering, som innebär nettonoll klimatpåverkan.

Ett viktigt led i processen mot NollCO_2-certifieringen har varit att minska materialanvändningen i alla led. Byggnadens stomsystem utgörs av en hybridstomme där konstruktionsstålet haft en återvinningsgrad på över 65 procent. Klimatförbättrad betong samt HDF-bjälklag med miljöcement har använts för grundkonstruktionen. Där väderförutsättningarna är som tuffast har stålbalkar använts och en glasvägg skyddar träfasaden mot slagregn och direkt solinstrålning, vilket ökar hållbarheten och bidrar till minskad energianvändning.

– I Space har vi jobbat med devisen rätt material på rätt plats så att konstruktionen blir optimal utifrån faktorer som läge, väderförhållanden och funktion. Det innebär bland annat att vi använt kompletterande material till trä och gjort gröna val för varje material. Vi har behövt utmana oss rejält vad gäller materialanvändning, säger Helena Pålsson, projektledare på Wihlborgs.

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.

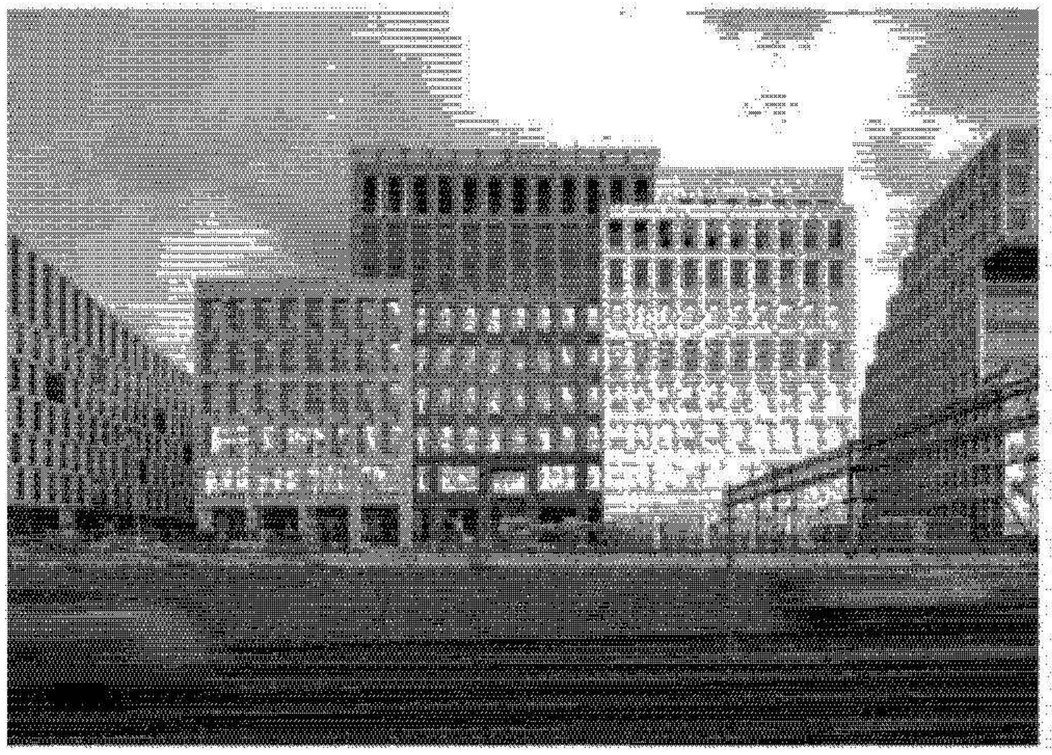
MAX IV

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.

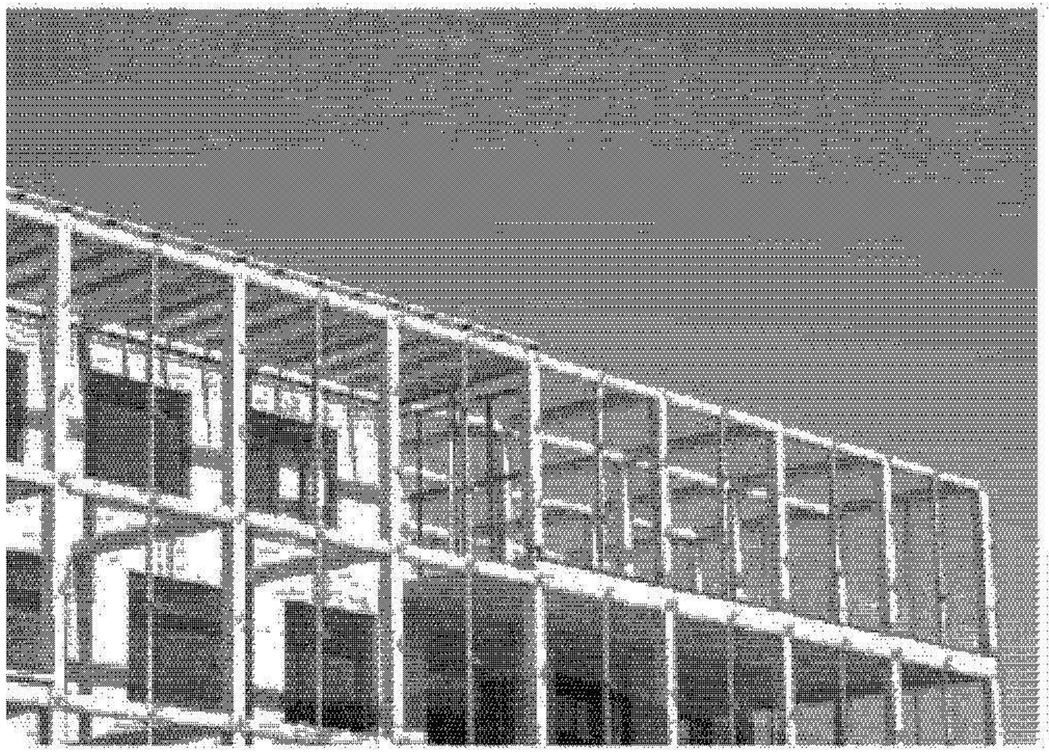
Färdigställda projekt över 20 Mkr (urval)



Pulpeten 5 (Kvartetten), Malmö

YTA: 16 000 m²
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2023
INVESTERING: 806 Mkr

Kvartetten är vårt tredje kontorsprojekt i Hyllie och ligger ett stenkast från Hyllie station. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld, NollCO$_2$ och hälsocertifieringen WELL. Huset är fullt uyhyrt till Trygg-Hansa, restaurang SPILL, Mindpark, Telia och Sciber där de sista inflyttningarna äger rum under 2024.



Kunskapen 1 (Space), Lund

YTA: 6 000 m²
OMRÅDE: Science Village, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2023
INVESTERING: 242 Mkr

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

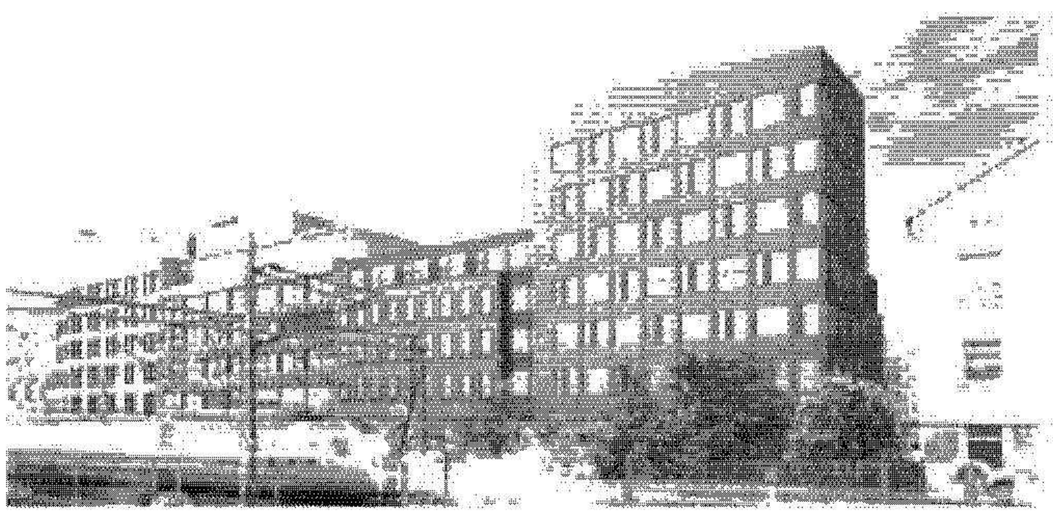
Fastighet	Yta, m²	Område	Färdigställande	Investering
Spännbucklan 9	6 800	Fosie, Malmö	Kvartal 2, 2023	38 Mkr
Kranen 8 (Ubåtshallen)	3 100	Dockan, Malmö	Kvartal 2, 2023	17 Mkr
Raffinaderiet 3	5 800	Centrum, Lund	Kvartal 1, 2023	260 Mkr
Plåtförädlingen 15	8 000	Hamncity, Helsingborg	Kvartal 4, 2023	142 Mkr
Huggjärnet 13 (Berga Flexhus)	8 000	Berga, Helsingborg	Kvartal 2, 2023	146 Mkr
Snårskogen 5 (Doka)	2 200	Väla norra, Helsingborg	Kvartal 2, 2023	66 Mkr
Hørkær 16-24 + 28	1 700	Herlev, Köpenhamn	Kvartal 2, 2023	32 Mkr
Marielundvej 28-30	9 800	Herlev, Köpenhamn	Kvartal 2, 2023	27 Mkr

Pågående projekt över 20 Mkr (urval)

Bläckhornet 1 (Vista), Malmö

YTA: 15 000 m² mobilitetshubb + 16 600 m² kontor
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2024, resp kvartal 4, 2025
INVESTERING: 884 Mkr

Under 2023 påbörjades uppförandet av kontorshuset Vista med tillhörande mobilitetshubb. Huset blir det första som möter den som kommer över bron från Danmark. Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO_2 planeras. Mercedes-Benz Sverige, Mercedes-Benz Finans och restaurang Laziza kommer vara först på plats med inflyttning i slutet av 2025.



Posthornet 1 etapp 2, Lund

YTA: 9 900 m²
OMRÅDE: Centrum, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2026
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. För den som söker moderna kontorslokaler i centrala Lund finns ingen annan motsvarighet idag.

Rausgård 21, Helsingborg

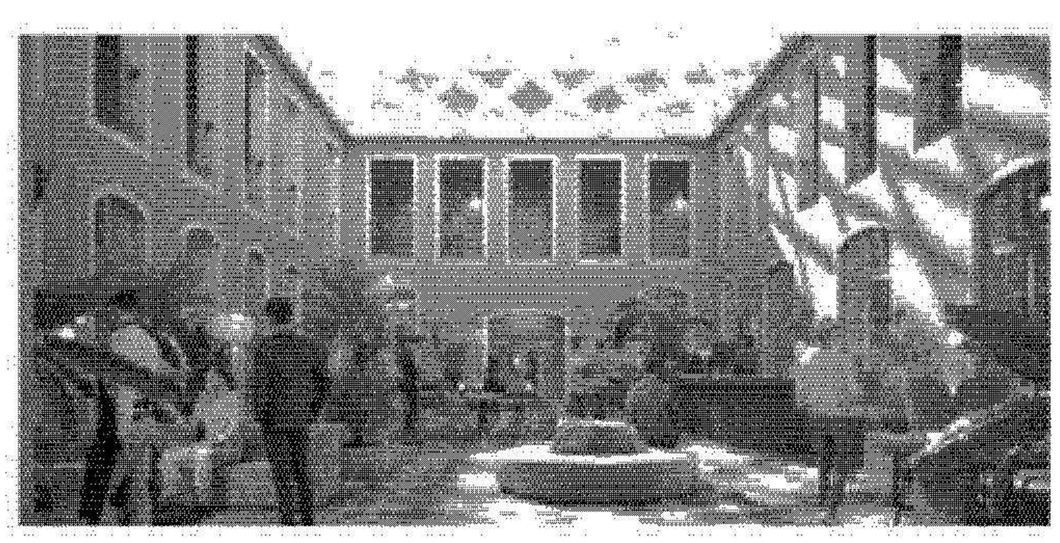
YTA: 25 000 m²
OMRÅDE: Söder, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2024
INVESTERING: 420 Mkr

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.

Tomaten 1, Lund

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

På Tomaten 1 uppför vi en ny toppmodern industrianläggning åt kontraktstillverkaren Inpac. Den nya anläggningen kommer att innehålla kontor, lager, produktion och teknikutrymmen.



Börshuset 1, Malmö

YTA: 6 000 m²
OMRÅDE: Centrum, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2025
INVESTERING: 289 Mkr

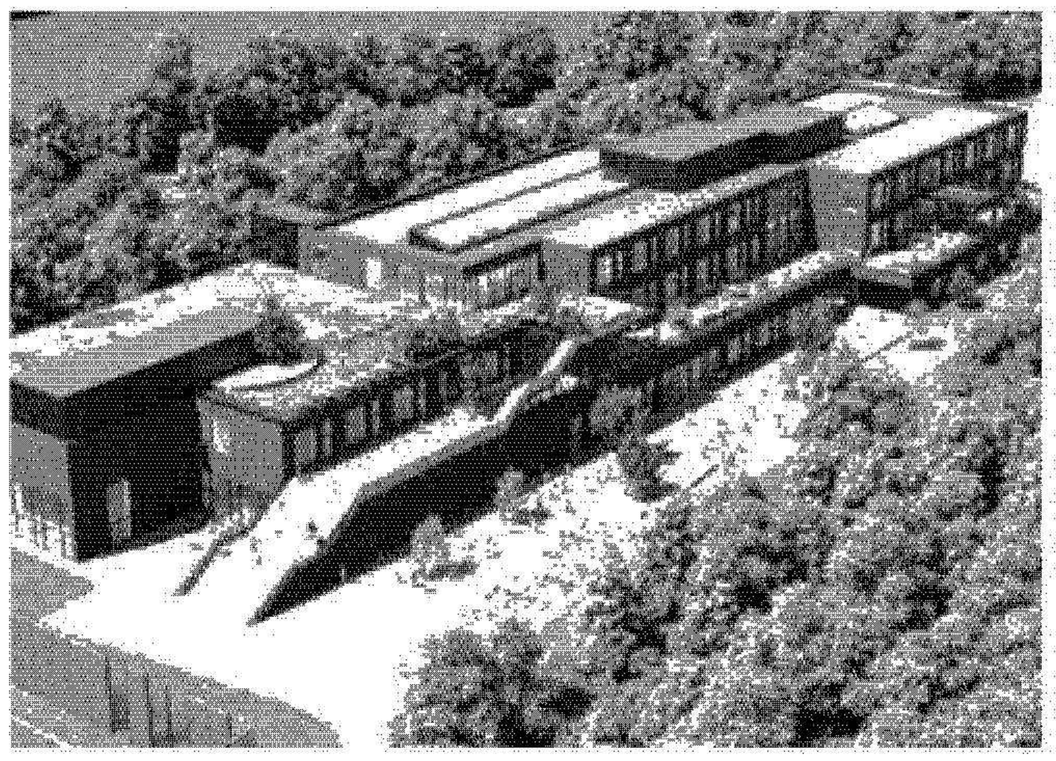
Under 2023 påbörjade vi omvandlingen av anrika Börshuset genom en omfattande renovering med fokus på att bevara husets karaktär och historik. Här kommer High Court att bedriva restaurang, konferens och coworking.

Pågående projekt över 20 Mkr (urval), forts.

Snårskogen 5, Helsingborg

YTA: 3 600 m²
OMRÅDE: Väla norra, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2024
INVESTERING: 78 Mkr

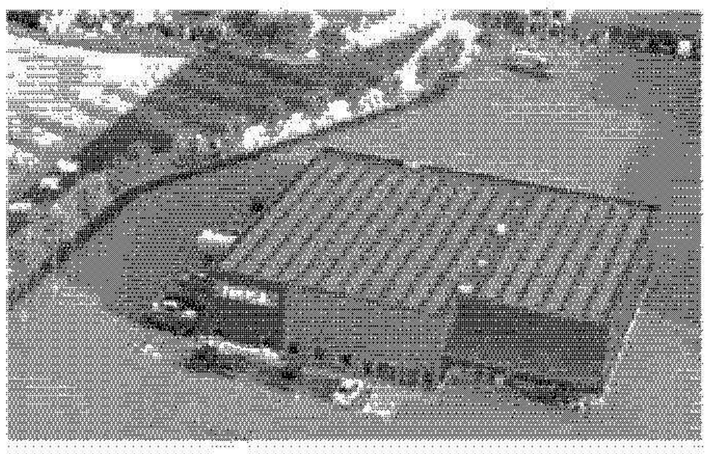
På Snårskogen 5 bygger vi en ny anläggning till industriföretaget Rollco med ett hyresavtal om tio år. Den nya byggnaden kommer att bestå av 1 400 m² kontorslokaler och 2 200 m² produktions-och lagerlokaler och certifieras enligt Miljöbyggnad silver.



Christianshusvej 11, Köpenhamn

YTA: 11 600 m²
OMRÅDE: Hørsholm, Köpenhamn
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2025
INVESTERING: 390 Mkr

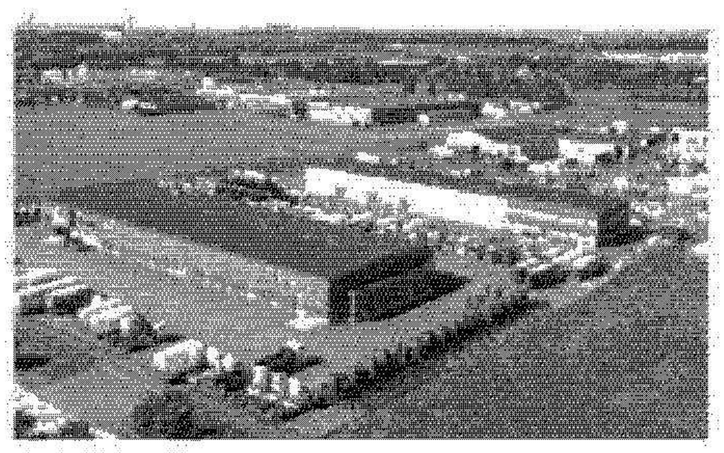
I Hørsholm norr om Köpenhamn uppför vi en skola med plats för 1 500 elever och anställda. Skolan byggs i tre våningsplan med totalt 11 600 m² i en modulliknande struktur med takterasser. På så sätt kan byggnaden delas upp eller i framtiden byggas ut vid behov.



Grustaget 1, Helsingborg

YTA: 1 300 m²
OMRÅDE: Väla södra, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2024
INVESTERING: 42 Mkr

Maskinuthyrningsföretaget Renta samlokaliserar sin verksamhet i Helsingborg till Grustaget 1. Byggnaden består till 80 procent av lager, verkstadsytor och tvätthall och till 20 procent av kontor.



Sunnanå 12:54, Malmö

YTA: 17 000 m²
OMRÅDE: Fosie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2025
INVESTERING: 302 Mkr

På ett utmärkt läge för verksamheter som behöver snabb access till de stora transportlederna bygger vi ett större lager för en hyresgäst som tecknat ett 20-årigt avtal.

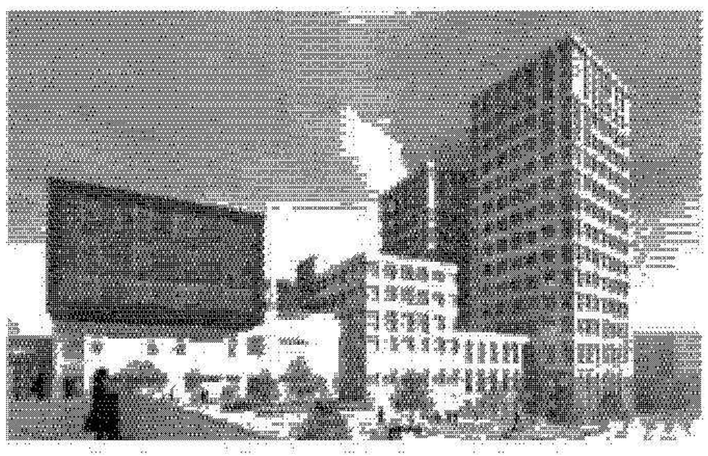
Literbuen 16-18, Köpenhamn

YTA: 8 100 m²
OMRÅDE: Herlev, Köpenhamn
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2024
INVESTERING: 89 Mkr

Centralt i Herlev genomför vi en större renovering bl.a. för att minska energianvändningen och få till en bättre sammansättning mellan lager och kontor.

Fastighet	Yta, m²	Område	Färdigställande	Investering
Rosengård 130:403	5 300	Jägersro, Malmö	Kvartal 2, 2024	29 Mkr
Kranen 6 (Båghallarna)	4 200	Dockan, Malmö	Kvartal 2, 2025	23 Mkr
Sufflören 4	3 300	Hyllie, Malmö	Kvartal 3, 2025	42 Mkr
Värjan 12	2 700	Berga, Helsingborg	Kvartal 3, 2024	47 Mkr
Posten 1	2 000	Gåsebäck, Helsingborg	Kvartal 3, 2024	22 Mkr
Meterbuen 27	17 300	Skovlunde, Köpenhamn	Kvartal 3, 2025	111 Mkr
Amager Strandvej 390	3 400	Kastrup, Köpenhamn	Kvartal 4, 2025	59 Mkr
Hedegaardsvej 88	5 000	Kastrup, Köpenhamn	Kvartal 2, 2024	40 Mkr
Lersø Park Alle 107	2 200	København Ø, Köpenhamn	Kvartal 3, 2024	40 Mkr
Lautrupvang 8	2 300	Ballerup, Köpenhamn	Kvartal 1, 2024	22 Mkr

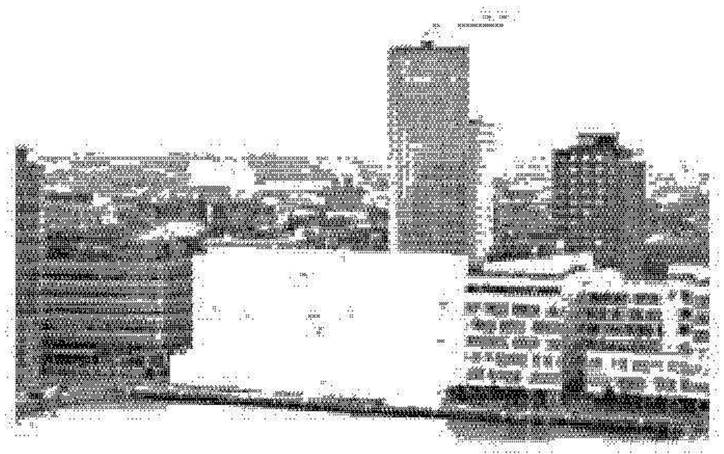
Framtida projekt över 20 Mkr (urval)



Polisen 7 (View), Helsingborg

YTA: 6 000 m² BTA
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
BYGGSTART: TBD

Bredvid en av våra befintliga fastigheter strax söder om Helsingborg C finns möjlighet att skapa nya kontorsytor i en hög byggnad på utmärkt kommunikationsläge i centrala Helsingborg.



Amphitrite 1, Malmö

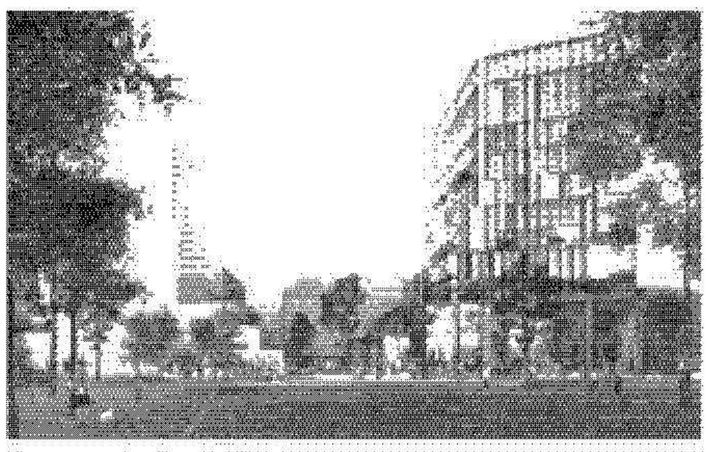
YTA: 15 000 m² LOA
OMRÅDE: Centrum, Malmö
BYGGSTART: TBD

Intill universitetets profilbyggnad Niagara har vi fått i uppdrag att i samråd med Malmö universitet och Malmö stad ta fram en detaljplan för en ny byggnad.

Vaskekær 7-9, Köpenhamn

YTA: 18 500 m² BTA
OMRÅDE: Herlev, Köpenhamn
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.



Smörkajen, Malmö

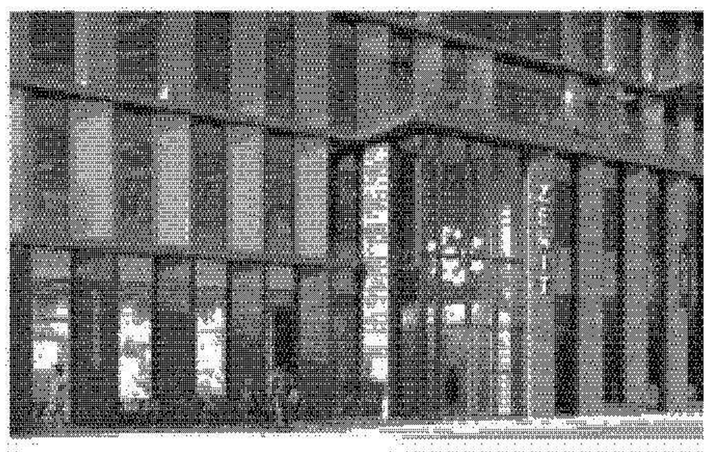
YTA: 13 000 m² BTA
OMRÅDE: Nyhamnen, Malmö
BYGGSTART: TBD

Wihlborgs är en stor fastighetsägare i utvecklingsområdet Nyhamnen och har flera framtida byggrätter. Det första projektet ligger vid den så kallade Smörkajen.

Bilrutan 5, Landskrona

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

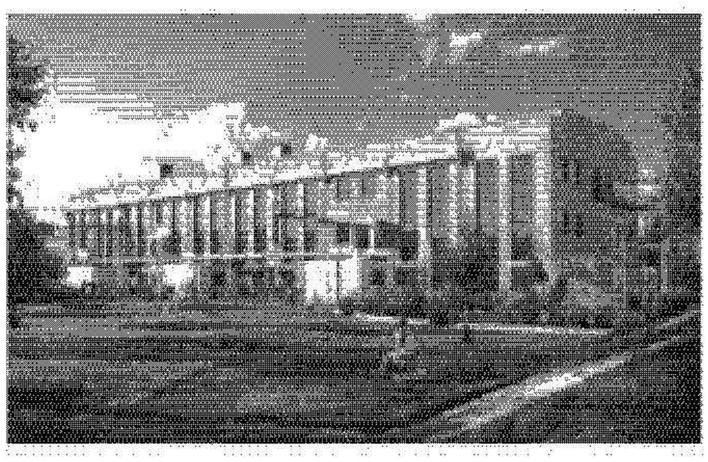
På perfekt logistikläge i Landskrona finns möjligheten att uppföra en modern logistikbyggnad på ca 14 000 m² med en invändig takhöjd på 18 meter.



Syret 8 (Zenit), Lund

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

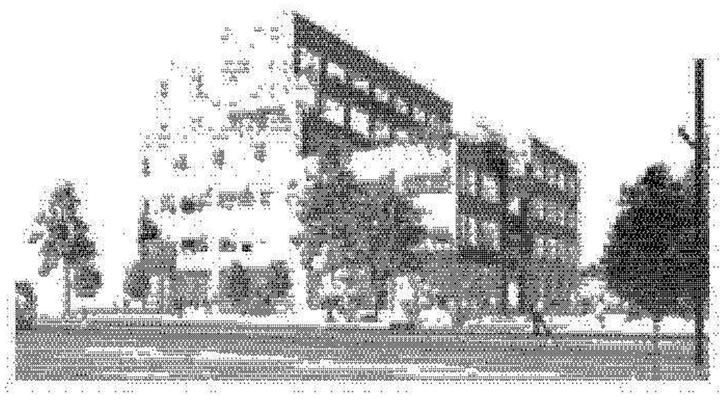
Alldeles intill den nya spårvägens hållplats vid Ideontorget planerar vi för nya innovationsmiljöer, arbetsplatser, handel, restauranger och annan service i kontorshuset Zenit.



Kranen 7, Malmö

YTA: 2 900 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
BYGGSTART: TBD

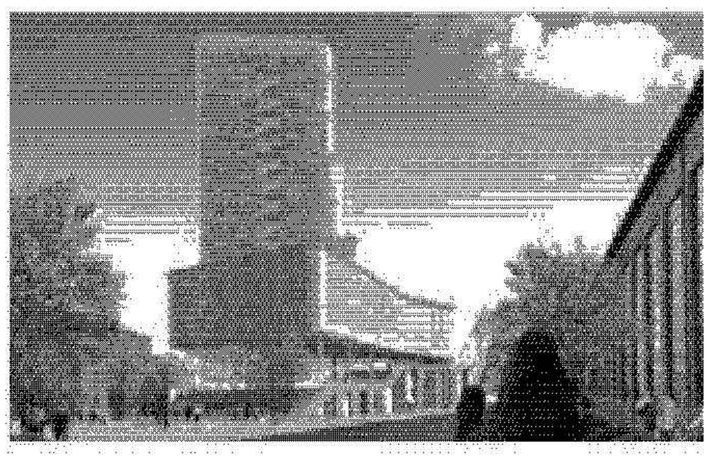
I "Motorhallen", som ursprungligen användes för utrustning av örlogsfartyg planerar vi att bygga en förskola med plats för 280 barn.



Vetskapen 1 (Spektra), Lund

YTA: 4 700 m²
OMRÅDE: Science Village, Lund
BYGGSTART: TBD

"Spektra" kommer att byggas intill befintliga fastigheten Space. Ännu en spännande fastighet med fokus på hållbarhet och medarbetarnas välbefinnande, med både kontor och labbverksamheter.



Kranen 15

YTA: TBD
OMRÅDE: Dockan, Malmö
BYGGSTART: TBD

På Kranen 15 planerar vi för ett kontorshus precis intill klaffbron, "entrén" till Dockan, som kommer tillföra ännu mer liv till det city- och havsnära området.

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget för 2023.

Året som gått

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 305 (306) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 55 872 Mkr (55 179). Det totala hyresvärdet exklusive projekt och mark per 1 januari 2024 uppgick till 4 408 Mkr (4 045) och de motsvarande kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis var 4 043 Mkr (3 774). Detta ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 93 procent (93).

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 Hållbara affärer. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen samt projektavdelningen med funktionell expertis. Wihlborgs kultur bygger på de fyra värdeorden kunskap, ärlighet, gemenskap och handlingskraft. Wihlborgs samarbetar med Great Place to Work när det gäller medarbetarengagemang och har varje år sedan samarbetet inleddes 2016 blivit certifierad som en utmärkt arbetsplats. Undersökningen 2023 gav ett rekordhögt resultat med ett förtroendeindex på 90 procent, en ökning från 86 procent föregående år. Antalet heltidstjänster uppgick vid årsskiftet till 218, jämfört med 256 förra årsskiftet. Från och med den 1 mars drivs kantinverksamheten i Danmark av en extern part, övergången omfattade även ett fyrtiotal anställda. Andelen kvinnor är 39 procent (41) och medelåldern, 44 år, är oförändrad jämfört med föregående år. Se sid 34–35 för beskrivning av engagerade medarbetare på Wihlborgs.

Resultat

Under 2023 ökade koncernens hyresintäkter med 16 procent till 3 881 Mkr (3 335). Av ökningen står indexuppräkningar i befintliga kontrakt för den största delen, 229 Mkr. Fastighetsförvärv som skedde under 2022 har bidragit till ökade intäkter helåret 2023 med 123 Mkr. Färdigställa projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar har gett ökade intäkter med 107 Mkr. Därutöver har serviceintäkterna avseende tilläggsdebiteringar ökat med 62 Mkr, varav största delen beror på ökade elkostnader. Totala serviceintäkterna för 2023 har minskats med 15 Mkr hänförbart till reglering av erhållet elstöd gentemot hyresgästerna. Förändringen i valuta har påverkat intäkerna positivt med 58 Mkr. Intäkterna från Kantinverksamheten har minskat med 33 Mkr till följd av att denna drivs av extern part från och med 1 mars. Wihlborgs mångåriga trend av positiv nettouthyrning har fortsatt under 2023, trots att uppsägningarna varit stora har uthyrningarna varit högre och nettouthyrningen positiv under samtliga kvartal. På helårsbasis uppgick nettouthyrningen till 53 Mkr (119).

Totala fastighetskostnader uppgick till 1 118 Mkr (1 004). Av ökningen om 114 Mkr står tillkommande byggnader i form av förvärv och nybyggnation för 54 Mkr. Även energikostnaderna har ökat under året, dessa har dock påverkats positivt med erhållet elstöd om 20 Mkr. Energikostnader ingår i de tillägg som betalas av hyresgästerna. Förändringen i Kantinverksamheten i Danmark har minskat fastighetskostnaderna med 35 Mkr. Hyresförlusterna uppgick till 6 Mkr, föregående år var dessa ovanligt låga med 1 Mkr. Driftsöverskottet uppgick till 2 763 Mkr (2 331) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (70). Driftsöverskottet har påverkats positivt med 78 Mkr (55) av förvärv och försäljningar, därutöver har valutakurseffekter påverkat med 33 Mkr (22).

Ränteintäkterna uppgick till 19 Mkr (14). Till följd av högre räntenivåer har räntekostnaderna ökat markant under året. Inklusive realiserade effekter av räntederivat samt tomträttsavgälder, uppgick räntekostnaderna till 982 Mkr (404). Under året har nettobetalningar hänförliga till räntederivaten varit positiva med 262 Mkr (15). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för räntederivat samt kreditavtal, uppgick vid årsskiftet till 3,98 procent (2,59). Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 39 Mkr (8), varav 20 Mkr är hänförbart till en fastighetsförsäljning i ett intressebolag.

Värdeförändringen i fastighetsbeståndet uppgick under året till -1 212 Mkr (396). Sedan föregående årsskifte har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans, driftskostnadsutvekling och avkastningsgrav förändrats. Positiv nettouthyrning samt färdigställande av projekt har haft en positivt inverkan på värderingarna medan underhållsinvesteringar och vissa avflyttningsrisker har påverkat negativt. Förändrade marknadsräntor har inneburit negativa värdförändringar på derivat om -559 Mkr (654), varav -547 Mkr (664) är hänförliga till räntederivat och -12 Mkr (-10) 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 uppgick till 1 930 Mkr vilket är något lägre än förgående års 1 942 Mkr, vilket främst beror på att räntekostnaderna ökar mer än driftsöverskottet. Wihlborgs fortsätter att investera i befintliga fastigheter, 1 862 Mkr (1 518) under 2023, för att vara redo att erbjuda kunderna attraktiva produkter när ekonomin stärks igen. Förvärv av nya fastigheter uppgick till 134 Mkr (2 438). Totalt kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 996 Mkr (-3 860). Aktieägarna har erhållit 953 Mkr (922) i utdelning under 2023. Totalt kassaflöde för koncernen uppgick under året till 187 Mkr (-156).

Koncernens eget kapital minskade med 989 Mkr (1 432) till 22 391 Mkr, vilket gav en soliditet vid årets slut om 39,0 procent (41,2). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 27 949 Mkr (26 806) vilket innebär en belåningsgrad om 50,0 procent (48,6). Av koncernens finansiella mål uppfylldes målen vid utgången av 2023 för soliditet, räntetäckningsgrad samt belåningsgrad, men inte avkastning på eget kapital.

Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Under året förvärvades totalt 3 (9) fastigheter, 1 vardera i Lund, Helsingborg och Köpenhamn för totalt 134 Mkr (2 438). Förvärven i Sverige avsåg mark, i Danmark skedde förvärvet via bolag. I Malmö har dessutom en mindre fastighet avyttrats för 18 Mkr, förra årets såldes fastigheter för 97 Mkr. För ytterligare information om årets förändringar i fastighetsbeståndet, se avsnitt Förvärv och försäljningar sid 48–49.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Investeringarna i fastighetsbeståndet är en viktig del av verksamheten och 2023 har investeringstakten varit fortsatt hög. Under året har 1 862 Mkr (1 518) investerats i befintliga fastigheter. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick vid årsskiftet till 3 675 Mkr (3 631), varav 1 011 Mkr (1 367) var investerade vid årsskiftet. I början av året färdigställdes Wihlborgs största nybyggnation hittills, Pulpeten 5 i Malmö Hyllie. I Lund färdigställdes byggnaden Space (Kunskapen 1), som fick pris för "Årets NollCO_2" vid Sweden Green Building Awards 2023. I Lund flyttade även hyresgästerna in i om- och tillbyggda Raffinaderiet 3. Därutöver har tre nybyggnationer färdigställts i Helsingborg på Huggjärnet 13 (kontor/lager), Snårskogen 5 (lager/kontor) samt Plåtförädlingen 15 (logistik). I Köpenhamn har en förskola uppförts åt Herlev Kommune på Hörkaer 16-28. Därutöver har större hyresgästanpassningar genomförts på Spännbucklan 9 och Kranen 8, i Malmö samt ombyggnation och energioptimering på Amager Strandvej 390 samt Lersö Park Alle 107 i Köpenhamn. Vid årsskiftet fanns åtta pågående projekt över 50 Mkr varav sju avser nybyggnationer och en 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 233 Mkr (219) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Årets resultat uppgick till -101 Mkr (1 949). Minskningen beror främst på lägre utdelning från dotterbolag med -1 019 Mkr (+657) samt negaitv värdeförändring derivat om -547 Mkr, en förändring om -1 211 (450) Mkr sedan föregående år. Därutöver har såväl ränteintäkter som räntekostnader ökat, medan valutakursförlusterna minskat. Moderbolaget har under året investerat 26 Mkr (1 225), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier och andelar i joint ventures.

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. Antalet aktier uppgår till 307 426 912. Varje aktie har 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 107,5 miljoner (119,8) Wihlborgsaktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av totalt 8,8 Mdkr (9,8) motsvarande 428 000 aktier (474 000) per dag. Det innebär en omsättningshastighet om 35 procent (39) av antalet utestående aktier. Se sid 21 för en sammanställning av de största ägarna per den 31 december 2023.

Börsvärdet per den 31 december 2023 uppgick till 29,0 Mdkr, jämfört med 24,1 Mdkr föregående år. Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie uppgick till 89,17 kr (90,64) per årsskiftet. Börskursen uppgick vid samma tidpunkt till 94,25 kr (78,50).

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 2023 är Backahill AB som äger 11,1 procent (11,1) av såväl kapital som röster. De tio största ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 38 procent (39) av de registrerade aktierna och andelen utländska ägare uppgick till 34 procent (37). Antalet aktieägare vid årsskiftet, ca 31 000, är något högre än jämfört med 30 000 föregående årsskifte.

Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgick till 1 191 801 aktier (1 160 630) per den 31 december 2023.

Hållbarhetsrapportering

Wihlborgs redovisar sedan flera år sitt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards (nivå Core). Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2023 är integrerad i årsredovisningen och hållbarhetsinformation presenteras på sid 30–43 samt 132–151. På sid 134 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 2023 omvaldes samtliga ledamöter, inklusive styrelseordföranden Anders Jarl. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 6 framgår ersättningen till styrelsen för 2023.

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 bereder frågan om principerna för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen och beslutar om verkställande direktörens ersättning och anställningsvillkor.

Årsstämman 2023 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 2023.

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 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 2022.

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

Styrelsens förslag till årsstämman gällande riktlinjer för 2024 är desamma som för 2023.

Utsikter inför 2024

Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt genom projektutveckling och fastighetsförvaltning. Nettouthyrningen är liksom tidigare i fokus. Projektportföljen är fortsatt stor med flera nyproduktioner igång. Investeringstakten förväntas fortsätta vara på en hög nivå under 2024. Balansräkningen är fortsatt stark och tack vare ett gott kassaflöde kan högre räntenivåer hanteras. Energieffektivsering kommer att fortsätta vara prioriterat även under 2024, liksom övriga mål inom hållbarhet.

Förslag till vinstdisposition m m

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	6 626 437 371
Årets resultat	-101 346 495
Summa, kr	**6 525 090 876**

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 3,15 kr per aktie	968 394 773
I ny räkning balanseras	5 556 696 103
Summa, kr	**6 525 090 876**

Wihlborgs har registrerat 307 426 912 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 968 394 773 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 4,3 procent av koncernens och 14,4 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 -559 Mkr (654).

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 2023 till 20,6 procent (20,6) i Sverige och 22 procent (22) i Danmark.

Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2023 till 32 Mkr (44). 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 i kraft för företagssektorn i Sverige, vilka bland annat innehåller ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv. Reglerna innebär att möjligheten till ränteavdrag maximeras till 30 procent av skattemässigt EBITDA. Ej avdragsgill ränta kan sparas i 6 år för att unyttjas mot framtida positiva räntenetton. 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, underskottsavdrag samt sparade ej avdragsgilla räntor. 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 anskaffades under år 2021. Av totalt uppbokad uppskjuten skatteintäkt för skattereduktion 2021 har 13 Mkr utnyttjats mot främst fastighetsskatt 2022, 5 Mkr har inte kunnat utnyttjas och påverkat uppskjuten skatt negativt 2023 medan 2 Mkr kvarstår som skattefodran för att reducera inkomst- och fastighetsskatt avseende 2023.

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 %

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 samt sparade ränteavdrag

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 1 332 Mkr (1 716). Av totalt sparade ej avdragsgilla räntor om 312 Mkr (63) har 268 Mkr (63) beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet gäller för specialbyggnader, till exempel kommunikationsbyggnad samt utbildnings- och vårdbyggnader. För övriga fastigheter beror skattesatsen på typ av byggnad och mark. För kontorsfastigheter är skatten 1 procent av taxeringsvärdet och för industri och lager 0,5 procent. I Danmark varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. Erlagd fastighetsskatt uppgick för koncernen 2023 till 247 Mkr (226).

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 2023 till 10 Mkr (8), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2023 till 23 Mkr (62) 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 2023 erlades 0 Mkr (15) 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 2023 uppgick denna skatt till 27 Mkr (20).

Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2023 energi för 269 Mkr (247) att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 33 Mkr (33) 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 2023 sammanlagt 372 Mkr (408) i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras i tabellen nedan.

Specifikation betalda skatter (Mkr)	2023	2022
Inkomstskatt	32	44
Fastighetsskatt	247	226
Mervärdesskatt	33	70
Stämpelskatt	27	35
Energiskatt	33	33
Summa betalda skatter	**372**	**408**

Wihlborgs har, utöver betalda skatter, skulder avseende skatter vars betalning skjutits upp. Uppskjuten inkomstskatt uppgår till 5 171 Mkr (5 180) och stämpelskatt till 23 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 2023 till 55 872 Mkr (55 179). Värderingen av fastigheterna per 31 december 2023 har inneburit att fastighetsvärdet minskat med -1 212 Mkr (396). För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

Förändring av fastigheternas redovisade värde 2023

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2023	55 179
Förvärv	134
Investeringar	1 862
Avyttringar	-18
Värdeförändring	-1 212
Valutaomräkningar	-73
Redovisat värde 31 december 2023	**55 872**

Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2023-12-31 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 2021–2023.

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). Därtill kommer tillämpning av generella ekonomiska samband och aktuell marknadsinformation kring hyresmarknad, kostnadsutveckling, makrofaktorer och förutsättningar för finansiering. 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 genom att beräkna nuvärdet av prognosticerade årliga betalnetton över kalkylperioden och nuvärdet av beräknat marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan, utgör totalavkastningskravet vid fastighetsinvesteringar, härleds ur sambanden:

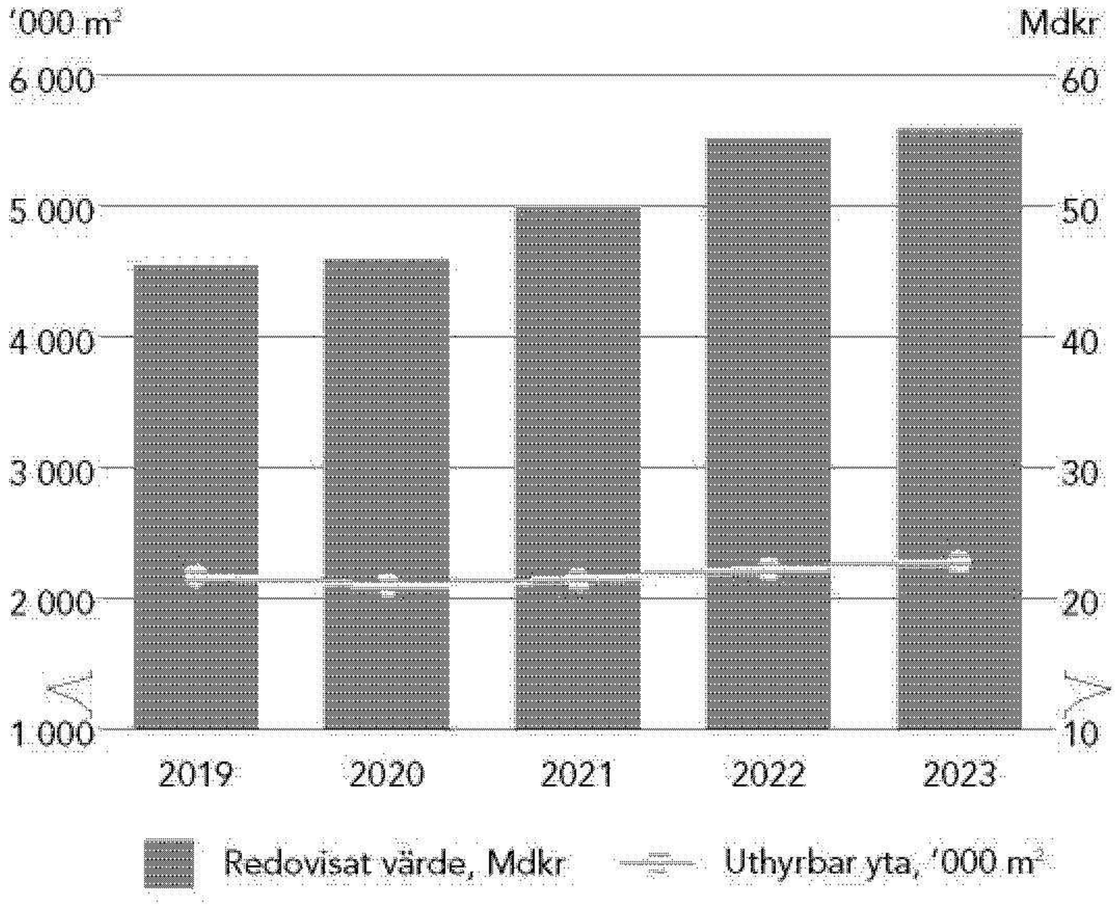
Kalkylränta = riskfri realränta + kompensation för inflation + fastighetsrisk

eller

Kalkylränta = direktavkastning + driftnettots långsiktiga utveckling (värdeförändringen)

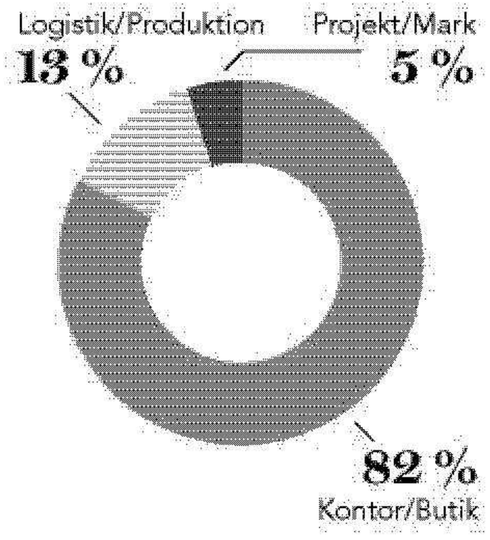
I de fall där det bedöms motiverat med hänsyn till långsiktiga hyreskontrakt används längre kalkylperioder. För fastigheter som domineras av offentligt finansierade hyresgäster med längre hyreskontrakt tillämpas i vissa fall lägre kalkylränta vid nuvärde-

Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrbar yta 2019–2023

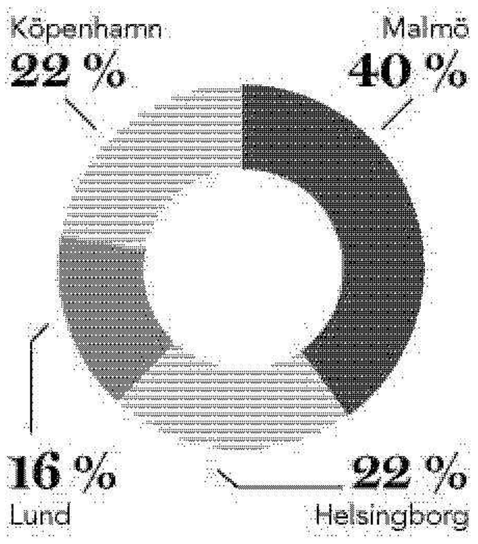


Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2023

Redovisat värde per fastighetskategori



Redovisat värde per område



ringsberäkning av de årliga betalnettona. Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om värderingsobjektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Obebyggd mark och övriga förädlingsobjekt värderas enligt ortsprismetoden.

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 i Sverige på 0,5 procentenheter en höjning av avkastningsvärdet om 7,5 procent på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om 6,1 procent. Se tabell nedan för känslighetsanalys i Sverige respektive Danmark.

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %*	Avkastningsvärde ändring, %
Marknadshyresnivå	10	10,0
Marknadshyresnivå	-10	-10,0
Drift- och underhållskostnader**	20	-6,1
Drift- och underhållskostnader	-20	6,1
Ekonomisk vakansgrad	25	-3,0
Ekonomisk vakansgrad	-25	3,0
Direktavkastning, restvärde	0,5	-6,1
Direktavkastning, restvärde	-0,5	7,5
Kalkylränta, restvärde och betalnetto	0,25	-1,4
Kalkylränta, restvärde och betalnetto	-0,25	1,4

* Förändring av direktavkastning och kalkylränta avser procentenheter, övriga procent
** Beräknad på totala drift- och underhållskostnader
Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda danska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %*	Avkastningsvärde ändring, %
Marknadshyresnivå	10	9,1
Marknadshyresnivå	-10	-9,1
Drift- och underhållskostnader**	20	-1,4
Drift- och underhållskostnader	-20	1,4
Direktavkastning, kalkylperiod och restvärde	0,5	-8,3
Direktavkastning, kalkylperiod och restvärde	-0,5	9,7

* Förändring av direktavkastning avser procentenheter, övriga procent
** Beräknad på den kostnad som belastar Wihlborgs (taxebundna tillägg – taxebundna kostnader) Källa: Newsec Advisory A/S

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. Faktiska taxebundna driftskostnader är baserade på utfall/budget och övriga driftskostnader, administration samt reparationer och periodiskt underhåll är baserade på schabloner utifrån objektstyp.
- Under kalkylperioden bedöms KPI till 4,0 procent 2024 i Sverige och därefter Riksbankens långsiktiga mål om 2 procent. I Danmark bedöms inflationen till 2 procent.
- Övriga väsentliga värderingsantaganden framgår av tabellen nedan. För pågående nybyggnadsprojekt gäller samma antaganden som i tabellen nedan, beroende på i vilket område projektet finns.

Väsentliga värderingsantaganden*

Område	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastningskrav för beräkning av restvärde, %	Långsiktig ekonomisk vakansgrad, %	Marknadshyra (kallhyra), kr/m²	Drift- och underhållskostnader kr/m²
KONTOR/BUTIK					
Malmö Centrum	5,00 – 6,90	4,65 – 5,30	6 – 10	1 300 – 5 500	282 – 646
Malmö Dockan/Hyllie	5,00 – 7,10	4,40 – 6,00	6 – 12	1 500 – 3 550	250 – 912
Malmö Yttre	5,50 – 8,10	5,65 – 6,50	8 – 12	800 – 2 100	340 – 800
Helsingborg Centrum	5,00 – 7,80	4,55 – 6,15	6 – 8	1 600 – 5 100	313 – 784
Helsingborg Yttre	6,75 – 8,50	5,90 – 7,25	6 – 12	800 – 2 600	153 – 469
Lund Ideon	5,10 – 7,40	5,30 – 5,80	5 – 8	1 400 – 3 500	417 – 991
Lund Centrum/Gastelyckan	5,90 – 7,70	4,90 – 6,15	6 – 8	900 – 3 400	440 – 594
Köpenhamn	7,50 – 10,0	5,5 – 8,00	6 – 12	500 – 2 800	130 – 1 170
LOGISTIK/PRODUKTION					
Malmö Yttre	5,00 – 9,00	5,50 – 7,50	7 – 13	650 – 1 800	100 – 528
Helsingborg Yttre	6,40 – 8,30	4,85 – 7,00	6 – 12	400 – 2 400	160 – 486
Lund Centrum/Gastelyckan	6,70 – 8,10	5,50 – 6,50	7 – 8	500 – 1 050	150 – 386
Köpenhamn	7,50 – 9,50	5,50 – 7,50	6 – 12	600 – 1 600	122 – 427

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

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			
Ränta	4	4	Hög
Finansiering	5	3	Hög
Kredit	2	3	Mellan
Operativa risker			
Hyresintäkter	4	3	Hög
Fastighetskostnader	4	3	Hög
Projektutveckling	3	4	Hög
Transaktioner	2	2	Låg
Miljö	2	3	Mellan
Arbetsmiljö & hälsa	3	2	Mellan
IT-säkerhet	3	5	Hög
Fastighetsincidenter	2	3	Mellan
Regulatoriska risker			
Etik & korruption	3	2	Mellan
Regelefterlevnad	4	2	Mellan
Strategiska risker			
Fastighetsvärdering	4	3	Hög
Klimatförändringar	2	4	Hög
Organisatorisk förmåga	3	2	Mellan
Fastighetsportföljen	4	2	Mellan
Kunderbjudande	4	3	Hög

Risk	Hantering	Utfall

FINANSIELLA RISKER

Ränta

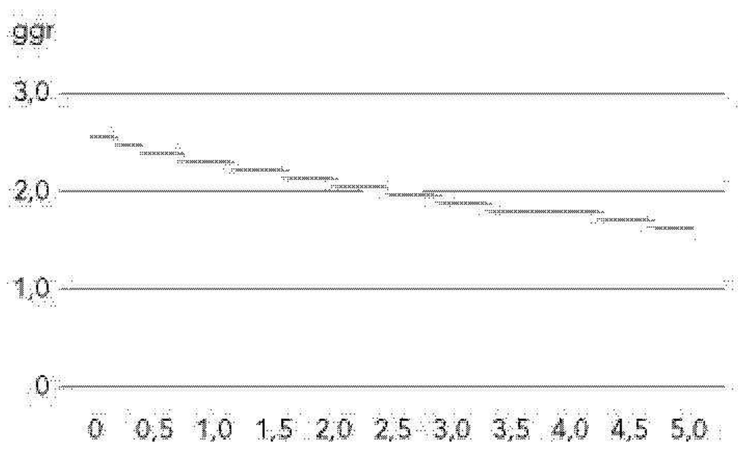
Räntekostnaderna, inklusive kostnad för ränte-derivat, kreditavtal m.m., är Wihlborgs enskilt största kostnadspost. Förändringar i räntenivåer samt räntemarginal till bankerna får stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag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

Som grund för Wihlborgs hantering av ränterisker finns en av styrelsen antagen finanspolicy. Wihlborgs använder sig av en kombination av rörliga räntor och ränte-derivatinstrument för att begränsa ränterisken.

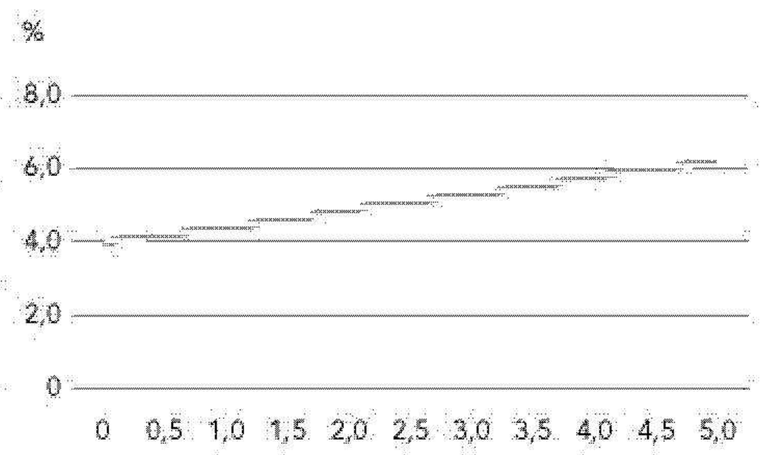
Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering.

Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal och effekten av räntederivaten, uppgick vid årsskiftet till 3,98 procent (2,59). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 gånger (5,6). Lånens genomsnittliga räntebindnings-tid, inklusive effekter av räntederivat, uppgick till 2,8 år (2,0) vid årsskiftet. Värdeförändringen på Wihlborgs derivat har påverkat resultatet med -559 Mkr (654). Diagrammen nedan visar räntekänslighet vid förändring av marknads-räntan, med utgångspunkt 31 december 2023.

Räntetäckningsgrad, vid förändring av marknadsräntan



Genomsnittsränta vid förändring av marknadsräntan



Finansiering

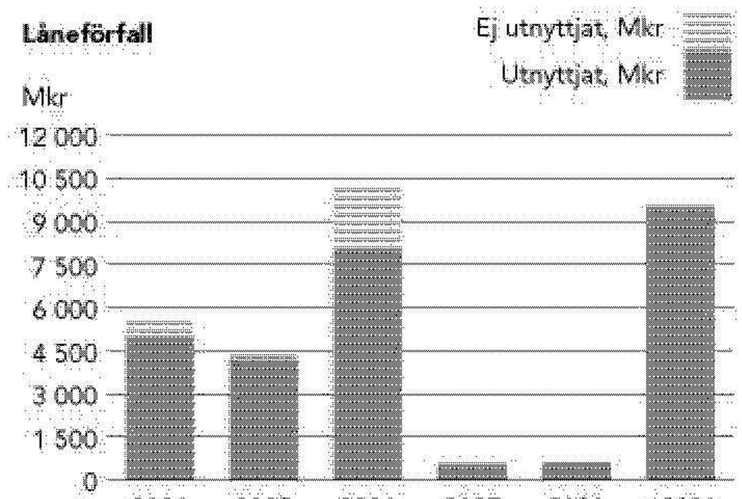
Wihlborgs är beroende av externa lån för att kunna fullfölja sina åtaganden och genomföra affärer. Oron på kreditmarknaderna under de senaste åren visar hur förutsättningarna för, och tillgången till, krediter snabbt kan förändras. Om Wihlborgs inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren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

Finanspolicyn definierar målsättning samt anger riktlinjer och risklimiter för finansverk-samheten. Bland annat anges att fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut ska vara sådan att det finns minst tre huvudsakliga kredit-givare 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 50,0 procent (48,6). Andelen banklån, inklusive realkreditlån, av den totala lånestocken ligger fortsatt på en hög nivå, 93 procent (90), till följd av den sviktande obligationsmarknaden. Totalt finns nio långivare varav den största står för 21 procent av andelen lån. De 7 procent (10) som lånas på obligationsmarknaden sker dels via det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering (SFF), dels genom egna icke-säkerställda obliga-tioner. Lånens förfallotider samt outnyttjat låne-utrymme framgår av diagrammet nedan.

Låneförfall



Kredit

Vid en lågkonjunktur 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 medel. 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 medel.

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

Under 2023 har hyresförlusterna uppgått till 6 Mkr (1) vilket motsvarar 1,5 procent av nettoomsättningen. Utöver att vissa mindre hyresgäster har önskemål om att gå över till månadsbetalning istället för kvartalsbetalning, ses inte någon generell ökning av obetalda hyror.

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 2024 uppgick kontrakterade hyresintäkter i lika bestånd 4,0 procent (13,7) högre jämfört med samma tidpunkt föregående år, varav 4,4 procent i Sverige och 2,8 procent i Danmark. Ökningen i Sverige uppgick är något lägre än KPI om 6,5 procent, vilket främst beror på sänkning av tilläggsdebiteringar för el 2024. Rensat för tilläggsdebiteringar, fastighetsskatt och p-intäkter var motsvarande ökning 5,3 procent. Ökningen i Danmark i lika bestånd uppgick till 2,6 procent, vilket främst beror på lägre inflation i Danmark under 2023. Per den 1 januari 2024 uppgick vakanserna, exklusive projekt och mark, till 300 Mkr (271) medan uthyrningsgraden var oförändrad 93 procent. Nettouthyrningen för 2023 var fortsatt positiv och uppgick till 53 Mkr (119). Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 3,6 år (3,4). I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

Lokalhyreskontraktens löptider

	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2024	1 296	790	20
2025	740	718	18
2026	499	740	19
2027	294	553	14
2028	99	259	7
2029	68	296	7
>2029	115	577	15
Summa	**3 111**	**3 933**	**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 114 Mkr (139) jämfört med föregående år varav 54 Mkr är hänförligt till förvärvade och nybyggda fastigheter. Energikostnaderna är fortsatt höga men har minskats med erhållet elstöd om 20 Mkr under 2023. En stor del av energikostnaderna ingår i de tillägg som betalas av hyresgästerna. Från och med 1 mars 2023 drivs den danska kantinverksamheten av en extern part, vilket minskat fastighetskostnaderna med 35 Mkr jämfört med föregående år.

Projektutveckling

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

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

Investeringstakten har varit hög under 2023 och under året investerades 1 862 Mkr (1 518) i befintliga fastigheter. Trots delvis mer utmanande marknadsförutsättningar har Wihlborgs, tack vare ett nära samarbete med befintliga och nya kunder, skapat förutsättningar för en fortsatt omfattande investeringstakt. Projekten har löpt på enligt fastlagda tidsplaner och kostnadsramar. Wihlborgs långsiktiga samarbete med våra städer, entreprenörer, konsulter och leverantörer är nyckeln till det. Vid årsskiftet fanns beslutade investeringar i pågående projekt om 3 675 Mkr (3 631), varav 1 011 Mkr var investerade vid årskiftet. För mer information kring projekten se sid 69–75.

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 2023 har tre fastigheter förvärvats varav två avser mark i Sverige och den tredje avser en förvaltningsfastighet i Danmark. En tomträtt med större vakans har sålts i Malmö. För mer information kring förvärvade fastigheter se sid 48–49.
Miljö		
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 bristande lagefterlevnad, föroreningar som resulterar i miljöskada och vite, 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 miljö- och klimatpolicy. 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 projektanpassade miljöprogram för såväl nyproduktion som ROT-projekt, med tydliga kravspecifikationer. All personal genomgår grundläggande hållbarhetsutbildning och vidareutbildning vid behov.	Vårt aktiva arbete med miljöcertifieringar bidrar med kompetenshöjning av personal, kvalitetssäkring ur ett miljöperspektiv samt ökad systematik och proaktivitet i drift och skötsel av fastigheterna. De projektanpassade miljöprogrammen har uppdaterats utifrån bland annat EU taxonomins kriterier och medvetenhet om programmet har säkerställts genom löpande utbildning av bland andra nyanställda projektledare. Fortsatta energieffektiviseringar och besparingsprogram har medfört att energianvändningen i Wihlborgs fastigheter har minskat under året. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sid 32–44 och 133–155.
Arbetsmiljö & hälsa		
I den dagliga verksamheten kan det förekomma incidenter varigenom medarbetare, entreprenörer eller hyresgäster/tredje part skadas i våra projekt eller fastigheter. Wihlborgs sysselsätter många människor i våra projekt, och olycksfall på byggarbetsplatser, vid underhållsarbete på fastigheter, eller när hyresgäster rör sig i eller runt byggnaderna kan inträffa.	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. Arbetet med arbetsplatskontroller är under ytterligare utveckling. Vi erbjuder också utbildning för chefer såväl som medarbetare inom bl.a. arbetsmiljö. Medarbetare, chefer och underentreprenörer rapporterar tillbud och olyckor till HR och på så sätt fångas dessa upp för utvärdering och eventuella åtgärder.	Arbetet med arbetsmiljö och hälsa vilar på en systematik med återkommande moment från år till år, t.ex. skyddsronder och medarbetarundersökningar. Under 2023 har arbetet med vår arbetsmiljö även fokuserat på att förtydliga våra rutiner för arbetsmiljön i fastigheterna och de nya behov och förväntningar som finns vad gäller fastighetsteknik. Till detta har vi även arbetat i samverkan med våra underentreprenörer för hur vi tillsammans kan arbeta för bättre arbetsmiljö. Vi har registrerat 7 (11) olycksfall i vår egen verksamhet och våra entreprenörer rapporterar 14 (15) tillbud och olyckor i samband med byggprojekt. Sjukfrånvaron inom Wihlborgs totalt är 2,41 procent (2,29). Läs mer om vårt arbetsmiljöarbete på sid 35, 36 och 149.
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 kontinuerligt med att säkerställa att vi har en hög säkerhet i de olika IS-/IT-systemen där både det tekniska och det mänskliga perspektivet är viktigt. Vi har under 2023 kompletterat med en extern SOC-tjänst som hjälper oss att löpande analysera riskerna och vidta nödvändiga åtgärder, samtidigt som vår IT-miljö konstant övervakas för att stoppa och hantera aktiviteter som kan påverka vår verksamhet. Parallellt med detta genomför vi säkerhetsutbildningar och informerar våra medarbetare regelbundet för att minska riskerna för intrång eller exponering av affärskritiska data.	Generellt sett har vi under 2023 haft en stabil IT-drift. Vi har drabbasts av ett par stycken mindre incidenter avseende informations- och IT- säkerhet men ingen av dessa har påverkat vår IT-drift eller vår verksamhet. Vi har i likhet med många andra blivit utsatta för återkommande bedrägeriförsök, framför allt via e-post, men dessa har stoppats genom en kombination av säkerhetslösningar, uppmärksamma användare eller snabbt agerande av vår SOC-tjänst.

Risk	Hantering	Utfall
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, större vattenskada 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.

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 är störst i våra leverantörskedjor och därmed i affärsenheterna projekt/utveckling och förvaltning, samt den centrala inköpsfunktionen. Dessa är, relativt sett, mest exponerade mot risken på grund av att de köper in varor och tjänster till Wihlborgs projekt- och förvaltningsverksamhet.	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. Alla strategiska ramavtalsleverantörer utvärderas med hänsyn till ESG-aspekter. Misstankar om korruption och liknande missförhållanden kan anmälas via Wihlborgs visselblåsningskanal.	Utbildning av alla nyanställda i Wihlborgs etiska riktlinjer och vår syn på affärsetik har genomförts under 2023 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. En incident har rapporterats in via den externa visselblåsningskanalen under 2023. Denna har utretts, bedömts och hanterats. Läs mer om Wihlborgs arbete med affärsetik och ansvarsfulla affärer på sid 36–37 och 148.
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 pågått under 2023 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

Fastighetsvärdering		
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 årsbokslut 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 2023 uppgick till -1 212 Mkr (396). Avkastningskravet vid restvärdeberäkning har under året ökat med 0,28 procent-enheter i Sverige och 0,26 procent-enheter i Danmark. Samtliga fastigheter har extern-värderats. Inflationsantagandet för 2024 har höjts från 3 till 4 procent i Sverige och därefter 2 procent. I Danmark antas 2 procent. 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	-5 611	-2 818	-24	2 770	5 563
Soliditet, %	34,7	37,0	39,0	40,9	42,6
Belåningsgrad fastigheter, %	55,6	52,7	50,0	47,6	45,5

Risk	Hantering	Utfall
Klimatförändringar Klimatet har förändrats och vi har mer frekvent förekommande extremväder. Kraftiga stormar och skyfall, högre temperaturer och ökade grundvattennivåer innebär exempelvis risk för stigande underhållskostnader och ökat kylbehov. På sikt ökar sannolikt också investeringsbehovet för att anpassa fastigheterna till ett förändrat klimat. Härutöver finns det risk för nya regler, skatter, kundbeteenden och andra omställningar i samhället till följd av de fysiska klimatförändringarna. Läs mer om risker relaterade till klimatförändring på sid 144–145.	Wihlborgs arbetar systematiskt såväl med att minska verksamhetens klimatpåverkan som att anpassa fastigheterna till klimatförändringen. Arbetet vägleds av klimatmål som är godkända enligt Science Based Targets inititive (halvering av CO_2e-utsläpp år 2030 och nettonoll CO_2e-utsläpp år 2045), 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. Hela fastighetsbeståndet har analyserats utifrån fysiska klimatrisker och arbetet med att identifiera anpassningsbehov för byggnader med hög risk pågår.	Wihlborgs fortsätter prioritera klimatarbetet med fokus på klimatpåverkan i värdekedjan. I samtliga större byggprojekt beräknas klimatpåverkan och under året har även en metodik för klimatberäkningar i ROT-projekt utvecklats. Utökade kontroller för fysiska klimatrisker 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 151–153. På sid 144–145 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 och i branschen. 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 2023. Fokus har lagts på dels vår förvaltning där samtliga medarbetare fått möjlighet att utbildas inom värdeskapande förhandling. Våra fastighetsvärdar har utvecklats inom arbetsmiljöområdet och stärkt sin förmåga att hantera utmanande och hotfulla situationer. Vidare har våra projektledare stärkts med utbildning inom ledarskap – att leda sig själv och andra. Vi har också stärkt vår förmåga kring hur vi kan hjälpa våra kunder att skapa framtidens arbetsplats. Utöver detta har vi fortsatt arbetet utvecklingen inom fastighetsnära hållbarhetsfrågor genom att certifiera 24 (22) 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.	Under 2023 är nettouthyrningen fortsatt positiv för åttonde året i rad, framför allt fjärde kvartalet kännetecknades av rekordhöga uppsägningar som möttes av ännu högre nyuthyrningar. Transaktionerna har varit låga under året, medan investeringar i det befintliga beståndet med ett flertal nybyggnationer varit hög.
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.	NKI-undersökningar ger Whlborgs värdefull återkoppling från hyresgästerna. Den totala NKI-poängen år 2023 var 78 (78). Wihlborgs hyresgästers egenskattade lojalitet vid förändrade lokalbehov låg på 82 (82), vilket är tre enheter högre än branschgenomsnittet. Wihlborgs kunder är goda ambassadörer och 83 (83) procent skulle rekommendera Wihlborgs som hyresvärd. Med utgångspunkt i de områden där bolaget inte får fullt så höga betyg utformas aktivitetsplaner för att bättre möta kundernas förväntningar framöver.

Finansiella rapporter

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	**2023**	2022
	1–3		
Hyresintäkter	4	3 881	3 335
Fastighetskostnader	5–6	-1 118	-1 004
Driftsöverskott		**2 763**	**2 331**
Övriga intäkter		2	2
Central administration och marknadsföring	6–8	-94	-90
Andel i joint ventures resultat		39	13
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	32	19	9
Räntekostnader		-977	-399
Räntekostnad leasing, inkl tomträttsavgäld		-5	-5
Förvaltningsresultat		**1 747**	**1 861**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9	-1 212	396
Värdeförändring derivat	10	-559	654
Resultat före skatt		**-24**	**2 911**
Aktuell skatt	11	-32	-44
Uppskjuten skatt	11	29	-579
Årets resultat		**-27**	**2 288**
Övrigt totalresultat	12		
Poster som kommer att återföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-33	383
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		29	-380
Skatt hänförligt till poster som kan komma att återföras till årets resultat		-5	63
Årets övrigt totalresultat		**-9**	**66**
Årets totalresultat		**-36**	**2 354**
Årets resultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		**-27**	**2 288**
Årets totalresultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		**-36**	**2 354**

DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)		
Vinst per aktie, kr	-0,09	7,44

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	**2023**	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	55 872	55 179
Nyttjanderättstillgångar	14	136	146
Inventarier	15	11	17
Andelar i joint ventures	16	141	103
Andra långfristiga värdepappersinnehav		8	0
Derivatinstrument	26	369	696
Fordringar hos joint ventures	17	201	200
Långfristiga fordringar	18	77	71
Summa anläggningstillgångar		**56 815**	**56 412**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	32	42
Övriga fordringar		104	130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	75	66
Likvida medel	21	346	159
Summa omsättningstillgångar		**557**	**397**
Summa tillgångar		**57 372**	**56 809**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	12	135	144
Balanserat resultat inklusive årets resultat		19 886	20 866
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**22 391**	**23 380**
Summa eget kapital		**22 391**	**23 380**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	5 171	5 180
Andra avsättningar	24	37	26
Långfristiga räntebärande skulder	25	22 955	25 820
Leasingskuld	2	132	140
Derivatinstrument	26	221	1
Förutbetald intäkt		8	12
Övrig långfristig skuld		9	6
Summa långfristiga skulder		**28 533**	**31 185**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	4 994	986
Leasingskuld	2	3	4
Leverantörsskulder		344	277
Aktuella skatteskulder		13	21
Övriga skulder		325	346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	769	610
Summa kortfristiga skulder		**6 448**	**2 244**
Summa eget kapital och skulder		**57 372**	**56 809**

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 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**
Eget kapital 1 januari 2023		**192**	**2 178**	**144**	**20 866**	**23 380**	**–**	**23 380**
Årets totalresultat								
Årets resultat		–	–	–	-27	-27	–	-27
Övrigt totalresultat		–	–	-9	–	-9	–	-9
Årets totalresultat		**–**	**–**	**-9**	**-27**	**-36**	**–**	**-36**
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		–	–	–	-953	-953	–	-953
Summa transaktioner med koncernens ägare		**–**	**–**	**–**	**-953**	**-953**	**–**	**-953**
Eget kapital 31 december 2023		**192**	**2 178**	**135**	**19 886**	**22 391**	**–**	**22 391**

KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Belopp i Mk	Not	**2023**	2022
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		2 763	2 331
Övriga intäkter		2	2
Central administration		-94	-90
Ej kassflödespåverkande poster		15	16
Erhållen ränta		19	40
Erlagd ränta		-905	-406
Betald inkomstskatt		-40	-62
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		**1 760**	**1 831**
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		27	-88
Förändring av rörelseskulder		143	199
Summa förändring av rörelsekapital		**170**	**111**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 930**	**1 942**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	13	-134	-2 438
Investeringar i befintliga fastigheter	13	-1 862	-1 518
Avyttring av fastigheter	13	18	97
Investeringar i inventarier		-5	-6
Förändring andra långfristiga fordringar		-13	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**- 1 996**	**- 3 860**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-953	-922
Upptagna lån	29	5 207	8 194
Amortering låneskuld	29	-4 010	-5 504
Minskning andra långfristiga skulder		9	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**253**	**1 762**
Förändring likvida medel		**187**	**-156**
Likvida medel vid periodens början		**159**	**315**
Likvida medel vid periodens slut	21	**346**	**159**

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
	1–2		
Nettoomsättning	30	233	219
Rörelsekostnader	6, 8, 30	-228	-212
Rörelseresultat		**5**	**7**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	412	1 447
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	32	692	395
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	33	-759	-726
Värdeförändring derivat	10	-547	664
Resultat efter finansiella poster		**-195**	**1 787**
Bokslutsdispositioner	34	-30	297
Resultat före skatt		**-225**	**2 084**
Skatt på årets resultat	11	124	-135
Årets resultat		**-101**	**1 949**

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Årets resultat	**-101**	**1 949**
Årets övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**-101**	**1 949**

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	**2023**	2022
TILLGÅNGAR	1–2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	4	4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	10 652	10 651
Fordringar hos koncernföretag		18 139	17 306
Andelar i joint ventures	16	43	43
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Fordringar hos joint ventures	17	217	217
Andra långfristiga fordringar	18	2	1
Derivatinstrument	26	369	696
Summa finansiella anläggningstillgångar		**29 422**	**28 914**
Summa anläggningstillgångar		**29 426**	**28 918**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1	1
Övriga fordringar		4	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	31	21
Kassa och bank	21	168	41
Summa omsättningstillgångar		**204**	**68**
Summa tillgångar		**29 630**	**28 986**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		192	192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 626	5 631
Årets totalresultat		-101	1 949
Summa fritt eget kapital		6 525	7 580
Summa eget kapital		**6 717**	**7 772**
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	24	2	2
Avsättning uppskjuten skatt	36	14	137
Summa avsättningar		**16**	**139**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25	16 616	18 681
Skulder till koncernföretag		1 689	1 962
Derivatinstrument	26	221	1
Summa långfristiga skulder		**18 526**	**20 644**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	4 200	350
Leverantörsskulder		13	8
Övriga skulder		17	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	141	56
Summa kortfristiga skulder		**4 371**	**431**
Summa eget kapital och skulder		**29 630**	**28 986**

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	22				
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**
Eget kapital 1 januari 2023		**192**	**0**	**7 580**	**7 772**
Lämnad utdelning		–	–	-953	-953
Årets resultat/Årets totalresultat		–	–	-101	-101
Eget kapital 31 december 2023		**192**	**0**	**6 525**	**6 717**

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	**2023**	2022
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		5	7
Avskrivningar		2	2
Erhållen ränta och utdelning		1 140	1 778
Erlagd ränta		-706	-351
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		**441**	**1 436**
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-9	20
Förändring av rörelseskulder		12	8
Summa förändring av rörelsekapital		**3**	**28**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**444**	**1 464**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av anläggningstillgångar		-2	0
Lämnade aktieägartillskott samt nyemissioner		-26	-1 225
Förvärv av andelar i koncernföretag och övriga andelar		-1	-1
Försäljning andelar i koncernföretag		0	-4
Ökning fordringar på koncernföretag		-842	-1 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-871**	**-2 670**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-953	-922
Upptagna lån	29	4 972	5 888
Amortering låneskuld	29	-3 160	-3 639
Förändring övriga långfristiga skulder		-275	-550
Erhållna koncernbidrag		1	297
Lämnade koncernbidrag		-31	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**554**	**1 074**
Förändring likvida medel		127	-132
Likvida medel vid periodens början		41	173
Likvida medel vid periodens slut	21	**168**	**41**

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

NOT 1 | Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information
Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023 har den 11 mars 2024 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och föreläggs årsstämman den 24 april 2024 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 tillgång- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa bedömingar 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 (not 13) samt uppskjuten skatteskuld (not 23).

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 2023 och framåt
Wihlborgs bedömer att inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt ikraft 2023 eller kommer att träda ikraft 2024 eller senare, påverkar Wihlborgs resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning.

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. Redovisningen avseende samarbetsarrangemang baseras på senast tillgängligt bokslut för respektive bolag justerat för eventuella skillnader i redovisningsprinciper.

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. Omräkningsdifferenser från interna lån som utgör sk. utvidgad investering utgör en del av den säkringsbara valutarisken i utlandsverksamheter. 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 delas in i hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter, som redovisas i enlighet med IFRS 16, intäkter från operationella leasingavtal, ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index, tilläggsdebiteringar för investeringar samt fastighetsskatter. I serviceintäkterna, som hanteras enligt IFRS 15, ingår all annan tilläggsdebitering såsom till exempel el, värme, vatten och service till hyresgästerna. Tilläggsdebiteringar baseras på beräknade kostnader och avräknas årligen mot faktiskt utfall. 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
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. Räntekostnaden för tomträttsavgälder redovisas på raden för räntekostnad, leasing i resultaträkningen.

Ersättning till anställda
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 kostnader
Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering. 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. Med hänsyn till detta redovisas en rad för förvaltningsresultat som visar resultatet av verksamheten före värdeförändringar på fastigheter och derivat samt skatter.

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 samt sparade ränteavdrag görs en bedömning av sannolikheten att dessa 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 i enlighet med IAS 40 då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Wihlborgs förhyr kontor i Köpenhamn, Lund, Helsingborg och Malmö (från och med maj 2023) i egna fastigheter. 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. Detta innebär att samtliga fastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och att inga avskrivningar 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.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Räntederivatinstrument kan ingå både som tillgång och skuld.

Finansiella instrument värderas initialt till verkligt värde och därefter löpande till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde beroende på klassificering. Finansiella instrument redovisade till anskaffningsvärde redovisas initialt till ett belopp motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Finansiella instrument redovisade till verkligt värde redovisas initialt till ett belopp motsvarande instrumentets verkliga värde, transaktionskostnader kostnadsförs direkt. Samtliga finansiella derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas in i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala,

även om faktura ännu inte har skickats. Hyresfordringar tas upp i rapport över finansiell ställning första dagen i hyresperioden. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

Finansiella tillgångar
Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

Skuldinstrument
Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t.ex. leverantörsskulder. Checkräkningskredit redovisas som långfristig skuld då den ingår i långfristigt låneavtal. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Derivat
Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har koncernen ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs som räntekostnad för den period de avser.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Förändringar under 2023 i RFR 2 Redovisning för juridiska personer har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2023. förutom vissa upplysningskrav. Samma sak gäller förändringar som träder i kraft 2024 eller senare.

De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av lagbestämmelser i främst årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Leasingavtal redovisas i moderbolaget enligt undantaget i RFR2, vilket innebär att leasingkostnaderna redovisas i resultaträkningen där de ingår i fastighetsadministration samt central administration. Koncernbidrag redovisas i enlighet med alternativregeln i RFR2. Alternativregeln innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Fordringar i moderbolaget består i allt väsentligt av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärdesmetoden 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.

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 8,51 procent för 2023, soliditet om lägst 30 procent, räntetäckningsgrad minst 2,0 och belåningsgrad högst 60 procent. Per den 31 december var uppfylldes alla mål förutom avkastning på eget kapital, 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 449 Mkr (450), varav 107 Mkr (88) 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 52 procent (48) av totala låneskulden av banklån, danska realkreditlån uppgår till 41 procent (42) medan andelen obligationslån minskat till 7 procent (10). Det fanns 9 (9) huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 21 procent (22). Wihlborgs har gett ut icke säkerställda obligationer i ett Medium Term Note program uppgående till 1 250 Mkr (1 150). Därutöver har obligationer uppgående till 794 Mkr (1 430) getts ut via det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering. De obligationer som förfaller under 2024 uppgående till 1 194 Mkr, kommer antingen att återbetalas via befintliga outnyttjade kreditfaciliteter eller genom emission av nya obligationer beroende på villkoren på obligationsmarknaden vid den aktuella tidpunkten. I början av 2024 har nya obligationer om 500 Mkr emitterats via MTN-programmet och 414 Mkr via SFF.

Merparten av de räntebärande skulderna, som vid årsskiftet uppgick till 27 949 Mkr (26 806), 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 30 781 Mkr (29 662), varav 27 949 Mkr (26 806) var utnyttjat per 31 december 2023. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställts. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 6,0 år (6,1). I följande tabell visas de kreditfaciliteter som fanns vid årsskiftet.

Kreditfaciliteter, Mkr

	2023-12-31		2022-12-31	
	Belopp	Utnyttjat	Belopp	Utnyttjat
Långfristiga bindande låneavtal i bank	23 488	21 598	26 632	24 138
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	4 800	4 200	0	0
Checkkredit	449	107	450	88
Summa låneavtal i bank	**28 737**	**25 905**	**27 082**	**24 226**
Långfristiga obligationer, säkerställda	0	0	794	794
Kortfristiga obligationer, säkerställda	794	794	636	636
Långfristiga obligationer, icke-säkerställda	850	850	800	800
Kortfristiga obligationer, icke-säkerställda	400	400	350	350
Summa obligationer	**2 044**	**2 044**	**2 580**	**2 580**
Totalt	**30 781**	**27 949**	**29 662**	**26 806**

Förfallostruktur kreditramavtal, Mkr

	2023-12-31		2022-12-31	
	Avtal	Utnyttjat	Avtal	Utnyttjat
0–1 år	5 594	4 994	986	986
1–2 år	4 338	4 138	5 858	5 282
2–3 år	10 123	8 091	11 666	9 386
3–4 år	592	592	596	596
4–5 år	610	610	595	595
Efter 5 år	9 524	9 524	9 960	9 960
	30 781	**27 949**	**29 662**	**26 806**

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 2023 var räntetäckningsgraden 2,8 gånger (5,6). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal, uppgick den 31 december 2023 till 3,98 procent (2,59). En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna öka med 124 Mkr (166) respektive minska med 124 Mkr (383). För ytterligare information kring räntekänslighet se sid 85.

Nedanstående tabeller över ränteförfallostruktur för 2023 respektive 2022, visar nominellt värde på lån respektive derivat.

Ränteförfallostruktur 2023-12-31, Mkr

	Exkl derivat	Räntederivat	Netto	Snittränta, %
2024	26 389	-12 219	14 170	4,89
2025	–	1 788	1 788	1,56
2026	–	1 702	1 702	2,33
2027	–	2 245	2 245	3,63
2028	–	2 645	2 645	3,69
>2028	1 560	3 839	5 399	2,94
	27 949	**0**	**27 949**	**3,93**

Ränteförfallostruktur 2022-12-31, Mkr

	Exkl derivat	Räntederivat	Netto	Snittränta, %
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**

Verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av året till 148 Mkr (695). Vid årsskiftet omfattar räntederivatportföljen sammanlagt 14,0 Mdkr (10,4) fördelat på 34 (25) olika ränteswappar. För mer detaljerad information om räntederivatportföljen, se nedanstående tabell. Räntan som anges avser betald fast ränta. I samtliga avtal erhålles rörlig 3 månaders ränta.

Räntederivatportfölj

Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2024	1 788	0,41
2025	1 788	0,42
2026	1 702	1,75
2027	2 245	2,46
2028	2 645	2,52
2029	1 446	2,05
2030	1 446	2,23
2031	947	2,95
Totalt	**14 007**	**1,83**

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 2023-12-31, Mkr

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat - att betala	Totalt
1-3 mån	1 150	269	–	1 419
4-12 mån	3 844	995	–	4 839
1-2 år	4 138	1 019	–	5 157
2-3 år	8 091	763	–	8 854
3-4 år	592	410	–	1 002
4-5 år	610	326	–	936
Efter 5 år	9 524	3 416	–	12 940
	27 949	**7 198**	**–**	**35 147**

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2022-12-31, Mkr

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat - att betala	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 övriga finansiella skulder 2023-12-31, Mkr

Nedanstående tabell visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl låneskulder och derivat). Beloppen i tabellen är inte diskonterade.

2023-12-31

	0–3 mån	4–12 mån	1–5 år	över 5 år	Totalt
Derivat	–	–	94	127	221
Leasingskuld	3	5	24	197	229
Leverantörsskulder	344	–	–	–	344
Övriga skulder	135	122	121	19	398
	482	**127**	**145**	**216**	**971**

2022-12-31

	0–3 mån	4–12 mån	1–5 år	över 5 år	Totalt
Derivat	–	–	1	–	1
Leasingskuld	3	5	20	213	241
Leverantörsskulder	277	–	–	–	277
Övriga skulder	65	109	144	33	351
	345	**114**	**165**	**246**	**870**

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 2 456 miljoner DKK (2 412), dels av utlåning till densamma på 874 miljoner DKK (830) och slutligen av banklån i danska kronor i svenska koncernbolag på 3 348 miljoner DKK (3 348) som upptagits för att valutasäkra nettoinvesteringen och utlåningen. Nettoexponeringen, beaktat skatteeffekt, uppgår till 84 procent (87). En valutakursförändring med 5 procent skulle påverka övrigt totalresultat med 37 Mkr 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 som delas in i marknadsområdena Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Varje marknadsområde motsvarar ett rörelsesegment vars intäkter och kostnader följs upp regelbundet genom rapportering till vd som är koncernens högsta verkställande beslutsfattare. Koncernledningen följer upp driftsresultatet samt värdeförändringar i fastigheter, övriga resultatposter fördelas ej per marknadsområde. På tillgångssidan sker uppföljning av investeringar i fastigheterna samt deras verkliga värden.

Redovisning av segment

Marknadsområden	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
Poster fördelade per segment	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Hyresintäkter	1 257	1 095	834	764	558	496	801	607	3 449	2 962
Serviceintäkter	123	103	74	62	81	71	154	137	432	373
Fastighetskostnader	-335	-292	-241	-221	-192	-171	-350	-320	-1 118	-1 004
Driftsöverskott	**1 044**	**906**	**667**	**605**	**446**	**396**	**606**	**424**	**2 763**	**2 330**
Tomträttsavgäld	0	0	-5	-5	0	0	0	0	-5	-5
Värdeförändring fastigheter	-480	156	-496	-239	-71	31	-164	448	-1 212	396
Segmentsresultat	**564**	**1 062**	**166**	**361**	**375**	**427**	**442**	**872**	**1 546**	**2 722**
POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT										
Övriga intäkter och central administration	–	–	–	–	–	–	–	–	-92	-88
Finansnetto exkl tomträttsavgäld	–	–	–	–	–	–	–	–	-958	-385
Resultatandelar i andra bolag	–	–	–	–	–	–	–	–	39	8
Värdeförändring derivat	–	–	–	–	–	–	–	–	-559	654
Skatt på årets resultat	–	–	–	–	–	–	–	–	-3	-623
Nettoresultat	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**-27**	**2 288**
FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT										
Fastigheter	22 146	22 035	12 490	12 292	9 154	8 861	12 082	11 991	55 872	55 179
Årets fastighetsförvärv	0	444	1	322	20	–	113	1 672	134	2 438
Övriga investeringar i fastigheter	608	622	694	418	344	365	216	113	1 862	1 518

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

Intäkter och fastighetsvärde per land

	Hyresintäkter		Fastighetsvärde	
	2023	2022	**2023**	2022
Danmark	955	744	12 082	11 991
Sverige	2 926	2 591	43 790	43 188
	3 881	**3 335**	**55 872**	**55 179**

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

NOT 4 | Intäkter

	Koncernen	
	2023	2022
Hyresintäkter, brutto	3 759	3 274
Hyresintäkter, outhyrt	-310	-312
Serviceintäkter	432	373
	3 881	**3 335**

Koncernens intäkter består av hyresintäkter och serviceavgifter. I hyresintäkterna ingår även fastighetsskatt och hyresrabatter. Serviceintäkter avser vidarefakturering av kostnader för bland annat uppvärmning, elektricitet och VA. Av hyresintäkterna utgör 71 Mkr (61) omsättningsbaserade lokalhyror och 184 Mkr (166) fakturerad fastighetsskatt. Hyror och hyresrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontrakts löptid periodiseras normalt sett linjärt över respektive kontrakts hela löptid.

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	
	2023	2022
Inom ett år	3 152	3 494
Mellan 1 och 5 år	7 950	7 465
Senare än 5 år	3 854	3 776
	14 956	**14 735**

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara betalningar avseende hyres- och serviceintäkter avser 1 363 Mkr (1 707) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. Vid årets slut hade Wihlborgs 3 111 lokalhyresavtal (3 169) med kontrakterade hyresintäkter om 3 933 Mkr (3 703) och en genomsnittlig löptid om 3,6 år (3,4). På sid 46–48 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

NOT 5 | Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2023	2022
Värme, elektricitet och VA	290	262
Övriga driftskostnader	282	259
Reparation och underhåll	134	115
Fastighetsskatt	247	226
Fastighetsadministration	165	142
	1 118	**1 004**

I övriga driftskostnader ingår bland annat kostnader för fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, larm och bevakning samt hyresförluster. För 2023 uppgick hyresförlusterna till 6 Mkr (1).

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	**2023**	varav män	2022	varav män
Moderbolaget, Sverige	137	83	134	82
Dotterföretag, Sverige	5	0	6	0
Dotterföretag, Danmark	79	54	111	67
Koncernen totalt	**221**	**137**	**251**	**149**

Könsfördelning	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2023	2022	**2023**	2022
Män	4	4	4	4
Kvinnor	3	3	4	4
Totalt	**7**	**7**	**8**	**8**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	**2023**	2022
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
Ulrika Hallengren, vd				
Grundlön	4,8	4,6	4,8	4,6
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	12,4	12,0	12,4	12,0
Förmåner	0,4	0,4	0,4	0,4
Övriga anställda	146,1	143,5	76,1	70,2
Summa	**163,8**	**160,6**	**93,8**	**87,2**
PENSIONSKOSTNADER				
Verkställande direktör	1,7	1,6	1,7	1,6
Övriga ledande befattningshavare	3,0	3,1	3,0	3,1
Övriga anställda	17,4	19,2	8,7	9,4
ÖVRIGA SOCIALA KOSTNADER	*36,1*	*35,6*	*34,4*	*33,6*
Varav verkställande direktör	*2,0*	*2,1*	*2,0*	*2,1*
Varav övriga ledande befattningshavare	*4,8*	*5,0*	*4,8*	*5,0*
Summa	**58,2**	**59,5**	**47,8**	**47,7**

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut och gäller från månaden efter årsstämman till och med årsstämman nästkommande år. Ersättning till styrelsens ledamöter framgår av tabellen nedan. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Med andra ledande befattningshavare avses koncernledningen, som förutom VD består av ekonomi- & finanschef, marknads- och kommunikationschef, projekt- och utvecklingschef, HR-chef samt regionchefer för Malmö, Lund och Helsingborg. Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar.

Kkr	**Ersättningar 2023**			**Ersättningar 2022**		
	Styrelse-ledamot	Revisions-utskott	**Summa**	Styrelse-ledamot	Revisions-utskott	**Summa**
Anders Jarl* (ordförande)	626		**626**	587		**587**
Tina Andersson	208	43	**252**	202	42	**243**
Amela Hodzic	208		**208**	202		**202**
Jan Litborn	208	87	**295**	202	83	**285**
Lennart Mauritzson	208	43	**252**	202	42	**243**
Helen Olausson			**0**	65		**65**
Johan Qviberg			**0**	65		**65**
Johan Röstin	208		**208**	137		**137**
Anna Werntoft	208		**208**	137		**137**
	1 876	**173**	**2 049**	**1 797**	**167**	**1 964**

* Inkl pension 153 Kkr (134)

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 2023 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 3,7 Mkr (3,8). 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 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 157 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 2023 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 2023 ingår avsättningar om totalt 9,8 Mkr (9,4) varav 7,3 Mkr (6,2) 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	
	2023	2022	**2023**	2022
Deloitte				
Revisionsuppdrag	4 020	3 527	3 100	2 853
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	740	690	740	690
Skatterådgivning	1 587	–	–	–
Andra uppdrag	–	7	–	7

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	
	2023	2022
Värdeförändring sålda fastigheter	3	15
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	-1 215	381
	-1 212	**396**

För att fastställa varje periods värdeförändring värderas fastigheterna varje kvartalsskifte. Intern värdering sker normalt sett 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, under 2023 har samtliga fastigheter även värderats externt per 30 september. Av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare på Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB har per 2023-12-31 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 148 Mkr (695).

	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	**2023**	2022
Värdeförändring				
– Räntederivat	-547	664	-547	664
– Övriga finansiella poster	-12	-10	–	–
Summa	**-559**	**654**	**-547**	**664**

NOT 11 | Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	**2023**	2022
Aktuell skatt på årets resultat	-28	-40	0	0
Justering aktuell skatt tidigare år	-4	-4	0	0
Summa aktuell skatt	-32	-44	0	0
Uppskjuten skatt	29	-579	124	-135
Summa skatt	**-3**	**-623**	**124**	**-135**
Nominell skatt på resultat före skatt	4	-610	46	-428
Skatteeffekter justeringsposter				
– Utdelning från koncernbolag	–	–	90	300
– Nedskrivning/reversering andelar i koncernbolag/andra bolag	–	-1	-5	-2
– Försäljning fastighet via bolag	3	–	–	-1
– Omvärdering tidigare reservering	–	–	–	–
– Just ingående temporära skillnader och underskottsavdrag	9	0	–	–
– Resultatandel intressebolag	8	3	–	–
– Skattereduktion inventarier	-5	–	–	–
– Ej avdragsgill ränta	-18	-7	-3	-3
– Övriga justeringsposter	0	-4	-4	-1
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	**1**	**-619**	**124**	**-135**
Justering aktuell skatt tidigare år	-4	-4	0	0
	-3	**-623**	**124**	**-135**

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen skatt hänförbar till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till -5 Mkr (63).

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
- Ej avdragsgilla räntor ökar det skattepliktiga resultatet.

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen	2023	2022
Resultat före skatt	**-24**	**2 911**
Värdeförändringar fastigheter och derivat	1 771	-1 061
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-1 128	-764
Direktavdrag hyresgästanpassningar och komponentbyten m m	-363	-305
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	-15	34
Effekt ränteavdragsbegränsningar	296	45
Valutaeffekter bokad mot eget kapital i koncernen	20	-305
Övrigt	-50	-47
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	507	507
Underskottsavdrag, ingående balans	-1 716	-2 046
Förvärv	-24	–
Justering ingående underskott	6	4
Underskottsavdrag, utgående balans	1 354	1 716
Skattepliktigt resultat	127	181
Aktuell skatt på årets resultat	**-28**	**-40**
Aktuell skatt på fg års resultat	-4	-4
Summa aktuell skatt	**-32**	**-44**

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.

2023	Ingående Balans	Årets förändring omräknings-reserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	605	-33	–	572
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-529	29	–	-500
Skatt hänförligt till ovanstående poster	68	-5	–	63
	144	**-9**	–	**135**

2022	Ingående Balans	Årets förändring omräknings-reserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	221	383	–	605
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-149	-380	–	-529
Skatt hänförligt till ovanstående poster	5	63	–	68
	78	**66**	–	**144**

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 Malmö (fr.o.m maj 2023), 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 3 675 Mkr (3 631), varav 1 011 Mkr (1 367) var nedlagt vid årsskiftet. Av fastigheternas redovisade värde beräknas 197 Mkr (175) avse aktiverade låneutgifter. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har en räntesats baserad på den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2023-12-31 uppgick räntesatsen till 4,26 procent (2,02).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 24 367 Mkr (23 992).

Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen 2023	2022
Redovisat värde årets ingång	55 179	50 033
Fastighetsförvärv	134	2 438
Investeringar	1 862	1 518
Avyttrade fastigheter	-18	-97
Värdeförändring	-1 212	396
Valutaomräkningar	-73	891
Redovisat värde	**55 872**	**55 179**

Värderingen av fastigheterna vid årets slut har inneburit att fastighetsvärdet minskat med 1 212 Mkr (396). Sedan föregående årsskifte har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans, driftskostnadsutveckling och avkastningskrav förändrats. Positiv nettouthyrning samt färdigställande av projekt har haft en positiv inverkan på värderingarna medan underhållsinvesteringar och vissa avflyttningsrisker påverkat negativt. Nettoeffekten av dessa förändringar är över året negativ, därtill kommer ett ökat värde från projektutveckling om 4 Mkr (150). 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 (marknadssimulering) och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader används för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden (kassaflödesmetod). Därtill kommer tillämpning av generella ekonomiska samband och aktuell marknadsinformation kring hyresmarknad, kostnadsutveckling, makrofaktorer och förutsättningar för finansiering. Bland de marknadsparametrar som härleds ur analyser av sålda jämförbara objekt återfinns bland annat direktavkastningskraven, vilka inkluderar relvevant riskpremie. Marknadsvärdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur – i normalfallet 5-åriga – kassaflöden genom att beräkna nuvärdet av prognosticerade årliga betalnetton över kalkylperioden och nuvärdet av beräknat marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan, som utgör totalavkastningskravet vid fastighetsinvesteringar, härleds ur sambanden: Kalkylränta = riskfri realränta + kompensation för inflation + fastighetsrisk, eller Kalkylränta = direktavkastning + driftnettots långsiktiga utveckling (värdeförändringen). I de fall det bedöms motiverat med hänsyn till längre hyreskontrakt används längre kalkylperioder. För fastigheter som domineras av offentligt finansierade hyresgäster med längre hyreskontrakt tillämpas i visa fall lägre kalkylränta vid nuvärdesberäkning av de årliga kassaflödena. 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, %
Marknadshyresnivå	10	10,0
Marknadshyresnivå	-10	-10,0
Drift- och underhållskostnader**	20	-6,1
Drift- och underhållskostnader	-20	6,1
Ekonomisk vakansgrad	25	-3,0
Ekonomisk vakansgrad	-25	3,0
Direktavkastning, restvärde	0,5	-6,1
Direktavkastning, restvärde	-0,5	7,5
Kalkylränta, restvärde och betalnetto	0,25	-1,4
Kalkylränta, restvärde och betalnetto	-0,25	1,4

* Förändring av direktavkastning och kalkylränta avser procentenheter, övriga procent.
** Beräknad på totala drift-och underhållskostnader
Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda danska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %*	Avkastningsvärde ändring, %
Marknadshyresnivå	10	9,1
Marknadshyresnivå	-10	-9,1
Drift- och underhållskostnader**	20	-1,4
Drift- och underhållskostnader	-20	1,4
Direktavkastning, kalkylperiod och restvärde	0,5	-8,3
Direktavkastning, kalkylperiod och restvärde	-0,5	9,7

* Förändring av direktavkastning avser procentenheter, övriga procent
** Beräknad på den kostnad som belastar Wihlborgs (taxebundna tillägg – taxebundna kostnader) Källa: Newsec Advisory A/S

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 används, med hänsyn till objektets speciella egenskaper, normaliserade drift- och underhållskostnader. Faktiska taxebundna driftskostnader är baserade på utfall/budget och övriga driftskostnader, administration samt reparationer och periodiskt underhåll är baserade på schabloner utifrån objektstyp.
Inflationsantagande	Under kalkylperioden bedöms KPI till 4,0 procent 2024 i Sverige och därefter Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent. I Danmark bedöms inflationen till 2 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	5,00 – 6,90	4,65 – 5,30	6 – 10	1 300 – 5 500	282 – 646
Malmö Dockan/Hyllie	5,00 – 7,10	4,40 – 6,00	6 – 12	1 500 – 3 550	250 – 912
Malmö Yttre	5,50 – 8,10	5,65 – 6,50	8 – 12	800 – 2 100	340 – 800
Helsingborg Centrum	5,00 – 7,80	4,55 – 6,15	6 – 8	1 600 – 5 100	313 – 784
Helsingborg Yttre	6,75 – 8,50	5,90 – 7,25	6 – 12	800 – 2 600	153 – 469
Lund Ideon	5,10 – 7,40	5,30 – 5,80	5 – 8	1 400 – 3 500	417 – 991
Lund Centrum/Gastelyckan	5,90 – 7,70	4,90 – 6,15	6 – 8	900 – 3 400	440 – 594
Köpenhamn	7,50 – 10,0	5,5 – 8,00	6 – 12	500 – 2 800	130 – 1 170
LOGISTIK/PRODUKTION					
Malmö Yttre	5,00 – 9,00	5,50 – 7,50	7 – 13	650 – 1 800	100 – 528
Helsingborg Yttre	6,40 – 8,30	4,85 – 7,00	6 – 12	400 – 2 400	160 – 486
Lund Centrum/Gastelyckan	6,70 – 8,10	5,50 – 6,50	7 – 8	500 – 1 050	150 – 386
Köpenhamn	7,50 – 9,50	5,50 – 7,50	6 – 12	600 – 1 600	122 – 427

* 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.

NOT 14 | Leasing enligt IFRS 16

Nyttjanderättstillgångar IB/UB per leasingklass

	Tomträtter	Kontors-lokaler	Bilar	Summa
Ingående balans 2023-01-01	134	2	10	146
Nya leasingavtal	–	–	2	2
Avskrivningar	–	-2	-4	-6
Omvärderingar	–	0	0	0
Termineringar/försäljningar	-6	–	0	-6
Utgående balans 2023-12-31	**128**	**0**	**8**	**136**

Belopp redovisade i Resultaträkningen

	2023	2022
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	-6	-9
Räntekostnader för leasingskulder	-5	-5
Kostnader för leasingavtal av lågt värde samt korttidsleasingavtal	-1	-1
Summa	**-12**	**-14**

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

Framtida leasingbetalningar

	2023	2022
År 1	8	9
År 2–5	24	20
Senare än 5 år	69	75
Summa	**101**	**104**

NOT 15 | Inventarier

	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Ingående anskaffningsvärde	58	80	25	24
Valutaomräkningar	0	3	–	–
Investeringar	3	2	2	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-27	–	–
Utgående anskaffningsvärden	61	58	27	25
Ingående avskrivningar	-41	-58	-21	-19
Valutaomräkningar	0	-1	–	–
Försäljningar och utrangeringar	0	26	–	–
Årets avskrivning	-9	-8	-2	-2
Utgående avskrivningar	-50	-41	-23	-21
Redovisat värde	**11**	**17**	**4**	**4**

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. 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. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Redovisat värde vid årets ingång	103	90	43	43
Förvärv	1	–	0	–
Försäljning	-2	–	0	–
Resultatandel	39	13	–	–
Redovisat värde vid årets utgång	**141**	**103**	**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	43	5
Medeon AB 556564-5198	Malmö	40,0	1	0
Ideon AB 556862-4026	Lund	49,0	1	0
Fastighets AB ML4 556786-2155	Lund	50,0	96	21
SFF Holding AB 556958-5606	Stockholm	20,0	–	–
Bergaliden Utvecklingsbolag i Helsingborg AB, 559434-7105	Helsingborg	25,0	0	0
			141	**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 genomförts.
– Medeon AB marknadsför Medeon Science Park, en forskningspark i Malmö med inriktning på life science (läkemedel, medicinteknik, bioteknik och hälsovård).
– Ideon AB (f.d Ideon Open AB), som ägs tillsammans med LU Holding AB, Castellum AB och Lunds kommun ska stärka och utveckla Ideon som en kreativ och aktiv forskningsby i nära kontakt med universitet och högskolor. Under 2023 har Ideon AB förvärvat 100% av aktierna i Ideon Filia AB (fd Ideon AB).
– 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).
- Bergaliden Utvecklingsbolag i Helsingborg AB har bildats tillsammans med tre andra lokala aktörer i syfte att skapa visioner för en stadsomvandling av befintligt sjukhusområde i Helsingborg.

Sammandrag av joint venture bolagens resultat och ställning (100 %)

Resultat	**2023**	2022
Rörelseintäkter	357	292
Rörelsekostnader	-103	-101
Resultat försäljning fastighet	63	-
Finansnetto	-110	-67
Avskrivningar	-92	-92
Skatt	-11	-4
Resultat	**104**	**28**

Sammandrag av joint venture bolagens resultat och ställning (100 %)		
Tillgångar	**2023**	**2022**
Anläggningstillgångar	3 307	3 398
Omsättningstillgångar	198	116
	3 505	**3 514**
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	328	227
Långfristiga skulder	2 935	3 043
Kortfristiga skulder	243	243
	3 505	**3 514**

Redovisat värde	**141**	**103**

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 4 670 Mkr (5 896), varav Wihlborgs andel uppgick till 794 Mkr (1 430).

Sammandrag av gemensamma verksamheters bolagens resultat och ställning (100 %)		
Resultat	**2023**	2022
Rörelseintäkter	15	15
Rörelsekostnader	-15	-11
Finansnetto	7	6
Värdeförändring fastigheter	-1	-13
Skatt	1	1
Resultat	**7**	**-2**
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	303	303
Övriga anläggningstillgångar	2 850	4 466
Omsättningstillgångar	2 940	2 523
	6 093	**7 292**
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	1 280	1 270
Långfristiga skulder	2 342	3 994
Kortfristiga skulder	2 471	2 028
	6 093	**7 292**

NOT 17 | Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	**2023**	2022
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	1	–	17	17
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	200	200	200	200
Redovisat värde	**201**	**200**	**217**	**217**

NOT 18 | Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	**2023**	2022
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	56	56	2	1
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	21	15	–	–
Redovisat värde	**77**	**71**	**2**	**1**

Av fordringarna ovan är 2 Mkr (1) i koncernen och 2 Mkr (1) i moderbolaget räntebärande fordringar. Långfristig fordran avseende kapitalförsäkring i såväl koncernen som moderbolaget nettoredovisas mot motsvarande skuld, se not 24 Andra avsättningar.

NOT 19 | Analys av kreditriskexponering i kundfordringar

	Koncernen	
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	**2023**	2022
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	19	20
Kundfordringar som är förfallna		
1–30 dagar	6	6
31–60 dagar	3	3
61–90 dagar	1	2
>90 dagar	15	18
Varav reserverat (exklusive moms)	-12	-8
Summa	**32**	**42**

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 6 Mkr (1).

NOT 20 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	**2023**	2022
Upplupna hyresintäkter m.m.	21	28	–	–
Upplupna ränteintäkter	1	1	0	0
Periodiserade lånekostnader	17	10	16	10
Förutbetalda kostnader	36	27	15	11
Summa	**75**	**66**	**31**	**21**

NOT 21 | Likvida medel

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden. Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel uppgår till 341 Mkr (361), varav 193 Mkr (250) i moderbolaget.

NOT 22 | Eget kapital

Antal registrerade och utestående aktier vid årets in- och utgång	307 426 912

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärdet per aktie är 0,625 kr (0,625). Under år 2023 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 3,10 kr (3,00) eller totalt 953 Mkr (922).

VINSTDISPOSITION
Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 6 525 090 876 kr ska disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 3,15 kr/aktie, totalt 968 394 773 kr, och att i ny räkning överföra 5 556 696 103 kr. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2024. 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 2023	Utfall 2023	Genomsnitt 2019–2023
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	>8,51	-0,1	11,1
Soliditet, %	>30	39,0	40,6
Belåningsgrad, %	<60	50,0	49,0
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	2,8	5,6

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 2023. På sid 17–21 finns ytterligare information om koncernens mål, utdelningspolicy, aktien med mera.

NOT 23 | Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen **2023**	Koncernen 2022
Uppskjuten skatt har beräknats på nettot av:		
– Underskottsavdrag	-280	-354
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	5 457	5 396
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	31	143
– Skattereduktion investeringar fastighetsinventarier	0	-20
– Skillnad i lån och räntor	-32	13
– Uppskjuten skatt leasingtillgångar	30	31
– Uppskjuten skatt leasingskulder	-30	-31
– Andra temporära skillnader	-5	2
	5 171	**5 180**

Underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 1 336 Mkr (1 716). Av dessa är 25 Mkr (8) koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott.

NOT 24 | Andra avsättningar

	Koncernen **2023**	Koncernen 2022	Moderbolag **2023**	Moderbolag 2022
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	23	23	–	–
Avsättningar till pensioner	2	2	2	2
Övriga avsättningar	12	–	–	–
Redovisat värde	**37**	**26**	**2**	**2**

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 2023 nettoredovisats mot långfristig fordran för kapitalförsäkring, se not 18 Långfristiga fordringar.

NOT 25 | Räntebärande skulder

Lån till kreditinstitut

	Koncernen **2023**	Koncernen 2022	Moderbolag **2023**	Moderbolag 2022
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	4 994	986	4 200	350
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	13 431	15 860	14 862	16 929
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	9 524	9 960	1 754	1 752
	27 949	**26 806**	**20 816**	**19 031**
– varav långfristig del	22 955	25 820	16 616	18 681
– varav kortfristig del	4 994	986	4 200	350
	27 949	**26 806**	**20 816**	**19 031**

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 107 Mkr (88) för koncernen och för moderbolaget med 107 Mkr (50). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 448 Mkr (450) och för moderbolaget till 300 Mkr (300). Kortfristiga lån som formellt ska återbetalas inom 12 månader har klassificerats som långfristiga om de ingår i kreditramavtal vilka ger en ovillkorlig rätt att förlänga lånen så att löptiden blir mer än 12 månader. Vid beaktande av outnyttjat låneutrymme i samtliga långfristiga kreditramavtal blir den kortfristiga nettoexponeringen 2 762 Mkr (0). Vid beaktande av outnyttjade kortfristiga delar inom samtliga kreditramavtal blir nettoexponeringen 2 762 Mkr (0). I låneportföljen ingår förutom lån från banker och kreditinstitut även obligationslån upptagna via finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB med 794 Mkr (1 430) och egna obligationslån om 1 250 Mkr (1 150).

NOT 26 | Derivatinstrument

Fördelning värde utifrån derivatinstrumentens slutförfallotidpunkt

	Koncernen **2023**	Koncernen 2022	Moderbolag **2023**	Moderbolag 2022
Mindre än 1 år från balansdagen	33	27	33	27
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	120	402	120	402
Senare än 5 år från balansdagen	-5	267	-5	267
	148	**695**	**148**	**695**
varav redovisas som				
Långfristig fordran				
– Räntederivat, övervärde	369	696	369	696
Långfristig skuld				
– Räntederivat, undervärde	-221	-1	-221	-1

Derivatinstrument klassificeras som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas löpande i enlighet med IFRS 9 till verkligt värde enligt nivå 2. Värdering sker enligt en marknadsansats där verkliga värden baseras på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument 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 **2023**	Koncernen 2022	Moderbolag **2023**	Moderbolag 2022
Förskottsbetalda hyror	516	495	–	–
Räntekostnader	107	26	104	22
Personalrelaterade kostnader	24	28	21	20
Avräkning tilläggsdebitering/elstöd	55	–	–	–
Övriga upplupna kostnader	67	61	16	14
	769	**610**	**141**	**56**

NOT 28 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
Ställda säkerheter	**2023**	2022	**2023**	2022
Fastighetsinteckningar	28 695	26 822	–	–
Andelar i koncernföretag	1 311	2 633	828	827
Andelar i joint venture	96	80	21	21
Reverser	–	–	15 159	12 269
Bankmedel	43	20	–	–
	30 146	**29 555**	**16 007**	**13 117**
Eventualförpliktelser				
Borgensåtagande för dotterbolag	7 404	6 346	7 404	6 346
Övriga ansvarsförbindelser	621	620	1 422	2 057
	8 025	**6 966**	**8 826**	**8 403**

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 614 Mkr (638).

NOT 29 | Avstämning av räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	**2023**	2022
Lån vid årets ingång	**26 806**	**23 278**	**19 031**	**16 403**
Upptagna lån	5 207	8 194	4 972	5 888
Amortering låneskuld	-4 010	-5 504	-3 160	-3 639
Summa kassaflödespåverkande poster	1 197	2 690	1 812	2 249
Omräkning lån i utländska bolag	-38	449	–	–
Valutakursförändring lån i utländsk valuta	-28	379	-28	379
Övrigt	12	10	–	–
Summa ej kassaflödespåverkande poster	-54	838	-28	379
Lån vid årets utgång	**27 949**	**26 806**	**20 815**	**19 031**

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	**2023**	2022
Personalkostnader	157	147
Administrationskostnader	71	65
	228	**212**

NOT 31 | Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023	2022
Utdelning på andelar	437	1 454
Nedskrivning andelar	-25	-4
Resultat försäljning andelar	0	-3
	412	**1 447**

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 2023 har nedskrivning av andelsvärdet skett i 1 (2) koncernföretag.

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

	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	**2023**	2022
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	681	388
Ränteintäkter, övriga	19	14	11	12
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	0	-5	0	-5
	19	**9**	**692**	**395**

NOT 33 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2023	2022
Räntekostnader, koncernbolag	70	31
Räntekostnader, övriga	689	695
	759	**726**

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	
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	13 715	12 490
Lämnade aktieägartillskott	26	1 225
Utgående anskaffningsvärde	13 741	13 715
Ingående nedskrivningar	-3 064	-3 059
Årets nedskrivningar	-25	-5
Utgående nedskrivningar	-3 089	-3 064
Redovisat värde	**10 652**	**10 651**

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Bålken 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	210
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	6
Kolgafour AB	556627-7843	7
Lund Lagret 1 AB	556730-3820	34
M2 Fastigheter AB	556101-4332	119
Malmö Börshus AB	556115-8543	90
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	130
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	2
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	26
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	219
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	285
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	1
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	5
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	180
Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlborgs Östersjön 1 AB	556637-7361	146
Wihlborgsporten AB	556630-3797	56
Wihlodia AB	556301-8109	43
WJ Bygg AB	556060-0529	1
		10 652

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 159 (158) bolag.

NOT 36 | Uppskjuten skatteskuld

	Moderbolaget **2023**	2022
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Underskottsavdrag	0	0
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	31	143
– Sparade ej avdragsgilla räntor	-14	–
– Övriga temporära skillnader	-3	-6
	14	**137**

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.

2023-12-31	Koncernen		Moderbolaget	
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag			18 139	
Fordringar hos joint ventures	201		217	
Andra långfristiga fordringar	77		2	
Derivatinstrument		369		369
Kundfordringar	32		1	
Övriga kortfristiga fordringar	104		4	
Kassa och bank	346		168	
Summa	**760**	**369**	**18 531**	**369**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	27 949		20 816	
Skulder till koncernföretag			1 689	
Övriga långfristiga skulder	9			
Leasingskulder	135			
Derivatinstrument		221		221
Leverantörsskulder	344		13	
Övriga kortfristiga skulder	409		112	
Summa	**28 846**	**221**	**22 630**	**221**

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	6			
Leasingskulder	144			
Derivatinstrument		1		1
Leverantörsskulder	277		8	
Övriga kortfristiga skulder	332		30	
Summa	**27 565**	**1**	**21 031**	**1**

NOT 38 | 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

NOT 39 | Närstående relationer

Samarbetsarrangemang
Koncernen och moderbolaget har närståenderelation med joint ventureföretag 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	**2023**	2022
Försäljning till samarbetsarrangemang	5	9
Fakturering från samarbetsarrangemang	-10	-25
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	11	11
Räntekostnader till samarbetsarrangemang	-47	-25
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	201	218
Skuld till samarbetsarrangemang per 31 december	997	1 630

	Moderbolaget	
TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	**2023**	2022
Försäljning till samarbetsarrangemang	3	4
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	11	11
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	217	218
TRANSAKTIONER MED KONCERNBOLAG		
Försäljning till koncernbolag	230	216
Inköp från koncernbolag	-10	-5
Ränteintäkter från koncernbolag	681	388
Utdelning från koncernbolagr	437	1 454
Räntekostnader till koncernbolag	-70	-31
Fordran på koncernbolag per 31 december	18 139	17 306
Skuld till koncernbolag per 31 december	1 689	1 962

NOT 40 | Händelser efter balansdagen

I januari 2024 tecknade Wihlborgs ett tioårigt hyresavtal med Novo Nordisk om 62 000 kvm på Giroströget i Höje-Taastrup. Efter renovering av fastigheten stiger hyresvärdet till 56 Mdkk på årsbasis.

Efter årsskiftet har Wihlborgs emitterat obligationslån om 914 Mkr, dels under bolagets MTN-program och dels via Svensk FastighetsFInansiering.

NOT 41 | Viktiga uppskattningar och bedömningar

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde innebär uppskattningar och bedömningar som är att betrakta som väsentliga för redovisningen av värdet som uppgår till 55 872 Mkr per 31 december 2023. De värderingsantaganden som görs om framtida inflation, drift- och underhållskostnader, långsiktiga vakanser, räntenivåer och avkastningskrav framgår av not 13. Det finns betydande risk att dessa antaganden kan komma att ändras under nästkommande år, vilket i sin tur innebär att värdet på förvaltningsfastigheterna förändras. I not 13 framgår även känslighetsanalys för hur stor effekt förändringar i viktiga parametrar kan få på värdet.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten för att underskotten kan utnyttjas mot framtida vinster, uppskjuten skattefordran har bokats på samtliga skattemässiga underskott som vid årsskiftet uppgick till 1 336 Mkr (1 716). På samma sätt har bedömning gjorts av förväntad ränteutveckling i förhållande till framtida resultat, vilket påverkar möjligheten att utnyttja sparade ej avdragsgilla räntor de kommande 6 åren. Av totalt sparade ej avdragsgilla räntor om 312 Mkr (63) har 268 Mkr (63) beaktats vid beräkning av uppskjuten skattefordran.

Årsredovisningens undertecknande

Koncernens rapport över resultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2024.

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 11 mars 2024

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 11 mars 2024
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 2023 38 procent. Antalet aktieägare uppgick till cirka 31 000 vilket är ungefär 1 000 fler än vid föregående årsskifte. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 82 procent och fysiska personer till 18 procent.

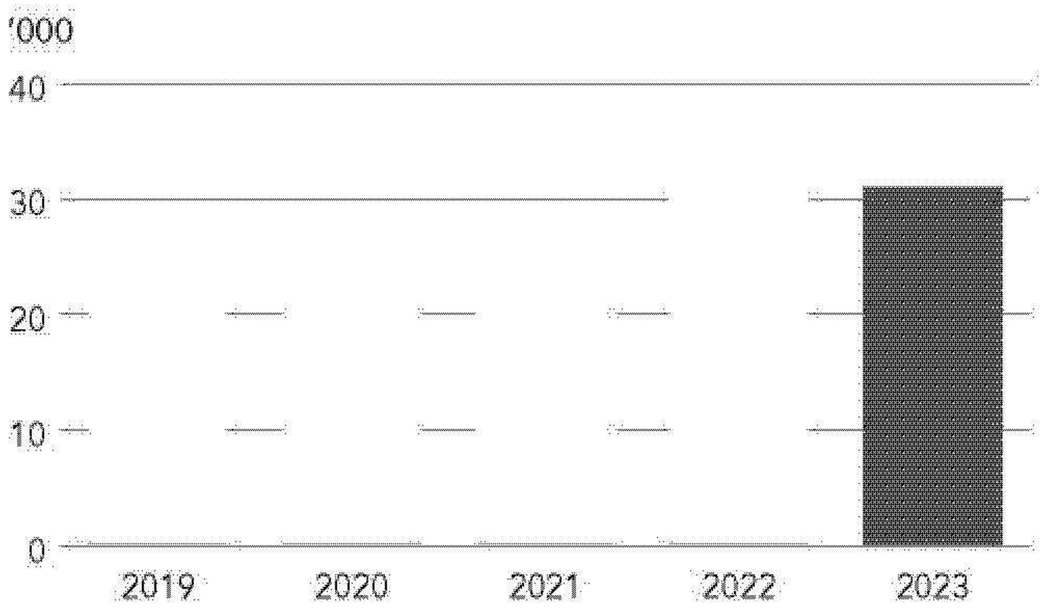
Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 34 procent vilket är en minskning med tre procentenheter sedan förra årsskiftet.

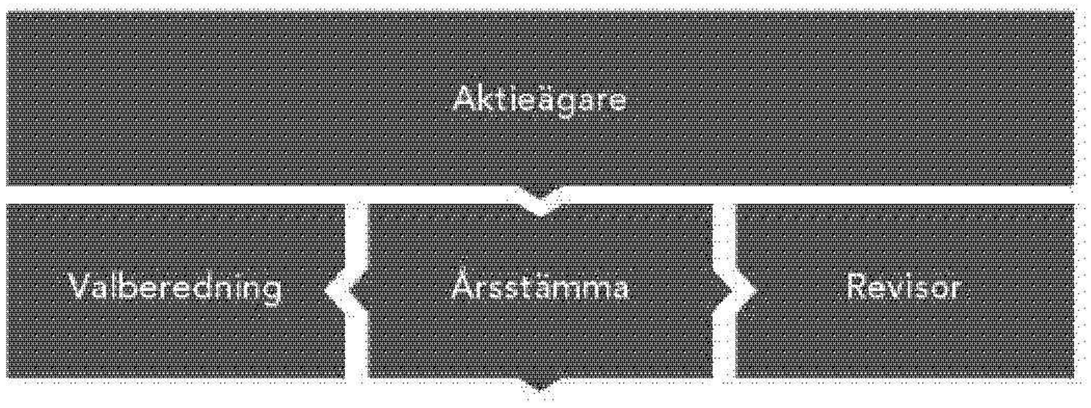
Ytterligare information om aktien och aktieägare finns på sid 20–21.

Bolagsordning

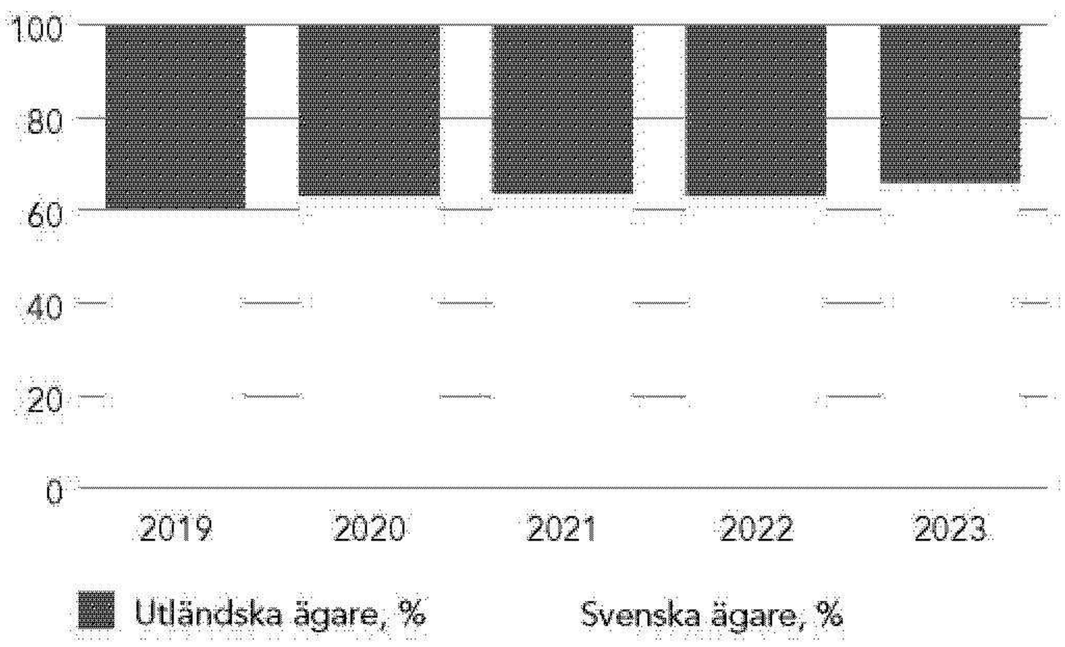
Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2021. I bolagets verksamhet ingår att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen, samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på webben;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

Antal aktieägare per 31 december





Aktieägarstruktur per 31 december



Årsstämma 2023

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 26 april 2023. Vid stämman var 568 aktieägare närvarande, varav 411 företrädda genom ombud. Dessa representerade 64,1 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, Lennart Mauritzson, 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 fyra (4) ledamöter vilka 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.

Valberedningen och förslag inför årsstämman 2024

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, Johannes Wingborg, nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning och Caroline Sjösten, nominerad av Swedbank Robur fonder. Ledamöterna i valberedningen representerar per 31 december 2023 27 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Göran Hellström utsetts till ordförande.

Valberedningen har sammanträtt nio gånger. Som underlag för sitt arbete har valberedningen haft samtal med styrelsens ledamöter samt möten med ordförande, och vd. Valberedningen har informerats om bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningen har också tagit del av 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 24 april 2024 föreslår valberedningen att styrelsen består av sju ledamöter. Valberedningen föreslår omval av styrelseledamöterna Amela Hodzic, Anders Jarl, Jan Litborn, Lennart Mauritzson, Johan Röstin och Anna Werntoft, samt nyval av Anneli Jansson. Därutöver föreslår valberedningen att Anders Jarl väljs till styrelseordförande.

Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 2 020 000 kr (1 915 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 500 000 kr (480 000) och till övriga ledamöter 220 000 kr (210 000). Arvode till revisionsutskottet föreslås utgå med 200 000 kr (175 000) att fördelas med 100 000 (88 000) kr till ordföranden och 50 000 (43 500) kr vardera till två ledamöter.

Valberedningens förslag till revisor är nyval av PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor, Eva Carlsvi.

Övriga beslut inför årsstämman 2024

Inför årsstämman den 24 april 2024 har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 3,15 kr per aktie med avstämningsdag den 26 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.

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 2023 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 2023 har styrelsen haft 11 styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de 11 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	ja	ja	11 av 11
Lennart Mauritzson, vice ordf	ja	nej	11 av 11
Tina Andersson	ja	ja	11 av 11
Amela Hodzic	ja	ja	11 av 11
Jan Litborn	ja	nej	11 av 11
Johan Röstin	ja	ja	11 av 11
Anna Werntoft	ja	ja	10 av 11

Styrelsens arbete

februari	Nr 1	Slutrevision, finansrapport, projektinvesteringar, beslut inför årsstämman, anställningsvillkor för vd och företagsledning
februari	Nr 2	Bokslutskommuniké
mars	Nr 3	Årsredovisning
mars	Nr 4	Projektinvestering
april	Nr 5	Prospekt MTN-program
april	Nr 6	Kvartalsrapport 1, finansrapport och projektinvesteringar
april	Nr 7	Konstituerande sammanträde
juni	Nr 8	Projektinvesteringar, finansiering
september	Nr 9	Kvartalsrapport 2, projektinvesteringar, finansrapport, genomgång av etiska riktlinjer, strategi
oktober	Nr 10	Projektinvestering
november	Nr 11	Kvartalsrapport 3, projektinvesteringar, finansrapport, fastighetsvärdering, budget 2023, delårsrevision, finanspolicy, 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 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
Mia Rolf, kommunikations- och marknadschef
Maria Ivarsson, regionchef Lund
Magnus Lambertsson, regionchef Helsingborg
Peter Olsson, regionchef Malmö
Tove Gleisner, HR-chef

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 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 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 2023, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Vd	4 815	78	1 708	6 601
Övriga i koncernledningen	10 542	398	2 859	13 799

Övriga förmåner utgörs av förmån för bil, kollektivtrafik och cykel samt för 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: 1 300 000 aktier.

Anna Werntoft
Styrelseledamot, invald 2022
Malmö, född 1970

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet

Huvudsaklig sysselsättning: Chief Transformation Officer Ikano Bank AB

Övriga styrelseuppdrag:

Innehav i Wihlborgs: 1 854 aktier.

Tina Andersson
Styrelseledamot, invald 2014
Malmö, född 1969

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Egen rådgivnings- och interimsverksamhet

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

Innehav i Wihlborgs: 8 000 aktier via bolag.

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot, invald 2021
Ängelholm, född 1967

Utbildning: Civilekonom, Högskolan i Halmstad/Lunds universitet, Jurist Lunds universitet (ej examen)

Huvudsaklig sysselsättning: Vd & koncernchef Backahill AB

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Fabege AB, Catena AB och Rögle Marknads AB.

Innehav i Wihlborgs: 0 aktier

Amela Hodzic
Styrelseledamot, invald 2021
Malmö, född 1974

Utbildning: Magister ekonomisk historia, fil.kand. tyska, Lunds universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Kommunikations- och hållbarhetschef Serviceförvaltningen Malmö stad.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Skurups Sparbank, Allard Support for Better Life och FramtidNu.

Innehav i Wihlborgs: 0 aktier

Johan Röstin
Styrelseledamot, invald 2022
Helsingborg, född 1962

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

Huvudsaklig sysselsättning: Egen rådgivningsverksamhet

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

Innehav i Wihlborgs: 0 aktier.

Jan Litborn
Styrelseledamot, invald 2018
Stockholm, född 1951

Utbildning: Jur. kand. (advokat) vid Stockholms universitet, Handelshögskolan i Stockholm (ej examen).

Huvudsaklig sysselsättning: Managing Partner, delägare och advokat, BORN Advokater

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Fabege AB, Arenabolaget i Solna AB och Hedin Mobility Group AB. Styrelseledamot i Consensus Asset Management AB, Aimo Holding AB, Revelop Management AB, Slättö Förvaltning AB och Backahill AB.

Innehav i Wihlborgs: 10 000 aktier.

Revision

Revisorn i bolaget ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och löpande bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Granskningen utmynnar i att en revisionsberättelse avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman.

Valberedningen lämnar förslag på revisorer till årsstämman.

Vid årsstämman 2023 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 2024. 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	**2023**	2022
Deloitte		
Revisionsuppdrag	4 020	3 527
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	740	690
Skatterådgivning	1 587	–
Andra uppdrag	–	7

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 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 2023. Redovisningen är integrerad med den redovisning som krävs för Global Compact.

Riskbedömning – Wihlborgs genomför fortlöpande en riskbedömning kring den finansiella rapporteringen. En riskanalys visar att den interna kontrollen är särskilt betydande avseende:

- Rutiner för hyresdebitering inklusive tilläggsdebiteringar till hyresgästerna
- Köp och försäljning av fastigheter, såväl enskilda som i bolag
- Fastighetskostnader främst energi
- Finansiering, räntor och derivat
- IT-funktionen
- Fastighetsvärderingen
- Projektverksamheten
- Skatter

I samråd med ledningen och revisorerna bedöms riskerna årligen.

Kontrollaktiviteter – syftar till att skapa metoder för bolaget att hantera risker. Avsikten är att aktiviteterna ska förebygga, notera och rätta till fel som kan uppkomma. Aktiviteterna ska säkra intäkterna och tillgångarna, kontrollera riktigheten och tillförlitligheten i de finansiella rapporterna men även säkerställa att fastställda regelsystem efterföljs.

Rapportering sker kvartalsvis från verksamheten. Uppföljning sker av det ekonomiska utfallet i jämförelse med budget. En gång i kvartalet träffas också projektledare och förvaltnings-

organisationen för att samordna frågor i om- och nybyggnadsärenden med den löpande förvaltningen. Regelbundet under kvartalet träffas koncernledningen och ledningen för fastighetsförvaltningen för att rapportera om avvikelser och större nyuthyrningar och uppsägningar.

Kvartalsvis upprättar en central enhet koncernredovisning samt finansiell rapportering. Vid dessa tillfällen upprättas också en fastighetstabell som belyser hyresvärde, löpande hyresintäkter, vakanser, driftsöverskott, fastighetsvärdering och avkastning vid denna tidpunkt.

Information och kommunikation – Kommunikationsavdelningen ansvarar för att den externa informationen bedrivs enligt börskontraktet. I bolagets informationspolicy beskrivs bland annat hur den finansiella rapporteringen ska ske.

Styrelsen får information om risker för fel i den finansiella rapporteringen och den interna kontrollen från revisorerna i samband med helårsbokslutet samt delårsrevisionen.

Genom intranätet får Wihlborgs medarbetare kontinuerlig information kring uppdatering av riktlinjer och policies.

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

Uppföljning – För att garantera kvaliteten på kontrollsystemet sker uppföljning och utvärdering kontinuerligt. Löpande uppföljning sker per delmarknad till ledningen och eventuella brister som då har uppstått i den interna kontrollen åtgärdas.

Koncernledningen rapporterar till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet samt gör en översiktlig granskning av bokslutet för tredje kvartalet. Revisionen lämnar årligen minst två gånger sin bedömning om bolagets interna kontroll till styrelsen.

Intern revision – Kontinuerligt pågår, som ett komplement till den externa revisionen, ett arbete med egna utvärderingar av den interna kontrollen i de viktigaste rutinerna i bolaget. När dessutom organisationen är enkel och verksamheten geografiskt begränsad har styrelsen funnit att tillsättande av en internrevision inte är nödvändig.

Koncernledning

Ulrika Hallengren
Verkställande direktör
Lomma, född 1970
Anställd i Wihlborgs sedan 2010

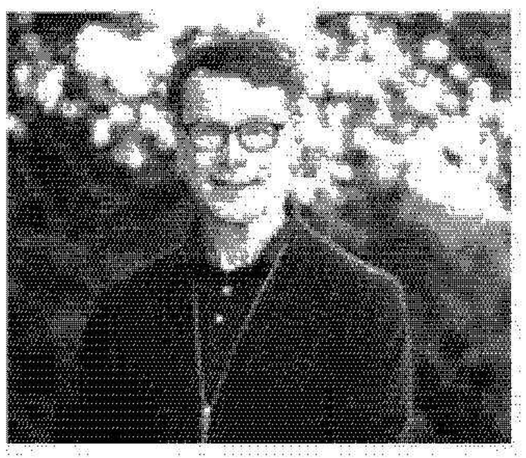
Utbildning: Högskoleingenjör bygg, Lunds Tekniska Högskola.

Innehav i Wihlborgs: 255 703 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.

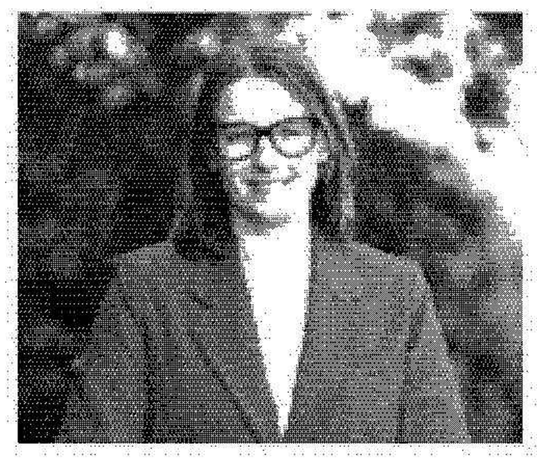
Innehav i Wihlborgs: 12 891 aktier via bolag.



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

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Innehav i Wihlborgs: 230 435 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: 6 827 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: 12 891 aktier via bolag.

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

Utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö universitet.

Innehav i Wihlborgs: 14 441 aktier via bolag.

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

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.

Innehav i Wihlborgs: 12 891 aktier via bolag.

Bolagsstyrningsrapportens undertecknande

Malmö den 11 mars 2024

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

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 2023-01-01 – 2023-12-31. 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 2023 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 2023 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 55 872 Mkr och årets värdeförändringar uppgår till -1 212 Mkr. Värderingen bygger på väsentliga bedömningar och antaganden av faktorer som den individuella fastighetens typ, dess lokalisering, framtida avkastningsförmåga och marknadens avkastningskrav. För pågående projektfastigheter sker en bedömning av återstående uppförandekostnader. Obebyggda projektfastigheter värderas enligt ortsprismetoden. Dessa bedömningar och antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och osäkerhetsfaktorer på sid 84–89, koncernens redovisningsprinciper på sid 98, not 9 och not 13.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat och bedömt Wihlborgs rutiner för att ta fram indata till externa värderingar, att rutinerna är konsekvent tillämpade och att det finns integritet i processen.
- Vi har granskat indata på fastighetsnivå för ett urval fastigheter i de externa värderingarna och tagit del av dessa för att säkerställa att de är fullständiga och korrekta.
- För ett urval av fastigheter har vi utvärderat de externa värderarnas antaganden kring underliggande parametrar avseende inflation, hyresutveckling, kostnadsutveckling, direktavkastning och vakanser. Vi har även utvärderat kompetensen och objektiviteten hos de externa värderarna.
- Vi har för ett urval av förvärvade och avyttrade fastigheter granskat att dessa redovisats i enlighet med underliggande avtal, gällande skatteregler och redovisningsprinciper
- Vi har granskat och bedömt Wihlborgs rutin för utveckling och förädling av fastigheter, däribland processen för investeringsbeslut, attestinstruktioner och uppföljning av projektutfall.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och att erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sid 1–75 och 128–165. Vi förväntar oss att få tillgång till ersättningsrapporten efter datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023-04-26 och har varit bolagets revisor sedan 2004-12-28.

Malmö den 11 mars 2024
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Totalresultat, Mkr					
Hyresintäkter	3 881	3 335	3 060	3 074	2 983
Driftsöverskott	2 763	2 331	2 195	2 222	2 140
Förvaltningsresultat	1 747	1 861	1 815	1 830	1 775
Värdeförändringar	-1 771	1 050	2 355	753	1 492
Skatt	-3	-623	-822	-361	-344
Årets resultat	-27	2 288	3 348	2 222	2 923
Årets totalresultat	-36	2 354	3 359	2 201	2 933
Finansiell ställning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	55 872	55 179	50 033	46 072	45 519
Övriga anläggningstillgångar	943	1 233	640	534	558
Kortfristiga fordringar	211	238	164	150	201
Likvida medel	346	159	315	205	280
S:a tillgångar	57 372	56 809	51 152	46 961	46 558
Eget kapital	22 391	23 380	21 948	19 396	17 887
Uppskjuten skatteskuld	5 171	5 180	4 622	3 853	3 582
Övriga långfristiga skulder	23 362	26 005	19 946	19 596	22 872
Kortfristiga skulder	6 448	2 244	4 636	4 116	2 217
S:a eget kapital och skulder	57 372	56 809	51 152	46 961	46 558
Finansiella nyckeltal					
Räntabilitet på eget kapital, %	-0,1	10,1	16,2	11,9	17,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	3,0	5,5	9,8	7,1	9,0
Soliditet, %	39,0	41,2	42,9	41,3	38,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	5,6	6,7	6,5	6,2
Belåningsgrad fastigheter, %	50,0	48,6	46,5	48,2	51,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,1	1,2	1,3
Aktierelaterade nyckeltal*					
Resultat per aktie, kr	-0,09	7,44	10,89	7,23	9,51
Resultat före skatt per aktie, kr	-0,08	9,47	13,56	8,40	10,63
EPRA EPS, kr	5,30	5,45	5,33	5,33	5,27
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	6,28	6,32	5,50	5,96	5,48
EPRA net disposal value per aktie, kr	72,83	76,05	71,39	63,09	5,82
EPRA net reinstatement value per aktie, kr	89,17	90,64	86,33	76,22	70,1
Börskurs per aktie, kr	94,25	78,50	102,70	92,7	86,25
Utdelning per aktie, kr (år 2023 föreslagen utdelning)	3,15	3,10	3,00	2,63	2,25
Aktiens direktavkastning, %	3,3	3,9	2,9	2,8	2,6
Aktiens totalavkastning, %	24,01	-20,6	13,6	10,1	72,1
P/E-tal I, ggr	neg.	10,5	9,4	12,8	9,1
P/E-tal II, ggr	17,8	14,4	19,3	17,4	16,4
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	305	306	299	294	312
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	55 872	55 179	50 033	46 072	45 519
Estimerad direktavkastning, % – Alla fastigheter	5,5	5,0	4,8	4,6	4,9
Estimerad direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	5,8	5,4	5,1	4,8	5,0
Uthyrbar yta, m^2	2 279 114	2 228 929	2 142 892	2 102 707	2 181 359
Hyresvärde, kr per m^2	1 934	1 871	1 620	1 554	1 508
Driftsöverskott, kr per m^2	1 281	1 245	1 048	1 011	1 015
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	92	91	90	90	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	93	93	92	91	93
Estimerad överskottsgrad, %	72	73	72	72	72
Medarbetare					
Antal heltidstjänster vid periodens slut	218	256	250	236	221

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

För beräkningsunderlag och definitioner till nyckeltal se sid 129–130

Beräkningsunderlag och definitioner till koncernens nyckeltal

Wihlborgs presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Wihlborgs anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras beräkningsunderlag och definitioner på mått som med något undantag inte definieras enligt IFRS. Omräkning har skett av historiska nyckeltal per aktie för genomförd split 2:1 under maj 2022.

Beräkningsunderlag

Belopp i Mkr om inget annat anges.

	2023-12-31	2022-12-31
Räntabilitet på eget kapital		
Periodens resultat	-27	2 288
Eget kapital, IB	23 380	21 948
Eget kapital, UB	22 391	23 380
Genomsnittligt eget kapital	22 886	22 664
Räntabilitet på eget kapital, %	**-0,1**	**10,1**
Räntabilitet på sysselsatt kapital		
Resultat före skatt	-24	2 911
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	1 536	-255
Summa	1 512	2 656
Balansomslutning, IB	56 809	51 152
Balansomslutning, UB	57 372	56 809
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-6 465	-5 764
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-6 676	-6 465
Genomsnittligt sysselsatt kapital	50 520	47 866
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	**3,0**	**5,5**
Soliditet		
Eget kapital	22 391	23 380
Balansomslutning	57 372	56 809
Soliditet, %	**39,0**	**41,2**
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	1 747	1 861
Räntekostnader	982	404
Summa	2 728	2 265
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,8**	**5,6**
Belåningsgrad fastigheter		
Låneskulder	27 949	26 806
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	55 872	55 179
Belåningsgrad fastigheter, %	**50,0**	**48,6**
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	28 084	26 962
Eget kapital	22 391	23 380
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,3**	**1,2**

	2023-12-31	2022-12-31
Resultat per aktie		
Periodens resultat	-27	2 288
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	**-0,09**	**7,44**
Resultat före skatt per aktie		
Resultat före skatt	-24	2 911
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	**-0,08**	**9,47**
EPRA EPS per aktie		
Förvaltningsresultat	1747	1 861
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-1 186	-972
Skattepliktigt förvaltningsresultat	561	889
Aktuell skatt på dito	-118	-186
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 629	1 675
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
EPRA EPS per aktie, kr	**5,30**	**5,45**
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie		
Kassaflöde löpande verksamheten	1 930	1 942
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	**6,28**	**6,32**
EPRA NDV per aktie		
Eget kapital	22 391	23 380
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
Eget kapital per aktie I, kr	**72,83**	**76,05**
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)		
Eget kapital	22 391	23 380
Uppskjuten skatteskuld	5 171	5 180
Derivat	-149	-695
Summa	27 413	27 865
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
EPRA NAV per aktie, kr	**89,17**	**90,64**
Aktiens direktavkastning		
Föreslagen utdelning, kr	3,15	3,10
Börskurs vid årets slut	94,25	78,50
Aktiens direktavkastning, %	**3,3**	**3,9**
Aktiens totalavkastning		
Börskurs vid årets början	78,50	102,70
Börskurs vid årets slut	94,25	78,50
Förändring aktiekurs under året, kr	15,75	-24,20
Lämnad utdelning under året, kr	3,10	3,00
Aktiens totalavkastning, %	**24,0**	**-20,6**
P/E-tal I		
Börskurs vid periodens slut	94,25	78,50
Resultat per aktie	-0,09	7,44
P/E tal I, ggr	**neg.**	**10,5**
P/E-tal II		
Börskurs vid periodens slut	94,25	78,50
EPRA EPS per aktie	5,30	5,45
P/E tal II, ggr	**17,8**	**14,4**

Definitioner

Finansiella nyckeltal
I nyckeltal där årets resultat eller eget kapital ingår avses resultat eller eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande om inget annat anges.

Räntabilitet på eget kapital
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Med genomsnittligt eget kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Nyckeltalet visar lönsamheten på aktieägarnas kapital.

Räntabilitet på sysselsatt kapital
Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och derivat, i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital. Med sysselsatt kapital avses balansomslutning minskad med ej räntebärande skulder och avsättningar. Med genomsnittligt sysselsatt kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Nyckeltalet visar räntabiliteten oberoende av finansieringen, det vill säga hur det kapital som aktieägare och långivare tillsammans ställt till förfogande förräntas.

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut. Nyckeltalet är ett mått på den finansiella styrkan.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket resultatet kan sjunka utan att räntebetalningarna kommer i fara eller alternativt hur mycket räntekostnaden kan öka utan att förvaltningsresultatet blir negativt.

Belåningsgrad fastigheter
Låneskulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Räntebärande skulder inkluderar låneskulder, leasingskulder samt eventuella övriga räntebärande skulder. Nyckeltalet visar relationen mellan lånat och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna. Nyckeltalet visar hur mycket av hyresintäkterna som kvarstår efter avdrag för fastighetsförvaltningens kostnader.

Direktavkastning
Driftsöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde på fastigheterna. Med genomsnittligt redovisat värde avses genomsnittet av ingående och utgående värden för året. Nyckeltalet visar avkastningen på fastighetsbeståndet utan hänsyn till kostnader för dess finansiering.

Låneskuld netto /EBITDA
Låneskulder minus likvida medel i balansräkningen, mätt vid fem mättillfällen (kvartalsvis) de senaste tolv månaderna, dividerat med driftsöverskott minus central administration, rullande tolv månader. Nyckeltalet visar bolagets intjäningsförmåga relativt låneskuld, netto.

Valutakursförändringar på nettoomsättning
Vid beräkning av årets intäktsökning används jämförbara valutor. Då varje år omräknas till aktuella kurser uppkommer valutakursdifferenser på nettoomsättningen i jämförelse med året innan.

Aktierelaterade nyckeltal
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 beaktas 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 2024.

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.

Wihlborgs kontor i Helsingborg

Fördjupad hållbarhets-information

Hållbarhetsredovisning 2023

De tre benen inom ESG blir alltmer integrerade med varandra vilket också reflekterar hur vi arbetar på Wihlborgs. När vi pratar med leverantörer gör vi det med både vår projektavdelning och våra hållbarhetsexperter. När vi certifierar våra fastigheter gör vi det med våra egna medarbetare, vilket i sin tur utvecklar vår kompetens och våra roller. När vi talar om hållbarhet i vår region menar vi också den sociala gemenskapen och människors möjlighet att känna delaktighet och växa här. Våra egna medarbetare engagerar sig i styrelser och arbetsgrupper och har möjlighet att avsätta arbetstid till samhällsengagemang. Vi lär oss genom att göra saker själva och vi lägger kraften på insatser som gör skillnad på riktigt.

Utmaningarna framför oss är många och vi har ett stort ansvar att vara en del av lösningen. Bygg- och fastighetssektorn står för en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. På Wihlborgs lägger vi mycket fokus på att byggnaderna ska uppnå de tuffaste certifieringarna och utsläppen ska minska. Idag har vi ett gränsvärde på 270kg CO_2e/m^2 när vi bygger nytt, vilket är betydligt lägre än medianvärdet för klimatpåverkan vid nybyggnation av kontorsfastigheter i Sverige. Byggnaderna ska dessutom vara flexibla och kunna ställas om efter behov för att minimera utsläpp vid framtida ombyggnationer.

För att minska utsläppen i branschen måste den gå i en mer cirkulär riktning. En fråga vi kommer att behöva fokusera alltmer på för att minska vår klimatpåverkan och nå vårt netto noll-mål är återbruk av material och produkter. En del i EU:s gröna giv, "Fit for 55", handlar just om cirkulär ekonomi och här har vi som beställare ett stort ansvar att få till höga ambitioner i hela kedjan. Ökad cirkularitet kräver bland annat att vår bransch är innovativ och ställer om. CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, är en annan del i EU:s gröna giv. Direktivet kräver en mer omfattande och standardiserad redovisning av bolags hållbarhetsarbete. För Wihlborgs träder CSRD i kraft räkenskapsåret 2025 och för att vara väl förberedda då har arbetet med att närma oss direktivet påbörjats och kommer att intensifieras under den närmsta tiden.

Malmö, mars 2024
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 32–43. En samlad rapportering av risker och osäkerhetsfaktorer inklusive viktiga hållbarhetsrisker finns på sid 84–89. Den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–155 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 2023. Vi rapporterar årligen och föregående hållbarhetsredovisning, som avsåg 2022, publicerades den 31 mars 2022. Nästa redovisning avser vi publicera i april 2024.

Informationen i hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av Wihlborgs bolagsstämmovalda revisorer. Deras utlåtande återfinns på sid 155. 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 2021 samt riktlinjerna för hållbarhetsrapportering utfärdade av EPRA sBPR (European Public Real Estate Association Sustainability Best Practices Recommendations).

Indexet på sid 142–143 visar var i årsredovisningen GRI-upplysningarna presenteras och på sid 146–147 presenteras merparten av resultatindikatorerna enligt EPRA:s sBPR.

I hållbarhetsredovisningen rapporteras även information om klimatrelaterade risker i linje med rekommendationer från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) på sid 144–145.

Härutöver redovisas upplysningar avseende tillämpningen av EU:s taxonomi för hållbara investeringar inklusive resultatindikatorer på sid 137–141. 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 våren 2023 enligt det gällande formatet.

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, arbetsmiljö och hälsa 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 148–153.

Hållbarhetsramverk och väsentlighetsanalys

Grunden i Wihlborgs hållbarhetsarbete är vårt ramverk som omfattar de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna grupperade i fyra områden.

Ramverket presenteras närmare på sid 32 och är vägledande för oss när vi sätter mål och prioriterar hållbarhetsrelaterade aktiviteter.

Under året gjordes, i likhet med fjolåret, en mindre översyn av de väsentliga hållbarhetsfrågor som Wihlborgs rapporterar på. Med utgångspunkt i vårt hållbarhetsramverk genomfördes en avstämning mot externa riktlinjer och regelverk, intryck från branschen, samt en sammanställning av ämnen som Wihlborgs medarbetare, kunder och finansiärer lyft fram i olika undersökningar eller enkäter.

Det är tydligt av intressenternas input att de för dem mest betydande miljöfrågorna framförallt är kopplade till energieffektivitet och förnybar energi, resurseffektivitet, klimatpåverkan i projekt och förvaltning samt klimatanpassning. Inom den sociala dimensionen av hållbarhet betonas medarbetarnas kompetens och välmående, samt vikten av en inkluderande arbetsplats. I ett kundperspektiv lyfts också trygga, säkra och hälsosamma fastigheter och arbetsplatser som viktiga hållbarhetsfrågor. Härutöver är det tydligt att hållbarhetspåverkan i värdekedjan är viktiga frågor för intressenterna. Av styrelse och finansiella intressenter lyfter EU-taxonomin och kommande EU-direktiv CSRD som väsentliga områden.

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. Under 2024 kommer Wihlborgs att utföra en dubbel väsentlighetsanalys i linje med CSRD. Detta innebär ett större omtag av bolagets väsentliga frågor.

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

Hållbarhet är en integrerad del i Wihlborgs verksamhet. Wihlborgs styrelse och koncernledning har viktiga roller i hållbarhetsstyrningen. Styrelsen fastställer Wihlborgs strategi, där hållbarhet är en integrerad del, samt koncernens mål som också inkluderar tydliga och tidsbestämda hållbarhetsmål. Utarbetandet och ansvaret för uppfyllelse av målen åligger koncernledningen, som delegerar det operativa arbetet med enskilda mål till relevanta funktioner i organisationen. Förvaltningen 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. Kvartalsrapport och års- och hållbarhetredovisning 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 inom hållbarhetsområdet 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 med specifik kunskap. 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 77) och i not 6. Här framgår också att Wihlborgs inte tillämpar någon form av rörlig ersättning eller andra incitament till ledande befattningshavare kopplat till uppfyllelse av mål eller KPI:er. Däremot görs en årlig avsättning motsvarande ett prisbasbelopp till en vinstandelsstiftelse för samtliga medarbetare inklusive ledningsgruppen.

Viktiga policyer och åtaganden

Styrelsen fastställer årligen Wihlborgs uppförandekod för egna medarbetare, så kallade "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 148–149).

Wihlborgs "Etiska riktlinjer" och "Uppförandekod för leverantörer" finns 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 årligen, men våra förvaltare och värdar träffar också enskilda hyresgäster varje dag.

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 årligen 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. Exempel på detta är LFM30 (lokal färdplan för klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö). Vi finns också representerade i den kommitté som arbetar för en metro mellan Malmö och Köpenhamn.

Flera av Wihlborgs medarbetare är engagerade i andra externa styrelser och forum för att vara med och driva frågor som rör exempelvis hållbar stadsutveckling. Vi har medarbetare som är styrelserepresentanter eller på annat vis aktiva i Fastighetsägarna Syd, Fastighetsföreningen Lund City, Malmö Citysamverkan, Lund Citysamverkan, Helsingborg Citysamverkan, Sweden Green Business Council, Centrum för Fastighetsföretagande, Medeon, Ideon och Øresundsinstituttet.

EU-taxonomin

Wihlborgs omfattas ännu inte av EU-taxonomin men väljer att lämna upplysningar om hur verksamheten omfattas och är förenlig med förordningen. I tabellerna på sid 138–141 redovisas andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som omfattas samt är förenlig, och därmed klassas som miljömässigt hållbar, enligt EU-taxonomin.

Ekonomiska verksamheter enligt EU-taxonomin

Wihlborgs äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. I stort sett hela Wihlborgs omsättning och alla våra driftsutgifter kan kopplas till "Förvärv och ägande av byggnader" (ekonomisk verksamhet 7.7).

Våra kapitalutgifter utgörs till stor del av förvärv eller uppförande av nya fastigheter som vi har för avsikt att äga och förvalta och omfattas därför av 7.7. Härutöver genomför vi årligen ett stort antal projekt i befintliga fastigheter. Dessa projekt inkluderar 7.3. Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning, 7.5. Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda, 7.4. Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader), 7.6. Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi.

Taxonomiförenliga verksamheter

Miljömål 1 "Begränsning av klimatförändringar" anses relevant med hänsyn till Wihlborgs verksamhet.

Tekniska granskningskriterier

Befintliga fastigheter med bygglov före 31 december 2020 bedöms med hänsyn till de tekniska granskningskriterierna för verksamhet 7.7. Alla byggnader med en energideklaration klass A anses vara förenliga. Detsamma gäller fastigheter i Wihlborgs svenska bestånd som har ett primärenergital som placerar dem bland de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna. Bedömningen av om fastigheterna tillhör dessa 15 procent följer Fastighetsägarnas senaste rekommendation och är avhängigt av byggnadskategori. I Danmark finns inga motsvarande tröskelvärden, varför endast byggnader i vårt danska bestånd som har energiklass A anses förenliga med taxonomin.

I enighet med EU-kommissionens vägledning bedöms förenligheten för fastigheter med bygglov efter 31 december 2020 enligt kriterierna för väsentligt bidrag i den ekonomiska verksamheten 7.1. Ny- och tillbyggnation, samt befintliga fastigheter med bygglov efter detta datum, klassas som förenliga med den ekonomiska verksamheten 7.7 om primärenergitalet är minst 10 procent lägre än BBR-kraven, samtidigt som övriga tekniska granskningskriterier för aktivitet 7.1 uppfylls.

Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)

2021 lät Wihlborgs genomföra en klimatrisk- och sårbarhetsanalys på samtliga fastigheter i syfte att identifiera de mest betydande fysiska klimatriskerna och de fastigheter som är mest utsatta för klimatrelaterade risker. Fastigheter som förvärvats härefter har inkluderats i analysen. Analysen har följts upp med fokus på de fastigheter som bedöms ha en högre klimatrelaterad risk och utvärdering och implementering av möjliga anpassningslösningar pågår. Analyses ska ses över och uppdateras med de nyaste rönen och metoderna under 2024. 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 de ekonomiska verksamheterna 7.4–7.7.

Huruvida nybyggnationer och renovering av befintliga byggnader är förenliga med 7.1 respektive 7.2 kan inte redovisas eftersom underlaget för att bedöma om DNSH-krav uppfylls är otillräckligt. Detsamma gäller den ekonomiska verksamheten 7.3, där Wihlborgs under 2023 gjort en omtolkning av förenlighet. 2022 redovisade vi förenlighet enligt 7.3, men efter omtolkningen kan vi inte påvisa att dessa kapitalutgifter är taxonomiförenliga. Tröskelvärden kopplat till Mål 5: "Föroreningar" kan inte redovisas på den nivå som taxonomin kräver, eftersom dessa halter inte anges på tillräcklig detaljnivå i produktdatablad.

Wihlborgs certifierar all nybyggnation, arbetar med projektspecifika miljöprogram och granskar samtliga material i Byggvarubedömnigen i alla projekt. När det i branchen finns tillräckliga underlag för att bevisa förenllighet med DNSH-kraven väntas taxonomi-förenligheten öka.

Minimiskyddsåtgärder

Wihlborgs bedömer att kriterierna för minimiskyddsåtgärder är tillgodosedda för företaget som helhet bland annat genom bolagets Etiska riktlinjer och Uppförandekod för leverantörer, samt den process varigenom leverantörernas hållbarhetsstyrning utvärderas (se sid 148–149). Vidare utbildas alla nya medarbetare i affärsetik och Wihlborgs 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.

Redovisningsprinciper

Följande tabeller visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som omfattas och är förenlig med EU-taxonomin för respektive ekonomisk verksamhet. Med omsättning avses 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). Bedömningen av andel av omsättningen som är förenlig med taxonomin avser hyresintäkterna från de fastigheter som uppfyller kriterierna för 7.7. Driftsutgifterna som omfattas av taxonomin är 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). Andelen driftsutgifter som är förenliga med taxonomin avser de utgifter som kan hänföras till fastigheter som bedömts uppfylla kriterierna för 7.7 enligt ovan. Kapitalutgifterna avser investeringar 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 den ekonomiska verksamheten 7.7.

Wihlborgs projekt har bedömts i förhållande till kriterierna för 7.4–7.6 i syfte att identifiera de utgifter som är förenliga med taxonomin. Endast de fall då hela projektet kan vara förenligt med en ekonomisk verksamhet i taxonomin har inkluderats. Kapitalutgifter som kopplas till projekt som är förenliga med 7.4, 7.5 eller 7.6, men som utförs på en fastighet som är förenlig enligt 7.7, redovisas under den ekonomiska verksamheten 7.7.

Räkenskapsår 2023		År 2023		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada								
Ekonomiska verksamheter	Kod (a)	Omsättning	Andel av omsättningen, år 2023	Anpassning av klimatförändringar	Begränsning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Anpassning av klimatförändringar	Begränsning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
Text		Valuta: SEK (tkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 498 593	39%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	N/A	N/A	N/A	N/A	J	21,2%	-	-
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		1 498 593	**39%**	**39%**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**21,2%**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	**0%**	**0%**	-	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	J	**0%**	E	
Varav omställnings-verksamheter		0	**0%**	**0%**						-	-	-	-	-	-	-	**0%**		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 364 451	61%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								77,3%		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 364 451	**61%**	61%	-	-	-	-	-								77,3%		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		3 863 044	**99,5%**	100%	-	-	-	-	-								**98,5%**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		17 648	**0,5%**																
Totalt (A + B)		3 880 692	**100%**																

Andel av omsättning/total omsättning

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	39%	99,5%
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

Räkenskapsår 2023				År 2023				Kriterier för väsentligt bidrag				Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska verksamheter	Kod (a)	Kapitalutgifter	Andel av omsättningen, år 2023	Anpassning av klimatförändringar	Begränsning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Anpassning av klimatförändringar	Begränsning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
Text		Valuta: SEK (tkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Installation av laddstationer för elfordon i byggnader	CCM 7.4	4 588	0,2%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	N/A	N/A	N/A	N/A	J	0,2%	E	-
Installation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	9 445	0,5%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	N/A	N/A	N/A	N/A	J	0,5%	E	-
Installation av tekniker för förnybar energi	CCM 7.6	10 633	0,6%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	N/A	N/A	N/A	N/A	J	1,2%	E	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	539 241	29,0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	N/A	N/A	N/A	N/A	J	44,2%	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		563 908	**30,3%**	**30,3%**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**46,1%**		
Varav möjliggörande verksamheter		24 666	**1,3%**	**1,3%**	-	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	J	**1,9%**	**E**	
Varav omställnings-verksamheter		0	**0,0%**	**0,0%**						-	-	-	-	-	-	-	**0,0%**		**T**
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 298 384	69,7%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								53,9%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 298 384	**69,7%**	69,7%	-	-	-	-	-								53,9%		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		1 862 292	**100,0%**	100,0%	-	-	-	-	-								**100,0%**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifterna hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	**0%**																
Totalt (A + B)		1 862 292	**100%**																

	Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	30,3%	100%
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

Räkenskapsår 2023				År 2023				Kriterier för väsentligt bidrag				Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada											
Ekonomiska verksamheter	Kod (a)	Driftsutgifter	Andel av omsättningen, år 2023	Anpassning av klimatförändringar	Begränsning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Anpassning av klimatförändringar	Begränsning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
Text		Valuta: SEK (tkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	99 173	36%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	N/A	N/A	N/A	N/A	J	15,4%	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		99 173	**36%**	**36%**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**15,4%**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	**0%**	**0%**	%	%	%	%	%	J	J	J	J	J	J	J	**0%**	**E**	
Varav omställnings-verksamheter		0	**0%**	**0%**						J	J	J	J	J	J	J	**0%**		**T**
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	176 197	64%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								84,6%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		176 197	**64%**	64%	-	-	-	-	-								84,6%		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		275 370	**100%**	100%	-	-	-	-	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		**0**	**0%**																
Totalt (A + B)		**275 370**	**100%**																

Andel av driftsutgifter/totala driftsutgifter

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	36%	100%
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

GRI-index

GENERELLA UPPLYSNINGAR

ORGANISATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	SIDA
2-1 Information om organisationen	77
2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	153
2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	134
2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	154
2-5 Extern granskning	155
VERKSAMHET OCH MEDARBETARE	
2-6 Verksamhet och värdekedja	135
2-7 Medarbetare	149
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, 135
2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	135
2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	135
2-15 Intressekonflikter	116–123
52-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	135
2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	135
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	147, 150
STRATEGI, POLICYER OCH PRAXIS	
2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	133
2-23 Principer och normer gällande uppförande	133–136, 148–154
2-24 Förankring av principer och normer gällande uppförande	136, 148–154
2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	136, 148
2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	136, 148
2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	148
2-28 Medlemskap i organisationer	136
INTRESSENTENGAGEMANG	
2-29 Metod för intressentengagemang	135
2-30 Kollektivavtal	149
VÄSENTLIGA FRÅGOR	
3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	135
3-2 Lista på väsentliga frågor	135
3-3 Styrning av väsentliga frågor	32–43, 135–152

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

ASPEKT	STYRNING/INDIKATOR	SIDA
204 Lokala inköp (2016)	204-1 Andel inköp från lokala leverantörer	19, 148
205 Antikorruption (2016)	205-2 Kommunikation och utbildning kring policys och arbetssätt med avseende på antikorruption	32, 37, 148
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	148
302 Energi (2016)	302-1 Energianvändning i den egna organisationen	146
	302-3 Relativ energianvändning	146, 151
305 Utsläpp till luft (2016)	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	19, 38, 39, 146
	305-2 Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	38, 39, 146
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	38, 152
	305-4 Relativa utsläpp från byggnader	39, 146, 152
Certifierade byggnader	CRE8 Andel certifierade byggnader	146, 152
308 Utvärdering leverantörer – miljö (2016)	308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier	148
403 Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet (2018)	403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet	34, 87, 149
	403-2 Identifiering av faror, risker och händelseutredning	87, 149–150
	403-3 Hälsovård	35, 149
	403-4 Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	35, 149
	403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	35, 149
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	35, 149
	403-7 Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	149
	403-9 Arbetsrelaterade skador	147, 149
404 Kultur och kompetens/ utveckling av anställda (2016)	404-3 Procentandel av medarbetarna som fått regelbundna medarbetarsamtal, per kön och anställningskategori	147, 149
	Egen indikator: Andel medarbetare som skulle rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare/rekommendera Wihlborgs produkter och tjänster	149
405 Jämställdhet och mångfald (2016)	405-1 Mångfald i styrelsen, ledningsgrupp och bland anställda	147
414 Utvärdering leverantörer – socialt ansvar (2016)	414-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	148–149
Socialt engagemang (egen aspekt)	Egen indikator: Andel sponsring med samhällsinriktning	151

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.

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 152. Inom Wihlborgs företagsledning är det ytterst VD, och Hållbarhetschefen, som ansvarar för klimat- och hållbarhetsfrågor och håller styrelsen informerad om utvecklingen. Hållbarhetschefen 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 år 2025) som mer långsiktiga klimatmål (till år 2030 och 2045) som syftar till att kraftigt reducera våra utsläpp av växthusgaser, för att slutligen uppnå netto noll. Mål och mätetal avseende Wihlborgs klimatpåverkan presenteras i avsnittet Hållbara fastigheter på sid 38–41, i avsnittet EPRA på sid 146–147, samt i avsnittet Utsläpp av växthusgaser på sid 152.

Sammantaget visar vår uppföljning av Wihlborgs klimatpåverkande utsläpp att vi är på god väg att reducera utsläppen som uppstår i scope 1 och 2 (den egna verksamheten). 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, mark-sättningar och erosion Kortare teknisk livslängd på konstruktioner och byggprodukter p.g.a. väderpåverkan Minskad efterfrågan på fastigheter som ej är anpassade i riskområden Energi- eller effektbrist 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 för klimatanpassade och energieffektiva fastigheter
Kraftfull klimatpolitik sänker utsläpp av växthusgaser och begränsar klimat-förändringarna (RCP 2.6)	Ökade regleringar, kostnader och skatter avseende energi, utsläpp, markanvändning, byggnormer Behov av ökade investeringar i även 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 klimat-anpassade fastigheter	Ökade kostnader för omställning av verksamhet och anpassning av fastigheter Nya kostnader för växthusgasutsläpp Ökade kostnader för energi, byggmaterial, transporter Minskat värde/ökade vakanser i fastigheter med sämre energi- och klimatprestanda Ökat värde/högre hyror på miljö-certifierade och klimatanpassade fastigheter

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Analysen visar att det finns såväl klimatrelaterade risker som möjligheter i dessa två olika scenarier. 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.

I analysen av de fysiska klimatriskerna har samtliga fastigheter inkluderats. De fastigheter som förvärvats efter att analysen utfördes har inkluderats i efterhand.

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 mer frekvent extremväder. Analysen visar att ett antal fastigheter i beståndet 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 klimatpåverkan samt 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 uppskattas även av såväl hyresgäster som finansiärer, vilket potentiellt kan bidra till högre hyresintäkter och marknadsvärden framöver.

Wihlborgs bedömning av påverkan samt arbete framåt

Dessa 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. 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 scenario mellan RCP 8.5 och RCP 2.6 är mest sannolikt och Wihlborgs förbereder sig för en sådan framtid. För att styrka analysen kommer Wihlborg under 2024 att utveckla den befintliga analys med scenariot RCP 4.5.

Vi fortsätter ansträngningarna att successivt minska klimatavtryck i 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 påbörjades under året även en inventering av klimatanpassningsbehov på fastighetsnivå, med utgångspunkt i den genomförda kartläggningen av fysiska klimatrisker. Implementering av åtgärder har inletts och kommer att tas vidare under 2024. Vi rustar oss därmed även för ett scenario där extremväder blir allt vanligare.

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA

I tabellerna i detta avsnitt sammanställs merparten av de hållbarhetsindikatorer som specificeras av EPRA sBPR (European Public Real Estate Sustainability Best Practice Recommendations). Vissa indikatorer avseende samhällsengagemang och bolagsstyrning återfinns på andra sidor i årsredovisningen.

I anslutning till varje tabell anges viktiga definitioner och antaganden. Samtliga redovisningsprinciper för hållbarhetsredovisningen presenteras på sid 153–154. Där framgår även hur viktiga delar i EPRA sBPR Overarching recommendations tillämpas.

Kommentarer till utfallet som redovisas nedan lämnas huvudsakligen på sid 148–153. Härutöver presenteras kompletterande upplysningar enligt EPRA sBPR även på Wihlborgs hemsida, däribland nedbrytning av resultatindikatorer per region och fastighetstyp samt annan information som av utrymmeskäl inte lämnas i års- och hållbarhetsredovisningen.

Energianvändning

			Faktisk användning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2023**	2022	**2023**	2022
Elec-Abs/Lfl	Total elanvändning	MWh	43 125	40 679	39 832	36 842
DH&C-Abs/Lfl	Total fjärrvärme-/fjärrkylaanvändning	MWh	144 806	142 841	137 738	129 777
Fuels-Abs/Lfl	Total bränsleanvändning	MWh	8 467	8 926	8 465	8 926
Energy-Int	Energiintensitet	kWh/m^2, Atemp	83,3	88,6	81,62	90,6

Tabellen visar uppskattad eller uppmätt fastighetsel, fjärrvärme/-kyla, samt gas för uppvärmning. Andel förnybar energi (2023): el (100 %), fjärrvärme/-kyla (84 %), bränslen (81 %). Intensitetsmåttet omfattar den del av beståndet som har uppvärmd yta.

Utsläpp av växthusgaser

EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2023**	2022
GHG-Dir-Abs	Totala direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	Ton CO_2e	615	953
GHG-Indirect-Abs	Totala indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) – "market based"	Ton CO_2e	2 296	2 052
	Totala indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) – "location based"	Ton CO_2e	11 032	10 179
GHG-Int	Växthusgasintensitet (scope 1 & 2)	kg CO_2e/m^2	1,28	1,35

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

Vattenanvändning

			Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2023**	2022	**2023**	2022
Water-Abs/Lfl	Total vattenanvändning	m^3	505 125	494 529	475 820	452 150
Water-Int	Vattenintensitet	m^3/m^2	0,22	0,22	0,21	0,23

Tabellen visar avläst eller uppskattad vattenanvändning.

Avfallshantering

			Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2023**	2022	**2023**	2022
	Total mängd farligt avfall	Ton	21	19	21	18
	Material-återvinning	Ton	21	19	20	18
	Energi-återvinning	Ton	0	0	0	0
	Deponi	Ton	0	0	0	0
	Total mängd icke-farligt avfall	Ton	5 730	5 877	5 409	5 616
	Material-återvinning	Ton	1 846	1 853	1 705	1 769
	Energi-återvinning	Ton	3 883	4 024	3 703	3 847
	Deponi	Ton	1	0	1	0

Tabellen visar totalt insamlat avfall från fastigheterna som rapporterats till Wihlborgs av avfallsleverantören. Merparten av detta utgör hyresgästernas avfall. Omfattningen för upplysningarna är omkring 50 procent av beståndet.

Certifiering av byggnader

			Miljöbyggnad		Miljöbyggnad iDrift		LEED		BREEAM		WELL		NollCO$_2$		Totalt	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2023**	2022*	**2023**	2022*	**2023**	2022*	**2023**	2022*	**2023**	2022*	**2023**	2022*	**2023**	2022*
Cert-Tot	Antal fastigheter	Antal	28	23	54	33	1	3	0	1	2	0	2	0	83	60
	Certifierad lokalarea	m^2	246 685	219 317	503 838	279 250	17 574	59 049	0	10 925	21 449	0	21 449	0	768 097	568 541
	Andel av total lokalarea	%	10,7	9,8	21,9	12,5	0,8	2,6	0	0,5	0,9	0	0,9	0	33,4	25,5

Tabellen visar aktuell certifieringsstatus. Uppgifternas detaljnivå är mer omfattande 2023 än 2022 (då Miljöbyggnad, Miljöbyggnad iDrift, WELL och NollCO$_2$ inte särredovisades). Tre fastigheter har flera certifieringar. Dessa räknas en gång i totalen. *Siffran för år 2022 är redigerad i förhållande till årsredovisningen 2022 då den i de tabellen inte presenterades på en lika detaljerad nivå.

Medarbetare

EPRA	Beskrivning	Enhet	2023	2022
Emp-Training	Antal utbildningstimmar per medarbetare	Antal	23,4	18,2
Emp-Dev	Andel medarbetare som haft medarbetarsamtal	%	97,6	98,3
Emp-Turnover	Antal medarbetare som börjat under året	Antal	34	50
	Andel medarbetare som börjat under året	%	17,5	18,7
	Antal medarbetare som slutat under året	Antal	74	44
	Andel medarbetare som slutat under året	%	38,1	16,4

Tabellen visar indikatorer för medarbetare. Antal medarbetare per 31 december var 194 (268). Andel medarbetare som börjat/slutat per land var (%): 5/5 (Sverige) och 12/33 (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	9	17	
		30–50 år	40	51	
		> 50 år	26	51	
		Totalt	75	119	39 %

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	2023	2022
Diversity-Pay	Koncernledning	% av männens lön	120	120
	Koncernledning exkl. Vd	% av männens lön	65	65
	Fastighetsförvaltare (Sverige < 30 år)	% av männens lön	106*	96
	Fastighetsförvaltare (Sverige 30–50 år)	% av männens lön	92	91

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. *Utfallet avser endast två individer.

Hälsa och säkerhet

EPRA	Beskrivning	Enhet	2023	2022
H&S-Emp	Skadefrekvens (per 200 000 arbetstimmar)	Antal skador	3,25	4,43
	Frånvarofrekvens (per 200 000 arbetstimmar)	Antal dagar	14,88	17,72
	Sjukfrånvaro	%	2,41	2,29
H&S-Asset	Andel fastigheter där hälsa & säkerhet bedömts	%	94	95
H&S-Comp	Antal avvikelser noterade vid skyddsronder	Antal	28	22

Tabellen visar indikatorer för hälsa och säkerhet. Inga arbetsrelaterade dödsfall har inträffat 2022 eller 2023. 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.

Övriga indikatorer enligt EPRA

EPRA	Beskrivning	Hänvisning	Sida
Comty-Eng	Samhällsengagemang	Engagemang för region och samhälle	36–37, 148–149
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 redovisningen vi presenterar relevanta upplysningar med bäring på övriga EPRA-indikatorer avseende samhällsengagemang och bolagsstyrning.

Hållbarhetsupplysningar

Ansvarsfulla affärer

För Wihlborgs är det en självklarhet att varumärket ska stå för sunda värden. Alla relationer med de intressenter som är involverade i vår verksamhet ska skötas på ett korrekt och förtroendeingivande sätt och vi förväntar oss att intressenterna visar oss samma respekt. Det är detta som är grunden i ansvarsfulla affärer som för Wihlborgs omfattar aspekterna 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. För Wihlborgs är alla former av korrupt beteende helt oacceptabelt och detta betonas i alla relationer med intressenter.

Aspekten berör såväl styrelseledamöter och medarbetare inom Wihlborgs, som 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 anti-korruption 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 och ställer oss därmed bakom de tio principerna. En av dessa principer 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. Wihlborgs inköpsavdelning säkerställer att uppförandekoden distribueras till alla Wihlborgs ramavtalsleverantörer som förväntas ta del av och följa denna under avtalstiden.

Risken för korruption är mer eller mindre vanlig i olika affärssituationer och vissa yrkesgrupper är mer utsatta än andra – exempel är medarbetare inom projektutveckling, vissa delar av förvaltningen och inköpsfunktionen. Hela Wihlborgs verksamhet ska präglas av öppenhet, transparens och ärlighet. Vi förebygger oetiskt agerande och otillbörlig påverkan bland annat genom återkommande utbildningsinsatser, systematiska upphandlingsprocesser och interna attestregler. 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 intranät och 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 korruption och annat 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 säkerställs 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.

Våren 2023 mottogs en visselblåsning avseende oetiskt beteende. Ärendet rörde vår interna verksamhet och blev därmed ett personalärende. Vi känner inte till att det förekommit några sådana övriga 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 för underhåll och drift av fastigheterna. Vi anlitar också entreprenörer och andra leverantörer i samband med byggprojekt. Även centrala funktioner i Wihlborgs organisation köper tjänster för support i olika frågor. Ambitionen 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 klimatbelastning.

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 (inte nödvändigtvis ett huvudkontor) och en aktiv verksamhet i Öresundsregionen.

Mål och styrning
Styrningen avseende lokala inköp utgår från Wihlborgs ambition att bidra till Öresundsregionens utveckling.

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. (Se vidare i avsnitt "Utvärdering av leverantörer"). 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 2023 hade 91 (92) procent av Wihlborgs leverantörer med ramavtal lokalt kontor och verksamhet i Öresundsregionen. Av de avtal som rör förvaltnings- och projektverksamheten uppgick andelen lokala leverantörer till 96 procent. Att denna siffra är högre beror på att de avtal som tecknas av de centrala funktionerna mer ofta är nischade och inte finns att tillgå lokalt.

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 andra i kedjan och ofta även tredje part eller miljön/klimatet.

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 Etiska riktlinjer för medarbetare och principerna i FN:s Global Compact.

Mål och styrning
Sedan hösten 2021 har Wihlborgs en digitaliserad process för utvärdering av leverantörernas hållbarhetsstyrning, inklusive deras tillämpning av uppförandekoden. Denna process omfattar samtliga strategiska 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 delvis från de krav vi ställer i uppförandekoden. Svaren ligger till grund för en bedömning av deras hållbarhetsprestanda. 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 konkreta krav på hur nya byggnader utformas och byggarbetet utförs för att minimera miljö- och klimatpåverkan. I enlighet med miljöprogrammet styrs val av byggvaror genom användande av Byggvarubedömningen. Andra krav på entreprenörer i våra projekt 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 vid byggprojektets avslut.

Genom att uppmärksamma, granska och bedöma våra leverantörer med avseende på miljö, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och övriga hållbarhetskrav 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.

Den övergripande målsättningen i utvärderingen av leverantörerna är att:

- 100 procent av våra strategiska leverantörer ska vara godkända enligt hållbarhetkraven (år 2025). Här ingår att de ska följa Wihlborgs Uppförandekod för leverantörer. (Detta mål är formulerades under 2023.)

Utfall och uppföljning

Av de strategiska leverantörer som Wihlborgs har ramavtal med har samtliga (100 procent) utvärderats enligt processen för bedömning av hållbarhetsprestanda. Av dessa bedöms 78 procent vara helt godkända och uppfylla samtliga av de hållbarhetskrav som vi ställer på dem. Målet sattes under 2023 och därför saknas en jämförelsesiffra.

För att öka utfallet och därmed få fler godkända för Wihlborgs dialog med de som inte uppfyller samtliga krav. Detta arbete kommer att utvecklas framåt. Vi vill stötta de lokala mindre leverantörer som vi samarbetar med att utvecklas i en hållbar riktning. Utvärdering av konsekvenser om leveratörer fortsatt inte uppfyller Wihlborg hållbarhetskrav pågår. Möjligheten att framöver inkludera samtliga leverantörer i bedömningen undersöks. Svårighet kvarstår i det stora antalet leverantörer samt stora mängder underlag att granska.

Godkända strategiska leverantörer	**2023**	2022
Andel (%)	78	–

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.

Per 31 december 2023 hade vi 228 (268) medarbetare i Wihlborgs, varav 79 (119) i Danmark och 149 (149) i Sverige. Minskningen av antalet medarbetare i Danmark beror primärt på försäljning av den del av den danska verksamheten som drev serveringar (s.k. kantine) under 2023.

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 yrkeskategorier anställda än i Sverige. Exempelvis har vi medarbetare i Danmark som sköter om grönytorna på våra fastigheter, medan vi i Sverige istället anlitar underentreprenörer för motsvarande arbetsuppgifter. Skillnaderna i verksamheten och länderna är orsaken till Wihlborgs danska verksamhet har större andel tillfälligt- och deltidanställda.

		2023		2022	
Anställningskontrakt		Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidare	Sverige	66	83	61	84
	Danmark	21	42	47	52
Tillfälligt	Sverige	0	0	1	3
	Danmark	3	13	2	18
	Totalt	**90**	**138**	**111**	**157**

		2023		2022	
Typ av anställning		Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Heltid	Sverige	60	81	56	85
	Danmark	19	40	40	51
Deltid	Sverige	6	2	6	2
	Danmark	5	19	9	19
	Totalt	**90**	**138**	**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 utvecklar och förvaltar fastigheter som utgör arbetsplatser och mötesplatser för våra kunder påverkar vi, och har ett ansvar för, även 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 och medarbetarundersökning som genomförs årligen. Mer djupgående hälsoundersökningar genomförs av företagshälsovården och erbjuds 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 privat sjukvårdsförsäkring som Wihlborgs betalar och medarbetaren endast förmånsbeskattas för. Det förebyggande friskvårdsarbetet innefattar också ett generöst 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.

- 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 147. Under 2023 inträffade totalt 7 (11) arbetsplatsolyckor som innebar 32 (44) 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

- 100 (97) procent av medarbetarna uppfattar arbetsplatsen som fysiskt säker enligt medarbetareundersökning genomförd 2023.
- Sjukfrånvaron för 2023 var under 3 procent för koncernen. Sjukfrånvaron har ökat till 2,41 procent (2,29).
- 86 procent (80) av medarbetarna (i Sverige) har utnyttjat hela eller delar av friskvårdsbidraget.

Arbetsskador hos entreprenörer

Under 2023 har våra entreprenörer rapporterat 14 (15) arbetsplatsolyckor till oss i samband med byggprojekt, varav 11 (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 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 som samtliga medarbetare erbjuds.

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.

Ett antal styrdokument ligger till 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 de beslutade utvecklingsinsatser som genomförs. I Wihlborgsakademin finns alla utbildningar som planeras och genomförs. Härigenom säkerställer vi också att alla nödvändiga certifikat är aktuella och att de grundutbildningar som alla ska genomgå genomförs när medarbetarna börjar sin anställning.

För att öka kompetensen tillämpar Wihlborgs sedan 2023 nano learning som ett utbildningsverktyg. Genom detta verktyg genomgår samtliga medarbetere flera korta lektioner via mejl. Fokus på nano learningen under 2023 har varit IT-säkerhet.

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 146–147, bland annat antalet genomförda utbildningstimmar per anställd.

Under 2023 har 97,6 procent (98,3) av de anställda i Sverige och Danmark haft medarbetarsamtal. De som varit föräldralediga under perioden 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. I den svenska verksamheten genomförs dessa som 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. 2023 var det 95 procent av medarbetarna i Sverige som skulle rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare. 92 procent uppfattar att hyresgästerna ger Wihlborgs ett högt betyg. I den danska verksamheten är utfallet något lägre (82 respektive 80 procent).

Rekommendationsvilja

	2023	2022	2021	2020	2019
Rekommendationsvilja – arbetsgivare	91 %	90 %	90 %	92 %	96 %
Rekommendationsvilja – nöjda kunder	83 %	83* %	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). *Siffran för år 2022 är redigerad i förhållande till årsredovisningen 2022.*

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 och därmed produktivitet. Dessutom är risken att man missar kompetenta kandidater om det inte arbetas 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 medarbetare får föräldralön/utfyllnad under föräldraledighet.

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 alternativt, i ett sista skede, kan hen nyttja sig av Wihlborgs externa visselblåsningsfunktion.

Wihlborgs jämställdhets- och mångfaldsarbete leds av koncernledningen. HR-avdelningen sätter 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 medarbetare, chefer, ledningsgrupp och styrelsen.

Utfall och uppföljning
Flertalet mätetal för jämställdhet och mångfald framgår i avsnittet EPRA på sidan 147, däribland andelen män respektive kvinnor i styrelsen, ledningsgruppen, bland chefer samt medarbetarna i stort. Vi har en relativt jämn könsfördelning i bolaget. Inom Wihlborgs anses en grupp vara jämställd om andelen kvinnor respektive män faller inom intervallet 40–60 procent. Wihlborgs styrelse, ledning och chefer faller inom intervallet och anses jämställda. Sett till samtliga medarbetare var 39 (41) procent kvinnor, vilket därmed ligger strax utanför intervallet att anses jämställt. Jämställdhetsfrågan är i fokus för Wihlborgs HR-avdelning som fortsätter arbeta för en jämn könsfördelning.

I sammanställningen av löner presenterar vi uppgifter för ledningsgruppen samt kategorin fastighetsförvaltare (där vi i nuläget endast har data för Sverige). Löneskillnaden i koncernledning är oförändrad jämfört med 2022. Bland fastighetsförvaltarna är den något mindre än 2022. 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 kan denna kvot beräknas till cirka 9,15 för 2023 och 10,18 för 2022. Ökningen i ersättning för VD uppgår till 4,0 (3,4) procent och för övriga medarbetare till cirka 4,7 (3,2) procent.

Engagemang för region och samhälle

Wihlborgs har ett starkt engagemang för Öresundsregionen och de orter där fastigheterna finns. Wihlborgs är en regionsbyggare som bidrar till utvecklingen av näringsliv och samhälle genom att erbjuda hållbara arbetsplatser och mötesplatser, men också genom det stöd bolaget ger till olika initiativ med fokus på arbete, inkludering och utbildning, särskilt för regionens ungdomar.

Samhällsengagemang

Beskrivning och avgränsning
Inkluderande och socialt fungerande städer och levande, attraktiva stadsmiljöer är viktiga för att skapa en sund och hållbar utveckling för både individer och företag. Genom sponsring, engagemang och delaktighet främjar vi initiativ inom områdena arbete, utbildning, inkludering, samt regionsutveckling. Det är också viktigt för regionen att det finns goda förutsättningar för nyföretagande och att entreprenörer får den stöttning som behövs för att starta och driva livskraftiga företag.

Aspekten avgränsas till Wihlborgs och de partners som vi har samarbetsavtal med. Syftet är att våra insatser ska leda till en positiv påverkan på såväl enskilda individer som samhället i stort och majoriteten av vår sponsring är riktade till organisationer som kan påvisa en tydlig positiv effekt av deras verksamhet.

Mål och styrning
Wihlborgs policy för sponsring med samhällsinriktning utgör styrdokument för detta område. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för inriktningen på Wihlborgs samhällsengagemang. Det dagliga arbetet med att driva våra samhällsengagemang utförs av regioncheferna, ofta i samråd med Wihlborgs affärsutvecklare med särskilt ansvar för att identifiera och följa upp sponsringssamarbeten med samhällsinriktning.

När samarbetsavtal tecknas med olika partners formuleras tydligt i avtalen vilken del av organisationens verksamhet som Wihlborgs bidrag är avsett att användas till – företrädesvis initiativ med en tydlig positiv samhällseffekt. Wihlborgs samarbetspartners förväntas också ha en sund värdegrund och stå bakom principerna i Wihlborgs Etiska riktlinjer. Wihlborgs har en löpande dialog med våra samarbetspartners och följer årligen upp utfallet samt effekten av verksamhetens insatser utifrån Wihlborgs sponsringspolicy.

Målet är att mer än 50 procent (i kronor räknat) av vår sponsring ska vara samhällsinriktad. Där samhällsinriktad innebär initiativ inom områden kopplade till arbete, utbildning eller inkludering. Framöver är ambitionen andelen sponsring med samhällsengagemang ska öka ytterligare, men någon ny målnivå har ännu inte bestämts.

Utfall och uppföljning
Under 2023 sponsrade Wihlborgs drygt 50 olika organisationer med sammanlagt cirka 3,5 Mkr. Av dessa var 52 procent (53) finansierade initiativ med samhällsinriktning. Under året har Wihlborgs inlett tre nya samarbeten, men också avslutat ett mindre antal. Den lilla minskningen jämfört med 2022 beror på förändringar i vår sponsringsportfölj med initiativ som bara delvis klassas som samhällsinriktade. Jämför man däremot de faktiska beloppen för år 2022 och år 2023 har den samhällsinriktade sponsringen ökat med drygt tre procent. Wihlborgs fortsätter att se över våra samarbetspartners med ambitionen att öka andelen sponsring med samhällsinriktning.

Utöver samhällsinriktad 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Andel av sponsring	51,8 %	52,9 %	52,3 %	50,4 %	40,6 %

Hållbara fastigheter

Arbetet med hållbara fastigheter är grundläggande i vår hållbarhetsstrategi och något som våra hyresgäster och andra intressenter är särskilt intresserade av. Fokus i detta arbete är resursoptimering, energifrågor och hållbarhetscertifiering av fastigheterna för att därigenom minska miljö- och klimatpåverkan i vår förvaltning såväl som i våra byggprojekt. Vi arbetar med att påverka både leverantörer och hyresgäster utifrån vår position i värdekedjan. I vår inköpsprocess ställer vi hållbarhetskrav. 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 hållbarhetsaspekter. Vi arbetar löpande med energieffektiviseringsprojekt i fastigheterna. För att få verklig effekt måste detta arbete utföras tillsammans med hyresgästerna eftersom deras användning av fastigheterna påverkar energiåtgången.

Redovisning av energianvändningen omfattar fastighetsel, fjärrvärme, gas till uppvärmning samt fjärrkyla. Viss förnybar energi produceras lokalt på fastigheter i Wihlborgs bestånd via solcells- eller geoenergianläggningar.

Mål och styrning
Wihlborgs ansträngningar att energieffektivisera fastigheterna grundas på lagstiftning, byggregler och inte minst EU-taxonomin för hållbara investeringar. Risk för höga energipriser och effektbrist, samt mål om reducerade utsläpp, driver på arbetet med energieffektiviseringar.

Den interna styrningen utgår från Wihlborgs Miljö- och klimatpolicy och miljöledningssystem. Härigenom styrs bland den månadsvisa energiuppföljning i förvaltningen. Vi säkerställer att våra energideklarationer är giltiga och genomför energikartläggningar enligt lagkrav. I nybyggnationer och ombyggnationer föreskriver vi energieffektiva lösningar.

Wihlborgs hållbarhetschef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av energiprestandan tillsammans med koncernledning, fastighetschefer, projektledare och driftsansvariga. Wihlborgs fastighetschefer är ansvariga för lägefterlevnad enligt miljöbalken, samt optimering av energiprestandan i sina respektive fastigheter.

Energi är ett högt prioriterat område i Wihlborgs miljöprogram och vi har flera mål (till 2025) som syftar till att minska vår energianvändning och därmed även vår klimatpåverkan.

- Den totala energianvändningen i våra fastigheter ska max uppgå till 85 kWh/m^2 Atemp, år
- Effekten på egna solcellsanläggningar ska uppgå till totalt 10 MWp
- Samtliga energideklarationer ska ligga inom intervallet A-E

Utfall och uppföljning
Energianvändningen i Wihlborgs fastigheter under 2023 framgår i avsnittet EPRA på sid 146. Den absoluta energianvändningen ökade med 6 (3) procent. Orsaken är ökad fjärrvärme- och elanvändning till följd av att fler fastigheter tagits i drift under året. Energiintensiteten däremot har minskat med 6 procent och uppgick år 2023 till 83,3 kWh/m^2 Atemp, år (88,6 kWh/m^2 LOA, år). Minskningen kan härledas till att fastigheter med en energiprestanda som är bättre än genomsnittet har tillkommit Wihlborgs bestånd under året. Detta har en positiv påverkan på den totala energianvändningen per kvadratmeter. Fortsatt arbete med energieffektiviseringar och energioptimerad drift av fastigheterna är andra orsaker till den minskade energiintensiteten. Utfallet innebär att målet till år 2025 uppnås i förtid. Uppdaterat mål kommer att ses över under 2024.

Utbyggnaden av solcellssanläggningar har fortsatt under året och flera nya anläggningar har monterats och kommit i drift. Totalt hade vi en installerad effekt om 5,7 (3,3) MWp i slutet av 2023. Dessa anläggningar har genererat 4 152 MWh under 2023, vilket motsvarar 8,8 procent av Wihlborgs bestånds behov av fastighetsel.

Vid utgången av 2023 uppgick antalet energideklarationer med energiklass A-E till 94 procent. Plan finns för att lyfta resterande byggnader från klass F och G.

Utsläpp av växthusgaser

Beskrivning och avgränsning
Bygg- och fastighetsbranschen klimatpåverkan är betydande. Den motsvarar cirka 1/5 av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Inom Wihlborgs är klimatfrågan högt prioriterad i både förvaltning samt projektutveckling av fastigheter.

Redovisningen av Wihlborgs utsläpp omfattar verksamhetens direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser baserat på standarden Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Vi presenterar en så heltäckande redovisning av utsläpp som möjligt innefattande utsläpp i scope 1 (direkta utsläpp från verksamheten), scope 2 (indirekta utsläpp från inköpt energi), samt scope 3 (andra indirekta utsläpp i värdekedjan) som bedömts 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 Lokal färdplan Malmö (LFM30) – som innebär ett åtagande från vår sida att minska vårt klimatavtryck.

Den interna styrningen utgår från Wihlborgs Klimat- och miljöpolicy och miljöledningssystem. Vi har rutiner för drift, förvaltning och underhåll som syftar till att minska vår klimatpåverkan, exempelvis via inköpskrav på förnybar energi.

Genom 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. I miljöprogrammet finns ett gränsvärde för växthusgasutsläpp (270 kg CO_2e/m^2) för samtlig nyproduktion. Dessutom är klimatanpassning är en nyckelfråga som utvärderas vid all nybyggnation (se mer i avsnitt "Rapportering enligt TCFD").

I Wihlborgs fastigheter i Sverige används enbart förnybara energikällor och i Danmark är all el fossilfri. Den gas och fjärrvärme som vi har möjlighet att köpa för uppvärmning i vårt danska bestånd är inte fossilfri och ger därmed upphov till utsläpp.

Våra policys och riktlinjer för service- och tjänstebilar säkerställer att vi använder servicefordon som drivs av förnybara drivmedel. Gränsen för koldioxidutsläpp har justerats under 2023 och uppgår till 30 g CO_2/km (jämfört med tidigare gränsvärde 50 g CO_2/km) vid val av tjänstebil. Vår resepolicy styr mot hållbara alternativ som kollektivtrafik och cykel.

Wihlborgs hållbarhetschef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av klimatprestandan tillsammans med koncernledning, ESG-controller, 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.

Våra klimatmål är satta på kort (till 2025) och längre (till 2030 samt 2045) sikt. Våra långsiktiga klimatmål är i linje med Parisavtalets mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C. De är vetenskapligt förankrade och godkända av Science-Based Targets initiative (SBTi). Målen är att:

- Utsläpp av växthusgaser inom scope 1 och 2 ska uppgå till max 1,0 kg CO_2e/m^2 LOA år 2025 (målet skärptes, från 1,5 kg CO_2e/m^2, under 2023)
- Utsläpp av växthusgaser inom scope 1, 2 och 3 ska minska med 50 procent till år 2030 jämfört med år 2018 (scope 1 och 2) respektive 2020 (scope 3)
- Netto noll utsläpp av växthusgaser i hela verksamheten år 2045

För att uppnå netto noll utsläpp i hela verksamheten måste våra hyresgästers utsläpp från energi och avfall minska. Det ligger delvis utanför vår operationella kontroll, men under 2024 påbörjas ett arbete att se över möjligheterna att samarbeta med hyresgäster för att, om möjligt, målsätta även dessa specifika utsläpp inom scope 3 (kategori 13).

Utfall och uppföljning

Utsläpp inom scope 3 uppgick år 2023 till 89 procent av verksamhetens utsläpp. Scope 1 och 2 motsvarade endast 2 respektive 9 procent. I absoluta tal har de utsläppen av växthusgaser inom scope 1 och 2 minskat med omkring 3 procent jämfört med 2022. Utsläppsintensiteten inom dessa scope uppgick till 1,28 (1,35) CO_2e/m^2 LOA. Se mer i EPRA-avsnittet på sid 142.

Den primära orsaken till att dessa utsläpp minskat är lägre utsläpp från köldmedia i det svenska beståndet. Det pågår ett aktivt arbete med att ersätta konventionella köldmedium med det naturliga köldmediet propan, som har en betydligt lägre påverkan på växthuseffekten. Den potentiella minskningen av utsläpp som arbetet med att konvertera bort konventionell köldmedia under 2023 är 436 ton CO_2e. Den sekundära orsaken till minskade utsläpp inom scope 1 och 2 var ökad andel service- och förmånsbilar som drivs med fossilfritt bränsle. Samtidigt har utsläppen från gasuppvärmda fastigheter i det danska beståndet ökat till följd av en relativt stor andel naturgas.

En analys av Wihlborgs utsläpp visar tydligt att de mest betydande utsläppen uppstår inom scope 3 – i samband med lokalanpassningar (kategori 1) respektive ny- och ombyggnadsprojekt (kategori 2). Härutöver uppstår utsläpp vid produktion av bränslen och distribution av den energi vi köper (kategori 3), samt vid tjänsteresor (kategori 6). Hyresgästernas utsläpp från energianvändning och avfall redovisas i kategori 13.

Utsläpp av växthusgaser (scope 1, 2 och 3) ton CO_2e

	2023	2022
Scope 1	615	953
Scope 2 (market based)	2 296	2 052
Scope 3		
Kategori 1, Inköp av varor och tjänster	5 027	5 785
Kategori 2, Kapitalvaror	12 068	4 130
Kategori 3, Energi-/bränslerelaterade utsläpp	1 916	1 941
Kategori 6, Tjänsteresor*	35	N/A
Kategori 13, Uthyrda tillgångar	3 830	3 640
Summa scope 3	22 877	15 496
Summa scope 1, 2 och 3	**25 787**	**18 501**

**Redovisning påbörjades 2023. Därmed saknas data för 2022.*
Se Redovisningsprinciper (sid 153–154) för vidare information.

Utsläppen från lokalanpassningar (kategori 1) respektive ny- och ombyggnadsprojekt har ökat jämfört med år 2022, och stod år 2023 för för 75 procent av utsläppen inom scope 3. Dessa utsläpp rapporteras när byggnaden är färdigställd, vilket innebär att utsläppen varierar från år till år med hänsyn till antal färdigställda kvadratmeter. Under 2023 avslutades fler ny- och ombyggnadsprojekt vilket resulterar i högre utsläpp. Genomsnittliga utsläpp i kategori 2 under 2022–2023 uppgår till 12 000 ton CO_2e per år. Utsläppen från övriga kategorier inom scope 3 under 2023 är i linje med fjolårets.

Certifierade fastigheter

Beskrivning och avgränsning

Hållbarhetscertifiering av fastigheter, där fokus läggs på resurseffektivisering, riskhantering och optimering av hyresgästernas inomhusklimat och arbetsmiljö, är ett viktigt verktyg i Wihlborgs hållbarhetsstrategi. 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 certifieras nyproducerade byggnader och byggnader som genomgått omfattande renoveringar enligt Miljöbyggnad och i ett fåtal fall BREEAM, Nollco$_2$ och/eller WELL. Verksamheten arbetar också intensivt med certifiering av det befintliga fastighetsbeståndet, vilket certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift. I ett första skede certifieras befintliga fastigheter i segmentet kontor/butik.

Mål och styrning

Arbetet med miljöcertifiering av fastigheterna utgör en del i våra 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.

Wihlborgs har som mål att hållbarhetscertifiera all nyproduktion. Som standard används certifieringssystemet Miljöbyggnad nivå Guld. Större om- och tillbyggnationer med en kostnad som överstiger 5 Mkr ska som regel också certifieras. Dessutom ska andelen certifierade fastigheter i det befintliga beståndet öka. Målet är att uppnå 90 procent certifierad yta inom kategorin kontor/butik år 2025. Befintliga fastigheter certifieras huvudsakligen enligt Miljöbyggnad iDrift. Den långsiktiga ambitionen är att merparten av byggnaderna i koncernen ska vara hållbarhetscertifierade.

Miljöbyggnad kräver återkommande verifieringar för att bibehålla certifikatet. Certifieringsarbetet utförs främst med egen personal vilket bidrar till att öka den interna kompetensen och kunskapen kring fastigheternas hållbarhetsprestanda. Wihlborgs hållbarhetsspecialist är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av miljöcertifieringarna samt är kontaktperson gentemot certifieringsorganen Sweden Green Building Council och International Well Building Institute. Hållbarhetsspecialisten driver, stödjer och övervakar även arbetet med hållbarhetscertifieringarna. Wihlborgs fastighetschefer och projektledare är ansvariga för att utveckla och förvalta certifieringarna i sina respektive fastigheter eller projekt.

Certifieringarna ställer höga krav på dokumentation, bland annat vad gäller byggnadsmaterial. Wihlborgs använder den externa tjänsten Byggvarubedömningen för att bedömma byggvarornas miljö- och hälsoaspekter innan inköp vid projekt och hyresgästanpassningar. I enlighet med Wihlborgs miljöprogram tillåts endast byggvaror som är klassade som, i första hand, Rekommenderas, eller, i andra hand, Accepteras i den digitala tjänsten Byggvarubedömningen. Om behov finns att använda andra byggvaror måste särskilda skäl finnas och det måste godkännas av hållbarhetsfunktionen. I byggvarubedömningen finns också möjlighet att dokumentera mängder och placering i en byggnadsspecifik loggbok (vilket är ett grundkrav för alla Wihlborgs projekt över 1 MSEK samt vid certifiering av nyproduktion och större ombyggnad).

Utfall och uppföljning

Under 2023 har det varit ett stort fokus på certifiering av befintliga fastigheter samtidigt som det pågått certifieringar av ett antal nybyggnadsprojekt. Andelen certifierade fastigheter har ökat markant och uppgick vid utgången av 2023 till 71 procent (49) av lokalarean i det svenska kontorsbeståndet. 32 nya certifikat tilldelades Wihlborgs under året. Av dessa var 24 enligt Miljöbyggnad iDrift, sju enligt Miljöbyggnad och en enligt Nollco$_2$ (preliminär).

Certifieringsarbetet fortsätter i oförminskad takt även framöver och redan under de första månaderna 2024 har certifieringsnivån ökat med ytterligare ett antal procentenheter. Under 2023 har Wihlborgs även påbörjat certifieringar av lager- och logistikfastigheter samt fastigheter i det danska beståndet. De danska fastigheterna ska certifieras enligt DGNB. Härutöver fortsätter Wihlborgs att certifiera alla nybyggnationer enligt Miljöbyggnad, men också enligt andra certifieringsstandarder som Nollco$_2$ (certifiering för byggnad med nettonoll klimatpåverkan) och WELL (som syftar till att främja hälsa och välmående hos hyresgästerna). Under 2023 tilldelades fastigheten Kunskapen 1 (Space) i Lund en preliminär certifiering enligt Nollco$_2$.

Projektet blev även utnämnt till Årets NollCO_2-projekt vid SGBC Awards i Stockholm.

Andelen hållbarhetscertifierade fastigheter redovisas även i avsnittet EPRA på sid 146. Vilka fastigheter som är certifierade framgår av fastighetsförteckningarna på sid 158–165.

Gröna hyresavtal

Beskrivning och avgränsning
Gröna hyresavtal är branschens standard för att få in ett miljöfokus i relationen mellan hyresvärd och hyresgäst. Dessa avtal 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.

De gröna hyresavtalen 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. Vid varje ny- eller omförhandling av hyreskontrakt är ambitionen komma överens med hyresgästen om att komplettera hyesavtalet med ett grönt avtal.

Utfall och uppföljning
Andelen gröna hyresavtal (avseende lokaler) vid utgången av 2023 var 52 procent. En svag ökning jämfört med 2022. Ambitionen är att fortsätta öka andelen nya hyreskontrakt med grön bilaga även kommande år.

Den svaga 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 grönt hyresavtal

	2023	2022	2021	2020	2019
Andel gröna hyresavtal	52 %	51 %	44 %	38 %	30 %

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.

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. Vid beräkning av lika bestånd exkluderas projektfastigheter samt fastigheter som förvärvats/sålts under innevarande och föregående år. Wihlborgs ägde 305 (264) fastigheter vid utgången av 2023 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, exempelvis olycksfallsstatistik, redovisas även uppgifter avseende entreprenörer.

Datainsamling

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

Antaganden och beräkningar

Scope 1 (direkta utsläpp av växthusgaser)

Servicebilar och förmånsbilar
Beräkningen av klimatpåverkan från Wihlborgs förmåns- och servicebilar 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
Ett fåtal av Wihlborgs fastigheter i Sverige har biogas för uppvärmning. Gasuppvärmda fastigheter i Danmark har en blandning av biogas och naturgas. Biogas antas ha noll klimatpåverkan i scope 1. För den gas vi köper in för i Wihlborgs danska bestånd används leverantörernas emissionsfaktorer.

Olja
Inga fastigheter i Wihlborgs bestånd värms upp med olja.

Scope 2 (indirekta utsläpp av växthusgaser)

Energianvändning

Redovisad energidata utgår överlag från data i egna system. Redovisning av fjärrvärme och fjärrkyla baseras på uppmätta värden i fastigheterna som överförs till Wihlborgs energisystem månadsvis. Fjärrvärmeanvändningen är normalårskorrigerad. I de fall mätvärden saknas schabloniseras värden baserat på genomsnittlig förbrukning i Wihlborgs övriga fastigheter alternativt erfarenhetssvärden.

I Sverige har vi upphandlat förnybar fjärrvärme och fjärrkyla vilken genererar marginella CO_2-utsläpp. Endast fjärrvärme i Malmö och fjärrkyla i Helsingborg genererar utsläpp i Scope 2 enligt market based-principen (1 respektive 69 g CO_2e/kWh). Vid redovsining av utsläpp enligt location based från värme och kyla i Sverige i används faktorer från respektive leverantör. I Danmark används i större utsträckning fossila bränslen för produktion av fjärrvärme. Denna levereras av flera olika leverantörer och emissionsfaktorer från resepktive energibolag används för att beräkna dessa utsläpp.

Elanvändningen som rapporteras i Scope 2 avser enbart fastighetselen. Denna baseras delvis på en aktuell kvalificerad bedömning av Wihlborgs teknik-/driftavdelning. Ambitionen är att successivt installera undermätare i fastigheterna för att kunna mäta den verkliga fastighetselen. Verksamhetselen rapporteras i Scope 3, kategori 13.

Vi har avtal om ursprungsmärkt och förnybar el i både Sverige och Danmark vilket, enligt market based-principen, innebär noll koldioxidutsläpp i scope 2. Enligt location based-principen används emissionsfaktor för svensk elmix (37 g CO_2e/kWh) för de svenska fastigheterna, och emissionsfaktorn för Nordisk elmix (90,4 g CO_2e/kWh) för de danska beståndet. 2022 användes en emissionsfaktor från SGBC NollCO_2 ramverk (22 g CO_2e/kWh). Då utfallet påverkas marginells har inga justeringar gjorts bakåt i tiden.

Scope 3 (övriga indirekta utsläpp av växthusgaser)

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

Scope 3-utsläpp från byggprojekt är uppdelade på kategori 1 (lokalanpassningar) respektive kategori 2 (ny- och ombyggnadsprojekt). Beräkning av utsläppen görs på samma sätt för alla byggprojekt och metodiken är i princip oförändrad jämfört med föregående år.

Utsläppen beräknas baserat på uppgifter om färdigställda ytor (kvadratmeter) under året multiplicerat med en uppskattning av de koldioxidutsläpp som uppstår under byggskedet (motsvarar fas A1-A5 i LCA-standarden SS-EN 15978:2011). Vi använder en emissionsfaktor på 350 kg CO_2e/m^2 för ny-/tillbyggnadsprojekt, 200 kg CO_2e/m^2 för ombyggnationer och 50 kg CO_2e/m^2 för lokalanpassningar. Dessa schabloner baseras på referensvärden som presenterats i rapporter av IVL Svenska Miljöinstitutet, benchmark med andra fastighetsägare, samt dialog med experter inom området. Huvudregeln är att vi redovisar klimatutsläppen för projekten det år som byggnaden/lokalen är färdigställd.

Till skillnad mot föregående år när all data i kategori 1 och 2 var schabloniserad, har vi för 2023 klimatberäkningar på ett antal av våra färdigställda ny- och ombyggnationer. I dessa projekt har de beräknade värdena använts. Beräkningarna visar att schablonvärdet 350 kg CO_2e/m^2 är konservativt. I takt med att fler beräkningar utförs kommer, förutom att utsläppsvärdena blir mer specifika, schablonvärdena justeras.

Energi- och bränslerelaterade utsläpp (kategori 3)

Utsläpp som uppstår vid produktion och distribution av den el som används av Wihlborgs eller våra energileverantörer beräknas med ett generiskt värde från IEA, 2023. Scope 3-utsläppen från fjärrvärme respektive fjärrkyla beräknas med specifika värden från respektive energileverantör. Utsläppen från den naturgas som köps in i Danmark beräknas med generisk emissionsfaktor från DEFRA. 2022 användes enbart schablonvärden.

I kategori 3 inkluderas, från och med 2023, även scope 3-utsläpp från fordon.

Förflyttningen till mer specifika emissionsfaktorer, och inkluderingen av scope 3-utsläpp från fordon, år 2023 bedöms öka datans validitet.

Tjänsteresor (kategori 6)

Klimatpåverkan från medarbetares tjänsteresor börjar åter redovisas år 2023. De emissionsfaktorer som används är generiska. För transporter har distansbaserad metod använts. Utsläpp från hotellövernattningar baseras på antal nätter och generiska emissionsfaktorer från bland annat DEFRA.

Uthyrda tillgångar (kategori 13)

Kategori 13 omfattar verksamhetsel, det vill säga hyresgästernas elanvändning, och från och med år 2023 redovisas även avfall som uppstår i Wihlborgs fastigheter.

I de allra flesta fall har Wihlborgs inte tillgång till data kring hyresgästernas elanvändning. Därför används schabloner. Hyresgästernas elanvändning baseras på respektive fastighets vakansgrad vid årsskiftet. Beroende på fastighetskategori antas det åtgå 50 respektive 20 kWh/m^2 uthyrd LOA i kontors- respektive logistikfastigheter. Dessa schabloner baseras på genomsnitt från vägledning från Energimyndigheten. Schablonerna har uppdaterats år 2023 jämfört med 2022, men eftersom utfallet påverkas marginellt görs inga justeringar bakåt i tiden. Emissionsfaktorn för hyrestgästernas elanvändning (37 g CO_2e/m^2 i Sverige samt 90,4 g CO_2e/m^2 i Danmark) har uppdaterats enligt Svensk och Nordisk elmix. Emissionfaktorn för de svenska fastigheterna är densamma som används för location based-utsläpp från el i scope 2.

Från och med år 2023 inkluderas hyresgästernas avfall i redovisningen av utsläpp. Utsläppen baseras på volymuppgifter från respektive avfallsleverantör. Volymerna inhämtas primärt genom mejlförfrågnigar. En leverantör hänvisar till en portal i vilken vi själva hämtar uppgifterna. För att beräkna klimatpåverkan kategoriseras avfallet enligt olika fraktioner, vilka multipliceras med relaterad emissionsfaktor.

2023 redovisar vi endast utsläpp från avfall på omkring hälften av våra fastigheter. Wihlborgs strävar efter att öka andelen fastigheter med uppmätt avfall.

Omräkningar

Vi räknar om mätetal för tidigare år bland annat i de fall vi ändrar någon redovisningprincip eller lyckas samla in data av bättre kvalitet. Upplysningar om detta redovisas i möjligaste mån i anslutning till respektive mätetal i hållbarhetsredovisningen. I vissa fall är en omräkning av historisk data inte möjlig och då anges att mätetalen över flera år inte är helt jämförbara.

Under 2023 har det skett ett antal mindre förändringar i redovisningsprinciper. Då dessa inte har mer än en marginell påverkan på utfallet justeras ingen historisk data.

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 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sid 79 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sid 134.

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 134 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.

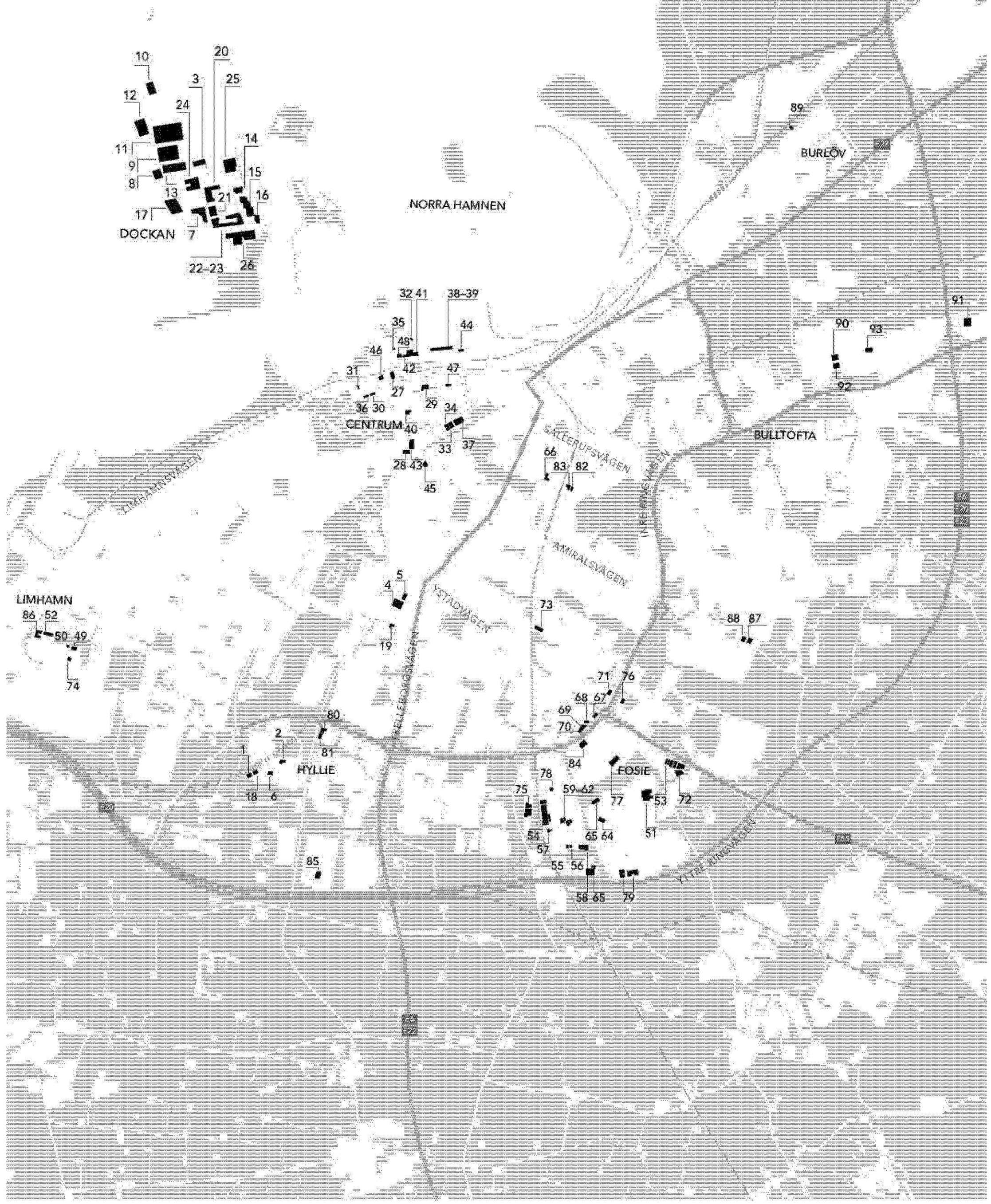
En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 11 mars 2024
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Fastighets-förteckningar

Malmö


10
20
3
25
12
24
14
11
9
15
8
13
21
16
17
DOCKAN
7
22–23
26
NORRA HAMNEN
94
89
BURLÖV
32
41
38–39
91
35
44
90
93
48
46
42
47
31
27
29
92
36
30
34
CENTRUM
40
BULLTOFTA
33
37
GÄLGERUPSVÄGEN
66
83
82
28
43
45
AMIRALSVÄGEN
5
4
LIMHAMN
86
52
73
88
87
50
49
19
VÄSTAVÄGEN
71
76
74
68
67
69
70
80
2
81
84
1
HYLLIE
FOSIE
78
75
59–62
77
53
72
18
6
54
65
64
51
57
55
56
85
58
65
79

Malmö Dockan och Hyllie

	Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	1	Bläckhornet 1	Pulpetgatan	Malmö	Projekt & Mark	74							0
●	2	Bure 2	Bures g. 7-11, Friggs gränd 2	Malmö	Kontor/Butik	237		7 276		12			7 288
●	3	Dockporten 1	Dockgatan 1 A-F	Malmö	Kontor/Butik	122		3 777	450				4 227
●	4	Forskaren 1	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	282		8 606	211	1 915	4 699	1 995	17 426
●	5	Forskaren 4	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	0		2 730					2 730
●	6	Gimle 1	Hyllie Allé 36-40/Nannas g 1-7	Malmö	Kontor/Butik	293		8 502	159	504			9 165
●	7	Gängtappen 2	Hallenborgs gata 4-12	Malmö	Kontor/Butik	273		8 850	620	19			9 489
	8	Hordaland 1	Östra Varvsgatan 7 B	Malmö	Kontor/Butik	47			157				157
●	9	Kranen 2	Östra Varvsgatan 11 A - F	Malmö	Kontor/Butik	0			0	685	18 687		19 372
	10	Kranen 4	Östra Varvsgatan 23	Malmö	Kontor/Butik	49		1 144		64	3 177		4 385
	11	Kranen 6	Östra Varvsgatan 13 A - D	Malmö	Kontor/Butik	0				5 399	2 830	3 050	11 279
	12	Kranen 7	Östra Varvsgatan 15	Malmö	Projekt & Mark	1		650		3 449			4 099
●	13	Kranen 8	Ö Varvsgatan 9 A - B/Dockg 2	Malmö	Kontor/Butik	323		15 404	375	101		780	16 660
●	14	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	168		6 000	177				6 177
	15	Kranen 14	Isbergs gata 3-13	Malmö	Kontor/Butik	147		6 826	600		797		8 223
	16	Kranen 15	Stora Varvsgatan 1	Malmö	Kontor/Butik			569			702		1 271
	17	Naboland 3	Östra Varvsgatan, Lägatan	Malmö	Projekt & Mark	17							0
●	18	Pulpeten 5	Skrivaregatan	Malmö	Kontor/Butik	255		15 053	487	98			15 638
	19	Ritaren 1	Stadiongatan 10	Malmö	Kontor/Butik	21	T	2 713					2 713
●	20	Skrovet 3	Dockplatsen 10-18	Malmö	Kontor/Butik	246		7 471	1 599	144	1 115		10 329
	21	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö	Kontor/Butik	63							0
●	22	Skrovet 5	Hallenborgs gata 1A-5	Malmö	Kontor/Butik	216		7 430	1 242				8 672
●	23	Skrovet 6	Stora Varvsgatan 3-7	Malmö	Kontor/Butik	316		12 147	284				12 431
●	24	Skåneland 1	L Varvsg 53	Malmö	Kontor/Butik	217		11 206	325				11 531
●	25	Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	245		10 522	451	20		1	10 994
●	26	Ubåten 2	Stora Varvsgatan 2-6 A-B	Malmö	Kontor/Butik	188		12 172	369				12 541
	Malmö Dockan och Hyllie totalt					**3 800**		**149 048**	**7 506**	**12 410**	**32 007**	**5 826**	**206 796**

Malmö City

	Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Industri/ lager, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	27	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Projekt & Mark	123		4 357	934	36			5 327
●	28	Elefanten 40	Storgatan 20/S Förstadsg 12-14	Malmö	Kontor/Butik	338		10 364	2 745	341			13 450
	29	Erik Menved 37	M Nilsg 2-24/Kattsundsg 7-27	Malmö	Kontor/Butik	407		16 069	4 024	2 603		203	22 899
●	30	Fisken 18	N Vallg 100-102/Västerg 35	Malmö	Kontor/Butik	148		5 201		101	1 508		6 810
●	31	Flundran 1	Gibraltargatan 2	Malmö	Kontor/Butik	0					2 451		2 451
●	32	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö	Kontor/Butik	169		5 549	700	1 151			7 400
●	33	Karin 13	Fänriksgatan 2/Drottningg. 18	Malmö	Kontor/Butik	90		6 171		749		181	7 101
●	34	Karin 14	Kungsgatan 13	Malmö	Kontor/Butik	99		7 219		1 199			8 418
●	35	Kolga 4	Jörgen Kocksgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	63		2 244		42			2 286
●	36	Neptun 6	Västergatan 43 - 47/Slottsg. 2	Malmö	Kontor/Butik	89		2 817		293	1 708		4 818
●	37	Nora 11	Kungsgatan/Drottningg.	Malmö	Kontor/Butik	409		27 186		1 471			28 657
	38	Polstjärnan 1	Jupiterg 4/Jörgen Kocksg 35	Malmö	Projekt & Mark	16							0
	39	Polstjärnan 2	Jupiterg 4/Jörgen Kocksg 35	Malmö	Projekt & Mark	2				11 055			11 055
●	40	Sankt Jörgen 21	Söderg 22-24/Baltzarg 26-34	Malmö	Kontor/Butik	365		7 816	3 457	61			11 334
●	41	Sirius 3	Carlsg 14A-F/Navigationsg.	Malmö	Kontor/Butik	262		6 828	325	30			7 183
	42	Slagthuset 1	Carlsg10,12/Utställng1B	Malmö	Kontor/Butik	566		7 732	7 146	56	1 267	10 275	26 476
	43	Sparven 15	V Kanalg 2-8/Storg 15	Malmö	Kontor/Butik	89		8 103		6 026	6 419		20 548
	44	Söderhavet 4	Carlsgatan 54/Elbegatan	Malmö	Kontor/Butik	15		1 065	122	1 645			2 832
●	45	Uven 9	Diskontogången 2	Malmö	Kontor/Butik	97		7 590					7 590
●	46	Väktaren 3	Hjälmareg 3/Nordenskiöldsg 2B	Malmö	Kontor/Butik	212		8 276		30			8 306
●	47	Österport 7	Drottningtorget 14	Malmö	Kontor/Butik	161		10 925					10 925
●	48	Östersjön 1	Carlsgatan 6-8 / Stormgatan 5	Malmö	Kontor/Butik	259		7 935		80			8 015
	Malmö City totalt					**3 978**		**153 447**	**19 453**	**26 969**	**13 353**	**10 659**	**223 881**

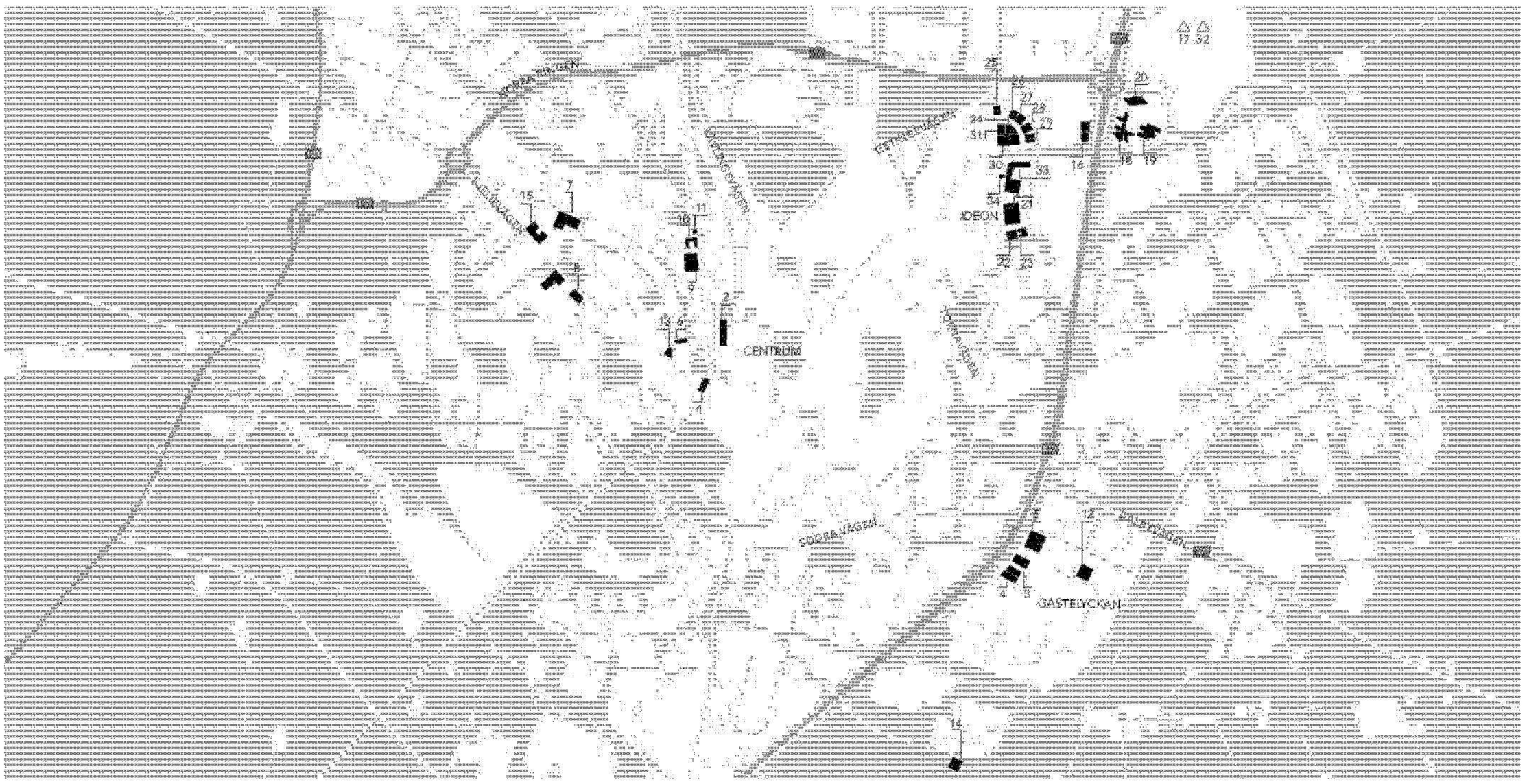
● Miljöcertifierad byggnad

Malmö Yttre

	Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	49	Balken 10	Ringugnsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	22				3 725			3 725
	50	Balken 7	Schaktugnsgatan 5	Malmö	Logistik/Prod	8		618		1 291			1 909
	51	Benkammen 16	Kantyxegatan 14	Malmö	Logistik/Prod	38				5 870			5 870
	52	Blocket 1	Lim. Allé 3-37Krossv.g.12	Malmö	Logistik/Prod	39		3 359		2 768		721	6 848
	53	Boplatsen 3	Boplatsgatan 4-6-8	Malmö	Kontor/Butik	146		20 487	660	2 867		228	24 242
	54	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Logistik/Prod	58		1 204	4 242	6 128			11 574
	55	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Logistik/Prod	6				1 271			1 271
	56	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Logistik/Prod	6		432		521			953
	57	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Logistik/Prod	9				1 311			1 311
●	58	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Kontor/Butik	42		480	6 872	2 881			10 233
	59	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Logistik/Prod	3				735			774
	60	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	6				1 067			1 067
	61	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Logistik/Prod	10				2 069			2 069
	62	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	8				1 765			1 765
	63	Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Logistik/Prod	64				12 485			12 485
●	64	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	12		1 541		78			1 619
	65	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	38				5 179			5 179
	66	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	Logistik/Prod	12		1 263		1 100			2 363
●	67	Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70	Malmö	Kontor/Butik	28		1 844					1 844
●	68	Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	13		1 630					1 630
	69	Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	2							0
	70	Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	1							0
	71	Hundlokan 10	Cypressvägen 21 - 23	Malmö	Logistik/Prod	41				5 985			5 985
	72	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö	Projekt & Mark	4							0
	73	Mandelblomman 5	Lönngatan 75	Malmö	Logistik/Prod	7		640		1 992			2 632
	74	Muren 5	Ringugnsgatan 8	Malmö	Logistik/Prod	7				1 593			1 593
	75	Olsgård 8	Olsgårdsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	64				8 189			8 189
●	76	Rosengård 130:403	Agnesfridsv. 113 A	Malmö	Kontor/Butik	63		7 897	559	196			8 652
	77	Spännbucklan 9	Agnesfridsv. 182/ Skivyxeg. 7	Malmö	Logistik/Prod	39				6 800			6 800
●	78	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	9		1 415		175			1 590
	79	Stenåldern 7	Stenåldersgatan	Malmö	Logistik/Prod	110				13 976			13 976
	80	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Logistik/Prod	3		828		1 470			2 298
	81	Sufflören 4	Axel Danielssons väg 261	Malmö	Kontor/Butik	25		4 098				1 043	5 141
	82	Syret 12	Industrigatan 33 B	Malmö	Logistik/Prod	10	T			1 803			1 803
	83	Syret 13	Industrigatan 31-33	Malmö	Logistik/Prod	9		788		778			1 566
	84	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Logistik/Prod	38		576		7 064			7 640
●	85	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	39		4 600					4 600
	86	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A-M	Malmö	Logistik/Prod	21		2 818		645			3 463
	87	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Logistik/Prod	15				2 837			2 837
	88	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	7							0
●	89	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	16		1 662					1 662
	90	Sunnanå 12:26	Staffanstorpsvägen 103	Burlöv	Projekt & Mark	1							0
	91	Sunnanå 12:27	Mor Marnas V. 6-10/Starrv.100	Burlöv	Logistik/Prod	72				14 525			14 525
	92	Sunnanå 12:53	Vattenverksv./Toftanäsv.	Burlöv	Logistik/Prod	21				2 332			2 332
●	93	Sunnanå 12:54	Staffanstrpsv. 104/Santes.v. 33	Burlöv	Logistik/Prod	53				5 972			5 972
	94	Borgeby 15:14 mfl	Norra Västkustvägen	Lomma	Projekt & Mark	0							0
	Malmö Yttre totalt					**1 245**		**58 180**	**12 333**	**129 443**	**0**	**1 992**	**201 987**
	Malmö totalt					**9 024**		**360 675**	**39 292**	**168 822**	**45 360**	**18 477**	**632 664**

● Miljöcertifierad byggnad

Lund



Lund Centrum/Gastelyckan

	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
●	1	Armaturen 4	Trollebergsv 1 / Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	78		6 650		215		208	7 073
	2	Bytarebacken 39	Bang. 10-12/Clemenstorget 5	Lund	Kontor/Butik	297		3 903	6 899	1 056	3 284	476	15 618
●	3	Diabasen 1	Skiffervägen 26 A-B	Lund	Logistik/Prod	36		661		5 217			5 878
	4	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Logistik/Prod	42		2 250		5 870			8 120
	5	Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	Logistik/Prod	27				5 979			5 979
●	6	Landstinget 2	Byggmästaregatan 4	Lund	Kontor/Butik	67		3 215				4	3 219
	7	Länsmannen 1	Åldermansg. 2/Måsvägen 23,	Lund	Logistik/Prod	32		220		7 740			7 960
●	8	Måsen 17	Starvägen 19/Grisslev. 15 - 19	Lund	Kontor/Butik	54		3 828		452			4 280
●	9	Posthornet 1	Bruksgatan 8/Vävareg. 21-23	Lund	Kontor/Butik	355		10 588	197	103			10 888
	10	Raffinaderiet 3	Fabriksgatan 2 A-F	Lund	Kontor/Butik	100		5 550				148	5 698
●	11	Raffinaderiet 5	Kung Oskars Väg 11 A-D	Lund	Kontor/Butik	49		1 865		40			1 905
	12	Skiffern 2	Skiffervägen 14/Porfyrvägen 7	Lund	Logistik/Prod	11				2 910			2 910
●	13	Spettet 11	Byggmästaregatan 5	Lund	Kontor/Butik	28		1 486		41			1 527
	14	Tomaten 1		Lund	Projekt & Mark	9							0
●	15	Töebacken 7	Bondev 2/Fjeliev 68	Lund	Kontor/Butik	51		2 845	1 482	448			4 775
	Lund Centrum/Gastelyckan totalt					**1 235**		**43 061**	**8 578**	**30 071**	**3 284**	**836**	**85 830**

Lund Ideon

	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
●	16	Forskaren 3	Scheelevägen 24-26	Lund	Kontor/Butik	252		11 253					11 253
●	17	Kunskapen 1	Partikelgatan	Lund	Kontor/Butik	7		5 464	347				5 811
●	18	Nya Vattentornet 2	Mobilvägen 10/Ideongatan 51	Lund	Kontor/Butik	404		21 542	209	1 243		354	23 348
●	19	Nya Vattentornet 3	Mobilvägen 1	Lund	Kontor/Butik	499		18 533	1 231	1 118			20 882
●	20	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4-6	Lund	Kontor/Butik	570		20 624	1 477	1 651		200	23 952
	21	Studentkåren 2 (Alfa)	Scheelevägen 15	Lund	Kontor/Butik	72		9 496	1 223	337		52	11 108
●	22	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B - D	Lund	Kontor/Butik	0		8 150					8 150
●	23	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik	35		4 510		21			4 531
	24	Syret 1 (Delta P-hus)	Molekylvägen 3	Lund	Kontor/Butik	17							0
●	25	Syret 3 (Gateway)	Scheelevägen 27	Lund	Kontor/Butik	422		9 100		257		8 217	17 574
	26	Syret 4 (Delta 2)	Scheelevägen 25	Lund	Projekt & Mark	2							0
●	27	Syret 5 (Delta 3)	Scheelevägen 23	Lund	Kontor/Butik	39		7 050					7 050
●	28	Syret 6 (Delta 4)	Scheelevägen 21	Lund	Kontor/Butik	48		8 050		406			8 456
●	29	Syret 7 (Delta 5)	Scheelevägen 19	Lund	Kontor/Butik	42		6 078		205			6 283
●	30	Syret 8 (Gamma)	Ideongatan 1A-D	Lund	Kontor/Butik	44		10 091		87			10 178
●	31	Syret 9 (Delta 6)	Ideongatan 3A-B	Lund	Kontor/Butik	21		3 297		44			3 341
	32	Vetskapen 1	Partikelgatan	Lund	Projekt & Mark	7							0
●	33	Vätet 1 (Beta 1-6)	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	159		21 569	536	1 008	1 715	5	24 833
	34	Vätet 3 (Minideon)	Ole Römers väg 5	Lund	Kontor/Butik	0					335		335
	Lund Ideon totalt					**2 639**		**164 807**	**5 023**	**6 377**	**2 050**	**8 828**	**187 085**
	Lund totalt					**3 875**		**207 868**	**13 601**	**36 448**	**5 334**	**9 664**	**272 915**

● Miljöcertifierad byggnad

Helsingborg

Helsingborg Centrum

	Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
●	1	Hermes 10	Rönnowsg 4-12, Bredg 7-11	Helsingborg	Kontor/Butik	375		29 100	886	1 500	19 190	579	51 255
●	2	Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	86		5 831				77	5 908
●	3	Kalifornien 11	Gasverksg 9 Järnvägsg 39&41	Helsingborg	Kontor/Butik	88		3 104		51	2 182	1 162	6 499
	4	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	33		1 108	402			372	1 882
	5	Kärnan Norra 21	Stortorget 17 /Norra Storg 6	Helsingborg	Kontor/Butik	39		2 309	303	159			2 771
	6	Kärnan Södra 9	Södra Storg 9	Helsingborg	Kontor/Butik	0		184	884	46	2 830	2 641	6 585
	7	Magnus Stenbock 7	Strömgränd 3/N Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	9		393	200				593
	8	Najaden 14	Drottningg 7,11/Sundstor. 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	194		8 651	1 552	460	2 775	200	13 638
●	9	Polisen 5	Konsul Perssons plats 1	Helsingborg	Kontor/Butik	218		8 987					8 987
●	10	Polisen 6	Carl Krooksgatan 24	Helsingborg	Kontor/Butik	162		6 896		132	1 479		8 507
	11	Polisen 7	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg	Projekt & Mark	20							0
●	12	Ruuth 23	Bruksgatan 29	Helsingborg	Kontor/Butik	0		1 145	313		2 740		4 198
	13	Ruuth 35	Bruksgatan 25/Prästgatan 10	Helsingborg	Kontor/Butik	0			589	136	1 730		2 455
	14	Stattena 7	StattenaCent. NellyKrooksg.2	Helsingborg	Kontor/Butik	65		1 788	4 841	35	124	2 773	9 561
	15	Svea 7	Järnvägsg. 7-11/S.Strandg. 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	127		4 996	2 014	62		313	7 385
●	16	Terminalen 1	Järnvägsg. 10/Kungstorg. 8	Helsingborg	Kontor/Butik	607	T	16 939	6 951	354	1 088	1 211	26 543
●	17	Terminalen 3	Järnvägsgatan 14	Helsingborg	Kontor/Butik	80	T	2 870	135		1 076		4 081
●	18	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	68	T	3 348				5	3 353
●	19	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	105	T	5 591	142				5 733
●	20	Ursula 1	Redareg. 48-50/Henckels trg 3	Helsingborg	Kontor/Butik	317		10 509	354	109			10 972
	Helsingborg Centrum totalt					**2 594**		**113 749**	**19 566**	**3 044**	**35 214**	**9 333**	**180 906**

Helsingborg Yttre

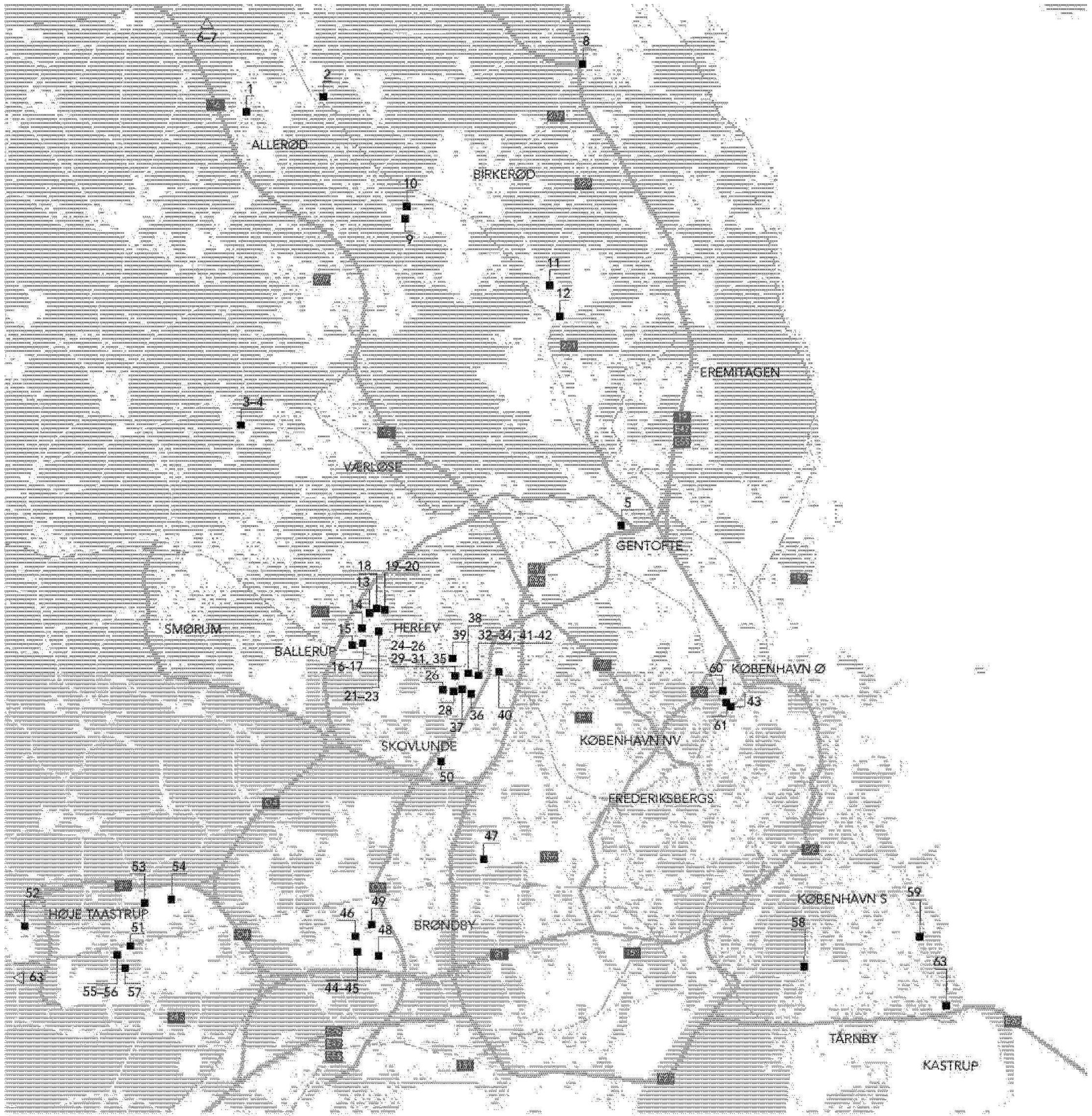
	Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	21	Ackumulatorn 17	Knut Påls väg 1	Helsingborg	Logistik/Prod	25				4 214			4 214
	22	Afrika 18	Verkstadsg. 13, Rågångsg. 7	Helsingborg	Kontor/Butik	11		1 434					1 434
	23	Ametisten 5	Porfyrgatan 1	Helsingborg	Logistik/Prod	42		619		7 050			7 669
	24	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Logistik/Prod	12		899	1 970				2 869
	25	Armborstet 6	Lilla Garnisonsgatan 41	Helsingborg	Kontor/Butik	13		421	3 798				4 219
	26	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16	Helsingborg	Logistik/Prod	22		3 255	100	1 014			4 369
	27	Bunkagården Västra 8	Bunkalundsvägen 5	Helsingborg	Logistik/Prod	14		30		10 653			10 683
	28	Bunkagärdet 6	Torbornavägen 6	Helsingborg	Logistik/Prod	5				556			556
	29	Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Logistik/Prod	20				6 300			6 300
	30	Cylindern 2	Fältarpsvägen 396	Helsingborg	Logistik/Prod	15				2 173			2 173
	31	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42	Helsingborg	Logistik/Prod	11				3 107			3 107
	32	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	Logistik/Prod	11				3 138			3 138
	33	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	Logistik/Prod	20		325		4 720			5 045
●	34	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	56		5 392	44	484			5 920
●	35	Floretten 4	Garnisonsgatan 23	Helsingborg	Kontor/Butik	92		4 650	138				4 788
	36	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Logistik/Prod	12				1 271			1 271
	37	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Logistik/Prod	31		1 067		4 776			5 843
	38	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Logistik/Prod	12				3 150			3 150
	39	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Logistik/Prod	13		405		2 756			3 161
	40	Grustaget 1	Grustagsgatan 37 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	17		2 652		5 048			7 700
	42	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	35		65	3 048	2 787		60	5 960
	43	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg	Logistik/Prod	42		2 248		15 703			17 951
	44	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Logistik/Prod	22		997		3 888			4 885
	45	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Logistik/Prod	42		823	366	8 185			9 374
	46	Hakebössan 3	Karbingatan 22, 26	Helsingborg	Logistik/Prod	24		1 123		4 201			5 324
	47	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16, 18 A-B	Helsingborg	Logistik/Prod	38		2 014	2 732	4 285			9 031
	48	Huggjärnet 12	Garnisonsg. 7a/Kastellg. 8	Helsingborg	Kontor/Butik	44		4 622		860			5 482
●	49	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2, 4	Helsingborg	Kontor/Butik	35		1 256	600	6 699			8 555
●	50	Hästhagen 7	La Cours g. 2-6, Lndskrnv 1-3	Helsingborg	Kontor/Butik	47		7 418	1 289	1 062	1 297	320	11 386
●	51	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Logistik/Prod	21				3 515			3 515
	52	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Logistik/Prod	18		200		4 591			4 791
	53	Kroksabeln 11	Muskötg. 17-27, Garnisonsg. 17	Helsingborg	Logistik/Prod	30		488	1 202	6 277			7 967
	54	Kroksabeln 12	Florettg. 18-26, Garnisonsg. 19	Helsingborg	Logistik/Prod	77		2 810	3 982	8 260			15 052
	55	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Logistik/Prod	24		463	720	6 530			7 713
	56	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	29		972	2 406	842			4 220
	57	Lansen 1	Florettgatan 15-29 B-C	Helsingborg	Logistik/Prod	126		9 342		14 024			23 366
	58	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Logistik/Prod	23		1 344		4 329		30	5 703
	59	Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	Kontor/Butik	8		1 340					1 340
	60	Lövskogen 3	Ekvändan	Helsingborg	Projekt & Mark	0							0
	61	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	21		616	3 481	762			4 859
	62	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik	16		975	2 805	1 360			5 140
	63	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	19		2 087					2 087
	64	Musköten 17	Kastellgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	31				6 807			6 807
	65	Musköten 19	Bergavägen 6	Helsingborg	Kontor/Butik	53		676	4 181	3 907			8 764
●	66	Musköten 20	Muskötgatan 6-8	Helsingborg	Kontor/Butik	84		4 369		2 380			6 749
●	67	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	8				1 701			1 701
	68	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Logistik/Prod	17		404		3 566			3 970
	69	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	8		846		930			1 776
	69	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Logistik/Prod	17		404		3 566			3 970

● Miljöcertifierad byggnad

	Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	Helsingborg Yttre												
	70	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Logistik/Prod	8		846		930			1 776
	71	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Logistik/Prod	20		1 190		5 910			7 100
	72	Persien 1	V Sandg. 10-12, Cindersg 11	Helsingborg	Logistik/Prod	8		111		2 716			2 827
	73	Persien 14	Cindersgatan 13-15	Helsingborg	Logistik/Prod	7		104		3 153		515	3 772
	74	Persien 15	Cindersgatan 17-19	Helsingborg	Logistik/Prod	12		44		2 800	1 022		3 866
	75	Pilbågen 6	Garnisonsgatan 6A-B, 10	Helsingborg	Logistik/Prod	0					4 026		4 026
	76	Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Logistik/Prod	76		4 272	8 053	4 127			16 452
	77	Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Logistik/Prod	6		540		1 312			1 852
	78	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Logistik/Prod	17		979		5 217			6 196
	79	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Logistik/Prod	5				1 230			1 230
	80	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Logistik/Prod	47		10 792		1 236			12 028
	81	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Logistik/Prod	76		3 600	276	17 908			21 784
●	82	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Logistik/Prod	68		1 674		15 193			16 867
	83	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Logistik/Prod	21				11 141			11 141
	84	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	11		70		2 438			2 508
	85	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Logistik/Prod	0		3 051		2 949			6 000
	86	Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Logistik/Prod	25		2 263		1 500			3 763
	87	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	53		1 400		9 356			10 756
●	88	Sadelplatsen 13	Planteringsv 5-9	Helsingborg	Logistik/Prod	13		250		2 725			2 975
	89	Snårskogen 1	Kanongatan 155-159	Helsingborg	Kontor/Butik	83		716	5 680	11 889	1 270	520	20 075
	90	Snårskogen 4	Ekvändan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	56		2 365	5 591	663			8 619
●	91	Snårskogen 5	Ekvändan	Helsingborg	Projekt & Mark	16				3 015			3 015
	92	Spanien 5	Gåsebäcksv. 6/Motorg. 1	Helsingborg	Projekt & Mark	5				2 240			2 240
	93	Spanien 11	Kvarnstensg 6-8/Motorg 5-7	Helsingborg	Kontor/Butik	1		0					0
	94	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Logistik/Prod	30		2 892	451	2 187			5 530
	95	Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg	Logistik/Prod	14		168	1 328	1 512			3 008
	96	Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Logistik/Prod	18		1 480		2 746			4 226
	97	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Logistik/Prod	19		1 272		2 621		524	4 417
	98	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik	19				3 270			3 270
	99	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Logistik/Prod	19				1 871			1 871
	100	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	23				5 350			5 350
	101	Åttehögen 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Logistik/Prod	32			4 628				4 628
	102	Pedalen 16 m.fl.	Rattgatan 48 m.fl.	Landskrona	Projekt & Mark	11		385		2 221			2 606
	Helsingborg Yttre totalt					**2**							**0**
	Helsingborg totalt					**2 211**		**108 265**	**58 869**	**308 357**	**7 615**	**1 969**	**485 075**
						4 805		**222 014**	**78 435**	**311 401**	**42 829**	**11 302**	**665 981**

● Miljöcertifierad byggnad

Köpenhamn



Köpenhamn Nord

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
1	Engholm Parkvej 8	Engholm Parkvej 8	Allerød	Kontor/Butik	377		9 156				1 871	11 027
2	Sortemosevej 2	Sortemosevej 2	Allerød	Kontor/Butik	57		7 252				2 005	9 257
3	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesö	Logistik/Prod	9		183		1 219			1 402
4	Lejrvej 15-19	Lejrvej 15-19	Furesø	Kontor/Butik	40		7 276		1 595		49	8 920
5	Sandtoften 9	Sandtoften 9	Gentofte	Kontor/Butik	41		4 970					4 970
6	Bymosevej 4	Bymosevej 4	Gribskov	Kontor/Butik	125		2 943				1 029	3 972
7	Munkeengen 22-32	Munkeengen 22-32	Hillerød	Kontor/Butik	46		4 211			4 937	5	9 153
8	Slotsmarken 10-18	Slotsmarken 10-18	Hørsholm	Kontor/Butik	176		24 752		2 141		596	27 489
9	Blokken 84	Blokken 84	Rudersdal	Logistik/Prod	39		8 616		522		33	9 171
10	Bregnerødvej 140-144	Bregnerødvej 140-144	Rudersdal	Kontor/Butik	16		7 216					7 216
11	Kongevejen 400	Kongevejen 400	Rudersdal	Kontor/Butik	201		4 084		55			4 139
12	Røjelskær 11-15	Røjelskær 11-15	Rudersdal	Kontor/Butik	47		4 358					4 358
Köpenhamn Nord totalt					**1 174**		**85 017**	**0**	**5 532**	**4 937**	**5 588**	**101 074**

Köpenhamn Väst

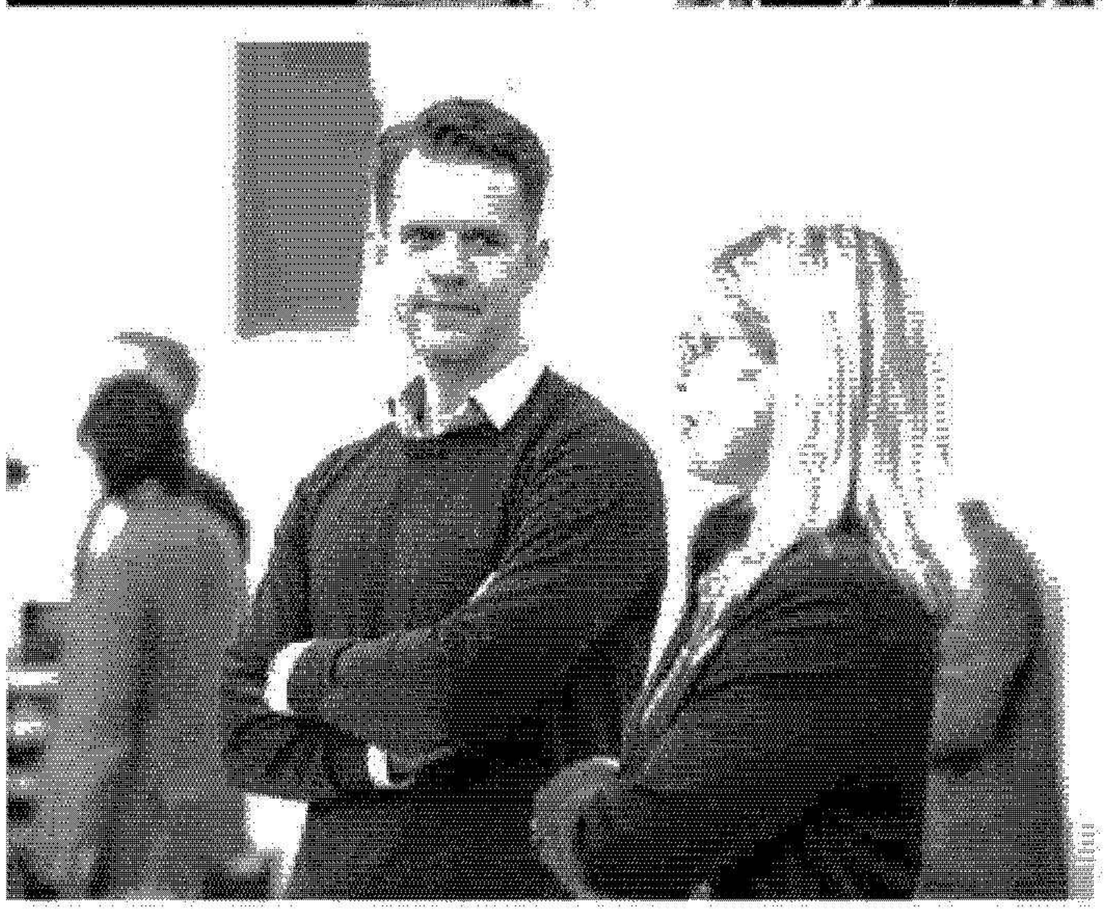
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
13	Borupvang 2	Borupvang 2/ Lautrupcentret	Ballerup	Kontor/Butik	71		7 785	5 298	1 040		5 600	19 723
14	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik	74		11 257				233	11 490
15	Brydehusvej 30	Brydehusvej 30	Ballerup	Kontor/Butik	28		4 325		333			4 658
16	Industriparken 21	Industriparken 21	Ballerup	Kontor/Butik	23		4 786		5 216			10 002
17	Industriparken 29	Industriparken 29	Ballerup	Kontor/Butik	26		3 118		0			3 118
18	Lautruphøj 8-10	Lautruphøj 8-10	Ballerup	Kontor/Butik	183		15 603		373			15 976
19	Lautrupvang 1 A+B	Lautrupvang 1 A+B	Ballerup	Kontor/Butik	220		11 619		2 939			14 558
20	Lautrupvang 2	Lautrupvang 2	Ballerup	Kontor/Butik	74		11 478		1 220			12 698
21	Lautrupvang 3	Lautrupvang 3	Ballerup	Projekt & Mark			12 632		0			12 632
22	Lautrupvang 8	Lautrupvang 8	Ballerup	Kontor/Butik	93		9 074		0		2 672	11 746
23	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik	90		9 396		0			9 396
Köpenhamn Väst totalt					**882**		**101 073**	**5 298**	**11 121**	**0**	**8 505**	**125 997**

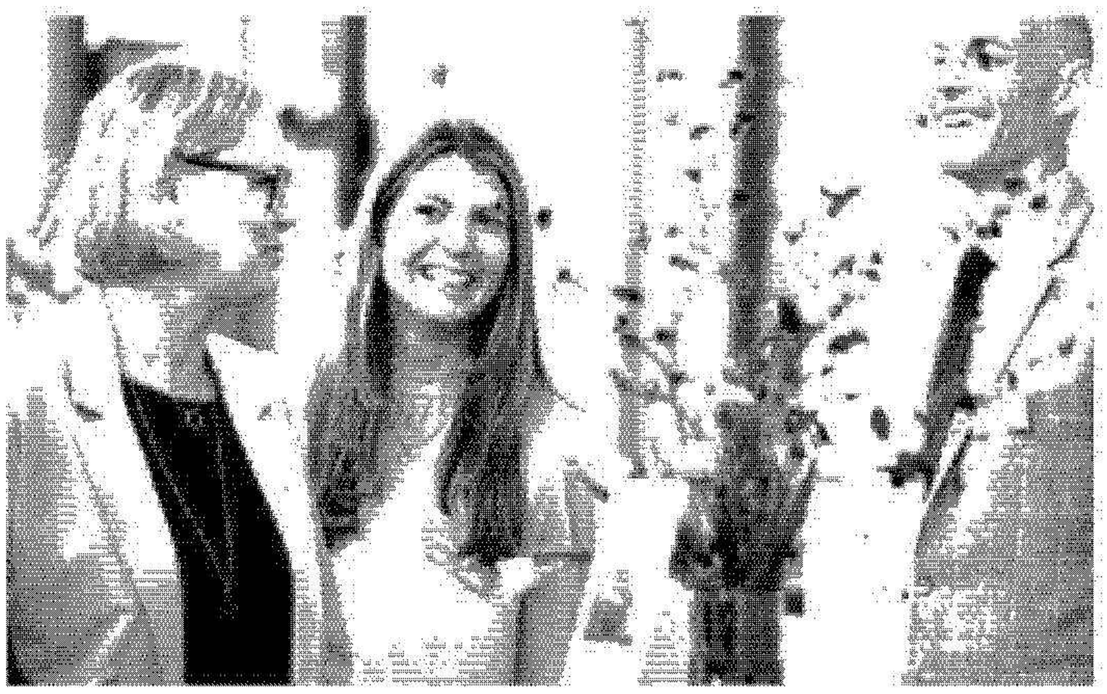
Köpenhamn Öst

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
24	Literbuen 6-10	Literbuen 6-10	Ballerup	Kontor/Butik	45		2 098		9 625			11 723
25	Literbuen 16-18	Literbuen 16-18	Ballerup	Kontor/Butik	26		4 708		3 440			8 148
26	Meterbuen 27	Meterbuen 27	Ballerup	Kontor/Butik	71		17 255					17 255
27	Mileparken 9 A	Mileparken 9 A	Ballerup	Logistik/Prod	30		2 272		2 704			4 976
28	Mileparken 22	Mileparken 22	Ballerup	Kontor/Butik	40		8 668		2 089		723	11 480
29	Ellekær 2-4	Ellekær 2-4	Herlev	Kontor/Butik	17				4 828			4 828
30	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	Kontor/Butik	32		3 881		885		1 107	5 873
31	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	Kontor/Butik	73		5 982		1 167			7 149
32	Hørkær 12	Hørkær 12	Herlev	Kontor/Butik	31		11 733		464			12 197
33	Hørkær 14 & 26	Hørkær 14 & 26	Herlev	Kontor/Butik	245		4 191		817		371	5 379
34	Hørkær 16-24 & 28	Hørkær 16-24 & 28	Herlev	Kontor/Butik	49		21 774		5 896	6 149	1 695	35 514
35	Knapholm 7	Knapholm 7	Herlev	Kontor/Butik	55		3 977		528		1 120	5 625
36	Lyskær 9	Lyskær 9	Herlev	Kontor/Butik	28		5 197		623			5 820
37	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik	44		2 122		7 634			9 756
38	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Logistik/Prod	20		803		3 673			4 476
39	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik	26		3 010		196			3 206
40	Stationsalleen 40-46	Stationsalleen 40-46	Herlev	Kontor/Butik	23		1 867	2 773	1 447			6 087
41	Vasekær 7-9	Vasekær 7	Herlev	Projekt & Mark	7							0
42	Vasekær 10-12	Vasekær 10-12	Herlev	Kontor/Butik	48		7 660					7 660
43	Klædemålet 9	Klædemålet 9	Köpenhamn	Kontor/Butik	41		3 878					3 878
Köpenhamn Öst totalt					**951**		**111 076**	**2 773**	**46 016**	**6 149**	**5 016**	**171 030**

Köpenhamn Syd

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
44	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Logistik/Prod	68		528		13 931			14 459
45	Abildager 16	Abildager 16	Brøndby	Logistik/Prod					7 683			7 683
46	Banemarksvej 50	Banemarksvej 50	Brøndby	Kontor/Butik	130		19 636					19 636
47	H.J. Holst vej 3-5	H.J. Holst vej 3-5	Brøndby	Kontor/Butik	30		7 283		722			8 005
48	Midtager 33-35	Midtager 35	Brøndby	Logistik/Prod	46				7 960			7 960
49	Park Allé 363	Park Allé 363	Brøndby	Logistik/Prod	28		4 000					4 000
50	Ejby Industrivej 41	Ejby Industrivej 41	Glostrup	Projekt & Mark	15		25 480		23 695			49 175
51	Girostrøget 1	Girostrøget 1	Høje-Taastr	Kontor/Butik	46		46 758				15 153	61 911
52	Baldersbuen 5	Baldersbuen 5	Høje-Taastr	Logistik/Prod	40		1 289		5 639			6 928
53	Helges. Alle 9-15/49-55	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	Høje-Taastr	Kontor/Butik	298		13 347					13 347
54	Husby Alle 8	Husby Alle 8	Høje-Taastr	Kontor/Butik	111		2 495					2 495
55	Høje Taastr Boul. 33-39	Høje Taastr Boulevard 33-39	Høje-Taastr	Kontor/Butik	8		4 280	129	987	1 108		6 504
56	Høje Taastr Boul. 52-58	Høje Taastr Boulevard 52-58+	Høje-Taastr	Kontor/Butik	82		2 584	196			1 499	4 279
57	Oldenburg Alle 1-5	Oldenburg Alle 1-5	Høje-Taastr	Kontor/Butik	69		13 023		1 121		542	14 686
58	Digevej 114	Digevej 114	København	Kontor/Butik	263		6 674		680			7 354
59	Hedegaardsvej 88	Hedegaardsvej 88	Köpenhamn	Kontor/Butik	60		23 795				2 570	26 365
60	Lersø Park Alle 103-105	Lersø Park Alle 103-105	Köpenhamn	Kontor/Butik	88		9 859					9 859
61	Lersø Park Alle 107	Lersø Park Alle 107	Köpenhamn	Kontor/Butik	31		3 626					3 626
62	Ny Østergade 7-11	Ny Østergade 7-11	Roskilde	Kontor/Butik	137		14 609		142	314	685	15 750
63	Amager Strandvej 390	Amager Strandvej 390	Tårnby	Kontor/Butik			25 431					25 431
Köpenhamn Syd totalt					**1 550**		**224 697**	**325**	**62 560**	**1 422**	**20 449**	**309 453**
Köpenhamn totalt					**4 557**		**521 863**	**8 396**	**125 229**	**12 508**	**39 558**	**707 554**





Årsstämma 2024

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum onsdagen den 24 april 2024. Information om anmälan och instruktioner för poströstning finns i kallelsen till årsstämman, vilken offentliggörs genom pressmeddelande och finns tillgänglig bl.a. på wihlborgs.se.

Ekonomisk information 2024

Wihlborgs årsredovisning och delårsrapporter finns tillgängliga på webbplatsen, wihlborgs.se. Årsredovisningen trycks på svenska och distribueras till de aktieägare som aktivt valt detta. Aktuella datum för publicering av 2024 års delårsrapporter är:

Delårsrapport jan–mars **23 april 2024**
Delårsrapport jan–juni **8 juli 2024**
Delårsrapport jan–sept **24 oktober 2024**

Wihlborgs

Malmö – Huvudkontor
Wihlborgs Fastigheter AB
Dockplatsen 16, 201 20 Malmö
Besök: Stora Varvsgatan 11A
Telefon: 040-690 57 00

Helsingborg
Wihlborgs Fastigheter AB
Terminalgatan 1
252 78 Helsingborg
Telefon: 042-490 46 00

Lund
Wihlborgs Fastigheter AB
Ideon Science Park
Scheelevägen 17
223 70 Lund
Telefon: 046-590 62 00

Danmark
Wihlborgs A/S
Mileparken 22A
DK-2740 Skovlunde, Danmark
Telefon: +45 396 161 57

Produktion Wihlborgs i samarbete med Navigator. **Fotografer** Alexander Oliveira, Joselin Wedell Hultgren, Mariana Hansson, Agnes Lindholm **Tryckeri** Exakta. Tryckt på Scandinavian paper, licensnummer 341 140.

MIX
Papper från ansvarsfulla källor
FSC® C074394

Rum för mer

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

Wihlborgs

wihlborgs.se