ank=20250714111161

Årsredovisning

för

Wihlborgs Invest Eyk AB

556753-3509

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Wihlborgs Invest Eyk AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-05. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2025-06-05

Ulrika Hallengren

ank=20250711-20250714111162

Styrelsen för Wihlborgs Invest Eyk AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Iinga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	192 440	197 485	9 654	82 785	-2 427
Balansomslutning	734 870	524 377	342 128	373 209	335 380

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 414 114
årets vinst	192 442 944
	200 857 058
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	135 000 000
i ny räkning överföres	65 857 058
	200 857 058

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

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

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Central administration och marknadsföring		-16	-14
Rörelseresultat	2	**-16**	**-14**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		188 700	200 000
Ränteintäkter från koncernföretag		21 794	8 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 039	-10 585
Resultat efter finansiella poster		**192 440**	**197 485**
Resultat före skatt		**192 440**	**197 485**
Skatt på årets resultat	3	3	-995
Årets resultat		**192 443**	**196 490**

ank=20250714111163

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	22 920	214 220
Fordringar hos koncernföretag		711 944	310 154
Uppskjuten skattefordran	3	6	3
Summa anläggningstillgångar		**734 870**	**524 377**
SUMMA TILLGÅNGAR		**734 870**	**524 377**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		8 414	16 924
Årets resultat		192 443	196 490
Summa fritt eget kapital		**200 857**	**213 414**
Summa eget kapital		**200 957**	**213 514**
Långfristiga skulder	5		
Skulder till koncernföretag		533 913	310 863
Summa långfristiga skulder		**533 913**	**310 863**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**734 870**	**524 377**

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**61 924**	**62 024**
Utdelning		*-45 000*	*-45 000*
Årets resultat		196 490	196 490
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**213 414**	**213 514**
Utdelning		-205 000	-205 000
Årets resultat		192 443	192 443
Utgående eget kapital 2024-12-31	**100**	**200 857**	**200 957**

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

ank=20250714111164

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Låneutgifter
De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

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

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

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

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

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

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

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

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

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

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

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

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

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

ank=20250714111165

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Skatt på årets resultat/ Uppskjuten skattefordran

	2024	2023
Skattemässigt resultat		
Redovisat resultat före skatt	192 440	197 485
Ej skattepliktig utdelning	-380 000	-200 000
Ej avdragsgill nedskrivning	191 300	0
Avdraget räntenetto från koncernbolag	-3 756	0
Ej avdragsgillt räntenetto	0	2 502
	-16	**-13**
Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)		
Förändring ingående balans carry-forward ränta	0	4 843
Underskottsavdrag	-16	-14
	-16	**4 829**
Skatt beräknat på ovanstående poster		
Uppskjuten skatt 20,6% på temporära skillnader	0	-998
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	3	3
	3	**-995**
Uppskjuten skattefordran		
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	6	3
	6	**3**

Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	**Kapital-andel**	**Rösträtts-andel**	**Bokfört värde**
Nyckel 0328 SE	100%	100%	22 920
			22 920

	Org.nr	**Säte**
Nyckel 0328 SE	556871-6541	Malmö

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	**2023-12-31**
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	533 913	310 863
	533 913	**310 863**

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Inga	0	0
	0	**0**

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Malmö den 26 maj 2025

Ulrika Hallengren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Carlsvi
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

ank=20250714111165

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wihlborgs Invest Eyk AB, org.nr 556753-3509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wihlborgs Invest Eyk AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wihlborgs Invest Eyk ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Wihlborgs Invest Eyk AB.

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de 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. 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Wihlborgs Invest Eyk AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wihlborgs Invest Eyk AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 5 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Carlsvi
Auktoriserad revisor

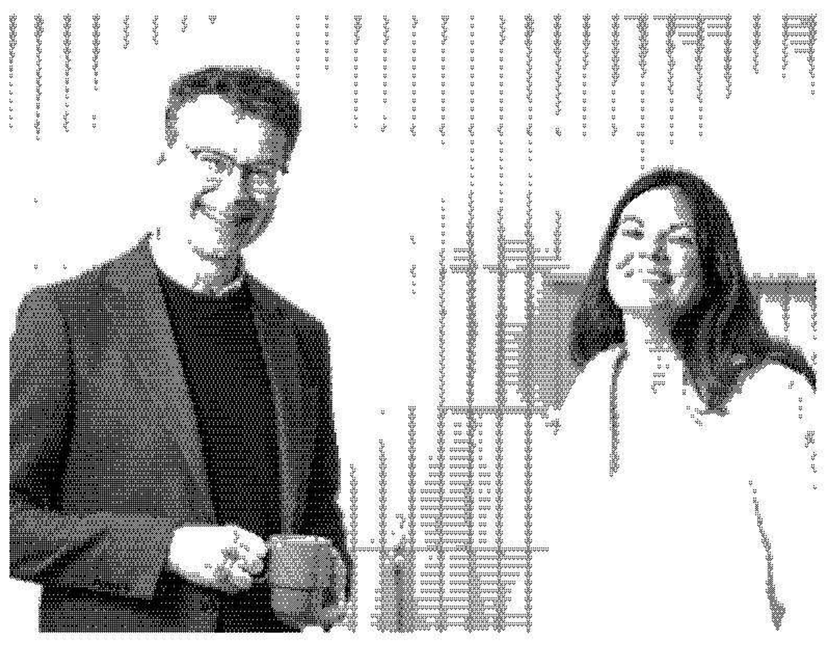
Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Klara Axelsson

Wihlborgs Års- och hållbarhetsredovisning 2024

100 år

Wihlborgs

1924 | 2024



Omslagsbild: Rausgård 21, Helsingborg

Inledning

Wihlborgs i korthet 04
Viktiga händelser 2024 06
Fyra skäl att investera i Wihlborgs 08
Året i sammandrag 09
Aktien 10
Vd-ord 12

Mål och strategier

Affärsidé, affärsmodell och strategi 16
Övergripande mål 20

Marknad och trender

Öresundsregionen 26
Hyres- och transaktionsmarknaden 2024 27
Marknadstrender 28

Hållbara affärer

Wihlborgs hållbarhetsarbete 32
Engagerade medarbetare 34
Ansvarsfulla affärer 36
Hållbar fastighetsutveckling 38
Engagemang för region och samhälle 42

Våra fastigheter

Fastighetsbestånd och transaktioner 46
Wihlborgs i Malmö 50
Wihlborgs i Lund 56
Wihlborgs i Helsingborg 60
Wihlborgs i 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 2024 133
Allmän information 134
Miljömässig information 138
Social information 148
Bolagsstyrningsinformation 152
Rapportering enligt TCFD 154
GRI-index 156
Redovisningsprinciper för hållbarhetsinformation 158
Revisors yttrande över hållbarhetsrapporten 159

Fastighetsförteckningar

Malmö 161
Lund 164
Helsingborg 165
Köpenhamn 168

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 59,2 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 4,6 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.

2 000
Hyresgäster

307
Fastigheter

2,3
Miljoner kvadratmeter

4,6
Hyresvärde, Mdkr

59,2
Fastighetsvärde, Mdkr

32
Börsvärde, Mdkr

100 år

Från ambitioner till verklighet i 100 år

”Redan 1924 satsade vi på bra personal och goda idéer”
Willy Wihlborg

1924 • **O.P Wihlborgs byggbolag grundas**
Byggmästare Oscar Persson (O.P) Wihlborg startar ett byggbolag. Under de kommande åren expanderar han genom att förvärva mark, för att bygga villor och fastigheter i Helsingborgstrakten.

1931 • Mellankrigstiden präglas av en kraftig konjunktursvängning mellan det ”glada 1920-talet” och den efterföljande ”stora depressionen” som utlöses av börskraschen i USA 1929.

1939-1945 Andra världskriget pågår i Europa. Varvsindustrin växer samtidigt ordentligt i Malmö.

1944 • **Gummifabrikens guldålder**
Under andra världskriget återupptar O.P Wihlborg sin expansion i Skåne och på Västkusten. Bolagets mest gynnsamma affär är förvärvet av Gummifabriken i Helsingborg. Fastigheten Hamnen 1 kommer senare att förvärvas av Wihlborgs.

1954 • **1958-1961 • Wihlborgs bygger** det 13 våningar höga huset Stranden på Limhamn. Tidens optimism och framtidstro uttrycker sig även i stadsbyggandet.

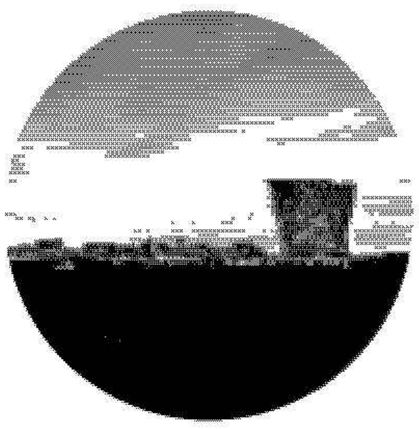
1960 • Malmös varvsindustri har sin topp. Fraktbolagen går varma med varor till västvärldens växande ekonomier. Tillsammans med en kapprustning ger det goda år för varvsindustrin.

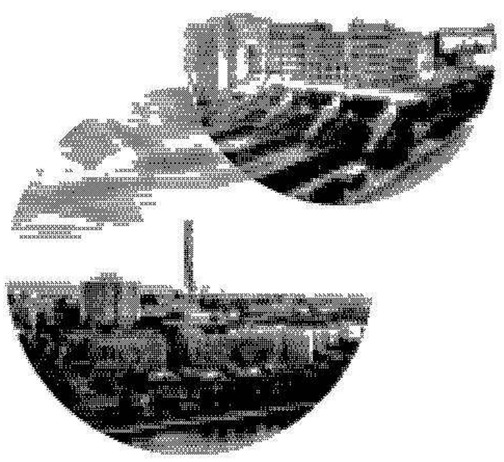
1961 • Lunds Tekniska Högskola står färdig att ta emot ingenjörsstudenter från världens alla hörn.

1963 • Wihlborgs expanderar till Helsingborg i och med förvärvet av Kroksabeln 12.

1964 • **Sonen Willy Wihlborg** träder in som vd i bolaget, som då får namnet Wihlborg & Son.

1964 • Wihlborg & Son AB





1973-1974 • Oljekris.
Priset på olja stiger i efterdyningarna av krig i mellanöstern. Lågkonjunkturen sträcker sig in på 1980-talet.

1977 • Wihlborgs växer under ny ledning.
Wihlborg & Son har sitt kontor på Gamla väster i Malmö. Företaget har 300 medarbetare och O.P Wihlborgs barnbarn, Lars Wihlborg, är vd. Willy Wihlborg är kvar i bolaget som styrelseordförande.

1983 • Ideon Science Park grundas på en åker i Lund i syfte att stötta entreprenörskap och innovationer sprungna ur forskning och på så sätt skapa nya arbetstillfällen i Skåne.

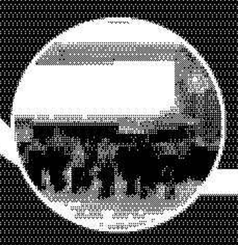
1974

1984

1985 • Verksamheten renodlas
Wihlborg & Son blir ett renodlat fastighetsbolag. Byggverksamheten säljs till Peab.

Wihlborgshusen

Den första Wihlborgsfastigheten med anor från 1800-talet är Wihlborgshusen i Malmö. Det är ett av de äldre bevarade fastighetskomplexen i Malmö. Det består av fyra byggnader som Wihlborg köpte 1977. Fastigheten är Wihlborgs nuvarande huvudkontor. Under 2014 genomförde Wihlborg en omfattande renovering av fastigheten.



1987 • Håkan Andersson blir vd.

1987 • Trots protester och demonstrationer läggs den civila fartygsproduktionen på Kockumsvarvet ner för gott.

1987 • Börshuset i Malmö förvärvas.
Näringslivsprofiler i staden vill samla sig här för att lyfta näringslivet i Malmö och startar Malmö Börssällskap 1986.

Viktiga händelser 2024

Kvartal 1

2024 får en stark start med vår största uthyrning någonsin – 62 000 m² till Novo Nordisk på Girostrøget 1 i Høje Taastrup. En omfattande modernisering av fastigheterna på området kommer att avslutas under 2025.

I det första kvartalet tecknar vi avtal med logistikföretaget Dachser i östra Landskrona (Bilrutan 5) om en ny anläggning, som uppförs på bara tio månader. Projektet blir ett första steg mot att utveckla en av flera väl positionerade fastigheter i området med ett strategiskt bra läge och stor potential.

I mars får Space (Kunskapen 1) i Science village i Lund ytterligare en utnämning, denna gång som Årets Bygge 2024 i kategorin Hotell och Kontor av branschtidningen Byggindustrin och branschmötesplatsen Construction Summit.

Kvartal 2

Logistikföretaget tillika befintliga hyresgästen Instabee tecknar avtal om ytterligare 4 000 m² i fastigheten Bunkagården Västra 8 på Ättekulla industriområde i Helsingborg. Instabee har varit hyresgäst hos Wihlborgs sedan 2018 och hyrde då 220 m² på Berga.

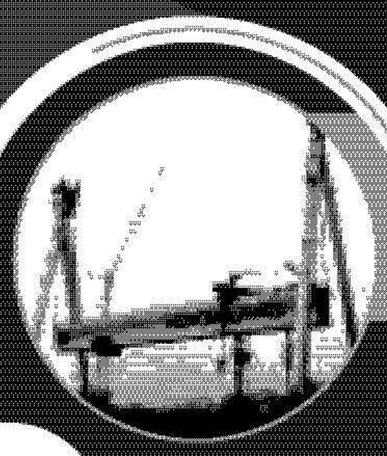
I Hyllie, Malmö, utökar vi vårt bestånd på fyra fastigheter med Värdshuset 2 som är belägen ovanpå Hyllie station. Här genomför vi en rad åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda. Det är också ett mycket bra tillskott till vårt utbud i området.

När Caldic Ingredients Nordic samlokaliserar i Malmö 2025 blir det i en ny anläggning på ny mark (Galoppen 1) i Fosie i östra Malmö. Avtalet som tecknas omfattar 20 år och 10 000 m².

1990-1994 • Finans- och fastighetskris i Sverige. En fördubbling av räntekostnader gör att flera fastighetsbolag börjar sälja av sina bestånd till fallande marknadsvärde och snart står Sverige inför en bygg- och fastighetskris.

1990 • Wihlborg & Son noteras på Stockholms fondbörs, samma år köper Peab aktiemajoriteten.

1989 • Wihlborgs investerar i Lindvallen och Högfjällshotellet i Sälen. Sten Libell blir tillförordnad vd och efterträds senare av Bo Forsén.



Varvsområdet förvandlas

Under 1990-talet förvandlas Wihlborgs del av Kockums gamla varvsområde från en nedgången, utbränd del av staden på Lindholmen till ett attraktivt område.

1989 • Berlinmuren faller mellan öst och väst.

1988 • Wihlborgs förvärvar två cityfastigheter i London och äger vid årets slut även en påbörjad golfbana med intilliggande tomter i Spanien. Det dröjer till år 1998 innan Wihlborgs lämnar Spanien.

1994

1995 • Bengt Madsen blir vd. Wihlborgs förvärvar Fastighets AB Stillman med ett fastighetsbestånd på 44 000 m². Samma år träffas en överenskommelse med Retriva AB om förvärv av 76 fastigheter på 178 000 m².

1995 • Sverige ansluter sig till Europeiska Gemenskapen. Det talas mer om Öresund som region och beslutet om att bygga en bro över sundet fattas.

1996 • Wihlborgs förvärvar fastigheter i Köpenhamn, Tietgens Have och Borupvagn 5:1 Ballerup, på totalt 56 000 m² och Peter Ildal Nielsen leder den danska verksamheten fram till 2021. Wihlborgs B-aktie noteras på Stockholms Fondbörs OTC-lista. Efter samgående med fastighetsbolaget M2 har Wihlborgs drygt 1 miljon m².

1998 • Malmö får sin första högskola. Politiken sätter ambitioner om att ställa om från industristad till kunskapsstad.

Kvartal 3

På Ideon kommer byggnaderna Beta 1-2 (delar av Vätet 1) få ett nytt uttryck och förbättrad standard i samband med att det snabbväxande chipdesign-bolaget Arm, som redan idag sitter på Ideon, flyttar in under 2025.

I det tredje kvartalet kan vi meddela att Advokatfirman Delphi blir en del av Börshusets nya era 2026. Under året har renoveringen av denna Malmöpärla fortskridit med målsättningen att bevara och förstärka husets ursprungliga karaktär och skapa en attraktiv plats för företag, Malmöbor och besökare.

Med elektronikföretaget NOTE Lund tecknar vi avtal om en ny anläggning på 9 000 m^2 på Hasslanda (Stora Råby 32:22). Anläggningen kommer innehålla kontor, produktion och lager med målsättningen att certifieras med Miljö-byggnad Guld.

Kvartal 4

I oktober blir det klart att det globala sport- och fritidsföretaget Thule Group, som många associerar med den välkända takboxen, flyttar sitt huvudkontor till Dockan (Dockporten 1) sommaren 2025.

I 2024 års upplaga av ESG-utvärderingen GRESB placerar sig Wihlborgs som nummer ett i kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag globalt (kontor/industri) och tilldelas fem av fem möjliga stjärnor. Inom bedömningen som rör projektutveckling ökar betyget från 91 till 97.

Lundabolaget BPC Instruments tecknar avtal om en ny byggnad för lager, produktion och kontor på Tomaten 1 i Hasslanda i Lund, och blir därmed granne med kontraktstillverkaren Inpac. Tillträdet äger rum sommaren 2026.

2002 • Kockumskranen monteras ner. Kranen såldes i början av 1990-talet till danska Burmeister & Wain som gick i konkurs. År 2002 köps den av Hyundai Heavy Industries i Sydkorea. Idag är den rödmålad och kallas av koreanerna för ”Malmös tårar”.

2001 • Investmentbolaget Öresund blir ny huvudägare i Wihlborgs. Bergaliden lämnar bolaget som ägare.

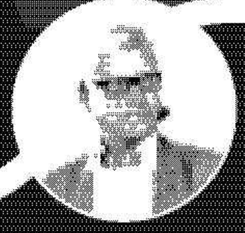
2000 • Öresundsbron invigs. Perioden kännetecknas av framtidstro, förändring och globalisering.

2000 • Den gamla Tretornfabriken välkomnar Lunds Universitet, som utökar sin verksamhet med Campus Helsingborg.

1998 • Wihlborgs går samman med Erik Paulssons fastighetsbolag Storheden efter förvärv av Klövern 1997. Erik Paulsson blir vd. Bolagsstämman beslutar att Wihlborgs integrerar Klöverns bestånd och fortsätter verka i både Stockholm och Öresundsregionen.

”Kapaciteten på fastighetssidan och våra medarbetares kompetens att erbjuda kunderna rätt typ av fastigheter, lokaler och service, är avgörande faktorer för bolagets framgång”

Erik Paulsson



2002 • Den första sträckan på Köpenhamns metro invigs.

2005 • Turning Torso färdigställs av HSB och är med sina 190,4 m Nordens näst högsta skyskrapa.

”Som det ledande fastighetsbolaget i den expansiva Öresundsregionen vet vi att det är viktigt att ligga i framkant”

Anders Jarl

Fullt fokus på Öresundsregionen

På den ordinarie bolagsstämman den 7 maj 2003 beslutar aktieägarna att bolagets säte ska flyttas till Malmö och att Wihlborgs ska koncentrera sin verksamhet till Öresundsregionen. Bolagets vd Anders Jarl presenterar strategin att Wihlborgs ska bli ledande på Sveriges framväxande tillväxtmarknad.

2006-2007 • Wihlborgs kliver in i Ideonområdet i Lund genom att förvärva fastigheter, där Betahuset blir den första investeringen. Wihlborgs öppnar ett lokalkontor i Lund 2007.

2007-2010 • Finanskris. Den globala finanskrisen får konsekvenser för hela det finansiella systemet i Sverige och världen.

Fyra skäl att investera i Wihlborgs

Verkar i en attraktiv region

Vår hemmaplan Öresundsregionen har en kraftig befolkningstillväxt, ung och välutbildad befolkning, världsledande teknikutveckling, goda pendlingsmöjligheter och krympande avstånd till kontinenten genom bland annat den kommande Fehmarn Bält-förbindelsen. Samtidigt stärker Copenhagen Airport sin position. Detta är faktorer som får näringslivet att växa och lockar globala företag att lägga sina regionala huvudkontor här.

Långsiktig fastighetsägare

Wihlborgs är en långsiktig ägare som utvecklar och förvaltar fastigheterna i egen regi med hög servicegrad och lokala leverantörer. Vi satsar på flexibla lokaler som kan anpassas efter hyresgästernas skiftande behov med höga krav på kvalitet och hållbarhet, men också med låga driftskostnader. Vi tar hänsyn till ekonomi, människa och miljö i alla våra beslut och har erkänt låg ESG-risk. Vi har som mål att halvera utsläppen i scope 1, 2 och 3 till år 2030 och 2045 ska vi ha netto noll CO_2-utsläpp.

Bygger värdeskapande kluster

Wihlborgs fastigheter finns på utvalda delmarknader med tillväxt och utvecklingsmöjligheter. Här skapar vi koncentrerade 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 inom kommersiella lokaler.

Stabil tillväxt och finansiering

Wihlborgs har haft en stark tillväxt under många år och har höjt aktieutdelningen arton år i rad. Grunden för detta är vårt fokus på att kontinuerligt förbättra kassaflödet. 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 fånga nya affärsmöjligheter när de kommer.

2010 • FN:s Global Compact signeras av Wihlborgs.

2011 • Skåneland I i Dockan som certifierades enligt Green Building redan 2009, vinner Malmös Stadsbyggnadspris.

2012 • Media Evolution City med fastighetsnamnet Ubåten 2 färdigställs och vinner Malmös Stadsbyggnadspris.

2013 • Wihlborgs förvärvar resterande tio fastigheter på Ideonområdet i Lund av Ikano. Efter förvärvet har Wihlborgs 205 000 m² i Lund till ett fastighetsvärde av 4,4 mdkr.

2013 • Wihlborgs första solcellsanläggning i egen regi uppförs på Berga center i Helsingborg.

En ambitiös satsning

2015 färdigställs Hyllie Lantgården, som Wihlborgs är delägare i och förvaltar åt Fastighetsbolaget Hyllie, med 27 fastighetsnära hyresrätter, vårdlokaler, kontor och ytor för handel och service.

2016 • Tretton Köpenhamnsfastigheter på totalt 100 000 m² förvärvas från pensionsbolaget Unipension för 700 miljoner DKK.

2016 • Wihlborgs startar samarbete med Great Place to Work och har sedan dess årligen certifierats som en utmärkt arbetsplats.

2017 • Wihlborgs växer fortsatt kraftigt i Köpenhamn genom förvärv av ytterligare sexton fastigheter från Danica, på totalt 175 000 m². Med ett fastighetsvärde på 6,9 mdkr är Wihlborgs den sjunde största fastighetsägaren i Köpenhamn.

> Med hjärtat i vår region skapar vi arbetsplatser som får människor och städer att växa
>
> Ulrika Hallengren

2018 • Ulrika Hallengren blir vd och Anders Jarl blir styrelsens ordförande.

Året i sammandrag

Januari till december 2024

Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 4 174 Mkr (3 881)
Driftsöverskottet ökade med 8 procent till 2 996 Mkr (2 763)
Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 1 781 Mkr (1 747)
Periodens resultat uppgår till 1 706 (-27) Mkr, motsvarande ett resultat per aktie om 5,55 kr (-0,09)
Styrelsen föreslår en utdelning om 3,20 kr (3,15) per aktie

Koncernens nyckeltal, Mkr	**2024 jan–dec**	2023 jan–dec
Hyresintäkter	4 174	3 881
Driftsöverskott	2 996	2 763
Förvaltningsresultat	1 781	1 747
Värdeförändringar fastigheter	585	-1 212
Värdeförändringar derivat	-136	-559
Årets resultat	1 706	-27
Resultat per aktie, kr	5,55	-0,09
Överskottsgrad, %	72	71
Soliditet, %	38,1	39,0
Uthyrningsgrad, %*	91	93
EPRA NAV per aktie, kr	93,58	89,17

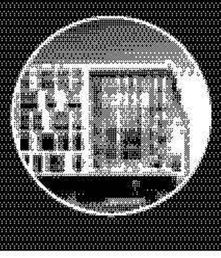
* Exklusive Projekt & Mark.

59,2 Mdkr
Fastighetsvärde

1,8 Mdkr
Förvaltningsresultat

4,6 Mdkr
Hyresvärde

91%
Uthyrningsgrad



2019 • Wihlborgs etablerar sig i Hyllie genom de två fastigheterna Dungen (Gimle 1) och Origo (Bure 2). Dungen vinner Malmös Stadsbyggnadspris.

2019 • Tretorns gamla fabriksbyggnad (Hermes 10) förvärvas av Wihlborgs och förvandlas till en modern kontorsbyggnad under namnet "Fabriken1891"

2018 • Lunds centrum växer nu söder om tågspåret, där Wihlborgs färdigställer fastigheten Posthornet 1. I Helsingborg tas spadtag för projektet Prisma, Ursula 1.

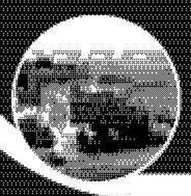
2020 • Origo i Hyllie vinner Malmö Stads pris för ett miljömässigt hållbart byggande, Gröna Lansen.

2019-2022 • Coronapandemi.
Omvärlden lamslås av en pandemi och det talas om "kontorsdöden". Men de flesta landar i en hybridmodell, med fortsatt efterfrågan på välfungerande arbetsplatser.

2018 • Malmö Högskola blir Malmö Universitet.
Staden har bevisat sig som kunskapsstad, Dockanområdet och Västra Hamnen är en etablerad del av Malmö.

2021 • Søren Kempf Holm tillträder som ny direktör för det danska dotterbolaget Wihlborgs A/S.

2021 • En ny grafisk profil tas fram, men den stiliserade bilden av Öresund är fortfarande i centrum för logotypen.



2022 • Spadtag tas för den första fastighet som uppförs på Science Village i Lund. Innovationshuset Space (Kunskapen 1).

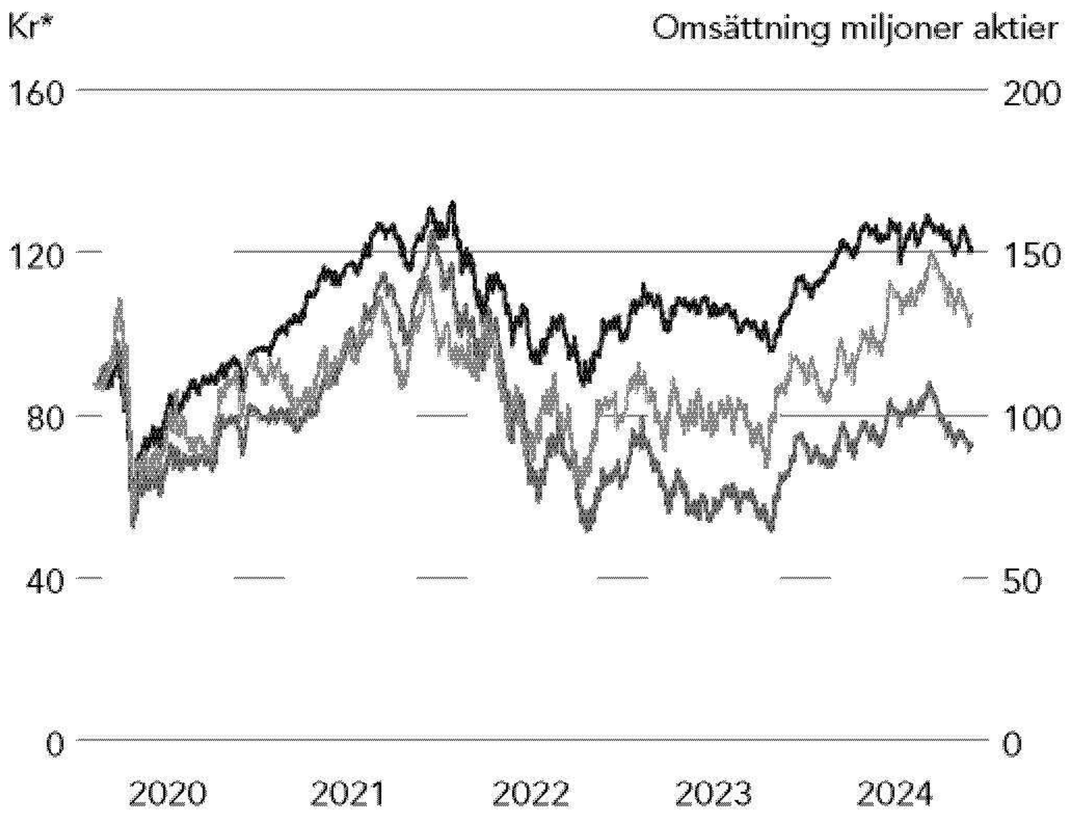
2022 • Ett internt pris införs på CO_2-ekvivalenter i nybyggnadsprojekt för att uppnå fokus på klimatpåverkan i ett tidigt skede och att premiera hållbara val i leverantörskedjan. I ESG-utvärderingen GRESB utses Wihlborgs till global sektorledare inom hållbarhet.

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 2020–2024



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

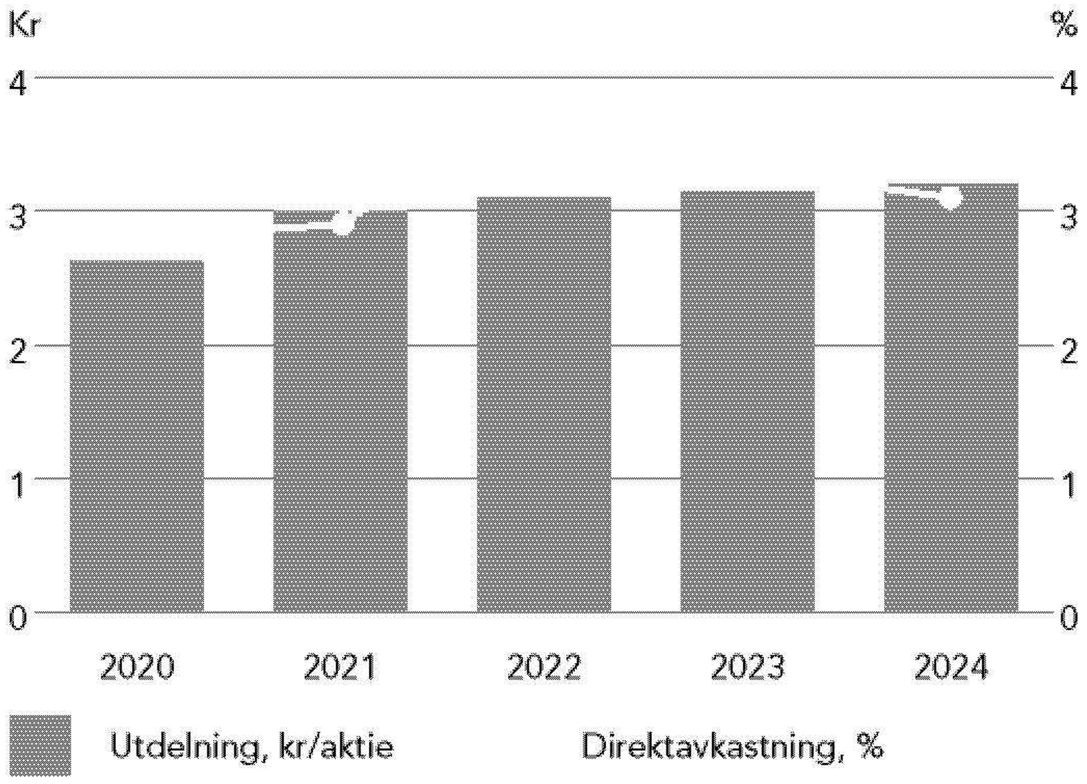
Utdelning

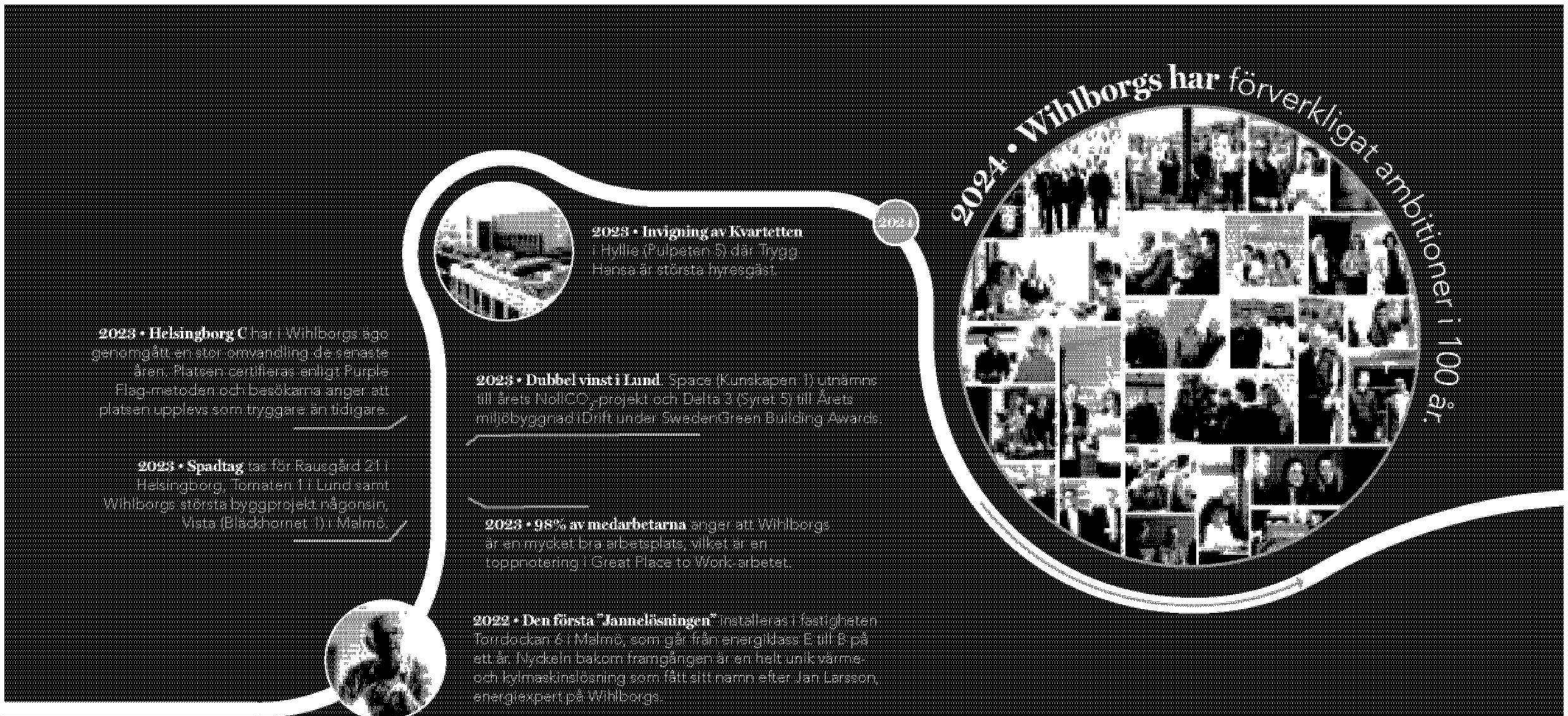
Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra en del av det resultat som fastighetsförvaltningen genererar, dels överföra realiserade förädlingsvärden. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 20,6 procent.

- 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 2024 är 3,20 kr (3,15). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,1 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 3,20 kr utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 2 maj, kommer utdelningen att utbetalas den 7 maj 2025.

Utdelning och direktavkastning



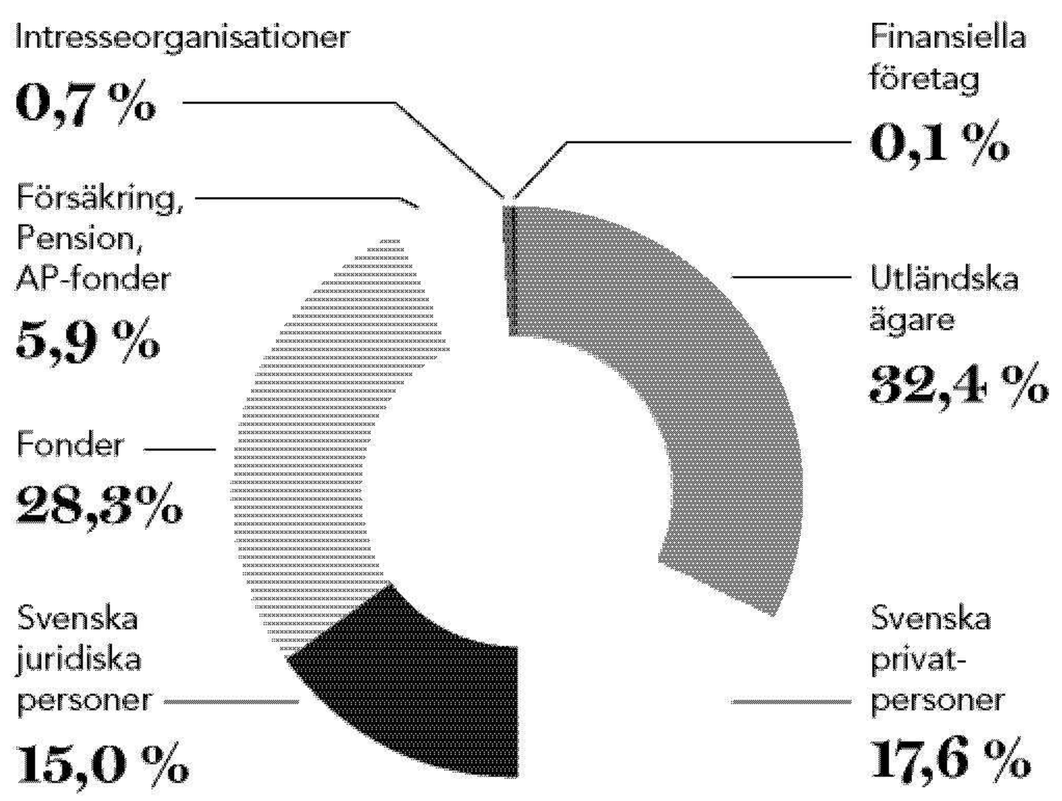


Ägarstruktur

De tio största ägarna i Wihlborgs ägde vid utgången av 2024 39 procent av det totala antalet aktier. Antalet aktieägare var cirka 32 000, vilket är något fler än föregående årsskifte.

Andelen utländska aktieägare var 32 procent, vilket är en minskning sedan förra årsskiftet med 2 procentenheter. Av det utländska ägandet står USA för 45 procent, Övriga Norden för 13 procent, Övriga Europa för 41 procent och Övriga världen för 1 procent.

Ägarbild



De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2024

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 077	11,1
Swedbank Robur fonder	17 534	5,7
SEB Investment Management	16 884	5,5
Länsförsäkringar fondförvaltning	15 695	5,1
SHB fonder	9 774	3,2
Nordea fonder	6 987	2,3
Fjärde AP-fonden	5 840	1,9
Norges Bank	5 082	1,7
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 263	1,4
Lannebo fonder	4 115	1,3
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	92 364	30,0
Övriga aktieägare registrerade utomlands	94 811	30,8
Totalt antal utestående aktier	**307 427**	**100,0**

Aktien/Nyckeltal[1]	**2024**	2023	2022	2021	2020
Resultat per aktie, kr	5,55	-0,09	7,44	10,89	7,23
Resultat före skatt per aktie, kr	7,25	-0,08	9,47	13,56	8,40
EPRA EPS, kr	5,34	5,30	5,45	5,33	5,33
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	5,26	6,28	6,32	5,50	5,96
EPRA net disposal value per aktie, kr	75,32	72,83	76,05	71,39	63,09
EPRA net reinstatement value per aktie, kr	93,58	89,17	90,64	86,33	76,22
Börskurs per aktie, kr	104,80	94,25	78,50	102,70	92,7
Föreslagen utdelning per aktie, kr	3,20	3,15	3,10	3,00	2,63
Aktiens direktavkastning, %	3,1	3,3	3,9	2,9	2,8
Aktiens totalavkastning, %	14,5	24,0	-20,6	13,6	10,1
P/E-tal I, ggr	18,9	neg.	10,5	9,4	12,8
P/E-tal II, ggr	19,6	17,8	14,4	19,3	17,4
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 130–131.

Anpassningsförmåga och lyhördhet i föränderliga tider

Ännu ett år med föränderligt omvärldsläge har passerat och kanske ska vi se det som att omställningar är det konstanta. Förändringstakten ökar och vi ser allt snabbare svängningar. Beredskap och medvetenhet är tillsammans med anpassningsförmåga och lyhördhet avgörande faktorer för att hitta möjligheter i nya situationer.

För Wihlborgs, som 2024 firade 100 år, är det ett bekant faktum att vissa tidsperioder präglas av mer osäkerhet än andra. I vår tidslinje som löper över de inledande sidorna går Wihlborgs utvecklingssteg parallellt med såväl världskrig och finanskriser som tider präglade av stark utveckling.

När vi firat de 100 åren har vi tillsammans reflekterat över vad det är som fört oss dit vi är idag och vad vi ska vårda för framtiden.

Utvärdering och utveckling

Världsekonomin är global och fastighetsbranschen påverkas mer eller mindre direkt av dess skiftningar. Vi behöver varje dag vara uppdaterade om vad som händer i omvärlden och utvärdera om vi gör rätt saker, men det är viktigt att inte bli uppslukad av spekulationer utan främst lägga vår kraft på att utveckla oss vidare. Det gynnar vårt eget resultat men bygger också stabilitet och motståndskraft på samhällelig nivå. Näringslivet har en viktig roll i att bygga ett robust Sverige.

Vi håller fast vid vår identitet och strategi

Det är inte bara omvärlden som förändras, det gör även fokuset från den finansiella marknaden. Idag är det många som, liksom vi, pratar om styrkan i ett starkt kassaflöde och att sätta belåning mot intjäningsförmåga.

Jag är stolt över att vi på Wihlborgs stått fast vid det vi tror är det långsiktigt hållbara, det som är vår kärna och som med tiden blivit vår strategi. Ett starkt kassaflöde och en tydlig närvaro på en växande marknad. Med vår närvaro på och kunskap om platsen har vi också kunnat fortsätta investera även i tider som är mer utmanande. Väl medvetna om vad som pågår i vår omvärld har vi blicken fäst framåt och trimmar språngbrädan för framtiden. Vår aktivitetsnivå ska vara hög oavsett om det är hinder som ska övervinnas eller en raksträcka som ligger framför oss.

Trots lågkonjunktur och allmän osäkerhet har vi lyckats leverera positiv nettouthyrning alla kvartal även hela 2024, och samlat har vi den största nyuthyrningen någonsin under ett år med 453 miljoner. Både hyresintäkterna och driftsöverskottet ökade med 8 procent och förvaltningsresultatet med två procent. Men, effekterna av lågkonjunkturen kommer med stor sannolikhet dröja sig kvar 2025 och vi räknar inte med ett renodlat skördeår. Frukten av våra fortsatta satsningar kommer synas än tydligare mot slutet av 2025 och framför allt under 2026 när effekterna av vår goda uthyrning slår igenom.

Det finns alltid något att göra

Att driva företag och utveckling är ett lopp utan målgång. Det gäller att lägga sin kraft rätt och vara beredd att byta teknik för att få god långsiktig utväxling. Det finns alltid något att förbättra, något att skruva på. Ett exempel är Vista (Bläckhornet 1) i Hyllie. Genom ett noggrant arbete med att välja material med lågt klimatavtryck och nära samverkan med alla inblandade i projektet har vi ett utsläpp på 201 kilo CO_2-ekvivalenter per kvadratmeter, att jämföra med Boverkets föreslagna gränsvärden på 385 kilo.

Huset är certifierat med Miljöbyggnad guld 4.0, Well nivå guld och Noll CO_2 och vann ”Årets Miljöbyggnad” på Sweden Green Building Awards 2024. Samtidigt har vi byggt ett robust och flexibelt hus med hög gestaltningsmässig kvalitet som kommer kunna bidra positivt till platsen i flera generationer framåt.

För bara några år sedan hade nybyggnadsprojekt generellt minst dubbelt så stora utsläpp. Tack vare en annan viktig del av vår strategi – att göra mycket med vår egen organisation och att vårda de erfarenheter vi samlar på oss – blir vi ständigt bättre. Samtidigt håller vi oss uppdaterade när det kommer till utvecklingen av material, som är så viktig när det kommer till klimatpåverkan. Idag har grön betong lägre klimatpåverkan än grönt stål och sett till byggnadens hela livscykel är det ett bättre val än att bygga helt i trä.

I början av 2024 tecknade vi vårt största avtal någonsin, med Novo Nordisk på Girostrøget 1 i Høje Taastrup. I Dockan, där Mercedes-Benz lämnar för att etablera sig i Vista, har vi tecknat avtal med Thule Group. I Lund gör vi ett rejält lyft åt två av de så kallade ”Betahusen” på Ideon där vi tecknat avtal med chipdesignbolaget Arm. Här bevarar vi den befintliga stommen och lyfter fram den ursprungliga arkitektoniska karaktären samtidigt som Arm får moderna kontorslokaler och närområdet ett uppdaterat inslag.

Genom tät samverkan med kund och kommun och en aktiv roll i marktilldelning och detaljplaner har vi byggt eller är i färd med att bygga nya anläggningar åt Dachser i Landskrona, NOTE Lund, Inpac i Lund och Caldic Ingredients i Malmö. Dachsers anläggning uppförde vi på tio månader inklusive projektering.

Verksamheten växer men vi lyckas ändå minska vår klimatpåverkan. I 2024 års upplaga av ESG-utvärderingen GRESB, där vi fortsatt rankas i topp globalt, har vi ökat vårt betyg inom den bedömning som rör projektutveckling från 91 till 97.

Stjärnorna står rätt

Under 2025 kan Öresundsbron med sina 25 år stoltsera med framgångar som att vara en bärande del i Nordens största arbetsmarknadsregion, ökad social, kulturell och ekonomisk integration mellan Sverige och Danmark och med rekord 2024 för trafiken över bron. Dessa framgångar är viktiga förutsättningar för Öresundsregionens och därmed Wihlborgs långsiktiga attraktivitet.

29,9 miljoner passagerare reste via Copenhagen Airport under 2024 vilket är en ökning med 3,1 miljoner jämfört med året innan. Det blir allt tydligare att det rör på sig i Öresundsregionen.

I tider av förändring fångar vi möjligheter

De senaste åren har vi varit snabba med att möta efterfrågan på högkvalitativa arbetsplatser med fokus på medarbetarnas behov. Idag får vi lika många tekniska frågor som funderingar kring hur man skapar trivsel och produktivitet och därmed blir en konkurrenskraftig arbetsgivare.

Vi ser också till att fånga bra förvärvsmöjligheter när de dyker upp. I februari 2025 ingick vi avtal om vårt största förvärv någonsin med åtta fastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg. Bra lägen, bra innehåll i förvaltningsportföljen och utvecklingsfastigheter i Lund precis där några av våra senaste framgångsrika projekt är genomförda.

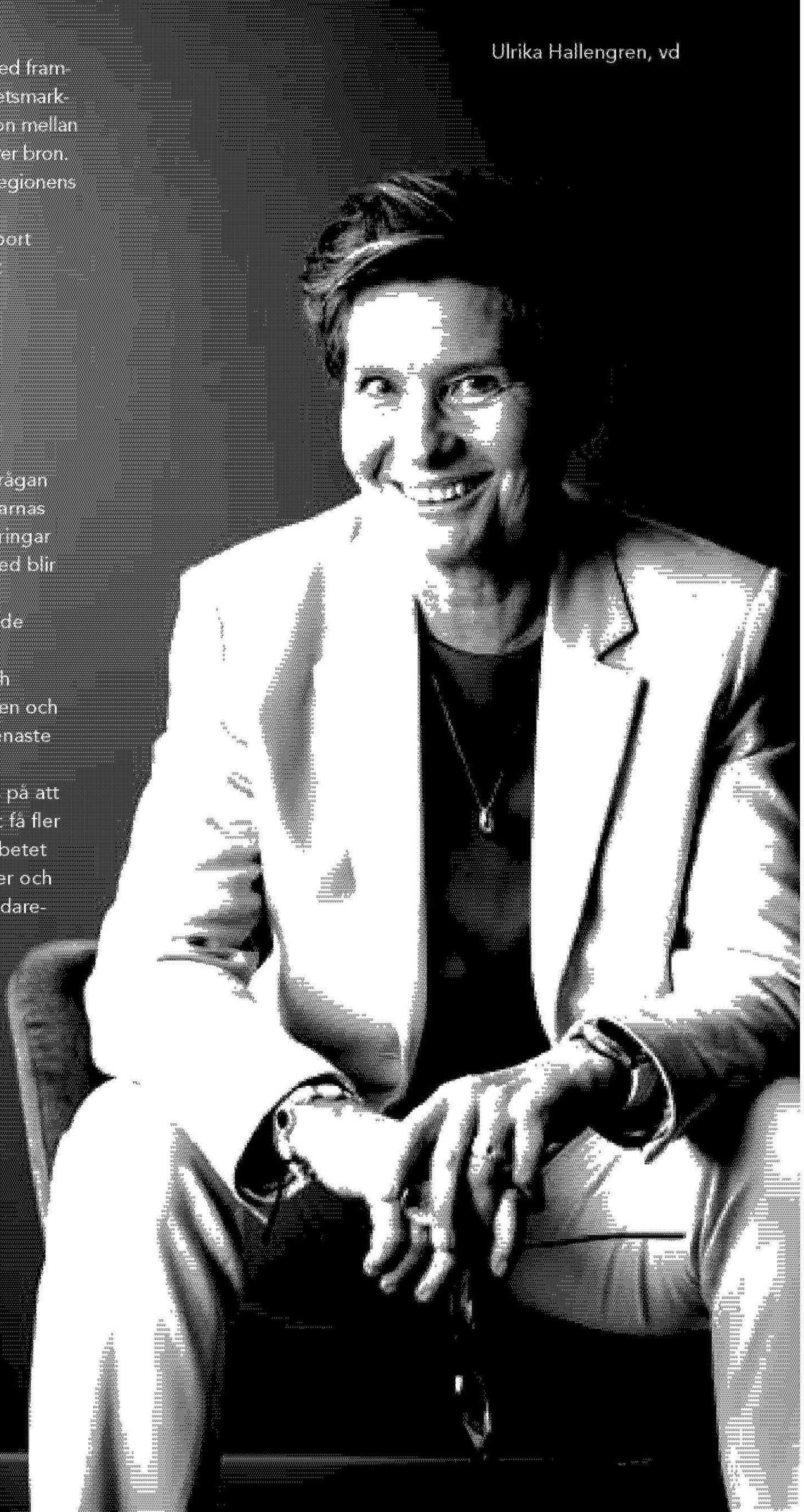
Det närmsta året kommer vi bland annat att ha fokus på att bredda bearbetningen av hyresmarknaden, verka för att få fler huvudkontor att etablera sig i regionen, fördjupa samarbetet med våra befintliga hyresgäster med attraktiva produkter och rådgivning, ytterligare minska vår klimatpåverkan och vidareutveckla våra segment och geografiska kluster.

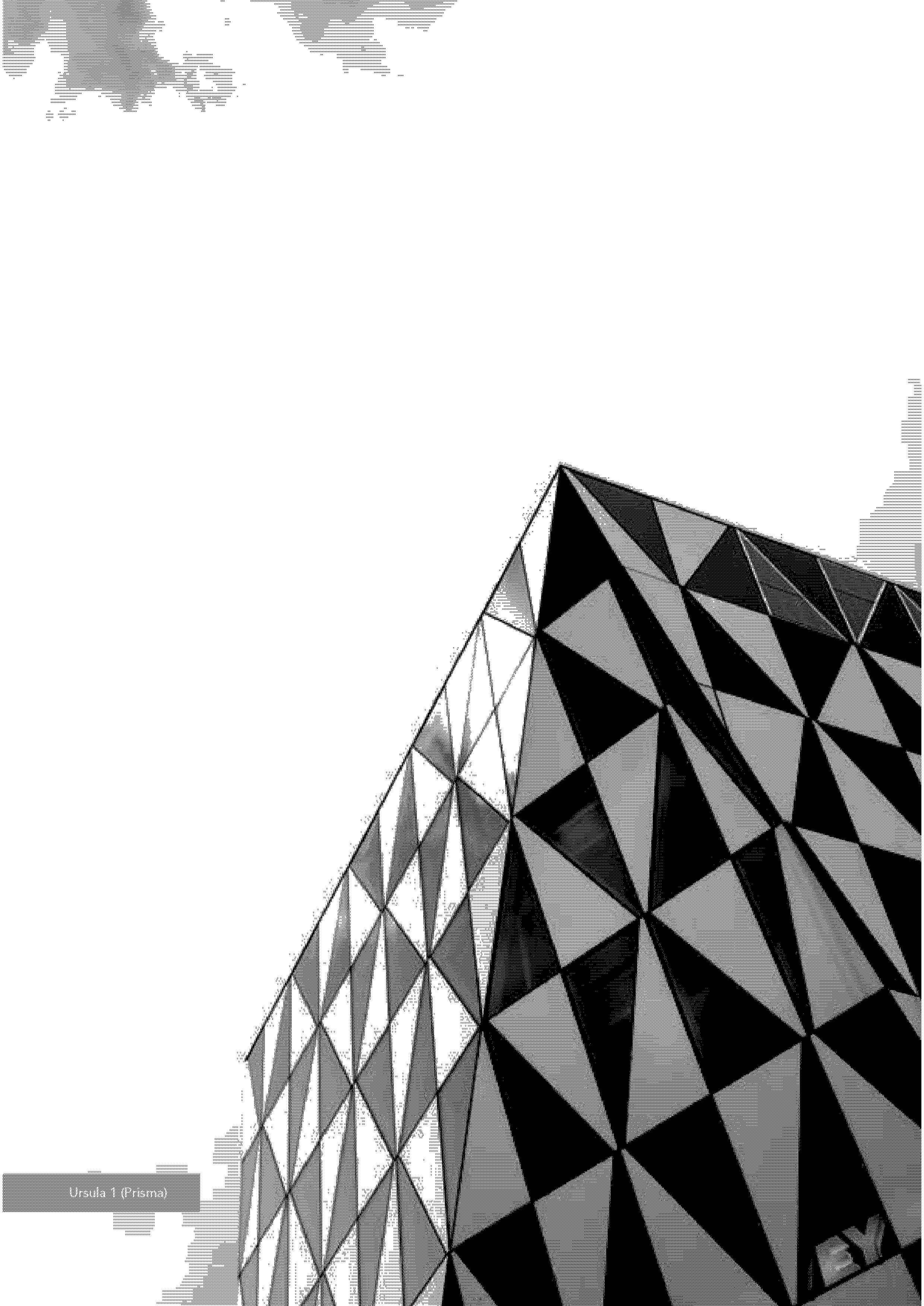
Exakt vad som väntar runt nästa hörn kan vi inte veta säkert, men några saker är jag säker på. Vi fortsätter att hitta nya lösningar för oss, för våra hyresgäster och för våra städer. Vi har anpassningsförmågan som behövs när förutsättningarna är ovissa. Och Öresundsregionen, den har den bästa tiden framför sig. Vi har bara börjat vår resa.

Malmö, mars 2025
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör

”Trots lågkonjunktur och allmän osäkerhet har vi lyckats leverera positiv nettouthyrning även hela 2024.

Ulrika Hallengren, vd





Ursula 1 (Prisma)

Mål och strategier

På stabil grund

I 100 år har Wihlborgs jobbat för att göra ambitioner till verklighet. Här beskriver vi vår identitet, vår affärsidé och affärsmodell, vår strategi och våra övergripande mål.

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:
Uthyrning och förvaltning och
Projekt- och stadsutveckling.

Strategi

Aktiv och kunnig organisation

Starka relationer och uppdaterad produkt

Växa med Öresundsregionen

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:

Kunskap, Ärlighet, Handlingskraft och **Gemenskap.**

Affärsmodell

Uthyrning och förvaltning

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

Projekt- och stadsutveckling

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.

Vår samlade marknad med koncentration till fyra städer och utvalda delområden i respektive stad ger oss en unik möjlighet att vara aktiva i utvecklingen av Öresundsregionen, städer och stadsdelar.

Hållbara affärer

En bärande del av Wihlborgs övergripande mål är att ha en affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt. Det innebär att vi tar hänsyn till miljö, människa och ekonomi i alla våra beslut. I vår strategi formuleras att vi ständigt ska förbättra vår hållbarhetsprestanda.

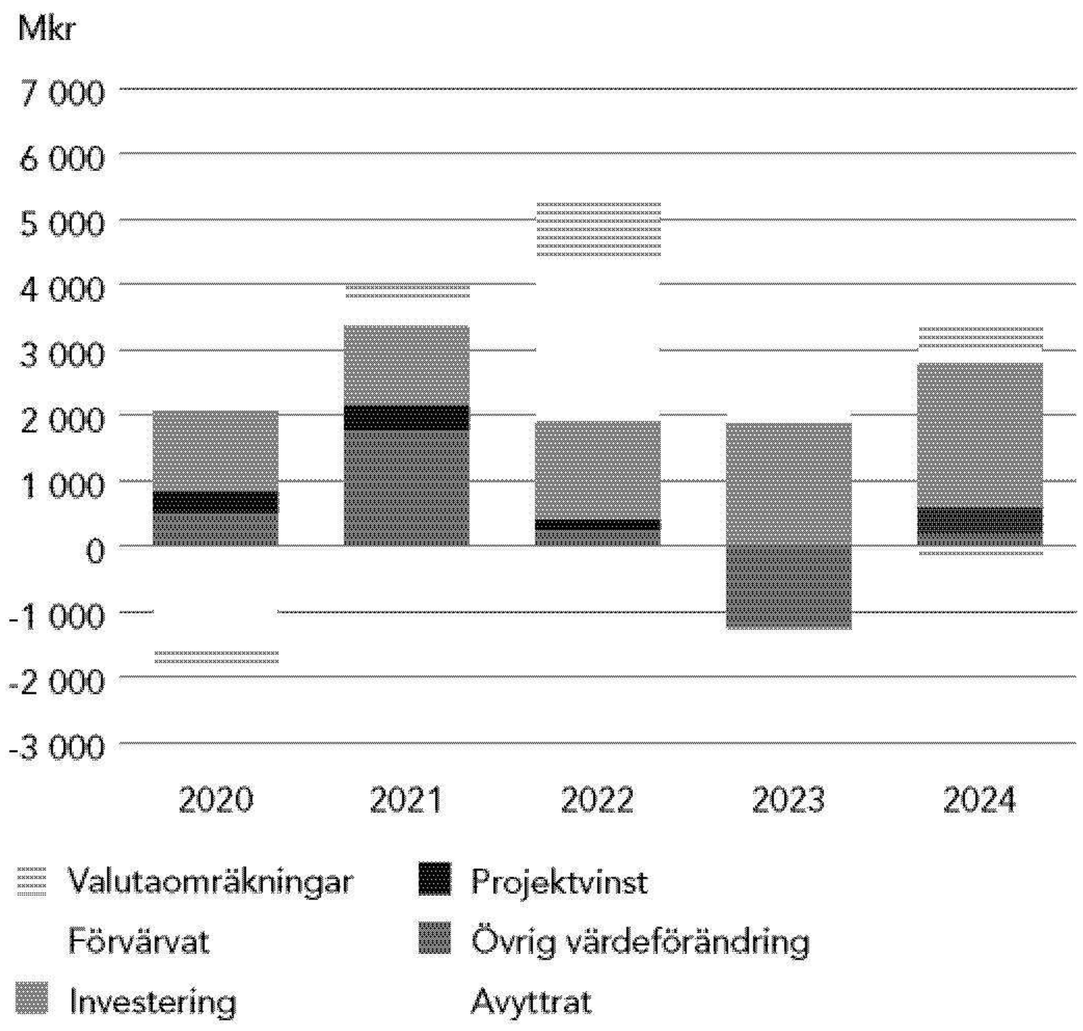
Vi fokuserar vårt hållbarhetsarbete till de områden där vi har störst påverkan och därmed störst möjlighet att bidra till positiv utveckling och minska negativ påverkan. Läs mer på sid 32–43 om de fyra områden som utgör vårt hållbarhetsramverk: Engagerade medarbetare, Ansvarsfulla affärer, Hållbar fastighetsutveckling och Engagemang för region och samhälle, samt tillhörande mål.

Organisation

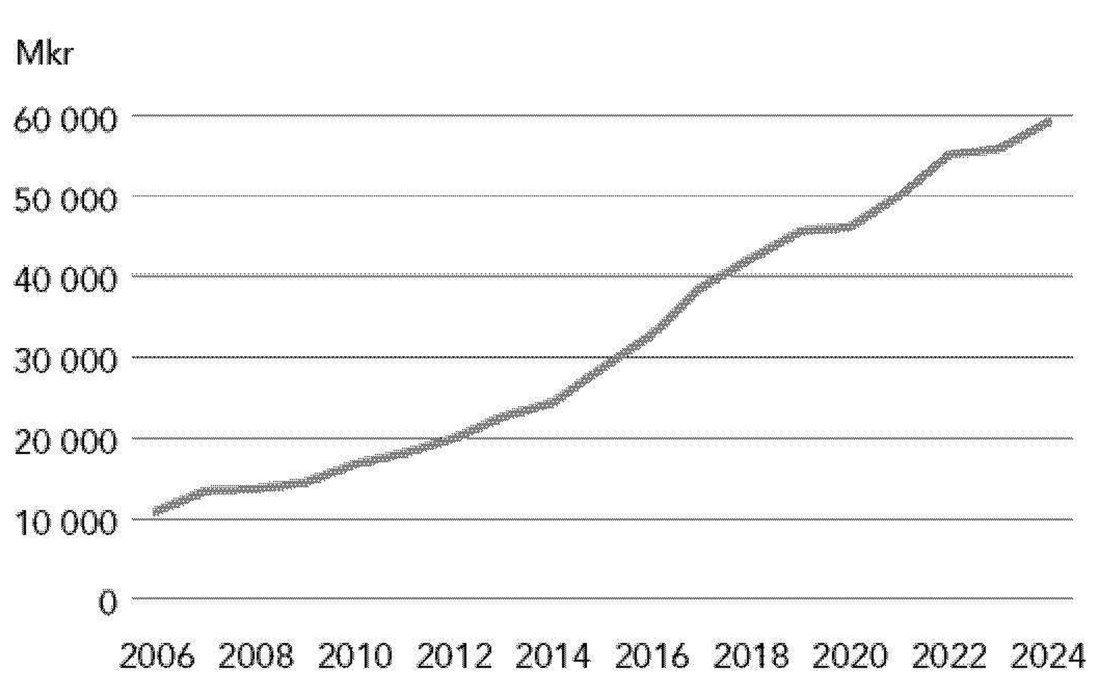
Vår organisation avspeglar affärsmodellens två delar och består av fastighetsförvaltning, projekt- och utvecklingsavdelning samt centrala funktioner som ekonomi/finans, IT, kommunikation/marknad, inköp, hållbarhet och HR.

Vid utgången av 2024 hade Wihlborgs 228 heltidstjänster, varav 149 i Sverige och 79 i Danmark.

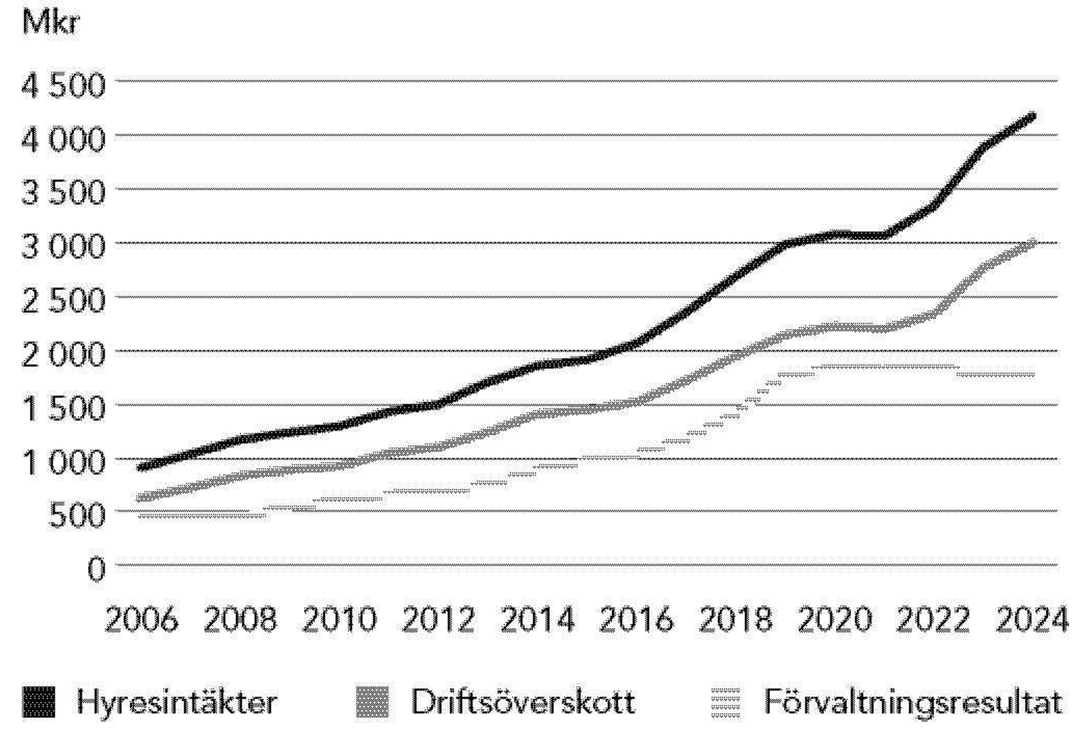
Utveckling av fastighetsvärdet 2020–2024



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.

Tillgångar

Kapital

- Eget kapital från aktieägare
- Lånat kapital från banker och obligationsmarknaden

Fastigheter

- Attraktivt bestånd
- Investeringar – i snitt 1,6 miljarder/år
- Mark för framtida utveckling

Kompetens

- 241 medarbetare på fyra orter
- Förvaltning i egen regi
- Kompetens in-house inom energi, teknik, arbetsplatsfrågor m.m.
- Styrelseuppdrag och andra engagemang i olika verksamheter i regionen

Relationer och varumärke

- 100 år i branschen och regionen
- 2 000 hyresgäster, 50 000 människor som vistas i våra lokaler
- 7 000 sysselsatta i våra projekt
- Medverkan i branschorganisationer
- Partnerskap och utvecklingssamarbeten med intressenter
- Starkt varumärke

Affär

Uthyrning och förvaltning

Fastigheterna hyrs ut och förvaltas av egen personal som har fokus på relationsbyggande, service, uthyrningsgrad, minskad negativ klimatpåverkan, energieffektivitet och kostnadseffektivitet.

Projekt- och stadsutveckling

Fastighetsportföljen utvecklas genom nyproduktion, förädling och transaktioner. I samarbete med våra städer utvecklar vi attraktiva stadsdelar och miljöer för innovation och tillväxt.

Erbjudande

Arbetsplatser

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

- Kontor/butik
- Logistik/produktion
- Projekt/mark

Värdeskapande

Kunder

- God och tillgänglig service
- Bra serviceutbud i närområdet
- Produktivitet, trivsel och trygghet
- Bredd och flexibilitet – möjlighet att växa inom vårt bestånd
- Energieffektivisering och hållbara val
- Kunskap och rådgivning

Långivare

- Ränteintäkter
- Stabil motpart

Leverantörer

- Arbetstillfällen och intäkter
- Utveckling genom kravställning

Aktieägare

- Värdetillväxt
- Höjd utdelning nitton år i rad
- Låg ESG-risk

Medarbetare

- Arbetstillfällen
- Stimulerande arbetsplats
- God jämställdhet

Städer och region

- Etablering av företag
- Lokala/regionala arbetstillfällen
- Levande städer, stadsdelar och bottenvåningar
- Entreprenörskap och innovation
- Meningsfull fritid för unga

Wihlborgs strategi

Wihlborgs strategi är att koncentrera verksamheten till en region som vi ska kunna bäst av alla för att nyttja potentialen fullt ut och bidra till regionen på ett positivt sätt. En annan central avgränsning är att vi fokuserar uteslutande på kommersiella fastigheter och på arbetsplatser.

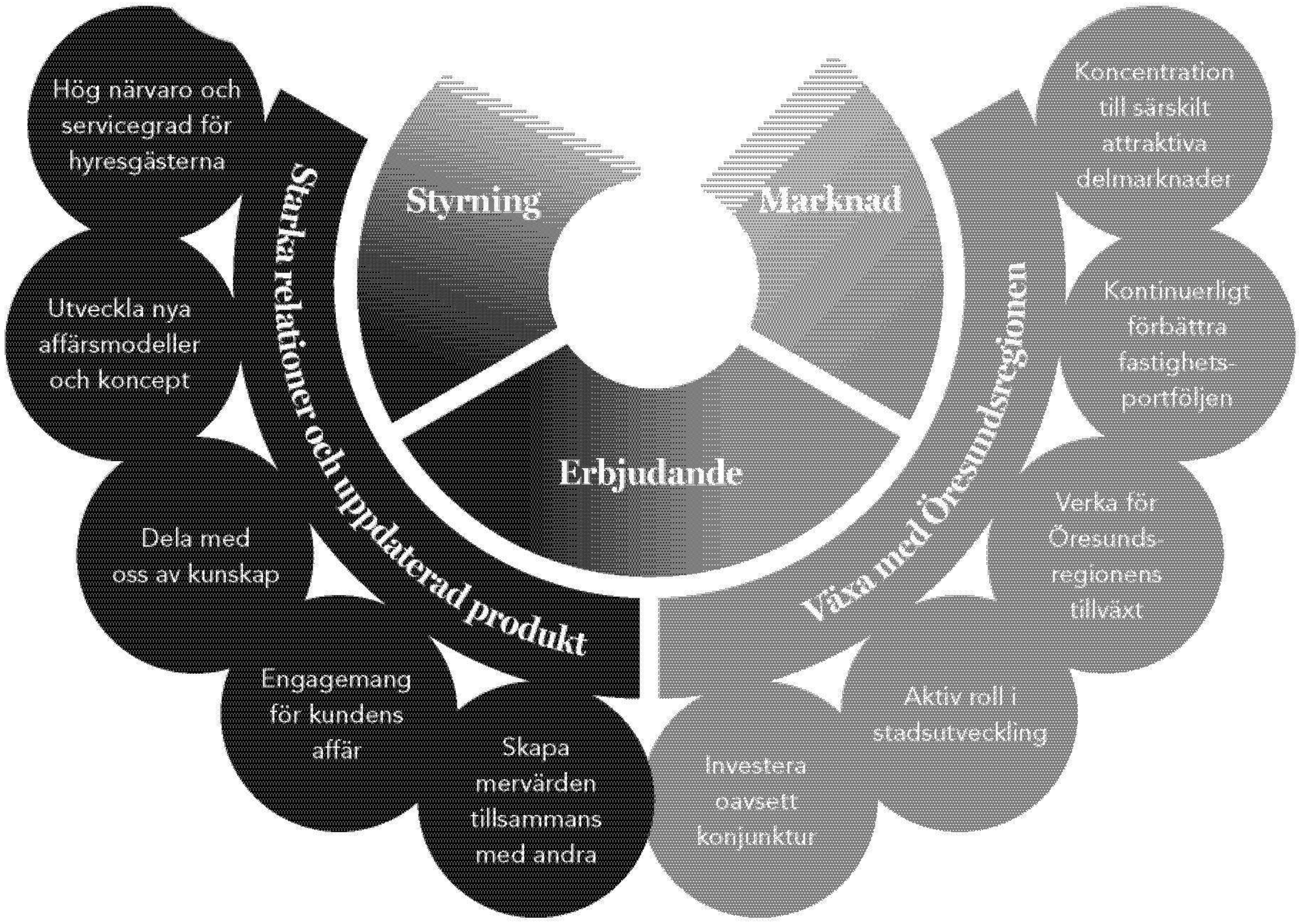
Strategin utgår från tre fokusområden som ska säkerställa en långsiktig tillväxt på en marknad som ständigt förändras: att ha en aktiv och kunnig organisation, att växa med Öresundsregionen och att ha starka relationer och en uppdaterad produkt.

På Wihlborgs sätter vi ett stort värde på kärnverksamheten. Vi tillämpar vad vi kallar för ”no drama management”, som går ut på att undvika tvära strategiska kast till förmån för mindre och väl genomtänkta justeringar varje dag. Det är våra egna medarbetare som identifierar nya affärsmöjligheter och bygger starka relationer till kunderna. Vi fokuserar på insatser som gör verklig skillnad för människa och miljö och i varje projekt samlar vi på oss erfarenheter som gör att vi kan minska klimatpåverkan ytterligare i nästa. ESG-områdets alla delar är integrerade i vår affär.

Vi gör mycket av arbetet med egen organisation och har många olika kompetenser in-house som i många fall också driver utvecklingen av verksamheten. Vår 100-åriga historia bär vi med stolthet tillsammans och den starka företagskulturen vårdar och utvecklar vi med omsorg. Vårt fokus på kassaflöde, driftsöverskott och stabila finansieringsformer ger motståndskraft och fortsatta investeringsmöjligheter.

Vår målsättning är att kunna de marknader i Öresundsregionen vi är verksamma på bäst av alla. Vi tar en aktiv roll i Öresundsregionens tillväxt och utvecklingen av attraktiva, hållbara stadsdelar och kluster, och är därmed med och påverkar våra egna förutsättningar att verka. Vi investerar även i mer utmanande tider, vilket både stärker vår egen och regionens konkurrenskraft över konjunkturcyklerna.

Vi gör inte allt åt alla, men erbjuder allt för våra kunders utveckling. Våra medarbetare arbetar nära kunderna och är lyhörda för nya behov och skiftningar. Vi delar med oss av vår kunskap för att säkerställa att kunderna kan utveckla sin verksamhet och skapa ett starkt arbetsgivarvarumärke. Genom partnerskap skapar vi plattformar för såväl innovation som personlig utveckling.



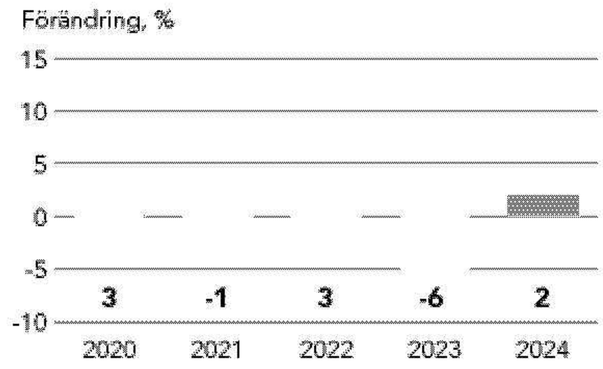
Övergripande mål

Fokus för kärnverksamheten

Vår affärsmodell består av två delar: uthyrning och förvaltning respektive projekt- och stadsutveckling. Resultatet från dessa två delar är tillsammans med värdeförändringar på fastigheter det som lägger grunden för vår ekonomiska stabilitet. För att utvärdera utfallet har vi valt att fokusera på följande parametrar.

Ökande förvaltningsresultat

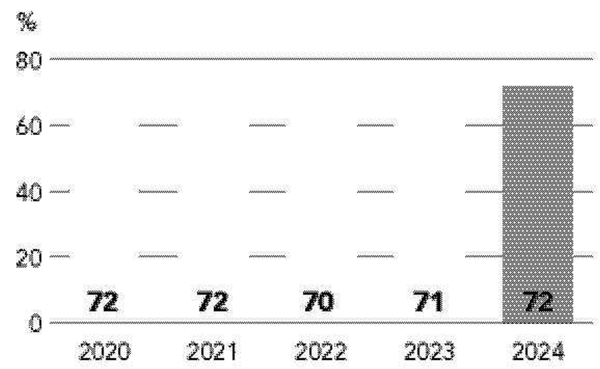
Förvaltningsresultatet är ett viktigt mått på hur vi utvecklar vår verksamhet eftersom det i stor utsträckning reflekterar det kassaflöde som vår operativa verksamhet genererar. Målet är att ha en stabil årlig tillväxt i förvaltningsresultatet för att kunna både finansiera våra projektinvesteringar och öka utdelningen till våra aktieägare.



Förvaltningsresultatet ökade under året med 2 procent till 1 781 Mkr. Ett ökat driftsöverskott kompenserar de ökade räntekostnaderna under året.

Överskottsgrad

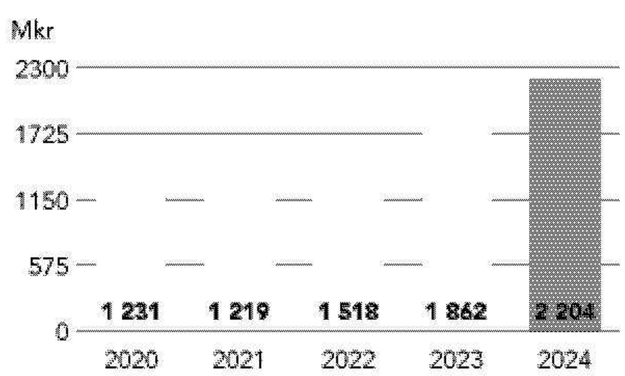
Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet. Effektiviteten i förvaltningen kan mätas i överskottsgraden, det vill säga driftsöverskottet i förhållande till hyresintäkterna. Vi ska bibehålla en hög överskottsgrad genom fokus på såväl hyresintäkter som vakanser och kostnadseffektivitet.



Överskottsgraden uppgick till 72 procent för 2024, vilket är en procentenhet högre än 2023 trots ökande fastighetsskatt och erhållet elstöd under 2023. Ökningen av fastighetskostnader har varit lägre än intäktsökningen.

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 2024 till 2 204 Mkr. Flera större projekt har avslutats under året, men projektvolymen är större än någonsin då beslut om ytterligare nyinvesteringar fattats under året.

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 2024 uppfyller vi de flesta av våra finansiella mål.

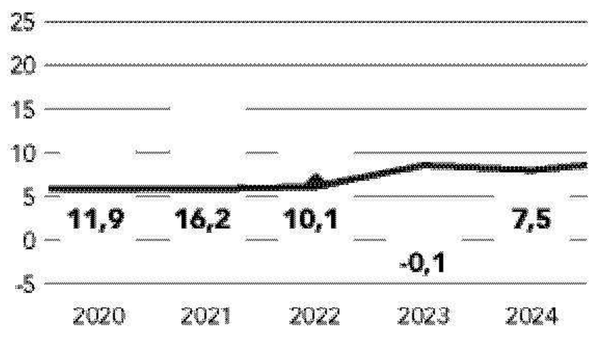
Avkastning på eget kapital

Räntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter.

LÖPANDE MÅL

>6% över den riskfria räntan

UTFALL



Räntabiliteten på eget kapital uppgick 2024 till 7,5 procent. Den riskfria räntan var vid årets ingång 2,00 procent, vilket ger ett mål på 8,00 procent för 2024. Ökade räntekostnader och negativa värdeförändringar på räntederivat har påverkat räntabiliteten negativt. En god ökning av driftsöverskottet gör att räntabiliteten trots detta är nära målet.

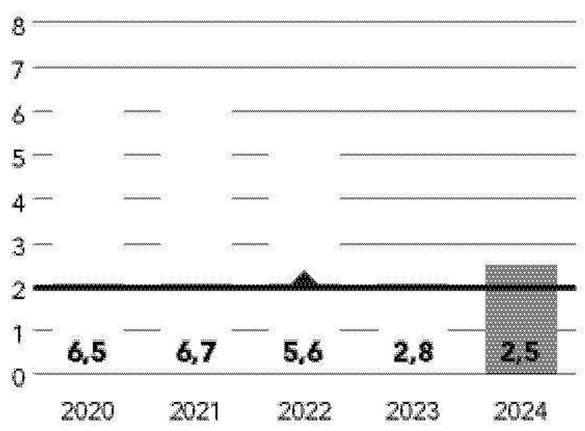
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.

LÖPANDE MÅL

>2,0 gånger

UTFALL



Räntetäckningsgraden uppgick 2024 till 2,5 gånger, vilket är något lägre än under 2023. Detta kan härledas till räntekostnaderna som har ökat på grund av högre marknadsräntor under året.

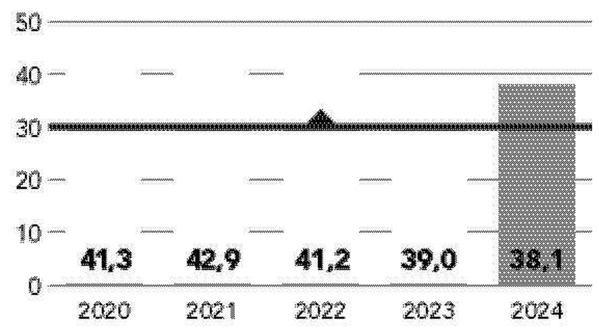
Soliditet

Soliditeten ska vara lägst 30 procent.

LÖPANDE MÅL

>30 %

UTFALL



Soliditeten uppgick vid årets slut till 38,1 procent. Negativa värdeförändringar på räntederivat samt betald utdelning om 968 Mkr har påverkat det egna kapitalet negativt, vilket gjort att soliditeten sjunkit något.

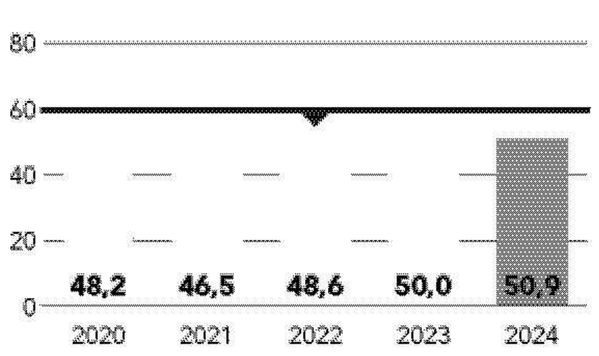
Belåningsgrad

Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.

LÖPANDE MÅL

<60 %

UTFALL



Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2024 till 50,9 procent, vilket är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

Hållbarhetsmål

Miljö (fördjupad måluppföljning på sid 138–147)

Scope 1 och 2, absolut mål

Utsläpp inom scope 1 och 2 härrör från vår bränsle- och energianvändning i förvaltningsverksamhet. Målet är i linje med Parisavtalet och godkänt enligt Science Based Targets initiative (SBTi).

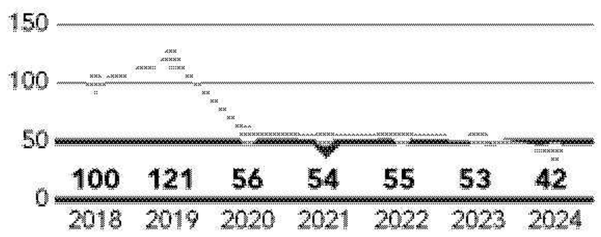
MÅL 2030

50% minskning sedan 2018

MÅL 2045

90% (Netto noll) minskning sedan 2018

UTFALL



Scope 3, absolut mål

Scope 3 utgör majoriteten av våra utsläpp. De kan primärt härledas till vår projektverksamhet. Därför har vi bland annat CO_2-gränsvärde som ska understigas vid nyproduktion. Målet är godkänt enligt SBTi.

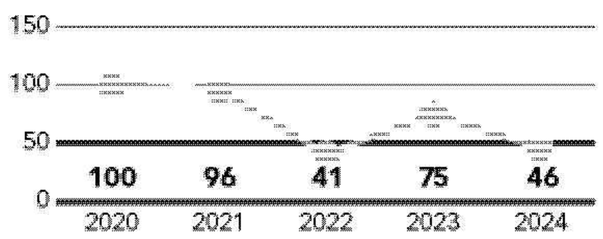
MÅL 2030

50% minskning sedan 2020

MÅL 2045

90% (Netto noll) minskning sedan 2020

UTFALL



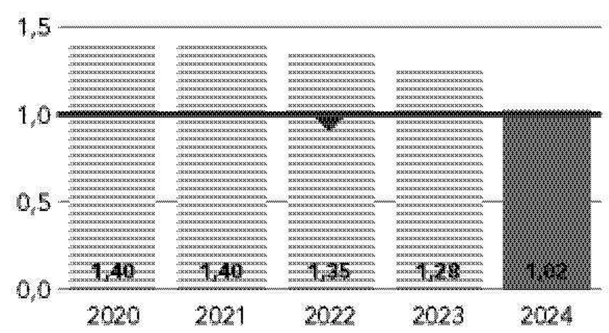
Scope 1 och 2, intensitetsmål

Utsläpp av växthusgaser inom scope 1 och 2 per kvadratmeter är ett mått på vår förvaltningsverksamhets klimatpåverkan i relation till ytan i vårt bestånd.

MÅL 2025

<1,0 kg CO_2e/m^2 LOA

UTFALL



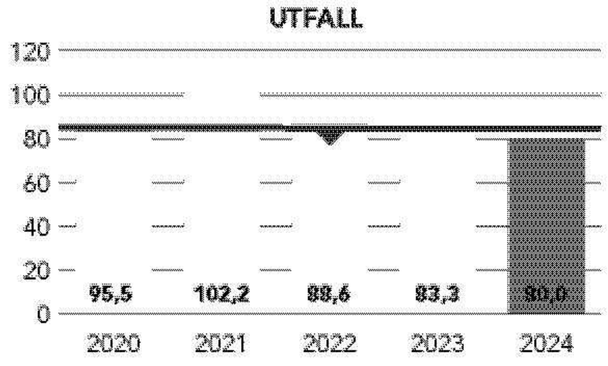
Energianvändning

Att minska våra fastigheters energianvändning är en väsentlig hållbarhetsaspekt för oss. Målet till år 2030 är <75kWh/ m^2 Atemp, år. Vi har fokus på att energioptimera driften och utför löpande energieffektiviseringsåtgärder.

MÅL 2025

<85 kWh/m^2 Atemp, år

UTFALL



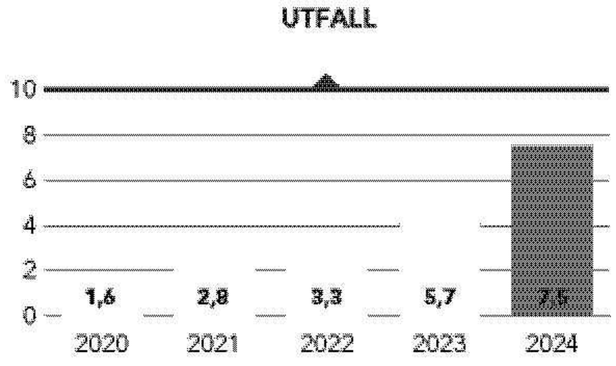
Solenergi

För att säkerställa tillgång till förnybar energi och minska mängden inköpt energi installerar vi solceller på utvalda fastigheter. 2024 genererade våra solceller 11 procent av beståndets totala behov av fastighetsel.

MÅL 2025

>10 MWp installerad effekt

UTFALL



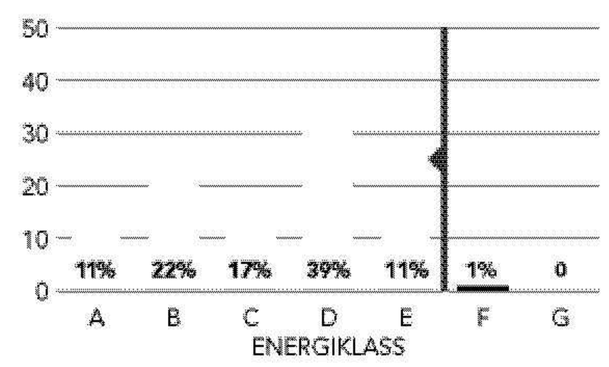
Energiklassificering

Energiklassificeringen indikerar en byggnads energiprestanda. Att lyfta de fastigheter som vid årsskiftet var klassificerade enligt F eller G är planerat.

MÅL 2025

100% ska vara i intervallet A-E i energiklassificering

UTFALL



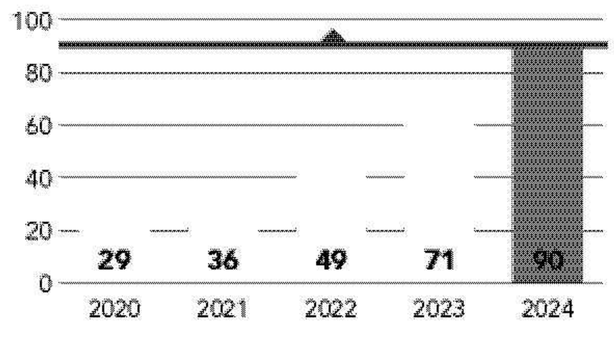
Hållbarhetscertifiering av kontorsbestånd

Att hållbarhetscertifiera vårt bestånd är en grundläggande del i vårt hållbarhetsarbete. Certifieringsarbetet ökar exempelvis vår kunskap om fastigheternas resurs- och energianvändning och möjliggör därmed minskad miljö- och klimatpåverkan.

MÅL 2025

>90% m^2 LOA av våra kontorsfastigheter i Sverige

UTFALL



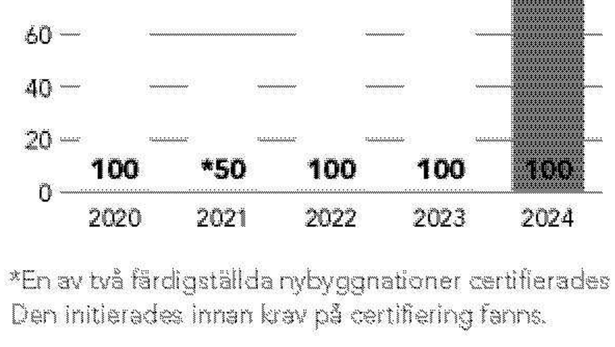
Hållbarhetscertifiering av nybyggnation

Samtlig nybyggnation ska hållbarhetscertifieras, som standard enligt Miljöbyggnad nivå Guld. Under året har Wihlborgs tilldelats nio certifieringar inom nyproduktion.

LÖPANDE MÅL

100% av vår nybyggnation ska certifieras

UTFALL



*En av två färdigställda nybyggnationer certifierades ej. Den initierades innan krav på certifiering fanns.

Inpacs anläggning på Tomaten 1 i Lund är en av Wihlborgs nybyggda fastigheter som certifierats enligt Miljöbyggnad Guld under 2024.

Socialt (fördjupad måluppföljning på sid 148–152)

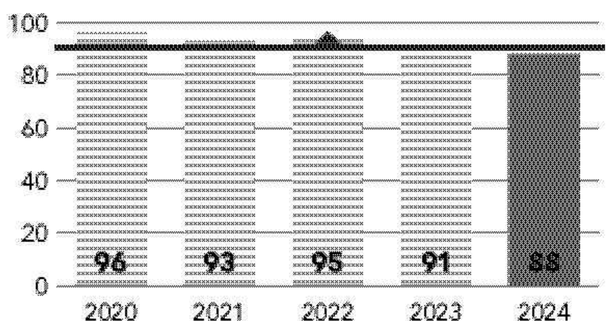
Lokala leverantörer

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.

LÖPANDE MÅL

90% av våra leverantörer med ramavtal ska vara lokala

UTFALL



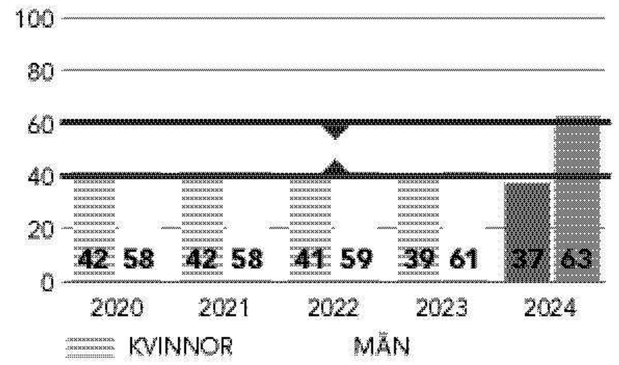
Jämställdhet

Vi tror på att mångfald av perspektiv, erfarenheter och kulturer berikar en organisation och skapar förutsättningar för en mer attraktiv arbetsplats. Målet är att ha en jämn könsfördelning i hela organisationen.

LÖPANDE MÅL

40/60% fördelning i koncernen

UTFALL



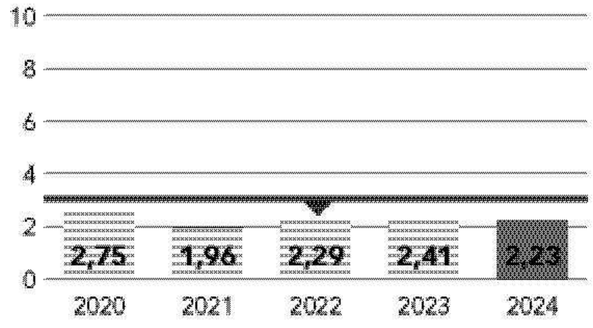
Sjukfrånvaro

Det är viktigt att säkerställa en god arbetsmiljö för våra medarbetare både vad gäller den fysiska och den psykosociala miljön.

LÖPANDE MÅL

<3% sjukfrånvaro

UTFALL



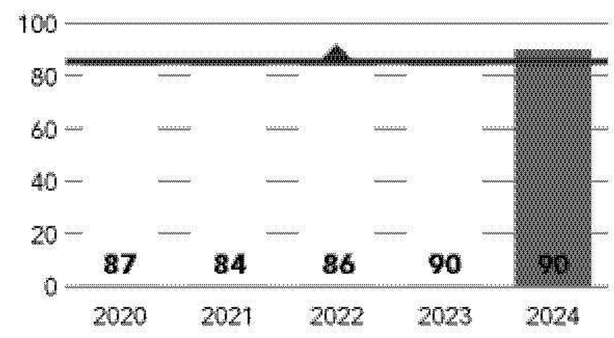
Förtroendeindex

Med engagerade och kompetenta medarbetare kan vi hålla hög kvalitet och högt kundfokus i verksamheten.

LÖPANDE MÅL

>85% av våra medarbetare ska tycka att vi är en mycket bra arbetsplats

UTFALL



I utvärderingen Great Place to Work 2024 blev Wihlborgs utsett till en av Skånes bästa arbetsplatser.

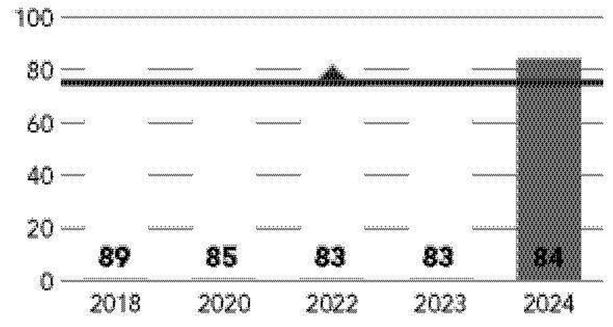
Kunders rekommendationsvilja

Att vi har nöjda kunder skapar förutsättningar för långsiktiga affärsrelationer och kan ge oss goda ambassadörer. Ett viktigt mått på kundnöjdhet är rekommendationsvilja.

LÖPANDE MÅL

>75% av våra kunder ska vilja rekommendera oss

UTFALL



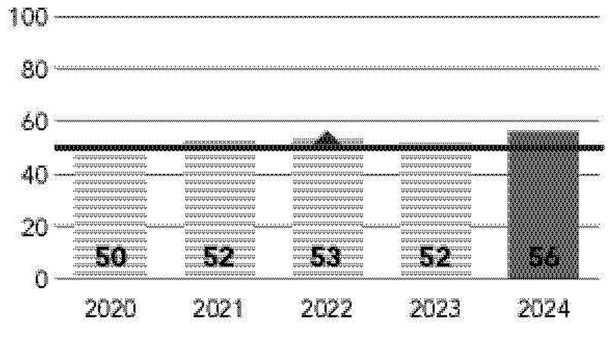
Sponsring med samhällsinriktning

Wihlborgs har ett omfattande samhällsengagemang där en del utgör sponsring. De organisationer vi stödjer ska ha en samhällsinriktning med fokus på arbete, utbildning, inkludering och regional utveckling.

LÖPANDE MÅL

50% av vår sponsring ska vara samhällsinriktad

UTFALL



Bolagsstyrning (fördjupad måluppföljning på sid 152–155)

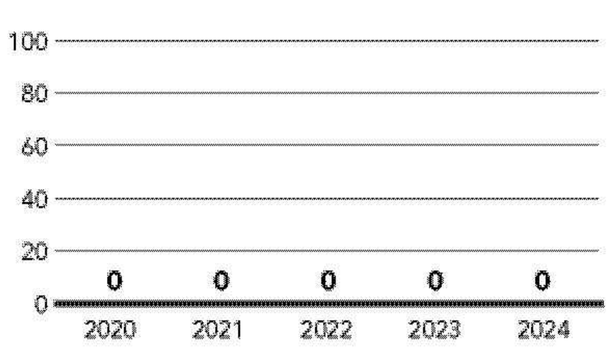
Anti-korruption

Wihlborgs arbetar för att motverka korruption och annat oetiskt agerande.

LÖPANDE MÅL

0 fall av korruption ska förekomma inom Wihlborgs

UTFALL



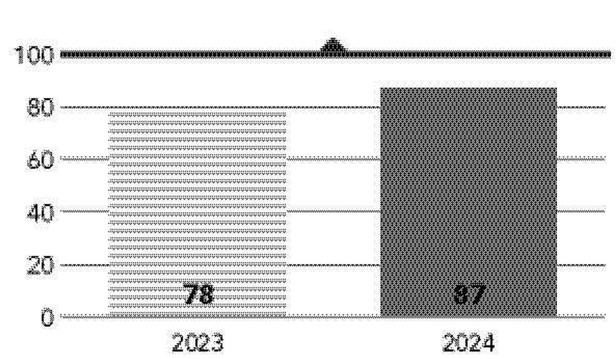
ESG-utvärdering av leverantörer

Ansvarstagande leverantörer är centralt för Wihlborgs. Det ställs höga krav på kvalitet, kompetens, miljö, etik och service.

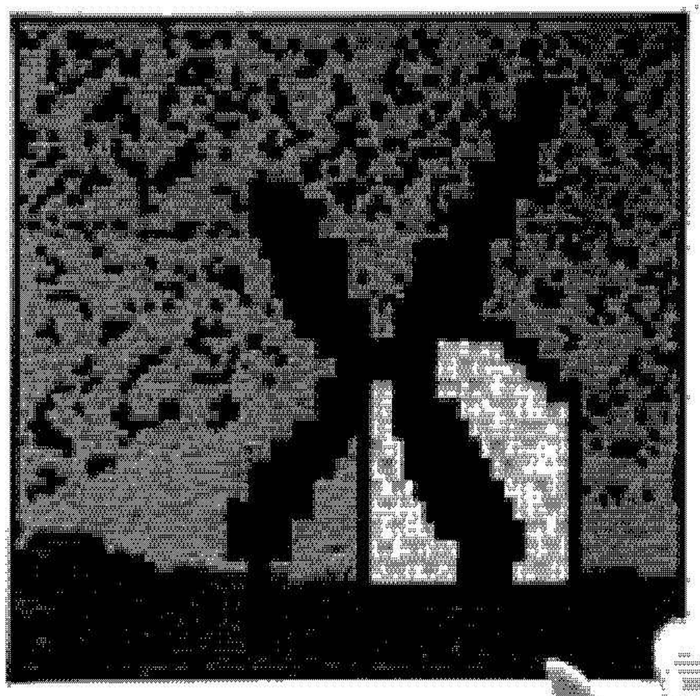
MÅL 2025

100% godkända strategiska leverantörer

UTFALL



Kunskapen 1 (Space)



Marknad och trender

Stora satsningar i Öresundsregionen

Under 2025 firas att Öresundsbron knutit samman Danmark och Sverige i 25 år. Öresundsbron har spelat en avgörande roll i utvecklingen av norra Europas mest dynamiska region och är en stark symbol för samarbetet mellan de två länderna. Under 2024 har en stigande trend kunnat skönjas med rekord i antalet passagerare över sundet. En annan framgång är den överenskommelse om ett förnyat danskt-svenskt skatteavtal, som tagits fram av samarbetet Greater Copenhagen Task Force. Sveriges regering har också fattat beslut om att Öresundsbrons vinster ska kunna stanna i regionen och användas till regionala infrastruktursatsningar.

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

Attraherar kompetens

I Öresundsregionen bor cirka 4,2 miljoner invånare, vilket gör den till Nordens största och mest tätbefolkade 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. Tillsammans har dessa runt 148 000 studenter och doktorander. Inkluderas även danska högskolor och yrkeshögskolor finns det runt 194 600 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. Detta driver fram en ökad arbetspendling över Öresund.

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

Life science är redan idag en mycket stark sektor i Danmark. I Danmarks life science-strategi, som presenterades i november, finns ett mål om att exporten av life science-produkter ska fördubblas till 350 miljarder danska kronor till 2030. För att uppnå detta mål satsar Danmark 100 miljoner kronor per år mellan 2024 och 2027 på att utveckla näringen.

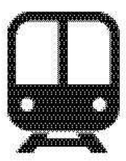
Utbyggnad av infrastruktur

En gemensam infrastruktur är grundförutsättningen för en gemensam region. När jobbpendling och godstransporter flyter skapas också förutsättningarna för fungerande integration.

En av flera kapacitetshöjande åtgärder i järnvägssystemet i Skåne som Trafikverket ska genomföra är utbyggnad av ett nytt dubbelspår mellan Hässleholm och Lund.

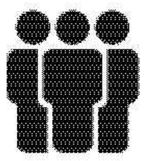
I Köpenhamn avslutas 2025 utbyggnaden av den så kallade Letbanen som förbinder city med kranskommunerna. I Köpenhamn finns också Nordens största flygplats, Copenhagen Airport. Här har flygtrafiken ökat kraftigt 2024 jämfört med 2023 och mycket talar för fortsatt tillväxt. Från och med sommaren 2025 kommer SAS att ha ytterligare 15 linjer från flygplatsen, som ett led i att göra den till norra Europas främsta nav för internationell flygtrafik. Den danska staten har därtill gått från att vara delägare till att ta över majoritetsägandet. Beslutet motiveras med att flygplatsen är en central del av dansk infrastruktur. Att ha en internationell storflygplats i regionen kommer underlätta för globala företag att välja Öresundsregionen för sina skandinaviska etableringar.

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

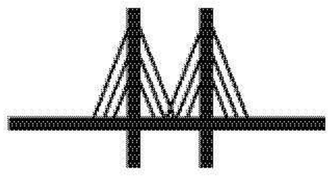


Tågresa efter år 2029 mellan Malmö–Hamburg via Fehmarn Bält-förbindelsen

Sveriges och Danmarks samlade BNP produceras i Öresundsregionen



Miljoner invånare i Öresundsregionen



Dagliga pendlare över Öresundsbron

Hyres- och transaktionsmarknaden 2024

De ekonomiska utmaningarna både i Sverige och globalt dominerade under 2024, men prognosinstituten spår en gradvis återhämtning under 2025. I rapporten "Konjunkturläget" (dec 2024) förväntas hushållen bli mindre återhållsamma under 2025 tack vare räntesänkningar och skattelättnader men det råder osäkerhet kring hur de kommer prioritera mellan sparande och konsumtion. Tjänstesektorn visar en stabil återhämtning, främst inom företagsnära tjänster, medan exportberoende branscher påverkas av svag efterfrågan i Europa. I byggsektorn förväntas en vändning i bostadsbyggandet under andra kvartalet 2025.

Den demografiska förändringen med avtagande befolkningstillväxt i Sverige påverkar även Skåne enligt rapporten "Skånsk Konjunktur" (nov 2024). Befolkningsökningen i Skåne fram till 2033 beräknas bli en tredjedel av det senaste decenniets nivå på ca 15 000 personer/år. Malmö och Lund står dock starkt och väntas tillsammans bidra med hälften av tillväxten. I Lund skedde mer än 40 procent av all nybyggnation i länet under första halvan 2024. Lund sticker ut med både sysselsättningsökning och Skånes lägsta arbetslöshet. I nordvästra Skåne finns utmaningar där arbetsmarknaden pressas av neddragningar i bygg- och transportsektorn.

Inköpschefsindex för tjänstesektorn steg från 51,0 i november till 51,4 i december enligt Silf. Indexet visar på en högre aktivitet i tjänstesektorn, med bland annat förbättrad orderingång, men återhämtningen går långsamt utan att riktigt ta fart trots lägre ränta och inflation.

Sveriges Riksbank sänkte styrräntan från 4,0 procent i början av året ner till 2,25 i januari 2025 och i Danmark sänkte Nationalbanken räntan från 3,6 procent till 2,35 procent samma tidsperiod. Inflationen har fortsatt falla tillbaka i Sverige under 2024 och i december var årstakten nere på 0,8 procent mätt som KPI och 1,5 procent mätt som KPIF. I Danmark uppgick inflationssiffran för december 2024 till 1,9 procent och kärninflationen på 1,5 procent jämfört med motsvarande period året innan.

Hyresmarknaden

Enligt SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) har topphyran i Malmö stigit 200 kr/m² under året till 3 375 kr/m². Avkastningskravet i bästa läge har på samma tidsperiod stigit från 4,75 till 5,0 procent. Enligt Croisette är hyresnivån för logistikfastigheter 750–1 100 kr/m² i Öresundsregionen och vakansgraden uppgår till 9,1 procent.

I Storköpenhamnsområdet syd/väst (Hvidovre, Glostrup, Herlev och Ballerup) redovisar Colliers stigande kontorshyror under 2024 med 50 DKK/m² till 1 300 DKK/m². Vakansgraden har ökat från 5,0 till 6,8 procent under 2024 och direktavkastningen har ökat från 5,50 procent till 5,75 procent. För industri/logistik har hyror varit stabila under 2024 kring 475 - 725 dkk/m² i Köpenhamnsområdet och vakanser har stigit från 3,9 till 4,2 procent. Avkastningskraven är oförändrade kring 5,0 - 6,5 procent.

Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden omsatte 134 miljarder kr under 2024 (Colliers), vilket innebär en ökning med 52 procent jämfört året innan. I Danmark uppgick transaktionsvolymen till 52 miljarder DKK, en ökning med 37 procent jämfört med 2023.

I Skåne skedde flera strukturaffärer i slutet av 2024 när Balder förvärvade kommersiella förvaltningsfastigheter i bland annat Hyllie från Doxa för 2,4 miljarder kronor och Brinova köpte bostäder av K-fastigheter för 10,8 miljarder kronor. I Varvsstaden förvärvade Peab fyra kommersiella förvaltningsfastigheter på 15 000 m² för ca 52 000 kr/m² från det med Balder gemensamt ägda Centur. I Danmark har bostadsmarknaden vaknat till liv och i december förvärvade VIGA Real Estate och Pictet Asset Management över 500 nyproducerade bostäder i Rødovre Port.

Källa: Colliers, Newsec, Citymark, SEPREF, KI (Konjunkturinstitutet) och Sparbanken Skåne/Øresundsinstituttet

Marknadstrender

Vi på Wihlborgs följer noggrant utvecklingen i omvärlden för att säkerställa att vårt erbjudande möter marknadens och kundernas behov. Det här är tre stora trender vi har ögonen extra mycket på just nu.

Minskad klimatpåverkan

Bygg- och fastighetsbranschen står för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Det ger branschen ett stort ansvar men också möjligheter att påverka i omställningen mot ett mer hållbart samhälle. Det handlar främst om att minska materialanvändningen, att använda resurser på ett mer effektivt sätt och att växla upp arbetet med bevarande och återbruk. Att åstadkomma ett cirkulärt system som bidrar både till bättre resursanvändning och lönsamhet.

Som fastighetsägare gäller det att både kunna tillmötesgå hyresgästernas och deras medarbetares höga förväntningar på hållbarhetsstandard och att utmana med alternativ till att riva ut och bygga nytt vid hyresgästanpassningar. Tillsammans med andra aktörer, både offentliga och privata, behöver fastighetsägare arbeta aktivt även med att minska negativa konsekvenser av klimatförändringarna genom olika former av klimatanpassningsåtgärder.

DETTA GÖR WIHLBORGS

- Tydliga och ambitiösa klimatmål.
- Samarbete med hyresgäster, entreprenörer och lokala och regionala aktörer.
- Stort fokus på materialval.
- Klimatanpassningsåtgärder utifrån klimat- och sårbarhetsriskanalyser.
- Driftoptimering och bortkonventering av klimatpåverkande köldmedia.

Välmående och hälsa

Välmående och hälsa har på senare år ökat i betydelse, både brett i samhället och på arbetsplatsen. Arbetsplatsen blir en del av livsstilen, där värderingar, kultur och balans mellan arbete och fritid har betydelse för inte minst yngre generationer på arbetsmarknaden. Ett bra läge och ett rikt utbud i närområdet värderas också högt.

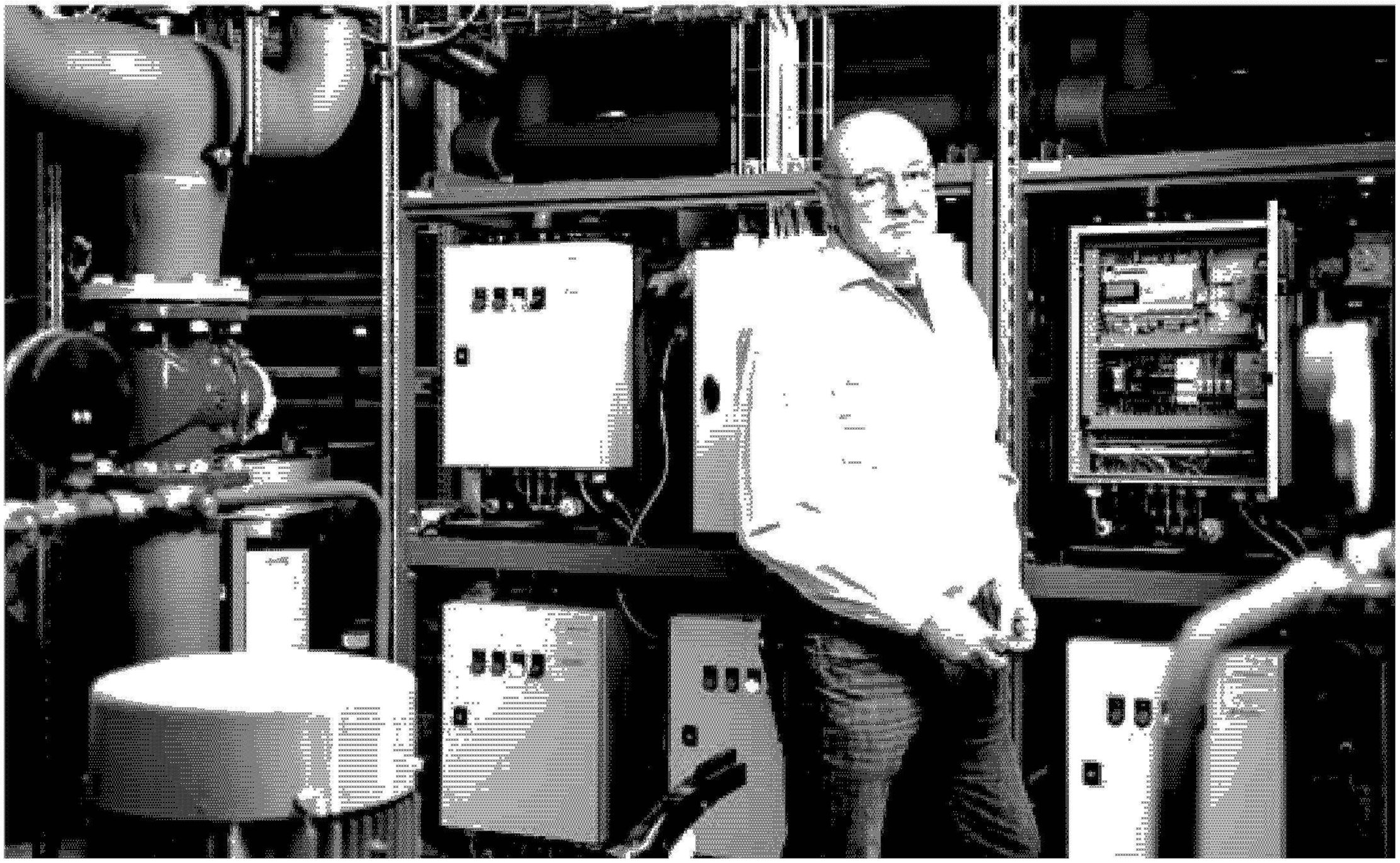
Flexibilitet, med möjlighet att jobba från flera platser, är en tydlig förväntan bland tjänstemän idag. Samtidigt vill de flesta också ha en känsla av sammanhang och personlig kontakt med sina kollegor. Utöver de sociala aspekterna efterfrågar man också möjligheten att jobba koncentrerat och att återhämta sig. Sammantaget behöver arbetsplatsen kunna tillgodose många olika behov och är en viktig del av arbetsgivarvarumärket. Under 2024 har flera större företag, svenska och globala, gjort ett skifte mot högre närvaro på kontoret.

DETTA GÖR WIHLBORGS

- Trivsamma och funktionella arbetsplatser på kollektivtrafiknära lägen med t.ex. utomhuskontor och terrasser, paketutlämning och cykel- och omklädningsrum.
- Utveckling av attraktiva och trygga stadsdelar med en bra hyresgästmix och serviceutbud som ger liv och rörelse i områdena.
- Arbetsplatsrådgivning, inspiration, seminarier och rapporter i syfte att delge kunskap och inspiration.
- Flexibla lokaler som kan anpassas utifrån nya eller förändrade behov och hybridarbete, samt nya affärsmodeller anpassade efter aktuell efterfrågan, som t.ex. större kontorshotell.

Under jubileumsåret 2024 har Wihlborgs tagit fram en arbetsplatsguide med insikter, erfarenheter och tips kring hur man skapar en arbetsplats med människan i fokus.

Wihlborgs har sedan 2020 tagit fram tre rapporter om medarbetarnas och arbetsgivarnas inställning till arbetsplatsen. Läs rapporterna ”Kontorsmarknad i förändring”, ”Kontoret i ny tappning”, ”Kontorets roll i en värld av hybridarbete” och ”Wihlborgs arbetsplatsguide”, samt om Wihlborgs arbetsplatsrådgivning via QR-koden.



Jan Larsson är projektledare för kyl- och värmelösningar och hjärnan bakom innovationen ”Jannelösningen”, en unik kylvärmepump som återvinner värmen och kylan i fastigheten tillsammans med befintligt fjärrvärme- och fjärrkylsystem.

Teknikutveckling

Den tekniska utvecklingen rusar på och leder till nya sätt att arbeta i de flesta branscher. För fastighetsbranschen bjuds inte minst nya möjligheter att minska sitt klimatavtryck tack vare t.ex. tillgång till mindre klimatbelastade material, mer effektivt nyttjande av material och verktyg för energioptimering.
Den pågående elektrifieringen av samhället ökar det generella elbehovet där fastighetsbranschen utgör en del av energisystemet. Infrastruktur för energi, batterilagring, solenergianläggningar och infrastruktur för fordon påverkar och har stor utvecklingspotential.

Teknikutvecklingen innebär även att driften av fastigheter blir mer tekniskt komplex och digitaliserad med behov av nya kompetenser. Den medför också möjligheter till förbättrad informationsinhämtning och att skapa nya affärsmodeller. Detta genom att t.ex. ha uppkopplade fastigheter och samla energidata för egen och kundernas räkning.

- Aktiv styrning och dialog med hyresgästerna.
- Investering i bättre teknik och uppkopplade fastigheter.
- Säkring av intern teknisk kompetens och utveckling av innovationer.
- Optimering av processer och verktyg för att underlätta för hyresgäster i vardagen och att rapportera egen hållbarhetsdata.
- Batterilager, laddstolpar, solcellsanläggningar och samarbetsprojekt.

Andra trender

Demografiska förändringar
Inflation, räntor och konjunktur
Geopolitiskt läge
Kompetensförsörjning
Sysselsättning
Nya transportflöden

Pulpeten 5 (Kvartetten)

Hållbara affärer

Långsiktigt hållbar tillväxt

En bärande del av Wihlborgs övergripande mål är att ha en affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt. Det innebär att vi tar hänsyn till miljö, människa och ekonomi i alla våra beslut.

Wihlborgs hållbarhetsramverk är indelat i fyra områden med 16 tillhörande mål. Målen, som täcker alla ESG-områdets delar, hjälper till att driva bolaget i en hållbar riktning och följs upp på kvartals- och/eller årsbasis.

Vårt mål om nettonoll koldioxidutsläpp till 2045 och halvering av verksamhetens klimatutsläpp till 2030 är godkänt enligt Science Based Target initiative (SBTi), vilket innebär att det är vetenskapligt förankrat och i linje med Parisavtalets ambitioner (1,5 gradersmålet).

Hållbarhetsredovisning

Wihlborgs hållbarhetsredovisning omfattar information på sid 16–19, 22–23, 32–43, 84–89 och den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–159. 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 156–157.

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
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- Science Based Targets
- ILO:s grundläggande konventioner
- Hållbarhetscertifieringar

Interna

- Miljö- och klimatpolicy
- Uppförandekod – Våra etiska riktlinjer
- Miljöledningssystem
- Miljöprogram i projekt
- Arbetsmiljöpolicy
- Policy för mångfald och inkludering
- Uppförandekod för leverantörer

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 132–159.

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

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

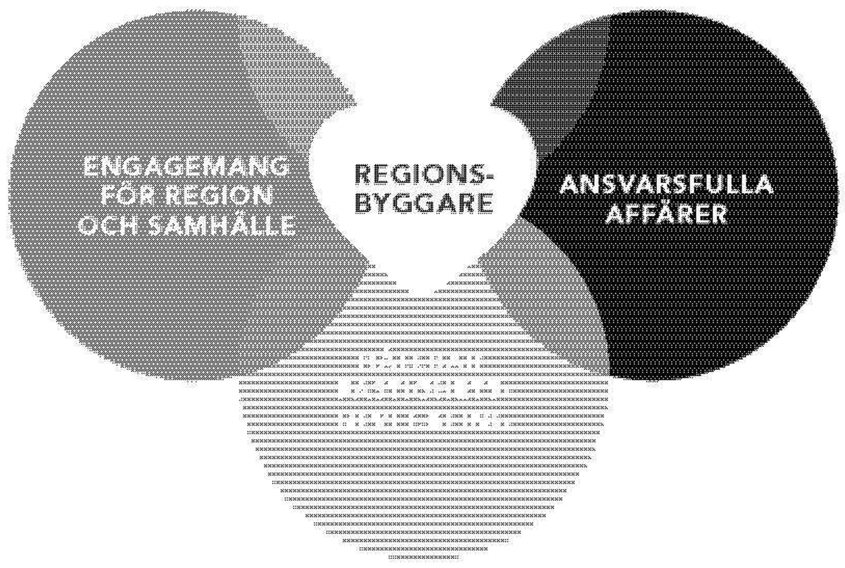
Hållbar och cirkulär livsstil
Vi arbetar strukturerat med ett miljöprogram som ska minska materialåtgång och främja återbruk. **Delmål: 12.2, 12.5, 12.6**

Hållbar ekonomisk tillväxt
Vi skapar sunda och säkra arbetsplatser i resurseffektiva fastigheter, utvecklar processer för mer cirkulära materialflöden i våra projekt och verkar för att goda arbetsvillkor upprätthålls i hela värdekedjan. **Delmål: 8.4, 8.7, 8.8**

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**

Hållbar stadsutveckling
Vi strävar efter att utveckla fastigheter med låg klimat- och miljöpåverkan i anslutning till kollektivtrafiknoder och stödjer nya infrastruktursatsningar som kan bidra till hållbara transporter. **Delmål: 11.2, 11.6**

Genomförande och partnerskap
Vi 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**



Wihlborgs hållbarhetsramverk

Vi fokuserar vårt hållbarhetsarbete till de områden där vi har störst påverkan och därmed störst möjlighet att bidra till positiv utveckling och minska negativ påverkan. Våra ambitioner och insatser sammanfattas i Engagerade medarbetare (sid 34–35), Ansvarsfulla affärer (sid 36–37), Hållbar fastighetsutveckling (sid 38–41) och Engagemang för region och samhälle (sid 42–43). De fyra områdena överlappar i hög utsträckning varandra, vilket också återspeglas i hur Wihlborgs arbetar med frågorna.

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 arbetar 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. Den interna kompetensen gör också att vi kan hjälpa hyresgäster att minska sin klimatpåverkan och ge råd i frågor som rör till exempel trivsel och trygghet.

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 med leverantörsledet.

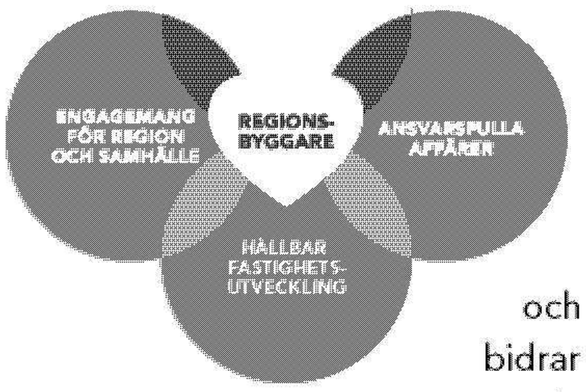
Årlighet

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. Vårt fokus ligger på insatser som gör verklig skillnad för människa och miljö.

Gemenskap

Hållbar utveckling kan inte åstadkommas av ett enskilt företag eller en enskild organisation. Det är 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 månar om att ha ett nära samarbete med städer, företag, leverantörer och offentlig och ideell sektor.

I Lund genomför vi en om- och tillbyggnad av byggnaderna Beta 1 och 2 (Vätet 1) för chipdesignbolaget Arm. I syfte att minska klimatpåverkan behålls den befintliga stommen och tekniska installationer uppgraderas.



Engagerade och kunniga medarbetare leder till hög kvalitet och nöjda kunder, vilket i sin tur bidrar till goda ekonomiska resultat. Sambandet mellan engagerade medarbetare och nöjda kunder kan tydligt skönjas i resultaten i medarbetarundersökningen respektive Nöjd Kund Index (NKI) (se sid 36), där utfallen följer varandra över tid.

Medarbetarundersökningen genomförs i samarbete med Great Place to Work (GPTW) som mäter tillit, stolthet och gemenskap bland medarbetarna. Det sammantagna resultatet presenteras i form av ett förtroendeindex (Trust Index©). För att klassas som ett GPTW ska resultatet sammantaget vara över 70 procent och Wihlborgs har ett mål om att ligga över 85 procent.

I undersökningen för 2024 hamnar Wihlborgs totala förtroendeindex på 90 procent. 94 procent tycker att Wihlborgs allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats. På GPTW:s lista över de bästa arbetsplatserna kom Wihlborgs på en femtondeplats i både Sverige och Danmark, och på en sjätteplats i den första regionala mätningen (bolag i Skåne).

Kultur och kompetens

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 att 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.

Under 2024 har vi uppmärksammat vårt 100-årsjubileum internt på olika sätt. Bland annat har medarbetare fått möjlighet att ta med kollegor på aktiviteter de själva uppskattar och varje månad har vi bjudit in gäster med koppling till vår historia och verksamhet till våra interna måndagsmöten.

Kompetens

Vår organisations förmåga att hela tiden utvecklas och anpassas är avgörande för hur framgångsrika vi blir. I takt med att kompetensförsörjning blir en allt större fråga och det förekommer alltmer rörliga generationer på arbetsmarknaden, ökar vikten av att kunna erbjuda individuell kompetensutveckling och en trivsam arbetsplats. Under året har vi särskilt fokuserat på att vidareutveckla vår rekryterings- och onboardingprocess, för att attrahera rätt talanger, förmedla vår företagskultur i ett tidigt skede och skapa trivsel och engagemang från dag ett. Vi har under året även fokuserat på insatser för att säkra den långsiktiga kompetensförsörjningen.

Under året har det bland annat genomförts utbildningar om Chat GPT, klimatberäkningar, köldmedia, återbruk, miljöansvar och delegering, arbetsmiljö samt ergonomi.

Hannes Ivarsson började på Wihlborgs som timanställd under sin studietid och är idag förvaltare i Helsingborg. Läs mer om hans resa på Wihlborgs via QR-koden.

Hälsa och arbetsmiljö

Vi vill vara en arbetsplats som sätter medarbetaren i fokus och inspirera både kunder och leverantörer när det gäller arbetsmiljö och utveckling av arbetsplatser. Hos oss ska man kunna ha spännande utmaningar och balans i livet, och ges möjlighet till hälsofrämjande aktiviteter. På Wihlborgs olika kontor finns utrymmen för allt ifrån kreativitet och samarbete till fokuserat arbete och återhämtning. Wihlborgs mål är att sjukfrånvaron understiger 3 procent. Under 2024 uppgick den till 2,23 procent. För mer information, se sid 23.

För att göra det enklare för medarbetare att resa kollektivt till/från 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.

Jämställdhet och mångfald

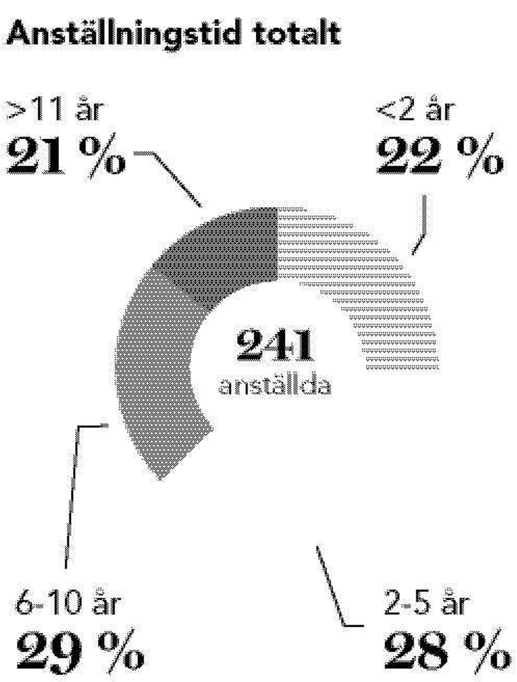
Ett av våra värdeord är gemenskap. Vi värdesätter att människor har olika bakgrund och kompetenser och ser styrkan i att få ta del av olika perspektiv. Vi är dessutom övertygade om att mångfald bland våra medarbetare hjälper oss att förstå våra olika typer av kunder.

Medelåldern är 44 år, med en stor spridning i åldersspannet 19–69 år, något som vi ser som en styrka när det kommer till intern kompetensöverföring, kontinuitet och utveckling. Andelen kvinnor i koncernen är 37 procent. Vi har en jämn könsfördelning bland chefer, i koncernledning och i styrelse. I flera år, även 2024, har Wihlborgs fått topplaceringar på stiftelsen Allbrights lista över de mest jämställda börsbolagen.

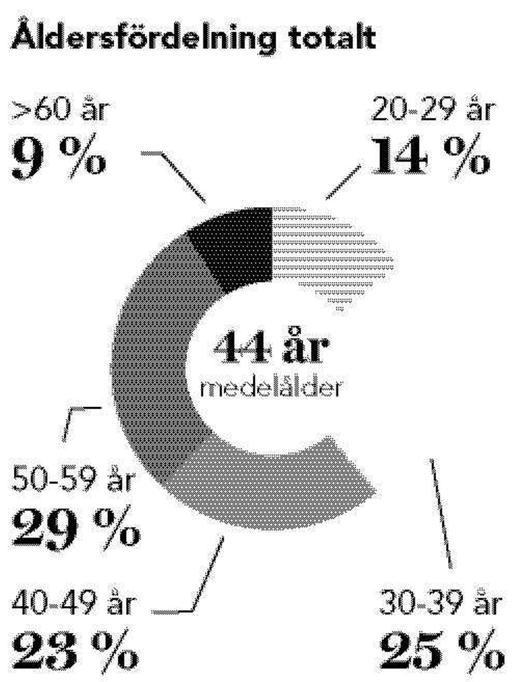
I de grupper där könsfördelningen är fortsatt ojämn lägger vi extra fokus även framöver och genomför även insatser för att anställa personer med olika bakgrund. Vid samtliga rekryteringsprocesser tillämpar vi inkluderande och kompetensbaserad rekrytering. Vi tar också emot praktikanter och examensarbetare som ett sätt att få nya perspektiv från nya generationer medarbetare och kunder.

Under 2024 förvärvade Wihlborgs kontorshuset Värdshuset 2, beläget ovanpå Hyllie station i Malmö. Direkt efter förvärvet påbörjades en översyn av fastigheten och ett åtgärdspaket bestående av fasadrenovering, energibesparing och skyltning. Ett exempel på hur Wihlborgs tack vare sin breda interna kompetens kan förvärva även fastigheter med höga driftskostnader och låg energiklass, och bidra med att förbättra energiprestandan. Från vänster: Stefan Carlén, fastighetsvärd, Ivan Bicanic, drifttekniker, Philip Modig, förvaltare, Linus Karlsson, fastighetsvärd, Johanna Larsson, driftansvarig, Michael Keifer, drifttekniker, Jan Larsson, driftsansvarig, och Jenny Wahl, drift- och teknikchef.

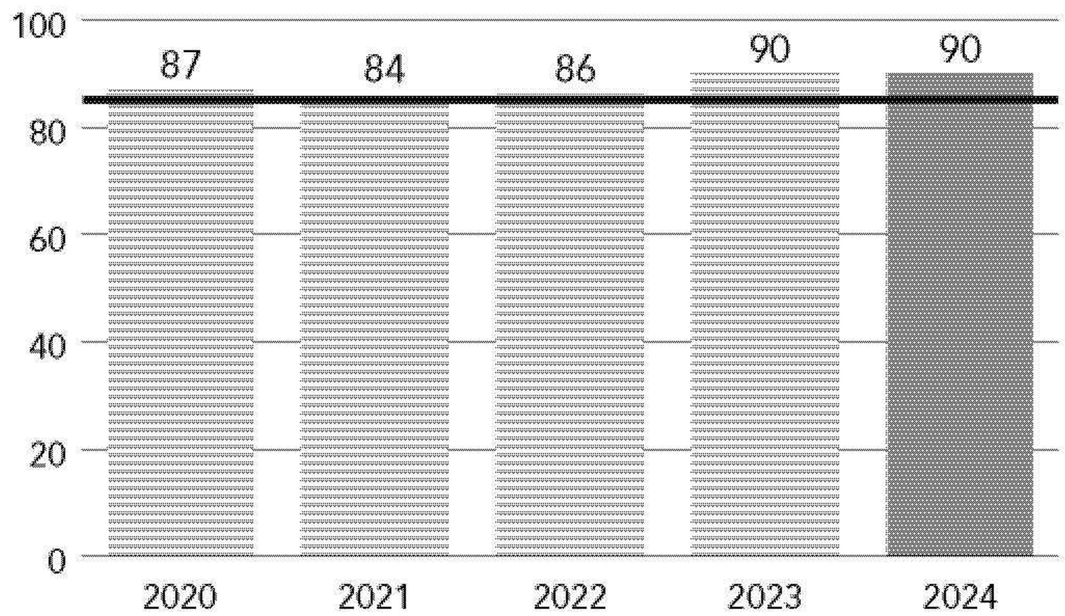
Anställningstid totalt



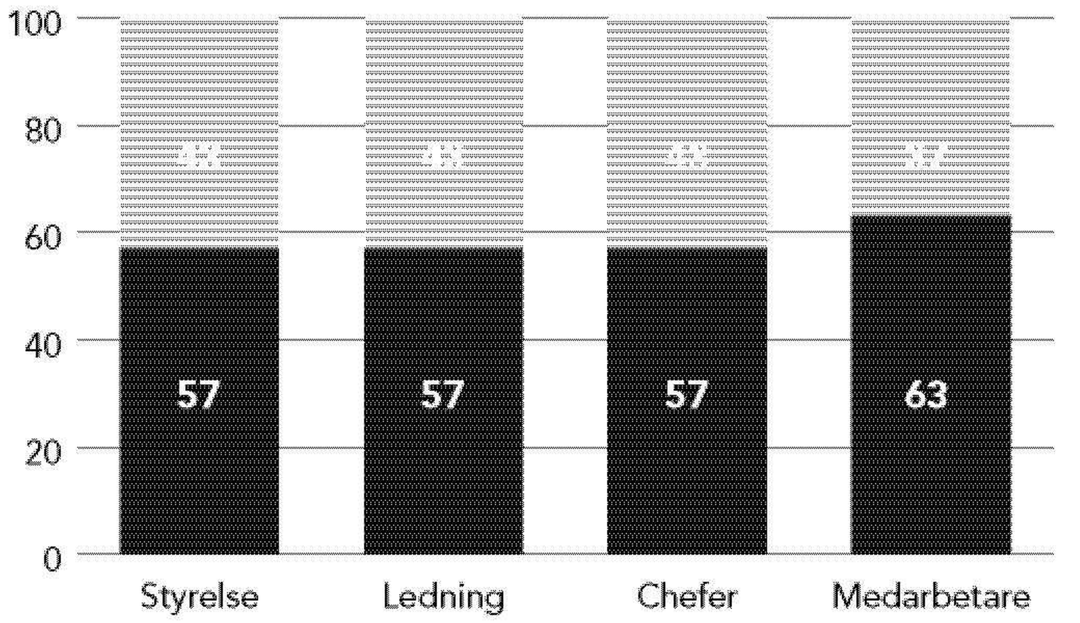
Åldersfördelning totalt

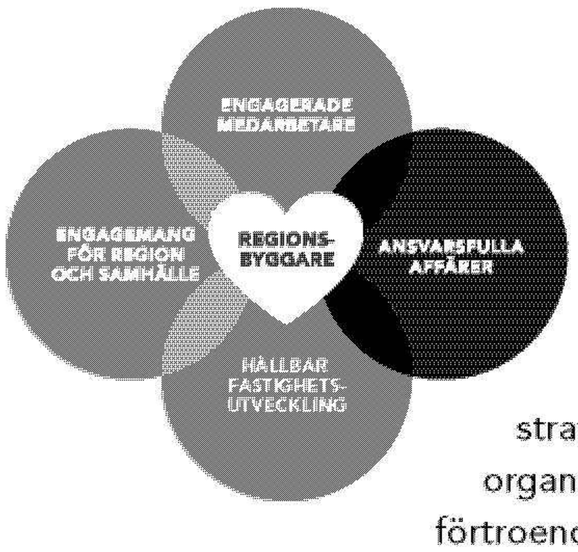


Förtroendeindex (Trust Index®), koncernen



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, hög energieffektivitet och stabila intäkter har också en direkt påverkan på fastigheternas värde och därmed också på vår tillgång till finansiering med fastigheterna som säkerhet.

ESG-rapportering

Ökad mängd ESG-data och -rapportering kan hjälpa aktörer att fatta informativa investeringsbeslut som inkluderar hållbarhetsaspekter. Genom EU-taxonomin rapporterar vi hur stor del av vår verksamhet som är förenlig med EU-taxonomins kriterier, och därmed miljömässigt hållbar. År 2024 var 38 procent (39) av vår omsättning miljömässigt hållbar enligt EU-taxonomin.

Under 2024 har arbetet med att förbereda verksamheten för rapporteringskraven i CSRD påbörjats genom att färdigställa Wihlborgs dubbla väsentlighetsanalys och definiera vilka hållbarhetsaspekter som är relevanta för verksamheten. I hållbarhetsredovisningen på sid 132–155 presenterar vi utfallet av Wihlborgs förenlighet med EU-taxonomin och den dubbla väsentlighetsanalysen.

I den årliga globala jämförelsen av fastighetsbolag som utförs av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) får Wihlborgs fem stjärnor av fem möjliga, placerar sig som Global sector leader och nummer ett i kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag i Europa (kontor/industri). I CDP, (Carbon Disclosure Project) som bedömer företags klimatarbete, tilldelades Wihlborgs ett B.

Andel som omfattas respektive är förenligt med EU-taxonomin

	Andel omfattas (%)	Andel förenligt (%)
Omsättning (Revenue)	38	62
Kapitalutgifter (CapEx)	60	40
Driftsutgifter (OpEx)	41	59

Finansiering

Förutom eget kapital finansierar Wihlborgs verksamheten genom lån från nordiska banker och danska realkreditinstitut samt genom att emittera obligationer. Wihlborgs prioriterar finansieringskällor som är långsiktigt stabila genom att ha en hög andel finansiering via bilaterala banklån och en låg andel finansiering från obligationsmarknaden. Detta för att inte göra oss beroende av obligationsfinansiering, som i sämre tider innebär en osäkerhet i tillgången till kapital.

Under 2024 har Wihlborgs tecknat ett första hållbarhetslänkat lån med Handelsbanken, där den finansiella kostnaden är beroende av utfallet på tre ESG-relaterade KPI:er (Key Performance Indicators) vilka är direkt kopplade till minskad klimatpåverkan.

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.

Systematisk hantering av serviceärenden hjälper oss 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 2024 visar den att den sammantagna kundnöjdheten ligger på 79 procent och rekommendationsviljan på 84 procent. I Danmark genomförs en annan typ av kundundersökning där kundnöjdheten bland befintliga hyresgäster mäts kontinuerligt under hela året. Den sammantagna kundnöjdheten är 77 procent och rekommendationsviljan 82 procent. I den danska verksamheten genomförs även kundundersökningar i samband med att nya hyresgäster flyttar in. Den sammantagna kundnöjdheten för denna grupp är 87 procent och rekommendationsviljan 88 procent.

Leverantörsrelationer

Det är viktigt för Wihlborgs att välja rätt leverantörer och entreprenörer att samarbeta med. Detta för att allt arbete som utförs ska gå i linje med våra ambitioner inom såväl miljö och klimat som sociala frågor och arbetsmiljö. Vi har också en allt tydligare förväntan på resursoptimering, sociala förhållanden, samt klimat- och hälsomedvetna materialval.

Systematiskt inköpsarbete säkerställer kvalitet

Wihlborgs leverantörsbedömning innebär att alla strategiska leverantörer vi har ramavtal med utvärderas avseende miljöpåverkan och sociala förhållanden, och säkerställer att de uppfyller lagkrav, Wihlborgs värderingar och krav samt väsentliga branschkrav. Wihlborgs har ett mål fram till 2025 om att samtliga strategiska leverantörer ska uppfylla dessa krav. Idag uppnås detta av 87 procent (78). Av de återstående var 3 procent under bedöming.

Leverantörerna är ett avgörande led för att Wihlborgs ska kunna uppnå hållbarhetsmål och bidra till att förflytta branschen i en positiv riktning. Förutom kontinuerliga uppföljningsmöten med varje leverantör anordnar Wihlborgs minst en gång per år ett så kallat samverkansforum med ramavtalade byggentreprenörer, som i sin tur har många leverantörer engagerade i sin värdekedja. Syftet är att få till en dialog, ett erfarenhetsutbyte och att ge leverantörer bättre förutsättningar att uppfylla kraven.

För att stödja utvecklingen av det lokala näringslivet och bidra till att skapa arbetstillfällen 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 2024 uppnådde vi 88 procent (91). Av de ramavtal som tecknas i förvaltning- och projektverksamheten uppgår andelen lokala leverantörer till 95 procent (96).

Arbetsplatskontroller

Under 2024 har Wihlborgs infört arbetsplatskontroller. Under kontrollerna säkerställs att parterna följer gällande avtal och regelefterlevnad, till exempel att de som arbetar på platsen är inloggade och har legitimation, att de har rätt skyddsutrustning, att det finns en arbetsmiljöplan och att farligt avfall hanteras på ett korrekt sätt.

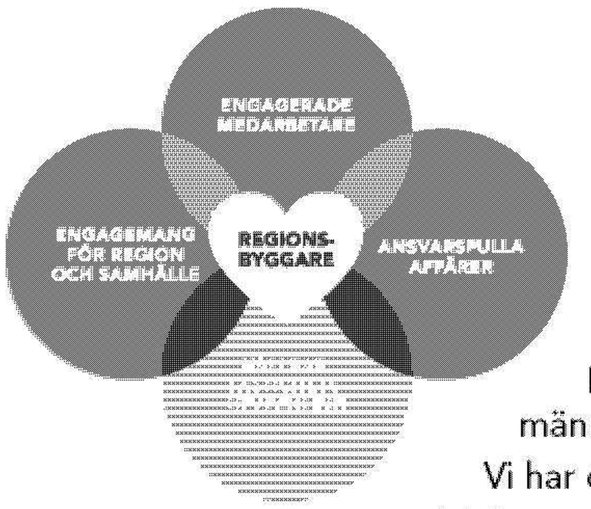
Kontrollerna genomförs av en extern part och har utförts vid cirka tjugo tillfällen under året på projekt som upphandlats som totalentreprenad. Bakgrunden till införandet av arbetsplatskontroller är att förväntningarna på att vi tar ansvar i värdekedjan har ökat och därmed också behovet av att få en bättre insyn i hela kedjan. Kontrollerna kan också bidra till att säkerställa att det råder schyssta villkor och sund konkurrens i branschen.

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, samt en visselblåsningsfunktion, 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 medarbetare och styrelse samt en för leverantörer och entreprenörer.

Som regionens ledande fastighetsbolag har Wihlborgs ett ansvar att kontinuerligt arbeta med affärsetiska frågor.



Hållbar fastighetsutveckling

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 behöver agera för att minska våra utsläpp i linje med våra vetenskapligt förankrade klimatmål (se sid 32). Klimatfärdplanen bygger på ett cirkulärt perspektiv med fyra identifierade skeden (design, byggnation, drift och förvaltning samt rivning) kopplat till en byggnads livscykel. Under 2024 har vi påbörjat arbetet med att konkretisera färdplanen ytterligare i mätbara aktiviteter.

Koldioxidutsläpp delas in i Scope 1, 2 och 3. Majoriteten av Wihlborgs utsläpp, 94 procent, är indirekta inom scope 3. Utsläpp kopplade till inköpt energi, scope 2, uppgår till 5 procent och resterande 1 procent är direkta scope 1-utsläpp från egen verksamhet. För detaljerad information om Wihlborgs utsläpp, se sid 143–144.

Direkta utsläpp från egen verksamhet (scope 1)

Kylmaskiner

De direkta utsläpp som genereras i Wihlborgs verksamhet härrör bland annat från läckage av köldmedia från aggregat som finns installerade i våra fastigheter. Under 2024 har vi fortsatt ersätta konventionell köldmedia med köldmedia som har betydligt mindre klimatpåverkan. På så sätt har vi reducerat vår potentiella klimatpåverkan med nästan 400 ton CO_2e.

Gasförbrukning

Gas som används för uppvärmning av fastigheter är en annan källa till utsläpp inom scope 1. I det svenska beståndet används biogas, vilket inte genererar några CO_2-utsläpp. Gasen som levereras i Köpenhamnsområdet däremot, består delvis av naturgas vilket ger upphov till utsläpp. Här pågår ett arbete med att konvertera fastigheter till fjärrvärme för att minska andelen köpt naturgas.

Transporter

Majoriteten av Wihlborgs service- och tjänstebilar är el-, metan- eller hybridbilar. De som, helt eller delvis, drivs med fossila bränslen ger upphov till utsläpp inom scope 1. Genom att fasa ut fossildrivna service- och tjänstebilar minskar dessa scope 1-utsläpp.

Indirekta utsläpp från inköpt energi (scope 2)

Wihlborgs inköpta energi, inklusive fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla, utgör bolagets utsläpp inom scope 2. Vi eftersträvar att enbart nyttja förnybara energislag, men är beroende av vad energileverantörerna kan erbjuda. I det svenska beståndet köps förnybar eller återvunnen restvärme och all fastighetsel är producerad med vind- eller vattenkraft. I det danska beståndet kommer en del av fjärrvärmen från fossila källor.

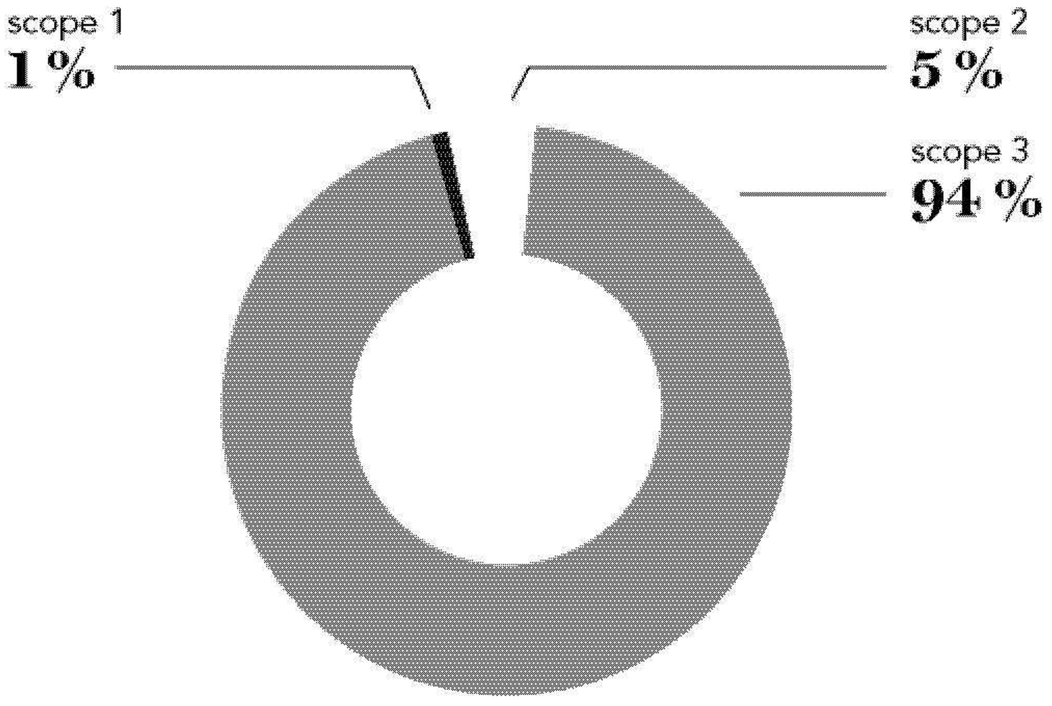
Genom att producera egen energi med solcellsanläggningar på utvalda fastigheter säkerställer vi tillgång till förnybar el.

Övriga indirekta utsläpp (scope 3)

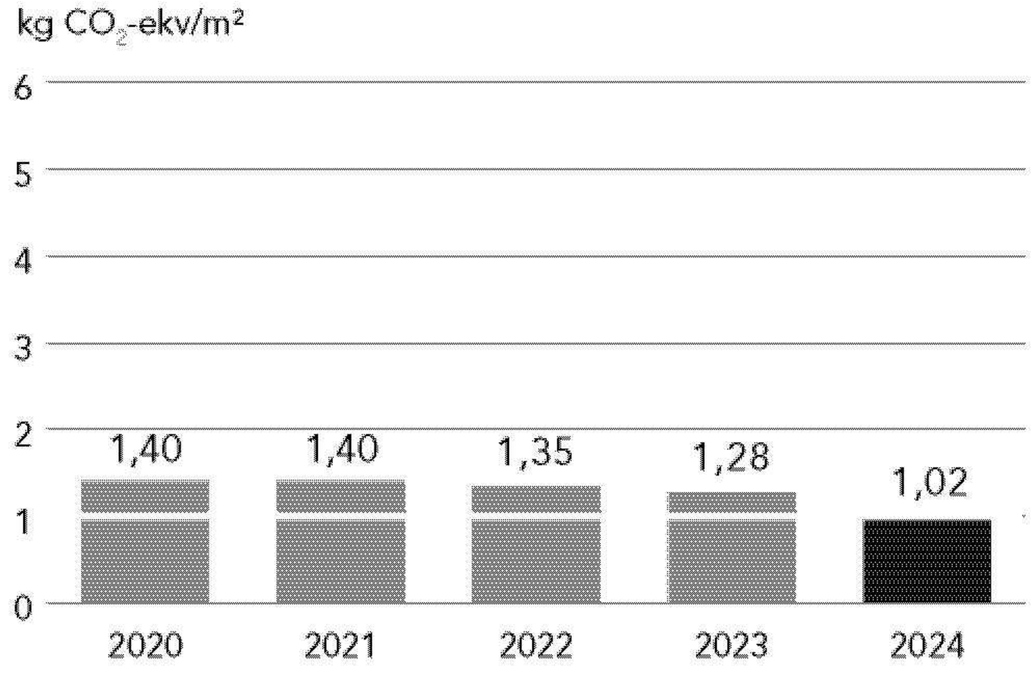
Drygt hälften av Wihlborgs scope 3-utsläpp härrör från ny- och ombyggnationsprojekt. Våra miljöprogram för projektverksamheten tillser att miljö- och klimataspekter blir hanterade i linje med beslutade mål och policys. För att uppnå våra klimatmål om nettonoll koldioxidutsläpp år 2045 har vi bland annat gränsvärden för att begränsa koldioxidutsläppen i våra projekt. Nyproduktion får maximalt uppgå till 270 kg CO_2e/m^2. För att uppnå en halvering år 2030 och nettonoll år 2045 kommer gränsvärdet successivt att sänkas. Under hösten har ett förslag på årliga gränsvärden fram till år 2030 arbetats fram. Detta ska beslutas under 2025.

Framöver ska även gränsvärden kopplat till ROT-projekt tas fram. För att definiera dessa gränsvärden har vi under året utvecklat och implementerat en mall för klimatberäkningar i projekt över 1 Mkr. Mallen och beräkningarna kompletterar de vi sedan tidigare utför i nybyggnationsprojekt.

Fördelning koldioxidutsläpp scope 1, 2 och 3 2024



Koldioxidutsläpp, scope 1–2 Mål, år 2025



Wihlborgs sociala färdplan

I syfte att tydliggöra mål och ambitioner inom det sociala hållbarhetsarbetet gentemot olika intressentgrupper har Wihlborgs under 2024 tagit fram en social färdplan. Färdplanen kommer att fungera som en vägledning, både internt och externt, för Wihlborgs sociala arbete. Genom en omfattande kartläggning av de sociala initiativ som drivs inom organisationen har dessa kunnat sammanfattas i fyra delområden. Dessa delområden omfattar hyresgästerna i Wihlborgs fastigheter, de som arbetar i Wihlborgs värdekedja samt de som lever och verkar i Öresundsregionen – idag och imorgon. Vi har nu påbörjat nästa steg i arbetet med den sociala färdplanen; att identifiera vilka områden som har möjligheter till förbättringar och aktivt arbeta med att stärka dessa delar.

14 procent (17) av Wihlborgs utsläpp inom scope 3 härrör från hyresgästernas avfall och energiförbrukning. Här genomför vi t.ex. insatser för ökad sorteringsgrad genom väl planerade och tillgängliga miljörum, uppmanar till förnybara energislag samt delar med oss av tips och råd kring cirkulära materialflöden och energibesparing.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

För att minska åtgången av nya material behöver andelen bevarat och återbrukat material i projekten öka. Under året har vi påbörjat en återbruksstrategi och formulering av cirkularitetsmål.

Under året har vi anslutit oss till CCBuild, ett digitalt systemstöd i vilket vi kan registrera återbruksinventeringar, få en överblick över byggvaror tillgängliga för återbruk i vårt eget bestånd samt tillgång till en digital marknadsplats för återbrukade byggprodukter. Vi har även beslutat om och påbörjat etablering av en egen återbrukshubb där byggprodukter som inte kan återbrukas i ett projekt mellanlagras för användning i andra projekt.

Energianvändning

Wihlborgs energianvändning 2024 var 80,0 kwh/m^2 , Atemp. Vårt mål att uppnå 85 kWh/m^2 har därmed uppfyllts och nu strävar vi efter att reducera användningen till 75 kWh/m^2 till år 2030.

Wihlborgs egen energiinnovation ("Jannelösningen"), en kylvärmepump som tillsammans med befintligt fjärrvärme- och kylsystem återvinner värme och kyla, har resulterat i upp till omkring 20 procent minskad energianvändning i de fastigheter den installerats. Innovationen har installerats i 14 (10) fastigheter hittills. Lösningen bidrar till att sänka effektuttag på både värme och kyla under uppvärmningssäsongen.

På fastigheterna Nya Vattentornet 4 (Cube) i Lund och Ametisten 5 i Helsingborg har Wihlborgs investerat i batterilagringssystem och tecknat avtal med Öresundskraft. Genom batterilager kan Wihlborgs bidra till att stabilisera elnätets frekvens samt frigöra lagrad energi när efterfrågan är hög. Systemet kommer att fungera som en stödtjänst för Svenska Kraftnät och är av stor vikt i takt med att andelen förnybar energi ökar, eftersom det bidrar till både kvalitet och stabilitet i elnätet.

Egenproducerad energi

Ett av Wihlborgs hållbarhetsmål är att våra solcellsanläggningars totala installerade effekt ska vara 10 MWp år 2025. Vid utgången av 2024 uppgick effekten till 7,5 MWp (5,7). Den energi dessa anläggningar producerar motsvarade cirka 11 procent av hela beståndets årsbehov av fastighetsel. För att reducera utsläppen inom scope 2 arbetar vi dessutom med energieffektiviseringsåtgärder för att minska energianvändningen generellt (sid 145).

Framtagandet av solceller kan potentiellt ha en negativ påverkan på miljön och människor i värdekedjan. Wihlborgs har under 2024 tagit fram en kravställning för dessa aspekter som gäller vid upphandling av solceller. Exempelvis ska kislets ursprung kunna styrkas av tredje part och det ska finnas en EPD (miljövarudeklaration för byggprodukter).

Klimatanpassning

I takt med att klimatförändringarna blir alltmer kännbara och extrema väderförhållanden vanligare, ökar behovet av att klimatsäkra våra fastigheter. 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.

Vi har även uppdaterat vår klimatriskanalys av hela det befintliga beståndet där vi identifierat vilka fastigheter som är mer utsatta för fysiska klimatrisker enligt olika klimatscenarion. Dessa fastigheter utför vi fördjupade sårbarhetsanalyser på för att identifiera vilka förebyggande åtgärder vi behöver genomföra för att anpassa dem till ett förändrat klimat. En djupare förklaring av Wihlborgs arbete med klimatanpassning finns på sid 144 och 154–155.

Scanna QR-koden för att se en film om projektet "Klimatanpassning tillsammans". I filmen medverkar Åsa Romson, projektledare på IVL, Emanuel Toft, utredare på Malmö stad och Elsa Hagdahl, hållbarhetschef på Wihlborgs.

Wihlborgs höga ambitioner för certifieringar gäller även segmentet logistik/produktion. I flera projekt baserar Wihlborgs klimatberäkningen på produktspecifika klimatdata, i stället för att använda schablonvärden. Detta i syfte att redovisa ett värde som bättre speglar det verkliga klimatavtrycket. Galoppen 2 är en av de fastigheter där målsättningen är att certifiera med Miljöbyggnad guld.

För att öka kunskapen i den egna organisationen och bidra till ökad förståelse i samhället kring hur bebyggelse behöver anpassas till det ändrade klimatet har Wihlborgs valt att vara en aktiv part i ”Klimatanpassning tillsammans” – ett forskningsprojekt om klimatanpassningsåtgärder i stadsbebyggelse. Projektet leds av IVL, finansieras av Formas och genomförs i samverkan med bland andra Linköpings universitet, Malmö stad samt fastighetsbolag.

Ekosystemtjänster

Satsningar på biologisk mångfald och ekosystemtjänster är viktiga inslag i utvecklingen av hållbara fastigheter. Varje vår ser vi över våra utemiljöer, inspekterar uppsatta fågelholkar och insektshotell samt sätter upp nya.

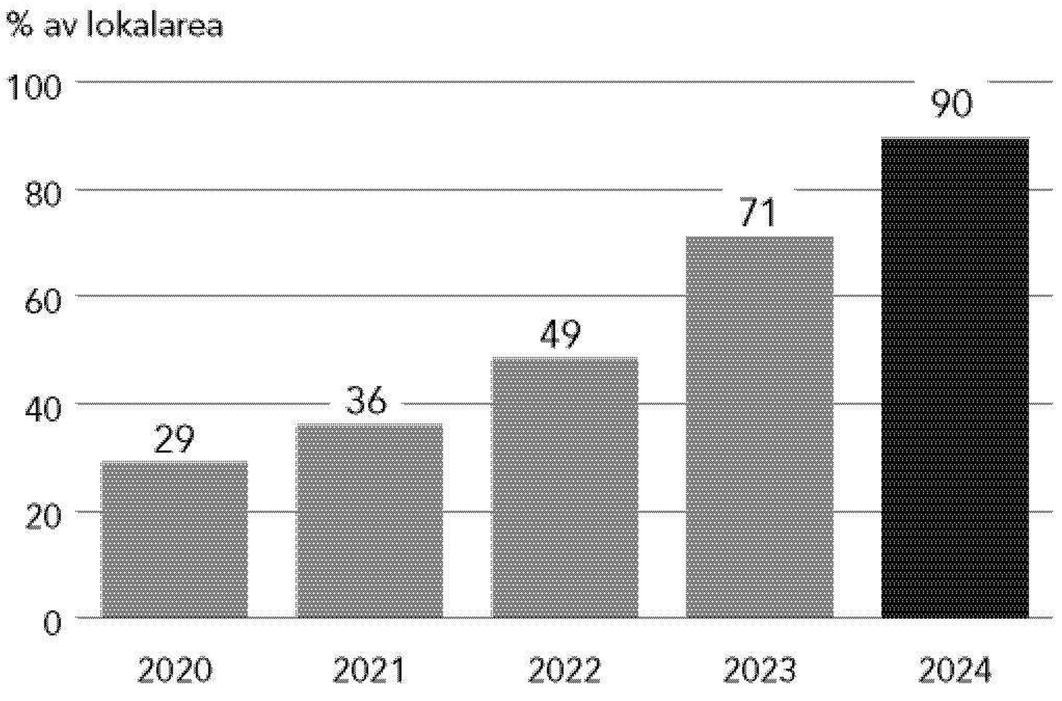
Vi ser framöver stora möjligheter att kombinera insatser inom klimatanpassning med ökad biodiversitet. Det kan t.ex. handla om gröna tak vilka fördröjer regnvatten och samtidigt bidrar till en ökad biologisk mångfald. Under 2024 har vi påbörjat en kartläggning av samtliga våra utemiljöer.

Hållbarhetscertifiering

Vid årsskiftet var drygt 90 procent av arean i Wihlborgs svenska kontorsbestånd certifierad, vilket innebär att vi nått vårt mål om 90 procent med ett års marginal. 43 procent av Wihlborgs totala yta var certifierad vid årsskiftet. I det danska beståndet har vi påbörjat certifiering av 14 fastigheter. Se sid 146–147 för detaljerad information.

I takt med att en allt högre andel av kontorsfastigheterna blir certifierade skiftas fokus successivt mot certifiering av lager/logistik samt omcertifieringar som ska genomföras var femte år.

Miljöcertifierade byggnader, kontor, Sverige Mål 2025



I dessa processer har Wihlborgs stor nytta av att ha genomfört den första fasen med egen personal. På så sätt har vi en hög kunskapsnivå och bra dokumentation internt.

Sedan ett antal år certifierar Wihlborgs samtliga nybyggnadsprojekt enligt Miljöbyggnad, som standard på guldnivå. Under året har vi certifierat fem nybyggnationsprojekt enligt Miljöbyggnad. 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 Vista (Bläckhornet 1) samt, Space (Kunskapen 1) i Lund är trippelcertifierade fastigheter.

Som första bolag i Sverige, har vi registrerat och påbörjat certifiering av en om- och tillbyggnation enligt NollCO_2.

På Sweden Green Building Awards 2024 blev det precis som år 2023 dubbelvinst för Wihlborgs. Vista blev Årets Miljöbyggnad och Boplatsen Årets Miljöbyggnad iDrift.

Samverkan med hyresgäster

Wihlborgs är beroende av samverkan med hyresgästerna för att uppnå klimatmålen. Det handlar om allt från att underhålla och driftoptimera fastigheter till att minska hyresgästernas resursanvändning över tid.

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 56 procent (52).

Förvaltningen har en kontinuerlig dialog med hyresgäster och under året har ett utvecklingsarbete påbörjats kring mallen för gröna hyresavtal, för att lägga större vikt vid dessa frågor.

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, och CoAction Lund (se ruta nedan). Wihlborgs hjälper dessutom hyresgästerna att resa klimatsmart genom placeringar i kollektivtrafiknära lägen, att skapa plats för cykelparkering och installera laddplatser. I slutet av 2024 var över 1 907 laddpunkter installerade i anslutning till fastigheterna.

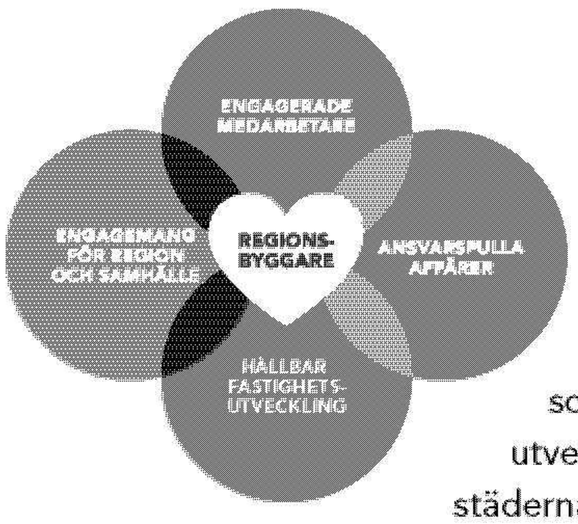
Vägar till arbetsglädje

Frågan om hur man skapar en attraktiv och trivsam arbetsplats som tar hänsyn till olika typer av behov är fortsatt högaktuell. Under året har Wihlborgs anordnat flera seminarier på temat. Bilden är från ett frukostevent i december då vi bjöd in några av företagen från Great Place to Work:s lista över Skånes bästa arbetsplatser. Helena Kockum (mitten), COO på Advokatfirman Delphi, David Egonsson, grundare och konceptansvarig på salladskedjan Holy Greens, Tove Gleisner (höger,) HR-chef på Wihlborgs och Anna Nambord (vänster), arbetsplatsrådgivare på Wihlborgs, delade med sig av sina lärdomar.

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.
- **CoAction Lund** - en kraftsamling som leds av Lunds kommun med målsättningen att Lund ska vara klimatneutralt 2030. Här deltar vi i olika styrgrupper och genomför gemensamma insatser inom bl.a. mobilitet, som bl.a. innebär att vi tar fram en egen grön resplan, och energidelning som avlastning till elnätet.
- **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.
- **SGBC Syd** – sitter med i arbetsgruppen och har under året varit värd för två träffar.
- **Bygg- och anläggningsbranschens uppdaterade färdplan för fossilfrikonkurrenskraft** – signerat.



Engagemang för region och samhälle

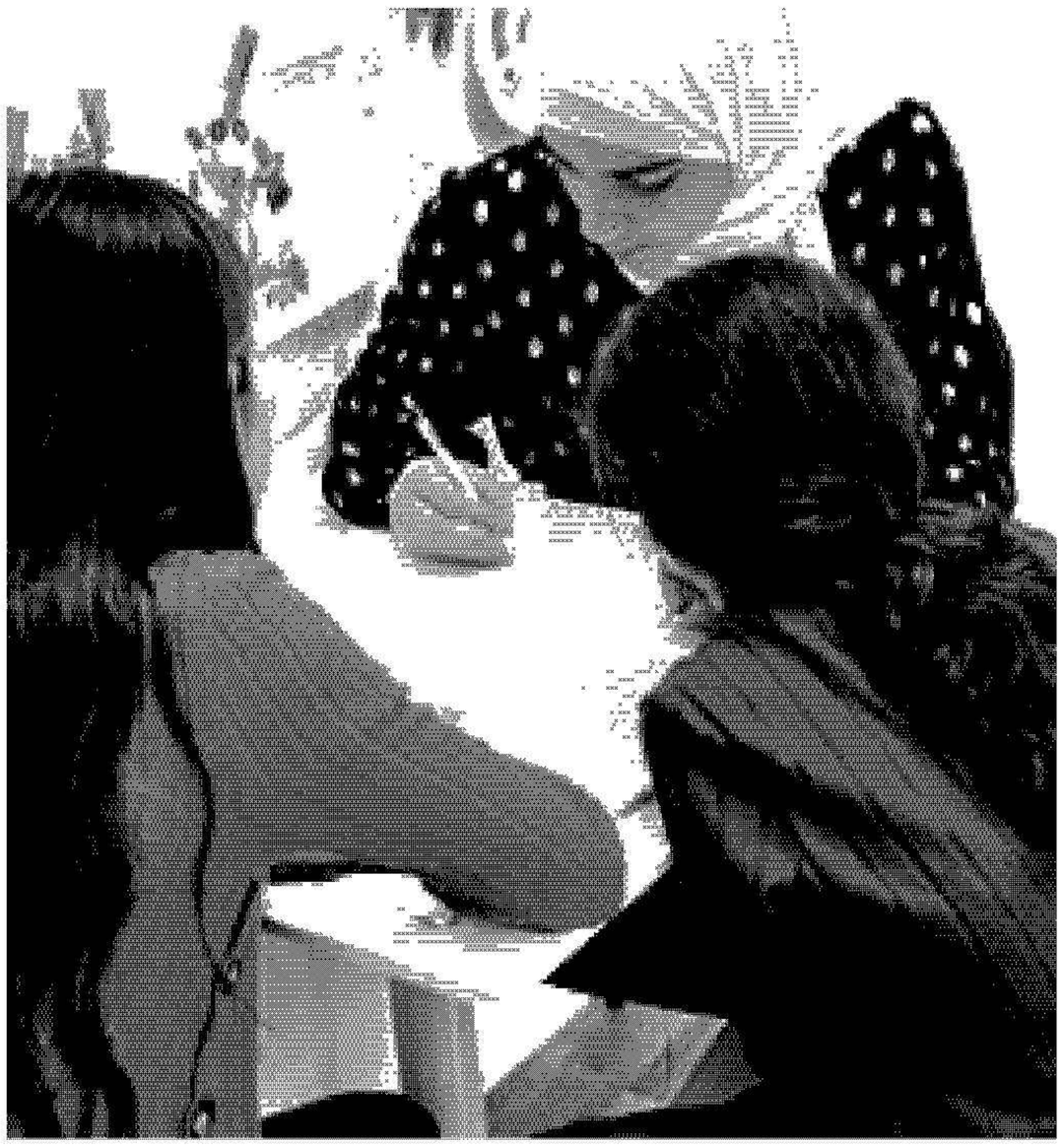
Wihlborgs har ett stort engagemang för Öresundsregionen som sträcker sig genom affärslivets utveckling, hyresgästernas vardag, städernas tillväxt och till hela regionens framtid. Det är avgörande för oss att regionen kan attrahera investeringar, kapital, talanger, infrastruktur och arbetskraft och på 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.

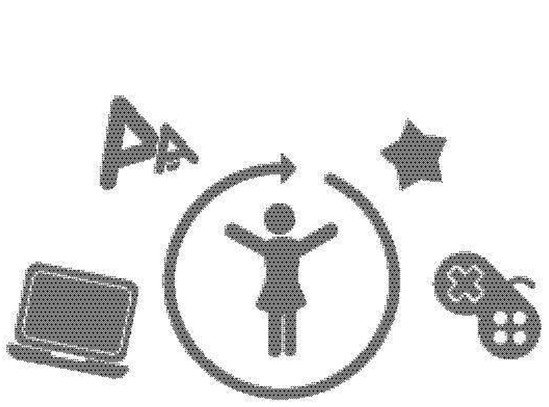
I Wihlborgs samarbeten deltar vi aktivt med engagemang och kompetens genom mentorskap, representation i styrelser, jurys, valberedningar m.m.

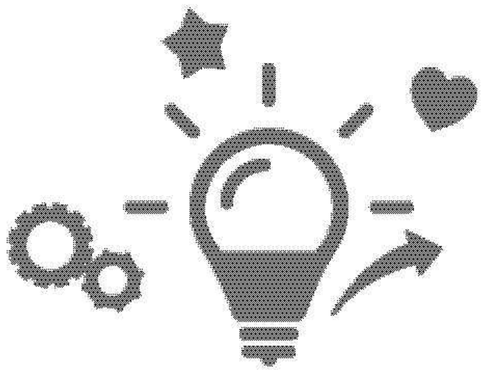
Långsiktiga partnerskap

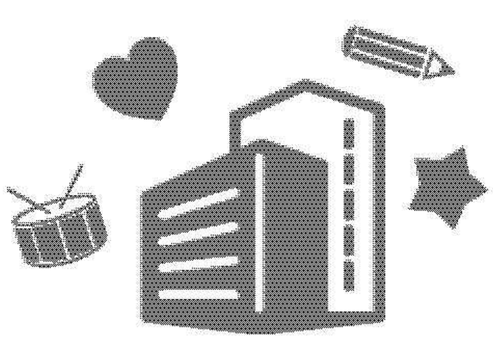
Den röda tråden i de engagemang vi väljer att stötta är människans och företagens utveckling – från att få de rätta förutsättningarna som ung till att hitta mod att stå på egna ben, och vidare till att nå sin fulla potential och bidra till tillväxt, innovation och utveckling. En viktig grund för en stark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



En bra start i livet – Drivkraft Malmö.
Drivkraft Malmö är en ideell förening som erbjuder läxläsning och mentorsverksamhet till unga. I den enkät som eleverna besvarar i slutet av läsåret uppger 86 procent att läxläsningen respektive mentorskapet bidragit till att de fått bättre betyg.







En bra start i livet

- Drivkraft Malmö/Helsingborg
- MFF i Samhället
- Foo Café Coderdojo
- Sommarlovsaktiviteter för unga

Mod att utvecklas

- Eos Cares Språkcafé Ideon
- Techship
- Boost by Rosengård
- Venture Cup
- Diversity index

Tillväxtmöjligheter

- Medeon
- Ideon
- Hetch
- Media Evolution
- Connect Sweden

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. **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. **Tillväxtmöjligheter:** Lokala och regionala platser och nätverk för kunskapsutbyte, innovation och inspiration är helt centrala för att skapa ett gynnsamt innovationsklimat, tillväxt och konkurrenskraft i regionen.

Egna forum och insatser

Wihlborgs bjuder regelbundet in till forum för samverkan och kunskapsutbyte – en viktig del i vår roll som relations- och regionsbyggare. Under året har vi anordnat flera seminarier på arbetsplatsrelaterade teman och under damtennisveckan i Båstad fokuserade vi på innovativ energihantering. Förutom Wihlborgs egna energi- och teknikspecialister hade vi med internetpionjären Jonas Birgersson, som pratade om sin energidelningsvision, och Anders Östlund, dåvarande vd på Öresundskraft, som delade med sig av sina tankar om hur Skånes effektkommission skapar mer kraft åt södra Sverige.

Under Almedalsveckan anordnade vi ett rundabordssamtal med ledande företrädare för Malmö, Lund respektive Helsingborg på temat hur de tre städerna kan arbeta gemensamt för att få till nya arbetstillfällen som främjar hela regionen.

I samarbete med Ideon Science Park var Wihlborgs i september värd för en hubb till den digiloga hållbarhets- och framtidskonferensen A Sustainable Tomorrow. Årets tema var "Dissonans – metoder och exempel för att minska glappet mellan det vi vet att vi måste göra och det vi gör och bli inspirerad", med talare som Fredrik Reinfeldt och Gustaf Skarsgård.

Region- och stadsutveckling

Utveckling av ny infrastruktur har stor betydelse för näringsliv och sysselsättning i regionen. Under 2024 har vi fortsatt vårt engagemang i Öresundsmetro Executive Board – ett svenskdanskt forum som arbetar för en metro mellan Malmö och Köpenhamn – där Wihlborgs vd Ulrika Hallengren ingår. Vi engagerar oss också i arbetet för en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör.

I 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. Under 2024 blev vi medlemmar i Malmö stads "Urban Academy", en plattform där näringsliv, akademi, civilsamhälle och offentlig sektor går samman för att agera mot bristande representation i samhällsbyggnadsbranschen.

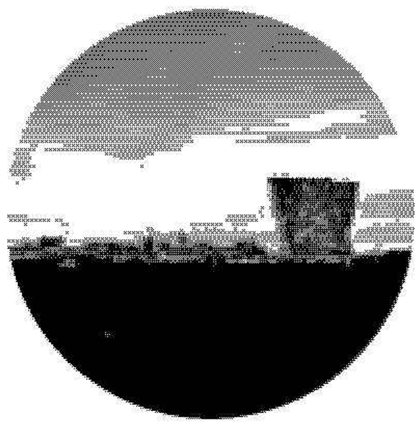
Genom våra partnerskap med Öresundsinstituttet och Sydsvenska Handelskammaren får vi fakta och kunskap om regionen och stöttar deras arbete med utveckling av och information om regionen. Citysamverkan, LFM30 och jurymedverkan i Malmös respektive Helsingborgs näringslivsgalor är några exempel på forum där Wihlborgs egna medarbetare engagerar sig.

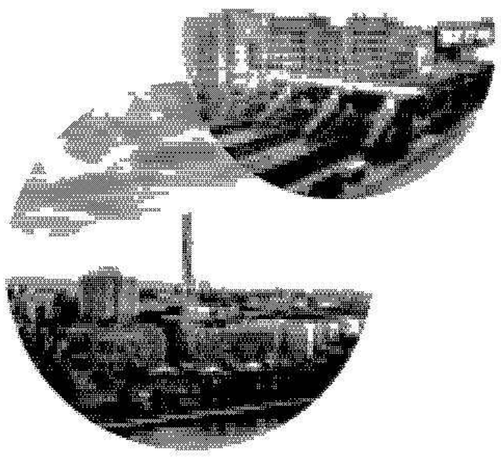
Mod att utvecklas – Techship.
Techship är ett entreprenörsprogram med målet att motivera och inspirera ungdomar att starta eget företag eller plugga vidare, som Wihlborgs startat i samarbete med Helsingborgshem och techhubben HETCH. Programmet har resulterat i att tio deltagare fått anställningar i HETCH Community, elva startups är aktiva och två bolag grundats.

Tillväxtmöjligheter – The Conference.
Wihlborgs har under flera år stöttat Media Evolutions internationella framtidskonferens "The Conference" i Malmö och tog 2024 steget vidare till att bli huvudpartner. Bland annat bjöd vi in till ett seminarium på temat "Life in a professional neighborhood", d.v.s. hur vi kan skapa mer levande och välkomnande kvarter för både arbetslivet och gemenskapen utanför kontoren.

Space, Lund

Våra fastigheter





Fastighetsbestånd

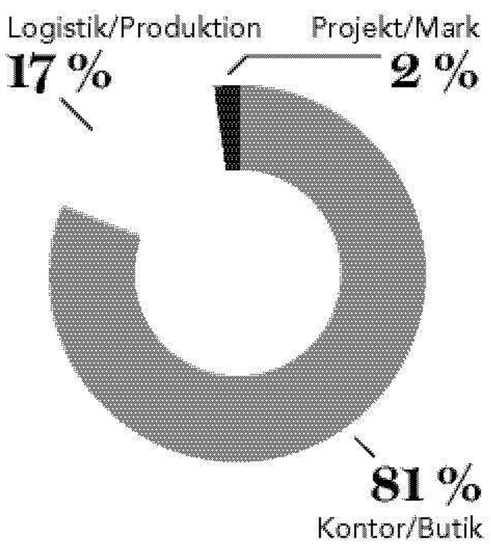
Wihlborgs fastighetsvärde har ökat från 7,2 miljarder 2005 till 59,2 miljarder vid utgången av 2024. Vår affärsmodell bygger på tillväxt och vår strategi är att fortsätta växa genom förädling, nybyggnadsprojekt och förvärv av nya fastigheter. Genom att utveckla vårt fastighetsbestånd ökar vi möjligheterna 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.

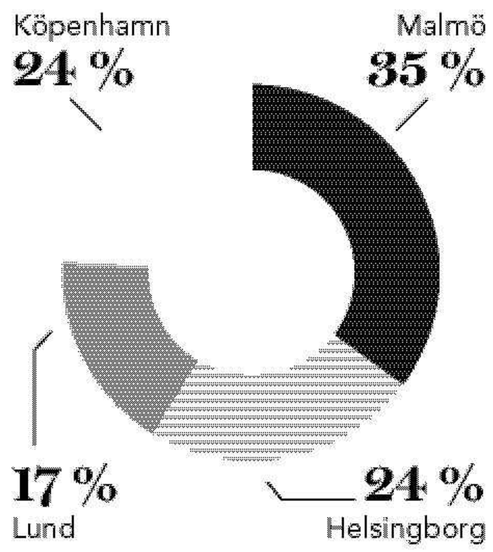
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter som finns på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Genom att ha ett koncentrerat bestånd och en tydlig klusterstrategi kan vi ha en kostnadseffektiv förvaltning med hög service och en närhet till kunderna som gör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

Fastighetsbeståndet omfattade den 31 december 2024 307 fastigheter, varav sex med tomträtt, med en sammanlagd uthyrbar yta om 2 325 000 m². Redovisat värde uppgick till 59 168 Mkr.

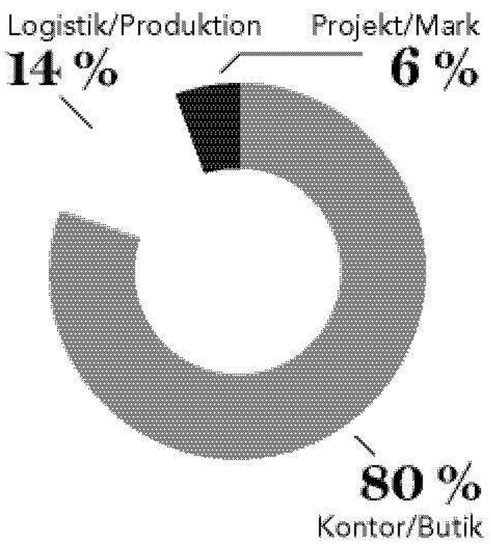
Hyresvärde per fastighetskategori



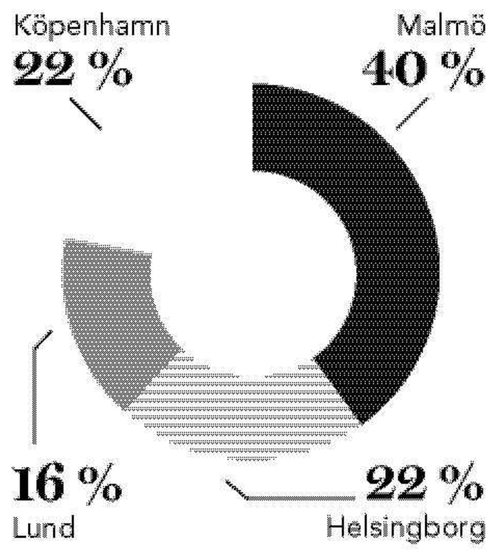
Hyresvärde per område



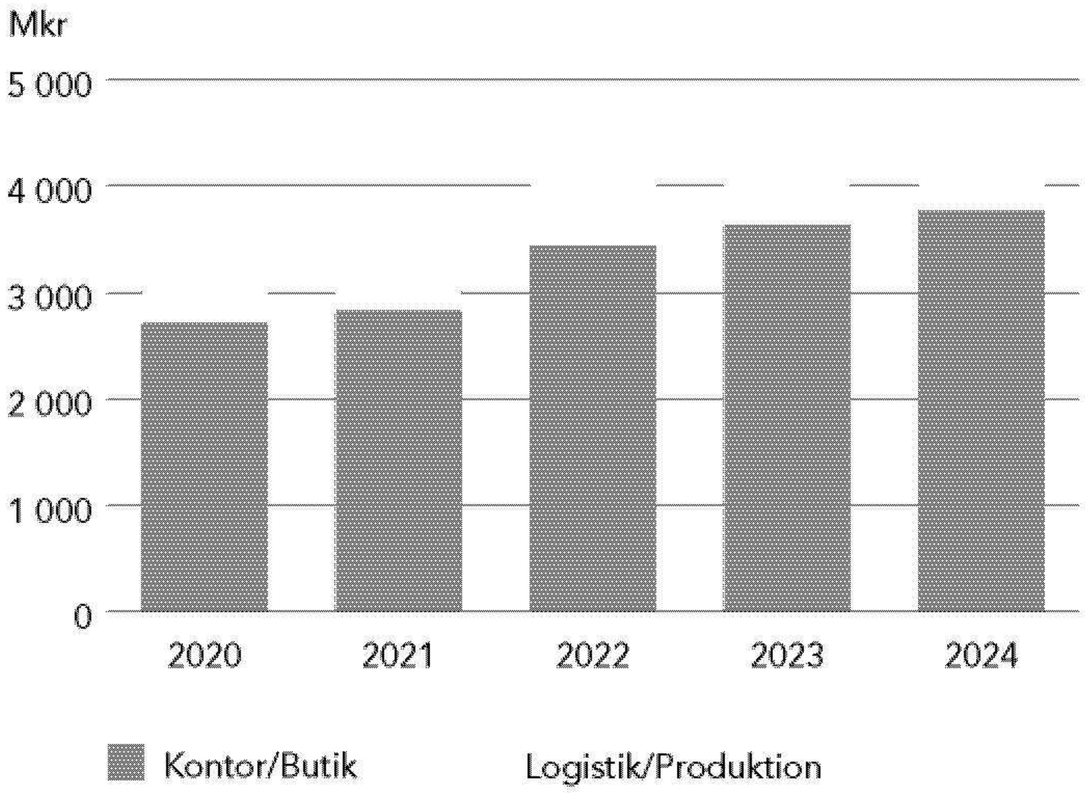
Redovisat värde per fastighetskategori



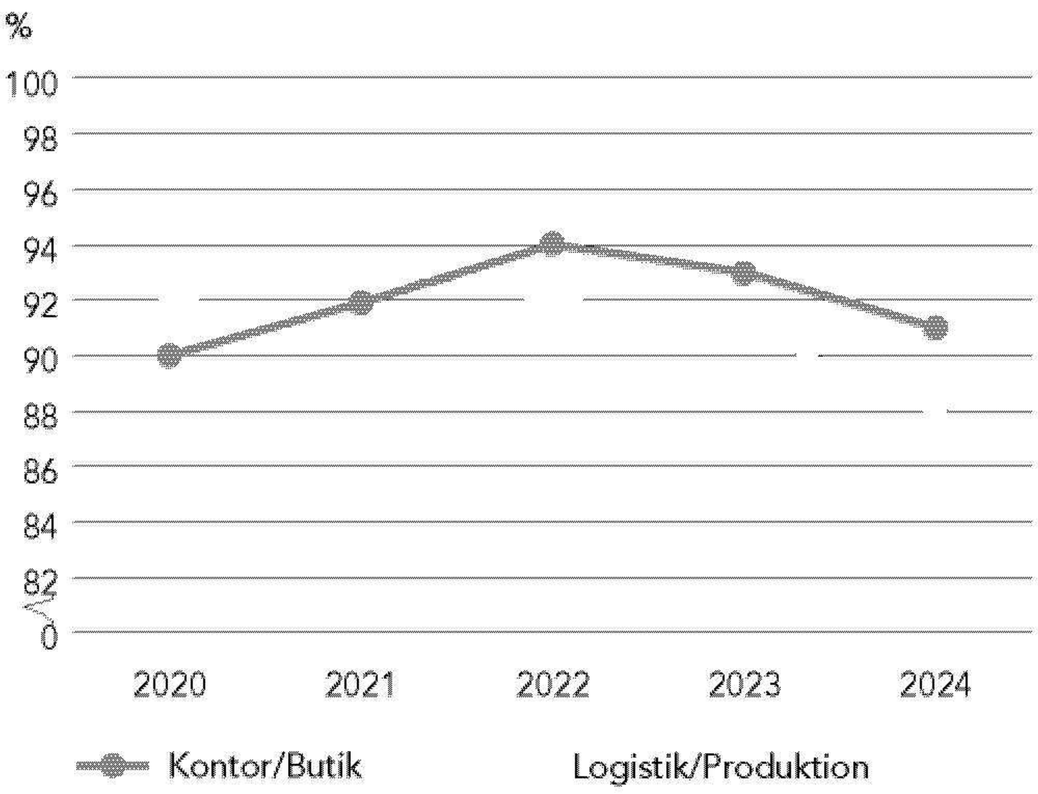
Redovisat värde per område



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	51	466	19 382	1 390	2 984	92	1 276	974	76	1 014	5,2
Logistik/Produktion	31	146	2 206	189	1 296	95	179	140	78	149	6,8
Projekt & Mark	22	22	1 880	30	1 337	-	8	-7	-	0	-
Totalt Malmö	**104**	**634**	**23 468**	**1 608**	**2 538**	**91**	**1 463**	**1 106**	**76**	**1 163**	**5,0**
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	37	277	8 253	676	2 442	87	591	451	76	468	5,7
Logistik/Produktion	61	429	4 626	467	1 090	83	388	279	72	300	6,5
Projekt & Mark	8	-	66	0	-	-	0	0	-	0	-
Totalt Helsingborg	**106**	**705**	**12 945**	**1 143**	**1 621**	**86**	**979**	**730**	**75**	**768**	**5,9**
LUND											
Kontor/Butik	27	243	8 910	737	3 027	91	674	487	72	528	5,9
Logistik/Produktion	5	29	457	35	1 199	99	35	28	80	30	6,5
Projekt & Mark	2	7	348	17	2 432	-	2	-2	-	-1	-
Totalt Lund	**34**	**279**	**9 715**	**788**	**2 822**	**90**	**710**	**513**	**72**	**557**	**5,7**
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	50	577	11 065	960	1 664	92	886	561	63	596	5,4
Logistik/Produktion	9	60	923	78	1 291	96	75	53	70	55	6,0
Projekt & Mark	4	69	1 051	68	984	-	43	20	-	20	-
Totalt Köpenhamn	**63**	**707**	**13 040**	**1 106**	**1 565**	**91**	**1 004**	**634**	**63**	**672**	**5,2**
Totalt Wihlborgs	**307**	**2 325**	**59 168**	**4 646**	**1 998**	**89**	**4 157**	**2 983**	**72**	**3 160**	**5,3**
Totalt exklusive Projekt & Mark	**271**	**2 227**	**55 822**	**4 531**	**2 035**	**91**	**4 103**	**2 972**	**72**	**3 140**	**5,6**

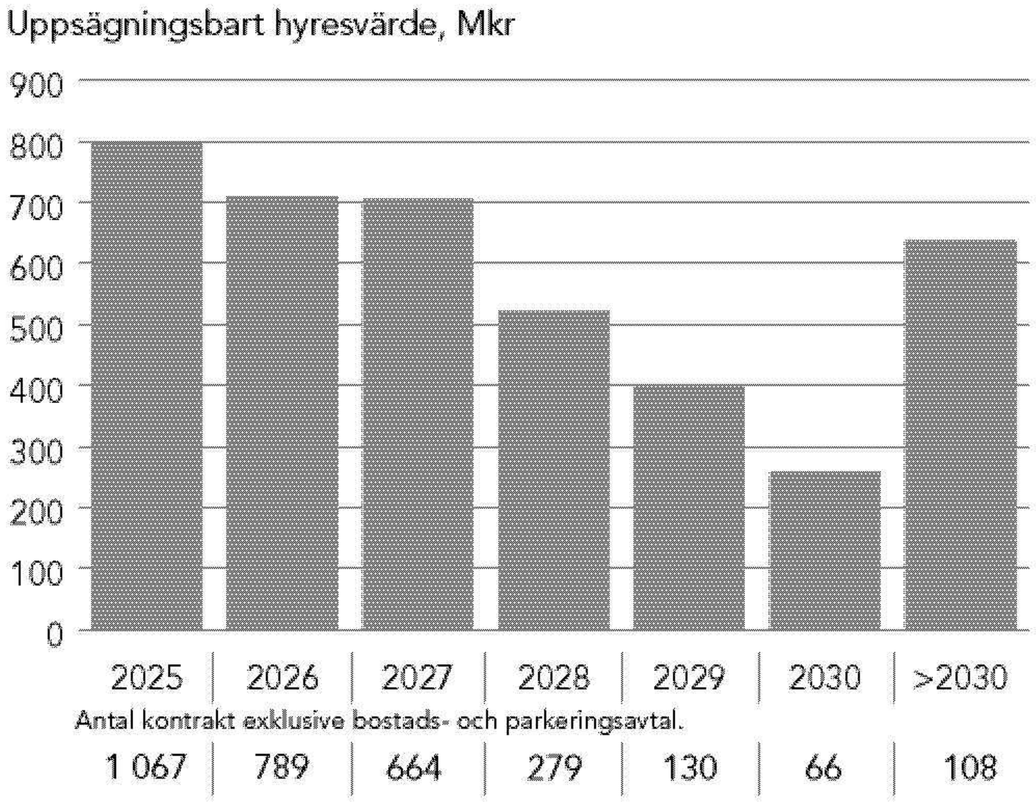
Uppgifterna i tabellen baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2024. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2025. Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2024, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Wihlborgs hyresvärde den 1 januari 2025 uppgick till 4 646 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för de vakanta lokalerna motsvarar 489 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet inklusive projektportföljen, uppgick till 89 procent. Geografiskt uppdelat hade Malmö 91, Helsingborg 86, Lund 90 och Köpenhamn 91 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden fördelat per fastighetskategori var 91 procent för kontor/butik och 88 procent för logistik/produktion.

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 december 2024



Kontrakterade hyresintäkter

Under 2024 uppgick nettouthyrningen till 91 Mkr (53). Wihlborgs kontrakterade hyresintäkter den 1 januari 2025 var på årsbasis 4 157 Mkr. I detta belopp ingår hyrestillägg för bland annat fastighetsskatt, värme och el som vidaredebiteras hyresgästerna. Hyresintäkterna i lika bestånd minskade med 0,2 procent sedan förra årsskiftet.

Vid årets slut hade Wihlborgs 3 103 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 4 033 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,9 år. Hyresintäkter för parkeringsplatser, mark, bostäder med mera uppgick till 124 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 811 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 2024 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 2024 till 18 589 Mkr. I Danmark varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. För 2024 var koncernens fastighetsskatt 276 Mkr. Av detta vidaredebiteras 213 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 2024 investerades 2 204 Mkr (1 862) i om-, till- och nybyggnation. För en utförlig beskrivning av projektverksamheten se sid 68–75.

Förvärv och försäljningar

I maj förvärvade Wihlborgs fastigheten Värdshuset 2 i Hyllie i Malmö, med en uthyrningsbar area om 3 900 m² varav knappt 3 300 m² är kontor/vård. Entrén vetter mot Hyllie stationstorg och i bottenplan finns välbesökta lokaler som Pressbyrån och fyra restauranger. De största hyresgästerna sett till yta är Folktandvården, K-prefab, Numera Mässor och NKT HV Cables AB.

Wihlborgs har även förvärvat fastigheten Galoppen 1 med en markareal på 14 400 m² i Malmö där en anläggning för Caldic Ingredients Nordic uppförs.

I Hørkær i Herlev kommun nordväst om Köpenhamn har Wihlborgs avyttrat bostadsbyggrätten Vasekaer 7. Byggrätten omfattar 18 500 m² BTA och förvärvades i oktober av ett konsortium med Nordkranen och Catella. Syftet är att ge Hørkær förutsättningar att fortsätta sin utveckling från klassiskt industriområde till en modern och multifunktionell stadsdel med bostäder och företag.

Även mark tillhörande Vätet 1 i Lund respektive Borgeby 15:38 och 15:14 i Lomma har avyttrats.

Under 2024 utökade Wihlborgs sitt bestånd i Hyllie med Värdshuset 2 som ligger i direkt anslutning till Malmö Arena och shoppingcentret Emporia. Värdshuset 2 var den första kontorsbyggnaden att uppföras i Hyllie (2011) och ger med sin sammansättning av lokaler ett ännu bredare utbud i området för Wihlborgs. Wihlborgs äger sedan tidigare Dungen (Gimle 1), Origo (Bure 2), Kvartetten (Pulpeten 5) och Vista (Bläckhornet 1).

Förteckning över fastighetstransaktioner 2024

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Uthyrbar yta, m²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2024, Mkr[1]
Förvärv							
Q2	Galoppen 1	Malmö	Malmö Yttre	Projekt/Mark	–		
Q2	Värdshuset 2	Malmö	Malmö Yttre	Kontor/Butik	3 916		
Q4	Christianshusvej 195	Hørsholm	Köpenhamn Nord	Projekt/Mark	–		
Q4	Del av Filborna 32:1	Helsingborg	Helsingborg Yttre	Projekt/Mark	–		
Förvärv totalt 2024					**3 916**	**201**	**3**
Försäljningar							
Q2	Del av Vätet 1	Lund	Ideon	Projekt/Mark	–		
Q3	Del av Borgeby 15:38 och 15:14	Lomma	Ideon	Projekt/Mark	–		
Q4	Vasekaer 7	Herlev	Köpenhamn Öst	Projekt/Mark	–		
Försäljningar totalt 2024					**0**	**117**	**0**

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

Sveriges yngsta storstad

Den kreativa, miljömedvetna framåtandan, de expansiva infrastruktursatsningarna och det strategiska läget i Nordens största arbetsmarknadsregion gör Malmö och Öresundsregionen till en attraktiv bas för huvud-, region- och utvecklingskontor.

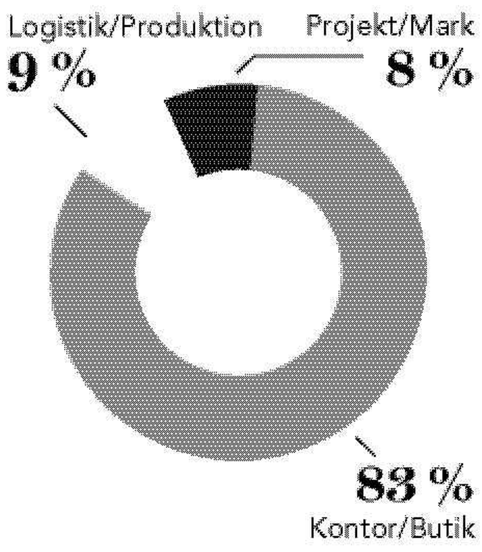
Malmö är inte bara Sveriges snabbast växande storstad procentuellt sett – det är också en ung stad där nästan halva befolkningen är under 35 år, vilket innebär att det är den sjunde yngsta orten i Sverige. Efter studierna finns många möjligheter för unga att fortsätta sin resa i Malmö: från startup huset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

Marknadsförutsättningar

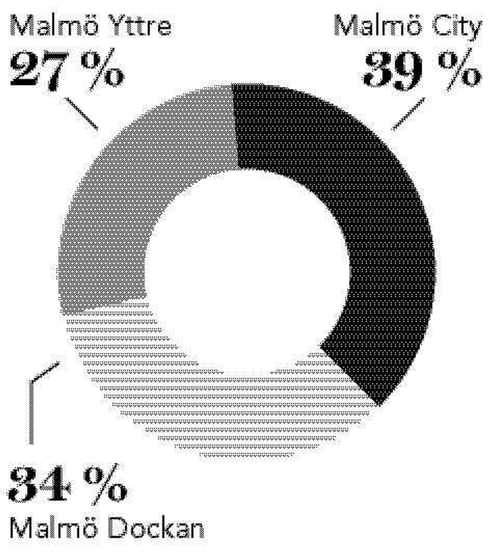
Malmö har ett blandat näringsliv som omfattar många olika branscher, vilket ger staden bredd och en bra bas. Flest arbetsställen finns inom företagstjänster, d.v.s. juridik, ekonomi, vetenskap och teknik. Inte minst tjänstesektorn har ökat markant och utgör idag en betydande del av näringslivet. Försäkringsbranschen har växt påtagligt de senaste åren och sysselsätter idag runt 2 000 tjänstemän. Trygg-Hansa är en av stadens största privata arbetsgivare.

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, vilket öppnar upp för många nya möjligheter både för näringsliv och medborgare. Läs mer om detta på sid 26.

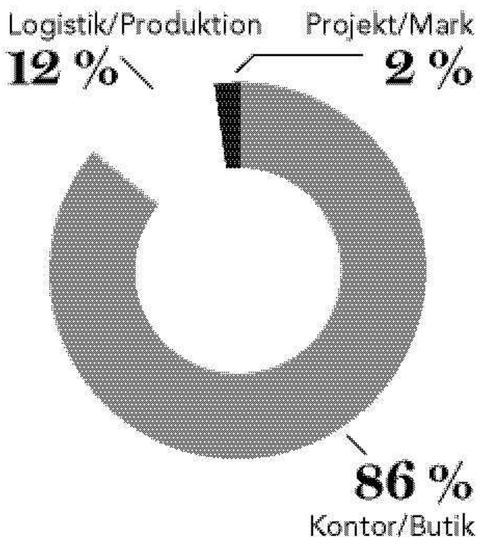
Redovisat värde per fastighetskategori



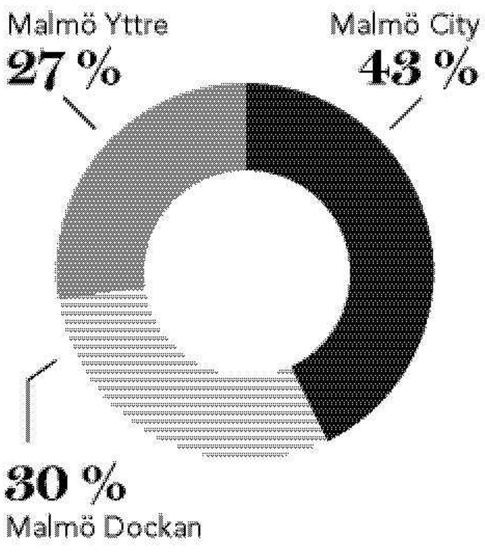
Redovisat värde per område



Hyresvärde per fastighetskategori



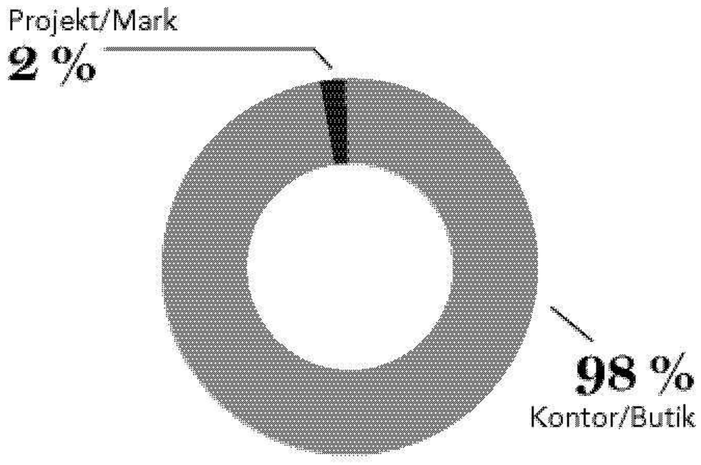
Hyresvärde per område



Malmö City
247 000 m²

Fastigheter: 25 st
Hyresvärde: 688 Mkr

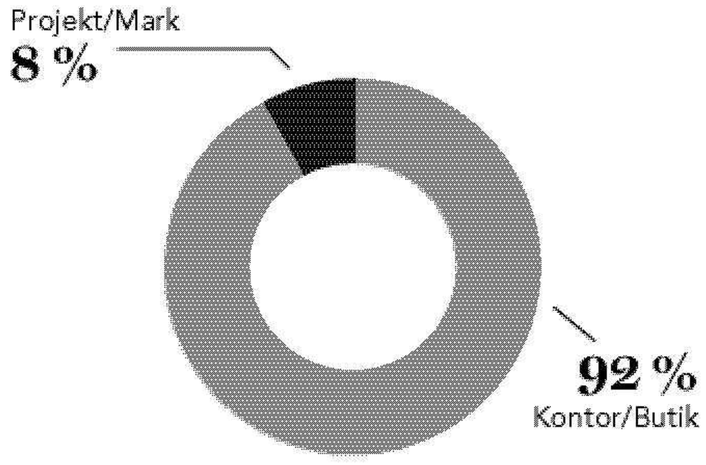
Redovisat värde per fastighetskategori



Dockan
154 000 m²

Fastigheter: 19 st
Hyresvärde: 488 Mkr

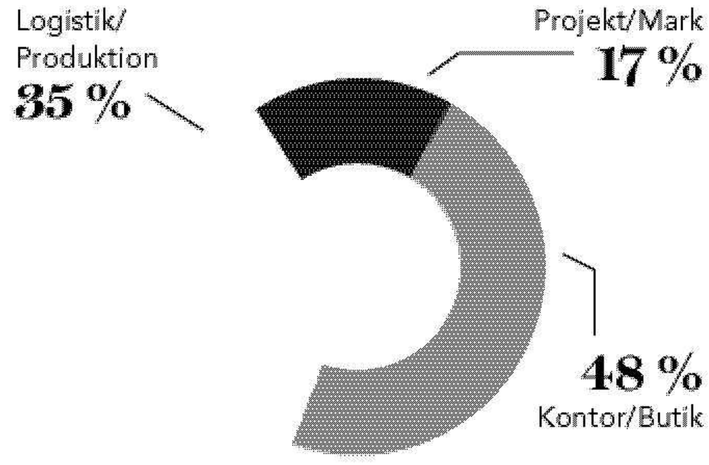
Redovisat värde per fastighetskategori



Malmö Yttre
233 000 m²

Fastigheter: 59 st
Hyresvärde: 432 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



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 (40 procent) tillsammans med Malmö stad (60 procent) forskningsparken Medeon med ett 60-tal företag inom bl.a. läkemedelsutveckling och medicinteknik.

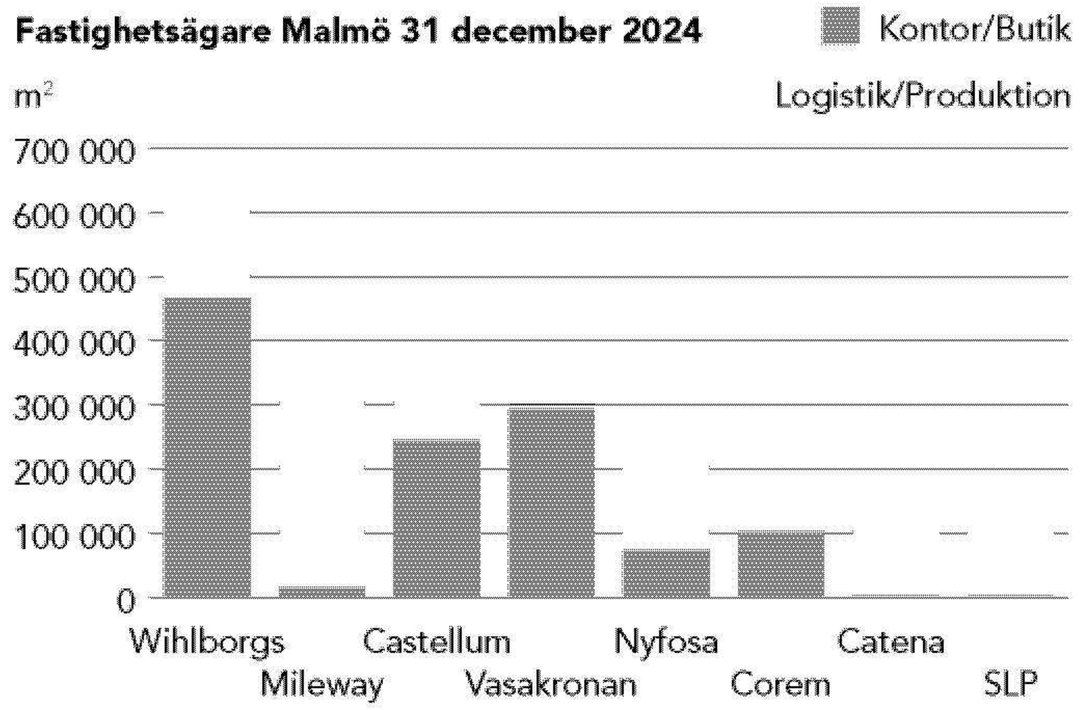
Generellt råder stor efterfrågan på centralt belägna kontorslokaler, gärna moderna och med stationsnära läge. Inte minst i centrum finns ett stort intresse för hus med karaktär och historia. Hamnen 22:188 (Magasinet) och Slagthuset (Slagthuset 1) i Nyhamnen, samt centralt belägna Börshuset 1, Sparven 15 och nya projektet ”Gula huset” nära Sparven 15, är några sådana exempel.

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, både genom nyproduktionsprojekt som Vista (Bläckhornet 1) och förvärvet av Värdshuset 2 ovanpå Hyllie station. I Hyllie lockas många internationella bolag av närheten till Köpenhamn och Copenhagen Airport.

Även i stadens ytterområden gör Wihlborgs aktiva insatser för att skapa attraktiva arbetsplatser, där Boplatsen och Caldic är några goda exempel.

Bland våra största hyresgäster finns Malmö stad, Malmö universitet, Region Skåne, Trygg-Hansa, Försäkringskassan, SVT, och Skatteverket.

Fastighetsägare Malmö 31 december 2024



Malmö city

Mittemot Malmö C fortskrider renoveringen av anrika Börshuset där Advokatfirman Delphi blir en del av husets nya era när de år 2026 tar plats på 1 600 m². Det är sedan tidigare klart att Malmöbaserade konferensaktören High Court kommer att bedriva restaurang, konferens och coworking i huset.

Spelstaden Malmö fortsätter att växa och utvecklas. Under året utökade spelföretaget IO Interactive i Erik Menved 37 och förlängde samtliga avtal till 2032. Läs mer om IO Interactive på sid 54.

”

Peter Olsson, regionchef Malmö

Så sent som 2020 färdigställde Wihlborgs en ny byggnad på Medeon på 3 500 m² i syfte att möta det stora intresset bland life science-företag. Nu står forskningsparken inför en omfattande expansionsfas med en ny detaljplan för området som möjliggör en utökning från 30 000 till cirka 80 0000 m² för verksamheter inom life science inom några år. Under 2024 nådde de femton största bolagen på Medeon 3,7 miljarder i omsättning. Under året har Wihlborgs tecknat flera nya avtal i huset, bl.a. med medicinteknikföretaget Rubin Medical och med befintliga hyresgästen Swedencare.

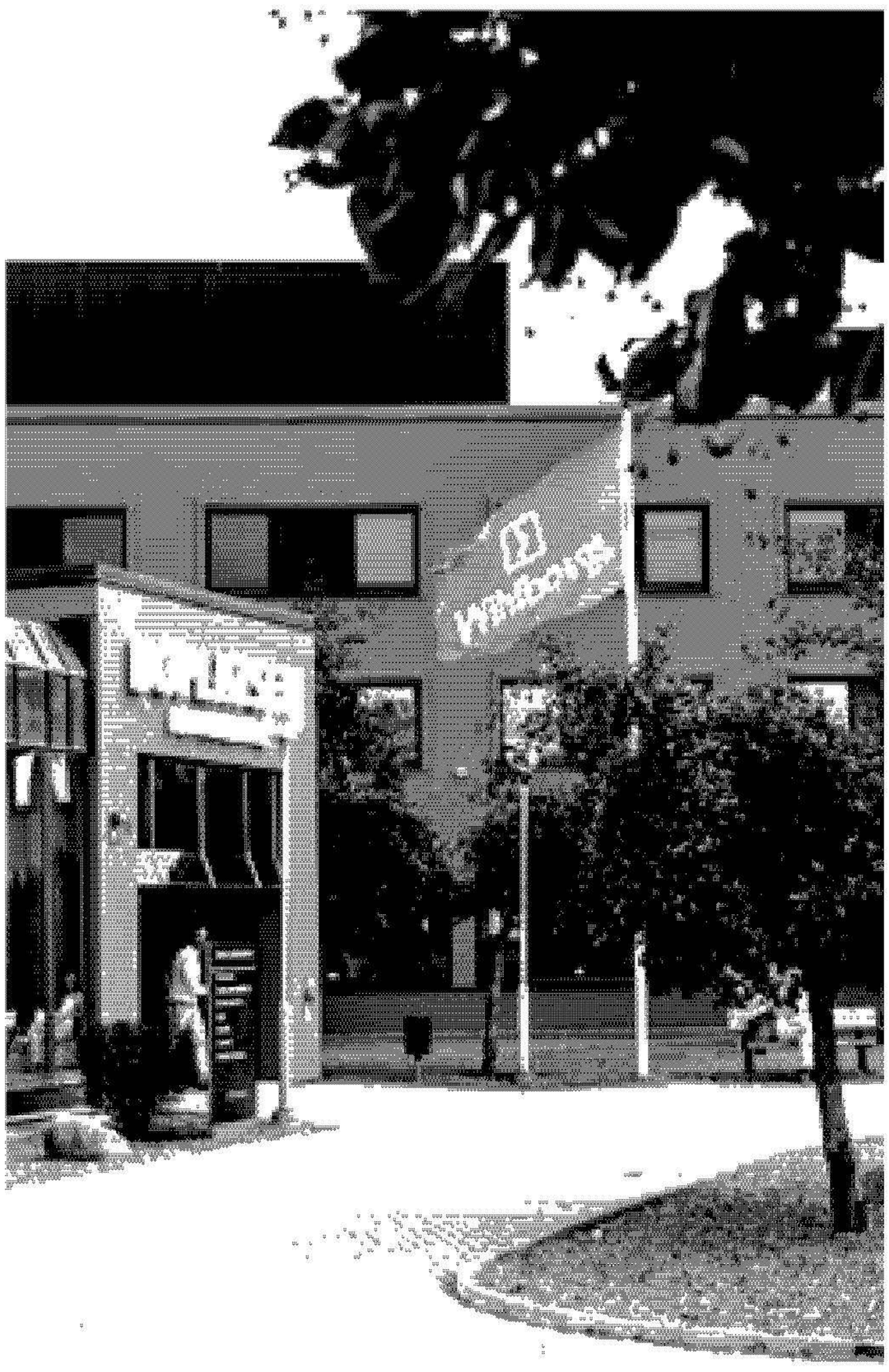
Dockan

Idag äger Wihlborgs runt 150 000 m² i Dockan, både nyproduktion och äldre varvsfastigheter som omvandlats för att husera offentlig verksamhet och företag. Området har successivt utvecklats till att ha en hög andel huvudkontor och att vara en attraktiv plats för varumärken att exponeras på tack vare sin koncentrerade mix av bostäder och arbetsplatser. I oktober blev det klart att det globala sport- och fritidsföretaget Thule Group flyttar in i Mercedes-Benz tidigare lokaler i Dockporten i Dockan. Mercedes-Benz flyttar 2025 sitt huvudkontor till Vista (Bläckhornet 1) i Hyllie.

Kvartetten (Pulpeten 5) blev med Telias inflyttning under året fullt uthyrt.

I och med det allmänt ökade behovet av examinerade poliser har antalet utbildningsplatser på Polisprogrammet vid Malmö universitet utökats, vilket också påverkar behovet av utbildningslokaler. Under året tecknade Malmö universitet avtal om ytterligare 4 900 m² i Dockan, där polisstudenter kommer att utbildas fr.o.m. hösten 2025.

Ett halvår efter förvärvet av Värdshuset 2 kunde vi fylla den största vakansen i huset genom ett avtal med Scandinavian Gastro Center. Fastigheten är med sina mindre kontorslokaler ett viktigt komplement till Wihlborgs befintliga utbud i området.



På Sweden Green Building Awards 2024 vann Boplatsen 3 Årets Miljöbyggnad iDrift. Wihlborgs har under de senaste åren genomfört en omfattande uppgradering av fastigheten som nu erbjuder kontor med gemensamma faciliteter som konferensrum, reception, loungeytor, gym och lunchrestaurang. Ventilationen har förbättrats, köldmedia har bytts ut och en solcellsanläggning uppförts på taket. Syftet har varit att skapa en attraktiv mötesplats för både hyresgäster och besökare verksamma i Fosie/Jägersro. Sedan år 2020 har uthyrningsgraden i fastigheten ökat från 63 procent till cirka 90 procent efter att de nya hyresgästerna flyttat in.

Malmö yttre

I Malmö yttre har vi upplevt en minskning av vakanser de senaste åren, 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.

Under året tecknades ett 20-årigt avtal med livsmedelsföretaget Caldic Ingredients Nordic om en ny anläggning på 10 000 m² på Galoppen 1 i Fosie. Caldic flyttar både fabrik och kontor till anläggningen, vilket omfattar cirka 90 arbetstillfällen.

I Sufflören 4 i Hyllie samlokaliserar Region Skånes Hjälpmedelsverksamhet och hyr 3 300 m² i åtta år. Fastigheten, som förvärvades 2023 med hög vakans, blev därmed fullt uthyrd.

Framtida utveckling

I utvecklingsområdet Nyhamnen äger Wihlborgs 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. I enlighet med en detaljplan planeras Dockan byggas ut med fler bostäder och en förskola. Wihlborgs äger här en tredjedel av bostadsbyggrätterna samt fastigheten som rymmer den nya förskoleverksamheten.

Under 2025 öppnar tre nya restauranger i Dockan som kommer att stärka utbudet och bidra till mer rörlighet i området även under kvällstid.

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 Medeon (västra Flensburg) har vi planer på att möjliggöra utrymme för ännu mer forskning inom life science.

Det globala sport- och fritidsföretaget Thule Group flyttar sommaren 2025 sitt huvudkontor till Dockan (Dockporten 1). Mercedes-Benz, som är hyresgäst i huset idag, flyttar till Wihlborgs nyproduktionsprojekt Vista (Bläckhornet 1) i Hyllie. Här öppnar även Fisky Business fiskrestaurang och taproom.

Under 2024 kunde vinnaren av det parallella uppdraget för Malmö universitets nya byggnad (Amphitrite 1) presenteras. C.F. Møller Architects och Förstberg Ling tillsammans med stadsplaneringsföretaget Softer står bakom förslaget "Magasin för kunskap", som innebär att delar av den befintliga magasinsbyggnaden bevaras och att spåren från områdets hamn- och industrihistoria lyfts fram.

Sandra Smedegaard Mondahl
Studio Manager, IO Interactive
Erik Menved 37, Malmö
2 200 m² kontor

IOI blomstrar i spelstaden Malmö

Mitt i myllret i Malmöstadsdelen Caroli utvecklar medarbetare från 38 olika länder världskända tv-spelsuccéer som Hitman och ett kommande James Bond-spel. Spelutvecklingsstudion IO Interactive har lagt mycket omsorg på att utveckla en arbetsplats med karaktär och plats för umgänge.

IO Interactive har idag verksamhet i Köpenhamn, Barcelona, Brighton, Istanbul och Malmö. IO Interactive i Malmö har sedan starten 2019 utvecklat spel som HITMAN 2 och HITMAN 3 och arbetar nu med det nya James Bond-spelet Project 007 och Project Fantasy.

Efter ett par år i spelhubben Game Habitat flyttade IO Interactive under 2023 till egna och större lokaler på Östergatan 20 i stadsdelen Caroli. Sedan dess har företaget lagt mycket tid och energi på att optimera lokalerna för verksamheten och sätta sin egen prägel på studion.

– Det var viktigt att det skulle vara intimt men inte trångt, med möjlighet att fortsätta växa. Lokalerna skulle vara flexibla och kunna hantera vår verksamhet som har väldigt specifika krav. Allt från bästa internetuppkopplingen och specialbyggda ljudstudios till rum för fester med 300 personer, säger Sandra Smedegaard Mondahl, Studio Manager på IO Interactive.

Under 2025 utökar studion sina ytor med över 400 m².

Mer än bara jobbpersonlighet

Till sitt förfogande har medarbetarna en generös takterrass och flera ytor som är vikta åt sociala aktiviteter. Att skapa utrymme för goda sociala relationer på jobbet är extra viktigt på en arbetsplats med en sådan mångfald av både nationaliteter, åldrar och intresseområden som IO Interactives anställda har, menar Sandra Smedegaard Mondahl:

– Min uppgift är att se till att alla anställda har det bra och kan vara sig själva fullt ut på jobbet. Vi vill inte bara ha din ”jobbpersonlighet”, vi vill ha hela dig – för det är så vi gör de bästa spelen. Vi har en trädgårdsklubb som odlar i ett rum innanför takterrassen, en Dungeons & Dragons-klubb, en brädspelsklubb, ett fotbollslag och mycket mer.

På spelutvecklarnas skrivbord trängs personliga saker, som små actionfigurer, spelrelaterade prylar och krukväxter.

– De som jobbar här är kreativa! De vill bli inspirerade av sin arbetsmiljö.

”Kommer leverera ett bättre resultat”

Sandra Smedegaard Mondahl betonar också vikten av att de anställda ska kunna känna sig hemma i kvarteren där de arbetar.

– Vi är ju ett företag med stor mångfald bland våra medarbetare, så vi vill finnas på en plats där vi känner att det återspeglas, vilket det gör här.

Fokuset på det personliga och sociala är i grund och botten ett affärsmässigt beslut, menar Sandra Smedegaard Mondahl.

– Om de anställda mår bra och har det bra både socialt och professionellt kommer de att leverera ett bättre resultat.

Malmö är internationellt känt för sin stora och innovativa spelindustri. Här finns de högsta koncentrationerna av spelutvecklare och spelbolag i hela världen. Sex av landets tio största spelbolag har kontor eller filialer i staden. Källa: Game Habitats årliga rapport (2024) om södra Sveriges spelindustri.

Erik Menved 37, Malmö

Lärostaden i ständig rörelse

Lund är en av Sveriges äldsta städer och befinner sig ständigt i framkant, inte minst inom innovation och forskning. 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 flera exempel på företag som lever i symbios med universitetet, inte minst innovationsparken Ideon Science Park där Wihlborgs äger merparten av fastigheterna. Förtätning pågår 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.

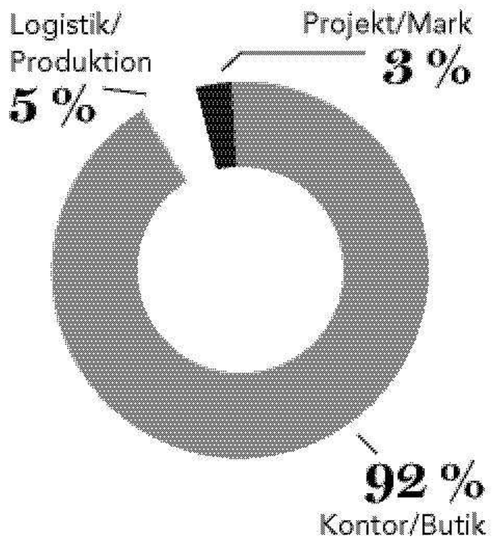
Marknadsförutsättningar

Lund har den näst högsta utbildningsnivån och högst andel forskarutbildade i Sverige. Närheten till Köpenhamn och den femton minuter långa spårvägsresan mellan Lund C och forskningsanläggningarna ESS och MAX IV ger Lund en unik position.

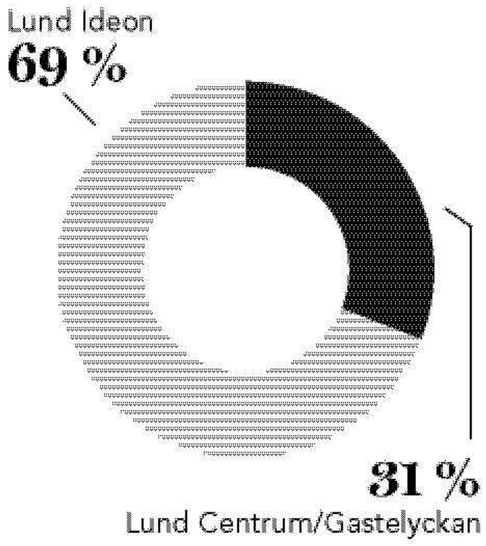
Många företag visar intresse för Lund och väljer att stanna kvar. Ett akuellt exempel är Saabkoncernen som under 2025 koncentrerar sin verksamhet i Skåne till ett nytt kontor i området Brunnshög med 800 arbetsplatser.

Kombinationen av utbildningsinstitutioner, forskningsmöjligheter och ett aktivt näringsliv skapar en stor tillgång på kvalificerad arbetskraft och relevant kompetens. Axis Communications, Tetra Pak och Alfa Laval är de största privata arbetsgivarna i staden.

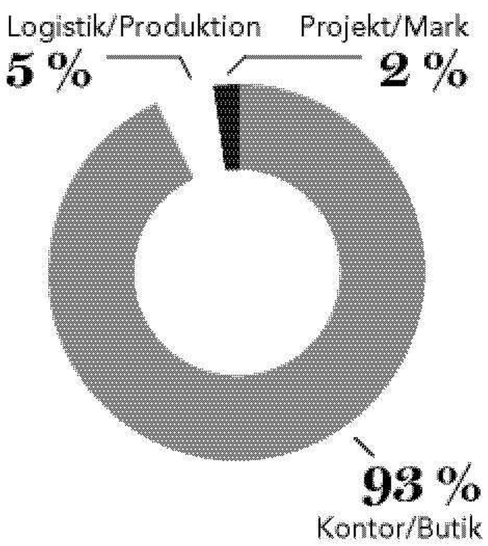
Redovisat värde per fastighetskategori



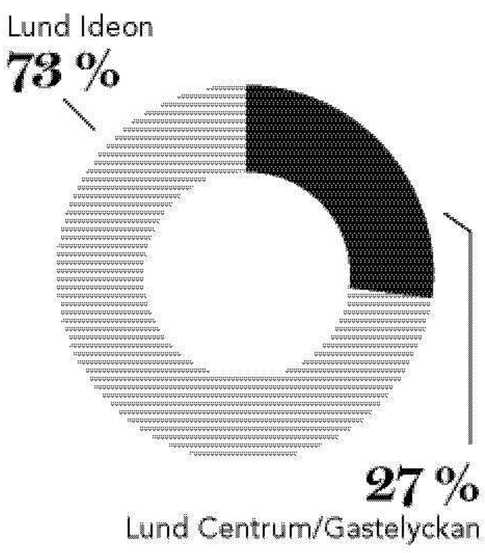
Redovisat värde per område



Hyresvärde per fastighetskategori



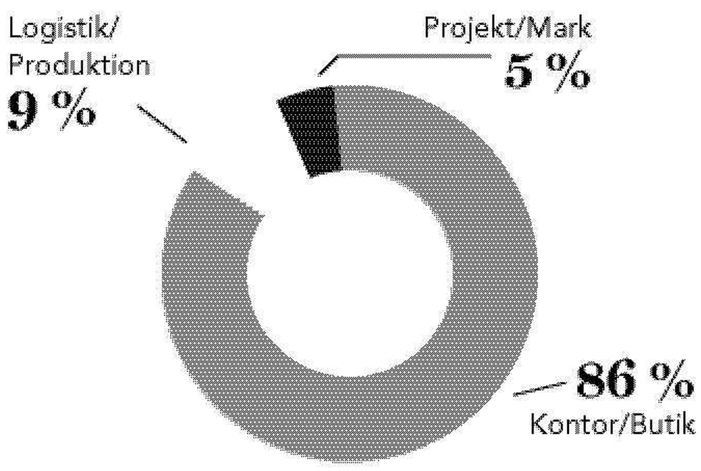
Hyresvärde per område



Lund Centrum
86 000 m²

Fastigheter: 14 st
Hyresvärde: 211 Mkr

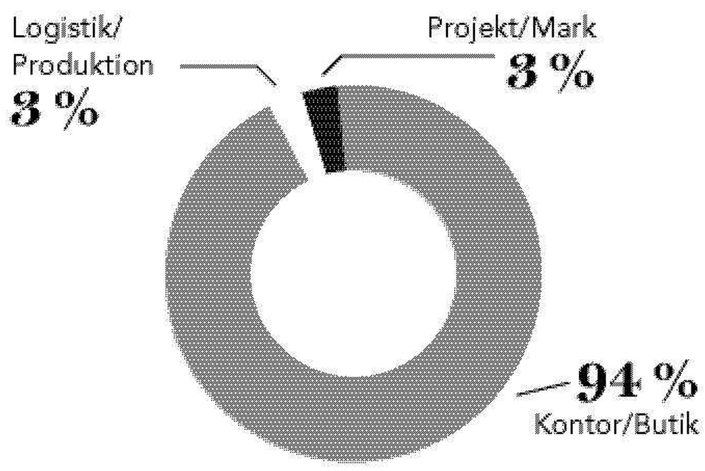
Redovisat värde per fastighetskategori



Ideon
193 000 m²

Fastigheter: 20 st
Hyresvärde: 577 Mkr

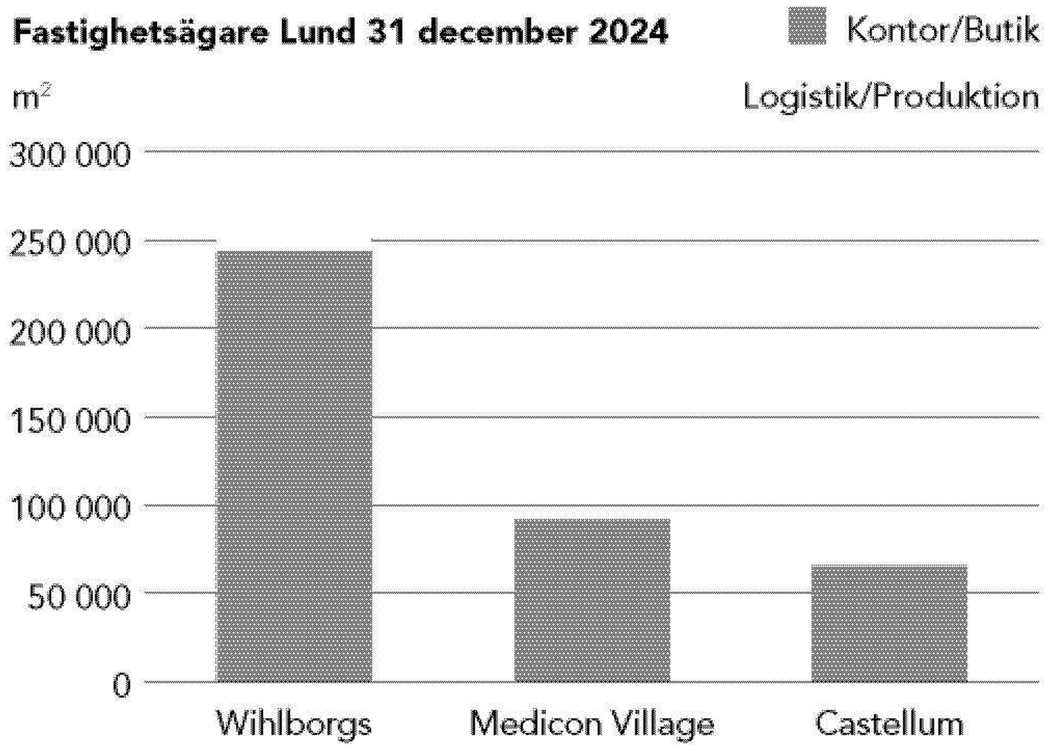
Redovisat värde per fastighetskategori



Kunder och affärer

I Lund äger vi främst kontorsfastigheter belägna i centrum och på Ideon Science Park, men även några produktions- och logistikfastigheter på Gastelyckan och Hasslanda. Sammansättningen av hyresgäster speglar 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.

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



Centrum/Gastelyckan

I Sockerbruksområdet intill Lund C genomför vi den andra etappen av fastigheten Posthornet 1. Ett nyproduktionsprojekt som kommer att tillföra moderna kontorslokaler och en vidareutveckling av det centralt belägna kvarteret. Här har Åklagarmyndigheten tecknat ett sexårigt avtal om 2 300 m². Den första etappen av kontorshuset färdigställdes 2018 och är fullt uthyrd med en blandning av verksamheter och företag som Trivector, Klaravik, Skandia, Veidekke och Folktandvården.

Med anor från 1800-talet är Armaturen 4 ett historiskt viktigt stadsbyggnadsarv i Lunds centrum. Den södra delen av fastigheten har byggts om till en modern arbetsplats för SaaS-bolaget Voyado. Utanför skapas en inbjudande entré, som passeras av mängder av tågresenärer dagligen, och på insidan får moderna installationer samsas med armaturfabrikens äldre detaljer.

Hasslanda är ett verksamhetsområde i Lund som växt fram i samband med tillkomsten av den nya avfarten till E22. Här stärker vi vår närvaro ytterligare genom att uppföra en nybyggnation på Tomaten 1 åt BPC Instruments (3 600 m²), som blir granne med kontraktstillverkaren Inpac på samma fastighet. Inpacs anläggning färdigställdes våren 2024. Vi uppför även en ny anläggning på 9 000 m² på fastigheten Stora Råby 32:22 till elektronikföretaget NOTE Lund.

”

Maria Ivarsson, regionchef Lund

Etableringarna visar att det finns en efterfrågan bland bolag i Lund på moderna produktionsanläggningar i kombination med mindre kontor. Intill NOTE Lunds anläggning kan Wihlborgs erbjuda ytterligare 3 000 m².

Ideon

Kännetecknande för Ideon är de många utvecklingsbolag som kontinuerligt växer och därmed har skiftande behov av lokaler på sin utvecklingsresa. På angränsande Brunnshög blir Saab Kockums år 2025 grannar med Axis som expanderar, vilket skapar förutsättningar för en spännande utveckling i området.

Under året tecknade vi avtal med det snabbväxande chipdesignbolaget Arm om 5 700 m² i Vätet 1. De för projektet aktuella byggnaderna Beta 1-2 kommer att byggas om och till för att skapa moderna kontorslokaler och ett nytt uttryck i området (se bild t.v.).

På Mobilvägen har flera nya avtal tecknats i Node, Bricks och Cube (Nya Vattentornet 2-4). När Wihlborgs förvärvade dessa fastigheter under åren 2018–2019 var området tydligt präglat av mobilföretagens långvariga dominans med relativt stora vakanser och ett likartat utbud av lokaler. Arbetet med att få till en variation av lokalytor, effektiva våningsplan och rätt mix av hyresgäster har resulterat i en uthyrningsrad på över 90 procent.

I mitten av januari 2025 öppnade den Malmöbaserade libanesiska restaurangkedjan Laziza restaurang i Alfahuset (Studentkåren 2). Etableringen är den första utanför Malmö och ett nytt inslag i serviceutbudet i det tech-intensiva området.

De så kallade ”Betahusen” på Ideon är ritade av Lundaarkitekten Peter Torudd och uppfördes under 80- och 90-talen. Den arkitektur som gett fysisk form åt Sveriges första forskningsby har dock hamnat lite i skymundan av parkeringsplatser och andra kringliggande inslag. Med ombyggnaden för chipdesignbolaget Arm lyfter vi fram den ursprungliga arkitektoniska karaktären samtidigt som husen får en ännu bättre standard. I syfte att minska klimatpåverkan behålls den befintliga stommen och tekniska installationer uppgraderas. Genom en inglasning av den ena innergården mellan huskropparna skapas ett användbart atrium. Hyresgästen Arm förfogar dessutom över en egen trädgård och en nyskapad terrass på det översta planet.

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.

När den nya stadsdelen Brunnshög blir verklighet kommer uppemot 40 000 människor bo och arbeta här. Här utvecklar vi en byggrätt till de kommersiella delarna av det så kallade Patentkvarteret, vilket blir vår första nyetablering i Södra Brunnshög.

Västerbro är ett utvecklingsområde i västra Lund 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.

Space (Kunskapen 1) i Science Village i Lund utnämndes till Årets Bygge 2024 i kategorin Hotell och Kontor av branschtidningen Byggindustrin och branschmötesplatsen Construction Summit. I uppförandet av Space har valet av material anpassats för varje del och funktion i syfte att göra fastigheten långsiktigt hållbar. År 2023 blev Space den första fastigheten med laboratorium att certifieras med NollCO_2.

Florian Marcard

Chef för Bosch R&D Center Lund
Alfa 2, Lund
3 050 m² kontor

Säkerhet och innovation i fokus för Bosch i Lund

I en tid då säkerhet står högt på den globala agendan och allt fler produkter blir uppkopplade är mjuk- och hårdvaruutvecklingen på Boschs utvecklingsenhet i Lund mer aktuell än någonsin. Företaget är ett av flera storbolag som lockas av Lunds innovativa miljö och tillgång till kompetens.

Sedan Bosch etablerade sig i Lund 2016 har utvecklingsenheten vuxit från tolv till närmare 250 medarbetare. Här utvecklas mjukvaruprodukter för Bosch globalt med spetsteknologi inom uppkopplings-, säkerhets-, mobilitets- och AI-lösningar. Mjukvarulösningar för självkörande bilar, uppkoppling för elcyklar, smarta funktioner som digitalt stöldskydd samt självlärande AI-lösning för träning är bara några exempel.

Ökat samspel mellan komponenter och tillverkare

Det räcker dock inte att bara utveckla högteknologiska komponenter. I en värld med mängder av uppkopplade system behöver komponenterna även kunna interagera med varandra på ett säkert sätt. I en bil kan till exempel infotainment, avancerade förarassistanssystem och andra funktioner drivas av en och samma högpresterande dator.

– Säkerhetsfrågan har varit nedprioriterad i samhället i många år, men ju mer synliga riskerna blir desto mer ökar medvetenheten bland företag. Det är lite av ett teknikskifte som pågår, där vi hittills fokuserat på datorer i hemmet men nu riktar blicken mot uppkopplade och mobila produkter och tjänster. Det innebär också att vi behöver samarbeta ännu mer företag emellan för att tillsammans skapa säkra produkter, säger Florian Marcard, chef för Bosch R&D Center Lund.

”Kompetens attraherar kompetens”

Att Bosch valde Lund för sin etablering är ingen slump. Närheten till Lunds universitet, mobilindustrins långa närvaro i området, och därmed tillgång till specialiserad kompetens, den internationella profilen och den starka Öresundsregionala marknaden är några bakomliggande skäl.

Sedan Bosch startade sin resa på Ideon i Lund har dessutom flera andra storbolag, som Saab Kockums, Volvo Cars och Axis, gjort stora satsningar i staden.

– Kompetens attraherar kompetens. Dessutom ger det bättre möjligheter för medföljande att också få jobb. Att hela familjen har en bra livssituation är jätteviktigt för att behålla kompetens lokalt, säger Florian Marcard.

Att Bosch har en betydligt bredare verksamhet än vitvaror har blivit känt för allt fler, men inte lika många känner till att företaget även satsar på innovativ medicinteknik inom diagnostik, terapibehandling och medicinsk screening.

– Även på detta område är Öresundsregionen en bra utgångspunkt för oss att växa på marknaden.

Hamnstad med goda förbindelser

Från hamnkanten i Helsingborg syns Helsingörs siluett bara 3 750 m bort. 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.

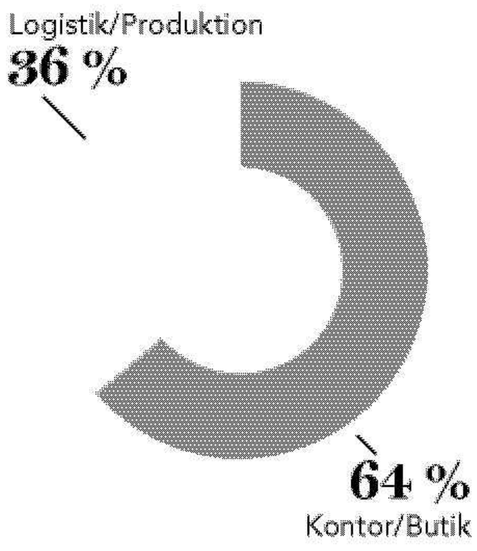
För 25 år sedan etablerades Campus Helsingborg som en del av Lunds universitet. Här utbildas varje år cirka 4 000 studenter, vilket har blåst nytt liv i Fabriken1891 (Hermes 10), d.v.s. det gamla Tretornkvarteret, söder om Helsingborg C.

Marknadsförutsättningar

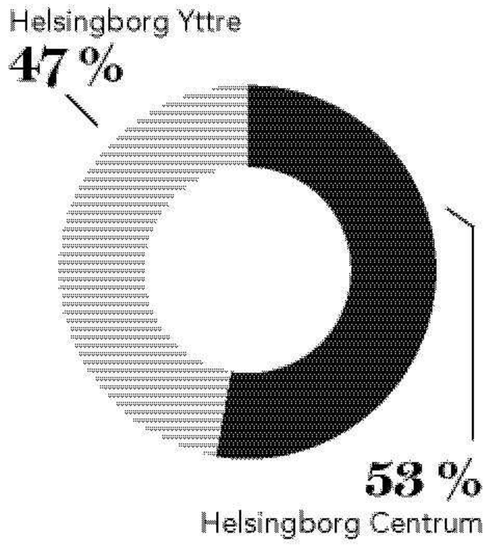
Handel står för nära hälften av näringslivets totala omsättning och logistik- och handelsbranschen i Helsingborg sysselsätter cirka 25 procent av den tillgängliga arbetskraften. Helsingborg gynnas av att arbetstillfällena fördelas över ett större antal mellanstora och små företag, vilket sprider riskerna över flera branscher och segment. Helsingborgs viktiga roll i arbetsmarknadsregionen märks inte minst på en kraftig in- och utpendling.

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. Från Prisma utgår även Helsingborg Innovation District (HEIDI), ett nytt innovationsdistrikt i Oceanhamnen. Syftet är att etablera Helsingborg på den nationella och internationella innovationskartan.

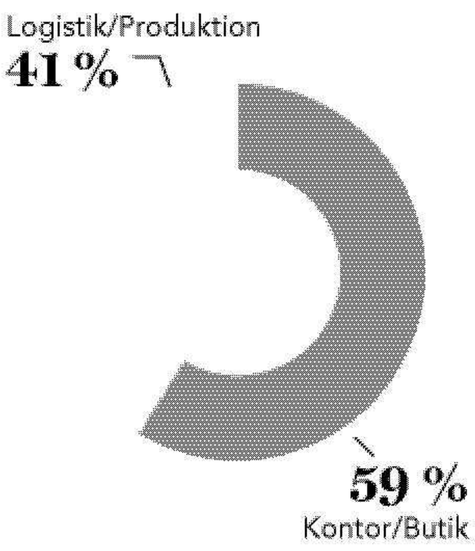
Redovisat värde per fastighetskategori



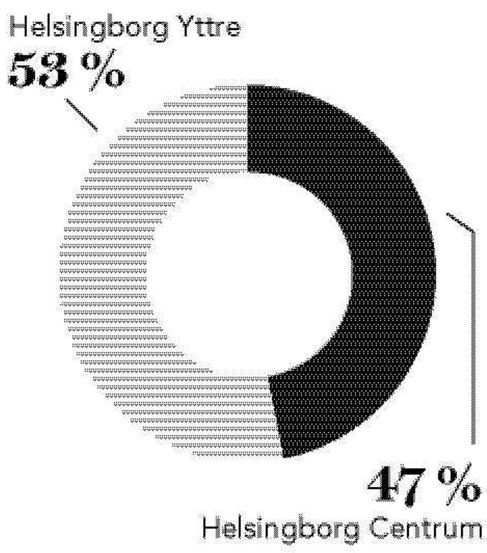
Redovisat värde per område



Hyresvärde per fastighetskategori



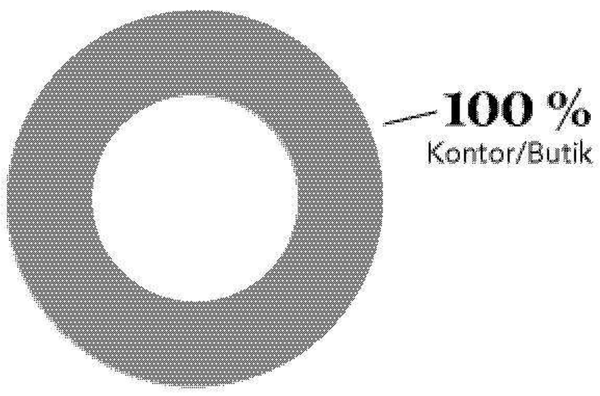
Hyresvärde per område



Helsingborgs Centrum
180 000 m²

Fastigheter: 20 st
Hyresvärde: 533 Mkr

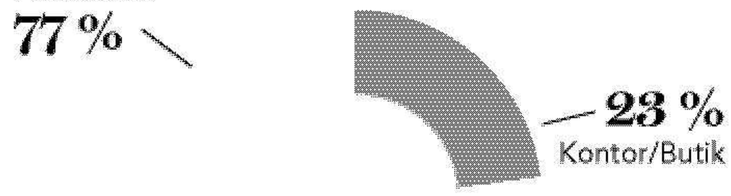
Redovisat värde per fastighetskategori



Helsingborg Yttre
526 000 m²

Fastigheter: 86 st
Hyresvärde: 610 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



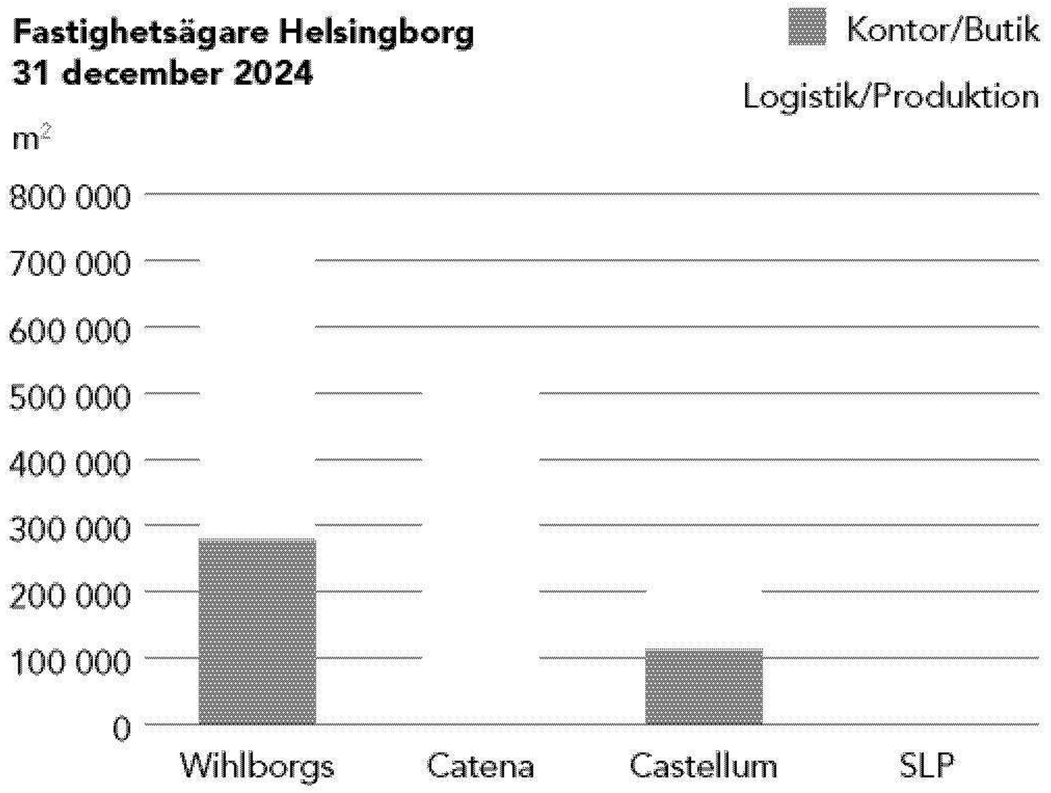
Kunder och affärer

Wihlborgs har en blandning av både fastigheter och kunder med såväl tjänsteföretag som bolag inom logistik och produktion. I centrum är det främst kontorsfastigheter medan Helsingborg yttre med Berga och de södra delarna har fokus på logistik och produktion. För att möta efterfrågan på lager, distribution och lättindustri har Wihlborgs börjat dela upp större logistikbyggnader i mindre lokaler som bättre svarar upp till dessa behov.

I östra Landskrona har Wihlborgs Dachser som hyresgäst samt flera välpositionerade obebyggda fastigheter med ett strategiskt bra läge och stor potential. Landskrona har i sin tur ett av Sveriges bästa logistiklägen och en rad större etableringar har tillkommit de senaste åren.

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

Fastighetsägare Helsingborg 31 december 2024



Helsingborgs centrum

I Fabriken1891 (Hermes 10) har befintliga hyresgästerna Concentrix, Bring och Länsförsäkringar Bank utökat sina verksamheter med fler arbetstillfällen till Helsingborg som följd, och därmed fått behov av större ytor. Under året har företagen utökat med 1 130 m² , 440 m² respektive 940 m². Till samma fastighet flyttar även Visma hösten 2025 (1 250 m²) och Arbetsförmedlingen sommaren 2025 (2 780 m²).

Under 2024 omcertifierades Helsingborg C av Svenska Stadskärnor med "Purple flag", en arbetsprocess som gör den utvalda platsen trygg, levande och attraktiv genom samverkan mellan platsens olika aktörer. Certifieringen är ett resultat av det omtag som gjorts om Helsingborg C de senaste åren.

Helsingborg yttre

I Bunkagården Västra 8 på Ättekulla industriområde har logistikföretaget Instabee tecknat avtal om ytterligare 4 000 m², vägg i vägg med den befintliga lokalen på 2 000 m².

”

Magnus Lambertsson, regionchef Helsingborg

Instabee har varit hyresgäst hos Wihlborgs sedan 2018 och hyrde då 220 m² på Berga.

Murrelektronik har varit hyresgäst hos Wihlborgs sedan 2007 med placering i hjärtat av Berga industriområde. Under 2024 tecknades ett nytt avtal om 4 000 m² på Kroksabeln 12, vilket innebär en utökning av ytorna med 1 900 m². Det är en tidigare padelhall som nu blivit till en modern och funktionell lager- och produktionshall. Ett bra exempel på hur lokaler kan ställas om efter nya behov.

Ytterligare ett företag som växt med Wihlborgs genom åren är e-handelsbolaget Dealproffsen som startade med 414 m² lager på Ättekulla. Sedan dess har företaget expanderat kraftigt och hyr nu 6 300 m² på Ametisten 5 på Väla södra.

Under hösten öppnade Awake Djursjukhus i den tidigare Postterminalen (Posten 1) i Gåsebäck i södra Helsingborg. En omvandling av området har delvis påbörjats av Helsingborg stad. Med sin dygnet-runt-verksamhet är djursjukhuset med och bidrar till mer liv, rörelse och trygghet.

I Plåtförädlingen 11 har en logistikaktör, som redan hyr 11 000 m², utökat sina ytor med 5 000 m².

Landskrona

På Bilrutan 5, helt nära E4 och E6 i östra Landskrona har Wihlborgs uppfört en anläggning på 9 600 m² till logistikföretaget Dachser. Anläggningen består av cross dock-terminal, logistiklager och kontor och certifieras enligt Miljöbyggnad guld. Byggnaden upptar cirka två tredjedelar av fastighetens mark, med möjlighet till framtida expansion.

I östra Landskrona tog vi under våren det första spadtaget för Dachsers nya anläggning. Via QR-koden kan du se en film från evenemanget, med röster från bl.a. Torkild Strandberg, kommunstyrelsens ordförande i Landskrona och Ulrika Hallengren, vd för Wihlborgs.

Helsingborg har utsetts till en av Europas mest innovativa städer. Nu växer det fram ett innovationsdistrikt i centrala stadsdelen Oceanhamnen – Helsingborg Innovation District – med 300 aktörer inom akademi, näringsliv och offentlig sektor. Wihlborgs tidigare initiativ i området, som techhubben Hetch i Prisma (Ursula 1) och samarbetet med coworkingsaktören Mindpark i Fabriken 1891 (Hermes 10) blir en del av det nya distriktet.

Framtida utveckling

Wihlborgs är aktivt i stadsutvecklingsprojektet H+, Helsingborgs största stadsutvecklingsprojekt i modern tid. De gamla hamn- och industriområdena Universitetsområdet, Oceanhamnen, Husarområdet och Gåsebäck omvandlas till moderna och levande stadsdelar med plats för arbete, boende, handel och rekreation. Prisma (Ursula 1) 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, bland annat genom 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 2028, pågår. Wihlborgs har flera fastigheter i detta område. Flytten skapar också nya möjligheter i de centrala delarna av staden. Även sjukhuset i Helsingborg ska flyttas till ny byggnation i Östra Ramlösa, vilket öppnar för nya möjligheter på det gamla sjukhusområdet.

Nazih Hazime och Jacob Petersson

Grundare av Foodtel
Här i sällskap av medarbetarna Lars Nilsson (vänster) och Ellinor Zalai (höger)
Prisma (Ursula 1), Helsingborg
19 m² kontor

Foodtel skalar upp räddningsuppdrag – från Hetch ut i världen

Deras innovation har redan räddat över 300 ton mat från att bli svinn – nu har Helsingborgsföretaget Foodtel siktet inställt på uppskalning. Med sin bas på techhubben Hetch är förutsättningarna särskilt goda.

I kontorshuset Prisma, på första parkett i Oceanhamnen, finns ett femtiotal innovativa techbolag som tillsammans utgör techhubben Hetch. Ett av dessa företag är Foodtel, en svensk scaleup som förenar digitalisering med livsmedelskunskap för att förebygga matsvinn.

Allt började i en livsmedelsbutik där en av grundarna, Nazih Hazime, inledde karriären och på nära håll fick se ett globalt problem.

– Matsvinn uppstår på grund av att varor blir till överskott, eller att de är så nära bäst före-datum att de inte går att sälja i den vanliga distributionskedjan. Men det största problemet globalt är temperaturavvikelser. Enligt FN kasseras årligen 526 miljoner ton mat till ett värde av 112 miljarder dollar på grund av brutna kylkedjor, berättar han.

Tekniken bakom – så funkar den

Tillsammans med RISE och flera universitet i Europa har Foodtel tagit fram beräkningsmodeller som kan visa hur olika typer av livsmedel klarar temperaturhöjningar. Säljaren Ellinor Zalai berättar hur modellerna kan användas.

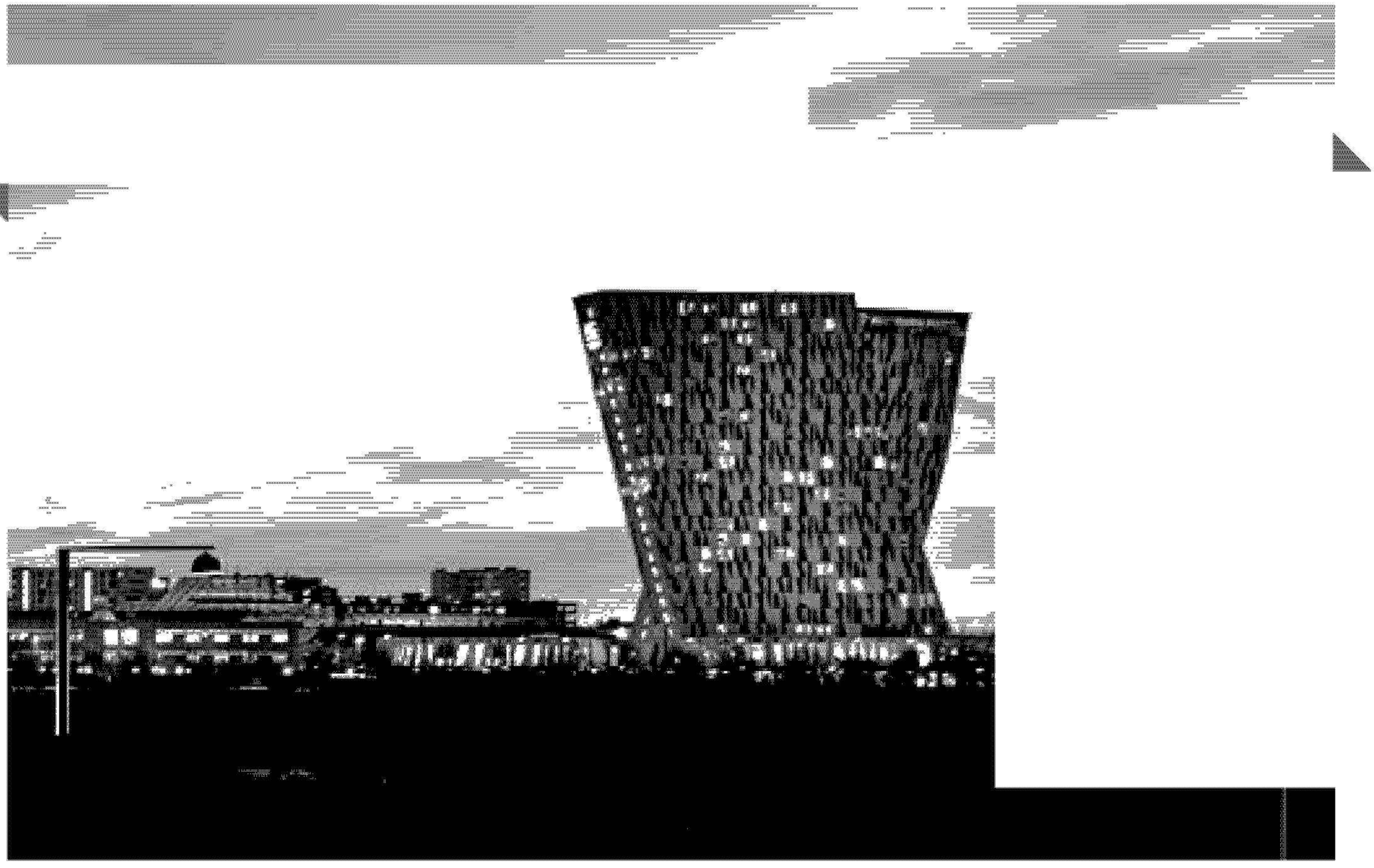
– Om en livsmedelsbutik tar emot köttfärs som har hållit en grad för mycket under transporten kan butiken fylla i information om livsmedlet och temperaturavvikelsen i vår plattform. Den talar då om hur köttfärsen har påverkats. Oftast har avvikelsen ingen påverkan alls, eller så presenteras ett nytt bäst före-datum.

”Ingen vanlig hyresgäst- och hyresvärd-relation”

Plattformen lanserades under 2023 och i september 2024 säkrade Foodtel en stor investering från Axel Johnsson-koncernen. Internationaliseringen, som enligt plan ska inledas med lansering i Tyskland, genomförs från samma plats där tidigare milstolpar har uppnåtts.

– Vi är ett bolag som föddes ur innovation och det är en väg som vi vill fortsätta på. Är man ett litet bolag påverkas man väldigt mycket av andra företag och kollegor som finns nära. Hetch har lyckats bygga upp ett community av bolag som finns där när man behöver hjälp med något eller behöver någon att bolla med. Sedan finns Wihlborgs och Hetch som stöttar i det praktiska, säger Nazih Hazime och fortsätter:

– Det är inte en vanlig hyresgäst- och hyresvärd-relation, utan det känns mer som ett partnerskap. Jag kan inte minnas att jag någonsin sagt att jag ska till kontoret eller jobbet, utan jag säger alltid att jag är på väg till Hetch. Det är en speciell samhörighet här.



Den hållbara affärsstaden

Köpenhamn är känt för sin unika kombination av historia, innovation och höga hållbarhetsambitioner, vilket skapar en attraktionskraft för verksamheter och investerare. Kollektivtrafiken är modern med ett effektivt lokalt nätverk av metro, bussar och pendeltåg. Staden koras återkommande till en av världens bästa att bo och leva i.

I Danmark pågår sedan ett par år en kraftig investeringsvåg inom life science. Under 2024 gick Danmarks regering, Köpenhamns kommun och Köpenhamns universitet samman om att bilda ett nytt världsledande innovationsdistrikt inriktat mot life science och kvantteknologi, Innovation District Copenhagen.

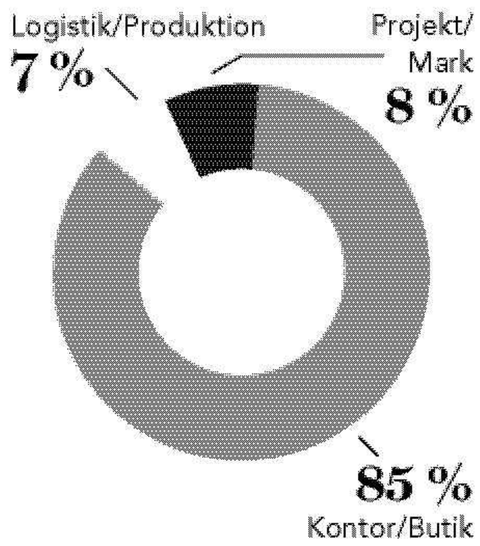
Köpenhamn är även en internationell arkitektonisk och designmässig förebild. Under de närmaste åren väntar många spännande stadsutvecklingsprojekt med hållbarhet i fokus.

Marknadsförutsättningar

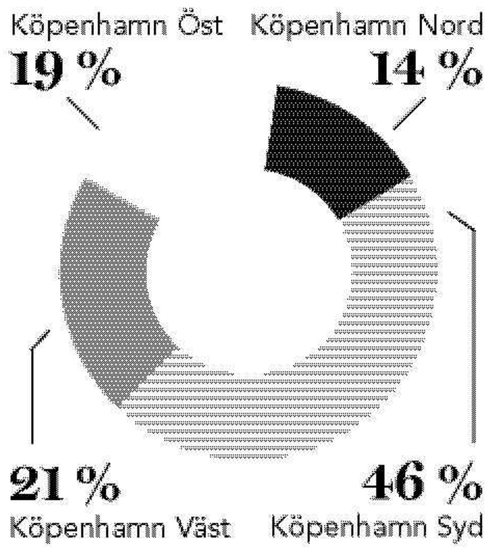
I och runt Köpenhamn bor nästan en fjärdedel av Danmarks totala befolkning på sex miljoner och antalet invånare ökar stadigt. De som flyttar in till Köpenhamn är som i många andra storstadsområden unga och välutbildade. Tillgången på kompetens gör Köpenhamn attraktivt för kunskapsintensiva branscher, vilket gör att många stora företag inom life science, IT och telekom väljer att placera sina huvudkontor i staden.

Många av Köpenhamns företag är belägna i Köpenhamns ytterområden, där Wihlborgs har en stor del av fastighetsbeståndet. Under 2025 invigs den så kallade Letbanen som stärker förbindelserna till kranskommunerna. Detta kommer att skapa ett nytt liv i de områden där Wihlborgs har fastigheter och förbättra möjligheterna för hyresgästerna att transportera sig till och från arbetsplatsen.

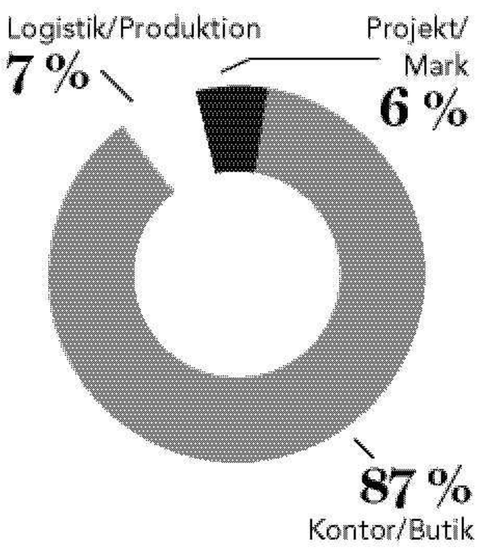
Redovisat värde per fastighetskategori



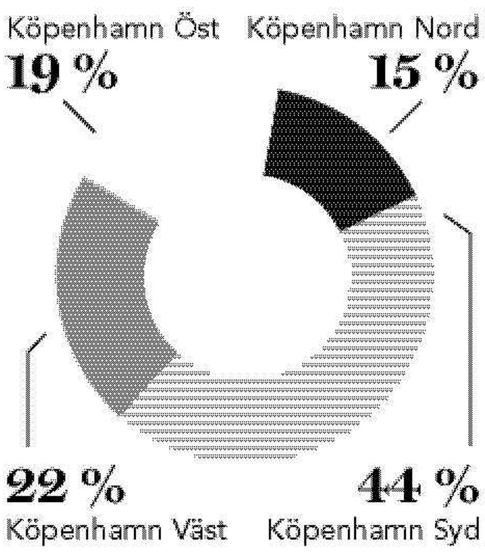
Redovisat värde per område



Hyresvärde per fastighetskategori



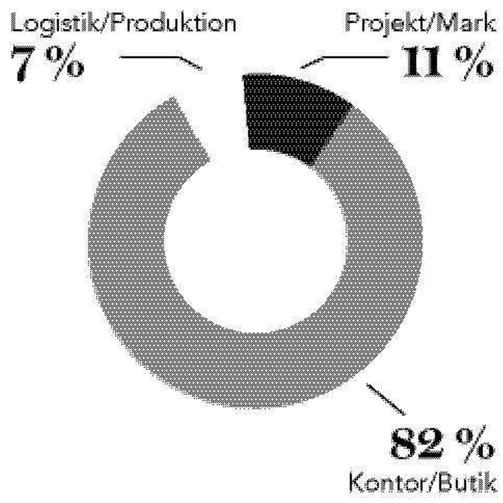
Hyresvärde per område



Köpenhamn Nord
101 000 m²

Fastigheter: 13 st
Hyresvärde: 166 Mkr

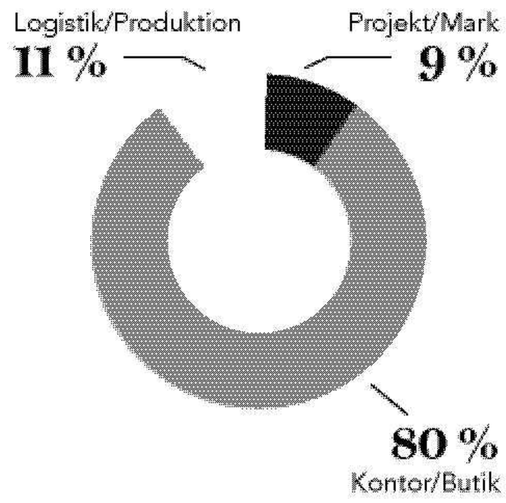
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Syd
309 000 m²

Fastigheter: 20 st
Hyresvärde: 490 Mkr

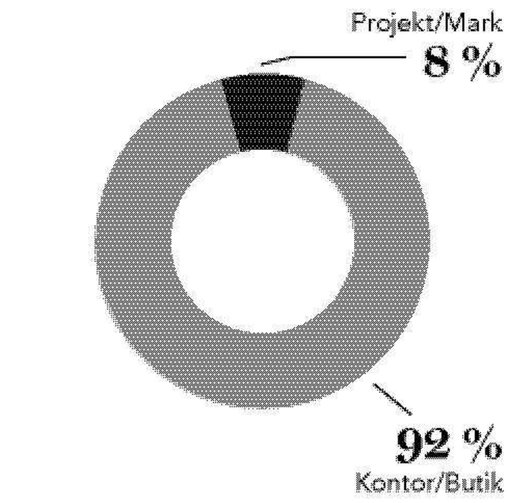
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Väst
125 000 m²

Fastigheter: 11 st
Hyresvärde: 239 Mkr

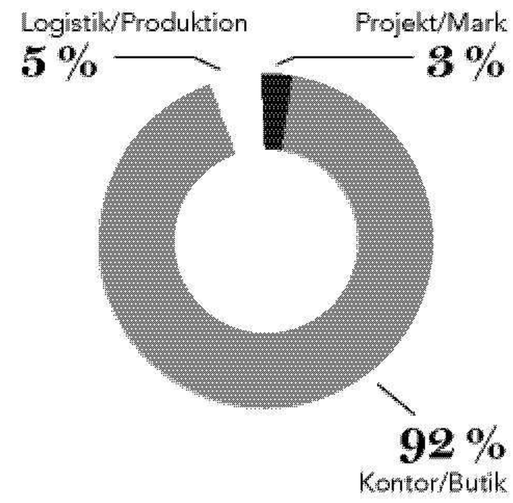
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Öst
171 000 m²

Fastigheter: 19 st
Hyresvärde: 211 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Engagemang för utveckling

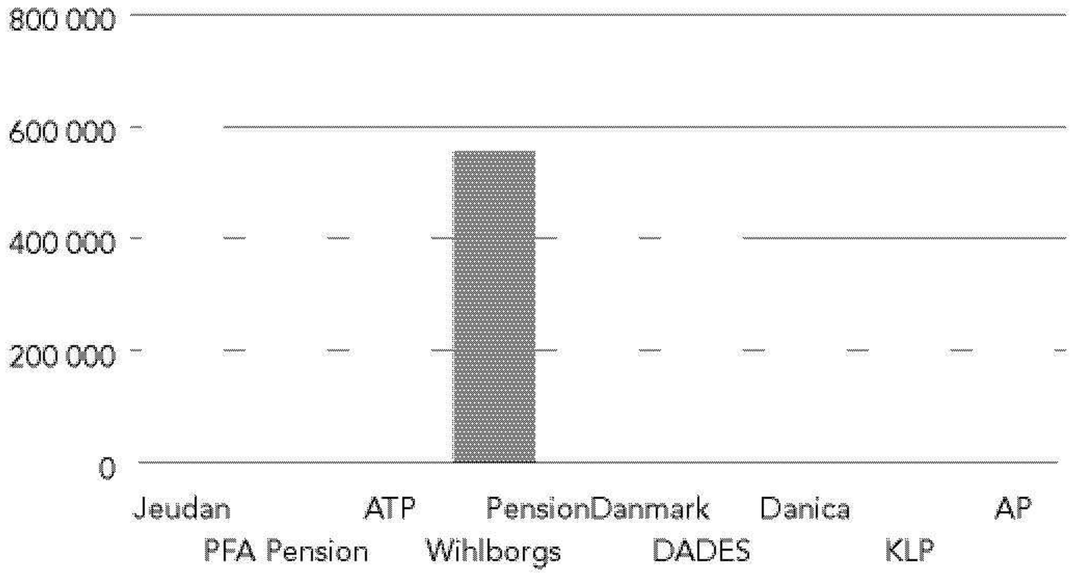
Wihlborgs är medlem i Green Building Council Denmark (DK-GBC), en medlemsorganisation som arbetar för att främja hållbarhet i bygg- och fastighetsbranschen. Med medlemskapet i DK-GBC säkerställer vi att vi utmanar och utvecklar vår verksamhet på ett hållbart sätt. Ett arbete pågår med att genomföra det danska beståndets första miljöcertifieringar enligt DGNB.

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

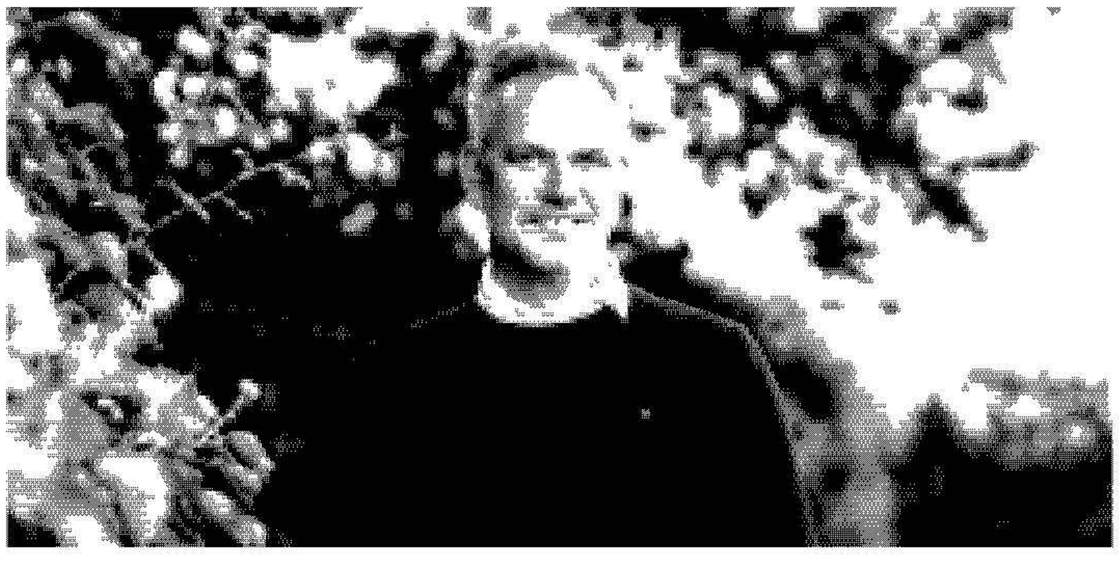
Under 2024 har Wihlborgs ingått ett samarbete med Region Hovestaden och mobilitetsföretaget Dott om en ny, gemensam cykellösning. Under en tvåårsperiod kommer 1 800 delade cyklar från Dott att finnas tillgängliga på över 220 platser i kommunerna, så att användarna enkelt kan pendla hållbart över kommungränserna. Syftet är att förenkla resande i framför allt områden där kollektivtrafiken inte täcker hela resan.

Biologisk mångfald är ett stort fokusområde för Wihlborgs. Vi har därför initierat ett samarbete med pensionsbolaget Velliv, tillika vår granne på Lautrupvang i Ballerup, om ett nytt naturrestaureringsprojekt. En total yta på två hektar har blivit centrum för bl.a. regnvattenuppsamling, anläggande av blomsterängar och förändrad naturvård som ska skapa bättre livsvillkor för djur- och växtlivet i området. Insatser som ska gynna både miljön och fungera som en trevlig plats för våra hyresgäster i området.

Fastighetsägare kontor, Köpenhamn (huvudstadsområdet*) 31 december 2024

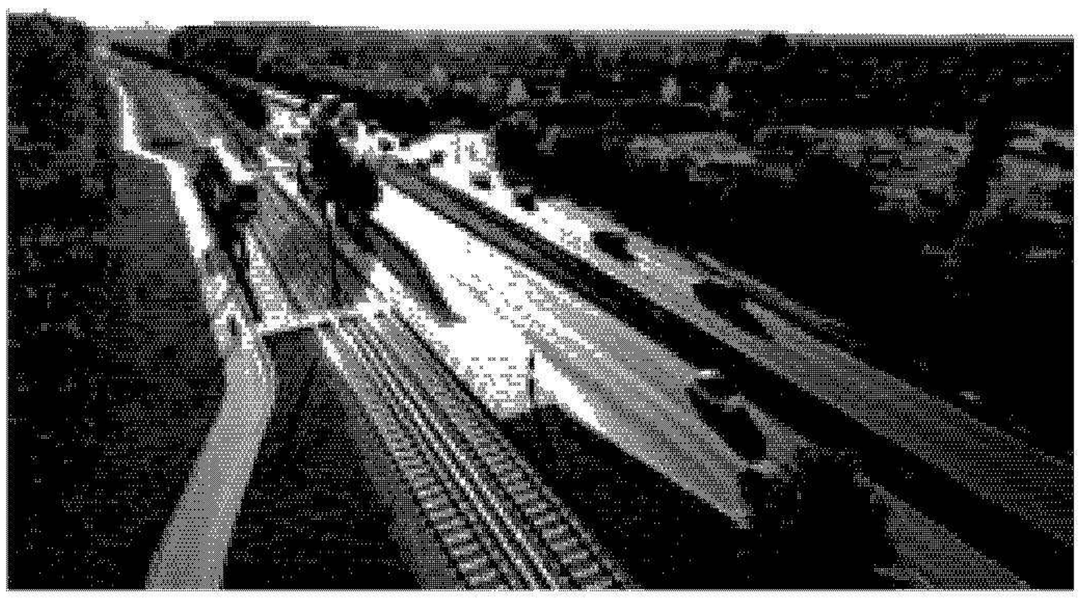


* I huvudstadsområdet ingår Albertslund, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Furesø, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Greve, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, København, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk



”

Søren Kempf Holm, direktör för Wihlborgs A/S



Letbanen "Ring 3" får 29 stationer som skapar nya förutsättningar för mer levande stadsmiljöer längs sträckningen.

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.

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, HP, Novo Nordisk, Pfizer och ABB. Bland hyresgästerna finns också PostNord, DHL och GSV Materieludlejning A/S.

Relationerna med hyresgästerna är även i vår danska verksamhet en av Wihlborgs styrkor och konkurrensfördelar. Under 2024 har organisationen haft fortsatt stort fokus på kundlojalitet. Som ett led i detta genomför vi löpande kundundersökningar om inflyttningsprocessen hos nya hyresgäster och har ett tydligt hållbarhetsfokus i dialogen med befintliga hyresgäster så att vi gemensamt t.ex. kan optimera energianvändningen.

Under 2024 tecknade vi vårt största avtal någonsin, med Novo Nordisk om 62 000 m² på Girostrøget 1. Några andra exempel på uthyrningar är de till Emri (3 350 m²) på Meterbuen 27-33, DHL (1 380 m²) på Hedegaardsvej 88, Flatpay (2 870 m²) på Hørkær, New Wave (2 980 m²) på Meterbuen 27-33, Afyx (1 320 m²) på Slotsmarken 15 och Telia (1 580 m²) på Digevej.

Under 2024 avyttrade vi bostadsbyggrätter på Vasekear 8 i Herlev (se sid 48–49). Syftet var att ge mer dynamik till området genom att möjliggöra en kombination av näringsliv och bostäder.

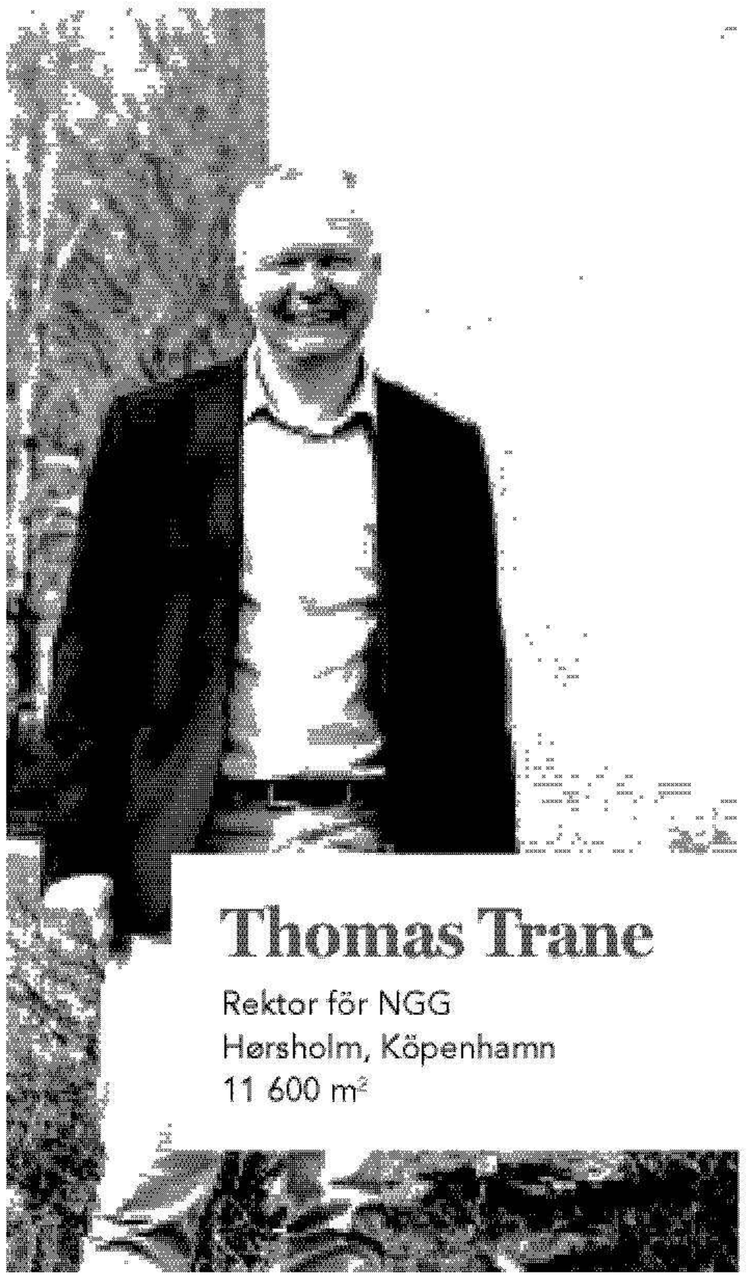
På Christianshusvej 2 i Hørsholm fortskrider arbetet med den nya skolan åt NGG. I slutet av året anordnade vi en taklagsfest för skolan, som blir den första Wihlborgsbyggnaden som uppnår guldcertifiering inom DNGB-standarden. Skolan omfattar 11 600 m² och har kapacitet för 1 500 elever och personal.

Framtida utveckling

Wihlborgs är delaktigt i den stora omvandling som pågår kring Høje Taastrup Station och nya Høje Taastrup C väster om Köpenhamn – även kallad Den Gula Staden. Här ska området runt stationen och den nya stadsdelen utvecklas till en mer välkomnande, trygg och varierad stadsmiljö och skapa förutsättningar för långsiktig tillväxt och dynamik. Wihlborgs har flera fastigheter, bl.a. Girostrøget 1 där Novo Nordisk hyr 62 000 m², som både kommer att bidra till och dra nytta av utvecklingen.

Letbanen, som öppnar 2025, kommer att binda samman områdena utanför Köpenhamn betydligt bättre. Framför allt området kring Ejby i Glostrup, som får ett eget spårvägsstopp, kommer att få helt nytt liv de kommande åren. Här planerar Wihlborgs att förnya 50 000 m² lokaler som tidigare hyrdes av Danske Bank och som ligger mindre än 200 m från hållplatsen.

Hedegaardsvej 88 på Amager har genomgått en omfattande renovering i syfte att få till flexibla och moderna lokaler i varierande storlekar som matchar efterfrågan på marknaden. Under processens gång fick huset namnet "Globetrotterhuset".



Thomas Trane
Rektor för NGG
Hørsholm, Köpenhamn
11 600 m²

Med hållbarhet, lärande och gemenskap i fokus

Nordsjællands Grundskole & Gymnasium (NGG) får en ny, hållbar skolbyggnad i Hørsholm, som sätter en ny standard för framtida lärmiljöer. Byggnaden ritades med inspiration från FN:s 17 globala mål och med målsättning att nå den näst högsta hållbarhetsklassen med en DGNB Gold-certifiering.

Med innovativa inomhus- och utomhusanläggningar och moderna idrottsanläggningar är utformningen av skolan en del av en vision om hållbarhet, gemenskap och inspirerande lärande i naturskönа omgivningar. Projektet, som rymmer 1 500 studenter och personal, är en framtidsinriktad lösning som kombinerar funktionalitet, estetik och miljöhänsyn.

– Det är en byggnad där man har tänkt till i minsta detalj när det kommer till materialval. Byggnaden har skapats och placerats så att den inte bara rymmer barnens och lärarnas vardag, utan även de som bor och verkar i närområdet, säger Søren Holm, direktör för Wihlborgs A/S.

”Samlingsplatser och dagsljus”

Skolans funktioner är uppdelade i rum runt ett sammanhängande allrum. Förskjutningen av byggnadskroppen bryter ner den stora skalan och delar upp den övergripande strukturen i mindre ytor där eleverna kan umgås i mindre sammanhang. I hjärtat av varje område löper en öppen trappa som fungerar som en lokal samlingspunkt och binder samman golven med ett glastak.

I linje med den pedagogiska visionen planeras relativt små klassrum för ett mindre antal elever. Här finns gott om dagsljus, sittnisch i fönstret och separat utgång till altanerna. Ämnesrummen är ämnesspecifikt inredda och ytmässigt generösa med plats för olika typer av undervisning som t.ex. grupparbete, praktiska experiment och gruppundervisning.

”En investering i kommande generationer”

Thomas Trane, rektor för NGG, ser på skolan ur ett brett och framtidsorienterat perspektiv:

– Den nya inramningen och de nya utrymmena – både inomhus och utomhus – öppnar helt nya möjligheter, där både elever och personal kan utveckla sin fulla potential. Denna byggnad är mer än bara fysiska utrymmen; det är en investering i kommande generationer, där danska och internationella kulturer möts och berikar varandra. Samtidigt ska skolan vara en plats som rymmer både barn, unga och vuxna elever och tillsammans skapa en undervisningsmiljö som inspirerar, utvecklar och knyter samman generationer.

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 1,6 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 med vår egen organisation. Vi utvecklar företrädesvis kommersiella fastigheter men har också flera utvecklingsprojekt som inrymmer större volymer bostadsbyggrätter och andra segment. Vårt tydliga fokus har gjort oss vassa och konkurrenskraftiga inom vårt område men också skapat en god grund för att ta oss an nya affärsmöjligheter när tillfälle uppstår.

Färdigställda och pågående projekt

Under 2024 investerades 2 204 Mkr i om-, till- och nybyggnader. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick 31 december 2024 till 4 721 Mkr, varav 1 693 Mkr var investerade vid årsskiftet. Under året har tio projekt med en investering över 20 Mkr slutförts.

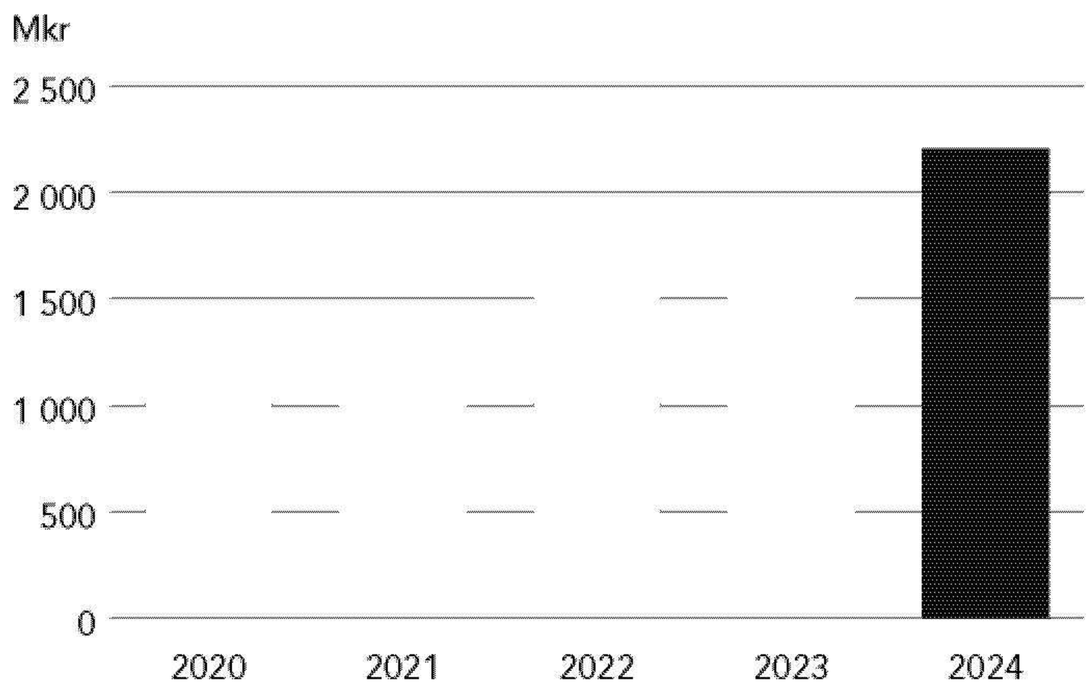
Vid utgången av 2024 fanns 25 pågående projekt med en investeringsvolym över 20 Mkr vardera. Totalt pågår cirka 260 projekt av varierande storlek som drivs av vår projektorganisation som består av projektledare, specialister och fastighetsutvecklare. Beskrivning av ett urval av pågående projekt finns 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 att vara aktiva i utvecklingen av regionen, städer och stadsdelar. Genom att arbeta fram både långsiktiga visioner och idéer i det dagliga arbetet är vi med och utmanar och inspirerar. Under året har Wihlborgs medverkat i ett utvecklingsarbete för Lunds stadskärna, en så kallad ”idékatalog”. I Malmö har vi fortsatt det täta samarbetet med staden kring utvecklingen av Nyhamnen, och i Helsingborg deltar vi i stadens och Trafikverkets planer på dubbelspår mellan Helsingborg C och Maria station.

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

Investeringsvolym



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

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.

Vårt långsiktiga perspektiv innebär också att vi satsar på det som vi bedömer ger positiva effekter över tid. De höga ambitionerna och tilltron till regionens potential återspeglas också i att vi även i föränderliga tider fortsätter med nya investeringar.

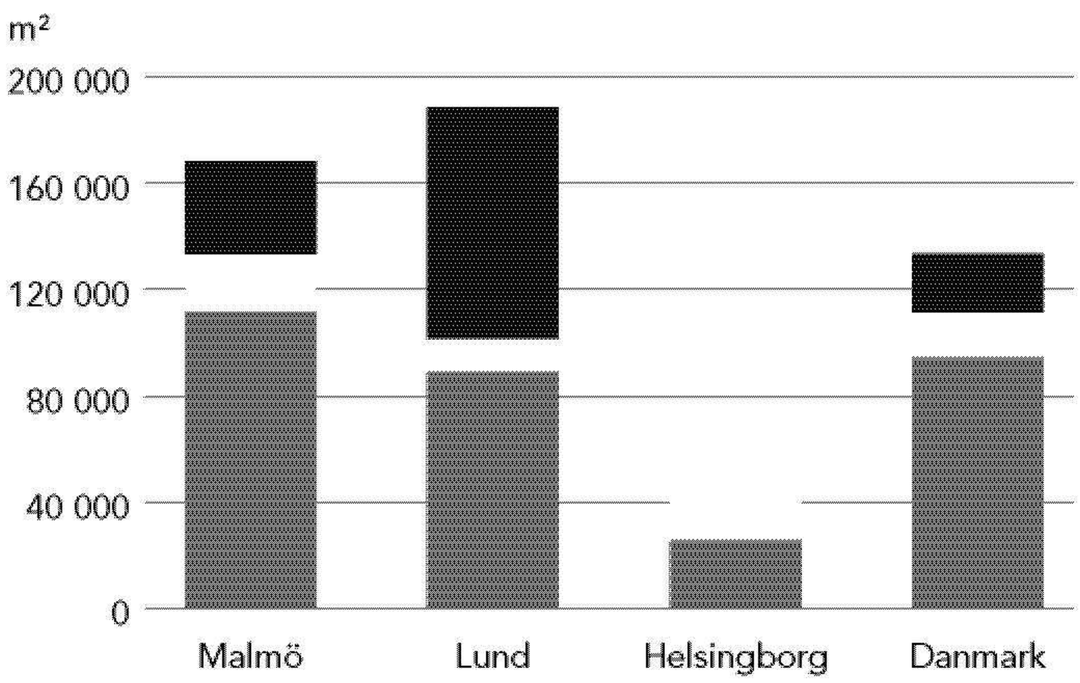
Närhet och genomförandekraft

Vår koncentrerade marknad och nära samarbete med regionens näringsliv och kommuner skapar goda förutsättningar för en tät dialog om frågor som 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 och ökad sysselsättning.

Den geografiska närheten till marknaden gör att vi tidigt kan avläsa trender och förändringar i önskemål och efterfrågan hos kunderna. 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. Läs om våra nyligen införda arbetsplatskontroller på sid 37.

Byggrätter



Mark för framtida utveckling

En viktig faktor för att snabbt kunna utveckla nya projekt och tillgodose befintliga och potentiella kunders behov är vår portfölj med byggrätter som vi kan utveckla i olika skeden.

Wihlborgs har en omfattande, varierad och blandad portfölj av byggrätter som är färdiga för exploatering, men vi undersöker också kontinuerligt möjligheter till förvärv av ytterligare mark från både kommuner och privata aktörer.

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 2024 hade vi totalt 550 000 m² befintliga och potentiella byggrätter fördelade på Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Framtida utvecklingsmöjligheter i respektive stad beskrivs på sid 50–67.

Anläggningarna till Dachser (Bilrutan 5 i Landskrona), NOTE Lund (Stora Råby 32:22 i Lund), Inpac och BPC (Tomaten 1 i Lund) och Caldic Ingredients (Galoppen 1 i Malmö) är exempel på Wihlborgs långsiktiga investeringar som genomförs i tät samverkan med kund och kommun, och vår aktiva roll i marktilldelning och delaktighet i detaljplaner. Genom dessa investeringar bidrar vi också till att företag kan etablera sig i regionen, med arbetstillfällen och ett dynamiskt näringsliv som följd.

Samägda projekt

Dockan Exploatering

Dockan Exploatering är ett samägt exploateringsbolag ägt av 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)

Tomaten 1, Lund

YTA: 6 400 m²
OMRÅDE: Gastelyckan, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2024
INVESTERING: 152 Mkr

På Tomaten 1 har vi uppfört vi en ny toppmodern industrianläggning åt kontraktstillverkaren Inpac. Anläggningen innehåller kontor, lager, produktion och teknikutrymmen. Byggnaden är världens första med fossilfritt stål.

Rausgård 21, Helsingborg

YTA: 25 000 m²
OMRÅDE: Söder, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2024
INVESTERING: 448 Mkr

Den nya anläggningen till miljöteknikföretaget Nederman innehåller ytor för lager, produktion och kontor, men också 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.

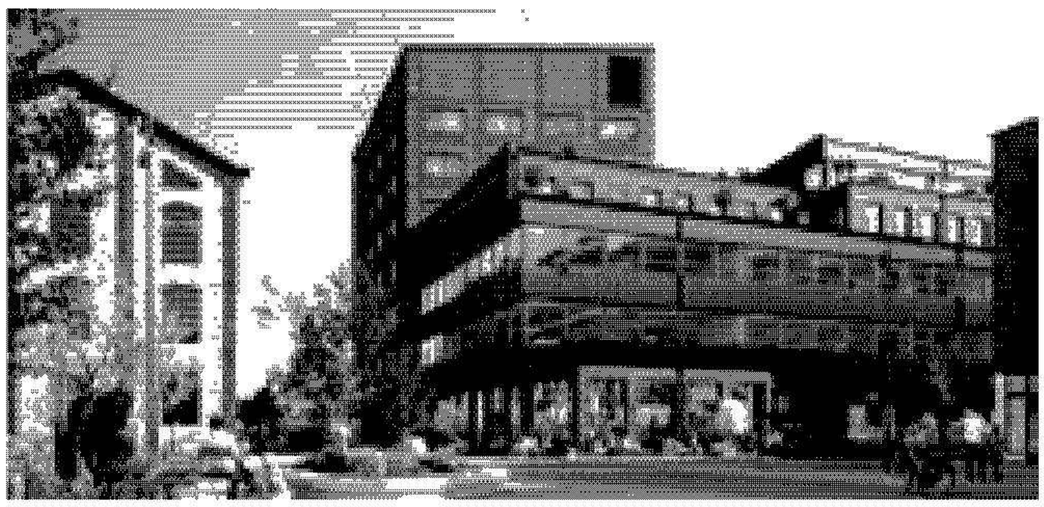
Fastighet	Yta, m²	Område	Färdigställande	Investering
Rosengård 130:403	5 300	Jägersro, Malmö	Kvartal 1, 2024	27 Mkr
Armaturen 4	1 600	Centrum, Lund	Kvartal 4, 2024	28 Mkr
Snårskogen 5	3 600	Väla norra, Helsingborg	Kvartal 3, 2024	71 Mkr
Grustaget 1	1 300	Väla södra, Helsingborg	Kvartal 2, 2024	39 Mkr
Värjan 12	2 700	Berga, Helsingborg	Kvartal 3, 2024	43 Mkr
Posten 1	2 000	Gåsebäck, Helsingborg	Kvartal 3, 2024	22 Mkr
Bilrutan 5	9 600	Landskrona, Helsingborg	Kvartal 4, 2024	165 Mkr
Lautrupvang 8	2 400	Ballerup, Köpenhamn	Kvartal 1, 2024	23 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/Kvartal 1, 2026
INVESTERING: 884 Mkr

Under 2024 färdigställdes mobilitetshubben på 15 000 m² som tillhör kontorshuset Vista. Huset certifieras enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO_2. Mercedes-Benz Sverige, Mercedes-Benz Finans och restaurang Laziza kommer vara först på plats med inflyttning i början av 2026.



Posthornet 1 etapp 2, Lund

YTA: 10 100 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. Här är målsättningen att certifiera enligt Miljöbyggnad Guld och NollCO_2.

Galoppen 1, Malmö

YTA: 10 000 m²
OMRÅDE: Fosie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2025
INVESTERING: 264 Mkr

På ny mark i Fosie i östra Malmö bygger vi en anläggning till livsmedelsföretaget Caldic Ingredients Nordic. Det blir en modern byggnad med höga krav på installationer, tekniska system och planerad certifiering enligt Miljöbyggnad nivå Guld.

Stora Råby 32:22, Lund

YTA: 11 900 m²
OMRÅDE: Gastelyckan, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2026
INVESTERING: 263 Mkr

Till elektronikföretaget NOTE Lund bygger vi en ny anläggning i verksamhetsområdet Hasslanda. Fastigheten ligger nära Tomaten 1, där vi bygger nytt åt Inpac och BPC.

Börshuset 1, Malmö

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

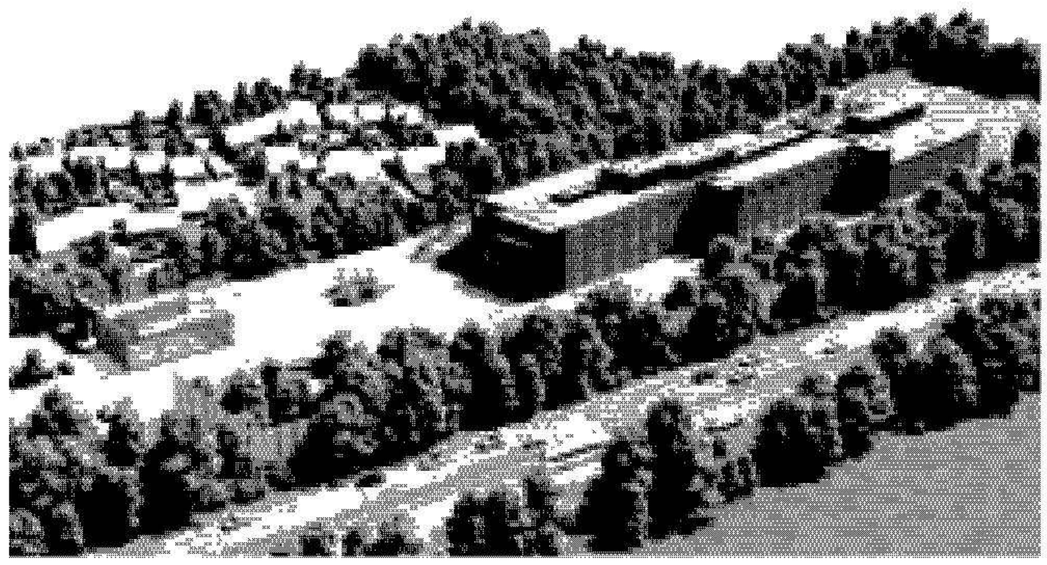
Under 2023 påbörjade vi omvandlingen av anrika Börshuset genom en omfattande renovering med fokus på att bevara husets karaktär och historik. Här kommer High Court att bedriva restaurang, konferens och coworking.

Pågående projekt över 20 Mkr (urval), forts.

Vätet 1, Lund

YTA: 5 700 m²
OMRÅDE: Ideon, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2026
INVESTERING: 145 Mkr

Fastigheten Vätet 1 ligger mitt i Ideon Science Park och består av sex sammanbyggda huskroppar. Nu bygger vi om byggnaderna Beta 1-2 till chipdesignbolaget Arm, något som kommer att ge hyresgästen moderna och ändamålsenliga lokaler och hela närområdet ett lyft.



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.

Sparven 15, Malmö

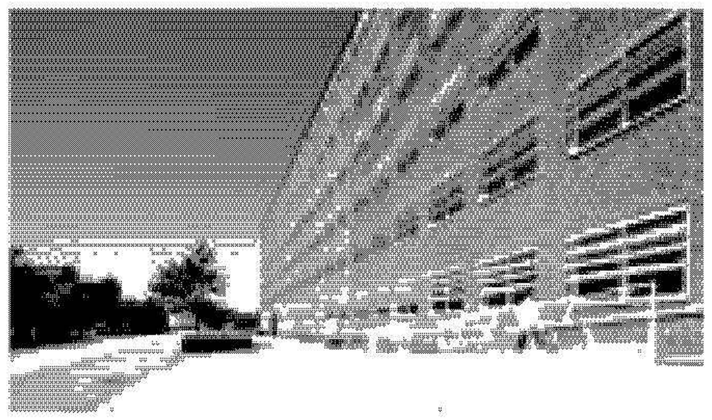
YTA: 1 400 m²
OMRÅDE: Centrum, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2026
INVESTERING: 53 Mkr

En del av kvarteret Sparven 15, "Gula huset", ska genomgå en renovering för att erbjuda centrala kontor med mycket karaktär och hemkänsla.

Sunnanå 12:54, Malmö

YTA: 17 000 m²
OMRÅDE: Fosie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2025
INVESTERING: 280 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.



Hermes 10, Helsingborg

YTA: 51 000 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2025
INVESTERING: 25 Mkr

På Hermes 10 (Fabriken 1891) genomför vi en ombyggnad till hyresgästen Arbetsförmedlingen som hyr lokaler på 2 700 m² fördelat på två våningsplan.

Fastighet	Yta, m²	Område	Färdigställande	Investering
Kranen 4	4 900	Dockan Malmö	Kvartal 3, 2025	106 Mkr
Österport 7	6 600	Centrum, Malmö	Kvartal 3, 2025	46 Mkr
Sufflören 4	3 300	Hyllie, Malmö	Kvartal 4, 2025	42 Mkr
Hundlokan 10	4 400	Fosie, Malmö	Kvartal 1, 2025	30 Mkr
Dockporten 1	3 400	Dockan, Malmö	Kvartal 2, 2025	29 Mkr
Kranen 6 (Båghallarna)	4 200	Dockan, Malmö	Kvartal 3, 2025	23 Mkr
Tomaten 1	3 600	Gastelyckan, Lund	Kvartal 2, 2026	79 Mkr
Meterbuen 27	17 300	Skovlunde, Köpenhamn	Kvartal 2, 2025	115 Mkr
Hedegaardsvej 88	5 000	Kastrup, Köpenhamn	Kvartal 3, 2025	42 Mkr
Literbuen 27	8 300	Herlev, Köpenhamn	Kvartal 1, 2025	85 Mkr
Lersø Park Alle 107	2 400	København Ø, Köpenhamn	Kvartal 1, 2025	41 Mkr
Ejby industrivej 41	12 000	Glostrup, Köpenhamn	Kvartal 4, 2025	245 Mkr
Vasekaer 10-12	6 500	Herlev, Köpenhamn	Kvartal 3, 2025	69 Mkr
Amager Strandvej	3 400	Amager, Köpenhamn	Kvartal 2, 2025	61 Mkr
Girøstroget 1	62 000	Taastrup, Köpenhamn	Kvartal 4, 2025	434 Mkr

Framtida projekt över 20 Mkr (urval)

Polisen 7 (View), Helsingborg

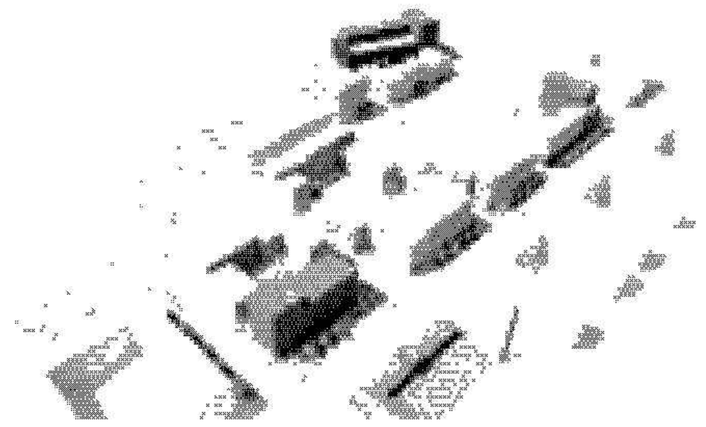
YTA: 6 000 m² BTA
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
BYGGSTART: TBD

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: 19 000 m² BTA
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.



Västerbro, Lund

YTA: 70 000 m² BTA
OMRÅDE: Väster, Lund
BYGGSTART: TBD

Strax väster om Lund C växer Västerbro fram – en grönskande stadsdel med en blandning av verksamheter. Omvandligen sker i etapper och i samarbete med Lunds kommun.

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: 9 600 m² BTA
OMRÅDE: Kamgatan, Landskrona
BYGGSTART: TBD

På perfekt logistikläge i Landskrona och granne med Dachser finns möjligheten att uppföra en modern logistikbyggnad.

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.

Dockan, Malmö

YTA: 3 000 m² BTA
OMRÅDE: Dockan, Malmö
BYGGSTART: TBD

Dockan kommer att byggas ut med fler bostäder och en förskola. Wihlborgs äger här en tredjedel av bostadsbyggrätterna samt fastigheten som rymmer den planerade förskoleverksamheten.

Vetskapen 1 (Spektra), Lund

YTA: 5 800 m² BTA
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 2024.

Året som gått

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 307 (305) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 59 168 Mkr (55 872). Det totala hyresvärdet exklusive projekt och mark per 1 januari 2025 uppgick till 4 531 Mkr (4 408) och de motsvarande kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis var 4 103 Mkr (4 043). Detta ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 91 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 och hållbarhet. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen samt projektavdelningen med funktionell expertis. Wihlborgs kultur bygger på de fyra värdeorden kunskap, ärlighet, gemenskap och handlingskraft. Wihlborgs samarbetar med Great Place to Work när det gäller medarbetarengagemang och har varje år sedan samarbetet inleddes 2016 blivit certifierad som en utmärkt arbetsplats. Undersökningen 2024 gav ett fortsatt högt resultat med ett förtroendeindex på 90 procent (90). Antalet heltidstjänster uppgick vid årsskiftet till 228, jämfört med 218 förra årsskiftet. Andelen kvinnor är 38 procent (39) och medelåldern, 44 år, är oförändrad jämfört med föregående år. Se sid 34–35 för beskrivning av engagerade medarbetare på Wihlborgs.

Resultat

Under 2024 ökade koncernens hyresintäkter med 8 procent till 4 174 Mkr (3 881). Av ökningen står indexuppräkningar i befintliga kontrakt för den största delen, 180 Mkr. Engångsersättningar vid hyresgästers frånträde har ökat med 31 Mkr, därutöver har fastighetsförvärv som skett under 2023 och 2024 bidragit till ökade intäkter helåret 2024 med 12 Mkr. Färdigställda projekt, nyuthyrningar samt omförhandlingar har gett ökade intäkter med 61 Mkr. I Danmark har omtaxering ökat intäkterna från vidaredebiterad fastighetsskatt med 15 Mkr. Serviceintäkterna för 2024 är i nivå med föregående år och uppgick till 431 Mkr (432). Förändringen i valuta har påverkat intäkerna med -5 Mkr.

Wihlborgs mångåriga trend av positiv nettouthyrning har fortsatt under 2024, omställningen hos hyresgästerna är stor men trots att uppsägningarna varit höga så har uthyrningarna varit högre och nettouthyrningen positiv under samtliga kvartal. På helårsbasis uppgick nettouthyrningen till 91 Mkr (53).

Totala fastighetskostnader uppgick till 1 178 Mkr (1 118). Av ökningen om 60 Mkr står ökade driftskostnader för 24 Mkr, varav merparken beror på erhållet elstöd om 20 Mkr 2023. Därutöver har fler fastigheter i drift ökat driftskostnaderna, medan kostnaderna för kantinverksamheten, som från och med 1 mars 2023 drivs av extern part, har minskat med 11 Mkr. Hyresförlusterna uppgick till 8 Mkr (6 Mkr) och av den ökade fastighetsskatten om 29 Mkr beror 18 Mkr på omtaxering i Danmark. Driftsöverskottet uppgick till 2 996 Mkr (2 763) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (71).

Ränteintäkterna uppgick till 29 Mkr (19). Till följd av att marknadsräntorna gått ner under 2024 har den kraftiga ökningen av räntekostnader från tidigare år avstannat något. Inklusive realiserade effekter av räntederivat samt tomträttsavgälder, uppgick räntekostnaderna till 1 162 Mkr (982). Under året har nettobetalningar hänförliga till räntederivaten varit positiva med 261 Mkr (262). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för räntederivat samt kreditavtal, har sjunkit och uppgick vid årsskiftet till 3,45 procent (3,98). Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 12 Mkr (39). Föregående år påverkades resultatet positivt med 20 Mkr av en fastighetsförsäljning i ett intressebolag.

Värdeförändringen i fastighetsbeståndet uppgick under året till 585 Mkr (-1 212). Sedan föregående årsskifte har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans, driftskostnadsutvekling och avkastningsgrav varit i huvudsak oförändrade. 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 -136 Mkr (-559), varav -125 Mkr (-547) är hänförliga till räntederivat och -11 Mkr (-12) till andra finansiella poster. Värderingen av räntederivaten utgår ifrån prognostiserade räntor till förfall och bygger på uppgifter från extern part (bank) relaterat till räntekurvor m.m.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 617 Mkr, jämfört med 1 930 föregående år. Skillnaden beror främst på högre räntekostnader. 2024 var investeringarna i befintliga fastigheter, varav flera nybyggnationer, fortsatt höga och uppgick till 2 204 Mkr (1 862). Förvärv av nya fastigheter uppgick till 201 Mkr (134). Totalt kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -2 320 Mkr (-1 996). Aktieägarna erhöll 968 Mkr (953) i utdelning under 2024. Totalt kassaflöde för koncernen uppgick under året till 63 Mkr (187).

Koncernens eget kapital ökade med 765 Mkr (-989) till 23 156 Mkr, vilket gav en soliditet vid årets slut om 38,1 procent (39,0). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 30 091 Mkr (27 949) vilket innebär en belåningsgrad om 50,9 procent (50,0). Av koncernens finansiella mål uppfylldes målen vid utgången av 2024 för soliditet, räntetäckningsgrad samt belåningsgrad, men inte avkastning på eget kapital.

Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Under året förvärvades totalt 4 (3) fastigheter för totalt 201 Mkr (134). Av förvärven avsåg 3 av fastigheterna mark i Malmö, Helsingborg och Köpenhamn medan den fjärde avsåg en förvaltningsfastighet i Malmö som förvärvades via bolag. I Lund har 2 delar av fastigheter avyttrats och en fastighet med byggrätter har avyttrats i Köpenhamn. Totalt har fastigheter sålts för 117 Mkr (18). 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 2024 har investeringstakten varit fortsatt hög. Under året har 2 204 Mkr (1 862) investerats i befintliga fastigheter. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick vid årsskiftet till 4 721 Mkr (3 675), varav 1 693 Mkr (1 011) var investerade vid årsskiftet. Under året har nya byggnader (logistik/produktion) färdigställts i Helsingborg på Rausgård 21, Snårskogen 5 och Grustaget 1 samt en på Bilrutan 5 i Landskrona. På Tomaten 1 i Lund har en ny byggnad (logistik/produktion) färdigställts, världens första med fossilfritt stål.
I Malmö har mobilitetshuben i Wihlborgs största projekt Vista på Bläckhornet 1 färdigställts, kontorsdelen blir klar för inflytt under första kvartalet 2026. På Sweden Green Building Awards 2024 blev Vista utsedd till Årets Miljöbyggnad. Vid årsskiftet fanns sju pågående nybyggnationer och flera större ombyggnationer åt nya hyresgäster, bland annat i Börshuset 1 i Malmö samt Vätet 1 i Lund. 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 241 Mkr (233) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Årets resultat uppgick till 488 Mkr, jämfört med föregående års förlust om 101 Mkr. Ökningen beror främst på utdelning om 655 Mkr (437) från dotterbolag medan högre räntekostnader uppgående till -1 148 Mkr (759) möts av lägre negativ värdeförändring på derivat -124 Mkr (-547). Moderbolaget har under året investerat 49 Mkr (26), inklusive aktieägartillskott, i dotterbolagsaktier.

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 89,4 miljoner (107,5) Wihlborgsaktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av totalt 9,0 Mdkr (8,8) motsvarande 356 000 aktier (428 000) per dag. Det innebär en omsättningshastighet om 29 procent (35) av antalet utestående aktier. Se sid 11 för en sammanställning av de största ägarna per den 31 december 2024.

Börsvärdet per den 31 december 2024 uppgick till 32,2 Mdkr, jämfört med 29,0 Mdkr föregående år. Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie uppgick till 93,58 kr (89,17) per årsskiftet. Börskursen uppgick vid samma tidpunkt till 104,80 kr (94,25).

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 2024 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 39 procent (38) av de registrerade aktierna och andelen utländska ägare uppgick till 32 procent (34). Antalet aktieägare vid årsskiftet, ca 32 000, är något högre än jämfört med 31 000 föregående årsskifte.

Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgick till 1 188 601 aktier (1 191 801) per den 31 december 2024.

Hållbarhetsrapportering

Wihlborgs redovisar sedan flera år sitt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards (nivå Core). Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2024 är integrerad i årsredovisningen och hållbarhetsinformation presenteras på sid 30–43 samt 132–159. 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 2024 avgick Tina Andersson. Anneli Jansson valdes in som ny ledamot medan övriga sex ledamöter, inklusive styrelseordföranden Anders Jarl, omvaldes. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 6 framgår ersättningen till styrelsen för 2024.

Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare

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

Årsstämman 2024 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 2024.

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 2023.

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

Styrelsens förslag till årsstämman gällande riktlinjer för 2025 är desamma som för 2024.

Utsikter inför 2025

Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt genom projektutveckling och fastighetsförvaltning. Nettouthyrningen är liksom tidigare i fokus, något lägre uthyrningsgrad än normalt förväntas under första halvåret för att mot slutet av året åter stärkas. Projektportföljen är fortsatt stor med flera nyproduktioner igång. Investeringstakten förväntas fortsätta vara på en hög nivå under 2025. Balansräkningen är fortsatt stark och tack vare ett gott kassaflöde kan högre räntenivåer hanteras. Energieffektivsering kommer att fortsätta vara prioriterat även under 2025, liksom övriga mål inom hållbarhet.

Förslag till vinstdisposition m m

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	5 556 699 028
Årets resultat	487 568 603
Summa, kr	6 044 267 631

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 3,20 kr per aktie	983 766 118
I ny räkning balanseras	5 060 501 513
Summa, kr	6 044 267 631

Wihlborgs har registrerat 307 426 912 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 983 766 118 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 hållbarhets- och 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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

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

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

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt
Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,2 procent av koncernens och 15,8 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 -136 Mkr (-559).

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 2024 till 20,6 procent (20,6) i Sverige och 22 procent (22) i Danmark.

Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2024 till 50 Mkr (32). 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.

Sedan 2019 finns ränteavdragsbegränsningar i Sverige som 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. Även i Danmark finns ränteavdragsbegränsningar. 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 som förväntas kunna utnyttjas mot framtida positiva räntenetton. 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.

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 1 067 Mkr (1 336). Av totalt sparade ej avdragsgilla räntor om 669 Mkr (312) har 398 Mkr (268) 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. Under 2024 har omtaxering i Danmark lett till högre fastighetsskatt. Erlagd fastighetsskatt uppgick för koncernen 2024 till 276 Mkr (247).

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 2024 till 11 Mkr (10), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2024 till 7 Mkr (23) 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 2024 erlades 0 Mkr (0) 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 2024 uppgick denna skatt till 25 Mkr (27).

Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2024 energi för 286 Mkr (269) att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 41 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 2024 sammanlagt 410 Mkr (372) i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras i tabellen nedan.

Specifikation betalda skatter (Mkr)	**2024**	2023
Inkomstskatt	50	32
Fastighetsskatt	276	247
Mervärdesskatt	18	33
Stämpelskatt	25	27
Energiskatt	41	33
Summa betalda skatter	**410**	**372**

Wihlborgs har, utöver betalda skatter, skulder avseende skatter vars betalning skjutits upp. Uppskjuten inkomstskatt uppgår till 5 637 Mkr (5 171) och stämpelskatt till 23 Mkr (23).

Värderingsprinciper fastigheter

Marknadsvärdering

Wihlborgs koncernredovisning upprättas i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder (IFRS) och redovisar fastigheterna till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet. Fastigheternas redovisade värde uppgick per den 31 december 2024 till 59 168 Mkr (55 872). Värderingen av fastigheterna per 31 december 2024 har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 585 Mkr (-1 212). För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

Förändring av fastigheternas redovisade värde 2024

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2023	55 872
Förvärv	201
Investeringar	2 204
Avyttringar	-117
Värdeförändring	585
Valutaomräkningar	423
Redovisat värde 31 december 2024	**59 168**

Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2024-12-31 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 Savills (SVL Denmark 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 2022–2024.

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:

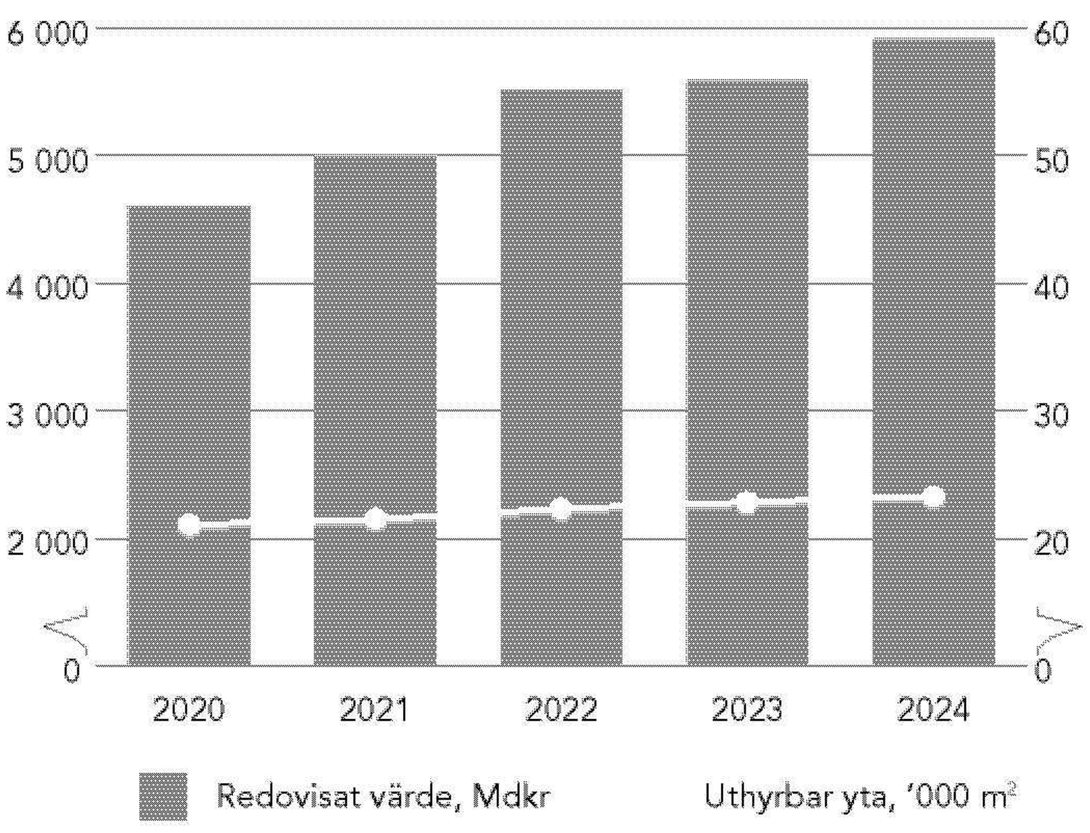
Kalkylränta = riskfri realränta + kompensation för inflation + fastighetsrisk

eller

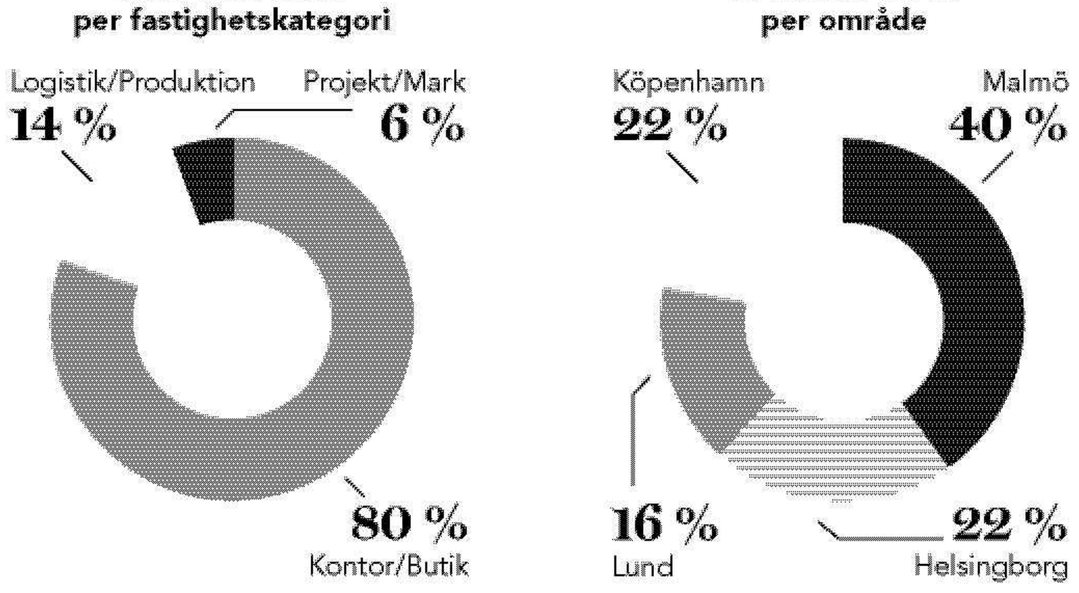
Kalkylränta = direktavkastning + driftnettots långsiktiga utveckling (värdeförändringen)

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

Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrbar yta 2020–2024



Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2024



nuvärderingsberäkning av de årliga betalnettona. Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om värderingsobjektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad samt eventuellt riskavdrag. 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 7,1 procent på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om 6,6 procent. Se tabell nedan för känslighetsanalys i Sverige respektive Danmark.

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %*	Avkastningsvärde ändring, %
Marknadshyresnivå	10	9,6
Marknadshyresnivå	-10	-10,5
Drift- och underhållskostnader**	20	-5,9
Drift- och underhållskostnader**	-20	5,2
Ekonomisk vakansgrad	25	-3,6
Ekonomisk vakansgrad	-25	3,6
Direktavkastning, restvärde	0,5	-6,6
Direktavkastning, restvärde	-0,5	7,1
Kalkylränta (restvärde och betalnetto)	0,25	-1,9
Kalkylränta (restvärde och betalnetto)	-0,25	1,1

* 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	8,0
Marknadshyresnivå	-10	-8,0
Drift- och underhållskostnader**	20	-0,9
Drift- och underhållskostnader**	-20	0,9
Ekonomisk vakansgrad	25	-2,2
Ekonomisk vakansgrad	-25	0,7
Direktavkastning, restvärde	0,5	-5,1
Direktavkastning, restvärde	-0,5	4,9
Kalkylränta (restvärde och betalnetto)	0,25	-2,5
Kalkylränta (restvärde och betalnetto)	-0,25	1,5

* Förändring av direktavkastning och kalkylränta avser procentenheter, övriga procent
** Beräknad på den kostnad som belastar Wihlborgs som hyresvärd (dvs exklusive de av hyresgästen betalade omkostnaderna). Källa Danmark: Savills SVL Denmark 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 1,0 procent 2025 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	4,45 – 7,60	4,55 – 5,75	6 – 12	1 300 – 5 500	300 – 860
Malmö Dockan/hyllie	4,25 – 6,50	4,55 – 5,20	5 – 8	2 000 – 3 600	330 – 570
Malmö Yttre	4,25 – 8,10	5,45 – 6,45	8 – 12	850 – 2 100	310 – 620
Helsingborg Centrum	4,25 – 7,70	4,55 – 6,10	6 – 8	1600 – 5 200	280 – 790
Helsingborg Yttre	7,25 – 8,70	5,85 – 7,10	6 – 12	800 – 2 600	160 – 475
Lund Ideon	4,25 – 7,40	5,25 – 5,75	5 – 8	1 400 – 3 600	330 – 840
Lund Centrum/Gastelyckan	5,80 – 7,60	5,00 – 6,10	7 – 8	1 300 – 3 500	440 – 560
Köpenhamn	7,50 – 10,00	5,5 – 8,00	6 – 12	850 – 2 865	135 – 1185
LOGISTIK/PRODUKTION					
Malmö Yttre	4,25 – 9,00	5,45 – 7,45	7 – 9	650 – 1 850	110 – 515
Helsingborg Yttre	6,70 – 8,40	5,10 – 7,00	6 – 11	425 – 2 400	160 – 460
Lund Centrum/Gastelyckan	4,25 – 8,10	5,45 – 6,45	7	600 – 1 700	170 – 350
Köpenhamn	7,85 – 9,25	5,85 – 7,25	6 – 12	600 – 1 780	150 – 460

*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.

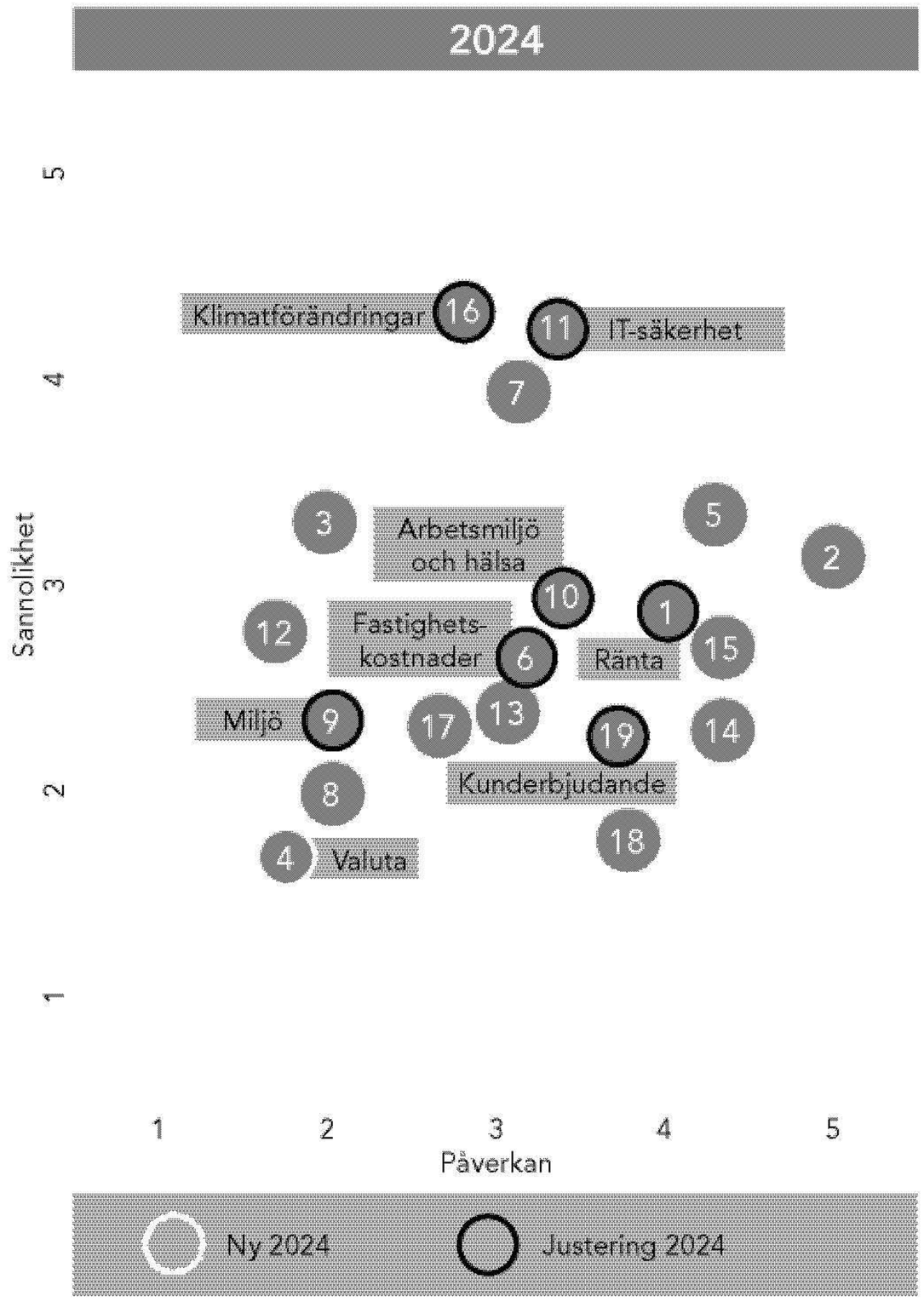
3. Uppföljning och utvärdering. De prioriterade riskerna och riskhanteringsstrategierna delges och förankras med styrelsen. Under året följs riskarbetet löpande upp av ledningsgruppen och avrapporteras årligen till styrelsen.

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	2024	Jmf
	Finansiella risker		
1	Ränta	Hög	→
2	Finansiering	Hög	→
3	Kredit	Medel	→
4	Valuta	Låg	NY
	Operativa risker		
5	Hyresintäkter	Hög	→
6	Fastighetskostnader	Medel	↘
7	Projektutveckling	Hög	→
8	Transaktioner	Låg	→
9	Miljö	Låg	↘
10	Arbetsmiljö & hälsa	Medel	→
11	IT-säkerhet	Hög	→
12	Fastighetsincidenter	Medel	→
	Regulatoriska risker		
13	Etik & korruption	Medel	→
14	Regelefterlevnad	Medel	→
	Strategiska risker		
15	Fastighetsvärdering	Hög	→
16	Klimatförändringar	Hög	→
17	Organisatorisk förmåga	Medel	→
18	Fastighetsportföljen	Medel	→
19	Kunderbjudande	Medel	↘



Risk	Hantering	Utfall

FINANSIELLA RISKER

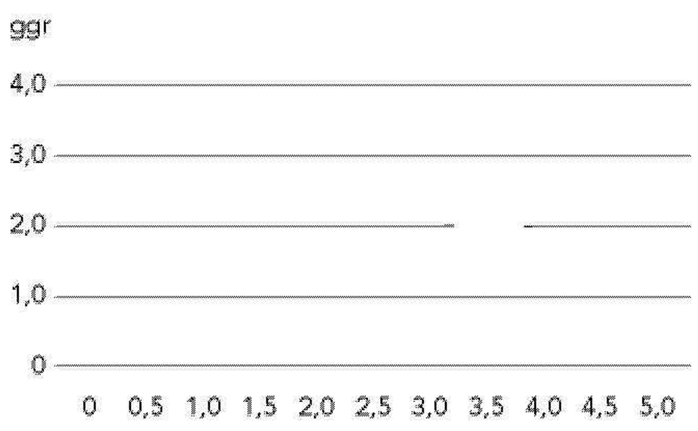
1 | Ränta

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.

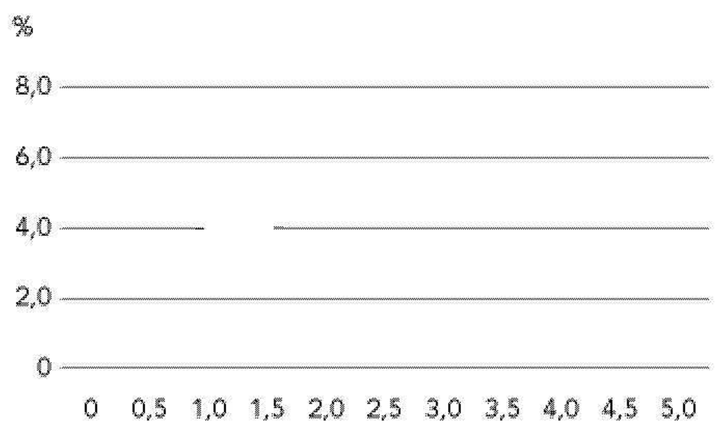
Som grund för Wihlborgs hantering av ränte-risker finns en av styrelsen antagen finanspolicy. Wihlborgs använder sig av en kombination av rörliga räntor och räntederivatinstrument för att begränsa ränterisken. Se not 2 för ytterligare be-skrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering.

Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal och effekten av räntederivaten, uppgick vid årsskiftet till 3,45 procent (3,98). Räntetäcknings-graden uppgick till 2,5 gånger (2,8). Lånens genom-snittliga räntebindningstid, inklusive effekter av räntederivat, uppgick till 2,6 år (2,8) vid årsskiftet. Värdeförändringen på Wihlborgs derivat har påver-kat resultatet med -136 Mkr (-559). Diagrammen nedan visar räntekänslighet vid förändring av mark-nadsräntan, med utgångspunkt 31 december 2024.

Räntetäckningsgrad, vid förändring av marknadsräntan



Genomsnittsränta, vid förändring av marknadsräntan



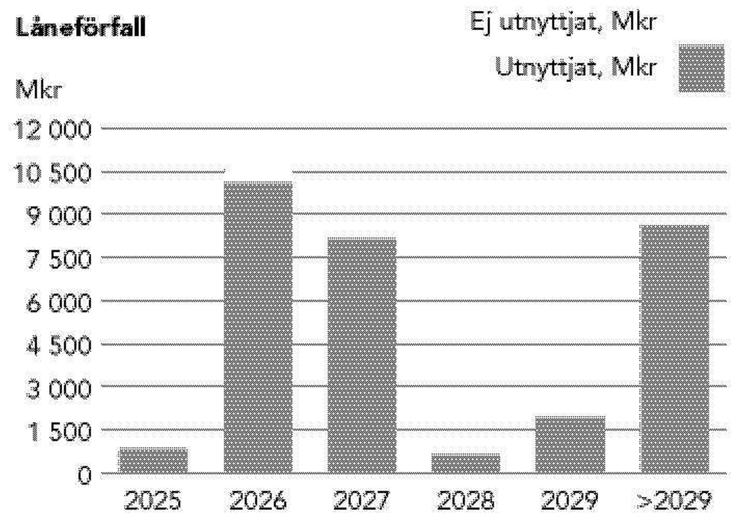
2 | Finansiering

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 oförmånliga, begränsas möjligheterna att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer. I takt med att EU:s nya direktiv ställer krav på finansbranschen att styra kapitalet mot hållbara verksamheter, kan det komma bli svårare att få finansering för fastigheter som klassas som "bruna", även om syftet är att förädla dessa.

Finanspolicyn definierar målsättning samt anger riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten. Bland annat anges att fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut ska vara sådan att det finns minst tre huvudsakliga kreditgivare vars enskilda andel av den totala lånestocken ej bör överstiga 50 procent vardera. Wihlborgs ska även efter-sträva en jämn förfallostruktur på låneskulden. Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering.

Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 50,9 procent (50,0). Andelen banklån, inklusive realkreditlån, av den totala lånestocken är fortsatt hög 87 procent (93) men har minskat något till följd av förbättrade villkor på obligationsmarknaden. Totalt finns nio långivare varav den största står för 20 procent av andelen lån. De 13 procent (7) som lånas på obligationsmarknaden sker dels via det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering (SFF), dels genom egna icke-säkerställda obligationer. Lånens förfallotider samt outnyttjat låneutrymme framgår av diagrammet nedan.

Låneförfall



3 | Kredit

Vid en lågkonjunktur finns en ökad risk för att en del hyresgäster får svårt att betala hyran. Samman-sättningen av olika branscher och storlekar på hyresgäster gör att risken för omfattande hyres-förluster bedöms som medel-hög. Risken omfattar även motpartsrisk – att någon bank inte lever upp till sina förpliktelser – vilket kan få en större konse-kvens, men här bedöms sannolikheten som låg.

Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering som omfattar kredit-bedömningar, säkerheter och depositioner. Wihlborgs arbetar proaktivt med att i tidigt skede fånga upp hyresgäster som kan vara på väg mot konkurs. Genom månadsuppföljningar i våra kreditsystem kan vi även följa kredittrenden hos våra leverantörer.

Under 2024 har hyresförlusterna uppgått till 8 Mkr (6) vilket motsvarar 0,2 procent av nettoomsätt-ningen. Utöver att vissa mindre hyresgäster har önskemål om att gå över till månadsbetalning istället för kvartalsbetalning, samt några fler kon-kurser under 2024 ses inte någon generell ökning av obetalda hyror.

4 | Valuta

Wihlborgs har tillgångar och skulder i danska kronor vilket skapar risker för att förändringar i valuta påverkar kassaflöde, resultat och balansräkning negativt i koncernen. Wihlborgs rapporteringsvaluta är svenska kronor och därigenom kan exempelvis omräkningsdifferenser få en väsentlig effekt på koncernens verksamhet och finansiella ställning.

Valutarisken hanteras i huvudsak genom att tillgång-ar i danska kronor finansieras i danska kronor. Netto-exponering, tillgångar minus skulder kan reduceras antingen genom användning av valutaderivat alter-nativt genom att ta upp finansiering i danska kronor för att finansiera svenska tillgångar. Transaktions-exponering hanteras normalt genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.

Under 2024 har valutaomräkning i nettotillgångarna uppgått till 174 Mkr medan säkringen av nettotill-gångarna via lån i danska kronor har gett en valutu-taomräkningseffekt om -173 Mkr. Valutakurseffekter har påverkat driftsresultatet med -3 Mkr.

Risk	Hantering	Utfall

OPERATIVA RISKER

5 | Hyresintäkter

Hyresintäkterna är avgörande för kassaflödet från 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 eller effektbrist 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. Genom att ständigt sträva efter att ha bra produkter, väl underhållna fastigheter och en stark position på våra delmarknader kan fortsatt efterfrågan säkerställas och därmed en god hyresnivå.

Den 1 januari 2025 var kontrakterade hyresintäkter 2,8% högre jämfört med samma tidpunkt föregående år. Per den 1 januari 2025 uppgick vakanserna, exklusive projekt och mark, till 428 Mkr (300). Till följd av stor omställning hos hyresgästerna har ett tillfälligt glapp skapats mellan in- och utflyttningar, dessutom har något fler konkurser gett fler vakanta lokaler. Uthyrningsgraden har minskat något till 91% (93) men förväntas stärkas under slutet av året då hyresgäster med redan tecknade avtal flyttar in. Nettouthyrningen för 2024 var fortsatt positiv och uppgick till 91 Mkr (53). Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 3,9 år (3,6). I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

Lokalhyreskontraktens löptider

	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2025	1 067	797	20
2026	789	709	18
2027	664	706	17
2028	279	523	13
2029	130	402	10
2030	66	258	6
>2030	108	638	16
Summa	**3 103**	**4 033**	**100**

6 | 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. Osäkerhet på energimarknaden påverkar driftskostnaderna för köpt energi. 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 syfte att öka förutsägbarheten i energikostnaderna prissäkrar Wihlborgs i Sverige ca 85% av beräknat elinköp 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 60 Mkr (114) jämfört med föregående år. Driftskostnaderna ökade med 24 Mkr varav merparten beror på erhållet elstöd om 20 Mkr föregående år. Därutöver har fler fastigheter i drift ökat driftskostnaderna, medan kostnaderna för kantinverksamheten, som sedan 1 mars 2023 drivs av extern part, minskat med 11 Mkr. Omtaxering av fastigheterna i Danmark har ökat fastighetsskatten med 18 Mkr.

7 | 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, effektivitet och minskad klimatpåverkan 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. Tillgång till råmaterial och byggmaterial med låg klimatpåverkan är en viktig förutsättning för att uppnå våra hållbarhetsmål.

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 även under 2024 och under året investerades 2 204 Mkr (1 862) i befintliga fastigheter varav flera nyproduktioner men även anpassningar till befintliga och nya hyresgäster. 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 4 721 Mkr (3 675), varav 1 693 Mkr var investerade vid årskiftet. För mer information kring projekten se sid 69–75.

Risk	Hantering	Utfall
8 | 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 gällande 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. De historiska förvärven utgör därtill en liten andel av fastighetsportföljen. 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 2024 förvärvades förvaltningsfastigheten Värdshuset 2, i Hyllie, Malmö. Energiomställning enligt lagd plan har påbörjats och uthyrning av hälften av de vakanta ytorna har genomförts. I övrigt har mark förvärvats och en försäljning av bostadsbyggrätt för 72,5 Mdkk har skett i Herlev. För mer information kring förvärvade fastigheter se sid 48–49.
9 | 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 fastställd miljö- och klimatpolicy. Miljöaspekter och operativa miljörisker är identifierade och ses över regelbundet. Miljöinstruktioner och styrande dokument är framtagna, lättillgängliga och kommunicerade. Inom förvaltningen finns ett egenkontrollprogram med tillhörande rutinbeskrivningar och för vår projektverksamhet har vi ett projektanpassat miljöprogram för såväl nyproduktion som ROT-projekt, med tydliga kravspecifikationer som minskar risken för negativ miljöpåverkan. Samtliga material som byggs in i fastigheterna ska granskas utifrån miljöhänsyn genom det branschgemensamma systemet Byggvarubedömningen och registreras i en projektspecifik loggbok. All personal genomgår grundläggande hållbarhetsutbildning och vidareutbildning vid behov.	Projektanpassade miljöprogram styr mot lösningar som gynnar såväl människa som miljö och leder bland annat till energieffektiva arbetsplatser med ett bra inomhusklimat. Vår kemikaliehantering har setts över och listan över godkända kemiska produkter i driften uppdaterats. Inga föroreningar som resulterat i miljöskada har inträffat i verksamheten under året. Identifierade potentiellt miljöskadliga ämnen som påträffats under byggprojekt har omhändertagits och sanerats i enlighet med rådande miljökrav. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sid 32–44 och 133–155.
10 | 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. Förutom den fysiska arbetsmiljön finns risker kopplat till sociala och organisatoriska faktorer där t.ex psykisk ohälsa påverkar våra egna medarbetare eller dem som vi sysselsätter.	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. 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. Denna typ av risker hanteras även genom ett system där ramavtalade strategiska entreprenörer utvärderas med hänsyn till ESG. För leverentörerna arbetar vi, förutom med tydliga avtal, med arbetsplatskontroller som ett sätt att upptäcka risker och brister i arbetsmiljön. Vi arbetar med samverkansforum tillsammans med våra underentreprenörer som ett sätt att tillsammans bli bättre.	Arbetet med arbetsmiljö och hälsa vilar på en systematik med återkommande moment från år till år, t.ex. skyddsronder och medarbetarundersökningar. Under 2024 har arbetet med vår arbetsmiljö även fokuserat på att ytterligare stärka våra chefer i hur de på bästa sätt hanterar arbetsmiljön. Vi har också förtydligat och stärkt hur vi arbetar med ensamarbete och kemikaliehantering. Till detta har vi även arbetat i samverkan med våra underentreprenörer med hur vi tillsammans kan arbeta för bättre arbetsmiljö. Vi har infört oannonserade arbetsplatskontroller med förstärkt arbetsmiljökontroll. Vi har registrerat 13 (7) olycksfall i vår egen verksamhet och våra entreprenörer har rapporterat 19 tillbud och 19 olyckor i samband med byggprojekt. Sjukfrånvaron inom Wihlborgs totalt är 2,23 procent (2,41). 87 procent av våra ramavtalade strategiska entreprenörer uppfyller samtliga krav i vår ESG-utvärdering. Ytterligare 3 procent är under bedömning. Läs mer om vårt arbetsmiljöarbete på sid 35, 148–152.
11 | 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 sedan 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 2024 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

12 | Fastighetsincidenter

Vår förvaltning hanterar dagligen olika former av oförutsedda händelser i någon av våra fastigheter, men dessa är oftast av mindre allvarlig karaktär. Tekniska installationer så som trycksatta anordningar och elektriska komponenter utgör tillsammans med de kemiska produkter som krävs för driften av fastigheterna de mest frekventa förekommande riskerna. 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, samt krisplaner och krisledningssystem, 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

13 | 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. Andelen mutbrott har också ökat senaste åren enligt IMM (Insitutet mot mutor).

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 2024 på samma sätt som tidigare år. Vi har även valt att addera en årlig utbildning för alla medarbetare inom ämnet för att säkerställa att alla har samma kunskapsnivå. 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. Tre incidenter har rapporterats in via den externa visselblåsningskanalen under 2024. Dessa har utretts, bedömts och hanterats. Läs mer om Wihlborgs arbete med affärsetik och ansvarsfulla affärer på sid 36–37 och 153.

14 | 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 samtliga policyer har genomgåtts 2024 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

15 | 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 och kvalitetssäkring av indata för att säkerhetsställa 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 2024 uppgick till 585 Mkr (-1 212). Samtliga fastigheter har externvärderats vid årsskiftet. Avkastningskravet vid restvärdeberäkning har under året minskat med 0,01 procentenheter i Sverige och 0,16 procentenheter i Danmark. Inflationsantagandet för 2025 är 1 procent i Sverige och därefter 2 procent. I Danmark antas 2 procent. Positiv nettouthyrning samt färdigställande av projekt har lett till poitiv inverkan medan underhållsinvesteringar och vissa avflyttningsrisker har påverkat negativt. 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	-3 687	-728	2 230	5 188	8 147
Soliditet, %	33,7	36,0	38,1	40,0	41,8
Belåningsgrad fastigheter, %	56,5	53,5	50,9	48,4	46,2

Risk	Hantering	Utfall

16 | 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. Ökat extremväder kan också resultera i ökade underhålls- samt reparationsåtgärder.

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 hela bestånd analyseras utifrån fysiska klimatrisker, i enighet med krav i EU-taxonomin. Vid nyproduktion och samtliga förvärv utförs specifika klimatscenarioanalyser. Wihlborgs arbetar systematiskt med att identifiera och bedöma hur fastigheterna kan anpassas för att minska risken. Utökade kontroller för fysiska klimatrisker på fastigheterna har implementerats i syfte att öka beredskapen för extremväder som följer av klimatförändringarna.

Genom löpande omvärldsbevakningar samt ett systematiskt arbete med att minska vår klimatpåverkan hanterar vi omställningsriskerna som potentiellt påverkar bolaget som helhet. Wihlborgs fortsätter prioritera klimatarbetet med fokus på minskad klimatpåverkan i värdekedjan.

Under året har klimatscenarioanalysen för hela beståndet uppdaterats. Analysen visar vilka fastigheter som är utsatta för högre klimatrelaterad risk. Dessa analyseras djupare för att identifiera vilka klimatanpassningsåtgärder som lämpligen vidtas för att minska risken. Åtgärder planeras och har börjat utföras för att klimatanpassa mer utsatta fastigheter genom att minska risken för vattenrelaterade skador.

Under året har vi anslutit oss till- och utbildat alla i ett digitalt system för ökat återbruk inom vår projektverksamhet. I samtliga större byggprojekt beräknas klimatpåverkan och under året har även en metodik för klimatberäkningar i ROT-projekt utvecklats och implementerats. Kompetenshöjande insatser har gjorts inom området klimatberäkningar som omfattat både projektledare och förvaltare. Läs mer om vårt klimatarbete på sid 38–41 och 143–145. På sid 154–155 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).

17 | 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 2024. Fokus har lagts på dels våra fastighetsvärdar vars tekniska kompetens stärkts för att kunna ta hand om ny och befintlig teknik i fastigheterna dels våra förvaltare som utvecklas inom klimatberäkning och miljölagstiftning. Vi har också stärkt våra chefer och vår arbetsmiljögrupp inom arbetsmiljöområdet. Vidare har alla medarbetare erbjudits utbildning inom AI och ChatGPT – både kring möjligheterna och riskerna. Utöver detta har vi fortsatt arbetet med utvecklingen inom fastighetsnära hållbarhetsfrågor genom att certifiera 26 (24) byggnader genom vår egen personal.

18 | 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 2024 är nettouthyrningen fortsatt positiv, totalt trettionio kvartal i rad. Framför allt första 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.

19 | 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. Även faktorer som trygghet och möjlighet att ta sig till arbetsplatsen på ett hållbart sätt ökar i betydelse. Om Wihlborgs inte är tillräckligt innovativa, flexibla eller fullt ut förstår kundernas önskemål och behov kan det medföra att vissa hyresgäster söker sig till andra hyresvärdar.

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

NKI-undersökningar ger Wihlborgs värdefull återkoppling från hyresgästerna inom en rad olika områden, exempelvis service, hållbarhet och information. Den totala NKI-poängen år 2024 var 79 (78). Wihlborgs har en positiv utveckling inom alla kvalitetsområden utom två, där resultatet är oförändrat i förhållande till 2023. Andelen som talar väl om och rekommenderar Wihlborgs som hyresvärd ökar med en procentenhet. 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	**2024**	2023
	1–3		
Hyresintäkter	4	4 174	3 881
Fastighetskostnader	5–6	-1 178	-1 118
Driftsöverskott		**2 996**	**2 763**
Övriga intäkter		3	2
Central administration och marknadsföring	6–8	-97	-94
Andel i joint ventures resultat		14	39
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	27	19
Räntekostnader		-1 158	-977
Räntekostnad leasing, inkl tomträttsavgäld		-4	-5
Förvaltningsresultat		**1 781**	**1 747**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	585	-1 212
Värdeförändring derivat	10	-136	-559
Resultat före skatt		**2 230**	**-24**
Aktuell skatt	11	-50	-32
Uppskjuten skatt	11	-474	29
Årets resultat		**1 706**	**-27**
Övrigt totalresultat	12		
Poster som kommer att återföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		174	-33
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		-173	29
Skatt hänförligt till poster som kan komma att återföras till årets resultat		26	-5
Årets övrigt totalresultat		**27**	**-9**
Årets totalresultat		**1 733**	**-36**
Årets resultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		1 706	**-27**
Årets totalresultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		1 733	**-36**
DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)			
Vinst per aktie, kr		5,55	-0,09

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	**2024**	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	59 168	55 872
Nyttjanderättstillgångar	14	137	136
Inventarier	15	9	11
Andelar i joint ventures	16	160	141
Andra långfristiga värdepappersinnehav		19	8
Derivatinstrument	26	252	369
Fordringar hos joint ventures	17	201	201
Långfristiga fordringar	18	80	77
Summa anläggningstillgångar		**60 026**	**56 815**
Omsättningstillgångar			
Kundfodringar	19	63	32
Övriga fodringar		165	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	85	75
Likvida medel	21	412	346
Summa omsättningstillgångar		**725**	**557**
Summa tillgångar		**60 751**	**57 372**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	12	162	135
Balanserat resultat inklusive årets resultat		20 624	19 886
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**23 156**	**22 391**
Summa eget kapital		**23 156**	**22 391**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	5 637	5 171
Andra avsättningar	24	37	37
Långfristiga räntebärande skulder	25	29 249	22 955
Leasingskuld	2	134	132
Derivatinstrument	26	228	221
Förutbetald intäkt		19	8
Övrig långfristig skuld		9	9
Summa långfristiga skulder		**35 313**	**28 533**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	842	4 994
Leasingskuld	2	3	3
Leverantörsskulder		310	344
Aktuella skatteskulder		26	13
Övriga skulder		385	325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	716	769
Summa kortfristiga skulder		**2 282**	**6 448**
Summa eget kapital och skulder		**60 751**	**57 372**

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 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**
Eget kapital 1 januari 2024		**192**	**2 178**	**135**	**19 886**	**22 391**	**–**	**22 391**
Årets totalresultat								
Årets resultat		–	–	–	1 706	1 706	–	1 706
Övrigt totalresultat		–	–	27	–	27	–	27
Årets totalresultat		**–**	**–**	**27**	**1 706**	**1 733**	**–**	**1 733**
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		–	–	–	-968	-968	–	-968
Summa transaktioner med koncernens ägare		**–**	**–**	**–**	**-968**	**-968**	**–**	**-968**
Eget kapital 31 december 2024		**192**	**2 178**	**162**	**20 624**	**23 156**	**–**	**23 156**

KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Belopp i Mk	Not	**2024**	2023
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		2 996	2 763
Övriga intäkter		3	2
Central administration		-97	-94
Ej kassflödespåverkande poster		5	15
Erhållen ränta		28	19
Erlagd ränta		-1 220	-905
Betald inkomstskatt		-37	-40
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		**1 678**	**1 760**
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-87	27
Förändring av rörelseskulder		26	143
Summa förändring av rörelsekapital		**-61**	**170**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 617**	**1 930**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	13	-201	-134
Investeringar i befintliga fastigheter	13	-2 204	-1 862
Avyttring av fastigheter	13	113	18
Investeringar i inventarier		-3	-5
Förändring andra långfristiga fordringar		-25	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**- 2 320**	**- 1 996**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-968	-953
Upptagna lån	29	14 293	5 207
Amortering låneskuld	29	-12 558	-4 010
Minskning andra långfristiga skulder		-1	9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**766**	**253**
Förändring likvida medel		**63**	**187**
Likvida medel vid periodens början		**346**	**159**
Valutaeffekt likvida medel		3	0
Likvida medel vid periodens slut	21	**412**	**346**

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	**2024**	2023
	1–2		
Nettoomsättning	30	241	233
Rörelsekostnader	6, 8, 30	-232	-228
Rörelseresultat		**9**	**5**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	654	412
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	898	692
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	32	-1 148	-759
Värdeförändring derivat	10	-124	-547
Resultat efter finansiella poster		**296**	**-195**
Bokslutsdispositioner	33	154	-30
Resultat före skatt		**450**	**-225**
Skatt på årets resultat	11	38	124
Årets resultat		**488**	**-101**

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Årets resultat	**488**	**-101**
Årets övrigt totalresultat	**–**	–
Årets totalresultat	**488**	**-101**

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	**2024**	2023
TILLGÅNGAR	1–2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	4	4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	34	10 700	10 652
Fordringar hos koncernföretag		19 816	18 139
Andelar i joint ventures	16	43	43
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Fordringar hos joint ventures	17	217	217
Uppskjuten skattefordran	35	26	–
Andra långfristiga fordringar	18	–	2
Derivatinstrument	26	252	369
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 054	29 422
Summa anläggningstillgångar		**31 058**	**29 426**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1	1
Övriga fordringar		3	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	31	31
Kassa och bank	21	332	168
Summa omsättningstillgångar		367	204
Summa tillgångar		**31 425**	**29 630**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		192	192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 557	6 626
Årets totalresultat		488	-101
Summa fritt eget kapital		6 045	6 525
Summa eget kapital		**6 236**	**6 717**
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	24	2	2
Avsättning uppskjuten skatt	35	–	14
Summa avsättningar		2	16
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25	22 097	16 616
Skulder till koncernföretag		1 917	1 689
Derivatinstrument	26	228	221
Summa långfristiga skulder		24 242	18 526
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	840	4 200
Leverantörsskulder		6	13
Övriga skulder		16	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	83	141
Summa kortfristiga skulder		945	4 371
Summa eget kapital och skulder		**31 425**	**29 630**

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	22				
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**
Eget kapital 1 januari 2024		**192**	**0**	**6 525**	**6 717**
Lämnad utdelning		–	–	-968	-968
Årets resultat/Årets totalresultat		–	–	488	488
Eget kapital 31 december 2024		**192**	**0**	**6 045**	**6 236**

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	**2024**	2023
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		9	5
Avskrivningar		1	2
Erhållen ränta och utdelning		1 515	1 140
Erlagd ränta		-1 033	-706
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		**492**	**441**
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-1	-9
Förändring av rörelseskulder		-8	12
Summa förändring av rörelsekapital		**-9**	**3**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**483**	**444**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av anläggningstillgångar		-1	-2
Lämnade aktieägartillskott samt nyemissioner		-49	-26
Förvärv av andelar i koncernföretag och övriga andelar		0	-1
Ökning fordringar på koncernföretag		-1 631	-842
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 681**	**-871**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-968	-953
Upptagna lån	29	13 516	4 972
Amortering låneskuld	29	-11 568	-3 160
Förändring övriga långfristiga skulder		228	-275
Erhållna koncernbidrag		154	1
Lämnade koncernbidrag		0	-31
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 362**	**554**
Förändring likvida medel		164	127
Likvida medel vid periodens början		168	41
Likvida medel vid periodens slut	21	**332**	**168**

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

NOT 1 | Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information
Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024 har den 17 mars 2025 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och föreläggs årsstämman den 29 april 2025 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 IFRS Redovisningsstandarder (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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och 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 bedömningar baseras på erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller om förutsättningarna ändras.

Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter (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 2024
Wihlborgs bedömer att inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt ikraft 2024 påverkar Wihlborgs resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen
IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements (tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare).

IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, och införa nya krav som kommer att bidra till att uppnå jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. Även om IFRS 18 inte kommer att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, kan dess effekter på presentation och upplysningar, särskilt de som är relaterade till resultaträkningens grupperingar och vad gäller av ledningen definierade resultatmått, vara genomgripande.

Ledningen kommer under 2025 att utvärdera konsekvenserna av att tillämpa den nya standarden på koncernredovisningen.

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 koncernens 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, ingår 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 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 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 2024 i RFR 2 Redovisning för juridiska personer har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2024. förutom vissa upplysningskrav. Samma sak gäller förändringar som träder i kraft 2025 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 8,00 procent för 2024, 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 454 Mkr (449), varav 0 Mkr (107) var utnyttjade.

Finansieringsrisken begränsas av att finanspolicyn ger riktlinjer om godkända motparter vid tecknande av kreditlöften, strävan efter en jämn förfallostruktur på låneskulden inklusive omförhandlingar av kreditmarginalvillkor, begränsning i genomsnittlig avtalsmässig kreditlöptid på skulden samt riktlinjer om antal långivare gällande banklån. Ingen enskild långivare bör stå för mer än 50 procent av den totala utestående volymen av banklån och antalet långivare skall vara minst tre. Finanspolicyn anger också maximal fördelning av olika upplåningsformer. Vid årsskiftet uppgick 48 procent (52) av totala låneskulden av banklån, danska realkreditlån uppgår till 39 procent (41) medan andelen obligationslån minskat till 13 procent (7). Det fanns 9 (9) huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 20 procent (21). Wihlborgs har gett ut icke säkerställda obligationer i ett Medium Term Note program uppgående till 3 340 Mkr (1 250). Därutöver har obligationer uppgående till 614 Mkr (794) getts ut via det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering. De obligationer som förfaller under 2025 uppgående till 340 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 2025 har nya obligationer om 1 000 Mkr emitterats via MTN-programmet.

Merparten av de räntebärande skulderna, som vid årsskiftet uppgick till 30 091 Mkr (27 949), är upptagna i moderbolaget mot ställande av säkerheter i form av reversfordringar på dotterbolagen, med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar. I låneavtalen med olika banker finns begränsningar i form av maximal belåningsgrad i förhållande till de säkerheter som ställs. Säkerheterna kompletteras i merparten av fallen med villkor i avtalen med kreditgivarna som baseras på koncernens nyckeltal, dessa så kallade kovenanter är utfärdade med betryggande marginal till Wihlborgs mål för kapitalstruktur. Per årsskiftet omfattas 20 549 Mkr (20 493) av följande kovenanter som koncernen skall uppfylla vid varje kvartalsskifte, soliditeten skall uppgå till minst 25 procent och räntetäckningsgrad skall uppgå till minst 1,5 gånger. Vid årsskiftet uppgick soliditeten till 38,1 procent och räntetäckningsgraden till 2,5 gånger. Det finns inga indikationer på svårigheter att uppfylla koventanterna när de testas nästa gång per 31 mars 2025.

Wihlborg har ett totalt kreditutrymme om 33 426 Mkr (30 781), varav 30 091 Mkr (27 949) var utnyttjat per 31 december 2024. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställts. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 5,5 år (6,0). I följande tabell visas de kreditfaciliteter som fanns vid årsskiftet.

Kreditfaciliteter, Mkr

	2024-12-31		2023-12-31	
	Belopp	Utnyttjat	Belopp	Utnyttjat
Långfristiga bindande låneavtal i bank	28 516	25 635	23 488	21 598
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	502	502	4 800	4 200
Checkkredit	454	0	449	107
Summa låneavtal i bank	**29 472**	**26 137**	**28 737**	**25 905**
Långfristiga obligationer, säkerställda	614	614	0	0
Kortfristiga obligationer, säkerställda	0	0	794	794
Långfristiga obligationer, icke-säkerställda	3 000	3 000	850	850
Kortfristiga obligationer, icke-säkerställda	340	340	400	400
Summa obligationer	**3 954**	**3 954**	**2 044**	**2 044**
Totalt	**33 426**	**30 091**	**30 781**	**27 949**

Förfallostruktur kreditramavtal, Mkr

	2024-12-31		2023-12-31	
	Avtal	Utnyttjat	Avtal	Utnyttjat
0–1 år	842	842	5 594	4 994
1–2 år	11 698	10 044	4 338	4 138
2–3 år	8 895	8 095	10 123	8 091
3–4 år	631	631	592	592
4–5 år	2 760	1 879	610	610
Efter 5 år	8 600	8 600	9 524	9 524
	33 426	**30 091**	**30 781**	**27 949**

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 2024 var räntetäckningsgraden 2,5 gånger (2,8). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal, uppgick den 31 december 2024 till 3,45 procent (3,98). En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna öka med 132 Mkr (124) respektive minska med 132 Mkr (124). För ytterligare information kring räntekänslighet se sid 85.

Nedanstående tabeller över ränteförfallostruktur för 2024 respektive 2023, visar nominellt värde på lån respektive derivat.

Ränteförfallostruktur 2024-12-31, Mkr

	Exkl derivat	Räntederivat	Netto	Snittränta, %
2025	28 493	-13 402	15 091	3,67
2026	–	2 102	2 102	2,67
2027	–	2 276	2 276	3,19
2028	–	2 676	2 676	3,67
2029	–	2 424	2 424	2,95
>2029	1 598	3 924	5 522	3,06
	30 091	**0**	**30 091**	**3,40**

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**

Verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av året till 24 Mkr (148). Vid årsskiftet omfattar räntederivatportföljen sammanlagt 15,2 Mkr (14,0) fördelat på 35 (34) 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, %
2025	1 788	0,42
2026	2 102	1,53
2027	2 276	2,48
2028	2 676	2,52
2029	2 424	2,21
2030	1 962	2,20
2031	962	2,95
2032	1 000	2,48
Totalt	**15 190**	**2,07**

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 2024-12-31, Mkr

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat – att betala	Totalt
1-3 mån	–	233	6	239
4-12 mån	842	703	17	1 562
1-2 år	10 044	826	21	10 891
2-3 år	8 095	377	19	8 491
3-4 år	631	168	13	812
4-5 år	1 879	136	7	2 022
Efter 5 år	8 600	121	7	8 728
	30 091	**2 564**	**90**	**32 745**

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 övriga finansiella skulder 2024-12-31, Mkr

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

2024-12-31

	0–3 mån	4–12 mån	1–5 år	över 5 år	Totalt
Derivat	–	–	140	88	228
Leasingskuld	2	5	21	198	226
Leverantörsskulder	310	–	–	–	310
Övriga skulder	102	118	141	77	438
	414	**123**	**302**	**363**	**1 202**

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**

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 2 654 miljoner DKK (2 456), dels av utlåning till densamma på 924 miljoner DKK (874) 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 79 procent (84). En valutakursförändring med 5 procent skulle påverka övrigt totalresultat med 56 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	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**	2023
Hyresintäkter	1 352	1 257	901	834	610	558	879	801	3 743	3 449
Serviceintäkter	126	123	79	74	84	81	142	154	431	432
Fastighetskostnader	-355	-335	-255	-241	-202	-192	-366	-350	-1 178	-1 118
Driftsöverskott	**1 123**	**1 044**	**725**	**667**	**493**	**446**	**655**	**606**	**2 996**	**2 763**
Tomträttsavgäld	0	0	-4	-5	0	0	0	0	-4	-5
Värdeförändring fastigheter	254	-480	-93	-496	305	-71	120	-164	585	-1 212
Segmentsresultat	**1 377**	**564**	**628**	**166**	**797**	**375**	**775**	**442**	**3 577**	**1 546**
POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT										
Övriga intäkter och central administration	–	–	–	–	–	–	–	–	-94	-92
Finansnetto exkl tomträttsavgäld	–	–	–	–	–	–	–	–	-1 129	-958
Resultatandelar i andra bolag	–	–	–	–	–	–	–	–	12	39
Värdeförändring derivat	–	–	–	–	–	–	–	–	-136	-559
Skatt på årets resultat	–	–	–	–	–	–	–	–	-524	-3
Nettoresultat	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**1 706**	**-27**
FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT										
Fastigheter	23 468	22 146	12 945	12 490	9 715	9 154	13 040	12 082	59 168	55 872
Årets fastighetsförvärv	201	0	0	1	–	20	–	113	201	134
Övriga investeringar i fastigheter	869	608	548	694	264	344	523	216	2 204	1 862

Ytterligare information om respektive marknadsområde finns på sid 50–67.

Intäkter och anläggningstillgångar per land

	Hyresintäkter		Fastighetsvärde		Nyttjanderättsgillgångar		Övriga anläggningstillgångar	
	2024	2023	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**	2023
Danmark	1 021	955	13 040	12 082	0	2	3	5
Sverige	3 153	2 926	46 128	43 790	137	134	166	147
	4 174	**3 881**	**59 168**	**55 872**	**137**	**136**	**169**	**152**

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

NOT 4 | Intäkter

	Koncernen	
	2024	2023
Hyresintäkter	3 743	3 449
Serviceintäkter	431	432
	4 174	**3 881**

Koncernens intäkter består av hyresintäkter och serviceavgifter. I hyresintäkterna ingår även fastighetsskatt och hyresrabatter. Serviceintäkter avser vidaredebitering av kostnader för bland annat uppvärmning, elektricitet och VA. Av hyresintäkterna utgör 82 Mkr (71) omsättningsbaserade lokalhyror och 213 Mkr (184) 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	
	2024	2023
Inom ett år	3 801	3 152
Mellan 1 och 5 år	8 409	7 950
Senare än 5 år	4 522	3 854
	16 732	**14 956**

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara betalningar avseende hyres- och serviceintäkter avser 2 233 Mkr (1 363) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. Vid årets slut hade Wihlborgs 3 103 lokalhyresavtal (3 111) med kontrakterade hyresintäkter om 4 033 Mkr (3 933) och en genomsnittlig löptid om 3,9 år (3,6). På sid 46–48 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

NOT 5 | Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2024	2023
Värme, elektricitet och VA	311	290
Övriga driftskostnader	285	282
Reparation och underhåll	137	134
Fastighetsskatt	276	247
Fastighetsadministration	169	165
	1 178	**1 118**

I övriga driftskostnader ingår bland annat kostnader för fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, larm och bevakning samt hyresförluster. För 2024 uppgick hyresförlusterna till 8 Mkr (6).

I fastighetsadministration ingår indirekta kostnader för löpande fastighetsförvaltning såsom kostnader för förvaltningsorganisationen, uthyrningar, hyressystem, hyresförhandlingar, hyresdebiteringar samt marknadsföring kopplade till fastigheterna.

NOT 6 | Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda		varav		varav
	2024	män	2023	män
Moderbolaget, Sverige	142	86	137	83
Dotterföretag, Sverige	5	0	5	0
Dotterföretag, Danmark	77	54	79	54
Koncernen totalt	**224**	**140**	**221**	**137**

Könsfördelning	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2024	2023	**2024**	2023
Män	4	4	4	4
Kvinnor	3	3	3	4
Totalt	**7**	**7**	**7**	**8**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	**2024**	2023
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
Ulrika Hallengren, vd				
Grundlön	5,1	4,8	5,1	4,8
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	11,9	12,4	11,9	12,4
Förmåner	0,4	0,4	0,4	0,4
Övriga anställda	152,7	147,9	82,6	78,0
Summa	**170,7**	**165,7**	**100,1**	**95,8**
PENSIONSKOSTNADER				
Verkställande direktör	1,8	1,7	1,8	1,7
Övriga ledande befattningshavare	2,7	3,0	2,7	3,0
Övriga anställda	19,1	17,4	9,7	8,7
ÖVRIGA SOCIALA KOSTNADER	37,9	36,1	36,2	*34,4*
Varav verkställande direktör	2,1	2,0	2,1	*2,0*
Varav övriga ledande befattningshavare	4,5	4,8	4,5	*4,8*
Summa	**61,5**	**58,2**	**50,5**	**47,8**

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Med andra ledande befattningshavare avses styrelsen samt koncernledningen, som förutom VD består av ekonomi- & finanschef, marknads- och kommunikationschef (t.o.m. feb 2024), projekt- och utvecklingschef, HR-chef samt regionchefer för Malmö, Lund och Helsingborg. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar.

Till styrelseordförande 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.

Kkr	**Ersättningar 2024**			**Ersättningar 2023**		
	Styrelse-ledamot	Revisions-utskott	**Summa**	Styrelse-ledamot	Revisions-utskott	**Summa**
Anders Jarl* (ordförande)	648	–	**648**	626	–	**626**
Tina Andersson	70	15	**85**	208	43	**252**
Amela Hodzic	217	–	**217**	208	–	**208**
Jan Litborn	217	96	**313**	208	87	**295**
Lennart Mauritzson	217	48	**265**	208	43	**252**
Johan Röstin	217	–	**217**	208	–	**208**
Anna Werntoft	217	33	**250**	208	–	**208**
Anneli Jansson	147	–	**147**	–	–	–
	1 948	**192**	**2 140**	**1 876**	**173**	**2 049**

* Inkl pension 155 Kkr (153)

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 hållbarhets- och 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 2024 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 3,5 Mkr (3,7). 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 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 162 procent (157) 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 verkställande direktören 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 2024 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 2024 ingår avsättningar om totalt 11,4 Mkr (9,8) varav 8,0 Mkr (7,3) 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	
	2024	2023	**2024**	2023
PwC				
Revisionsuppdrag	4 281	–	3 211	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	503	–	503	–
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 522	4 020	1 135	3 100
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	740	–	740
Skatterådgivning	–	1 587	–	–
Andra uppdrag	67	–	67	–

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 | Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	**2024**	2023
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	889	681
Ränteintäkter, övriga	29	19	11	11
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	-2	0	-2	0
	27	**19**	**898**	**692**

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 24 Mkr (148).

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	**2024**	2023
– Värdeförändring räntederivat	-124	-547	-124	-547
– Övriga finansiella poster	-12	-12	–	–
Summa	**-136**	**-559**	**-124**	**-547**

NOT 11 | Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	**2024**	2023
Aktuell skatt på årets resultat	-36	-28	0	0
Justering aktuell skatt tidigare år	-14	-4	-2	0
Summa aktuell skatt	-50	-32	-2	0
Uppskjuten skatt	-474	29	40	124
Summa skatt	**-524**	**-3**	**38**	**124**
Nominell skatt på resultat före skatt	-465	4	-93	46
Skatteeffekter justeringsposter:				
– Utdelning från koncernbolag	–	–	135	90
– Nedskrivning/reversering andelar i koncernbolag/andra bolag	–	–	-1	-5
– Försäljning fastighet via bolag	–	3	–	–
– Just ingående temporära skillnader och underskottsavdrag	8	9	8	–
– Resultatandel intressebolag	3	8	–	–
– Ej avdragsgill ränta	-53	-18	-9	-3
– Övriga justeringsposter	-3	-5	-1	-4
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	**-510**	**1**	**40**	**124**
Justering aktuell skatt tidigare år	-14	-4	-2	0
	-524	**-3**	**38**	**124**

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen skatt hänförbar till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till 26 Mkr (-5).

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	**2024**	2023
Resultat före skatt	**2 230**	**-24**
Värdeförändringar fastigheter och derivat	-449	1 771
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-1 288	-1 128
Direktavdrag hyresgästanpassningar m.m	-258	-363
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	50	-15
Effekt ränteavdragsbegränsningar	363	296
Valutaeffekter bokad mot eget kapital i koncernen	-173	20
Övrigt	17	-50
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	492	507
Underskottsavdrag, ingående balans	-1 354	-1 716
Förvärv	–	-24
Justering ingående underskott	-39	6
Underskottsavdrag, utgående balans	1 067	1 354
Skattepliktigt resultat	**166**	**127**
Aktuell skatt på årets resultat	-36	-28
Aktuell skatt på föregående års resultat	-14	-4
Summa aktuell skatt	**-50**	**-32**

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.

2024	Ingående Balans	Årets förändring omräknings-reserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	572	174	–	746
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-500	-173	–	-673
Skatt hänförligt till ovanstående poster	63	26	–	89
	135	**27**	**–**	**162**

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**

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, 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 4 721 Mkr (3 675), varav 1 693 Mkr (1 011) var nedlagt vid årsskiftet. Av fastigheternas redovisade värde beräknas 228 Mkr (197) avse aktiverade låneutgifter. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har en räntesats baserad på den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2024-12-31 uppgick räntesatsen till 4,19 procent (4,26).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 25 412 Mkr (24 367).

Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen **2024**	2023
Redovisat värde årets ingång	55 872	55 179
Fastighetsförvärv	201	134
Investeringar	2 204	1 862
Avyttrade fastigheter	-117	-18
Värdeförändring	585	-1 212
Valutaomräkningar	423	-73
Redovisat värde	**59 168**	**55 872**
Varav:		
Kontor/Butik	47 610	46 096
Logistik/Produktion	8 212	6 983
Projekt/Mark	3 346	2 794

Värderingen av fastigheterna vid årets slut har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 585 Mkr (-1 212), varav 16 Mkr (3) avser sålda fastigheter. Positiv nettouthyrning har ökat värdet medan underhållsinvesteringar medan vissa avflyttningsrisker påverkat negativt, nettoeffekten av dessa förändringar är över året positiv. Därtill kommer ett ökat värde från färdigställda och pågående projekt om 393 Mkr (4).

Sedan föregående årsskifte har antagandena om marknadshyresutveckling, långsiktig vakans, driftskostnadsutveckling varit i huvudsak oförändrade. Avkastningskravet vid restvärdesberäkning har under året minskat med 0,01 procentenheter i Sverige och 0,16 procentenheter i Danmark. Inflationsantagandet för 2025 är 1 procent i Sverige och därefter 2 procent. I Danmark antas oförändrat 2 procent. 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 allt väsentligt har samma värderingsteknik använts som förra året. Under 2024 har likvidteten på transaktionsmarknaden och förutsättningarna för finansiering förbättrats, vilket gett fastighetsvärderarna en bättre uppfattning om aktuella avkastningskrav. Vid bestämmandet av verkligt värde har utgångspunkten varit den maximala och bästa användningen, vilket i de allra flesta fall bedöms överenstämma med nuvarande användning. I Sverige har värderingarna utförts utav Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och i Danmark av Savills (SVL Denmark 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”, vilket förutsätts vara innefattad i och leda till samma värderingsresultat som tillämpning av IVSC:s (International Valuation Standards Committee) definition. Som underlag för värderingarna har bland annat använts kvalitetssäkrad kontrakts- och fastighetsrelaterad information från Wihlborgs, uppgifter som hämtats ur offentliga källor och relevant marknadsinformation. Samtliga fastigheter har besiktigats under 2022–2024.

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 betalnettona. Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om värderingsobjektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad samt eventuellt riskavdrag. 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.

Fastighetsvärdena påverkas av de antagna marknadsparametrarna. 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 information kring värderingarna av fastighetsinnehavet.

Sammanfattning värderingsantaganden

Kalkylperiod	I normalfallet 5 år (5) för de svenska fastigheterna och 10 år (10) 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 (0,5) 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 1 procent 2025 (4% för 2024) i Sverige och därefter Riksbankens långsiktiga mål om 2 procent (2). I Danmark bedöms inflationen till 2 procent (2).
Övriga väsentliga värderingsantaganden	Framgår av tabellen nedan. För pågående nybyggnadsprojekt gäller samma antaganden som nedan vid färdigställandet, beroende på i vilket område projektet finns. Riskavdrag görs vid osäkerhet kring uthyrning eller beroende på tidsaspekten till färdigställande.

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	4,45 – 7,60	4,55 – 5,75	6 – 12	1 300 – 5 500	300 – 860
Malmö Dockan/hyllie	4,25 – 6,50	4,55 – 5,20	5 – 8	2 000 – 3 600	330 – 570
Malmö Yttre	4,25 – 8,10	5,45 – 6,45	8 – 12	850 – 2 100	310 – 620
Helsingborg Centrum	4,25 – 7,70	4,55 – 6,10	6 – 8	1600 – 5 200	280 – 790
Helsingborg Yttre	7,25 – 8,70	5,85 – 7,10	6 – 12	800 – 2 600	160 – 475
Lund Ideon	4,25 – 7,40	5,25 – 5,75	5 – 8	1 400 – 3 600	330 – 840
Lund Centrum/Gastelyckan	5,80 – 7,60	5,00 – 6,10	7 – 8	1 300 – 3 500	440 – 560
Köpenhamn	7,50 – 10,00	5,5 – 8,00	6 – 12	850 – 2 865	135 – 1185
LOGISTIK/PRODUKTION					
Malmö Yttre	4,25 – 9,00	5,45 – 7,45	7 – 9	650 – 1 850	110 – 515
Helsingborg Yttre	6,70 – 8,40	5,10 – 7,00	6 – 11	425 – 2 400	160 – 460
Lund Centrum/Gastelyckan	4,25 – 8,10	5,45 – 6,45	7	600 – 1 700	170 – 350
Köpenhamn	7,85 – 9,25	5,85 – 7,25	6 – 12	600 – 1 780	150 – 460

*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.

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda fastigheter

	Sverige		Danmark	
Parameter	Antagen ändring, %*	Avkastningsvärde ändring, %	Antagen ändring, %*	Avkastningsvärde ändring, %
Marknadshyresnivå	10	9,6	10	8,0
Marknadshyresnivå	-10	-10,5	-10	-8,0
Drift- och underhållskostnader**	20	-5,9	20	-0,9
Drift- och underhållskostnader**	-20	5,2	-20	0,9
Ekonomisk vakansgrad	25	-3,6	25	-2,2
Ekonomisk vakansgrad	-25	3,6	-25	0,7
Direktavkastning, restvärde	0,5	-6,6	0,5	-5,1
Direktavkastning, restvärde	-0,5	7,1	-0,5	4,9
Kalkylränta (restvärde och betalnetto)	0,25	-1,9	0,25	-2,5
Kalkylränta (restvärde och betalnetto)	-0,25	1,1	-0,25	1,5

* Förändring av direktavkastning och kalkylränta avser procentenheter, övriga procent.
** Sverige: Beräknad på totala drift- och underhållskostnader. Danmark: Beräknad på den kostnad som belastar Wihlborgs (taxebundna tillägg minus taxebundna kostnader)
Källa Sverige: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB. Källa Danmark: Savills, SVL Denmark A/S

NOT 14 | Leasing enligt IFRS 16

Nyttjanderättstillgångar IB/UB per leasingklass

	Tomträtter	Bilar	Summa
Ingående balans 2024-01-01	128	8	136
Nya leasingavtal	–	6	6
Avskrivningar	–	-4	-4
Omvärderingar	–	1	1
Termineringar/försäljningar	–	-2	-2
Utgående balans 2024-12-31	**128**	**9**	**137**

Belopp redovisade i Resultaträkningen

	2024	2023
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	-4	-6
Räntekostnader för leasingskulder	-4	-5
Kostnader för leasingavtal av lågt värde samt korttidsleasingavtal	-2	-1
Summa	**-10**	**-12**

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

Framtida leasingbetalningar

	2024	2023
År 1	7	8
År 2–5	21	24
Senare än 5 år	70	69
Summa	**98**	**101**

NOT 15 | Inventarier

	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolag 2024	Moderbolag 2023
Ingående anskaffningsvärde	61	58	27	25
Valutaomräkningar	1	0	–	–
Investeringar	2	3	1	2
Försäljningar och utrangeringar	-1	0	–	–
Utgående anskaffningsvärden	63	61	28	27
Ingående avskrivningar	-50	-41	-23	-21
Valutaomräkningar	-1	0	–	–
Försäljningar och utrangeringar	1	0	–	–
Årets avskrivning	-4	-9	-1	-2
Utgående avskrivningar	-54	-50	-24	-23
Redovisat värde	**9**	**11**	**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 2024	Koncernen 2023	Moderbolag 2024	Moderbolag 2023
Redovisat värde vid årets ingång	141	103	43	43
Förvärv	–	1	–	0
Tillskott	4	–	–	–
Försäljning	–	-2	–	0
Nedskrivning	-4	–	–	–
Resultatandel	19	39	–	–
Redovisat värde vid årets utgång	**160**	**141**	**43**	**43**

Namn	Org nr	Säte	Klassificering, Ägarandel* 2024
Joint ventures:			
Hälsostaden Ängelholm Holding AB	556790-5723	Ängelholm	33,3
Fastighets AB ML4	556786-2155	Lund	50,0
Medeon AB	556564-5198	Malmö	40,0
Ideon AB	556882-4026	Lund	49,0
Hetch AB	559193-7486	Helsingborg	25,0
Bergalidens Utvecklingsbolag i Helsingborg AB	559434-7105	Helsingborg	25,0
Gemensam verksamhet:			
Dockan Exploatering AB	556594-2645	Malmö	33,3
SFF Holding AB	556958-5606	Stockholm	20,0

** Samma ägarandel 2023*

Namn	Verkligt värde 2024	Verkligt värde 2023	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolag 2024	Moderbolag 2023
Hälsostaden Ängelholm Holding AB	46	44	45	43	5	5
Fastighets AB ML4	112	96	112	96	21	21
Medeon AB	1	1	1	1	0	0
Ideon AB	2	1	2	1	-	-
Hetch AB	0	0	0	0	-	-
Bergaliden Utvecklings AB	0	0	0	0	0	0
Dockan Exploatering AB	51	48	-	-	17	17
SFF Holding AB	9	8	-	-	-	-
	224	**198**	**160**	**141**	**43**	**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.
- Medeon AB marknadsför Medeon Science Park, en forskningspark i Malmö med inriktning på life science (läkemedel, medicinteknik, bioteknik och hälsovård).
- Ideon AB som ägs tillsammans med 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.
- 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 till 2041. Finansieringen av såväl CMU- som MAX IV-anläggningen sker genom Nordiska Investeringsbanken (NIB).
- Hetch AB driver en icke-vinstdrivande tech-community för startups i Helsingborg. Genom Hetch får bolagen tillgång till verktyg, evenemang och faciliteter för att möjliggöra tillväxt och sysselsättning i regionen.
- 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	**2024**	2023
Rörelseintäkter	371	357
Rörelsekostnader	-113	-103
Resultat försäljning fastighet	0	63
Finansnetto	-110	-110
Avskrivningar	-91	-92
Skatt	-18	-11
Resultat	**39**	**104**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	3 239	3 307
Omsättningstillgångar	203	198
	3 442	**3 505**
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	368	328
Långfristiga skulder	2 826	2 935
Kortfristiga skulder	248	243
	3 442	**3 505**
Redovisat värde	**160**	**141**

Beskrivning av innehav klassificerade som gemensam verksamhet
- Dockan Exploatering AB bedriver exploateringsverksamhet inom Dockanområdet i Malmö. Bolaget har till uppgift att förse delägarna med byggbar mark.
- SFF Holding AB äger 100 % av Svensk FastighetsFinansiering AB som är ett finansbolag som emitterar obligationer på den svenska kapitalmarknaden via ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och noteras på Nasdaq Stockholm. SFF Holding AB ägs till lika delar av de noterade fastighetsbolagen Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Syftet är att bredda basen för bolagets upplåningsstruktur i ett läge där kapitalmarknaden har stor efterfrågan på obligationer. Vid årets slut hade obligationer emitterats för 5 270 Mkr (4 670), varav Wihlborgs andel uppgick till 614 Mkr (794).

Sammandrag av gemensamma verksamheters bolagens resultat och ställning (100 %)		
Resultat	**2024**	2023
Rörelseintäkter	15	15
Rörelsekostnader	-14	-15
Finansnetto	14	7
Värdeförändring fastigheter	25	-1
Skatt	-7	1
Resultat	**33**	**7**
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	333	303
Övriga anläggningstillgångar	5 033	2 850
Omsättningstillgångar	1 368	2 940
	6 734	**6 093**
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	1 315	1 280
Långfristiga skulder	4 477	2 342
Kortfristiga skulder	942	2 471
	6 734	**6 093**

NOT 17 | Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	**2024**	2023
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	1	1	17	17
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	200	200	200	200
Redovisat värde	**201**	**201**	**217**	**217**

NOT 18 | Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	**2024**	2023
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	50	56	–	2
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	30	21	–	–
Redovisat värde	**80**	**77**	**–**	**2**

Av fordringarna ovan är 0 Mkr (2) i koncernen och 0 Mkr (2) 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	**2024**	2023
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	23	19
Kundfordringar som är förfallna		
1–30 dagar	20	6
31–60 dagar	16	3
61–90 dagar	1	1
>90 dagar	19	15
Varav reserverat (exklusive moms)	-16	-12
Summa	**63**	**32**

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 8 Mkr (6).

NOT 20 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	**2024**	2023
Upplupna hyresintäkter m.m.	26	21	–	–
Upplupna ränteintäkter	1	1	0	0
Periodiserade lånekostnader	25	17	25	16
Förutbetalda kostnader	34	36	5	15
Summa	**86**	**75**	**31**	**31**

NOT 21 | Likvida medel

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden. Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel uppgår till 454 Mkr (341), varav 300 Mkr (193) 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 2024 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 3,15 kr (3,10) eller totalt 968 Mkr (953).

VINSTDISPOSITION
Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 6 044 267 631 kr ska disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 3,20 kr/aktie, totalt 983 766 118 kr, och att i ny räkning överföra 5 060 501 513 kr.

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2025. 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 129–131.

	Mål 2024	Utfall 2024	Genomsnitt 2020–2024
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	>8,00	7,5	9,1
Soliditet, %	>30	38,1	40,5
Belåningsgrad, %	<60	50,9	48,8
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	2,5	4,8

Till långivarna har lämnats garantier (financial covenants) gällande soliditet och räntetäckningsgrad. Det finns en betryggande marginal mellan nivån på lämnade garantier och uppställda mål respektive utfall 2024. På sid 16–21 finns ytterligare information om koncernens mål, utdelningspolicy, aktien med mera.

NOT 23 | Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen **2024**	2023
Uppskjuten skatt har beräknats på nettot av:		
– Underskottsavdrag	-220	-280
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	5 918	5 457
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	5	31
– Skillnad i lån och räntor	-61	-32
– Uppskjuten skatt leasingtillgångar	28	30
– Uppskjuten skatt leasingskulder	-28	-30
– Andra temporära skillnader	-5	-5
	5 637	**5 171**

Underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 1 067 Mkr (1 336). Av dessa är 23 Mkr (25) koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott.

NOT 24 | Andra avsättningar

	Koncernen **2024**	2023	Moderbolag **2024**	2023
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	23	23	–	–
Avsättningar till pensioner	2	2	2	2
Övriga avsättningar	12	12	–	–
Redovisat värde	**37**	**37**	**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 nettoredovisas mot långfristig fordran för kapitalförsäkring, se not 18 Långfristiga fordringar.

NOT 25 | Räntebärande skulder

Lån till kreditinstitut

	Koncernen **2024**	2023	Moderbolag **2024**	2023
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	842	4 994	840	4 200
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	20 649	13 431	20 009	14 862
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 600	9 524	2 088	1 754
	30 091	**27 949**	**22 937**	**20 816**
– varav långfristig del	29 249	22 955	22 097	16 616
– varav kortfristig del	842	4 994	840	4 200
	30 091	**27 949**	**22 937**	**20 816**

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 0 Mkr (107) för koncernen och för moderbolaget med 0 Mkr (107). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 454 Mkr (448) 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 0 Mkr (2 762). I låneportföljen ingår förutom lån från banker och kreditinstitut även obligationslån upptagna via finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB med 614 Mkr (794) och egna obligationslån om 3 340 Mkr (1 250).

NOT 26 | Derivatinstrument

Fördelning värde utifrån derivatinstrumentens slutförfallotidpunkt

	Koncernen **2024**	2023	Moderbolag **2024**	2023
Mindre än 1 år från balansdagen	18	33	18	33
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	13	120	13	120
Senare än 5 år från balansdagen	-7	-5	-7	-5
	24	**148**	**24**	**148**
varav redovisas som				
Långfristig fordran				
– Räntederivat, övervärde	252	369	252	369
Långfristig skuld				
– Räntederivat, undervärde	-228	-221	-228	-221

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		Moderbolag	
	2024	2023	**2024**	2023
Förskottsbetalda hyror	562	516	–	–
Räntekostnader	48	107	46	104
Personalrelaterade kostnader	26	24	22	21
Avräkning tilläggsdebitering/elstöd	20	55	–	–
Övriga upplupna kostnader	60	67	15	16
	716	**769**	**83**	**141**

NOT 28 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
Ställda säkerheter	**2024**	2023	**2024**	2023
Fastighetsinteckningar	30 190	28 695	–	–
Andelar i koncernföretag	3 203	1 311	1 711	828
Andelar i joint venture	112	96	21	21
Reverser	–	–	15 870	15 159
Övriga ställda säkerheter	37	49	8	6
	33 542	**30 151**	**17 610**	**16 013**
Eventualförpliktelser				
Borgensåtagande för dotterbolag	6 541	6 339	6 541	6 339
Övriga ansvarsförbindelser	549	628	1 163	1 422
	7 090	**6 967**	**7 704**	**7 761**

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 589 Mkr (614).

NOT 29 | Avstämning av räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	**2024**	2023
Lån vid årets ingång	**27 949**	**26 806**	**20 815**	**19 031**
Upptagna lån	14 293	5 207	13 516	4 972
Amortering låneskuld	-12 558	-4 010	-11 568	-3 160
Summa kassaflödespåverkande poster	1 735	1 197	1 948	1 812
Omräkning lån i utländska bolag	221	-38	–	–
Valutakursförändring lån i utländsk valuta	174	-28	174	-28
Övrigt	12	12	–	–
Summa ej kassaflödespåverkande poster	407	-54	174	-28
Lån vid årets utgång	**30 091**	**27 949**	**22 937**	**20 815**

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	**2024**	2023
Personalkostnader	164	157
Administrationskostnader	68	71
	232	**228**

NOT 31 | Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Utdelning på andelar	655	437
Nedskrivning andelar	-1	-25
Resultat försäljning andelar	0	0
	654	**412**

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 2024 har nedskrivning av andelsvärdet skett i 1 (1) koncernföretag.

NOT 32 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2024	2023
Räntekostnader, koncernbolag	76	70
Räntekostnader, övriga	1 072	689
	1 148	**759**

NOT 33 | 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 34 | Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	13 741	13715
Lämnade aktieägartillskott	49	26
Likvidation av dotterbolag	-7	–
Utgående anskaffningsvärde	**13 783**	**13 741**
Ingående nedskrivningar	-3 089	-3 064
Årets nedskrivningar	-1	-25
Likvidation av dotterbolag	7	–
Utgående nedskrivningar	**-3 083**	-3 089
Redovisat värde	**10 700**	**10 652**

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Balken 10 i Malmö AB	556705-3334	19
Bastionen Syd AB	556072-2042	115
Berga V5, AB	556742-9443	1
Bruksgatans Fastighets AB	556401-0675	36
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	215
Fastighets AB Plinius	556033-6538	30
Fastighets AB Stillman	556082-1752	47
Fastighets AB Yxstenen	556691-4437	7
Fastighets AB Öresundsbron	556096-7258	581
Första Fastighets AB Ideon	556233-7765	846
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	7
Kolgafour AB	556627-7843	7
Lund Lagret 1 AB	556730-3820	35
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	132
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	131
Wihlborgs Fosieberg AB	556188-3223	50
Wihlborgs Gallerian AB	556704-3632	181
Wihlborgs Gimlett AB	556704-3681	127
Wihlborgs Gjuteriet 18 AB	556717-2282	1
Wihlborgs Gåsebäck AB	556303-1326	9
Wihlborgs Gängtappen 2 AB	556813-3572	151
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	122
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	80
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 Nora 11 AB	556761-9001	229
Wihlborgs Nya Vattentornet 2 4 AB	556137-8562	663
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	7
Wihlborgs Skrovet 3 AB	556468-5385	172
Wihlborgs Skrovet 4 AB	556173-9417	5
Wihlborgs Skrovet 5 AB	556237-6268	149
Wihlborgs Skrovet 6 AB	556681-1898	288
Wihlborgs Spanien 5 AB	556710-4574	0
Wihlborgs Sparven 15 AB	556704-3624	292
Wihlborgs Spettet 11 AB	556761-9050	12
Wihlborgs Stattena 7 AB	559012-4995	4
Wihlborgs Stenåldern 7 AB	556120-9759	0
Wihlborgs Sufflören 3 AB	556704-3640	6
Wihlborgs Sunnanå 12:27 AB	556766-4098	50
Wihlborgs Sunnanå 12:53 AB	559063-5479	1
Wihlborgs Sunnanå 12:54 AB	559063-5487	5
Wihlborgs Sydporten AB	556726-0202	36
Wihlborgs Terminalen 1 AB	556726-1663	78
Wihlborgs Terminalen 3 AB	556962-9859	66
Wihlborgs Tower AB	556962-8695	411
Wihlborgs Tyfonen 1 AB	556692-2570	1
Wihlborgs Ursula 1 AB	559063-5503	190
Wihlborgs Uvenine AB	556695-2502	40
Wihlborgs Vetskapen 1 AB	559163-3440	10
Wihlborgs Väktaren 3 AB	556743-6109	181
Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlborgs Östersjön 1 AB	556637-7361	146
Wihlborgsporten AB	556630-3797	56
Wihlodia AB	556301-8109	43
		10 700

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 163 (159) bolag.

NOT 35 | Uppskjuten skattefordran/uppskjuten skatteskuld

	Moderbolaget	
	2024	2023
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Underskottsavdrag	-	0
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	-5	-31
– Sparade ej avdragsgilla räntor	28	14
– Övriga temporära skillnader	3	3
	26	**-14**

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

NOT 36 | 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.

2024-12-31	Koncernen		Moderbolaget	
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag			19 816	
Fordringar hos joint ventures	201		217	
Andra långfristiga fordringar	80			
Derivatinstrument		252		252
Kundfordringar	63		1	
Övriga kortfristiga fordringar	165		3	
Kassa och bank	412		332	
Summa	**921**	**252**	**20 395**	**252**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	30 091		22 937	
Skulder till koncernföretag			1 917	
Övriga långfristiga skulder	9			
Leasingskulder	137			
Derivatinstrument		228		228
Leverantörsskulder	310		6	
Övriga kortfristiga skulder	387		54	
Summa	**30 934**	**228**	**24 914**	**221**

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**

NOT 37 | 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 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 klimatförändringarna (RCP 4.5)	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 miljöcertifierade och klimatanpassade fastigheter

NOT 38 | Närstående relationer

Samarbetsarrangemang
Koncernen och moderbolaget har närståenderelation med joint venture-företag samt gemensamma verksamheter, se not 16.

Koncernbolag
Moderbolaget har närståenderelation med sina dotterföretag, se not 34.

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	**2024**	2023
Försäljning till samarbetsarrangemang	8	5
Fakturering från samarbetsarrangemang	-14	-10
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	11	11
Räntekostnader till samarbetsarrangemang	-26	-47
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	217	217
Skuld till samarbetsarrangemang per 31 december	816	997

	Moderbolaget	
TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	**2024**	2023
Försäljning till samarbetsarrangemang	2	3
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	11	11
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	217	217
TRANSAKTIONER MED KONCERNBOLAG		
Försäljning till koncernbolag	238	230
Inköp från koncernbolag	-13	-10
Ränteintäkter från koncernbolag	889	681
Utdelning från koncernbolagr	655	437
Räntekostnader till koncernbolag	-76	-70
Fordran på koncernbolag per 31 december	19 816	18 139
Skuld till koncernbolag per 31 december	1 917	1 689

NOT 39 | Händelser efter balansdagen

I februari 2025 tecknade Wihlborgs avtal om att förvärva åtta fastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg av Granitor för ett underliggande fastighetsvärde om 2 425 Mkr. Sex förvaltningsfastigheter som omfattar totalt 51 000 m^2 och två utvecklingsfastigheter på 82 000 m^2 mark för verksamheter och 12 000 m^2 BTA för kontor.

I februari har Wihlborgs publicerat ett uppdaterat prosekt för bolagets MTN-program med en ram om 6 000 Mkr, vilket är en utökning från tidigare 4 000 Mkr. Efter årsskiftet har Wihlborgs emitterat obligationslån om 1 000 Mkr via bolagets MTN-program.

NOT 40 | 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 59 168 Mkr per 31 december 2024. 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 1 067 Mkr (1 336). 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 669 Mkr (312) har 398 Mkr (268) 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 29 april 2025.

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 17 mars 2025

Anders Jarl
Ordförande

Lennart Mauritzson
Vice ordförande

Anneli Jansson
Styrelseledamot

Amela Hodzic
Styrelseledamot

Jan Litborn
Styrelseledamot

Johan Röstin
Styrelseledamot

Anna Werntoft
Styrelseledamot

Ulrika Hallengren
Vd

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Carlsvi
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.

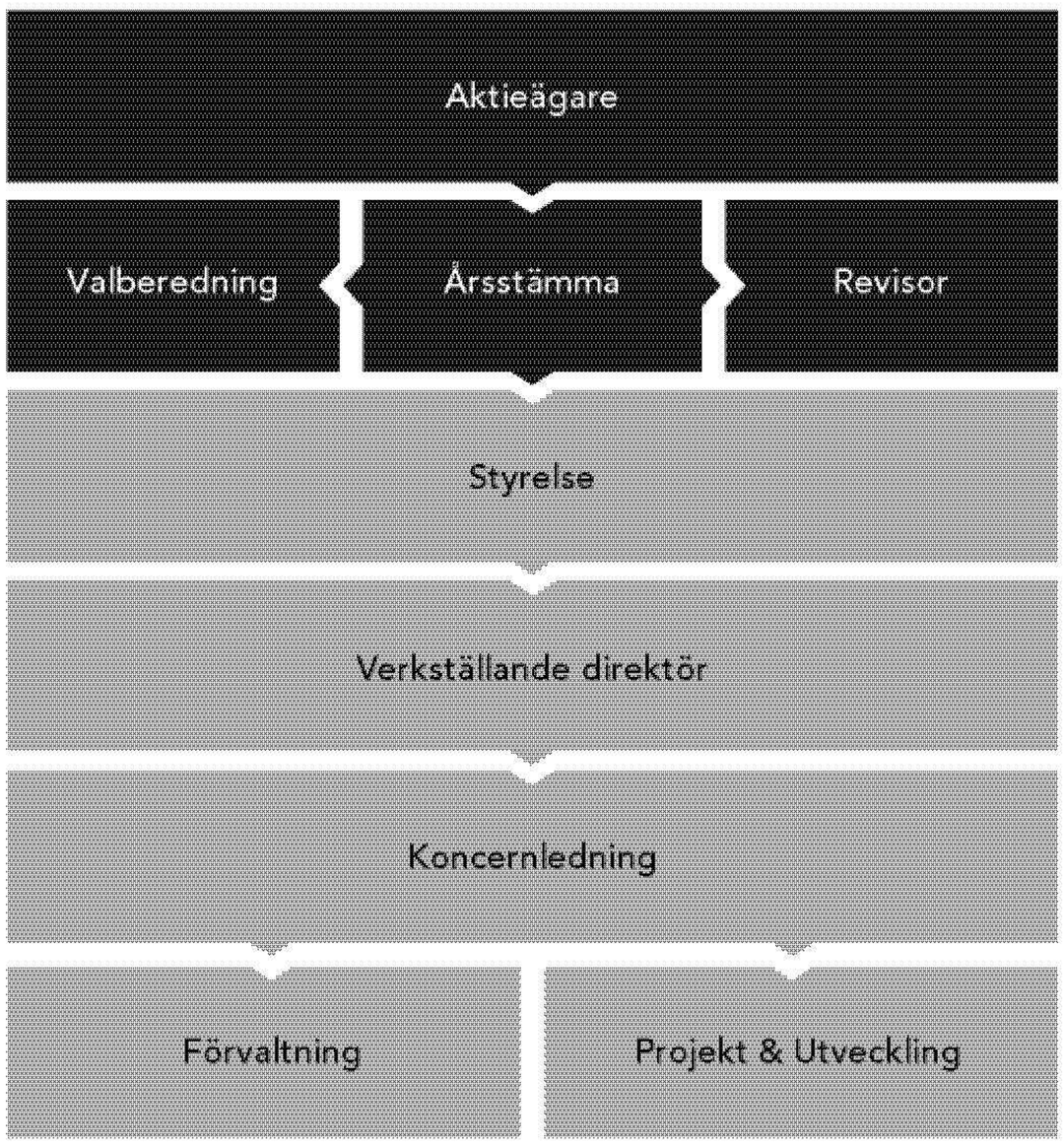
Den största ägaren i Wihlborgs är Backahill som äger 11,1 procent av de utestående aktierna. De tio största ägarna ägde vid utgången av december 2024 39 procent. Antalet aktieägare uppgick till cirka 32 000 vilket är ungefär 1 000 fler än vid föregående årsskifte. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 82 procent och fysiska personer till 18 procent.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 32 procent vilket är en minskning med två procentenheter sedan förra årsskiftet.

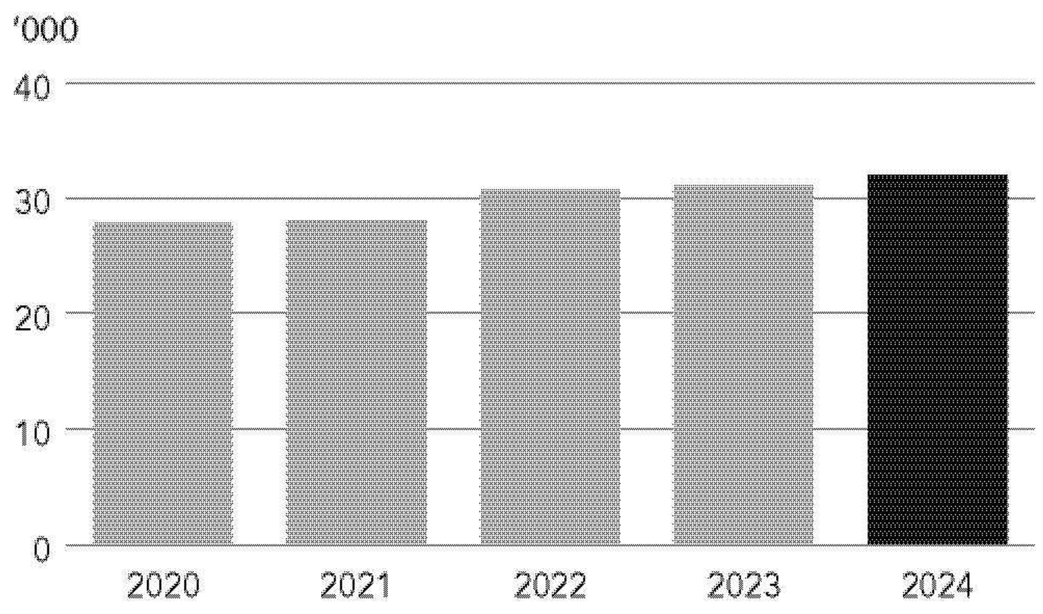
Ytterligare information om aktien och aktieägare finns på sid 10–11.

Bolagsordning

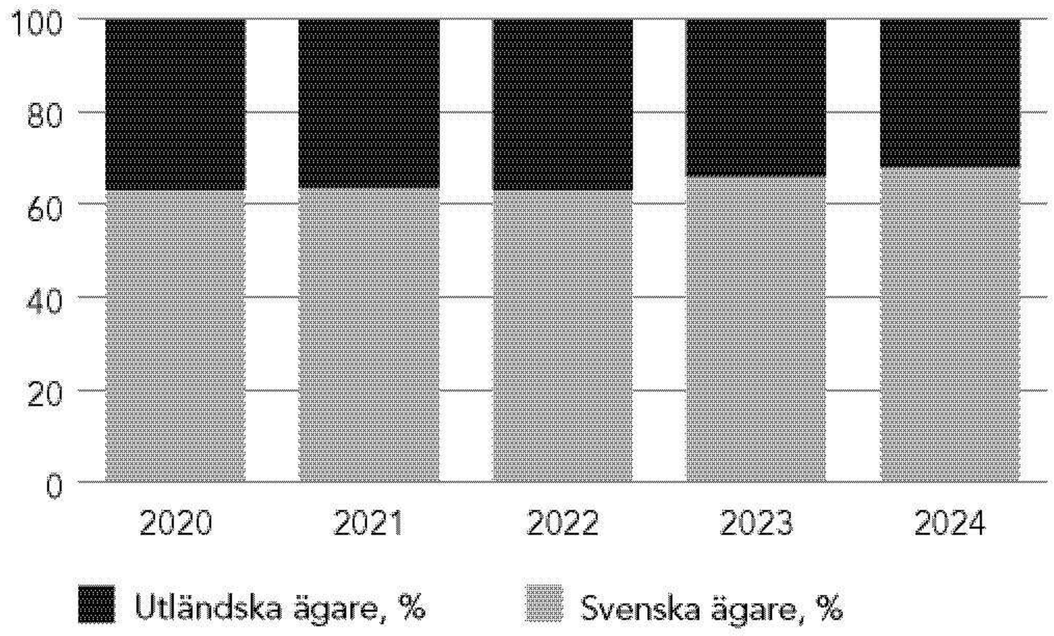
Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2021. I bolagets verksamhet ingår att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen, samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på webben;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



Antal aktieägare per 31 december



Aktieägarstruktur per 31 december



Årsstämma 2024

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 24 april 2024. Vid stämman var 532 aktieägare närvarande, varav 391 företrädda genom ombud. Dessa representerade 64,0 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 Amela Hodzic, Anders Jarl, Jan Litborn, Lennart Mauritzson, Johan Röstin och Anna Werntoft. Till styrelseledamot nyvaldes Anneli Jansson. Till styrelsens ordförande utsågs Anders Jarl. Beslutades utse Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor med Eva Carlsvi som huvudansvarig revisor.

Valberedningen – Valberedningen ska bestå av minst fyra (4) och högst sex (6) ledamöter. Fyra av ledamöterna ska utses av var och en av de fyra röstmässigt största aktieägarna enligt Euroclear Sweden AB:s uppgifter om ägarförhållanden per den 31 augusti, förutsatt att de önskar utse ledamot till valberedningen. Om någon av de fyra röstmässigt starkaste ägarna skulle avstå från att utse en ledamot skall den därpå i storleksordning nästkommande röstmässigt starkaste aktieägaren istället ha rätt att utse en ledamot och så vidare. Valberedningen kan därutöver besluta att bolagets ordförande ska ingå i valberedningen. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts i enlighet med vad som anges ovan. Ordförande i valberedningen ska vara den ledamot som utsetts 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 2025

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 2024 27,4 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Göran Hellström utsetts till ordförande.

Valberedningen har sammanträtt sju 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 29 april 2025 föreslår valberedningen att styrelsen består av sju ledamöter. Valberedningen föreslår omval av styrelseledamöterna Anders Jarl, Jan Litborn, Amela Hodzic, Lennart Mauritzson, Anna Werntoft, Johan Röstin och Anneli Jansson. Därutöver föreslår valberedningen att Anders Jarl väljs till styrelseordförande.

Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 2 225 000 kr (2 020 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 520 000 kr (500 000) och till övriga ledamöter 230 000 kr (220 000). Arvode till revisionsutskottet föreslås utgå med 235 000 kr (200 000) att fördelas med 115 000 (100 000) kr till ordföranden och 60 000 (50 000) kr vardera till två ledamöter. Arvode till ersättningsutskottet föreslås utgå med 90 000 (0) kr, att fördelas med 60 000 kr till ordföranden och 30 000 kr för en ledamot.

Till revisor föreslås omval av Öhlings PricewaterhouseCoopers AB med Eva Carlsvi som huvudansvarig revisor.

Övriga beslut inför årsstämman 2025

Inför årsstämman den 29 april 2025 har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 3,20 kr per aktie med avstämningsdag den 2 maj.
- 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 2024 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 2024 har styrelsen haft 9 styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de 9 styrelsesammanträdena har 5 sammanträden varit ordinarie.

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Oberoende av företaget	Oberoende av större ägare	Antal s-möten/ deltagande
Anders Jarl, ordf	ja	ja	9 av 9
Lennart Mauritzson, vice ordf	ja	nej	9 av 9
Tina Andersson	ja	ja	5 av 5
Anneli Jansson	ja	ja	4 av 4
Amela Hodzic	ja	ja	9 av 9
Jan Litborn	ja	nej	9 av 9
Johan Röstin	ja	ja	7 av 9
Anna Werntoft	ja	ja	9 av 9

Styrelsens arbete

februari	Nr 1	Slutrevision, finansrapport, projektinvesteringar, beslut inför årsstämman, anställningsvillkor för vd och företagsledning, riskanalys, IT-säkerhet
februari	Nr 2	Bokslutskommuniké
mars	Nr 3	Årsredovisning
april	Nr 4	Prospekt MTN-program
april	Nr 5	Kvartalsrapport 1, finansrapport och projektinvesteringar
april	Nr 6	Konstituerande sammanträde
juni	Nr 7	Projektinvesteringar, finansiering, CSRD
september	Nr 8	Kvartalsrapport 2, projektinvesteringar, finansrapport, genomgång av etiska riktlinjer, strategi
december	Nr 9	Kvartalsrapport 3, projektinvesteringar, finansrapport, fastighetsvärdering, budget 2025, 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), Anna Werntoft och Lennart Mauritzson. Bolagets ekonomi- och finanschef, Arvid Liepe, är sekreterare i utskottet. Revisionsutskottet har till uppgift att vara styrelsens förlängda arm för närmare granskning av bolagets redovisning/rapportering, utövande av styrning och kontroll, riskhantering samt revisionens utförande. Samtliga ledamöter har deltagit i utskottets fyra möten under året. Wihlborgs har även ett ersättningsutskott som består av Anders Jarl (ordförande) och Lennart Mauritzson. Ersättningsutskottet har till uppgift att vara styrelsens förlängda arm för beredning av ersättningsfrågor till vd och ledande befattningshavare. Samtliga ledamöter har närvarat vid utskottets möten under året.

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, vice vd samt projekt- och utvecklingschef
Arvid Liepe, vice vd samt ekonomi- och finanschef
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 2024, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Vd	5 119	85	1 846	7 051
Övriga i koncernledningen	9 921	409	2 591	12 921

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.

Anneli Jansson
Styrelseledamot, invald 2024
Stockholm, född 1974

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

Huvudsaklig sysselsättning: Vd Humlegården Fastigheter AB.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB, Catella AB och Centrum för AMP.

Innehav i Wihlborgs: 2 087 aktier.

Amela Hodzic
Styrelseledamot, invald 2021
Malmö, född 1974

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

Huvudsaklig sysselsättning: Koncernchef Öresunds fastighetsservice.

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

Innehav i Wihlborgs: 916 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, BÖRN Advokater.

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

Innehav i Wihlborgs: 10 000 aktier.

Anna Werntoft
Styrelseledamot, invald 2022
Malmö, född 1970

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Vd Wernimpact AB.

Övriga styrelseuppdrag:

Innehav i Wihlborgs: 1 854 aktier.

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot, invald 2021
Ängelholm, född 1967

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

Huvudsaklig sysselsättning: Vd & koncernchef Backahill AB.

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

Innehav i Wihlborgs: 2 000 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: 2 000 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 2024 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Eva Carlsvi som Wihlborgs revisor för en period om ett år och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2025. Eva Carlsvi saknar uppdrag i bolag vilka är närstående till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Eva Carlsvi är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Vattenfall, Kappahl och CDON.

Vid styrelsesammanträdet som behandlar bokslutet är Eva Carlsvi 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 PwC bistått Wihlborgs i uppdrag som rört redovisningsfrågor.

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	**2024**	2023
PwC				
Revisionsuppdrag	4 281	–	3 211	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	503	–	503	–
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 522	4 020	1 135	3 100
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	740	–	740
Skatterådgivning	–	1 587	–	–
Andra uppdrag	67	–	67	–

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 noterar inga avvikelser under året.

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 2024. 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 förvaltningsorganisationen 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

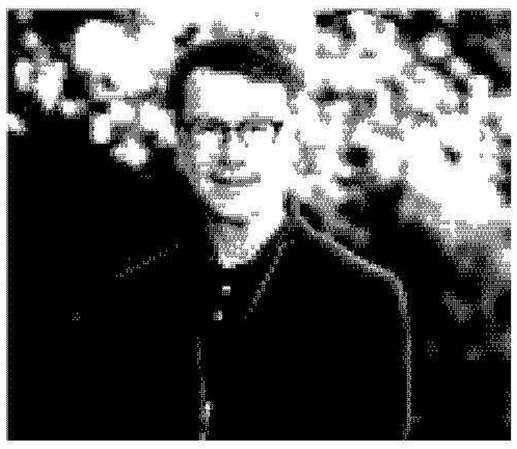
Utbildning: Högskoleingenjör bygg, Lunds Tekniska Högskola.

Innehav i Wihlborgs: 252 875 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: 5 610 aktier via bolag.



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

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Innehav i Wihlborgs: 228 765 aktier privat och 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: 11 221 aktier via bolag.

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

Utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö universitet.

Innehav i Wihlborgs: 11 321 aktier privat och via bolag.

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

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.

Innehav i Wihlborgs: 5 610 aktier via bolag.

Andreas Ivarsson
Projekt- och utvecklingschef och vice vd
Helsingborg, född 1977
Anställd i Wihlborgs sedan 2017

Utbildning: Fastighetsutveckling, organisation, ledarskap, marknadsföring, Högskolan i Kalmar, Kungliga tekniska högskolan, Malmö universitet.

Innehav i Wihlborgs: 11 221 aktier via bolag.

Bolagsstyrningsrapportens undertecknande

Malmö den 17 mars 2025

Anders Jarl Ordförande	Lennart Mauritzson Vice ordförande	Anneli Jansson Styrelseledamot	Amela Hodzic Styrelseledamot
Jan Litborn Styrelseledamot	Johan Röstin Styrelseledamot	Anna Werntoft Styrelseledamot	Ulrika Hallengren Vd

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org.nr 556367-0230

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sid 116–123 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 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.

Uttalande
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 årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Malmö den 24 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Carlsvi
Auktoriserad revisor

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 år 2024. 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över resultat och totalresultat och rapporten över finansiell ställning för 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) 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) 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.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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

I fastighetsbolag är värderingen av förvaltningsfastigheter en kritisk komponent i de finansiella rapporterna, eftersom dessa fastigheter ofta utgör en betydande del av bolagets totala tillgångar. Värdet på tillgångarna uppgår till 59 168 Mkr och årets värdeförändring, vilken redovisas i resultaträkningen, uppgår till 585 Mkr.

Värderingen baseras på att företagsledningen måste göra en rad viktiga bedömningar och antaganden, såsom bland annat fastighetens typ, dess geografiska läge, förväntad framtida avkastning och marknadens avkastningskrav. Dessa faktorer är avgörande för att fastställa det verkliga värdet av fastigheterna. Små förändringar i dessa antaganden kan leda till betydande avvikelser i de rapporterade värdena, vilket i sin tur påverkar bolagets finansiella resultat och ställning. Företagsledningen har låtit externa värderingsspecialister värdera förvaltningsfastigheterna. Företagsledningen har därefter slutligen bedömt det resultat som de externa specialisterna kommit fram till och där de bedömt nödvändigt gjort en slutlig bedömning. Med anledning av den inneboende osäkerheten i värdering av fastigheter, att företagsledningen måste göra antaganden och bedömningar och att fastigheterna representerar en betydande del av företags tillgångar utgör förvaltningsfastigheter ett särskilt betydelsefullt område för vår revision. För ytterligare information hänvisas till relevanta notupplysningar i årsredovisningen, där redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden beskrivs, såsom Not 1 och Not 13.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Vi har i vår revision bland annat genomfört följande granskningsåtgärder avseende företagsledningens värdering av bolagets förvaltningsfastigheter.

- Bedömning av Wihlborgs processer för insamling och hantering av data som används i värderingar som företagsledningen givit i uppdrag till externa värderingsexperter/specialister att utföra.
- Bedömning och granskning av den värderingsmodell som företagsledningen och externa värderare har använt och om dessa följer vedertagen värderingspraxis avseende förvaltningsfastigheter.
- Utvärdering av de antaganden som externa värderare har gjort, inklusive faktorer som bland annat inflation, hyresutveckling, kostnadstrender, avkastningskrav och vakansgrad.
- Bedömning av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna och bedömning av om deras antaganden och bedömningar är oberoende och välgrundade.
- Bedömning av företagsledningens förmåga att göra värderingar av förvaltningsfastigheter genom att följa upp tidigare års värderingar mot historiska utfall.
- För investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har vi granskat Wihlborgs rutiner för projekthantering och för ett urval av pågående projekt har vi granskat aktiveringen av utgifter.
- Vi har stickprovsvis kontrollerat beräkningarna för ett urval av de gjorda värderingar av förvaltningsfastigheter och bedömt utfallet.
- I de fall där företagsledningens och de externa värderarnas antaganden om väsentliga värdepåverkande parametrar, som bland annat framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav, avviker mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med företagsledningen och vid behov har kompletterande underlag inhämtats.
- Granskning av om notupplysningarna i årsredovisningen avseende tillämpade antaganden och metoder som använts i värderingen av förvaltningsfastigheterna är förenliga med IFRS.

Övrig upplysning
Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sid 1–75 och 128–169. Den andra informationen består också av Ersättningsrapporten 2024 som vi inhämtade före 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 identifierats ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är förenlig 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 Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

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 2024 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden
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 år 2024.

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 uttalanden
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 årsredovisningen och koncernredovisningen.

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- format och 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 eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB utsågs till Wihlborgs Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 24 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 24 april 2024.

Malmö den 24 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Carlsvi
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Totalresultat, Mkr					
Hyresintäkter	4 174	3 881	3 335	3 060	3 074
Driftsöverskott	2 996	2 763	2 331	2 195	2 222
Förvaltningsresultat	1 781	1 747	1 861	1 815	1 830
Värdeförändringar	449	-1 771	1 050	2 355	753
Skatt	-524	-3	-623	-822	-361
Årets resultat	1 706	-27	2 288	3 348	2 222
Årets totalresultat	1 733	-36	2 354	3 359	2 201
Finansiell ställning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	59 168	55 872	55 179	50 033	46 072
Övriga anläggningstillgångar	858	943	1 233	640	534
Kortfristiga fordringar	313	211	238	164	150
Likvida medel	412	346	159	315	205
S:a tillgångar	60 751	57 372	56 809	51 152	46 961
Eget kapital	23 156	22 391	23 380	21 948	19 396
Uppskjuten skatteskuld	5 637	5 171	5 180	4 622	3 853
Övriga långfristiga skulder	29 676	23 362	26 005	19 946	19 596
Kortfristiga skulder	2 282	6 448	2 244	4 636	4 116
S:a eget kapital och skulder	60 751	57 372	56 809	51 152	46 961
Finansiella nyckeltal					
Räntabilitet på eget kapital, %	7,5	-0,1	10,1	16,2	11,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,8	3,0	5,5	9,8	7,1
Soliditet, %	38,1	39,0	41,2	42,9	41,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,8	5,6	6,7	6,5
Belåningsgrad fastigheter, %	50,9	50,0	48,6	46,5	48,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,2	1,1	1,2
Aktierelaterade nyckeltal*					
Resultat per aktie, kr	5,55	-0,09	7,44	10,89	7,23
Resultat före skatt per aktie, kr	7,25	-0,08	9,47	13,56	8,40
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	5,26	6,28	6,32	5,50	5,96
Börskurs per aktie, kr	104,80	94,25	78,50	102,70	92,7
Utdelning per aktie, kr (år 2024 föreslagen utdelning)	3,20	3,15	3,10	3,00	2,63
Aktiens direktavkastning, %	3,1	3,3	3,9	2,9	2,8
Aktiens totalavkastning, %	14,5	24,01	-20,6	13,6	10,1
P/E-tal I, ggr	18,9	neg.	10,5	9,4	12,8
P/E-tal II, ggr	19,6	17,8	14,4	19,3	17,4
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
* Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 2:1 i maj 2022.					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	307	305	306	299	294
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	59 168	55 872	55 179	50 033	46 072
Estimerad direktavkastning, % – Alla fastigheter	5,0	5,5	5,0	4,8	4,6
Estimerad direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	5,3	5,8	5,4	5,1	4,8
Uthyrbar yta, m^2	2 325 309	2 279 114	2 228 929	2 142 892	2 102 707
Hyresvärde, kr per m^2	1 998	1 934	1 871	1 620	1 554
Driftsöverskott, kr per m^2	1 283	1 281	1 245	1 048	1 011
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	89	92	91	90	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	91	93	93	92	91
Estimerad överskottsgrad, %	72	72	73	72	72
EPRA nyckeltal					
EPRA EPS, kr	5,34	5,30	5,45	5,33	5,33
EPRA net disposal value per aktie, kr	75,32	72,83	76,05	71,39	63,09
EPRA net reinstatement value per aktie, kr	93,58	89,17	90,64	86,33	76,22
EPRA loan to valute, %**	52,2	51,9	–	–	–
** Redovisas från och med 2024 (2023).					
Medarbetare					
Antal heltidstjänster vid periodens slut	228	218	256	250	236

För beräkningsunderlag och definitioner till nyckeltal se sid 129–131

Beräkningsunderlag och definitioner till koncernens nyckeltal

Wihlborgs presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder (IFRS). Wihlborgs anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras beräkningsunderlag och definitioner på mått som med något undantag inte definieras enligt IFRS.

Beräkningsunderlag

Belopp i Mkr om inget annat anges

	2024-12-31	2023-12-31
Räntabilitet på eget kapital		
Periodens resultat	1 706	-27
Eget kapital, IB	22 391	23 380
Eget kapital, UB	23 156	22 391
Genomsnittligt eget kapital	22 774	22 886
Räntabilitet på eget kapital, %	**7,5**	**-0,1**
Räntabilitet på sysselsatt kapital		
Resultat före skatt	2 230	-24
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	1 294	1 536
Summa	3 524	1 512
Balansomslutning, IB	57 372	56 809
Balansomslutning, UB	60 751	57 372
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-6 676	-6 465
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-7 139	-6 676
Genomsnittligt sysselsatt kapital	52 154	50 520
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	**6,8**	**3,0**
Soliditet		
Eget kapital	23 156	22 391
Balansomslutning	60 751	57 372
Soliditet, %	**38,1**	**39,0**
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	1 781	1 747
Räntekostnader	1 162	982
Summa	2 943	2 729
Räntekostnader	1 162	982
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,5**	**2,8**
Belåningsgrad fastigheter		
Låneskulder	30 091	27 949
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	59 168	55 872
Belåningsgrad fastigheter, %	**50,9**	**50,0**
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	30 228	28 084
Eget kapital	23 156	22 391
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,3**	**1,3**
Resultat per aktie		
Periodens resultat	1 706	-27
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	**5,55**	**-0,09**
Resultat före skatt per aktie		
Resultat före skatt	2 230	-24
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	**7,25**	**-0,08**

Belopp i Mkr om inget annat anges

	2024-12-31	2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie		
Kassaflöde löpande verksamheten	1 617	1 930
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	**5,26**	**6,28**
Aktiens direktavkastning		
Föreslagen utdelning, kr	3,20	3,15
Börskurs vid årets slut	104,80	94,25
Aktiens direktavkastning, %	**3,1**	**3,3**
Aktiens totalavkastning		
Börskurs vid årets början	94,25	78,50
Börskurs vid årets slut	104,80	94,25
Förändring aktiekurs under året, kr	10,55	15,75
Lämnad utdelning under året, kr	3,15	3,10
Aktiens totalavkastning, %	**14,5**	**24,0**
P/E-tal I		
Börskurs vid periodens slut	104,80	94,25
Resultat per aktie	5,55	-0,09
P/E tal I, ggr	**18,9**	**neg.**
P/E-tal II		
Börskurs vid periodens slut	104,80	94,25
EPRA EPS per aktie	5,34	5,30
P/E tal II, ggr	**19,6**	**17,8**
EPRA NDV per aktie		
Eget kapital	23 156	22 391
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
Eget kapital per aktie I, kr	**75,32**	**72,83**
EPRA EPS per aktie		
Förvaltningsresultat	1 781	1 747
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-1 115	-1 186
Skattepliktigt förvaltningsresultat	666	561
Aktuell skatt på dito	-140	-118
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 641	1 629
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
EPRA EPS per aktie, kr	**5,34**	**5,30**
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)		
Eget kapital	23 156	22 391
Uppskjuten skatteskuld	5 637	5 171
Derivat	-24	-148
Summa	28 769	27 414
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	**93,58**	**89,17**
EPRA LTV		
Låneskulder koncern *	30 139	28 056
Låneskulder*, andel från joint ventures	1 057	1 109
Nettoskuld koncern	1 032	1 090
Nettofordran, andel från joint ventures	-193	-178
Summa	**32 035**	**30 077**
Avgår:		
Likvida medel, koncern	-412	-346
Likvida medel, andel joint ventures	-66	-59
Nettoskuld	**31 557**	**29 672**
Förvaltningsfastigheter, koncern	59 168	55 872
Förvaltningsfastigheter, andel joint ventures	1 298	1 334
Förvaltningsfastigheter	**60 466**	**57 206**
EPRA LTV, %	**52,2**	**51,9**

** inklusive upplupen ränta*

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
Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Med genomsnittligt eget kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive år. 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.

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.

Aktierelaterade nyckeltal
Resultat per aktie
Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Definition enligt IFRS Redovisningsstandarder.

Resultat före skatt per aktie
Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

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.

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 2025.

Hyresvärde
Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Estimerad direktavkastning
Driftsöverskott inkl fastighetsadministration i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

Hyresvärde per m^2
Hyresvärde dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m^2
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.

EPRA nyckeltal

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, direktavdrag och ej avdragsgilla räntor. Effekt av underskottsavdrag skall inte beaktas i beräkningen.

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.

EPRA LTV (Konsoliderad belåningsgrad fastigheter)
Koncernens lång- och kortfristiga räntebärande skulder plus rörelsekapital netto (om negativt) minus likvida medel, i förhållande till fastigheternas redovisade värde inklusive rörelsekapital netto (om positivt). Med tillägg av koncernens andel av motsvarande poster i intressebolag.

*Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

Wihlborgs kontor i Malmö

Fördjupad hållbarhets-information

Hållbarhetsredovisning 2024

Att årets stora snackis varit införandet av CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) i svensk lag har knappast kunnat undgå någon. Aldrig tidigare har ett så omfattande ramverk inom hållbarhetsrapportering påverkat så många. I skrivande stund är det dock ännu inte klart hur nya förslag från kommissionen kommer påverka införandet av CSRD.

Inom Wihlborgs har vi sedan tidigare rapporterat på frivillig basis utifrån internationellt erkända standarder så som GRI och TCFD, vilket underlättar övergången. En av styrkorna med CSRD är det holistiska perspektivet på ESG, att frågorna behöver samspela i en högre utsträckning samt att risker och möjligheter tydligare kopplas till ett värdekedjeperspektiv.

Redan när CSRD kom upp på Wihlborgs agenda för första gången såg vi positivt på den ökade transparens och jämförbarhet det nya regelverket för med sig. Det möjliggör för både oss själva och våra intressenter att ta välinformerade beslut i en mer hållbar riktning. Vi var även rörande överens om att den ökade administrationen, som regelverket i praktiken innebär, inte får minska vår handlingskraft eller ta fokus från de initiativ vi driver på daglig basis och som gör reell skillnad för människa och miljö. Vi ska säkerställa att vi behåller vår nyfikenhet, vår hunger efter att lära oss mer och vårt fokus på att årligen leverera goda resultat inom hållbarhetsområdet. Denna drivkraft är en central del av Wihlborgs strategi och sätter prägel på hela vår verksamhet.

Social hållbarhet är ett område vi ser stor utvecklingspotential i och som vi valt att lägga mycket fokus på senaste åren. Investeringar i innovationsmiljöer, insatser för att locka unga till utbildning, arbetsplatskontroller, samverkan med entreprenörsledet och en social färdplan är bara några exempel. Med den sociala färdplanen vill vi tydliggöra våra mål och ambitioner på området, identifiera vilka kundvärden vi skapar med insatserna och enas kring en tydligare riktning framåt. Jag ser fram emot att tillsammans med kollegorna nu ta nästa steg och identifiera områden där vi kan stärka vårt sociala arbete ytterligare och skapa mervärden för såväl hyresgäster och leverantörer som människorna i Öresundsregionen.

De senaste åren har vi på Wihlborgs jobbat aktivt och metodiskt med att höja den egna kompetensen på hållbarhetsområdet och stärka det cirkulära perspektivet. Idag när jag samtalar med projektledare resonerar de kring klimatkalkyler som om de aldrig gjort något annat, och förvaltare tar sig tillsammans med våra drifttekniker an det ena energibesparingsprojektet efter det andra. I de stunderna blir det tydligt att vi verkligen har lyckats. Och att vi har rätt utgångsläge när vi tar oss an nya utmaningar.

Malmö, mars 2025
Elsa Hagdahl
Hållbarhetschef

Om hållbarhetsredovisningen

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

Wihlborgs affärsmodell presenteras på sid 17. 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 133–159 i detta kapitel innehåller ytterligare detaljer om strategi, åtgärder, mål och uppföljning av vår hållbarhetsagenda. Här finns resultatindikatorer avseende miljö, medarbetare, 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 2024. Vi rapporterar årligen och föregående hållbarhetsredovisning, som avsåg 2023, publicerades den 27 mars 2024. Nästa redovisning, vilken kommer att följa eventuellt uppdaterade krav i ÅRL avser vi publicera i mars/april 2026.

Wihlborgs har tidigare strukturerat den fördjupade hållbarhetsredovisningen i enlighet med de fyra delarna i Wihlborgs hållbarhetsramverk. 2024 års redovisning är istället strukturerad enligt ESRS med fyra delar: Allmän-, Miljömässig-, Social- och Bolagsstyrningsinformation.

Informationen i hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av Wihlborgs bolagsstämmovalda revisorer. Deras utlåtande återfinns på sid 159. 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 156–157 visar var i årsredovisningen GRI-upplysningarna presenteras och på sid 133–159 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 154–155.

Härutöver redovisas upplysningar avseende tillämpningen av EU:s taxonomi för hållbara investeringar inklusive resultatindikatorer på sid 138–142. Vi presenterar även vår bild av hur Wihlborgs verksamhet bidrar till de globala hållbarhetsmålen i FN:s Agenda 2030 på sid 32.

Wihlborgs har varit medlemmar i UN:s Global Compact sedan 2010 och vi står fortsatt bakom initiativet. Vår senaste Communication on Progress lämnades in våren 2024 enligt det gällande formatet.

Allmän information

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

Styrning

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 projekt-verksamheten 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. Under året har styrelsen dessutom fått en specifik utbildning i CSRD, i samband med att den dubbla väsentlighetsanalysen presenterades och godkändes. Revisionsutskottet har haft ytterligare ett utbildningstillfälle kopplat till CSRD. Mer utförlig information om styrelsen finns i Bolagsstyrningsrapporten, sid 116–123.

Wihlborgs tillämpar ingen form av rörlig ersättning eller andra incitament till ledande befattningshavare kopplat till uppfyllelse av mål eller KPI:er. Detta framgår också i bolagsstyrningsrapporten (sid 116–123), Förvaltningsberättelsen (sid 77–89) och i not 6. Däremot görs en årlig avsättning motsvarande ett prisbasbelopp till en vinstandelsstiftelse för samtliga medarbetare inklusive ledningsgruppen.

Policyer

Styrelsen fastställer årligen Wihlborgs uppförandekod för egna medarbetare, så kallade ”Uppförandekod - våra etiska riktlinjer”, som tydliggör grundläggande värderingar och ställningstaganden inom en rad betydelsefulla hållbarhetsfrågor. Med utgångspunkt i UN Global Compacts tio principer rörande mänskliga rättigheter, arbets- villkor, miljö och korruption är Wihlborgs uppförandekod 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 uppförandekod 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 UN Global Compact, FN:s allmänna deklaration om mänskliga rättigheter, samt i konventioner antagna av FN:s internationella arbetsorganisation ILO. Leverantörer förväntas också säkerställa att anlitade underleverantörer tar del av och efterlever uppförandekoden. Ramavtalsleverantörer ombeds genomföra en egendeklaration för att påvisa hur de tillämpar principerna i uppförandekoden. Härigenom utvärderas också mognaden i leverantörernas hållbarhetsstyrning.

Wihlborgs "Uppförandekod – våra etiska riktlinjer" och "Uppförandekod för leverantörer" finns tillgängliga på hemsidan.

Utöver dessa uppförandekoder har Wihlborgs policyer som bland annat omfattar finans, inköp, IT, tjänsteresor och mångfald. Under året påbörjades en översyn av samtliga policyer och riktlinjer i syfte att bättre harmonisera med krav i ESRS.

Strategi, affärsmodell 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 och 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.

Nedströms i Wihlborgs värdekedja finns kunder, vilka 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 16–19 och 77–83.

Intressenters intressen och synpunkter

Wihlborgs har regelbundet såväl formella som informella dialoger med viktiga intressentgrupper – både de som direkt påverkas av vår verksamhet och de som använder hållbarhetsrapporteringen – exempelvis hyresgäster, medarbetare, leverantörer, finansiärer, branschorganisationer och kommuner. Syftet är att få en bättre uppfattning om och diskutera frågor som är viktiga för dem i deras relation med Wihlborgs.

Kundundersökning (NKI) genomförs årligen men våra förvaltare och fastighetsvärdar träffar också 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 årligen ett medarbetarsamtal med sin närmaste chef. Information om verksamheten förmedlas regelbundet via intranät och veckomöten.

Vår utgångspunkt är att våra 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 uppförandekod 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.

Under året har dessutom en mer omfattande och strukturerad intressentdialog utförts i linje med ESRS, med syfte att inhämta information till genomförandet av Wihlborgs dubbla väsentlighetsnalays. Se mer i Avsnitt Dubbel väsentlighetsanalys enligt ESRS.

Värdekedjekartläggning

Väsentlighetsanalys enligt GRI 2021

Wihlborgs hållbarhetsrapportering av väsentliga frågor för 2024 följer GRI standards 2021. Under året har dessutom en dubbel väsentlighetsanalys utförts (se nästa avsnitt). Analysen ligger emellertid först till grund för Wihlborgs Års- och hållbarhetsredovisning 2025.

För att bedöma hur Wihlborgs intressenter påverkas av vår verksamhet har 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 genomförts. Detta har gjorts för att väsentlighetsanalysen ska bygga på fakta och vara så objektiv som möjligt.

Intressentdialogen gör det tydligt att de mest betydande miljöfrågorna framförallt är kopplade till minskad klimatpåverkan, energieffektivitet och förnybar energi, resurseffektivitet samt klimatanpassning. Inom den sociala dimensionen av hållbarhet finns en större spridning i betydande aspekter beroende på intressentgrupp. Medarbetarna betonar kompetens och välmående, samt vikten av en inkluderande arbetsplats. Våra hyresgäster lyfter framförallt vikten av trygga, säkra och hälsosamma fastigheter och arbetsplatser. Av styrelse och finansiella intressenter lyfter EU-taxonomin och kommande EU-direktiv CSRD som väsentliga områden. Härutöver är det tydligt att värdekedjan är en aspekt där vi har stor potentiell påverkan.

Sammantaget är vår bedömning att Wihlborgs hållbarhetsramverk är fortsatt relevant liksom innehållet i vår hållbarhetsredovisning. På grund av ett ökat fokus på cirkularitet från olika intressenter lägger vi till GRI 306 Avfall som relaterar till detta. 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. Grundat i vår dubbla väsentlighetsanalys (se nästa avsnitt) kommer områden rörande hållbarhetsfrågors finansiella påverkan på bolaget få större fokus framgent.

I tabellen nedan framgår de specifika GRI-upplysningarna inom respektive ESG-område som avhandlas i hållbarhetsredovisningen (med hänvisning till respektive GRI Standard).

Miljömässig information
Energi (GRI 302)
Utsläpp av växthusgaser (GRI 305)
Avfall (GRI 306)
Certifierade fastigheter (-)
Social information
Arbetsmiljö och hälsa (GRI 403)
Kultur och kompetens (GRI 404)
Jämställdhet och mångfald (GRI 405)
Lokala inköp (GRI 204)
Samhällsengagemang (-)
Bolagsstyrningsinformation
Anti-korruption (GRI 205)
Utvärdering leverantörer (GRI 308, GRI 414)

Dubbel väsentlighetsanalys enligt ESRS

Under året har dessutom en preliminär dubbel väsentlighetsanalys utförts enligt European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Väsentlighetsanalysen har baserats på de hållbarhetsområden, inklusive underområden, som beskrivs i ESRS. Analysen har inkluderat både Wihlborgs påverkan på människor och/eller miljö samt områden med finansiell väsentlighet.

Vår påverkan på människor eller miljö har bedömts utifrån allvarlighetsgrad (vilken baserats på parametrarna skala, omfattning och återställbarhet), sannolikhet samt tidshorisont.

Bedömningen av huruvida ett ämne är väsentligt ur ett finansiellt perspektiv, och därmed genererar risker eller möjligheter för bolaget, har baserats på hållbarhetsfrågornas (potentiella) effekt på Wihlborgs utveckling, finansiella ställning, finansiella resultat, kassaflöde, tillgång till finansiering eller kapitalkostnader. Även sannolikheten att risken/möjligheten har en finansiell effekt samt effekten på kort-, medel- och lång sikt, har inkluderats i bedömningen.

Analysen har bedömts med hänsyn till värdekedjan, varför en värdekedjekartläggning har utförts både uppströms och nedströms. Se illustration på sid 135.

Väsentliga hållbarhetsfrågor enligt dubbel väsentlighetsanalys utförd 2024

	Väsentlig påverkan på människa och miljö	Väsentlig finansiell effekt
E1. Klimatförändringar	X	X
E3. Vatten- och marina resurser	X	
E5. Resursanvändning och cirkulär ekonomi	X	X
S1. Den egna arbetskraften	X	X
S2. Arbetstagare i värdekedjan	X	
S4. Konsumenter och slutanvändare	X	X
G1. Ansvarsfullt företagande	X	X

För att stärka förståelsen för vår faktiska och potentiella hållbarhetspåverkan, samt risker och möjligheter kopplat till vår egen verksamhet och genom affärsrelationer i vår värdekedja, har dialog med intressenter och hållbarhetsexperter varit viktigt. Wihlborgs har samarbetat med externa intressenter och experter relaterade till bygg- och fastighetsbranschen, såsom leverantörer, hyresgäster, och branschorganisationer, samt interna funktioner såsom HR, inköp, ekonomi, transaktion, förvaltning, projekt- och affärsutveckling och drift/teknik. Intressentdialogerna har omfattat både svenska och danska funktioner inom Wihlborgs. Intressenternas insikter har varit en viktig del i att identifiera hur de påverkas av vår verksamhet och vilka våra väsentliga hållbarhetsfrågor är.

Analysen har mynnat ut i identifiering av Wihlborgs väsentliga hållbarhetsområden utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv. Områdena är i stort i linje med de frågor som är prioriterade och är utgångspunkten i Wihlborgs rapportering enligt GRI (se områden enligt GRI-standard i tabell i föregående avsnitt).

Engagemang för region och samhälle

Wihlborgs har ett starkt engagemang för Öresundsregionen och de orter där vi är verksamma. 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

Inkluderande och socialt fungerande städer och levande, attraktiva stadsmiljöer är viktiga för att skapa en sund och hållbar utveckling för både individer och företag.

Strategi

Genom engagemang, delaktighet och sponsring 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.

Vårt samhällsengagemang 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. Majoriteten av vår sponsring är riktad till organisationer som kan påvisa en tydlig positiv effekt av deras verksamhet på regionen och samhället.

Styrning och åtgärder

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.

Mål och utfall

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 att andelen sponsring med samhällsengagemang ska öka ytterligare. Detta mål och målnivån kommer att ses över under 2025.

Under 2024 sponsrade Wihlborgs drygt 50 olika organisationer med sammanlagt cirka 3,8 Mkr. Av dessa finansierade initiativ hade 56 procent (52) en tydlig samhällsinriktning. Under året har Wihlborgs inlett fyra nya samarbeten, men också avslutat ett mindre antal. Ökningen jämfört med 2023 beror på förändringar i vår sponsringsportfölj där initiativ med högre andel samhällsinriktning ersatt renodlade sponsringssamarbeten. Jämför man däremot de faktiska beloppen för år 2023 och år 2024 har den samhällsinriktade sponsringen ökat med 18 procent. Wihlborgs fortsätter att se över våra samarbetspartners med ambitionen att öka andelen sponsring med samhällsinriktning.

Sponsring med samhällsinriktning

	2024	2023	2022	2021	2020
Andel av sponsring	56,4 %	51,8 %	52,9 %	52,3 %	50,4 %

Utöver samhällsinriktad sponsring deltar Wihlborgs i olika samarbeten och partnerskap för att utveckla regionen och de städer där vi har våra fastigheter. Läs mer om Wihlborgs engagemang för region och samhälle på sid 42–43.

Medlemskap och samarbeten

För Wihlborgs är det viktigt och självklart att engagera sig 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), Lunds Klimatallians och Urban Academy. 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 Building Council, Centrum för Fastighetsföretagande, Medeon, Ideon, Hetch och Øresundsinstituttet.

Miljömässig information

Wihlborgs inkluderar ESG-områdets alla delar i verksamheten och i bolagets strategi. Wihlborgs har framför allt en påverkan på miljömässig hållbarhet genom koldioxidutsläpp och resursanvändning, inklusive byggmaterial, energi och vatten. Verksamheten genererar dessutom avfall – både direkt i projektverksamheten och indirekt genom våra hyresgästers verksamhet. Vi påverkas av klimatförändringarna och behöver anpassa verksamheten och fastighetsbeståndet till dessa. Genom att certifiera befintliga fastigheter och nybyggnationer ökar vår kunskap om bland annat beståndets miljö- och klimatpåverkan.

EU-taxonomin

Wihlborgs lämnar upplysningar om hur verksamheten omfattas och är förenlig med EU-taxonomin. 2024 var 38 procent (39) av Wihlborgs omsättning miljömässigt hållbar. 41 procent (36) av våra driftsutgifter är förenliga med taxonomin. Den omsättning och de driftsutgifter som är förenliga med taxonomin kopplas till de 114, av våra totalt 307, fastigheter som som uppfyller kraven för CCM 7.7.

Majoriteten av de kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin, 727 Mkr, kopplas till fyra nybyggnationsprojekt (CCM 7.1). 558 Mkr av de kapitalutgifter som är förenliga kopplas till underhållsprojekt och hyresgästanpassningar som utförts på fastigheter vilka uppfyller kraven för CCM 7.7. Övriga kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin kopplas till CCM 7.4-7.6. I tabellerna på sid 140–142 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

Vår verksamhet, att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter, berörs av taxonomins Mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM). Hela vår omsättning och våra driftsutgifter kan kopplas till den ekonomiska aktiviteten Förvärv och ägande av byggnader (CCM 7.7). Våra kapitalutgifter utgörs till stor del av uppförande av nya fastigheter, vilket omfattas av CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader. Härutöver genomför vi årligen ett stort antal projekt i befintliga fastigheter. Dessa projekt är mindre, men omfattas likväl av CCM 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning, CCM 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader, CCM 7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda samt CCM 7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi.

Taxonomiförenliga verksamheter

Tekniska granskningskriterier

Befintliga fastigheter med bygglov före 31 december 2020 bedöms med hänsyn till de tekniska granskningskriterierna för verksamhet 7.7. Fastigheter med en energideklaration klass A anses vara förenliga. I de fall en fastighet består av flera byggnader med olika energiklasser används den sämsta klassen. Fastigheter i beståndet som har ett primärenergital som placerar dem bland de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna bedöms enligt samma kriterier (CCM 7.7). Bedömningen av om de svenska fastigheterna tillhör dessa 15 procent följer Fastighetsägarnas senaste rekommendation och är avhängigt av byggnadskategori. I Danmark bedöms topp 15 procent baserat på uppgifter om nationell energianvändning för samma typ av fastighet.

I enighet med EU-kommissionens vägledning bedöms förenligheten för förvaltningsfastigheter med bygglov efter 31 december 2020 enligt kriterierna för väsentligt bidrag i den ekonomiska verksamheten 7.1. Ny- och tillbyggnation klassas som förenliga med CCM 7.1 om de uppfyller de härtill kopplade tekniska granskningskriterierna kring behovet av primärenergi, testning för lufttäthet och termisk integritet och beräknad global uppvärmningspotential (GWP) under hela livscykeln, samtidigt som projektet inte medför betydande skada på övriga mål.

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. 2024 uppdaterades klimatriskanalysen med ett klimatscenario och med nyaste data från nationella myndigheter. Analysen har följts upp med detaljerade klimatriskanalyser av de fastigheter som bedöms ha en högre klimatrelaterad risk. Riskbedömningen baseras på tillgängliga klimatscenarier, data från nationella myndigheter samt verksamhetens kunskap om fastigheterna. Utvärdering och implementering av möjliga anpassningslösningar pågår. Mot denna bakgrund anser vi att samtliga Wihlborgs befintliga och nybyggda fastigheter är förenliga med DNSH-kriterierna för CCM 7.4–7.7.

Samtliga nybyggnationer (CCM 7.1) uppfyller kravet om anpassning till klimatförändringarna (tillägg A) då det, enligt Wihlborgs projektanpassade miljöprogram, genomförs en analys av fysiska klimatrisker och behov av anpassning för alla nybyggnadsprojekt. Övriga DNSH-krav bedöms per projekt för att bedöma huruvida de uppfylls.

Renovering av projekts förenlighet med CCM 7.2 samt 7.3 kan inte redovisas eftersom underlaget för att bedöma om DNSH-krav uppfylls är otillräckligt. Halter av föroreningar, kopplat till DNSH Mål 5, finns inte att tillgå på nivån som taxonomin kräver.

Wihlborgs certifierar all nybyggnation, arbetar med projektspecifika miljöprogram och granskar samtliga material i Byggvarubedömnigen i alla projekt. När detta område inom branschen mognat och det finns mer omfattande underlag för att bevisa förenlighet med DNSH-kraven väntas Wihlborgs taxonomi-förenlighet öka.

Minimiskyddsåtgärder

Wihlborgs bedömer att kriterierna för minimiskyddsåtgärder är tillgodosedda för företaget som helhet bland annat genom bolagets uppförandekod för medarbetare respektive 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. Vi har en strukturerad inköpsprocess och en inköpsavdelning som arbetar nära både projekt och förvaltning.

Vår process för tillbörlig aktsamhet, för att undvika att orsaka eller bidra till negativ påverkan på människor, miljö och samhälle, följer OECD:s vägledning. Ansvarsfullt företagande är införlivat i våra uppförandekoder samt i vårt miljöledningssystem. Vår (potentiellt) negativa påverkan identifieras och utvärderas årligen. Under 2024 genomfördes en fördjupad analys av vår påverkan genom en dubbel väsentlighetsanalys. Åtgärder för att upphöra,

förhindra och begränsa negativ påverkan inkluderar exempelvis oanmälda fördjupade arbetsplatskontroller, ESG-utvärderingar av leverantörer och specifika upphandlingskrav. Genom att bevaka bland annat sjukfrånvaro, arbetsplatsolyckor bland medarbetare samt i våra projekt, eventuella visselblåsningsärenden och rättsliga fall, samt ESG-utvärdering av leverantörer, följer vi upp vårt genomförande av åtgärder och resultatet. Wihlborgs följer Stockholmsbörsens regler för informationsgivning och strävar efter att vara transparent och delge information om hur vi hanterar vår påverkan. Om vi identifierar att vår verksamhet eller vår leverantörskedja orsakat eller bidragit till negativ påverkan på mänskliga rättigheter, ska vi vidta åtgärder för att gottgöra detta.

Det har under året inte förekommit något brott eller rättsfall avseende mänskliga rättigheter, korruption, mutor, 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

Tabellerna på sid 140–142 visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som omfattas och är förenlig med EU-taxonomin för respektive ekonomisk verksamhet.

Omsättning

Med omsättning avses Wihlborgs hyresintäkter som redovisas i resultaträkningen. Alla dessa intäkter 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 CCM 7.7.

Driftsutgifter

Driftsutgifterna som omfattas av taxonomin är utgifter för det löpande underhållet av Wihlborgs fastigheter motsvarande posten ”Reparation och underhåll” samt en del av ”Övriga driftskostnader” som avser fastighetsskötsel. Samtliga kostnader ingår 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 CCM 7.7 enligt ovan.

Kapitalutgifter

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. Projektens förenlighet med taxonomin har bedömts i förhållande till kriterierna för CCM 7.1-7.6. Endast de projekt där hela projektsumman är förenlig med en av de ekonomiska verksamheterna i taxonomin har inkluderats. Kapitalutgifter som kopplas till projekt som är förenliga med CCM 7.4, 7.5 eller 7.6, men som utförs på en fastighet som är förenlig enligt 7.7, redovisas endast under 7.4-7.6.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
3.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	NEJ
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
5.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
6.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ

Räkenskapsår 2024

Ekonomiska verksamheter	Kod	Valuta: SEK (tkr)	%	Kriterier för väsentligt bidrag: Klimatförändringsbegränsning	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Vattenresurser	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Klimatförändringsbegränsning	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Vattenresurser	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Föroreningar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Cirkulär ekonomi	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Biologisk mångfald	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2023	Kategori omställningsverksamhet	Kategori möjliggörande verksamhet
				Andel av omsättningen, år 2024	Anpassning till klimatförändringar	Begränsning av klimatförändringar	Omsättning												
		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	1 605 094	38	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	39	-	-
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		1 605 094	**38**	**38**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**39**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	**0**	**0**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**0**	E	
Varav omställningsverksamheter		0	**0**	**0**						-	-	-	-	-	-	-	**0**		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				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	2 568 996	62	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								61		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 568 996	**62**	62	-	-	-	-	-								61		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		4 174 090	**100**	100	-	-	-	-	-								**99,5**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	**0**																
Totalt (A + B)		100	**100**																

Andel av omsättning/total omsättning

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	38 %	62 %
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

Räkenskapsår 2024

Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapitalutgifter, år 2024	Andel av kapitalutgifter, år 2024	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada							Kategori omställningsverksamhet	Kategori möjliggörande verksamhet	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2023	Minimiskyddsåtgärder	Biologisk mångfald	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Vatten	Anpassning till klimatförändringar	Begränsning av klimatförändringar
		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																									
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	727 056	33	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	0	-	-						
Installation av laddstationer för elfordon i byggnader	CCM 7.4	1 022	0,05	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,2	E	-						
Installation av instrument och anordningar för mätning,reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	5 420	0,2	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,5	E	-						
Installation av tekniker för förnybar energi	CCM 7.6	6 067	0,3	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,6	E	-						
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	581 497	26	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	29	-	-						
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		1 321 062	**60**	**60**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**30**								
Varav möjliggörande verksamheter		12 509	**0,6**	**0,6**	-	-	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	**1,3**	**E**							
Varav omställningsverksamheter		0,0	**0,0**							-	-	-	-	-	-	-	**0**		**T**						
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																									
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL																
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	225 023	10	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,0								
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	182 367	8	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,0								
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	82 929	4	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,0								
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	392 620	18	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								70,0								
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		882 938	**40**	40	-	-	-	-	-								70,0								
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		2 204 000	**100**	100	-	-	-	-	-								**100**								
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																									
Kapitalutgifterna hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	**0**																						
Totalt (A + B)		2 204 000	**100**																						

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	60 %	40 %
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

Räkenskapsår 2024				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Driftsutgifter, år 2024	Andel av driftsutgifter, år 2024	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Vatten	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Vatten	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
	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	120 168	41	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	36	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		120 168	**41**	**41**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**36**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	**0**	**0**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**0**	**E**	
Varav omställningsverksamheter		0	**0**	**0**						-	-	-	-	-	-	-	**0**		**T**
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				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	172 107	59	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								64		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		172 107	**59**	59	-	-	-	-	-								64		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		292 275	**100**	100	-	-	-	-	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		**0**	**0**																
Totalt (A + B)		**292 275**	**100**																

Andel av driftsutgifter/totala driftsutgifter		
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	41 %	59 %
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

Klimatförändringar

Arbetet med hållbara fastigheter är grundläggande i vår hållbarhetsstrategi. Fokus i detta arbete är bland annat minskade koldioxidutsläpp, 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.

Begränsning av klimatförändningarna

Bygg- och fastighetsbranschen klimatpåverkan är betydande. Den motsvarar cirka en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Wihlborgs största påverkan sker framförallt genom användning av material och energi som i sin tur påverkar klimatet.

Strategi

Inom Wihlborgs är klimatfrågan högt prioriterad i både förvaltning samt projektutveckling av fastigheter. Verksamheten arbetar för en begränsad, optimerad och ansvarsfull användning av resurser för att nå en klimatneutral verksamhet senast år 2045. Vi förvaltar våra byggnader långsiktigt utifrån förvaltningsplaner som baseras på ett livscykelperspektiv.

Vi 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.

Styrning och åtgärder

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 våra projekt har en 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. Sedan 2024 görs även en klimatalkyl för ROT-projekt. I miljöprogrammet finns ett gränsvärde för växthusgasutsläpp (270 kg CO_2e/m^2) för samtlig nyproduktion. Under året har gränsvärden till och med år 2030 utformats. Dessa gränsvärden ska beslutas om under 2025.

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 det är den primära källan till utsläpp från verksamhetens energianvändning.

Vår riktlinje för service- och tjänstebilar säkerställer att vi använder fordon som drivs av förnybara drivmedel. Gränsen för koldioxidutsläpp ses över kontinuerligt och justerades senast år 2023 från 50 till 30 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.

För att uppnå nettonoll utsläpp i hela verksamheten måste våra hyresgästers utsläpp från energi och avfall minska. Det ligger delvis utanför vår operationella kontroll, men under 2024 inleddes ett arbete att se över möjligheterna att samarbeta med hyresgäster för att, om möjligt, målsätta även dessa specifika utsläpp inom scope 3 (kategori 13).

Mål och utfall

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. Våra halverings- och nettonollmål 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
- 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)
- Nettonoll utsläpp av växthusgaser i hela verksamheten år 2045

Rapporteringen av Wihlborgs utsläpp omfattar verksamhetens direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser baserat på Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Uppföljning och rapportering av utsläpp innefattar 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.

Utsläpp inom scope 3 uppgick år 2024 till 94 procent av verksamhetens utsläpp. Scope 1 och 2 motsvarade endast 5 respektive 1 procent. I absoluta tal har utsläppen av växthusgaser inom scope 1 och 2 minskat med 21 procent jämfört med 2023. Sedan 2018, vilket är basår för vårt SBTi-godkända scope 1 och 2-mål, har dessa utsläpp minskat med 58 procent. SBTi målet om att halvera dessa utsläpp till 2030 är alltså uppnått i förtid. Även utsläppsintensiteten inom dessa scope har minskat markant och uppgick till 1,02 kg CO_2e/m^2 LOA jämfört med 1,28 kg föregående år. Se mer i tabellen på sid 144.

Majoriteten av scope 1 och 2-utsläppen härrör från energianvändning i Wihlborgs danska bestånd och orsaken till att dessa utsläpp minskat är primärt kopplade till energianvändningen i det beståndet. Under året har vi konverterat fastigheter i den danska portföljen från gas till fjärrväme, vilket i kombination med en något högre andel biogas, har reducerat klimatpåverkan från gas med 21 procent. En annan orsak till minskade scope 1 och 2-utläpp är att Wihlborgs primära fjärrvärmeleverantör i det danska beståndet förbättrat sin beräkningsmetod avseende utsläpp från sin produktion, vilket ger en betydligt lägre emissionsfaktor. Detta resulterar 28 procent lägre utsläpp från fjärrvärme än föregående år.

Utsläpp från köldmedia har minskat med 17 procent jämfört med 2023. 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 2024 är 386 ton CO_2e (436).

Majoriteten av Wihlborgs utsläpp uppstår inom scope 3. År 2024 uppstod 77 procent (82) av utsläppen inom detta scope i samband med lokalanpassningar och underhåll (GHG kategori 1) respektive ny- och ombyggnadsprojekt (GHG kategori 2). Under

2024 pågick flera stora projekt – ny- och ombyggnadsprojekt såväl som hyresgästanpassningar – och totala investeringar i fastighetsbeståndet uppgick till 2 204 Mkr (1 862). En ökad projektvolym är en betydande orsak till högre utsläpp än föregående år. Medan de absoluta utsläppen från projektverksamheten har ökat med 5 procent, har investeringarna i beståndet ökat med 18 procent. Samtidigt visar utförda klimatberäkningar att utsläppen per kvadratmeter minskar. Kravet på <270 kg CO_2/m² vid nybyggnation uppfylls i de projekt som omfattas av kravet.

Det syns även en viss uppgång i utsläppen från övriga GHG-kategorier inom scope 3, inklusive utsläpp som uppstår vid produktion av bränslen och distribution av den energi vi köper (GHG kategori 3) och vid tjänsteresor (GHG kategori 6). Slutligen uppstår utsläpp vid hyresgästernas från energianvändning och avfall (GHG kategori 13). Att dessa utsläpp ökat beror primärt på justerad emissionsfaktor för elanvändningen (se avsnitt Redovisningsprinciper för hållbarhetsinformation).

Under året har ett nytt nyckeltal utvecklats. Det innefattar Scope 3 GHG kategorierna 1, 2 och 13, vilka omfattar majoriteten av Wihlborgs utsläpp som verksamheten dessutom har, direkt eller indirekt, möjlighet att påverka, och presenteras i förhållande till verksamhetens kvm LOA. Nyckeltalet är kopplat till Wihlborgs första hållbarhetslänkade lån som tecknades under 2024 med Handelsbanken. Utfallet 2024 var 7,0 kg CO_2e/m² (9,1).

Utsläpp av växthusgaser (scope 1, 2 och 3) ton CO_2e

	2024	2023	2022
Scope 1	510	615	953
Scope 2 (market based)	1 777	2 296	2 052
Scope 3			
Kategori 1, Inköpta varor och tjänster*	9 404	9 060	8 207
Kategori 2, Kapitalvaror*	18 446	17 560	9 905
Kategori 3, Energi- och bränslerelaterade utsläpp	2 880	1 916	1 941
Kategori 6, Tjänsteresor	47	35	-
Kategori 7, Anställdas pendling	233	-	-
Kategori 13, Uthyrda tillgångar	4 888	3 830	3 640
Summa scope 3	35 898	32 401	23 693
Summa scope 1, 2 och 3	**38 185**	**35 312**	**26 698**

*Historiska värden har korrigerats så att utsläpp från underhållsprojekt inkluderas och projektens utsläpp reflekterar den andel av projektet som upparbetats det aktuella året.

Utsläpp av växthusgaser

EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2024**	2023	2022
GHG-Dir-Abs	Totala direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	Ton CO_2e	510	615	953
GHG-Indirect-Abs	Totala indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) – "market based"	Ton CO_2e	1 777	2 296	2 052
	Totala indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) – "location based"	Ton CO_2e	12 949	11 032	10 179
GHG-Int	Växthusgasintensitet (scope 1 & 2)	kg CO_2e/m²	1,02	1,28	1,35

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

Korrigering av historisk data samt övergripande redovisningsprinciper beskrivs ytterligare i Redovisningsprinciper för hållbarhetsupplysningar på sid 158–159.

Anpassning till klimatförändringarna

Klimatanpassning är en viktig fråga för Wihlborgs och en integrerad del av såväl projektverksamhet som förvaltning. Våra fastigheter ska vara motståndskraftiga mot effekter av ett förändrat klimat och på så sätt ska vi fortsätta erbjuda attraktiva arbetsplatser för våra kunder och skapa värde för våra ägare under lång tid. Se mer om vår klimatanpassning i TCFD-rapporten på sid 154–155.

Strategi

Klimatförändringarna innebär att vi behöver anpassa våra fastigheter till nya fysiska förutsättningar i form av ökad förekomst av extremväder och översvämningar, samt ökad risk för fukt- och mögelskador.

Under året har vi uppdaterat klimat- och sårbarhetsanalysen av våra befintliga fastigheter. Uppdateringen omfattar främst ett tillägg av ett ytterligare RCP-scenario för att stärka analysens relevans och ge oss ett mer omfattande analysresultat att arbeta efter.

Vid all nybyggnation utvärderas behovet av klimatanpassning. Det är en viktig förutsättning för att göra fastigheterna resilienta mot eventuella klimatrelaterade risker. Insatserna som genomförs baserat på analysen ska öka byggnadens resiliens, samtidigt som de som de inte ska bidra till negativ klimatpåverkan.

Styrning och åtgärder

Wihlborgs hållbarhetschef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av klimatanpassning tillsammans med koncernledning, hållbarhetsspecialister, fastighetschefer, projektledare och driftsansvariga per region. Wihlborgs koncernledning, fastighetschefer, inköpsansvariga och projektledare är ansvariga för att realisera åtgärder som leder till proaktiv klimatanpassning i sina respektive fastigheter eller projekt.

Verksamheten har under året analyserat resultatet av klimat- och sårbarhetsanalysen och arbetat vidare med risken för skyfall primärt. Förvaltningsorganisationen har tillsammans med drift och teknik-avdelningen gjort en teknisk inventering av alla byggnader där det kan föreligga skyfallsrisk för att mer noggrant identifiera hur klimatanpassningsbehovet ser ut på fastighetsnivå. På de fastigheter där det bedöms föreligga en skyfallsrisk görs en årlig översikt för att minimera risken.

Under 2025 kommer adaptionsplaner för de fastigheterna som är mer utsatta för klimatrisker arbetas in i våra underhållsplaner med fokus på åtgärder som implementeras löpande, på kort- och lång sikt. Detta för att proaktivt kunna minska riskerna och skapa mer robusta och attraktiva fastigheter.

Mål och utfall

Klimat- och sårbarhetsanalysen ger en samlad bild av vilken utsatthet och sårbarhet våra fastigheter står inför, men också möjlighet att arbeta proaktivt för att mitigera riskerna. Analysen identifierar risken för fysiska klimatrisker och potentiella skador på Wihlborgs fastigheter till följd av ett förändrat klimat.

Analysen visar att ett antal fastigheter i beståndet har en förhöjd risk för lokala översvämningar till följd av ökade regnmängder och kraftiga skyfall. Den visar också förhöjda risker kopplat till vindrelaterade risker, vilket kan förklaras av att Skåne och Själland är ett av de mest vindutsatta områdena i Skandinavien.

Energianvändning

Användningen av energi i Wihlborgs fastigheter är en av våra mest betydande hållbarhetsaspekter. Bolagets energianvändning omfattar fastighetsel, fjärrvärme, gas till uppvärmning samt fjärrkyla.

Strategi

Wihlborgs insatser för att energieffektivisera fastigheterna grundas i lagstiftning, byggregler och EU-taxonomin. Risk för höga energipriser och effektbrist, samt mål om reducerade utsläpp, driver på arbetet med energieffektiviseringar.

Vi ska minska vår energianvändning samt utsläppen som denna genererar. Dessutom ska vi öka användningen av lokal additionell förnybar energi och bidra till att mildra effektbristen.

Styrning och åtgärder

Den interna styrningen utgår från Wihlborgs Miljö- och klimatpolicy och miljöledningssystem. Härigenom styrs bland annat den månadsvisa energiuppföljning i förvaltningen. Vi säkerställer att våra energideklarationer är giltiga och genomför energikartläggningar enligt lagkrav. I ny- och ombyggnationer föreskriver vi energieffektiva lösningar.

Wihlborgs hålbarhetschef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av energiprestandan tillsammans med koncernledning, fastighetschefer, projektledare och driftsansvariga. Wihlborgs fastighetschefer är ansvariga för lagefterlevnad enligt miljöbalken, samt optimering av energiprestandan i sina respektive fastigheter.

För att minska energianvändningen arbetar verksamheten löpande med energieffektiviseringsprojekt. För att få verklig effekt måste detta arbete utföras tillsammans med hyresgästerna eftersom deras användning av fastigheterna påverkar energiåtgången.

De koldioxidutsläpp som genereras vid energianvändning minimeras genom att vi använder energislag som härrör från återvunna eller förnybara energikällor där detta finns tillgängligt. Dessutom installerar vi solceller på våra fastigheter vilket säkerställer att verksamheten får tillgång till förnybar energi. Genom batterilager kan Wihlborgs bidra till att stabilisera elnätets frekvens samt frigöra lagrad energi när efterfrågan är hög.

Mål och utfall

Wihlborgs har flera mål som syftar till att minska vår energianvändning och därmed även vår klimatpåverkan.

- År 2025 ska den totala energianvändningen i våra fastigheter ska max uppgå till 85 kWh/m² Atemp, år
- År 2030 ska den totala energianvändningen i våra fastigheter ska max uppgå till 75 kWh/m² Atemp, år
- År 2025 ska effekten på egna solcellsanläggningar uppgå till 10 MWp
- År 2025 ska samtliga energideklarationer ska ligga inom A-E

Utfallet på målen år 2024 presenteras i tabellen nedan. Den absoluta energianvändningen minskade med 1 (+6) procent, vilket grundar sig i reducerad användning av fastighetsel och fjärrkyla. I ett par fastigheter har uppvärmningen konverterats från gas till fjärrvärme. Till följd av detta har gasanvändningen minskat markant (-15 procent), samtidigt som fjärrvärmeanvändningen har ökat något (+1 procent)).

Energiintensiteten har minskat med 4 procent till 80,0 kWh/m² Atemp, år (83,3 kWh/m² Atemp, år). Minskningen kan, utöver den minskade absoluta energianvändningen, härledas till att fastigheter med en energiprestanda som är bättre än genomsnittet har tillkommit Wihlborgs bestånd under året. 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. Verksamheten fortsätter sträva efter att uppnå 75 kWh/m² år 2030.

Utbyggnaden av solcellssanläggningar har fortsatt under året och flera nya anläggningar har installerats. Totalt hade vi en installerad effekt om 7,5 MWp (5,7) i slutet av 2024. Dessa anläggningar har genererat 4 943 MWh (4 152) under 2024, vilket motsvarar 11 procent av Wihlborgs beståndsbehov av fastighetsel.

Vid utgången av 2024 uppgick antalet energideklarationer (projektfastigheter undantaget) med energiklass A-E till 98 procent (94). Dessa motsvarar 99 procent av fastigheternas marknadsvärde. Plan finns för att lyfta resterande byggnader från klass F och G.

Energianvändning

			Faktisk användning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2024**	2023	**2024**	2023
Elec-Abs/Lfl	Total elanvändning	MWh	41 100	43 125	40 348	39 832
DH&C-Abs/Lfl	Total fjärrvärme-/fjärrkylaanvändning	MWh	144 310	144 806	133 439	137 738
Fuels-Abs/Lfl	Total bränsleanvändning	MWh	7 163	8 467	6 763	8 465
Energy-Int	Energiintensitet	kWh/m², Atemp	80,0	83,3	80,9	81,62

Tabellen visar uppskattad eller uppmätt fastighetsel, fjärrvärme/-kyla, samt gas för uppvärmning. Värme är normalårskorrigerat, och kyla är normalårskorrigeras fr.o.m 2024. Andel förnybar energi 2024 (2023): el 100% (100), fjärrvärme 96% (84), fjärrkyla 100% (84), bränslen 82 % (81). Intensitetsmåttet omfattar den del av beståndet som har uppvärmd yta.

Vattenresurser

Wihlborgs påverkan på vattenresurser sker framförallt uppströms i värdekedjan, vid tillverkning av byggmaterial, samt vid hyresgästernas vattenanvändning. Wihlborgs arbetar kontinuerligt med att minska användningen av vatten i våra fastigheter genom att installera vattenbesparande utrustning. I våra projekt finns gränsvärden på blandares och duschars vattenflöde och toaletters spolvolym. Genom att optimera och över tid minska användningen av byggmaterial som kräver stora mängder vatten vid tillverkning kan vi indirekt även minska påverkan på vattenresurser uppströms i värdekedjan.

Vattenanvändning

			Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2024**	2023	**2024**	2023
Water-Abs/Lfl	Total vattenanvändning	m^3	525 312	505 125	515 275	475 820
Water-Int	Vattenintensitet	m^3/m^2	0,21	0,22	0,22	0,21

Tabellen visar avläst eller uppskattad vattenanvändning.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Strategi

Merparten av Wihlborgs utsläpp genereras i projektverksamheten, i samband med råvaruutvinning och materialtillverkning uppströms i värdekedjan. Det är därför en nyckelfråga att kontinuerligt arbeta för en begränsad, optimerad och ansvarsfull användning av resurser. Att ha fokus på en hållbar och cirkulär resursanvändning krävs för att Wihlborgs ska nå en klimatneutral verksamhet senast år 2045.

Vid uppförande av nya byggnader samt ombyggnation av befintliga eftersträvas att uppnå en hög flexibilitet för att med mindre åtgärder kunna omvandla och anpassa lokalerna efter nya behov och verksamheter över tid. Att förebygga, begränsa och öka sorteringsgraden av uppkommet avfall, i enlighet med avfallshierarkin, är ett annat fokusområde i såväl projekt (byggavfall) som i förvaltningen (hyresgästernas avfall). Material vars tekniska livslängd inte är förbrukad ska i första hand återbrukas och om så inte är möjligt, gå till materialåtervinning.

Styrning och åtgärder

Under 2024 har Wihlborgs arbetat aktivt med att skapa förutsättningar för ett ökat återbruk i projekt bland annat genom att ansluta sig till Centrum för cirkulärt byggandes (CCBuild) digitala plattform och marknadsplats. Genom det digitala systemstödet kan Wihlborgs skapa ett bolagsövergripande återbruksbibliotek baserat på materialinventeringar i ombyggnadsprojekt men även förmedla material för återbruk externt. Vidare har beslut fattats om att låta uppföra en återbrukshubb för mellanlagring och enklare rekonditionering av återbrukbara byggmaterial. Syftet är att underlätta för att internt kunna cirkulera byggmaterial i framför allt ROT-projekt.

För att öka byggnadernas flexibilitet och möjliggöra en resurseffektiv omställning av lokalerna över tid finns krav i vårt projektanpassade miljöprogram att utgå från ett modultänk och utgå från standardmått där så är möjligt.

Wihlborgs har begränsad rådighet över avfallsförebyggande åtgärder kopplat till hyresgästernas avfall. Det är en fråga som kräver samverkan men där Wihlborgs genom tillhandahållande av miljörum med möjlighet till hög sorteringsgrad skapar förutsättningar för ökad andel materialåtervinning.

Mål och utfall

Wihlborgs strävar efter att öka andelen cirkulära material i projektverksamheten. Under 2024 har ett förslag på cirkularitetsmål utarbetats som ställer krav på hög bevarandegrad i projekt, ökad andel cirkulära materialval samt minskade mängder byggavfall. Målen ska beslutas och förankras under 2025.

Ett av Sveriges miljömål är att minst 70 procent av bygg- och rivningsavfall ska återvinnas eller förberedas för återanvändning. I Wihlborgs projekt är kravet att max 5 procent får gå till deponi samt att mängden avfall max får uppgå till 20 kg/m^2 BTA. Utöver detta ställs krav på att anlitad entreprenör arbetar avfallsförebyggande samt utarbetar en avfallsplan med uppskattade avfallsmängder per fraktion som kontinuerligt ska följas upp under projektet. En process och metod för att konsolidera och följa upp det totala utfallet av avfallsmängder från Wihlborgs projektverksamhet kommer att utarbetas under 2025.

Hyresgästernas avfallsförbrukning under året uppgick till 6 613 ton (5 730), varav endast 1 procent var farligt avfall. Ökningen beror primärt på data från ett större antal fastigheter (se beräkningsmetod på sid 158-159). 44 procent av avfallet gick till materialåtervinning och 56 procent återvanns som energi.

Avfallshantering

			Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2024**	2023	**2024**	2023
	Total mängd farligt avfall	Ton	45	21	44	21
	Material-återvinning	Ton	43	21	42	20
	Energi-återvinning	Ton	2	0	2	0
	Deponi	Ton	0	0	0	0
	Total mängd icke-farligt avfall	Ton	6 568	5 730	6 388	5 409
	Material-återvinning	Ton	2 853	1 846	2 753	1 705
	Energi-återvinning	Ton	3 714	3 883	3 634	3 703
	Deponi	Ton	1	1	1	1

Tabellen visar totalt insamlat avfall från fastigheterna som rapporterats till Wihlborgs av avfallsleverantören. Merparten av detta utgör hyresgästernas avfall. Fr.o.m 2024 används schabloner för avfallsmängder på de fastigheter som saknar faktisk data.

Certifierade fastigheter

Strategi

Hållbarhetscertifiering av fastigheter, där fokus läggs på resurseffektivisering, riskhantering och optimering av hyresgästernas inomhusklimat och arbets- miljö, 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.

Wihlborgs certifierar fastigheter av extern part enligt en etablerad standard. I fastighetsbeståndet 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 ska befintliga fastigheter i segmentet kontor/butik certifieras.

Styrning och åtgärder

Arbetet med miljöcertifiering av fastigheterna utgör en del i våra miljöprogram och miljöledningssystem. I dessa finns mer utförlig information om våra ambitioner och instruktioner avseende val av miljöcertifiering och hur denna process går till.

Wihlborgs ska 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. Befintliga fastigheter certifieras huvudsakligen enligt Miljöbyggnad iDrift.

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. 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).

Mål och utfall

Den långsiktiga ambitionen är att merparten av byggnaderna i koncernen ska vara hållbarhetscertifierade. Wihlborgs har som mål att hållbarhetscertifiera all nyproduktion. Under året har inga avvikelser gjorts från detta mål. 6 nyproduktionsprojekt har certifierats och 3 nybyggnadscertifieringar har verifierats. Dessutom ska andelen certifierade fastigheter i det befintliga beståndet öka. Målet är att uppnå 90 procent certifierad yta i det svenska beståndet inom kategorin kontor/butik år 2025. I slutet av perioden var över 90 procent (71) av kontorsytan i Wihlborgs svenska bestånd certifierad. Målet om 90 procent uppnåddes därmed med ett års marginal. Totalt var cirka 1 000 000 m^2 LOA certifierad i slutet av 2024. Det motsvarar 63 procent av den totala ytan i hela det svenska beståndet eller 43 procent av hela koncernens yta. Under året har totalt 26 byggnader på 24 befintliga fastigheter certifierats.

Wihlborgs fortsätter certifieringsarbetet, bland annat genom att certifiera fler befintliga fastigheter inom olika segment enligt Miljöbyggnad iDrift. Under året certifierade Wihlborgs för första gången en logistikfastighet enligt Miljöbyggnad iDrift.

I slutet av året pågick certifiering av 36 000 m^2 befintliga byggnader i det svenska beståndet. Av dessa var 70 procent kontor och 30 procent logistik/produktion. Dessutom pågick certifiering av 14 fastigheter, 271 000 m^2, i Wihlborgs befintliga bestånd i Danmark. Dessa fastigheter ska certifieras enligt systemet DGNB Bygninger i drift.

Andelen hållbarhetscertifierade fastigheter redovisas i tabellen nedan. Vilka fastigheter som är certifierade framgår av fastighetsförteckningarna på sid 160–169.

Certifiering av byggnader

			Miljöbyggnad		Miljöbyggnad iDrift		LEED		BREEAM		WELL		NollCO$_2$		Totalt	
EPRA	**Beskrivning**	**Enhet**	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**	2023
Cert-Tot	Antal fastigheter	Antal	36	28	81	54	0	1	2	0	2	2	2	2	105	83
	Certifierad lokalarea	m^2	266 998	246 685	704 636	503 838	0	17 574	29 166	0	21 530	21 449	21 530	21 449	1 000 800	768 097
	Andel av total lokalarea	%	10,7	10,7	30,3	21,9	0,0	0,8	1,3	0	0,9	0,9	0,9	0,9	43,0	33,4

Tabellen visar aktuell certifieringsstatus. 15 fastigheter har flera certifieringar. Dessa räknas en gång i totalen. Antalet under respektive certifieringssystem anges i certifikat. Antalet certifikat uppgick vid årsskiftet till 123. Antalet som anges under "Totalt" avser antalet certifierade fastigheter.

Social information

I slutet av 2024 hade Wihlborgs har 241 anställda i Sverige och Danmark. 7 000 personer är på olika sätt involverade i våra projekt och vi har 2 000 hyresgäster och 50 000 personer som vistas i våra lokaler. Dessutom är vi engagerade i branschorganisationer och har olika partnerskap och samarbeten med olika intressenter. Vi har därmed en potentiellt stor påverkan inom social hållbarhet vad gäller både de egna medarbetarna och arbetstagare i värdekedjan, inom områden som arbetsvillkor, jämställdhet och mångfald och likabehandling. Dessutom påverkar vi de människor som vistas i våra fastigheter genom att exempelvis undvika hälsoskadliga ämnen och erbjuda säkra och hälsosamma lokaler med goda förutsättningar för att skapa en attraktiv arbetsplats.

Wihlborgs övergripande samhällsengagemang (enklusive EPRA Comty-Eng) för region och samhälle presenteras på sid 42–43 och 151.

Den egna arbetskraften

I vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare och den bästa arbetsplatsen i vår bransch arbetar vi med ett antal olika områden, däribland arbetsmiljö och hälsa, kultur och kompetens, samt jämställdhet och mångfald.

Om anställda

Per 31 december 2024 hade vi, angivet i head count, 241 (228) medarbetare i Wihlborgs, varav 89 (79) i Danmark och 152 (149) i Sverige. Ökningen av antalet anställda i Danmark beror primärt på utökning av verksamheten. Fördelning enligt anställningskontrakt och typ av anställning presenteras i nedan tabeller.

			2024		2023
Anställningskontrakt		Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidare	Sverige	63	84	66	83
	Danmark	22	46	21	42
Tillfälligt	Sverige	3	2	0	0
	Danmark	2	19	3	13
	Totalt	**90**	**151**	**90**	**138**

			2024		2023
Typ av anställning		Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Heltid	Sverige	58	83	60	81
	Danmark	20	44	19	40
Deltid	Sverige	8	3	6	2
	Danmark	4	21	5	19
	Totalt	**90**	**151**	**90**	**138**

Kollektivavtalstäckning och social dialog

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.

Mångfaldsindikatorer

Denna hållbarhetsfråga avser mångfald med hänsyn till könsfördelning och ålder hos Wihlborgs medarbetare.

Strategi

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.

Styrning och åtgärder

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 policyer 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. I andra hand kan medarbetaren vända sig till HR-avdelningen alternativt, i sista hand, 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.

Mål och utfall

Våra mål inom jämställdhet och mångfald är bland annat:

- Lika möjligheter till utveckling
- Jämn könsfördelning bland medarbetare, chefer, ledningsgrupp och styrelse.

Utfallet för jämställdhet kopplat till andelen män respektive kvinnor i styrelsen, ledningsgruppen, bland chefer samt medarbetarna i stort framgår i tabellen nedan. Ytterligare mätetal kopplat till mångfald och jämställdhet finns på sid 150–151. 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 37 (39) procent

kvinnor, vilket därmed ligger strax utanför intervallet att anses jämställt. Ser man till motsvarande siffran för den svenska samt danska verksamheten isolerat, är andelen kvinnor 42 respektive 27 procent. Jämställdhetsfrågan är i fokus för Wihlborgs HR-avdelning som fortsätter arbeta för en jämn könsfördelning.

Mångfald

EPRA	Kategori	Ålder	Antal kvinnor	Antal män	Andel kvinnor
Diversity-Emp	Styrelse	< 30 år	0	0	
		30–50 år	0	0	
		> 50 år	3	4	
		Totalt	3	4	43 %
	Koncernledning	< 30 år	0	0	
		30–50 år	1	3	
		> 50 år	2	1	
		Totalt	3	4	43 %
	Medarbetare	< 30 år	9	25	
		30–50 år	37	57	
		> 50 år	29	49	
		Totalt	75	131	36 %

Tabellen visar indikatorer för mångfald med fördelningen av män/kvinnor i styrelse, ledning och totalt bland medarbetarna (inkl. ledningsgrupp) för olika åldersintervall.

Kultur, utbildning och kompetensutveckling

Detta hållbarhetsområde omfattar utbildning, medarbetarsamtal samt rekommendationsvilja, även om vi inom flera områden samverkar med andra aktörer för att utvecklas gemensamt via exempelvis leverantörsforum och nätverk. Kompetensutveckling handlar om hur vi tar till oss kunskap och omvandlar den till nya eller mer välutvecklade förmågor.

Strategi

Det är viktigt att arbeta med företagskultur och engagemang för att säkerställa att vi har ett klimat som främjar utveckling och kompetenstillförsel idag och 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.

Styrning och åtgärder

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 inom olika områden via mejl.

Mål och utfall

Inom kultur, utbildning och kompetensutveckling 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)

Mätetal för utbilning, medarbetarsamtal och personalomsättning framgår i tabell nedan.

Annat antalet genomförda utbildningstimmar per anställd under 2024 var 17,0 (23,4).

Under 2024 har 97,5 procent (97,6) av de anställda i Sverige och Danmark haft medarbetarsamtal. De som varit föräldralediga under perioden då samtalen genomfördes hade inte något samtal, men erbjuds istället 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.

Under året har Wihlborgs anställt fler personer än vad som slutat. 38 personer, varav 11 i den svenska verksamheten, har börjat. 25 personer har slutat under året, varav 8 i den svenska verksamheten.

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. 2024 var det 91 (95) procent av medarbetarna i Sverige som skulle rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare. 94 (92) procent uppfattar att hyresgästerna ger Wihlborgs ett högt betyg. I den danska verksamheten var utfallet 84 respektive 83 procent (82 respektive 80). I utfallet för koncernen, som presenteras i tabellen nedan, framgår att andel som skulle rekommendera Wihlborgs är fortsatt hög, trots att den minskat något, samtidigt som andel medarbetare som uppfattar att hyresgästerna skulle ge Wihlborgs högt betyg ökat markant.

Rekommendationsvilja

	2024	2023	2022	2021	2020
Rekommendationsvilja – arbetsgivare	89 %	91 %	90 %	90 %	92 %
Rekommendationsvilja – nöjda kunder	91 %	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.*

Medarbetare

EPRA	Beskrivning	Enhet	2024	2023
Emp-Training	Antal utbildningstimmar per medarbetare	Antal	17,0	23,4
Emp-Dev	Andel medarbetare som haft medarbetarsamtal	%	97,5	97,6
Emp-Turnover	Antal medarbetare som börjat under året	Antal	38	34
	Andel medarbetare som börjat under året	%	15,8	17,5
	Antal medarbetare som slutat under året	Antal	25	74
	Andel medarbetare som slutat under året	%	10,4	38,1

Arbetsmiljö och hälsa

Detta område avser i första hand egna medarbetare. Den fysiska arbetsmiljön begränsas till fastigheterna vi äger, våra kontor och resorna däremellan. Olycksfallsstatistik för entreprenörer som verkar i våra pågående projekt rapporteras på sid 151–152 under ”Arbetstagare i värdekedjan” – även om det formella ansvaret då delegerats i totalentreprenaden.

Strategi

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.

Styrning och åtgärder

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 uppmuntras till ökad rörelse och andra hälsofrämjande initiativ. Under 2024 var satsningarna inom Wihlborgsklassikern fler och med större variation som ett sätt att fira att Wihlborgs 100-årsjubileum.

Mål och utfall

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

Vissa mätetal för arbetsmiljö och hälsa framgår i tabellen nedan. Sjukfrånvaron ligger väl under målet och har minskat något sedan 2023. Att frånvarofrekvensen ökat markant beror delvis på en enskild olycka som resulterade i en längre sjukskrivning. Under året inträffade totalt 13 (7) arbetsplatsolyckor som innebar 68 (32) förlorade arbetsdagar under 2024. De största riskerna för allvarliga skador har identifierats som trafikrelaterade skador.

Vidare kan det konstateras att 99 procent (100) av medarbetarna uppfattar arbetsplatsen som fysiskt säker enligt medarbetareundersökning genomförd 2024. 89 procent (86) av medarbetarna (i Sverige) har utnyttjat hela eller delar av friskvårdsbidraget

Hälsa och säkerhet

EPRA	Beskrivning	Enhet	2024	2023
H&S-Emp	Skadefrekvens (per 200 000 arbetstimmar)	Antal skador	5,77	3,25
	Frånvarofrekvens (per 200 000 arbetstimmar)	Antal dagar	30,21	14,88
	Sjukfrånvaro	%	2,23	2,41

Tabellen visar indikatorer för arbetsmiljö, hälsa och säkerhet. Inga arbetsrelaterade dödsfall har inträffat 2024 eller 2023.

Ersättning

En väsentlig aspekt för Wihlborgs är ersättning. Vi kartlägger årligen löner inom Wihlborgs i syfte att säkerställa att det inte föreligger löneskillnader som bygger på osakliga grunder. Målet är lika lön för lika och likvärdigt arbete. Det ska inte finnas några osakliga grunder till eventuella löneskillnader.

Löneskillnader

EPRA	Kategori	Enhet	2024	2023
Diversity-Pay	Koncernledning	% av männens lön	140	120
	Koncernledning exkl. vd	% av männens lön	66	65
	Fastighetsförvaltare (Sverige < 30 år)	% av männens lön	104	106*
	Fastighetsförvaltare (Sverige 30–50 år)	% av männens lön	86	92

Tabellen visar löneskillnader för ledningsgrupp samt kategorin fastighetsförvaltare i Sverige fördelat på åldersintervall, då ålder och erfarenhet är en viktig förklaringsfaktor till löneskillnader. *Utfallet avser endast två individer.

I sammanställningen av löner på föregående sida presenterar vi uppgifter för ledningsgruppen samt kategorin fastighetsförvaltare (där vi i nuläget endast har data för Sverige). Löneskillnaden

i koncernledning är något högre jämfört med 2023 och bland fastighetsförvaltarna är den något mindre än 2023. Överlag visar lönejämförelsen att oavsett kön medför stigande ålder och mer arbetslivserfarenhet en högre lön.

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.

Ett kompletterande mått 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 9,22 för 2024 och 8,91 för 2023. Förändringen i ersättning för VD uppgår till 6,1 (4,3) procent och för övriga medarbetare till cirka 3,0 (1,8) procent.

Arbetstagare i värdekedjan

Wihlborgs påverkar människor uppströms såväl som nedströms i vår värdekedja (se värdekedjekartläggning på sid 135). Uppströms består värdekedjan av leverantörer av olika tjänster som behövs för att förvalta och utveckla våra fastigheter och entreprenörer inom byggverksamhet. Wihlborgs projekt är ofta arbetsintensiva och involverar sammantaget på olika sätt runt 7 000 personer. Det är uppströms i värdekedjan som Wihlborgs potentiellt största negativa påverkan är. Vi arbetar på olika sätt för att minska riskerna för negativ påverkan, exempelvis genom att premiera inköp från lokala leverantörer samt utvärdera våra strategiska leverantörer enligt ESG-kriterier (se sid 23 samt 152–153).

Lokala inköp (EPRA, Compty-Eng)

Detta hållbarhetsområde handlar om att Wihlborgs ambition är att, i så stor utsträckning som möjligt, 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.

Strategi
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.

Styrning och åtgärder
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.

Mål och utfall
Målsättningen avseende lokala inköp är att andelen lokala leverantörer med ramavtal ska vara över 90 procent. Vid utgången av 2024 hade 88 (91) 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 95 procent (96). Att denna siffra är högre beror på att de avtal som tecknas av de centrala funktionerna oftare är nischade och inte finns att tillgå lokalt. Utfallet de senaste fem åren presenteras på sid 23.

Arbetsskador hos entreprenörer

Strategi
Med omkring 7 000 personer som är involverade i Wihlborgs projekt är säkerhet en högst prioriterad fråga för oss. Som beställare är vi mycket engagerade i arbetsmiljöarbetet.

Styrning och åtgärder
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 engagerar vi oss 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.

Utfall och uppföljning
Under 2024 har våra entreprenörer rapporterat 19 (14) arbetsplatsolyckor och 19 tillbud till oss i samband med byggprojekt. I samtliga projekt där det skett tillbud har vi en uppföljning kring var vi eller entreprenören brustit för att hela tiden utveckla vårt arbetsmiljöarbete.

Konsumenter och slutanvändare

Wihlborgs har en påverkan på personer nedströms i värdekedjan, det vill säga de människor som arbetar i våra fastigheter hos en av våra omkring 2 000 hyresgäster. Frågor kring exempelvis säkerhet och inomhusmiljö (till exempel luftkvalitet, akustik och tillgång till dagsljus) är prioriterade.

Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal är branschens standard för att få in ett miljöfokus i relationen mellan hyresvärd och hyresgäst. De gröna hyresavtalen används för närvarande endast i Sverige och vi redovisar därmed andel av hyreskontrakten i den svenska verksamheten där vi har en grön bilaga som del av avtalet.

Strategi
Gröna hyresavtal uppmuntrar till 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 volatila energipriser.

Styrning och åtgärder

Vid varje ny- eller omförhandling av hyreskontrakt är ambitionen att komma överens med hyresgästen om att komplettera hyresavtalet med ett grönt avtal.

Hyresavtalsgruppen bestående av representanter från förvaltningen i samråd hållbarhetsfunktionen är ansvarig för uppdatering av den gröna hyresbilagan. Wihlborgs förvaltare, tillsammans med fastighetschefer, tecknar och följer upp avtalen med hyresgäster. Ansvaret för att realisera innehållet i avtalen åligger förvaltaren.

Mål och utfall

Wihlborgs ambition är att successivt öka antalet gröna hyresavtal. Andelen gröna hyresavtal (avseende lokaler) vid utgången av 2024 var 56 procent (52). Andelen hyresavtal med grön bilaga har ökat successivt sedan år 2020. Ambitionen är att fortsätta öka andelen nya hyreskontrakt med grön bilaga även kommande år.

Hyreskontrakt med grönt hyresavtal

	2024	2023	2022	2021	2020
Andel gröna hyresavtal	56 %	52 %	51 %	44 %	38 %

Bolagsstyrningsinformation

Wihlborgs har funnits i 100 år och har byggt en stark företagskultur som bygger på affärsmässighet. De fyra värdeorden Kunskap, Ärlighet, Handlingskraft och Gemenskap ska ligga till grund för vårt agerande. Vi arbetar aktivt för att förebygga och upptäcka oetiskt beteende, som exempelvis korruption och mutor och utvärderar våra leverantörer enligt ESG-området.

Utvärdering av leverantörer

Detta område handlar om vilka krav Wihlborgs ställer på leverantörer och entreprenörer avseende mänskliga rättigheter, god arbetsmiljö och hög säkerhet, samt insatser för att minimera miljöpåverkan.

Strategi

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.

Styrning och åtgärder

Wihlborgs projektverksamhet är omfattande och innefattar risk för negativ påverkan miljö och klimatet. För att minska denna risk och påverkan har Wihlborgs ett miljöprogram vilket ska 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, gränsvärden på andel avfall som deponeras och den totala mängden avfall, samt återanvändning av fyllnadsmassor. Entreprenörerna förväntas presentera planer för detta före byggstart och statistik avseende utfallet vid byggprojektets avslut.

För att dessutom minimera riskerna för negativ påverkan på människor utför Wihlborgs bedömningar av leverantörer utifrån kravställningen i vår uppförandekod för leverantörer, vilken baseras på vår uppförandekod för medarbetare och principerna i UN:s Global Compact.

Sedan 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 den.

Genom att uppmärksamma, granska och bedöma våra leverantörer avseende 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.

Mål och utfall

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.

Samtliga strategiska leverantörer som Wihlborgs har ramavtal med, som motsvarar 40 procent av samtliga leverantörer under 2024, ska utvärderas enligt processen för bedömning av hållbarhetsprestanda. I slutet av 2024 var 87 procent (78) av dessa helt godkända och uppfyllde samtliga av de hållbarhetskrav som vi ställer. Ytterligare 3 procent var nya och därmed fortfarande under bedömining.

För att öka utfallet och därmed få fler godkända för Wihlborgs dialog med de som inte uppfyller samtliga krav. Detta arbete kommer att forsätta utvecklas framåt. Vi vill stötta de lokala mindre leverantörer som vi samarbetar med att utvecklas i en hållbar riktning. Under året har Wihlborgs därför stöttat några av de anlitade minsta leverantörerna i hur de kan ta fram nödvändig dokumentation och utveckla sina arbetsprocesser.

De leverantörer som efter dialog fortfarande inte uppfyller Wihlborg hållbarhetskrav kommer vi inte kunna arbeta vidare med. 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

	2024	2023
Andel (%)	87	78

Korruption och mutor

Wihlborgs arbetar för att i möjligaste mån motverka korruption i vår verksamhet. Vi rapporterar eventuella korruptionsincidenter som kommit till vår kännedom.

Strategi

Detta hållbarhetsområde 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. Hela Wihlborgs verksamhet ska präglas av öppenhet, transparens och ärlighet.

Området berör såväl styrelseledamöter och medarbetare inom Wihlborgs, som medarbetare hos leverantörer och entreprenörer som anlitas av Wihlborgs.

Styrning och åtgärder

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 UN 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 uppförandekod som beslutas av styrelsen och revideras årligen. Uppförandekoden gäller samtliga av 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.

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 vår 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.

Mål och utfall

Våra mål kopplat till 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

Genom vårt introduktionsprogram för nyanställda säkerställs att alla som är nya på Wihlborgs under sitt första år får en genomgång av vår uppförandekod, inklusive diskussioner rörande olika etiska dilemman. Förutom uppförandekoden får alla nyanställda 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.

Under 2024 mottogs tre visselblåsningar avseende oetiskt agerande. Den ena avskrevs i ett tidigt skede då den bedömdes som ej kvalificerad. Övriga två ärenden rörde misstanke om oetiskt agerande och efter att ha följt processen för uppföljning av visselblåsningar blev dessa därmed personalärenden och utreddes. Utredningarna kunde inte styrka misstankarna. Inga övriga incidenter rörande korruption eller mutor har kommit till vår kännedom. Wihlborgs har heller inte tilldömts några böter eller andra sanktioner för överträdelse av lagar eller regelverk.

Övriga indikatorer enligt EPRA

EPRA	Beskrivning	Hänvisning	Sida
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 bolagsstyrning.

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 avsnitten Klimatförändringar, Anpassning till klimatförändringar på sid 143–144.

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.

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 ytterligare, 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 klimatresilienta.

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 kommer medföra investeringar i olika klimatanpassningar av byggnaderna samt ökade kostnader för komfortkyla, omhändertagande av regnvatten och reparationer/underhåll för att åtgärda eller undvika skador. Se vidare under avsnittet Scenarioanalys om den analys vi har genomfört för att identifiera och bedöma 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 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 införde vi ett utökat program med kontroller på plats i fastigheterna för att bedöma eventuellt åtgärdsbehov till följd av ökade risker för extremväder. Under 2024 har verksamheten arbetat vidare med risken för skyfall primärt. Vi har gjort en teknisk inventering av alla byggnader där det kan föreligga skyfallsrisk för att identifiera fastigheternas specifika klimatanpassningsbehov. På de fastigheter där det bedöms föreligga en skyfallsrisk görs en årlig översikt för att minimera risken.

Tack vare noggrant underhållsarbete och en daglig närvaro i fastigheterna genom Wihlborgs egna fastighetsvärdar är vi medvetna om byggnadernas skick och behovet av anpassningsåtgärder. Energieffektivisering och driftoptimering av fastigheterna, samt en ökad installation av 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 reducera våra utsläpp av växthusgaser för att slutligen uppnå nettonoll. Mål och mätetal avseende Wihlborgs klimatpåverkan presenteras i avsnitten Hållbarhetsmål på sid 22, Hållbara fastigheter på sid 38–39, Klimatförändringar på sid 143 samt i avsnittet Anpassning till klimatförändringarna på sid 144.

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. Analysen har uppdaterats under 2024 till att innefatta RCP 4.5 framför RCP 2.6.

Klimatscenarier belyser olika risker och möjligheter för Wihlborgs verksamhet som hjälper oss anpassa vår affärsstrategi och bedöma behovet av klimatanpassning av våra fastigheter. I den uppdaterade riskkartläggningen har vi utgått från två huvudsakliga scenarier framtagna av FN:s klimatpanel – RCP 8.5 och RCP 4.5.

RCP 8.5 beskriver en framtid där vi fortsätter öka utsläppen av växthusgaser mycket kraftigt och inte lyckas hejda klimatförändringarna. I klimatscenariot RCP 4.5 antar vi en något mer kraftfull global klimatpolitik vilken leder till att utsläppen ökar och kulminerar omkring år 2040 för att därefter avta.

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 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 klimatförändringarna (RCP 4.5)	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 klimatanpassade 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 miljöcertifierade 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 anstränger 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. Analysen visar att ett antal fastigheter i beståndet har en förhöjd risk för lokala översvämningar till följd av ökade regnmängder och kraftiga skyfall. Analysen visar också förhöjda risker kopplat till värmerelaterade risker.

I scenariot med lägre temperaturökning (RCP 4.5) är de fysiska klimatriskerna överlag något lägre, då effekterna av klimatförändringarna väntas vara mer begränsade. Omställningsriskerna, i form av politiska beslut och tekniska innovationer som driver på näringsliv och samhälle att minska klimatpåverkan, bedöms påverka Wihlborgs. Det kan exempelvis medföra 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 RCP 8.5 eller RCP 4.5 är sannolika och Wihlborgs förbereder sig för en sådan framtid.

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 pågår även inventering av klimatanpassningsbehov på fastighetsnivå, med utgångspunkt i den genomförda kartläggningen av fysiska klimatrisker. Implementering av åtgärder har inletts och kommer att tas vidare kommande år. Vi rustar oss därmed även för ett scenario där extremväder blir allt vanligare.

GRI-index

GENERELLA UPPLYSNINGAR

ORGANISATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	SIDA
2-1 Information om organisationen	77
2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	158
2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	134
2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	159
2-5 Extern granskning	159
VERKSAMHET OCH MEDARBETARE	
2-6 Verksamhet och värdekedja	135
2-7 Medarbetare	148
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	116–122, 134
2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	134
2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	134
2-15 Intressekonflikter	116–122
2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	135
2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	117, 134
2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	116–122
2-19 Ersättningspolicy	117, 119, 134, 151
2-20 Process för att fastställa ersättningar	117, 119
2-21 Årlig total ersättning	150–151
STRATEGI, POLICYER OCH PRAXIS	
2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	133
2-23 Principer och normer gällande uppförande	134–135, 138–139, 152–153
2-24 Förankring av principer och normer gällande uppförande	134–135, 153
2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	134–135, 148, 150–153
2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	135, 138, 148
2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	153
2-28 Medlemskap i organisationer	137
INTRESSENTENGAGEMANG	
2-29 Metod för intressentengagemang	135
2-30 Kollektivavtal	148
VÄSENTLIGA FRÅGOR	
3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	136
3-2 Lista på väsentliga frågor	136
3-3 Styrning av väsentliga frågor	134, 137, 143–153

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

ASPEKT	STYRNING/INDIKATOR	SIDA
204 Lokala inköp (2016)	204-1 Andel inköp från lokala leverantörer	22, 151
205 Antikorruption (2016)	205-2 Kommunikation och utbildning kring policys och arbetssätt med avseende på antikorruption	22, 37, 153
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	153
302 Energi (2016)	302-1 Energianvändning i den egna organisationen	22, 145
	302-3 Relativ energianvändning	22, 145
305 Utsläpp till luft (2016)	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	22, 38, 143–144
	305-2 Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	22, 38, 143–144
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	22, 38, 143–144
	305-4 Relativa utsläpp från byggnader	22, 38, 143–144
306 Avfall (2020)	306-1 Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan	146
	306-2 Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	146
	306-3 Genererat avfall	146
	306-4 Återanvänt avfall	146
	306-5 Bortskaffat avfall	146
Certifierade byggnader	CRE8 Andel certifierade byggnader	22, 41, 147
308 Utvärdering leverantörer – miljö (2016)	308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier	23, 153
403 Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet (2018)	403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet	35, 87, 150
	403-2 Identifiering av faror, risker och händelseutredning	35, 87, 150
	403-3 Hälsovård	150
	403-4 Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	150
	403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	149, 150
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	150
	403-7 Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	150
	403-9 Arbetsrelaterade skador	150
404 Kultur och kompetens/ utveckling av anställda (2016)	404-3 Procentandel av medarbetarna som fått regelbundna medarbetarsamtal, per kön och anställningskategori	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	23, 35, 148
414 Utvärdering leverantörer – socialt ansvar (2016)	414-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	23, 153
Socialt engagemang (egen aspekt)	Egen indikator: Andel sponsring med samhällsinriktning	23, 42, 137

Redovisningsprinciper för hållbarhetsinformation

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. 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 34, 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 307 (305) fastigheter vid utgången av 2024 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, enligt en head count-metodik. 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 delvis 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 digitalt 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. Värmeanvändningen är normalårskorrigerad. Fr.o.m 2024 är även fjärrkyla korrigerad. Rapporterade utsläpp baseras på korrigerad energianvändning. I de fall mätvärden saknas schabloniseras värden baserat på genomsnittlig förbrukning i Wihlborgs övriga fastigheter alternativt erfarenhetssvärden.

I Sverige har vi upphandlat 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. Emissionsfaktorn för fjärrkyla i Helsingborg har nästan dubblerats 2024 jämfört med 2023. 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. Emissionsfaktorn från vår största leverantör av fjärrvärme har sänkts under 2024.

Elanvändningen som rapporteras i Scope 2 avser enbart fastighetselen. Denna baseras delvis på en aktuell kvalificerad bedömning av Wihlborgs drift- och teknikavdelning. Ambitionen är att successivt installera undermätare i fastigheterna för att kunna mäta den verkliga fastighetselen. Verksamhetselen rapporteras i Scope 3, kategori 13 (se nedan).

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 residualmix för de svenska fastigheterna. För det danska beståndet används emissionsfaktorn för Nordisk residualmix för de danska beståndet. Då det övergripande utfallet påverkas marginellt av de justerade emissionsfaktorerna 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 och underhållsprojekt) respektive kategori 2 (ny- och ombyggnadsprojekt).

Beräkning av utsläppen görs på samma sätt för alla byggprojekt. De beräknas baserat på uppgifter om projektens ytor multiplicerat med (i vissa fall en uppskattning) de koldioxidutsläpp som uppstår under byggskedet (motsvarar fas A1-A5 i LCA-standarden SS-EN 15978:2011).

Under året har vi beräknade värden för majoriteten av nybyggnadsprojekten. För övriga använder vi konservativa emissionsfaktorer (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.

Föregående år har vi rapporterat utsläppen det år projekten färdigställdes. För att ge en mer rättvisande bild rapporterar vi nu utsläppen baserat på hur stor andel av projektet som upparbetats finansiellt under året.

Dessutom har vi fr.o.m. 2024 inkluderat utsläpp från underhållsprojekt. Dessa utsläpp är beräknade enligt en spend based metoden. För 2024-års data har kostnaderna kartlagts mot relevant NACE-kod för att bedöma den specifika underhållstypens generiska utsläpp. För emissionsfaktorer har EXIOBASE använts. Vid beräkning av utsläpp från underhållsprojekt år 2020–2023 har en schablon använts.

Förändringen av vad som inkluderas i kategori 1 och 2 samt den ändrade beräkningsmetoden påverkar utfallet så mycket att vi har räknat om historiska utsläpp. För att se förflyttningen och kunna jämföra med historiska utfall presenteras de omräknade utfallen i redovisningen. Undantaget är tabellen som visar scope 3-utsläpp i absoluta termer på sid 22. Eftersom detta är ett mål som är godkänt enligt SBTi så presenteras utfallet i denna tabell enligt föregående års beräkningsmetod.

Förflyttningen till mer faktiskt beräknade utsläpp, inkludering av underhållsprojekt samt rapportering av utsläpp baserat på upparbetad andel bidrar till att öka scope 3-datans validitet.

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, 2024. Scope 3-utsläppen från fjärrvärme respektive fjärrkyla beräknas med generiska värden från Energiföretagen. Utsläppen från den naturgas som köps in i Danmark beräknas med generisk emissionsfaktor från DEFRA 2024.

I kategori 3 inkluderas, från och med 2023, uppströms utsläpp från inköpta bränslen till våra service- och tjänstebilar.

Tjänsteresor (kategori 6)
Klimatpåverkan från medarbetares tjänsteresor började åter redovisas år 2023. För transporter används distansbaserad metod. Utsläpp från hotellövernattningar baseras på antal nätter. Emissionsfaktorerna som används är generiska (DEFRA).

Pendlingsresor
Utsläpp från medarbetarnas pendlingsresor inkluderar de utsläpp som uppstår i samband med transport till och från arbetsplatsen. Dessa beräknas genom resultatet från en resvaneundersökning som samtliga medarbetare fått till sig under året. Distansbaserad metod och emissionsfaktorer från DEFRA används.

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. 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. Emissionsfaktorn för hyresgästernas elanvändning har justerats till Svensk och Nordisk residualmix.

Från och med år 2023 inkluderades hyresgästernas avfall i redovisningen av utsläpp. Utsläppen baseras på volymuppgifter från respektive avfallsleverantör. Volymerna inhämtas genom mejlförfrågnigar samt portaler i vilka vi själva hämtar uppgifterna. För att beräkna klimatpåverkan kategoriseras avfallet enligt olika fraktioner, vilka multipliceras med relaterad emissionsfaktor (DEFRA).

2024 hade vi uppmätt avfall på omkring 50 procent av beståndet. För att få en mer sanningsenlig bild av utsläppen från avfall är, från och med 2024, avfallsmängder schabloniserade på fastigheter som saknar uppmätt data. Eftersom avfall är en väldigt liten del i de totala utsläppen så är påverkan inte tillräckligt stor för att justera historisk data. Wihlborgs strävar efter att öka andelen fastigheter med uppmätt avfall.

Omräkningar

Vi räknar om mätetal för tidigare år 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 2024 har det skett ett antal förändringar i redovisningsprinciper. En del av dessa påverkar utfallet mer än marginellt, i vilka fall den historiska datan korrigeras. Detta avser scope 3, kategori 1, eftersom underhåll inkluderats. Det avser även scope 3, kategori 1 och 2, eftersom beräkningsmetoden justerats och baseras på upparbetad finansiell andel av projekten. De tabeller och historiska utfall som presenteras i redovisningen, kopplat till kategori 1 och 2, är omräknade enligt nya metoden och omfattningen. Tabellen på sid 22, vilken presenterar utfallet mot Wihlborgs SBTi-godkända mål, är inte omräknad eftersom det skulle innebära förflyttningen över tid inte skulle vara jämförbar.

Revisors rapport över översiktlig granskning av Wihlborgs Fastigheter AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org.nr 556367-0230

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen och företagsledningen i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) att översiktligt granska Wihlborgs Fastigheter AB (publ)s hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sid 78 i detta dokument. 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 enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sid 134 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

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 FAR:s 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 ISQM 1 (International Standard on Quality Management), 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 Wihlborgs Fastigheter AB (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 RevR12 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 RevR12 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 kriterierna, 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.

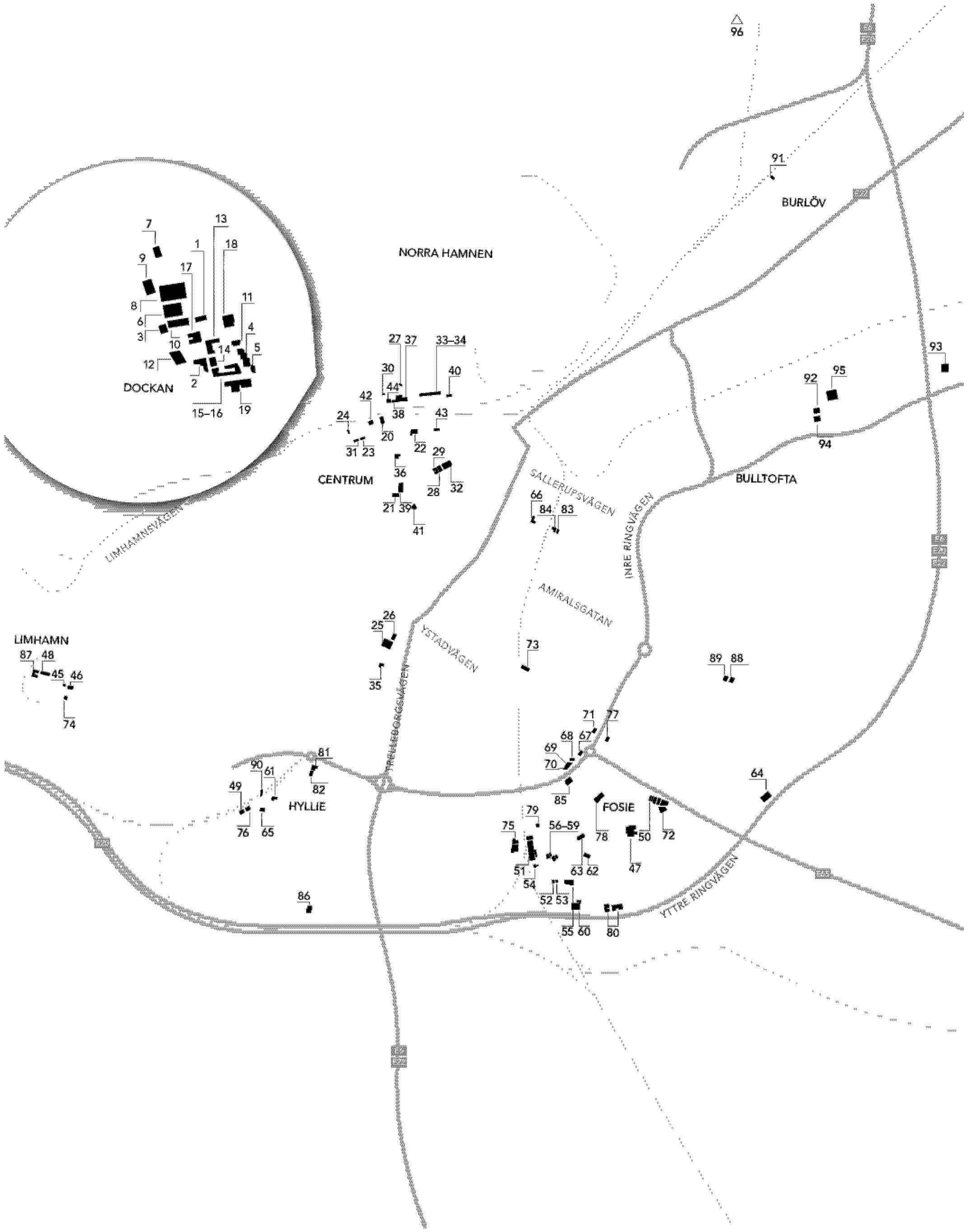
En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 24 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Carlsvi
Auktoriserad revisor

Fastighets-förteckningar

Malmö


96
91
BURLÖV
NORRA HAMNEN
DOCKAN
7
13
1
18
9
17
11
8
6
4
3
10
14
5
12
2
15–16
19
27
37
33–34
30
40
44
42
38
43
24
20
22
29
31
23
36
28
32
CENTRUM
21
39
41
93
92
95
94
BULLTOFTA
SÄLLERUPSVÄGEN
66
84
83
INRE RINGVÄGEN
AMIRALSGATAN
LIMHAMNSVÄGEN
26
25
YSTADVÄGEN
TRELLEBORGSVÄGEN
35
73
89
88
LIMHAMN
87
48
45
46
74
71
77
68
67
69
70
81
90
61
82
64
49
85
HYLLIE
FOSIE
79
75
56–59
78
50
72
76
65
63
62
47
51
54
52
53
55
60
80
86
YTTRE RINGVÄGEN

Malmö Dockan

	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	Dockporten 1	Dockg. 1 A-F	Malmö	Kontor/Butik	122		3 777	450				4 227
●	2	Gängtappen 2	Hallenborgs gata 4-12	Malmö	Kontor/Butik	273		8 857	620	19			9 496
	3	Hordaland 1	Östra Varvsg. 7 B/Fartygsg. 1-3	Malmö	Kontor/Butik	47					117		117
●	4	Kranen 14	Isbergs gata 3-13, 9B	Malmö	Kontor/Butik	147		6 826	600		797		8 223
	5	Kranen 15	Stora Varvsg. 1	Malmö	Kontor/Butik			1 435		0	0		1 435
●	6	Kranen 2	Östra Varvsg. 11 A - F	Malmö	Kontor/Butik	0			0	685	18 687		19 372
	7	Kranen 4	Östra Varvsg. 23	Malmö	Projekt & Mark	49		1 144		64	3 177		4 385
●	8	Kranen 6	Östra Varvsg. 13 A - D	Malmö	Kontor/Butik	0				5 399	2 830	3 050	11 279
	9	Kranen 7	Östra Varvsg. 15	Malmö	Projekt & Mark	1				1 300			1 300
●	10	Kranen 8	Ö Varvsg. 9 A - B/Dockg 2	Malmö	Kontor/Butik	323		15 404	375	101		780	16 660
●	11	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	168		6 000	177				6 177
	12	Naboland 3	stra Varvsgatan, Lägatan	Malmö	Projekt & Mark	17							0
●	13	Skrovet 3	Dockplatsen 10-18	Malmö	Kontor/Butik	246		7 416	1 599	144	1 115		10 274
	14	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö	Kontor/Butik	63							0
●	15	Skrovet 5	Hallenborgs gata 1A-5	Malmö	Kontor/Butik	216		7 357	1 242	8			8 607
●	16	Skrovet 6	Stora Varvsg. 3-7/Isbergs gata 2	Malmö	Kontor/Butik	316		12 147	284	149			12 580
●	17	Skåneland 1	L Varvsg 53/Dockplatsen 22-26	Malmö	Kontor/Butik	217		10 599	325		607		11 531
●	18	Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	245		10 535	451	20		1	11 007
●	19	Ubåten 2	Stora Varvsg. 2-6 A-B	Malmö	Kontor/Butik	188		12 172	369				12 541
	Malmö Dockan totalt					**2 638**	**0**	**103 669**	**6 492**	**7 889**	**27 330**	**3 831**	**149 210**

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
	20	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Projekt & Mark	123		4 335	934	58			5 327
●	21	Elefanten 40	Storg. 20/S Förstadsg 12-14	Malmö	Kontor/Butik	338		10 364	2 745	341			13 450
●	22	Erik Menved 37	M Nilsg 2-24/Kattsundsg 7-27	Malmö	Kontor/Butik	407		16 030	4 024	2 603		203	22 860
●	23	Fisken 18	N Vallg 100-102/Västerg 35	Malmö	Kontor/Butik	148		5 201		101	1 508		6 810
●	24	Flundran 1	Gibraltarg. 2	Malmö	Kontor/Butik	0					2 451		2 451
●	25	Forskaren 1	PA Hanssons väg, 41	Malmö	Kontor/Butik	282		8 621	211	1 915	4 699	1 995	17 441
●	26	Forskaren 4	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	0					2 730		2 730
●	27	Hamnen 22:188	Hans Michelsensg. 8-10	Malmö	Kontor/Butik	169		5 549	700	1 151			7 400
●	28	Karin 13	Fänriksg. 2/Drottningg. 18	Malmö	Kontor/Butik	90		6 171		769		161	7 101
●	29	Karin 14	Kungsg. 13	Malmö	Kontor/Butik	99		7 219		1 199			8 418
●	30	Kolga 4	Jörgen Kocksg. 4	Malmö	Kontor/Butik	63		2 245		41			2 286
●	31	Neptun 6	Västerg. 43 - 47	Malmö	Kontor/Butik	89		2 817		293	1 708		4 818
●	32	Nora 11	Kungsg./Drottningg.	Malmö	Kontor/Butik	409		27 201		1 456			28 657
	33	Polstjärnan 1	Jupiterg 4/Jörgen Kocksg 35	Malmö	Projekt & Mark	16							0
	34	Polstjärnan 2	Jupiterg 4/Jörgen Kocksg 35	Malmö	Projekt & Mark	2				11 055			11 055
●	35	Ritaren 1	Stadiong.10/Ingenjörsg. 11	Malmö	Kontor/Butik	21	T	2 713					2 713
●	36	Sankt Jörgen 21	Söderg 22-24/Baltzarg 26-34	Malmö	Kontor/Butik	365		7 779	3 484	71			11 334
●	37	Sirius 3	Carlsg 14A-F/Navigationsg	Malmö	Kontor/Butik	262		6 415	558	30	165		7 168
●	38	Slagthuset 1	Carlsg10,12/Utställng1B	Malmö	Kontor/Butik	566		7 732	7 146	56	1 267	10 300	26 501
	39	Sparven 15	V Kanalg 2-8/Storg 15	Malmö	Kontor/Butik	89		8 103		6 026	6 419		20 548
●	40	Söderhavet 4	Carlsg. 54/Elbeg. / Donaug.	Malmö	Kontor/Butik	15		1 065	122	1 645			2 832
●	41	Uven 9	Diskontogången 2	Malmö	Kontor/Butik	97		7 590					7 590
●	42	Väktaren 3	Hjälmareg 3/Nordenskiöldsg 2B	Malmö	Kontor/Butik	212		7 871		80	355		8 306
●	43	Österport 7	Drottningtorget 14	Malmö	Kontor/Butik	161		10 925					10 925
●	44	Östersjön 1	Carlsg. 6-8,Stormg. 5	Malmö	Kontor/Butik	259		8 026		59			8 085
	Malmö City totalt					**4 281**		**163 972**	**19 924**	**28 949**	**21 302**	**12 659**	**246 806**

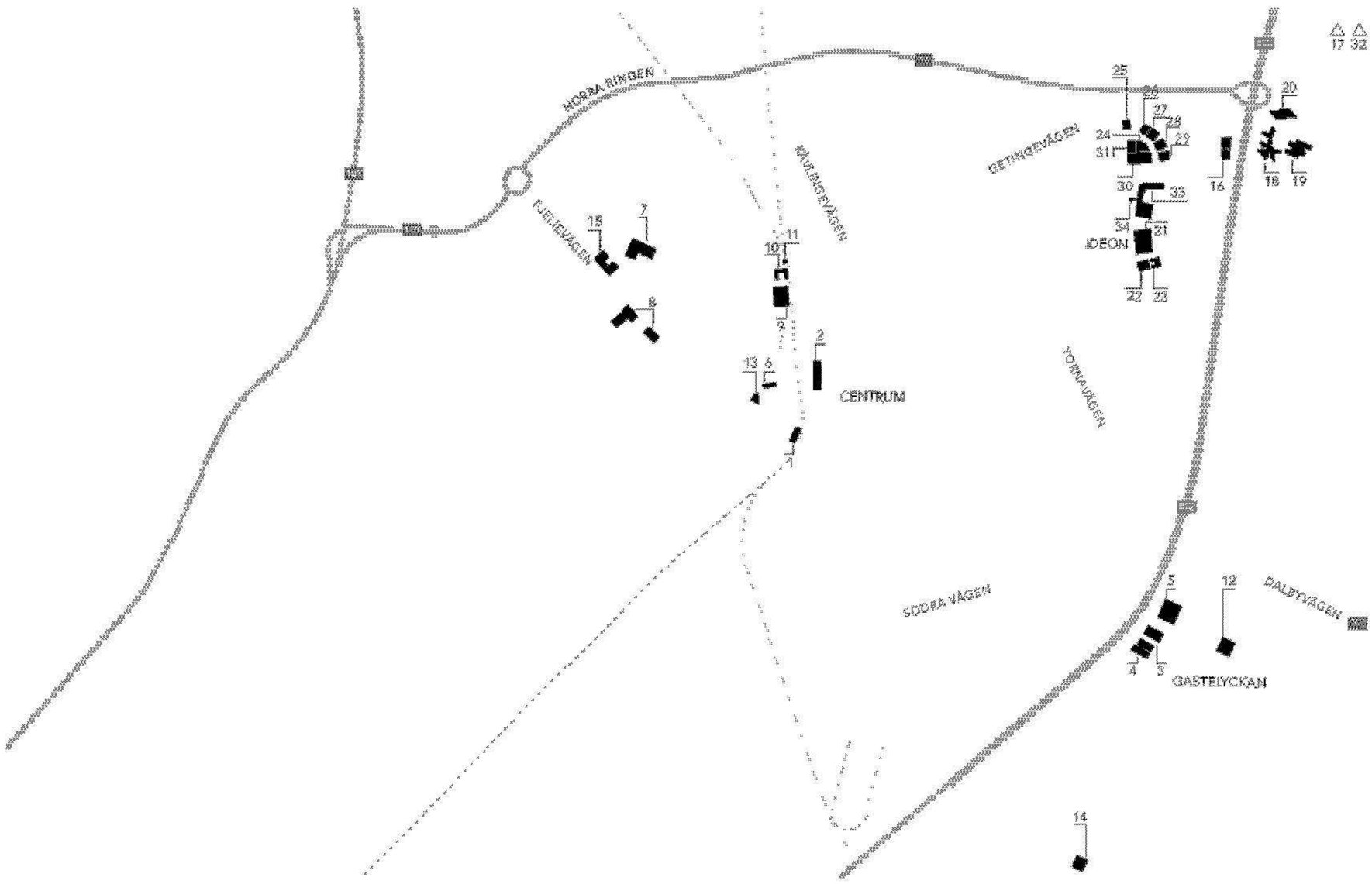
● Miljöcertifierad byggnad

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
	45	Balken 7	Schaktugnsgatan 5	Malmö	Logistik/Prod	8		618		1 291			1 909
	46	Balken 10	Ringugnsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	22				3 725			3 725
	47	Benkammen 16	Kantyxegatan 14	Malmö	Logistik/Prod	38				5 870			5 870
	48	Blocket 1	Limhamnsgårdens Allé 3-37	Malmö	Logistik/Prod	39		3 359		2 768		721	6 848
	49	Bläckhornet 1	Bläckgatan 6-10	Malmö	Projekt & Mark	245							0
●	50	Boplatsen 3	Boplatsgatan 4 - 6 - 8	Malmö	Kontor/Butik	146		20 477	660	2 867		228	24 232
	51	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Logistik/Prod	58				1 271			1 271
	52	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Logistik/Prod	6		432		521			953
	53	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Logistik/Prod	6				1 311			1 311
	54	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Logistik/Prod	9		480	6 872	2 619			9 971
●	55	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Kontor/Butik	42		1 204	4 242	6 128			11 574
	56	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Logistik/Prod	3				1 765			1 765
	57	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	6				774			774
	58	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Logistik/Prod	10				1 067			1 067
	59	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	8				2 069			2 069
	60	Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Logistik/Prod	64				12 485			12 485
●	61	Bure 2	Bures gata 7-11,13A-13B	Malmö	Kontor/Butik	237		7 029		67	192		7 288
●	62	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	12		1 520		99			1 619
	63	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	38				5 179			5 179
	64	Galoppen 1	Travaregatan	Malmö	Projekt & Mark	6							0
●	65	Gimle 1	Hyllie Allé 36-40	Malmö	Kontor/Butik	293		8 269		539	392		9 200
	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							0
●	68	Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	13		1 844					1 844
	69	Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	2		1 630					1 630
	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	Pulpeten 5	Skrivaregatan 21	Malmö	Kontor/Butik	500		15 053	487	179			15 719
●	77	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 A	Malmö	Kontor/Butik	63		7 897	559	96			8 552
	78	Spännbucklan 9	Agnesfridsvägen 182	Malmö	Logistik/Prod	39				6 800			6 800
●	79	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	9		1 415		175			1 590
	80	Stenåldern 7	Stenåldersgatan	Malmö	Logistik/Prod	110				13 976			13 976
	81	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Logistik/Prod	3		828		1 470			2 298
●	82	Sufflören 4	Axel Danielssons väg 261	Malmö	Logistik/Prod	25		4 098				1 043	5 141
	83	Syret 12	Industrigatan 33 B	Malmö	Logistik/Prod	10	T			1 803			1 803
	84	Syret 13	Industrigatan 31-33	Malmö	Logistik/Prod	9		1 340		226			1 566
	85	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Logistik/Prod	38		576		7 064			7 640
●	86	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	39		4 600					4 600
	87	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A-M	Malmö	Logistik/Prod	21		2 818		645			3 463
	88	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Logistik/Prod	15				2 837			2 837
	89	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	7							0
	90	Värdshuset 2	Hyllie Stationstorg 3-15	Malmö	Kontor/Butik	108		2 825	519		552	20	3 916
●	91	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	16		1 662					1 662
	92	Sunnanå 12:26	Staffanstorpsvägen 103	Burlöv	Projekt & Mark	1							0
	93	Sunnanå 12:27	Mor Marnas Väg 6-10	Burlöv	Logistik/Prod	72				14 525			14 525
	94	Sunnanå 12:53	Vattenverksvägen	Burlöv	Logistik/Prod	21				2 332			2 332
●	95	Sunnanå 12:54	Staffanstorpsvägen 104	Burlöv	Logistik/Prod	53				5 972			5 972
	96	Borgeby 15:14 mfl	Norra Västkustvägen	Lomma	Projekt & Mark	0							0
	Malmö Yttre totalt					**2 634**		**91 877**	**13 339**	**129 374**	**1 136**	**2 012**	**237 738**
	Malmö totalt					**9 554**		**359 518**	**39 755**	**166 212**	**49 768**	**18 502**	**633 754**

● Miljöcertifierad byggnad

Lund



Lund Centrum/Gastelyckan

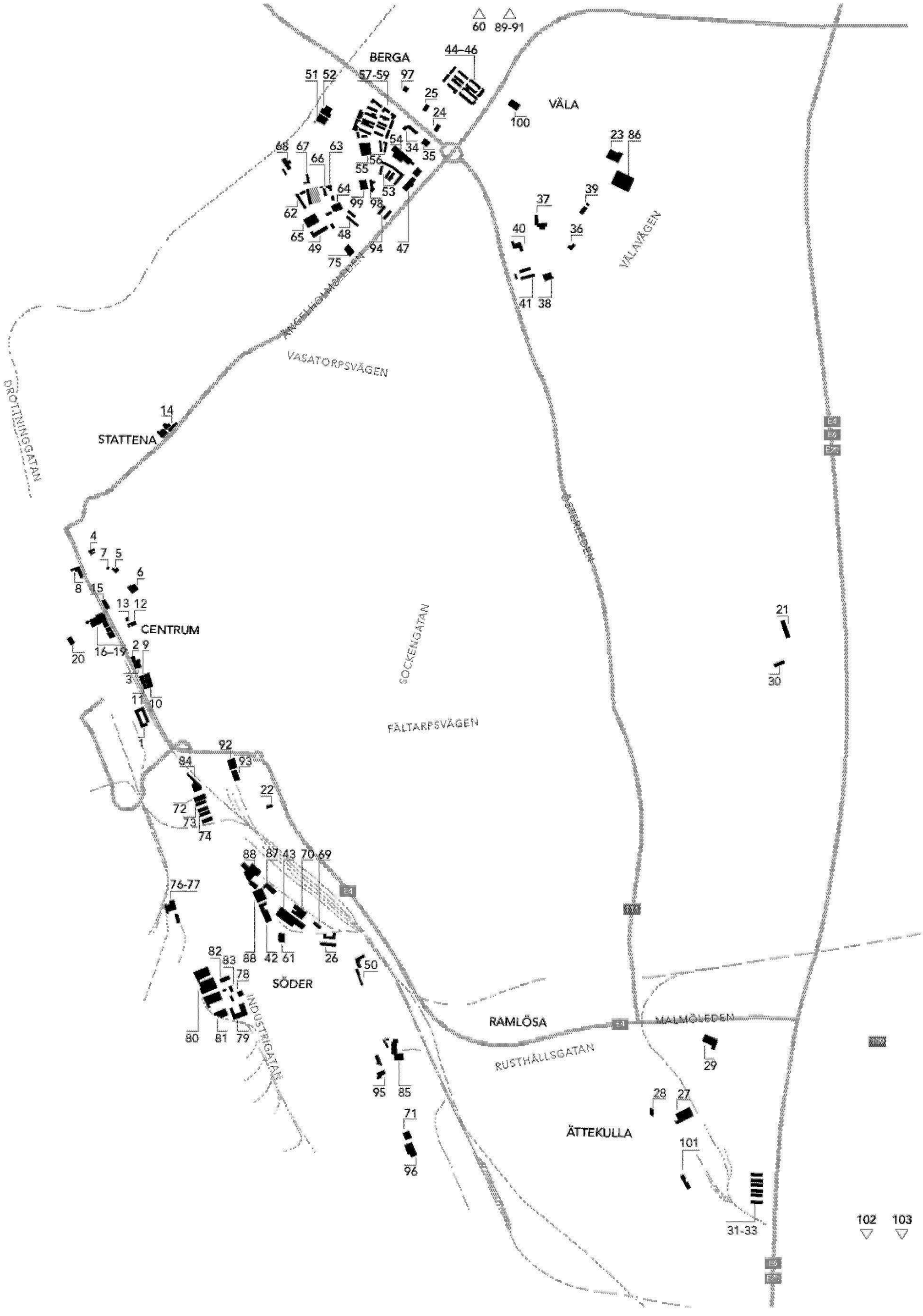
	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
●	1	Armaturen 4	Trollebergsv 1 / Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	78		6 896		233		208	7 337
●	2	Bytarebacken 39	Bang. 10-12/Clemenstorget 5	Lund	Kontor/Butik	297		3 903	6 899	1 056	3 284	476	15 618
●	3	Diabasen 1	Skiffervägen 26 A-B	Lund	Logistik/Prod	36		1 266		4 612			5 878
	4	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Kontor/Butik	42		2 442		5 678			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		3 695		452	133		4 280
●	9	Posthornet 1	Bruksgatan 8/Vävareg. 21-23	Lund	Kontor/Butik	355		10 698		103	87		10 888
	10	Raffinaderiet 3	Fabriksgatan 2 A-F	Lund	Kontor/Butik	130		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		1 452		75			1 527
●	14	Tomaten 1	Sellerigatan 6-8	Lund	Logistik/Prod	40				6 370			6 370
●	15	Töebacken 7	Bondev 2/Fjeliev 68	Lund	Kontor/Butik	51		2 845	1 482	448			4 775
	Lund Centrum/Gastelyckan totalt					**1 296**		**44 047**	**8 381**	**35 696**	**3 504**	**836**	**92 464**

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	99		5 464	347				5 811
●	18	Nya Vattentornet 2	Mobilvägen 10/Ideongatan 51	Lund	Kontor/Butik	404		21 541	209	1 243		354	23 347
●	19	Nya Vattentornet 3	Mobilvägen 1	Lund	Kontor/Butik	499		18 529	1 231	1 122			20 882
●	20	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4-6	Lund	Kontor/Butik	570		20 660	1 477	1 651		200	23 988
●	21	Studentkåren 2 (Alfa)	Scheelevägen 15	Lund	Kontor/Butik	72		9 493	1 223	337		52	11 105
●	22	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B - D	Lund	Kontor/Butik	0		8 120					8 120
●	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		5 778		516			6 294
●	30	Syret 8 (Gamma)	Ideongatan 1A-D	Lund	Kontor/Butik	44		10 044		149			10 193
●	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		21 424	536	1 008	1 715	5	24 688
	34	Vätet 3 (Minideon)	Ole Römers väg 5	Lund	Kontor/Butik	0					335		335
	Lund Ideon totalt					**2 731**		**164 313**	**5 023**	**6 754**	**2 050**	**8 828**	**186 968**
	Lund totalt					**4 027**		**208 360**	**13 404**	**42 450**	**5 554**	**9 664**	**279 432**

● 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		28 108	872	1 500	20 238	537	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		1 089	421			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		8 496	1 648	663	2 775	200	13 782
●	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		154	1 457		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	68		1 788	4 841	35	124	2 773	9 561
	15	Svea 7	Järnvägsg. 7-11/S.Strandg. 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	127		4 986	2 014	62		313	7 375
●	16	Terminalen 1	Järnvägsg. 10/Kungstorg. 8	Helsingborg	Kontor/Butik	607	T	16 896	6 957	354	1 088	1 211	26 506
●	17	Terminalen 3	Järnvägsgatan 14	Helsingborg	Kontor/Butik	80	T	2 874	135		1 076		4 085
●	18	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	68	T	3 434				25	3 459
●	19	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	105	T	5 733					5 733
●	20	Ursula 1	Redareg. 48-50/Henckels trg 3	Helsingborg	Kontor/Butik	317		9 019	396	109			9 524
	Helsingborg Centrum totalt					**2 597**		**111 272**	**19 573**	**3 269**	**36 240**	**9 311**	**179 665**

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		6 767			7 386
	24	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Logistik/Prod	12		1 394	1 475				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		3 260	100	1 009			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				2 299			2 299
	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	21		325		4 720			5 045
●	34	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	56		5 387	44	489			5 920
●	35	Floretten 4	Garnisonsgatan 23	Helsingborg	Kontor/Butik	92		4 665	138				4 803
	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		435		2 726			3 161
●	40	Grustaget 1	Grustagsgatan 37 A-C	Helsingborg	Logistik/Prod	43		2 342		7 227			9 569
	42	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	35		65	3 000	2 835		60	5 960
	43	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg	Logistik/Prod	42		2 448		15 503			17 951
	44	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Logistik/Prod	22		857		4 028			4 885
	45	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Logistik/Prod	42		1 543	366	7 465			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		2 005	2 732	4 294			9 031
	48	Huggjärnet 12	Garnisonsg. 7a/Kastellg. 8	Helsingborg	Kontor/Butik	44		4 512		860			5 372
●	49	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2, 4	Helsingborg	Logistik/Prod	67		1 256	600	6 719			8 575
●	50	Hästhagen 7	La Cours g. 2-6, Lndskrnv 1-3	Helsingborg	Kontor/Butik	47		6 352	1 609	956	2 137	320	11 374
	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	3 831	7 524		815	14 980
	55	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Logistik/Prod	24		463	767	6 395			7 625
●	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		9 348		14 013			23 361
	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	19		1 549		538			2 087
	63	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	31				6 807			6 807
	64	Musköten 17	Kastellgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	53				8 764			8 764
●	65	Musköten 19	Bergavägen 6	Helsingborg	Kontor/Butik	84		6 749					6 749
●	66	Musköten 20	Muskötgatan 6-8	Helsingborg	Kontor/Butik	16		975	2 797	1 368			5 140
	67	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	17		404		3 566			3 970
	68	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Logistik/Prod	8				1 701			1 701
	69	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	8		846		930			1 776
	70	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Logistik/Prod	20		1 190		5 910			7 100

● 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												
	71	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Logistik/Prod	8		111		2 716			2 827
	72	Persien 1	V Sandg. 10-12, Cindersg 11	Helsingborg	Logistik/Prod	7		104		3 153		515	3 772
	73	Persien 14	Cindersgatan 13-15	Helsingborg	Logistik/Prod	12		44		3 230	592		3 866
	74	Persien 15	Cindersgatan 17-19	Helsingborg	Logistik/Prod	0					4 026		4 026
	75	Pilbågen 6	Garnisonsgatan 6A-B, 10	Helsingborg	Logistik/Prod	76		4 272	8 053	4 127			16 452
	76	Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Logistik/Prod	6		535		1 317			1 852
	77	Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Logistik/Prod	17		979		5 217			6 196
	78	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Logistik/Prod	76		3 600	276	17 908			21 784
	79	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Logistik/Prod	68		1 674		15 193			16 867
	80	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Logistik/Prod	74				11 141			11 141
	81	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Logistik/Prod	11		70		2 438			2 508
●	82	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Logistik/Prod	5				1 230			1 230
	83	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Logistik/Prod	47		10 475		1 236			11 711
	84	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	0		3 051		2 949			6 000
	85	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Logistik/Prod	96		2 263		26 750			29 013
	86	Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Logistik/Prod	53		1 400		9 356			10 756
	87	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	13		250		2 725			2 975
●	88	Sadelplatsen 13	Planteringsv 5-9	Helsingborg	Logistik/Prod	83		716	5 680	11 889	1 270	520	20 075
●	89	Snårskogen 1	Kanongatan 155-159	Helsingborg	Kontor/Butik	56		2 365	5 591	663			8 619
	90	Snårskogen 4	Ekvändan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	16				3 310			3 310
●	91	Snårskogen 5	Ekvändan	Helsingborg	Logistik/Prod	23				5 812			5 812
	92	Spanien 5	Gåsebäcksv. 6/Motorg. 1	Helsingborg	Projekt & Mark	30		2 907	451	2 187			5 545
●	93	Spanien 11	Kvarnstensg 6-8/Motorg 5-7	Helsingborg	Kontor/Butik	1		0					0
	94	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Logistik/Prod	14		168	1 328	1 512			3 008
	95	Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg	Logistik/Prod	18		1 509		2 717			4 226
	96	Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Logistik/Prod	19		1 272		2 621		524	4 417
	97	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Logistik/Prod	19				3 270			3 270
	98	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Logistik/Prod	19				2 676			2 676
	99	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Logistik/Prod	23				5 350			5 350
●	100	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	32			4 628				4 628
	101	Ättehögen Mell. 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Logistik/Prod	11		233		2 373			2 606
●	102	Bilrutan 5	Kamgatan 2	Landskrona	Logistik/Prod	2				9 600			9 600
	103	Pedalen 16 m.fl.	Rattgatan 48 m.fl.	Landskrona	Projekt & Mark								0
	Helsingborg Yttre totalt					**2 411**		**108 832**	**54 353**	**351 761**	**8 025**	**2 784**	**525 755**
	Helsingborg totalt					**5 008**		**220 104**	**73 926**	**355 030**	**44 265**	**12 095**	**705 420**

● Miljöcertifierad byggnad

Köpenhamn

Köpenhamn Nord

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
1	Engholm Parkvej 8	Engholm Parkvej 8	Allerød	Kontor/Butik	177		6 806		1 570		2 357	10 733
2	Sortemosevej 2	Sortemosevej 2	Allerød	Kontor/Butik	124		7 252				2 005	9 257
3	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesö	Logistik/Prod	27		328		900			1 228
4	Lejrvej 15-19	Lejrvej 15-19	Furesø	Kontor/Butik	150		6 918		1 244		758	8 920
5	Sandtoften 9	Sandtoften 9	Gentofte	Kontor/Butik	111		4 970					4 970
6	Bymosevej 4	Bymosevej 4	Gribskov	Kontor/Butik	31		3 134		916			4 050
7	Munkeengen 22-32	Munkeengen 22-32	Hillerød	Kontor/Butik	122		4 211			4 937	5	9 153
8	Slotsmarken 10-18	Slotsmarken 10-18	Hørsholm	Kontor/Butik	484		24 937		2 141		596	27 674
9	Christianshusvej 195	Christianshusvej 195	Hørsholm	Projekt & Mark								0
10	Blokken 84	Blokken 84	Rudersdal	Logistik/Prod	101		8 616		522		33	9 171
11	Bregnerødvej 140-144	Bregnerødvej 140-144	Rudersdal	Kontor/Butik	91		7 216					7 216
12	Kongevejen 400	Kongevejen 400	Rudersdal	Kontor/Butik	125		3 524		403		760	4 687
13	Røjelskær 11-15	Røjelskær 11-15	Rudersdal	Kontor/Butik	64		4 358					4 358
Köpenhamn Nord totalt					**1 607**		**82 270**	**0**	**7 696**	**4 937**	**6 514**	**101 417**

Köpenhamn Väst

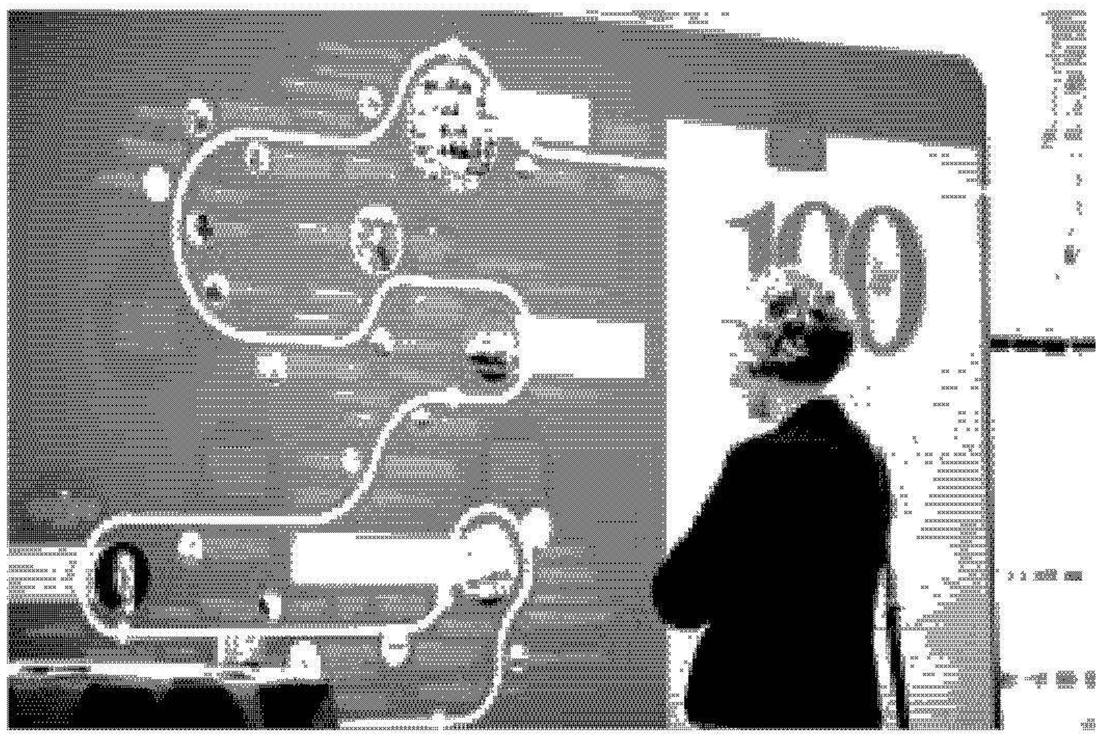
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
14	Borupvang 2	Borupvang 2/ Lautrupcentret	Ballerup	Kontor/Butik	315		6 639	4 778	972		6 653	19 042
15	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik	193		11 257				233	11 490
16	Brydehusvej 30	Brydehusvej 30	Ballerup	Kontor/Butik	76		4 325		333			4 658
17	Industriparken 21	Industriparken 21	Ballerup	Kontor/Butik	155		4 786		5 216			10 002
18	Industriparken 29	Industriparken 29	Ballerup	Kontor/Butik	68		3 118		0			3 118
19	Lautruphøj 8-10	Lautruphøj 8-10	Ballerup	Kontor/Butik	205		15 603		373			15 976
20	Lautrupvang 1 A+B	Lautrupvang 1 A+B	Ballerup	Kontor/Butik	249		11 619		2 939			14 558
21	Lautrupvang 2	Lautrupvang 2	Ballerup	Kontor/Butik	223		11 478		1 220			12 698
22	Lautrupvang 3	Lautrupvang 3	Ballerup	Projekt & Mark	283		12 632		0			12 632
23	Lautrupvang 8	Lautrupvang 8	Ballerup	Kontor/Butik	171		9 074		0		2 672	11 746
24	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik	145		9 396		0			9 396
Köpenhamn Väst totalt					**2 083**		**99 927**	**4 778**	**11 053**	**0**	**9 558**	**125 316**

Köpenhamn Öst

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
25	Literbuen 6-10	Literbuen 6-10	Ballerup	Kontor/Butik	243		2 098		9 625			11 723
26	Literbuen 16-18	Literbuen 16-18	Ballerup	Kontor/Butik	123		1 814		5 184		1 084	8 082
27	Meterbuen 27	Meterbuen 27	Ballerup	Kontor/Butik	355		11 268		6 179			17 447
28	Mileparken 9 A	Mileparken 9 A	Ballerup	Logistik/Prod	107		2 272		2 704			4 976
29	Mileparken 22	Mileparken 22	Ballerup	Kontor/Butik	179		8 637		1 990		828	11 455
30	Ellekær 2-4	Ellekær 2-4	Herlev	Kontor/Butik	42				4 828			4 828
31	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	Kontor/Butik	90		3 694	82	1 729		342	5 847
32	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	Kontor/Butik	112		5 982		1 167			7 149
33	Hørkær 12	Hørkær 12	Herlev	Kontor/Butik	186		11 733		464			12 197
34	Hørkær 14 & 26	Hørkær 14 & 26	Herlev	Kontor/Butik	85		4 137		583		715	5 435
35	Hørkær 16-24 & 28	Hørkær 16-24 & 28	Herlev	Kontor/Butik	529		19 625		5 431	7 885	2 632	35 573
36	Knapholm 7	Knapholm 7	Herlev	Kontor/Butik	185		3 977		528		1 120	5 625
37	Lyskær 9	Lyskær 9	Herlev	Kontor/Butik	69		5 197		623			5 820
38	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik	138		2 122		7 634			9 756
39	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Logistik/Prod	62		1 266		2 511		110	3 887
40	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik	41		3 010		196			3 206
41	Stationsalleen 40-46	Stationsalleen 40-46	Herlev	Kontor/Butik	102		3 709	872	1 570			6 151
42	Vasekær 10-12	Vasekær 10-12	Herlev	Kontor/Butik	123		6 411		1 268			7 679
43	Klædemålet 9	Klædemålet 9	Köpenhamn	Kontor/Butik	132		3 878					3 878
Köpenhamn Öst totalt					**2 903**		**100 830**	**954**	**54 214**	**7 885**	**6 831**	**170 714**

Köpenhamn Syd

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
44	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Logistik/Prod	396		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	233		19 636					19 636
47	H.J. Holst vej 3-5	H.J. Holst vej 3-5	Brøndby	Kontor/Butik	100		7 283		722			8 005
48	Midtager 33-35	Midtager 35	Brøndby	Logistik/Prod	72				7 960			7 960
49	Park Allé 363	Park Allé 363	Brøndby	Logistik/Prod	120		4 000					4 000
50	Ejby Industrivej 41	Ejby Industrivej 41	Glostrup	Projekt & Mark	642		25 480		23 695			49 175
51	Girostrøget 1	Girostrøget 1	Høje-Taastr	Kontor/Butik	642		46 758				15 152	61 910
52	Baldersbuen 5	Baldersbuen 5	Høje-Taastr	Logistik/Prod	122		1 289		5 639			6 928
53	Helges. Alle 9-15/49-55	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	Høje-Taastr	Kontor/Butik	137		13 347					13 347
54	Husby Alle 8	Husby Alle 8	Høje-Taastr	Kontor/Butik	29		2 495					2 495
55	Høje Taastr Boul. 33-39	Høje Taastr Boulevard 33-39	Høje-Taastr	Kontor/Butik	62		4 280	129	987	1 108		6 504
56	Høje Taastr Boul. 52-58	Høje Taastr Boulevard 52-58+	Høje-Taastr	Kontor/Butik	44		2 584	196			1 499	4 279
57	Oldenburg Alle 1-5	Oldenburg Alle 1-5	Høje-Taastr	Kontor/Butik	49		13 023		1 121		542	14 686
58	Digevej 114	Digevej 114	København	Kontor/Butik	211		6 674		680			7 354
59	Hedegaardsvej 88	Hedegaardsvej 88	Köpenhamn	Kontor/Butik	534		23 798				2 570	26 368
60	Lersø Park Alle 103-105	Lersø Park Alle 103-105	Köpenhamn	Kontor/Butik	190		9 859					9 859
61	Lersø Park Alle 107	Lersø Park Alle 107	Köpenhamn	Kontor/Butik	98		3 530				5	3 535
62	Ny Østergade 7-11	Ny Østergade 7-11	Roskilde	Kontor/Butik	211		14 722		278		642	15 642
63	Amager Strandvej 390	Amager Strandvej 390	Tårnby	Kontor/Butik	628		25 431					25 431
Köpenhamn Syd totalt					**4 520**		**224 717**	**325**	**62 696**	**1 108**	**20 410**	**309 256**
Köpenhamn totalt					**11 113**		**507 744**	**6057**	**135 659**	**13 930**	**43 313**	**706 703**


100

Årsstämma 2025

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum tisdagen den 29 april 2025. 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 2025

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 2025 års delårsrapporter är:

Delårsrapport jan–mars **28 april 2025**
Delårsrapport jan–juni **7 juli 2025**
Delårsrapport jan–sept **23 oktober 2025**

Wihlborgs

Malmö – Huvudkontor
Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97, 201 20 Malmö
Besök: Dockplatsen 16
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 39 61 61 57

Produktion Wihlborgs i samarbete med Navigator. **Fotograf** Jocelin Wrådal Hultgren, Kasper Dudzik, Alexandre Oliveira, Martina Hansson, Peter Westrup. **Tryckeri** Exakta. Tryckt på Svanenmärkt papper, licensnummer 241 140.

Printed by 3040-0170

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