

Mål och strategier

På stabil grund

I över 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 utvecklar och förädlar vi 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.

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.

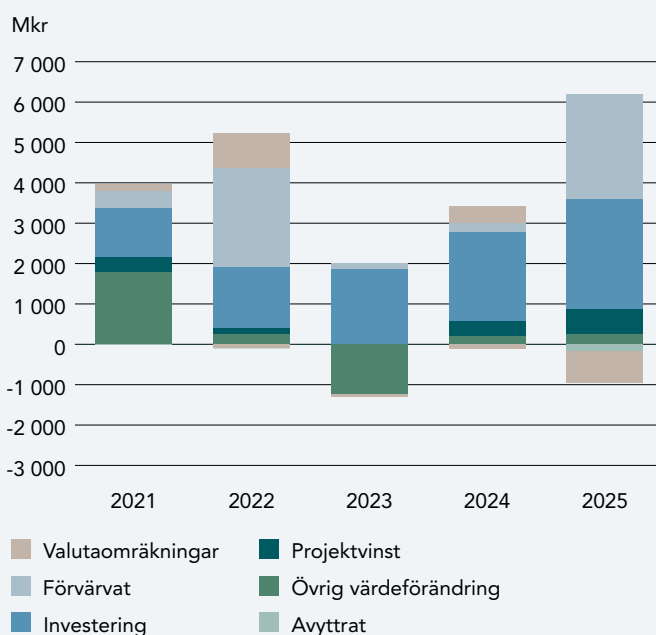
Vid utgången av 2025 hade Wihlborgs 225 heltidstjänster, varav 154 i Sverige och 71 i Danmark.

Långsiktigt hållbar tillväxt

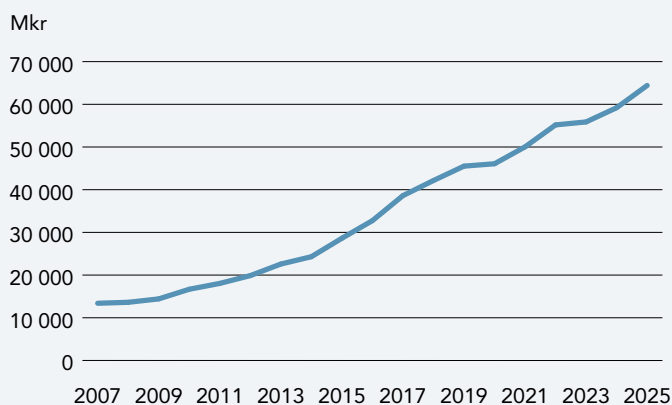
En bärande del av Wihlborgs övergripande mål är att ha en affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt. Det innebär att vi tar hänsyn till miljö, människa och ekonomi i alla våra beslut.

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 vårt hållbarhetsarbete.

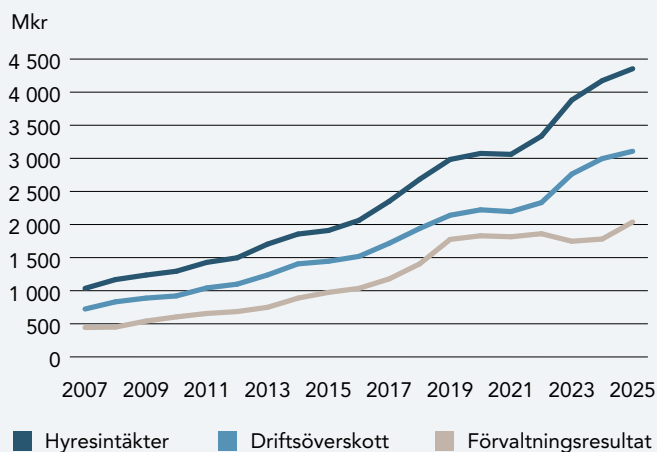
Utveckling av fastighetsvärdet 2021–2025



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

- 237 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

- Över 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 utvecklingsarbeten 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, energi-effektivitet 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 serverar 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

- Arbetsstillfällena och intäkter
- Utveckling genom kravställning

Aktieägare

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

Medarbetare

- Arbetsstillfällena
- Stimulerande arbetsplats
- God jämställdhet

Städer och region

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

Wihlborgs strategi

Wihlborgs strategi är att koncentrera verksamheten till en region som vi kan bättre än någon annan. Genom att vara djupt förankrade och ha ett stort bestånd i Öresundsregionen kan vi både nyttja dess potential fullt ut och bidra till dess utveckling. En viktig avgränsning är att vi fokuserar uteslutande på kommersiella fastigheter och på att skapa arbetsplatser.

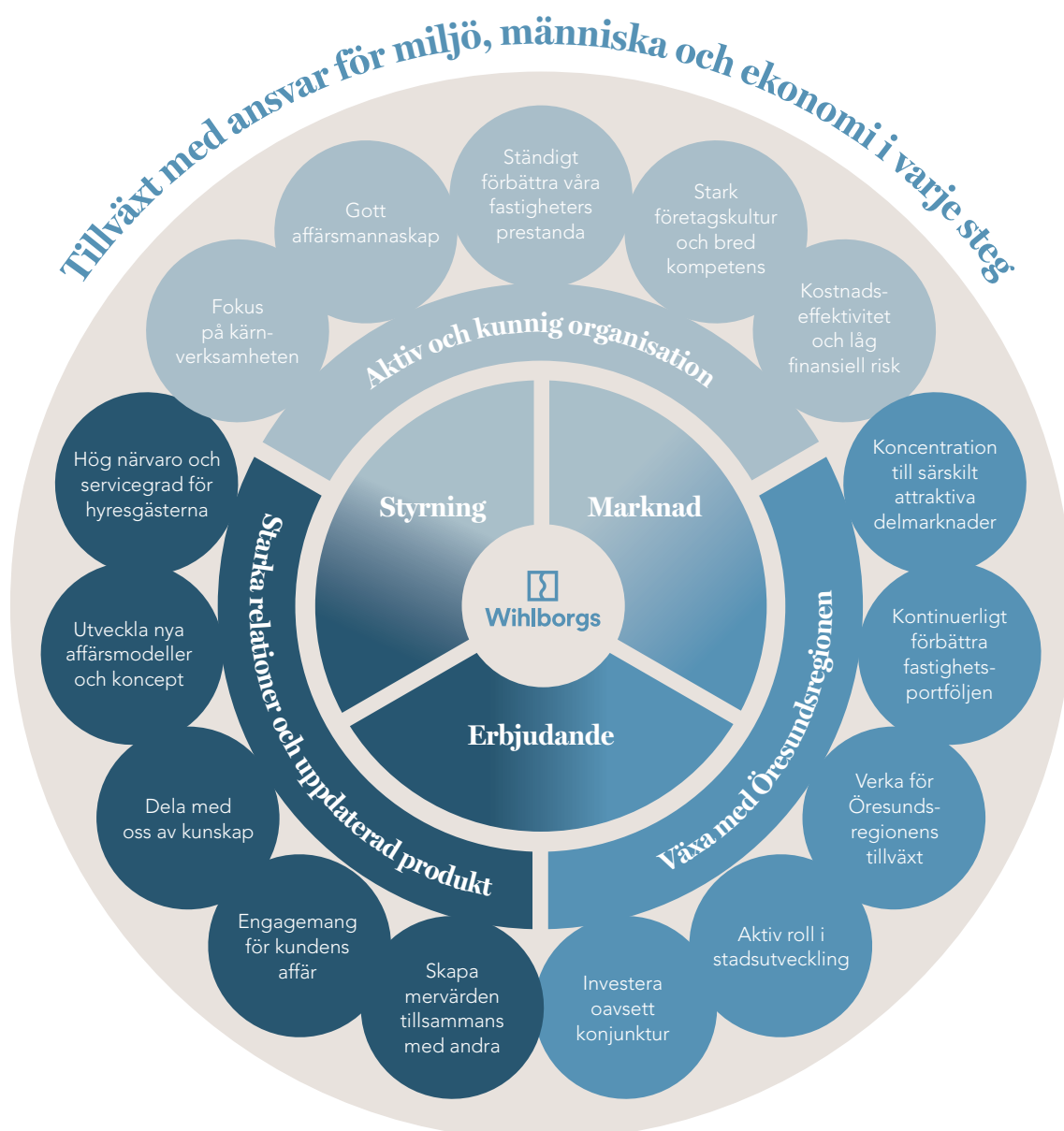
Strategin vilar på tre fokusområden som ska säkerställa långsiktig tillväxt i en marknad som ständigt förändras: en aktiv och kunnig organisation, att växa med Öresundsregionen samt starka relationer och en modern, konkurrenskraftig produkt. Kärnverksamheten är central, och vår filosofi – "no drama management" – innebär att vi undviker tvära strategiska omsvingningar till förmån för kontinuerliga, väl avvägda förbättringar. Våra medarbetare driver utvecklingen genom att identifiera möjligheter, bygga starka kundrelationer och genomföra insatser som gör verklig skillnad för både människor och miljö.

Erfarenheter från varje projekt tar vi vidare till nästa, med målsättningen att successivt minska klimatpåverkan. ESG-frågorna är integrerade i hela vår affär, och tack vare bred kompetens i den

egna organisationen kan vi själva driva stora delar av utvecklingsarbetet. Vi bär vår över 100-åriga historia med stolthet och arbetar aktivt med att bevara och stärka vår företagskultur.

Vårt fokus på kassaflöde, driftsöverskott och stabila finansieringslösningar ger oss motståndskraft och möjliggör fortsatta investeringar. Målet är att kunna våra marknader i Öresundsregionen bättre än någon annan. Genom att ta en aktiv roll i regionens tillväxt och i utvecklingen av attraktiva, hållbara stadsdelar och kluster, påverkar vi också våra egna framtida möjligheter att verka och växa.

Vi investerar även i mer utmanande tider, vilket stärker både vår egen och regionens konkurrenskraft över konjunkturcyklerna. Vi gör inte allt för alla, men vi erbjuder allt som krävs för att våra kunder ska kunna utveckla sin verksamhet. Medarbetarna arbetar nära kunderna, fångar upp nya behov och delar med sig av sin kunskap för att stärka kundernas möjligheter att växa och skapa attraktiva arbetsplatser. Genom partnerskap skapar vi plattformar för innovation, samarbete och personlig utveckling.



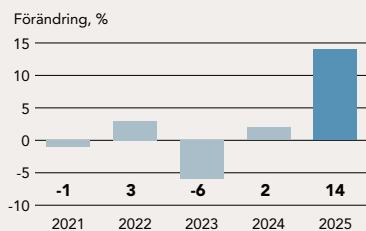
Övergripande mål

Fokus för kärnverksamheten

Vår affärsmodell består av två huvuddelar: uthyrning och förvaltning samt projekt- och stadsutveckling. Resultatet från dessa två delar, tillsammans med värdeförändringar på fastigheter, utgör grunden för vår långsiktiga finansiella stabilitet. För att följa upp utvecklingen har vi valt att fokusera på följande parametrar.

Ökande förvaltningsresultat

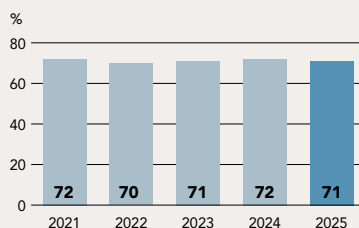
Förvaltningsresultatet är ett centralt mått på hur vår operativa verksamhet utvecklas eftersom det speglar det kassaflöde som skapas i vår löpande förvaltning. Vårt mål är en stabil årlig ökning av förvaltningsresultatet för att säkerställa finansiering av våra projektinvesteringar och möjliggöra ökad utdelning till våra aktieägare.



Förvaltningsresultatet ökade under året med 14 procent till 2 038 Mkr. Driftsöverskottet har ökat samtidigt som räntekostnaderna har minskat. Dessutom har resultatandelar i joint ventures påverkats positivt av omvärdering av fastigheter.

Överskottsgrad

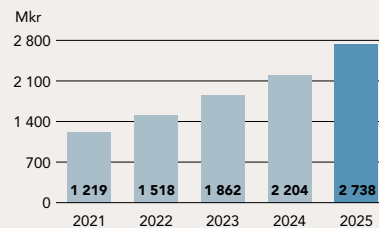
Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet. Effektiviteten i förvaltningen mäts genom överskottsgraden, det vill säga driftsöverskottet i förhållande till hyresintäkterna. Vår målsättning är att bibehålla en hög överskottsgrad genom fokus på hyresintäkter, låg vakansgrad och kostnads-effektivitet.



Överskottsgraden uppgick till 71 procent för 2025, vilket är en procentenhet lägre än 2024. Minskningen förklaras av en högre fastighetsskatt under 2025.

Projektinvesteringar

Projektinvesteringar skapar värde för Wihlborgs både genom potentiella projektvinster och genom att lägga grunden för ökade hyresintäkter över tid. Med hänsyn till rådande marknadsförutsättningar ska vi kontinuerligt investera i projekt som ger god avkastning och stärker vårt långsiktiga kassaflöde.



Projektinvesteringarna uppgick under 2025 till 2 738 Mkr. Flera större projekt har avslutats och ytterligare projekt kommer färdigställas under första halvan av 2026.

Finansiella mål

Wihlborgs finansiella styrka är en avgörande förutsättning för vår långsiktiga tillväxt och för att bolaget ska vara en attraktiv investering. En stabil ekonomisk ställning ger oss möjlighet att förvärva fastigheter och investera i nya projekt när marknadsläget är gynnsamt.

Den finansiella styrkan gör oss också väl rustade att möta olika utmaningar och förändringar i konjunktur och efterfrågan. Vi har fyra övergripande finansiella mål som följs upp löpande, och för 2025 uppfyller vi våra finansiella mål.

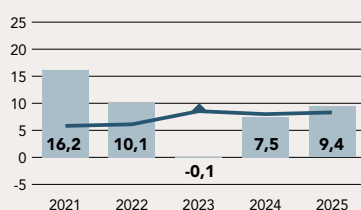
Avkastning på eget kapital

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 2025 till 9,4 procent. Den riskfria räntan var vid årets ingång 2,19 procent, vilket ger ett mål på 8,19 procent för 2025. Ett ökat driftsöverskott, lägre räntekostnader, samt positiva värdeförändringar på fastigheter har tillsammans bidragit till en god avkastning på eget kapital.

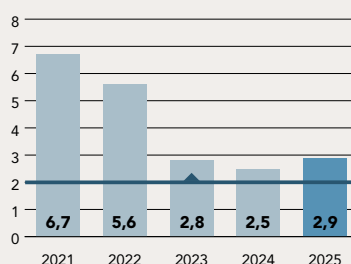
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.

LÖPANDE MÅL

>2,0 gånger

UTFALL



Räntetäckningsgraden uppgick 2025 till 2,9 gånger, vilket är högre än under 2024. Ett ökat driftsöverskott kombinerat med lägre räntekostnader har stärkt nyckeltalet.

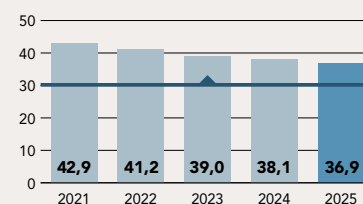
Soliditet

Soliditeten ska vara lägst 30 procent.

LÖPANDE MÅL

>30 %

UTFALL



Soliditeten uppgick vid årets slut till 36,9 procent. Betald utdelning om 984 Mkr har påverkat det egna kapitalet negativt. Dessutom har fastighetsförvärv medfört ökade låneskulder vilket påverkat soliditeten negativt.

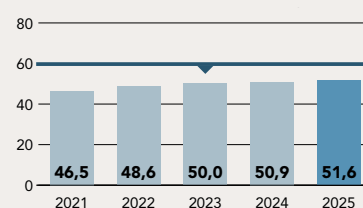
Belåningsgrad

Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.

LÖPANDE MÅL

<60 %

UTFALL



Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2025 till 51,6 procent, vilket är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

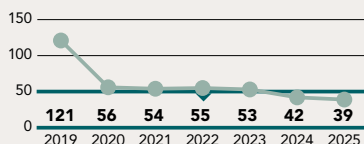
Hållbarhetsmål

Miljömässig hållbarhet (fördjupad måluppföljning på sid 139-149)

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).

UTFALL



MÅL 2030

MÅL 2045

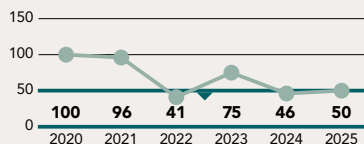
50% minskning sedan 2018

90% (Netto noll) minskning sedan 2018

Scope 3, absolut mål

Scope 3 utgör majoriteten av våra utsläpp. De kan primärt härledas till vår projektverksamhet. Därför har vi bland annat CO₂-gränsvärde som ska understigas vid nyproduktion. Målet är godkänt enligt SBTi.

UTFALL



MÅL 2030

MÅL 2045

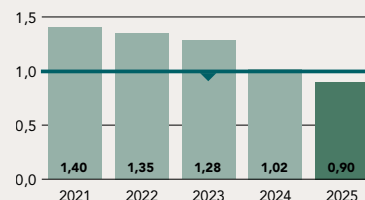
50% minskning sedan 2020

90% (Netto noll) minskning sedan 2020

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.

UTFALL



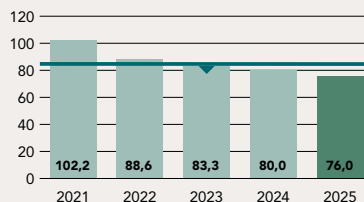
MÅL 2025

<1,0 kg CO₂e/m² LOA

Energianvändning

Att minska våra fastigheters energianvändning är en väsentlig hållbarhetsaspekt för oss. Målet till år 2030 är <75kWh/m² Atemp, år. Vi har fokus på att energioptimera driften och utföra löpande energieffektiviseringsåtgärder.

UTFALL



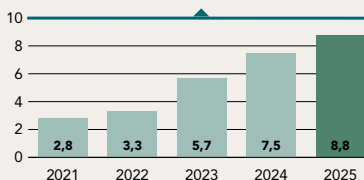
MÅL 2025

<85 kWh/m² Atemp, år

Solenergi

För att säkerställa tillgång till förnybar energi och minska mängden inköpt energi installerar vi solceller på utvalda fastigheter. 2025 genererade våra solceller 14 procent av beståndets totala behov av fastighetsel.

UTFALL



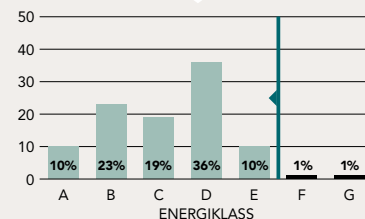
MÅL 2025

>10 MWp installerad effekt

Energiklassificering

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

UTFALL



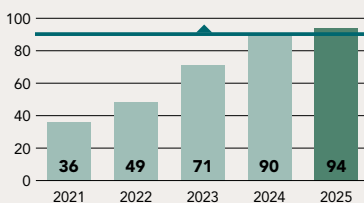
MÅL 2025

100% ska vara i intervallet A-E i energiklassificering

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.

UTFALL



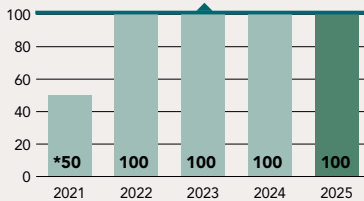
MÅL 2025

90% m² LOA av våra kontorsfastigheter i Sverige

Hållbarhetscertifiering av nybyggnation

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

UTFALL



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

LÖPANDE MÅL

100% av vår nybyggnation ska certifieras



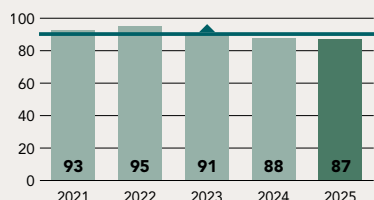
Sunnanå 12:54 har certifierats enligt senaste versionen av Miljöbyggnad 4 med byggnadsbetyget Guld, med 49 procents marginal sett till kg CO₂ekv/m².

Social hållbarhet (fördjupad måluppföljning på sid 149–156)

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.

UTFALL



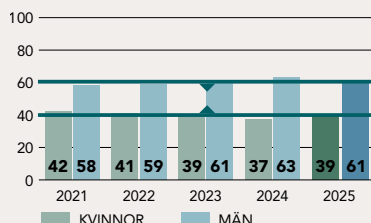
LÖPANDE MÅL

90% av våra leverantörer med ramavtal ska vara lokala

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.

UTFALL



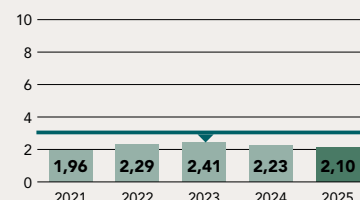
LÖPANDE MÅL

40/60% fördelning i koncernen

Sjukfrånvaro

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

UTFALL



LÖPANDE MÅL

<3% sjukfrånvaro

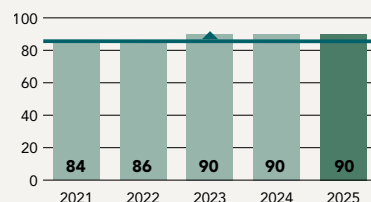


Wihlborgs har utsetts till en av Europas bästa arbetsplatser (plats 23) av Great Place To Work. Mätningen är en bedömning av hur väl organisationen presterar inom områdena rättvisa, respekt, trovärdighet, gemenskap och stolthet

Förtroendeindex

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

UTFALL



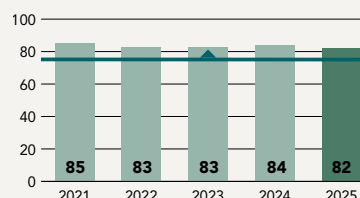
LÖPANDE MÅL

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

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.

UTFALL



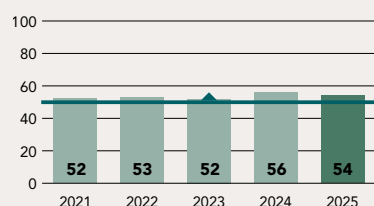
LÖPANDE MÅL

>75% av våra kunder ska vilja rekommendera oss

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.

UTFALL



LÖPANDE MÅL

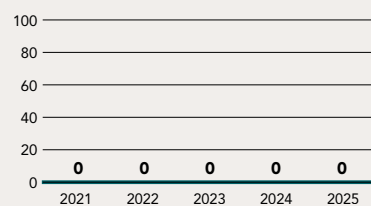
50% av vår sponsring ska vara samhällsinriktad

Bolagsstyrning (fördjupad måluppföljning på sid 156–159)

Anti-korruption

Wihlborgs arbetar för att motverka korruption och annat oetiskt agerande.

UTFALL



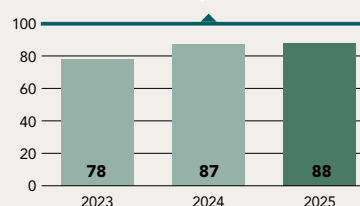
LÖPANDE MÅL

0 fall av korruption ska förekomma inom Wihlborgs

ESG-utvärdering av leverantörer


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

UTFALL



MÅL 2025

100% godkända strategiska leverantörer



Med hjärtat i
Öresundsregionen

Wihlborgs