

The background of the entire page is a photograph of a modern building's exterior. The building features multiple floors with large, rectangular windows that reflect a clear blue sky. The facade is composed of light-colored, horizontally-oriented panels. A large, thick, white 'S' shaped graphic is superimposed over the image, starting from the top left, curving around the right side, and ending at the bottom left. In the upper right corner, the text 'Wihlborgs Års- och hållbarhetsredovisning' is written in a white, sans-serif font.

Wihlborgs Års- och
hållbarhetsredovisning

2025



Inledning

Wihlborgs i korthet	04
Viktiga händelser 2025	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
Hyes- och transaktionsmarknaden 2025	27
Marknadstrender	28

Hållbara affärer

Wihlborgs hållbarhetsarbete	32
Miljömässig hållbarhet	34
Social hållbarhet	38
Bolagsstyrning	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 hållbarhetsinformation

Hållbarhetsredovisning 2025	133
Allmänna upplysningar	134
ESRS OCH EPRA sBPR-index	137
Miljömässig information	139
EU-taxonomi	139
Social information	149
Bolagsstyrningsinformation	156
TCFD -index	159
Redovisningsprinciper	160
Revisors yttrande över hållbarhetsrapporten	162

Fastighetsförteckningar

Malmö	165
Lund	168
Helsingborg	169
Köpenhamn	172

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. Och i föreningslokaler, samhällsforum och styrelserum är vi med och bidrar till Öresundsregionens utveckling. Det här är fastighetsbolaget Wihlborgs. Relationsbyggare och regionsbyggare.

2 000

Hyresgäster

316

Fastigheter

2,4

Miljoner kvadratmeter

5,0

Hyresvärde, Mdkr

64,4

Fastighetsvärde, Mdkr

28

Börsvärde, Mdkr

100 år

Från ambitioner till verklighet i 100 år

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

1944



Gummifabrikens guldålder

Under efterkrigstiden sker en kraftig tillväxt och industrin i Skåne växer. Tretornfabriken är under 1950-talet i sin guldålder och agerar arbetsplats till 3 000 arbetare i Helsingborg. Fastigheten Hermes 10 kommer senare att förvärfvas av Wihlborgs.

1934

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

1954

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

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

1924



O.P. Wihlborgs byggbolag grundas

Byggmästare Olof Persson (O.P.) Wihlborg startar ett byggbolag. Under de kommande åren expanderar han genom att förvärva mark, för att bygga villor och fastigheter i Malmöregionen.

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

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

Redan 1924 satsade vi på bra personal och goda idéer

Willy Wihlborg



1964

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

Köpenhamn

720 000 m²

63

Fastigheter

13 Mdkr

Fastighetsvärde



Helsingborg

729 000 m²

107

Fastigheter

15 Mdkr

Fastighetsvärde



Lund | 287 000 m²

47

Fastigheter

11 Mdkr

Fastighetsvärde



Malmö | 693 000 m²

99

Fastigheter

25 Mdkr

Fastighetsvärde



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

1974



Wihlborgshuset

Den täta och homogena bebyggelsen med enplanshus som ritades av den danske arkitekten Börje Glahn blev i folkmun kända som Wihlborgshuset. Pojken med pulkan är Wihlborgs nuvarande finanschef Arvid Liepe, som växte upp i ett Wihlborgshus i Malmö.

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.

1984

1985 • Verksamheten renodlas

Wihlborg & Son blir ett renodlat fastighetsbolag. Byggverksamheten säljs till Peab.



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 Børsallskap 1986.

Viktiga händelser 2025



Uthyrningar

Ejby Industrivej 41, Köpenhamn

Den danska entreprenörskoncernen Per Aarsleff A/S tecknade i april ett 15-årigt avtal om 24 000 m² på Ejby Industrivej 41 i västra Köpenhamn. Parallellt driver Wihlborgs den omfattande fastigheten, som tidigare hyrdes av Danske Bank, som ett lovande utvecklingsprojekt.

Wihlborgs har sedan tidigare fått i uppdrag att planera för uppförandet av Amphitrite 1, Malmö universitets nya byggnad på Universitetsholmen, och under 2025 tecknades ett bindande avtal om uppförande och förhyrning av den 20 000 m² stora byggnaden.

”Werket” (Skrovet 6) i Malmö har i många år huserat Saab men öppnas nu upp med en välkomnande bottenvåning och flexibel planlösning. Redan innan Saab lämnat tecknades avtal med Cloetta, som flyttar sitt största skandinaviska kontor till fastigheten, och med Media Evolution som expanderar.



Projekt

Börshuset 1, Malmö

Under hela 2025 har Malmöbor och besökare i staden kunnat följa renoveringen av Börshuset 1 vid Malmö C. Bland annat har den gula fasaden från 1980-talet ersatts med en ljus sandstenskulör – en av många detaljer som för huset närmare dess ursprungliga utseende från 1800-talet.

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

På Surkålen 1 på växande Hasslanda i Lund togs det första symboliska spadtaget för elektronikföretaget NOTE Lunds nya anläggning på 9 000 m². I en del av samma byggnad flyttar Historiska museet och Skissernas museums samlingar och skisser till offentlig konst.

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.

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.



Varvsområdet förvandlas

1993 förvärvar Wihlborgs delar av Kockums gamla varvsområde som nu är nerlagt, vilket blir starten på Dockan som växer fram under 2000-talet.

1994

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

1989 • Berlinmuren faller mellan öst och väst.

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 i 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.





Hållbarhet

Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef på Wihlborgs, Stefan Håkansson, vd på Öresundskraft, Ulrika Hallengren, vd på Wihlborgs, Anders Östlund, f.d. vd, nu senior rådgivare på Öresundskraft.

För att säkerställa tillgång till en lokal balanseringsmetod som stödjer de egna klimatmålen har Wihlborgs tecknat avtal med Öresundskraft om köp av negativa utsläppscertifikat. Dessa ska användas för klimatbalansering i projektverksamheten och samtidigt bidra till klimatneutral fjärrvärme.

Återigen tilldelades Wihlborgs fem av fem möjliga stjärnor i den globala ESG-utvärderingen GRESB och placerade sig som nummer ett i kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag i Europa. Samtidigt visar GRESB på en positiv trend i hela fastighetssektorn, där allt fler bolag höjer sina resultat.

Wihlborgs har installerat en batterilösning på Cube (Nya Vattentornet 4) i Lund och en på Ametisten 5 i Helsingborg. Lösningarna är initialt kopplade till stöd-tjänstmarknaden och bidrar därmed till att balansera elnätet i regionen. Batterierna på Cube ramas in av ett arkitekturträt cortenstaket i form av en sinusvåg.



Milstolpar

Kajutan 1, Malmö

2025 gjorde Wihlborgs sitt största förvärv någonsin med flera förvaltningsfastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg, samt två utvecklingsfastigheter i Lund. Fastigheterna har attraktiva lägen, starka befintliga verksamheter och goda utvecklingsmöjligheter.

Den 23 maj firade Wihlborgs 20 år på börsen. Under denna period har Wihlborgs levererat en årlig totalavkastning på över 15 procent och höjt utdelning varje år. Långsiktigheten i verksamheten speglas även i de 20 miljarder som genom åren investerats i projekt i Öresundsregionen.



En oberoende analys av Market Square Consulting, baserad på data från EPRA, lyfter Wihlborgs som en av fem Europeiska framgångssagor. Läs "Generating Alpha for Generation Alpha – Success stories of the Gen A decade and the routes to outperformance" via QR-koden.

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 "Malmöns tårar".

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

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

2004

2002 • Den första sträckan på Köpenhamns metro invigs.

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

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



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

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.



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 årsstämman den 9 maj 2005 tas beslut om att separera fastigheterna i Stockholm och Öresundsregionen under firmanamnen Fabego och Wihlborgs. Vd för Wihlborgs blir Anders Jarl. Den 23 maj 2005 noteras Wihlborgs på Stockholmsbörsens O-lista.

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

1

Stort avtryck 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.

3

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 CO₂-utsläpp.

2

Bygger värde-skapande 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.

4

Stabil tillväxt och finansiering

Wihlborgs har haft en stark tillväxt under många år och har höjt aktieutdelningen nitton år i rad. Grunden för detta är vårt fokus på att kontinuerligt förbättra kassaflödet. Vårt starka driftsresultat i förhållande till vår beläning 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.

2014

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.

2011 • Skåneland 1 i Dockan, som certifierades enligt Green Building redan 2009, vinner Malmö Stadsbyggnadspris.

2010 • FN:s Global Compact signerar av Wihlborgs.



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



En ambitiös satsning

2015 färdigställs MaxIV-anläggningen som samäggs av Wihlborgs och Peab. Det är Sveriges största och mest ambitiösa satsning på forskningsinfrastruktur, och världens ljusstarkaste synkrotronljusanläggning.

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 2025

Hysesintäkterna ökade med 4 procent till 4 354 Mkr (4 174)
Driftsöverskottet ökade med 4 procent till 3 107 Mkr (2 996)
Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 2 038 Mkr (1 781)
Årets resultat uppgår till 2 220 (1 706) Mkr, motsvarande ett resultat per aktie om 7,22 kr (5,55)
Styrelsen föreslår en utdelning om 3,30 kr (3,20) per aktie

Koncernens nyckeltal, Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter	4 354	4 174
Driftsöverskott	3 107	2 996
Förvaltningsresultat	2 038	1 781
Värdeförändringar fastigheter	859	585
Värdeförändringar derivat	1	-136
Årets resultat	2 220	1 706
Resultat per aktie, kr	7,22	5,55
Överskottsgrad, %	71	72
Soliditet, %	36,9	38,1
Uthyrningsgrad, %*	90	91
EPRA NAV per aktie, kr	99,36	93,58

* Exklusive Projekt & Mark.

64,4 Mdkr

Fastighetsvärde

2,0 Mdkr

Förvaltningsresultat

5,0 Mdkr

Hyresvärde

90%

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) förvärfvas av Wihlborgs och förvandlas till en modern kontorsbyggnad under namnet "Fabriken 1891"

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

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

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

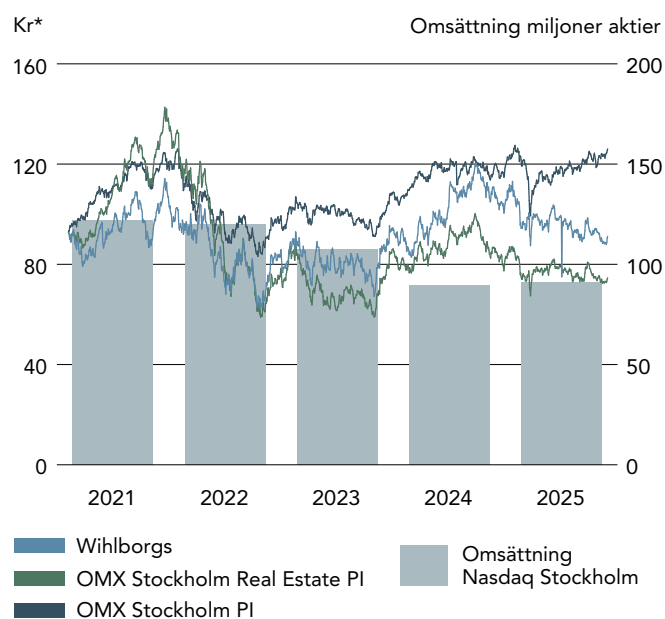
2022 • Ett internt pris införs på CO₂-ekvivalenter i nybyggnadsprojekt för att uppnå fokus på klimatpåverkan i ett tidigt skede och att premiera hållbara val i leverantörskedjan. I ESG-utvärderingen GRESB utses Wihlborgs till global sektorledare inom hållbarhet.

Aktien

Wihlborgs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och återfinns på Large Cap-listan i sektorn Real Estate. Wihlborgs börs-introducerades 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 2021–2025



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

Utdelning

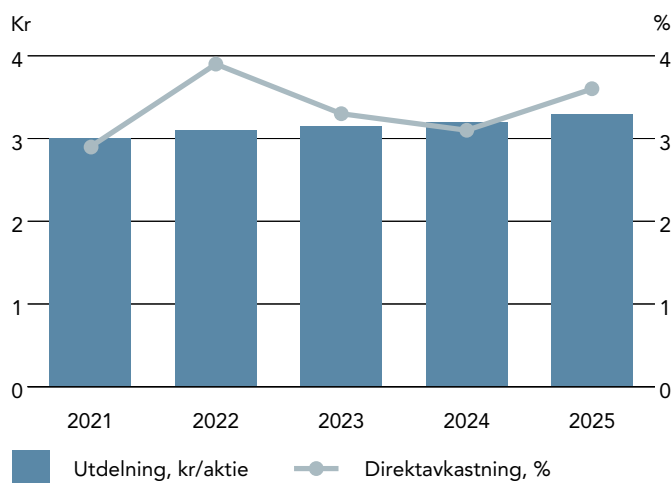
Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra en del av det resultat som fastighetsförvaltningen genererar, dels överföra realiserade förädlingsvärden. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 20,6 procent.

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 2025 är 3,30 kr (3,20). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,6 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 3,30 kr utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 24 april, kommer utdelningen att utbetalas den 29 april 2026.

Utdelning och direktavkastning



2023 • Invigning av Kvarteren
i Hyllie (Pulpeten 5) där Trygg Hansa är största hyresgäst.

2023 • Dubbel vinst i Lund. Space (Kunskapen 1) utnämns till årets NollCO₂-projekt och Delta 3 (Syret 5) till Årets miljöbyggnad iDrift under SwedenGreen Building Awards.

2023 • Helsingborg C har i Wihlborgs ägo genomgått en stor omvandling de senaste åren. Platsen certifieras enligt Purple Flag-metoden och besökarna anger att platsen upplevs som tryggare än tidigare.

2023 • 98% av medarbetarna anger att Wihlborgs är en mycket bra arbetsplats, vilket är en toppnotering i Great Place to Work-arbetet.

2023 • Spadtag tas för Rausgård 21 i Helsingborg, Tomaten 1 i Lund samt Wihlborgs största byggprojekt någonsin, Vista (Bläckhornet 1) i Malmö.

2022 • Den första "Jannelösningen" installeras i fastigheten Torrdockan 6 i Malmö, som går från energiklass E till B på ett år. Nyckeln bakom framgången är en helt unik värme- och kylmaskinslösning som fått sitt namn efter Jan Larsson, energiexpert på Wihlborgs.

2024 • Wihlborgs har förverkligat ambitionen i 100 år.

2025 • Vårt största förvärv någonsin
Wihlborgs förvärvar åtta fastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg om totalt 2,4 Mdkr

2025 • 20 år på börsen
Sedan börsnoteringen den 23 maj 2005 har Wihlborgs levererat en totalavkastning med en årlig tillväxttakt på över 15 procent och höjt utdelningen årligen.

2025 • Spadtag för Amphitrite 1
I november firades byggstarten av Malmö universitets nya byggnad Amphitrite 1 på centrala Universitetsholmen. Byggnaden omfattar drygt 20 000 m² och kommer stå klar i slutet av 2027.



Malmö Börshus går in i en ny era

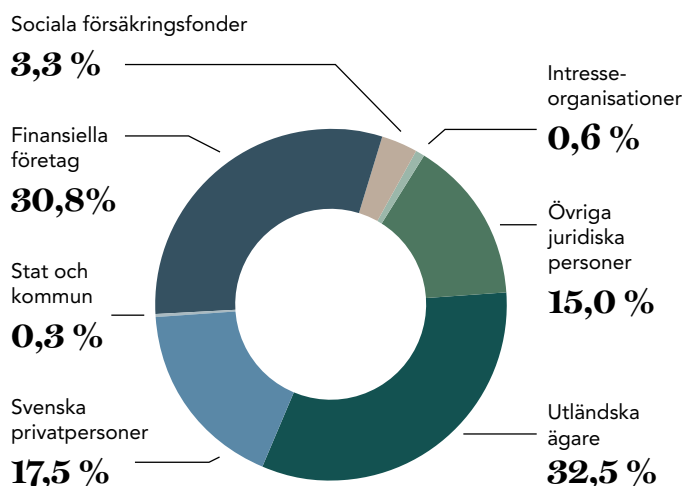
Efter en omfattande och varsam renovering öppnar nu Börshuset igen. Den anrika byggnaden, med rötter i stadens handels- och näringslivshistoria, har utvecklats med hänsyn till sitt kulturhistoriska värde och med målsättningen att bli en central plats för möten, idéutbyten och verksamheter som bidrar till Malmös fortsatta utveckling.

Ägarstruktur

De tio största ägarna i Wihlborgs ägde vid utgången av 2025 38 procent av det totala antalet aktier. Antalet aktieägare var cirka 32 000, vilket är på samma nivå som föregående årsskifte.

Andelen utländska aktieägare var 33 procent, vilket är en ökning sedan förra årsskiftet med 1 procentenhet. Av det utländska ägandet står USA för 47 procent, Övriga Norden för 10 procent och Övriga Europa för 42 procent och Övriga världen för 1 procent.

Ägarbild



De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2025

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Backahill	34 077	11,1
Swedbank Robur fonder	18 466	6,0
SEB Investment Management	17 475	5,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	14 691	4,8
SHB fonder	8 349	2,7
Fjärde AP-fonden	6 010	2,0
Nordea fonder	4 548	1,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 405	1,4
Lannebo fonder	4 220	1,4
AMF fonder	3 374	1,1
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	91 698	29,8
Övriga aktieägare registrerade utomlands	100 115	32,6
Totalt antal utestående aktier	307 427	100,0

Aktien/Nyckeltal ¹	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat per aktie, kr	7,22	5,55	-0,09	7,44	10,89
Resultat före skatt per aktie, kr	9,43	7,25	-0,08	9,47	13,56
EPRA EPS, kr	5,89	5,34	5,30	5,45	5,33
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	7,09	5,26	6,28	6,32	5,50
EPRA net disposal value per aktie, kr	79,08	75,32	72,83	76,05	71,39
EPRA net reinstatement value per aktie, kr	99,36	93,58	89,17	90,64	86,33
Börskurs per aktie, kr	91,25	104,80	94,25	78,50	102,70
Föreslagen utdelning per aktie, kr	3,30	3,20	3,15	3,10	3,00
Aktiens direktavkastning, %	3,6	3,1	3,3	3,9	2,9
Aktiens totalavkastning, %	-9,9	14,5	24,0	-20,6	13,6
P/E-tal I, ggr	12,6	18,9	neg.	10,5	9,4
P/E-tal II, ggr	15,5	19,6	17,8	14,4	19,3
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.

Att skapa värde där det betyder mest

När omvärlden förändras skiftar också våra perspektiv. I Skåne och Blekinge har avancerad industri funnits i decennier, men nu när det geopolitiska läget skärps och nedrustning ersätts av upprustning blir det synligt för fler att vissa verksamheter har ett stort nationellt och strategiskt fokus. Samma förskjutning sker i synen på Öresundsregionen. Ett läge nära kontinenten, kritisk infrastruktur och viktiga förbindelser blir plötsligt inte bara konkurrensfördelar utan samhällsbärande tillgångar som stärker både resiliens och handlingskraft.

Lägg därtill Skånes jordbruksmarker, som hör till de bästa i världen, tillgången till välutbildad arbetskraft, ett diversifierat näringsliv samt forskningsanläggningarna ESS och MAX IV, och bilden klarnar. Öresundsregionen spelar en central roll för både totalförsvaret och långsiktig tillväxt i Sverige och Danmark.

Det märks också i konkreta beslut. Investeringar genomförs, verksamheter byggs ut och nya etableringar blir verklighet. Saab är bara ett exempel, med bland annat ett nytt kontor på Brunnsögö i Lund och ett nytt varv i Landskrona.

Rätt plats avgör framtidens tillväxt

Det blir allt tydligare hur avgörande platsen är. Öresundsregionen står i rampljuset, inte av en slump, utan för att här möts rätt struktur, kompetens, näringsliv och geografi. I en tid när befolkningstillväxten avtar på många håll i Europa ökar konkurrensen mellan platser, och för bolag räcker det inte längre att växa. Man måste växa på rätt ställen, där möjligheterna och människorna finns.

En central del av Wihlborgs strategi är att kunna våra marknader bättre än någon annan och att skapa kluster av fastigheter i attraktiva områden där hyresgäster kan växa, utvecklas och röra sig inom vårt bestånd. Malmö, Lund och Helsingborg utmärker sig som städer med positiv befolkningstillväxt och en starkare procentuell tillväxt av kontorssysselsatta än Göteborg och Stockholm.

Under 2025 nådde vi nya rekordnivåer i hyresintäkter, och vårt förvaltningsresultat ökade med 11 procent justerat för värdeförändringar i joint ventures. Det visar att vår strategi med långsiktigt fokus på rätt platser och rätt projekt ger stabil och uthållig tillväxt även i en hyresmarknad som i vissa segment är avvaktande.

Resiliens, omställningsförmåga och affärsresultat

Alla talar i dag om resiliens och samarbete. För oss är det inget nytt. Det är förmågor som både vi och Öresundsregionen har tränat på under lång tid – i praktiken, inte i teorin. När förutsättningarna förändras är det den som snabbt kan ställa om, se nya möjligheter och omsätta dem i handling som vinner.

Wihlborgs affär är i grunden mångfacetterad. Den består av flera platser, många branscher och många relationer som

tillsammans bildar ett starkt nätverk. Det skapar uthållighet. De senaste åren har omställningsförmågan satts på prov när flera större hyresgäster haft förändrade behov. Vår styrka har varit att hantera dessa omställningar snabbt och strukturerat, och att samtidigt utveckla fastigheterna, stärka attraktiviteten i våra områden och skapa tillväxt i hyresnivåerna. Under året var nettouthyrningen positiv med 77 Mkr för helåret.

Under året har vi genomfört flera sådana omställningar med gott resultat. Efter många år med Saab som hyresgäst bygger vi nu om Skrovet 6 till ett nytt koncept, "Werket", och öppnar upp för nya verksamheter. Cloetta flyttar hit sitt skandinaviska huvudkontor och Media Evolution expanderar tillsammans med inkubatorn Minc. Resultatet är inte bara en ny profil och nya hyresgäster, utan också ett nytt nav för entreprenörskap och hållbar tillväxt.

I Lund har vi förlängt samarbetet med Ericsson på Ideon, ett kvitto på långsiktiga relationer och vår förmåga att utveckla befintliga miljöer i takt med förändrade krav. Ombyggnaden av Vätet 1 (Beta 1–2) för chipdesignbolaget Arm är ett annat exempel, där vi med bevarad stomme och uppgraderad standard mött en högspecialiserad verksamhets behov och samtidigt lyft hela områdets karaktär.

I Malmö har Dockporten 1 genomgått en liknande resa. När Thule samlade sitt huvudkontor här skapade vi, genom renoverade lokaler, nytt showroom och kompletterande verksamheter i området, ett tydligt exempel på hur omställning och utveckling kan ske med bibehållen struktur men ökat värde.

Till detta kommer flera större, långsiktiga affärer som ytterligare bekräftar styrkan i vårt erbjudande. Amphitrite, Malmö universitets nya byggnad om 20 000 m², som vi uppför och har tecknat ett 10-årigt avtal för, är ett tydligt exempel på hur samverkan, långsiktighet och samhällsnytta går hand i hand. I västra Köpenhamn tecknade vi i början av året ett 15-årigt avtal med Per Aarsleff A/S om 24 000 m² på Ejby Industrivej 41. Fastigheten, som tidigare hyrdes av Danske Bank, utvecklas nu till ett toppmodernt kontor och möter en tydlig efterfrågan på större sammanhängande lokaler med goda kommunikationer.

Samtidigt som vi fortsätter bygga och utveckla våra fastigheter har värdeförändringar under året varit positiva (+859 Mkr helår) och vår balansräkning visar fortsatt styrka med soliditet på 36,9 procent och belåningsgrad på 51,6 procent.

Människan som utgångspunkt

Platser är ingenting utan människorna som vistas där. Kontorets roll har förändrats och fortsätter att göra det. Nästa steg handlar inte om fler öppna ytor eller fler pingisbord, utan om miljöer som stärker koncentration, samarbete och mänsklig interaktion. Det som kan automatiseras kommer att automatiseras. Värdet ligger i det som inte kan ersättas: kreativitet, relationer och kultur. Arbetsmiljön avgör vilka beteenden som möjliggörs.


 A photograph of Ulrika Hallengren, a woman with short brown hair and glasses, wearing a dark turtleneck and a dark jacket. She is smiling and holding a microphone in her right hand, with her left hand raised in a gesture. The background is a colorful, abstract pattern of overlapping circles and dots in various colors like blue, green, yellow, and red.

Vår styrka har varit att hantera dessa omställningar snabbt och strukturerat, och att samtidigt utveckla fastigheterna, stärka attraktiviteten i våra områden och skapa tillväxt i hyresnivåerna.

Ulrika Hallengren, vd

Det avgörande är inte hur ofta medarbetarna sitter vid sina skrivbord, utan hur miljöerna faktiskt används.

Rätt utformade miljöer låter människor göra det som maskiner och teknik inte kan. Kontoret blir då en motor för innovation, engagemang och lärande – en plats där människor kan växa och skapa verkligt värde. Organisationer som lyckas gör kontoret till ett nav i vardagen, där man bjuder in kunder och samarbetspartners, delar kunskap, återhämtar sig och visar vägen genom ledarskap.

Handlingsfrihet och ansvar

För att kunna skapa dessa miljöer och genomföra omställningar krävs en viss handlingsfrihet. De senaste åren har omvärlden skiftat snabbt och stundtals varit osäker. Mitt i detta har Wihlborgs haft möjlighet att agera på eget initiativ: att bygga nytt, förvärva fastigheter och utveckla våra områden, utan att tvingas göra hastiga omsvängningar. Anpassning har varit nödvändig, men varje projekt, investering och prioritering har utvärderats noga med fokus på vad som är rätt för oss idag och rätt framåt.

Att växa är en förutsättning för att skapa värde, men hur vi växer är ett av våra viktigaste ansvarsområden. Under året har vi tagit ett viktigt steg i vårt klimatarbete genom att teckna ett långsiktigt avtal med Öresundskraft om negativa utsläppscertifikat baserade på bio-CCS. Det ger oss möjlighet att klimatbalansera de utsläpp som i dag är svåra att helt undvika i vår projektverksamhet, samtidigt som vi bidrar till utvecklingen av klimatneutral fjärrvärme i Helsingborg.

Parallellt med detta fortsätter arbetet med att minska våra utsläpp med oförminskad kraft genom energieffektivisering, materialval, ökad användning av förnybar energi och ett konsekvent fokus på certifieringar som NollCO₂. De senaste fem åren har vi halverat koldioxidavtrycket i vår nyproduktion.

Med en stark kärna vågar vi också sträcka oss mot nya möjligheter.

Fokus och uthållighet

När vi blickar framåt fortsätter vi med försiktig optimism, men också med ödmjukhet inför den tid vi lever i. Världen präglas fortfarande av krig, konflikter och mänskligt lidande och jag hoppas innerligt att 2026 blir ett år som för oss närmare fred, återuppbyggnad och nya möjligheter.

Mot den bakgrunden fortsätter vi vårt arbete med oförminskad kraft och bedömer att vi kommer få viss draghjälp av en förbättrad ekonomi i stort. Inflationen är under kontroll, räntorna har sjunkit och tillväxtutsikterna förbättras.

Vår strategi är tydlig: fylla på projektportföljen, bibehålla kassaflöde och avkastning, och inte jaga tillväxt med låg avkastning på spekulation.

Wihlborgs är inte summan av sina kvadratmeter. Det är resultatet av ett långsiktigt arbete i ett attraktivt geografiskt område, där kunskap, relationer och närvaro får växa över tid. Genom att vara djupt förankrade i Öresundsregionen kan vi agera mer som en operativ partner än som passiv ägare. Vi utvecklar, anpassar och förfinar våra fastigheter i takt med att behoven förändras – steg för steg, projekt för projekt. Utvecklingen under 2025 är ett tydligt kvitto på att rätt produkt på rätt plats i Öresundsregionen fortsätter att skapa både kassaflöde och värdetillväxt.

I en tid där mycket premierar snabbhet och skala, tror vi på fokus och uthållighet. Vi ska inte göra allt, men vårt mål är att det vi gör ska vi göra bättre än någon annan. Det är så vi skapar platser som håller – för våra hyresgäster, för städerna och för oss själva.


 A handwritten signature in dark blue ink, reading "Ulrika Hallengren".

Malmö, mars 2026
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör



Sjömannen 1, Malmö

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.



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.

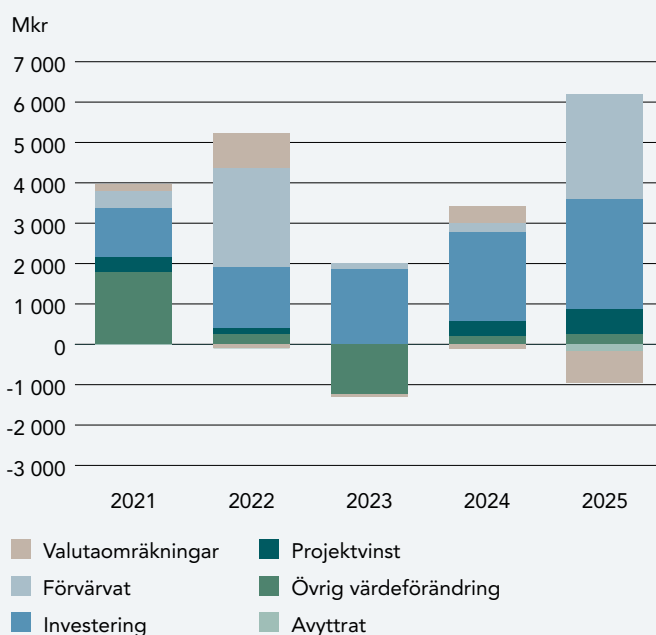
Vid utgången av 2025 hade Wihlborgs 225 heltids-tjänster, varav 154 i Sverige och 71 i Danmark.

Långsiktigt hållbar tillväxt

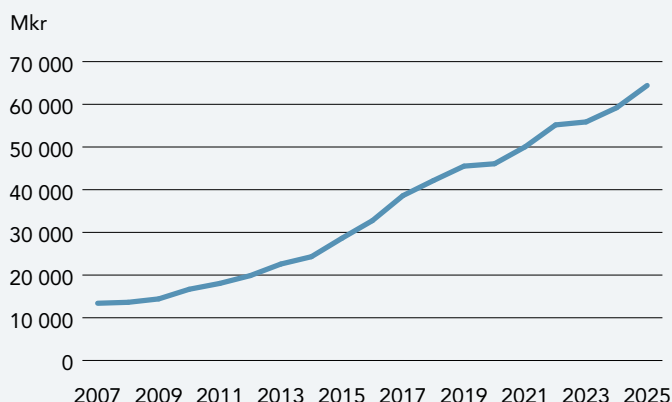
En bärande del av Wihlborgs övergripande mål är att ha en affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt. Det innebär att vi tar hänsyn till miljö, människa och ekonomi i alla våra beslut.

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.

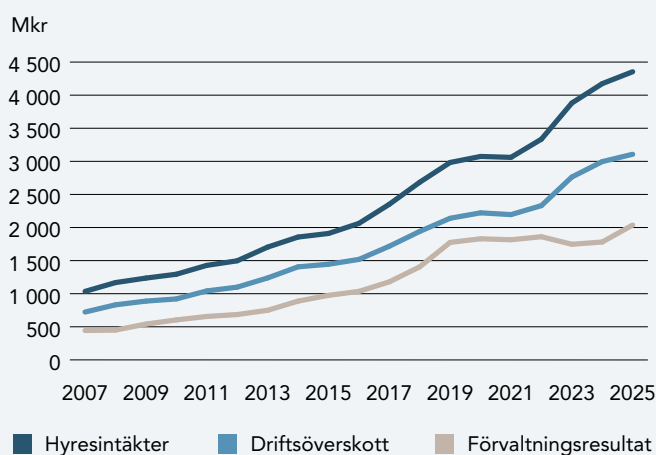
Utveckling av fastighetsvärdet 2021–2025



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 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

- Arbetsstillfällen och intäkter
- Utveckling genom kravställning

Aktieägare

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

Medarbetare

- Arbetsstillfällen
- Stimulerande arbetsplats
- God jämställdhet

Städer och region

- Etablering av företag
- Lokala/regionala arbetstillfällen
- Levande städer, stadsdelar och bostadsvåningar
- 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.

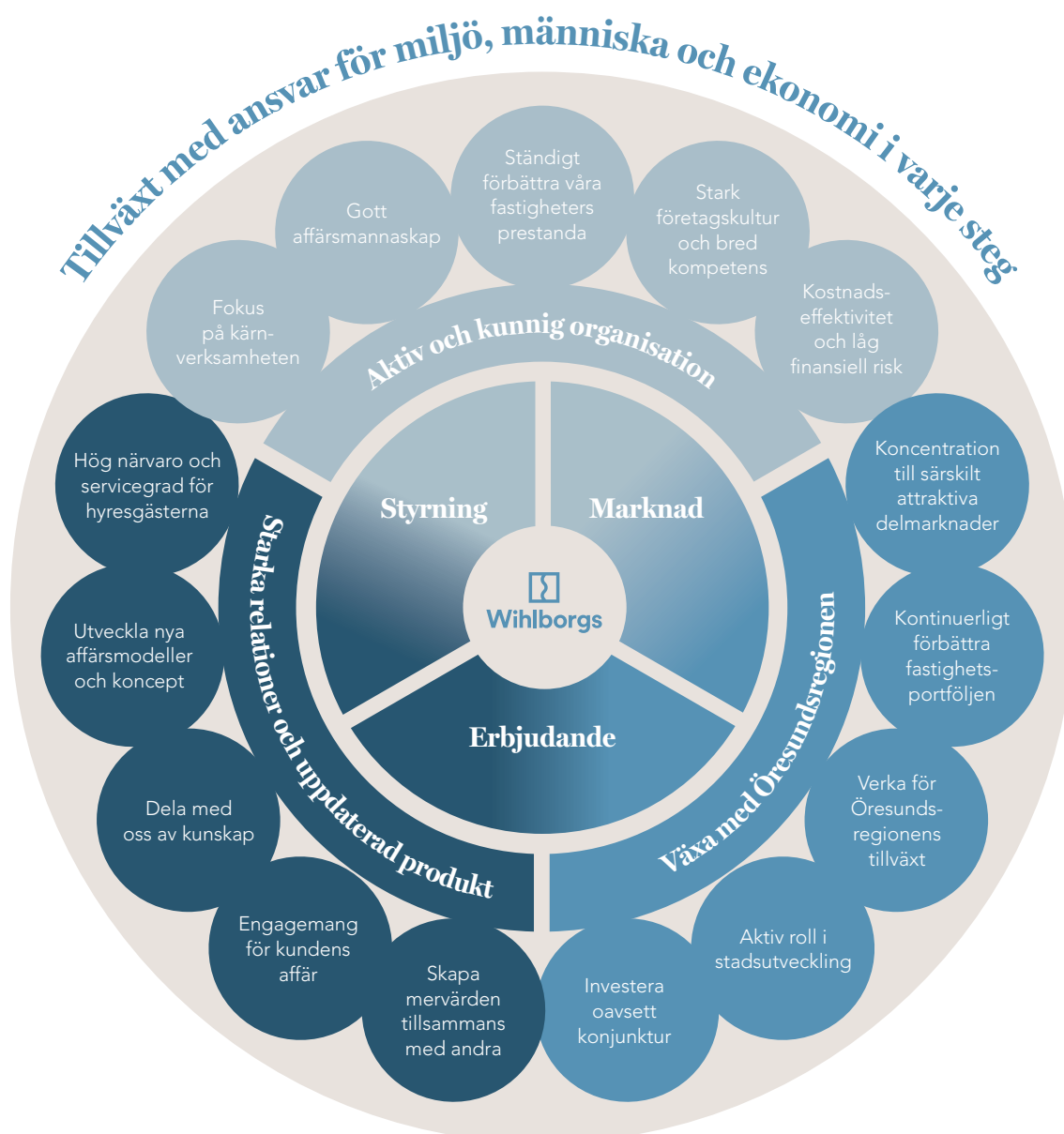
Strategin vilar på tre fokusområden som ska säkerställa långsiktig tillväxt i en marknad som ständigt förändras: en aktiv och kunnig organisation, att växa med Öresundsregionen samt starka relationer och en modern, konkurrenskraftig produkt. Kärnverksamheten är central, och vår filosofi – "no drama management" – 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.



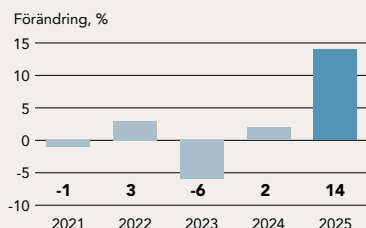
Övergripande mål

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

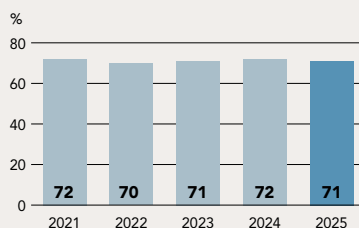
Förvaltningsresultatet är ett centralt mått på hur vår operativa verksamhet utvecklas eftersom det speglar det kassaflöde som skapas i vår löpande förvaltning. Vårt mål är en stabil årlig ökning av förvaltningsresultatet för att säkerställa finansiering av våra projektinvesteringar och möjliggöra ökad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

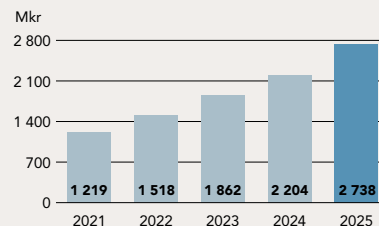
Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet. Effektiviteten i förvaltningen mäts genom överskottsgraden, det vill säga driftsöverskottet i förhållande till hyresintäkterna. Vår målsättning är att bibehålla en hög överskottsgrad genom fokus på hyresintäkter, låg vakansgrad och kostnads-effektivitet.



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.

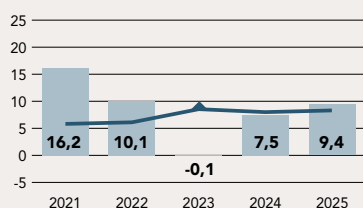
Avkastning på eget kapital

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.

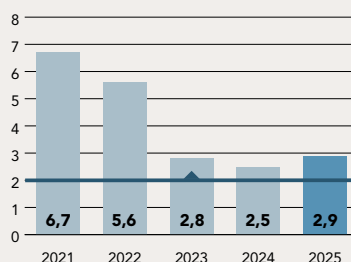
Räntetäckningsgrad

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.

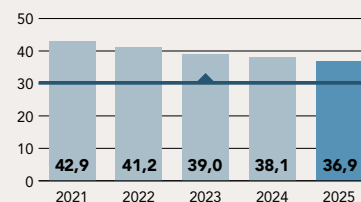
Soliditet

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.

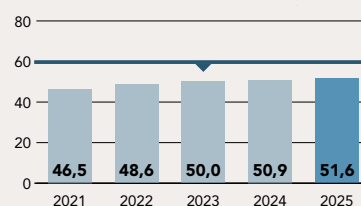
Belåningsgrad

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.

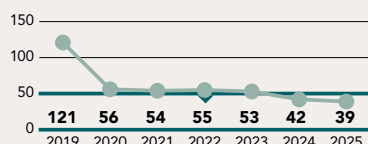
Hållbarhetsmål

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

50% minskning sedan 2018

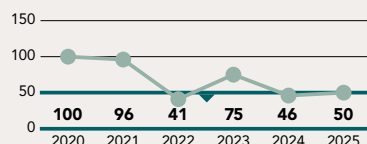
MÅL 2045

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

50% minskning sedan 2020

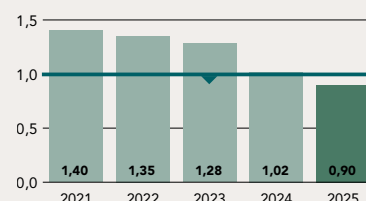
MÅL 2045

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



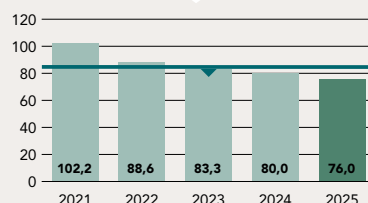
MÅL 2025

<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 utför löpande energieffektiviseringsåtgärder.

UTFALL



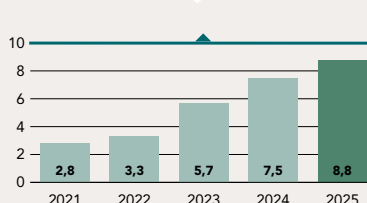
MÅL 2025

<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



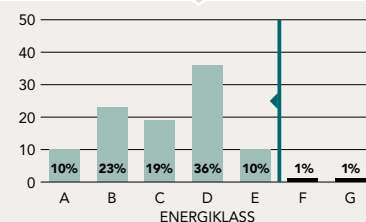
MÅL 2025

>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



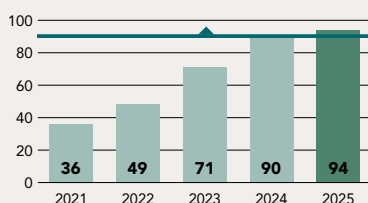
MÅL 2025

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



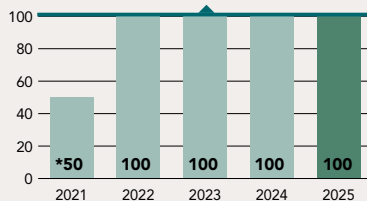
MÅL 2025

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



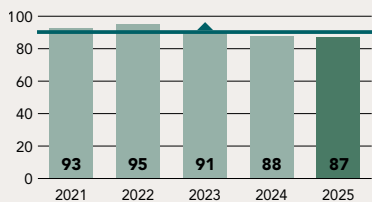
Sunnanå 12:54 har certifierats enligt senaste versionen av Miljöbyggnad 4 med byggnadsbetyget Guld, med 49 procents marginal sett till kg CO₂ekv/m².

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



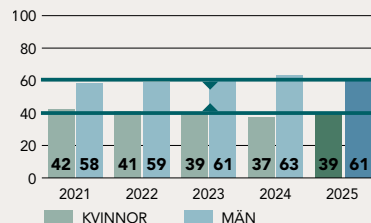
LÖPANDE MÅL

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



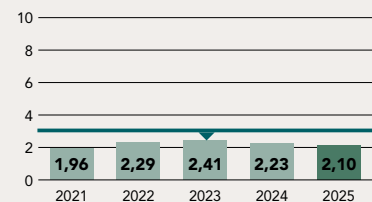
LÖPANDE MÅL

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

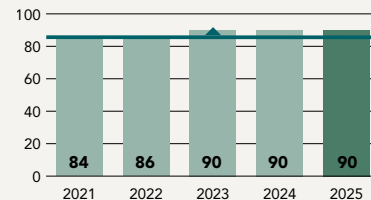


Wihlborgs har utsetts till en av Europas bästa arbetsplatser (plats 23) av Great Place To Work. Mätningen är en bedömning av hur väl organisationen presterar inom områdena rättvisa, respekt, trovärdighet, gemenskap och stolthet

Förtroendeindex

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

UTFALL



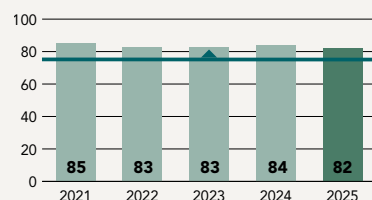
LÖPANDE MÅL

>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



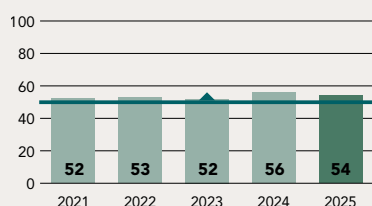
LÖPANDE MÅL

>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

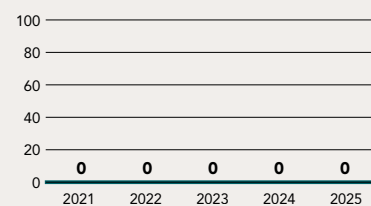
50% av vår sponsring ska vara samhällsinriktad

Bolagsstyrning (fördjupad måluppföljning på sid 156–159)

Anti-korruption

Wihlborgs arbetar för att motverka korruption och annat oetiskt agerande.

UTFALL



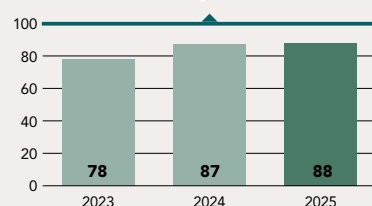
LÖPANDE MÅL

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

Marknad och trender

Med hjärtat i Öresundsregionen

Öresundsregionen utvecklas snabbt och är idag en av Europas mest integrerade och dynamiska tillväxtmotorer. Under 2025 firade Öresundsbron 25 år – en symbol för den ökade rörligheten mellan Sverige och Danmark. Antalet pendlare mellan Sverige och Danmark ökar stadigt och det index som mäter Öresundsintegrationen är på den hittills högsta nivån. Samtidigt bidrar Fehmarn Bält-tunneln, som beräknas öppna 2032, till att stärka regionens position som logistisk knutpunkt mellan Norden och kontinenten.

Attraherar kompetens

Med 4,2 miljoner invånare är Öresundsregionen Nordens största sammanhängande arbetsmarknad. Här finns 13 universitet, universitetsfilialer och högskolor, vilket skapar en unik tillgång till forskning, talanger och innovation.

Regionen är ett av Europas starkaste kluster inom life science, tech och avancerad tillverkningsindustri. Investeringar i forskningsanläggningar som ESS och MAX IV i Lund, liksom Danmarks nationella life science-strategi, driver fram nya företag, arbetstillfällen och internationell kompetens.

Sysselsättningen i Danmark har slagit rekord under året och det råder fortsatt stark efterfrågan på arbetskraft.

Utbyggd infrastruktur

En modern och hållbar infrastruktur är en förutsättning för regionens fortsatta tillväxt. Arbetet med kapacitetshöjande åtgärder i järnvägsnätet i Skåne fortsätter, liksom utredningarna kring framtida fasta förbindelser mellan Helsingborg och Helsingör samt Malmö och Köpenhamn. I juni gav regeringen en utredare i uppdrag att se över hur en bilateral utredning om en ny förbindelse över Öresund ska se ut.

Copenhagen Airport fortsätter att vara Nordens största flygplats och har stärkt sin internationella position genom växande trafik, fler direktlinjer och stora expansionsplaner. Dessa satsningar förbättrar tillgängligheten och gör regionen ännu mer attraktiv för både företag och arbetskraft.



3 h

Tågresa efter år 2032
mellan Malmö–Hamburg via
Fehmarn Bält-förbindelsen



26 %

Sveriges och Danmarks
samlade BNP produceras
i Öresundsregionen



4,2

Miljoner invånare
i Öresundsregionen



22 000

Dagliga pendlare
över Öresundsbron



3:e/4:e

För Danmark är Sverige den
tredje största exportmarknaden.
Danmark är Sveriges fjärde största.
Sveriges största är Tyskland.



13 %

Ökning av antalet unga mellan 16
och 29 år som pendlade över sundet
under andra kvartalet 2025 jämfört
med samma kvartal året innan

Hyres- och transaktionsmarknaden 2025

Den globala ekonomin 2025 präglades av stor osäkerhet och geopolitisk oro kopplat till handelspolitiska spänningar och tullar. Samtidigt står Sverige relativt stabilt med sunda statsfinanser och tydliga tecken på en gradvis konjunkturåterhämtning enligt nyligen publicerade ekonomiska prognoser av EU-kommissionen och OECD, där BNP-tillväxt spås till 2,6 procent respektive 2,3 procent för 2026 och 2027.

Konjunktoren i Skåne visar tecken på en försiktig vändning efter en mild och utdragen lågkonjunktur ("Skånsk Konjunktur", Øresundsinstitutet). Malmö och Lund driver återhämtningen när det gäller bostadsbyggande, befolknings- och sysselsättnings-tillväxt. I Helsingborg är återhämtningen ännu inte tydlig, men flera indikatorer tyder på att botten är passerad, bland annat har arbetslösheten sjunkit med 0,3 procentenheter jämfört med för ett år sedan. I Lund visar näringslivet positiva signaler främst drivet av försvarsindustrin och Saabs nyetablering.

SILF inköpschefsindex för privata tjänstesektorn uppgick till 56,7 i december vilket var en tydlig förbättring mot för ett år sedan (50,9). Trots ett tapp i december noteras att tjänstesektorn satt ordentlig fart under det andra halvåret drivet av ökat konsumtions- och investeringsbehov. Inköpschefsindex för industrin är fortsatt stark och var 55,4 i december, även det starkare än för ett år sedan (53,1). Svensk industri fortsätter vara i en expansiv och noteras för sjätte månaden i rad över det historiska snittet på 54,3.

Sveriges Riksbank sänkte styrräntan från 2,50 procent i början av 2025 ner till 1,75 procent i slutet av året. Vid årets sista penningpolitiska möte sågs en ljusning i den svenska ekonomin och inflationen var i linje med det gällande inflationsmålet vilket resulterade i en oförändrad styrränta.

Hyres- och fastighetsmarknad

Enligt SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det fjärde kvartalet 2025 har topphyran

i Malmö stigit till 3 500 kr/m², upp med 125 kr/m² jämfört med för ett år sedan. Avkastningskravet i bästa läge är oförändrat på 5,0 procent. I Storköpenhamnsområdet väst redovisar Colliers oförändrad hyra och direktavkastningskrav för kontor på 1 250 DKK/m² respektive 5,75 procent under 2025.

Den svenska fastighetsmarknaden omsatte 172 miljarder kr under 2025 vilket innebär en ökning med 28 procent jämfört med 2024 (Colliers). Wihlborgs förvärv av Granitor för 2,4 miljarder kr var en av få kontorstransaktioner i Skåne under året. Aktiviteten inom lager- och logistiksegmentet i Öresundsregionen har varit stark under hela året men accelererade i slutet, med bland annat Train Alliances förvärv av en varvsanläggning med mark i Landskrona hamn för 485 Mkr, Emilshus förvärv av 14 fastigheter (varav 9 i Malmö) för 379 mkr, SLP:s förvärv av 4 logistikfastigheter från DSV för 1,1 mdkr (16 700 kr/m²). Därtill har Nivika återinträtt på Helsingborgsmarknaden genom köpet av Bergatrollet 3 för 82,5 mkr (21 400 kr/m²). I Helsingborgs hamnområde har Nordsten Development, utvecklare av logistikfastigheter, förvärvat Floras nerlagda mejerifabrik. Pris för fastigheten Zenit 2 uppgick till 70 mkr motsvarande 1 150 kr/m² markareal för den 61 000 m² stora tomten.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen till 54 miljarder DKK under 2025, en ökning med 4 procent jämfört med 2024 (Colliers). I Köpenhamn har PensionDanmark varit aktiva under slutet av 2025 och förvärvat två kontorsbyggnader av Skanska i Ørestad för 1,0 miljard dkk (38 500 dkk/m²). Byggnaderna på 26 000 m² är relativt nyuppförda (2018 respektive 2022) och är uthyrda till Sweco, Norlys och Hotell Ibis. I Valby har PensionDanmark förvärvat Gammel Køge Landevej 39-43 och 45, omfattande 30 000 m² som är fullt uthyrda till Köpenhamns kommun. I Nordhavn har Danica förvärvat en nyuppförd och fullt uthyrd kontorsfastighet för 440 mdkk (53 500 DKK/m²) från Urban Partners.

Källa: EU-kommissionen, OECD, Øresundsinstitutet, Swedbank/SILF, SEPREF, Colliers



Space (Kunskapen 1), Lund

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.

Människan i centrum

Välmående och hälsa har de senaste åren fått ökad betydelse, både i samhället i stort och på arbetsplatsen. Arbetsplatsen blir en del av livsstilen, där värderingar, kultur och balans mellan arbete och fritid är viktigt, inte minst för yngre generationer på arbetsmarknaden. Ett bra läge och ett rikt serviceutbud i närområdet värderas också högt. Även trygghets- och säkerhetsfrågor har blivit viktigare för hyresgästerna.

Flexibilitet, med möjlighet att jobba från olika platser, är en tydlig förväntan bland tjänstemän. Samtidigt vill de flesta ha en känsla av sammanhang och personlig kontakt med sina kollegor. Förutom de sociala aspekterna efterfrågas även möjligheten att jobba ostört och att kunna återhämta sig.

Sammantaget behöver arbetsplatsen kunna tillgodose många olika behov och utgör en viktig del av arbetsgivarvarumärket. Under det senaste åren har flera större företag, både svenska och globala, gjort ett skifte mot högre närvaro på kontoret.



DETTA GÖR WIHLBORGS

- Trivsamma och funktionella arbetsplatser på kollektivtrafikhärlägen med exempelvis utomhuskontor och terrasser, paketutlämning och cykel- och omklädningsrum
- Utveckling av attraktiva och trygga stadsdelar med en bra hyresgästmix, levande bottenvåningar och serviceutbud som skapar liv och rörelse i området
- Arbetsplatsrådgivning som hjälper hyresgäster att välja, utforma och utveckla sina arbetsplatser på ett hållbart och effektivt sätt
- Inspiration och seminarier för att dela kunskap, inspiration och aktuell forskning
- Flexibla lokaler som kan anpassas utifrån nya behov och hybridarbete, samt nya affärsmodeller som t.ex. coworking och större kontorshotell



Hur bygger man en stark företagskultur i det flexibla arbetslivet? Se en intervju med Mats Heide, professor vid Lunds universitet, som tillsammans med en kollega driver forskningsprojektet "Kommunikativa organisationer 2.0: Flexibelt arbetsliv".

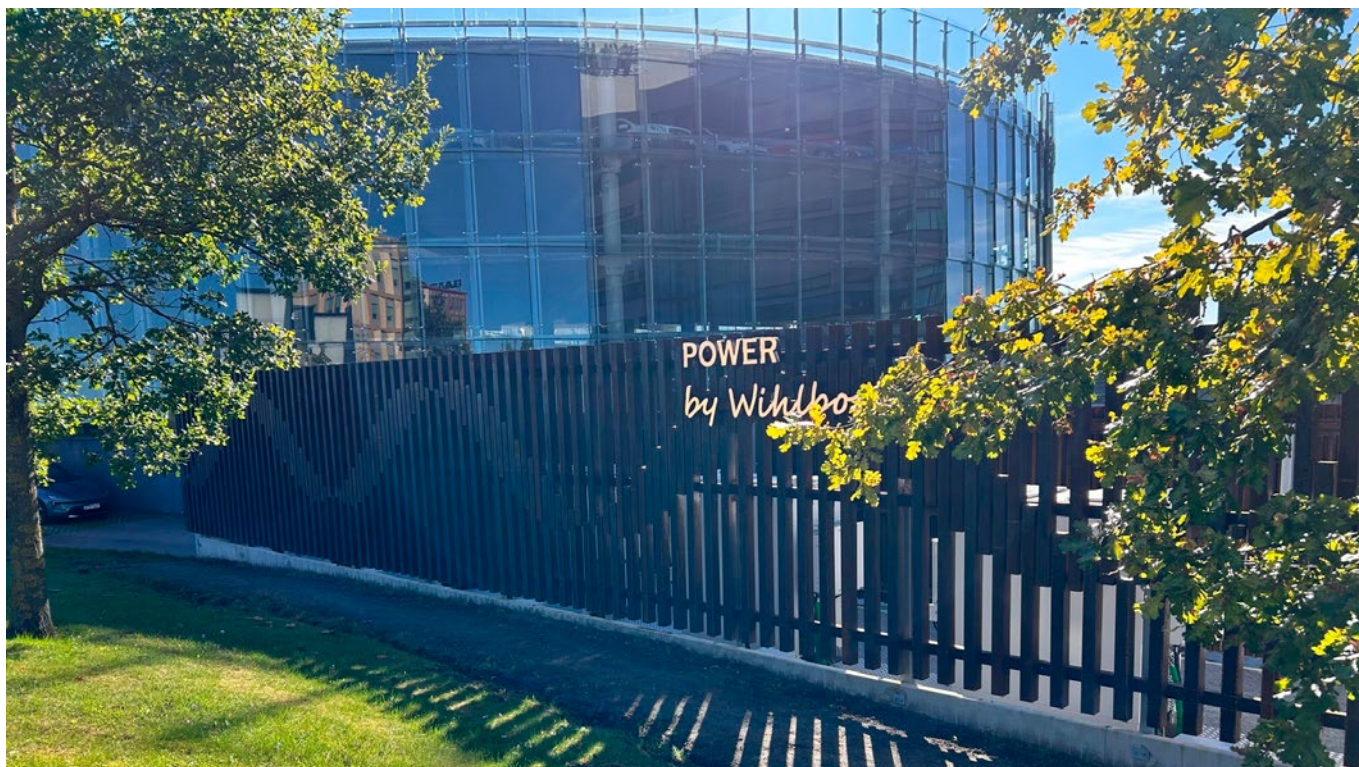
Minskad klimatpåverkan

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 om att minska materialanvändningen, använda resurser på ett mer effektivt sätt och växla upp arbetet med bevarande och återbruk, för att åstadkomma ett cirkulärt system som både sparar resurser och skapar lönsamhet.

Som fastighetsägare gäller det att möta hyresgästernas höga förväntningar på hållbarhetsstandard och samtidigt utmana med alternativ till att riva ut och bygga nytt vid hyresgäst Anpassningar. Tillsammans med offentliga och privata aktörer behöver fastighetsägare också arbeta aktivt med klimatanpassningsåtgärder för att minska negativa konsekvenser av klimatförändringar.

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 bortkonvertering av klimatpåverkande köldmedia
- Klimatbalansering med hjälp av negativa utsläppscertifikat



Wihlborgs har installerat en batterilösning på Nya Vattentornet 4 (Cube) i Lund och en på Ametisten 5 i Helsingborg. Lösningarna är initialt kopplade till Svenska kraftnäts stödtjänstmarknader och bidrar därmed till att balansera elnätet i regionen. De öppnar även för framtida användningsområden, som att kapa effekter till elbilsaddning och lagra överskottsel från solcellsanläggning. Batterierna på Cube ramar in av ett arkitektritad cortenstaket i form av en sinusvåg som också är ljussatt. På så sätt är funktionen tydligt gestaltad och samtidigt ett estetiskt tilltalande inslag som syns på avstånd.

Teknikutveckling

Fastighetsbranschen står inför utmaningen att kombinera klimatomställning med teknisk utveckling. Vi väljer tekniska komponenter med omsorg och fortsätter att energieffektivisera våra byggnader och projekt med den kunskap och de tekniska lösningar vi redan har. Digital styrning är ännu i sin början, men potentialen finns att utveckla den ytterligare framåt, i takt med att tekniken och vår erfarenhet växer.

Den pågående elektrifieringen av samhället ökar det totala elbehovet, där fastighetsbranschen utgör en del av

energisystemet. Infrastruktur för energi, batterilagring, solenergianläggningar och fordon påverkar branschen och har stor utvecklingspotential.

Teknikutvecklingen gör även driften av fastigheter mer tekniskt komplex, vilket ställer krav på nya kompetenser. Samtidigt ger den möjligheter till förbättrad informationsinhämtning och utveckling av nya affärsmodeller, till exempel genom uppkopplade fastigheter och insamling av energidata för egen och kunders räkning.

DETTA GÖR WIHLBORGS

- Aktiv dialog med hyresgäster i energi- och hållbarhetsaspekter
- Investering i effektivare teknik med hållbar och ansvarsfull inriktning
- Säkring och utveckling av intern teknisk kompetens samt utveckling av innovationer
- Optimering av egna processer och verktyg för hållbarhetsrapportering, både för förenkling av vår egna del samt hyresgästernas
- Batterilager, laddstolpar, solcellsanläggningar, innovationsprojekt och samarbetsprojekt.

Andra trender

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



Hållbara affärer

Långsiktigt hållbar tillväxt

En central del av Wihlborgs långsiktiga strategi är att driva en affärsmodell som möjliggör hållbar tillväxt över tid. Det innebär att vi tar hänsyn till miljö, människa och ekonomi i alla våra beslut.

Vi arbetar utifrån 16 hållbarhetsmål som täcker hela ESG-området och som styr verksamheten i en mer hållbar riktning.

Vårt mål om nettonoll koldioxidutsläpp till 2045 och att halvera klimatutsläppen till 2030 är godkänt enligt Science Based Target initiative (SBTi). Det innebär att de målen är vetenskapligt förankrade och i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål.

Under 2025 har Wihlborgs arbetat fram nya hållbarhetsmål som börjar gälla den 1 januari 2026. Läs mer om dessa på sid 43.

Wihlborgs hållbarhetsarbete grundar sig på både externa och interna regelverk och styrdokument. Några exempel är:

Externa

- FN:s globala hållbarhetsmål
- Sveriges miljömål
- Science Based Targets
- Hållbarhetscertifieringar
- UN Global Compact
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- ILO:s grundläggande konventioner

Interna

- Miljö- och klimatpolicy
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Arbetsmiljöpolicy
- Miljöledningssystem
- Miljöprogram i projekt

Hållbarhetsredovisning

Wihlborgs hållbarhetsrapport, sid 132–161, är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen. Som ramverk för rapporten utgår Wihlborgs från de Europeiska hållbarhetsstandarderna ESRS, EU-taxonomiförordningen, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) och information om klimatrelaterade risker i linje med rekommendationer från TCFD. ESRS, EPRA och TCFD-index finns på sid 137–138 och 159.



GLOBALA MÅLEN för hållbar utveckling

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 samhälls-engagemang. Mer information om hur vi bidrar till de globala målen framgår nedan och på sid 133–159.



Hållbar energi

Vi arbetar kontinuerligt med energi-effektivisering, 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 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**



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**



Hållbar och cirkulär livsstil

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



Klimatförändringarna

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



Genomförande och partnerskap

Vi 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 målområden

Vi fokuserar vårt hållbarhetsarbete på de områden där vår påverkan är som störst och där vi därmed också har bäst möjlighet att bidra till positiv utveckling och minimera negativ påverkan. Våra ambitioner och insatser är strukturerade utifrån ESG-områdets olika delar: Miljömässig hållbarhet (sid 34–37), Social hållbarhet (sid 38–41) och Bolagsstyrning (sid 42).

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Vi driver ett långsiktigt arbete för att minska vår klimatpåverkan och stärka våra fastigheters resiliens.

SOCIAL HÅLLBARHET

Vi arbetar för trygga och attraktiva arbetsplatser, tar ansvar i värdekedjan och utvecklar regionen.

BOLAGSSTYRNING

Genom ansvarsfull styrning arbetar vi mot långsiktigt värdeskapande och ständig förbättring.

Så jobbar vi hållbart

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i hela verksamheten och tar sin utgångspunkt i Wihlborgs värdeord: kunskap, handlingskraft, ärlighet och gemenskap. Dessa värdeord präglar hur vi driver affären, samarbetar med kunder och partners och utvecklar våra fastigheter och städer. Det är genom hur vi arbetar varje dag – i beslut, prioriteringar och relationer – som vi skapar långsiktigt hållbara lösningar för våra kunder, våra städer, regionen och för oss själva.

Kunskap

Vi arbetar strukturerat med att utveckla och implementera vårt hållbarhetsarbete, stärka vår kompetens och fördjupa till exempel det cirkulära perspektivet. Vår lokala närvaro och egen förvaltning ger oss daglig kontakt med kunderna, vilket gör det möjligt att snabbt fånga behov, ge råd och stötta hyresgäster i att minska sin klimatpåverkan samt skapa trygga och trivsamma miljöer.

Handlingskraft

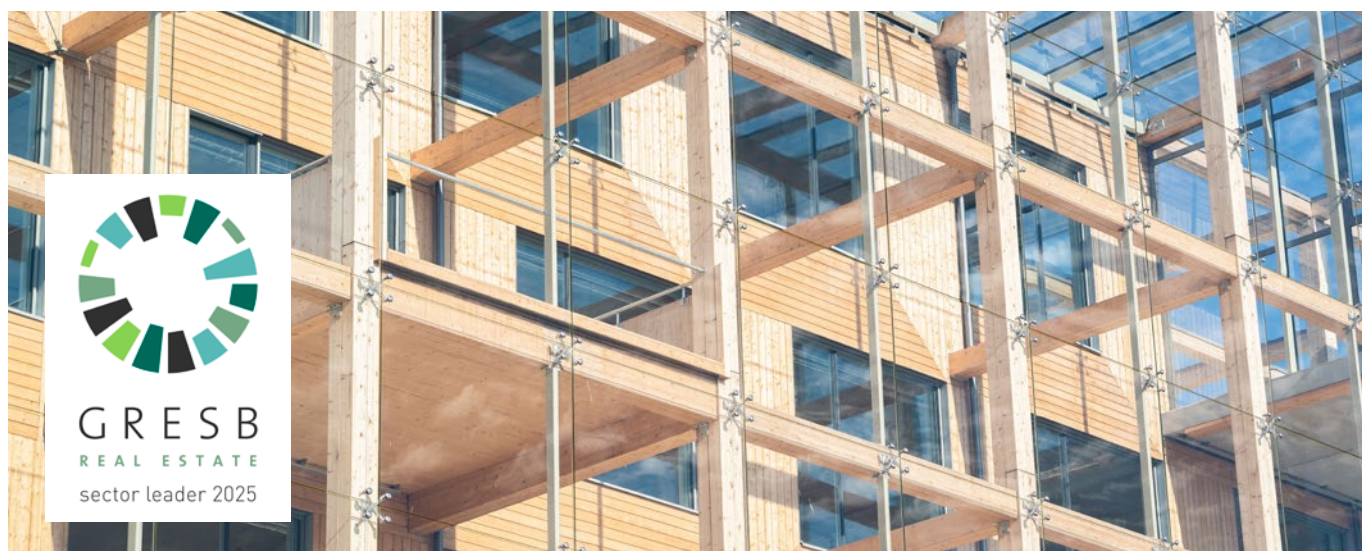
Vi har engagerade medarbetare som tar ansvar och gärna gör det lilla extra – för kunder, kollegor och för helheten. Det är primärt vår egen personal som driver energiprojekt, hållbarhetscertifieringar, innovationer, återbruksfrågor, arbetsplatsrådgivning, samhällsengagemang och samverkan med leverantörsledet.

Ärlighet

Relationerna med kunder, aktieägare, långivare, medarbetare, leverantörer, kommuner och regionen är centrala för oss. Därför är vi transparenta i vår hållbarhetsrapportering och tydliga med både framsteg och utmaningar. Vårt fokus ligger på insatser som gör verklig skillnad för människa och miljö.

Gemenskap

Hållbar utveckling skapas i samverkan. Som regionsbyggare vill vi bidra till en långsiktig och hållbar utveckling av regionen tillsammans med städer, företag, leverantörer samt offentlig och ideell sektor. Genom att samarbeta kan vi mötas, utmana varandra och driva utvecklingen framåt.



I den globala ESG-utvärderingen GRESB har Wihlborgs fem av fem möjliga stjärnor och placerar sig som nummer ett i kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag i Europa.

Miljömässig hållbarhet

Wihlborgs integrerar miljömässig hållbarhet i hela verksamheten för att skapa en långsiktigt hållbar tillväxt. Vi arbetar systematiskt med att minska koldioxidutsläpp i både projektutveckling och förvaltning, minska vår relativa energianvändning, samt utveckla och anpassa våra fastigheter till ett ändrat klimat. 34 av våra fastigheter är linjerade med EU-taxonomin.

Andel som omfattas respektive är förenligt med EU-taxonomin		
	Andel omfattas (%)	Andel förenligt (%)
Omsättning (Turnover)	100	42
Kapitalutgifter (CapEx)	100	53
Driftsutgifter (OpEx)	100	36

Klimatpåverkan

Wihlborgs koldioxidutsläpp delas in i Scope 1, 2 och 3. Majoriteten, 94 procent, är indirekta utsläpp inom Scope 3. Utsläpp kopplade till inköpt energi, Scope 2, uppgår till 4 procent, medan de direkta Scope 1-utsläppen från egen verksamhet motsvarar 2 procent. För mer detaljerad information om våra utsläpp, se sid 144–145.

Vi har över tid minskat vår direkta klimatpåverkan (scope 1 och 2) samtidigt som verksamheten har vuxit, tack vare kontinuerliga energieffektiviseringar, utfasning av konventionella köldmedier, övergång till förnybara drivmedel samt inköp av förnybar energi.

För att minska utsläppen inom scope 3 arbetar vi med att minska klimatpåverkan från våra byggprojekt genom att systematiskt upprätta klimatkalkyler, vara resurseffektiva, välja material med lägre klimatpåverkan och tillämpa mer cirkulära processer.

Våra mål, att halvera utsläppen till 2030 och uppnå nettonoll år 2045, är godkända av Science Based Targets initiative (SBTi) SME standard. En uppdatering av målen pågår i enighet med SBTi:s Buildings criteria.

Direkta utsläpp från egen verksamhet (Scope 1)

Köldmedia

De direkta utsläpp som genereras i Wihlborgs verksamhet härrör bland annat från läckage av köldmedia i våra kylmaskiner. Vi fortsätter att ersätta konventionell köldmedia med alternativ som har betydligt lägre klimatpåverkan vid läckage, vilket reducerat vår potentiella klimatpåverkan med 180 ton CO₂e år 2025 och drygt 3 300 ton CO₂e sedan 2020.

Gasförbrukning

I det svenska beståndet används biogas, vilken genererar mycket små utsläpp, medan gasen i Köpenhamnsområdet delvis består av naturgas som ger upphov till utsläpp. Arbetet med att konvertera fastigheters uppvärmningssystem till fjärrvärme pågår för att minska användningen av naturgas.

Företagsbilar

Majoriteten av Wihlborgs service- och tjänstebilar är el-, metan- eller hybridfordon. De fordon som fortfarande drivs av fossila bränslen ger upphov till utsläpp. Genom utfasning av de fordon som fortfarande är fossildrivna minskas dessa utsläpp successivt.

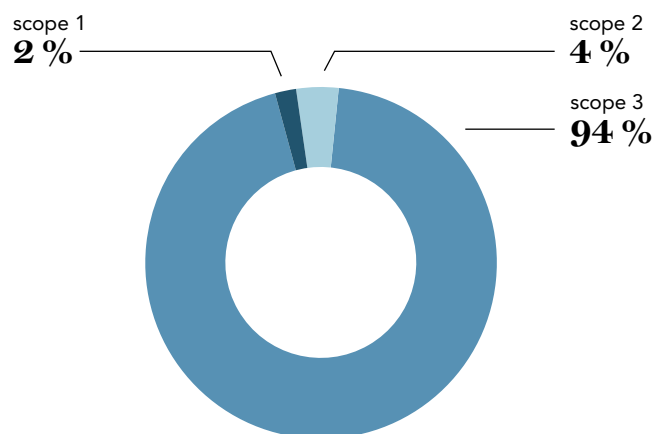
Indirekta utsläpp från inköpt energi (Scope 2)

Wihlborgs inköpta energi – fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla – utgör våra Scope 2-utsläpp. Vi prioriterar förnybara energikällor, men är delvis beroende av leverantörernas utbud. I det svenska beståndet används förnybar eller återvunnen energi. Viss dansk fjärrvärme kommer från fossila källor.

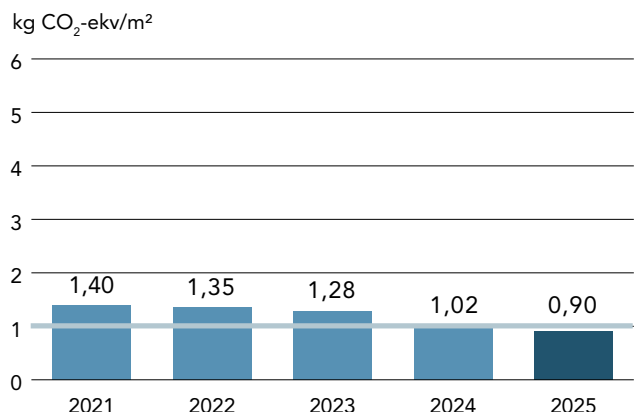
Övriga indirekta utsläpp (Scope 3)

81 procent av Wihlborgs Scope 3-utsläpp genereras i samband med projektutveckling. Genom våra miljöprogram säkerställer vi ett tydligt fokus på minskad klimat- och miljöpåverkan. Klimatberäkningar utförs i projekt över 1 Mkr. För att minska våra utsläpp har vi bland annat gränsvärden för utsläpp i nyproduktion på max 270 kg CO₂e/m². Bedömning av möjlighet till motsvarande gränsvärde för ROT-projekt pågår. Dessa nivåer kommer successivt att sänkas i linje med våra SBTi-godkända klimatmål som för närvarande uppdateras enligt Buildings standard.

Fördelning koldioxidutsläpp scope 1, 2 och 3 2025



Koldioxidutsläpp, scope 1–2





Hedegaardsvej 88



Amager Strandvej 390



Vårdshuset 2

Hedegaardsvej 88 och Amager Strandvej 390 utanför Köpenhamn och Vårdshuset 2 i Hyllie, Malmö, är alla exempel på fastigheter som Wihlborgs förvärvat och förädlad genom modernisering och energieffektivisering. Ett år efter förvärvet av Vårdshuset 2 hade vi minskat energianvändningen med 22 procent.

11 procent (14) av Scope 3-utsläppen härrör från hyresgästers avfall och energiförbrukning. Här arbetar vi med åtgärder som förbättrad sortering via välplanerade miljörum, uppmuntran till förnybar energi samt rådgivning kring energibesparing.

Under året tecknade Wihlborgs avtal med Öresundskraft, som investerar i Carbon Capture and Storage (CCS), om negativa utsläppscertifikat som klimatbalansering i vår projektverksamhet.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

För att minska behovet av nya material ska vi öka andelen bevarat och återbrukat material i våra projekt. Under året har vi lanserat vår återbruksstrategi, satt cirkularitetsmål och säkerställt att hela organisationen är rustad för det nya arbetssättet genom utbildningsinsatser.

Vi är anslutna till CCBUILD, ett digitalt system för att registrera produkter och material, få överblick över tillgängliga byggvaror och ta del av en digital marknadsplats för återbrukade produkter.

Vi har även etablerat en egen återbrukshubb som fungerar som mellanlager för material, till exempel dörrar och glaspartier, som kan återbrukas i Wihlborgs projekt i alla tre svenska regioner.

Energianvändning

Wihlborgs energianvändning 2025 uppgick till 76,0 kWh/m², Atemp. Målet till 2025, 85 kWh/m², uppnåddes redan 2023. Vårt fortsatta mål är att minska till 75 kWh/m² till 2030.

Vår egen energiinnovation, "Jannelösningen", en kylvärmepump som tillsammans med befintligt fjärrvärme- och kylsystem återvinner värme och kyla, har hittills installerats i 17 (14) fastigheter och minskat energianvändningen med upp till cirka 50 procent i några av fastigheterna.

Ett år efter förvärvet av Vårdshuset 2 i Hyllie hade vi minskat elanvändningen med 22 procent. Det visar hur Wihlborgs, tack vare bred intern kompetens, kan förvärva fastigheter med höga driftskostnader och låg energiklass och förbättra energiprestandan – dessutom utan stora investeringar.

På Nya Vattentornet 4 (Cube) i Lund och Ametisten 5 i Helsingborg har Wihlborgs tagit batterilagringssystem i drift. Batterilagren bidrar till stabilare elnät, frigör energi vid hög efterfrågan och fungerar som stödtjänst för Svenska Kraftnät.

Egenproducerad energi

Ett av Wihlborgs hållbarhetsmål är att solcellsanläggningarnas totala installerade effekt ska nå 10 MWp år 2025. Vid årsskiftet 2025 uppgick effekten till 8,8 MWp, vilket motsvarade cirka 14 procent av fastighetselbehovet.

För att minimera risker kopplat till negativ påverkan på mänskliga och miljö i värdekedjan har Wihlborgs krav vid upphandling av solceller. Vi har även initierat en samverkansgrupp för att driva dessa frågor vidare och främja socialt hållbara lösningar i hela sektorn.

Klimatanpassning

Med ökande klimatförändringar och mer extrema väderförhållanden blir behovet av klimatsäkra fastigheter allt viktigare. För nya byggnader genomför vi klimatriskanalyser för att identifiera platsspecifika risker och lämpliga åtgärder som stärker byggnadernas klimatesiliens.

Vi har även uppdaterat klimatriskanalyserna för vårt befintliga bestånd och identifierat fastigheter som är särskilt utsatta

enligt olika scenarier. För dessa har vi genomfört fördjupade sårbarhetsanalyser för att fastställa förebyggande åtgärder och anpassa byggnaderna till ett förändrat klimat.

För att öka kunskapen internt och bidra till samhällets förståelse för klimatanpassad bebyggelse har Wihlborgs deltagit i forskningsprojektet Klimatanpassning tillsammans. Projektet, lett av IVL och finansieras av Formas, genomfördes i samverkan med bland andra Linköpings universitet, Malmö stad och andra lokala fastighetsbolag, och utmynnade i fem olika prototyper av klimatanpassningskontrakt samt åtta policyrekommendationer till stat, kommun och fastighetsägare.

Mer detaljer om Wihlborgs arbete med klimatanpassning finns på sid 145–146.

Ekosystemtjänster

Satsningar på biologisk mångfald och ekosystemtjänster är centrala för utvecklingen av hållbara fastigheter. Förutom att utveckla ängsytor och plantera växter inventerar vi varje vår våra utemiljöer, kontrollerar fågelholkar och insekshotell samt installerar nya vid behov.

Framöver ser vi stora möjligheter att kombinera klimatanpassning med ökad biodiversitet, exempelvis genom gröna tak som både fördröjer regnvatten och främjar biologisk mångfald.

Hållbara mobilitetslösningar

Wihlborgs arbetar med hållbara mobilitetslösningar – både i den egna verksamheten och tillsammans med hyresgäster. Det gör vi bland annat genom att delta i initiativet Malmö Works, där företag i det lokala näringslivet samverkar för ett mer hållbart resande, samt i CoAction Lund.

Vi underlättar även klimatsmarta resor genom att erbjuda kollektivtrafiknära lägen, skapa goda cykelparkeringsmöjligheter och installera laddplatser. Vid slutet av 2025 fanns över 1 600 laddpunkter i anslutning till våra fastigheter.

För att underlätta hållbara resor för våra egna medarbetare har vi Skånetrafikens periodbiljett som löneförmån. Medarbetare kan även ta del av erbjudandet om förmånscykel och flexibel parkering.



Klimatanpassning tillsammans är ett samverkansprojekt som syftar till att hjälpa kommuner och fastighetsägare att tydliggöra parternas ansvar och roller. Wihlborgs har varit aktivt i projektgruppen, som leds av Åsa Romson, projektledare och miljöjuridisk expert på IVL Svenska Miljöinstitutet.

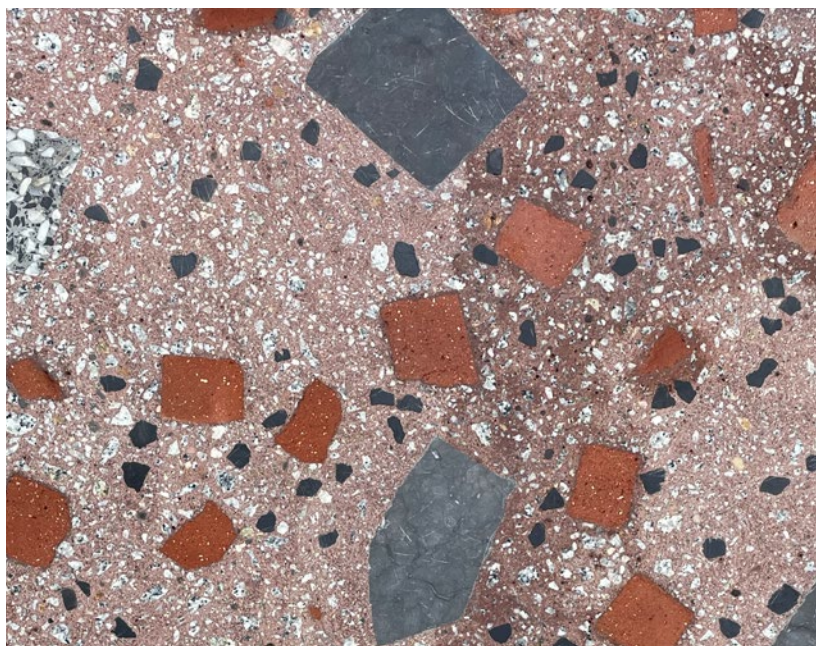


För andra året i rad arrangerade Wihlborgs tillsammans med Ideon Science Park en hubb på Cube i Lund under den digitala hållbarhetskonferensen "A Sustainable Tomorrow". Det gav oss ett värdefullt tillfälle att tillsammans med andra företag och organisationer ta del av och reflektera kring aktuella hållbarhetsfrågor. På bilden Lotta Wessfeldt, vice vd på Ideon, och Tove Gleisner, HR-chef och tillförordnad hållbarhetschef på Wihlborgs.

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 över 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 från 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 och EU-taxonomin.
- **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 fossilfri konkurrenskraft** – signerat.



När Malmö får sin nya universitetsbyggnad Amphitrite är fasaden en central del av byggnadens hållbarhetskoncept, där återbruk och cirkulära materialval genomsyrar både stomme, golv och inredning. Den roströda fasaden går i linje med många av de andra byggnaderna i området. Här finns återbrukat tegel samt krossade delar av terrazzotrappor och kalkstengolv från den gamla byggnaden ingjutna. På så sätt är det mer än ett materialval, det är ett synligt ställningstagande för hållbara lösningar som harmonierar med universitetets egna ambitioner på området. Scanna QR-koden för att läsa mer om Amphitrites fasad.



Fasaden har tagits fram genom ett nära samarbete mellan Wihlborgs, arkitekter, entreprenörer, Malmö stad och Malmö universitet.



Från vänster: Ulrika Hallengren, vd för Wihlborgs, Mia Rönnmar, rektor Malmö universitet, Ola Jonsson, C.F. Möller Architects och Björn Förstberg, Förstberg Ling.



Social hållbarhet

Wihlborgs arbetar aktivt för att skapa värde för både medarbetare, kunder, leverantörer och samhället i stort. Genom engagerade medarbetare, inkluderande arbetsplatser och starka kund- och samhällsrelationer vill vi bidra till långsiktig utveckling och positiva effekter i regionen.

Engagerade medarbetare

Engagerade och kunniga medarbetare ger hög kvalitet och nöjda kunder, vilket i sin tur bidrar till goda ekonomiska resultat.

Medarbetarundersökningen har tio år i rad genomförts tillsammans med Great Place to Work (GPTW) och mäter tillit, stolthet och gemenskap bland medarbetarna. Resultatet presenteras som ett förtroendeindex (Trust Index®), där ett resultat över 70 procent krävs för GPTW-certifiering. Wihlborgs mål är över 85 procent.

I 2025 års undersökning nådde Wihlborgs 90 procent i Trust Index, och 96 procent anser att Wihlborgs är en mycket bra arbetsplats. Företaget rankades för första gången som en av Europas bästa arbetsplatser (plats 23). I Sverige respektive Danmark rankades Wihlborgs på en 13:e respektive 8:e plats på GPTW:s lista över bästa arbetsplatser. I den regionala mätningen för Skåne fick Wihlborgs en 8:e placering.

Kultur och kompetens

Wihlborgsandan – präglad av handlingskraft, kunskap, ärlighet och gemenskap – är central för vår framgång och för den höga rekommendationsviljan bland både kunder och medarbetare. Nästan alla medarbetare uttrycker stolthet över att arbeta hos oss. Frihet under ansvar, möjligheten att bidra till utvecklingen av våra städer och regioner samt ett starkt kamratskap är några av skälen till att medarbetare trivs på Wihlborgs.

Förmågan att utvecklas och anpassa organisationen är avgörande för vår långsiktiga framgång. I en alltmer rörlig arbetsmarknad blir möjligheten till individuell kompetensutveckling och en attraktiv arbetsplats allt viktigare.

Under året har vi bland annat stärkt IT-kompetensen i hela bolaget genom riktade utbildningar i smartare arbetssätt i Outlook, och i artificiell intelligens. Vi har också arbetat aktivt med cheferna via ledarforum, där fokus har varit på feedback samt mål och strategi.

Hälsa och arbetsmiljö

Vi vill vara en arbetsplats som sätter medarbetarna i fokus och inspirerar både kunder och leverantörer i frågor som rör arbetsmiljö och utveckling av moderna arbetsplatser. Hos oss ska man kunna kombinera spännande utmaningar med balans i livet och ges möjlighet att delta i hälsofrämjande aktiviteter. Under året har vi haft ett tema inom hälsa vi kallat "Hela du" där medarbetarna fått möjlighet att delta i allt från skogsbad till löpstaft och yoga.

Våra kontor erbjuder ytor för kreativitet, samarbete, fokuserat arbete och återhämtning. Wihlborgs mål är att hålla sjukfrånvaron under 3 procent – 2025 låg den på 2,1 procent.

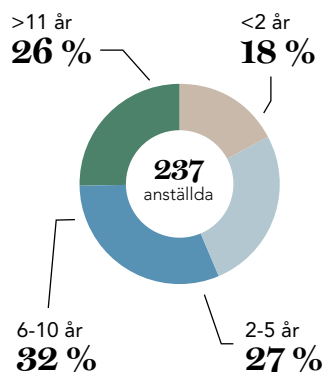
Jämställdhet och mångfald

Gemenskap är ett av våra värdeord, och vi ser styrkan i olika bakgrunder, erfarenheter och perspektiv. En mångfald av medarbetare hjälper oss också att bättre förstå våra kunder.

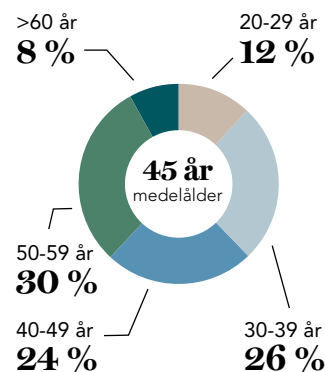
Medelåldern på Wihlborgs är 45 år, med ett brett åldersspann på 19–69 år – något som bidrar till god kompetensöverföring, kontinuitet och utveckling. Andelen kvinnor i koncernen är 39 procent, och vi har en jämn könsfördelning bland chefer, i koncernledningen och i styrelsen.

I de delar av organisationen där könsfördelningen fortfarande är ojämn fortsätter vi att fokusera på förbättringar. Vi arbetar aktivt för att attrahera personer med olika bakgrund och tillämpar inkluderande och kompetensbaserad rekrytering i alla processer. Vi tar också emot praktikanter och examensarbetare för att få in nya perspektiv och bidra till kompetensförsörjningen.

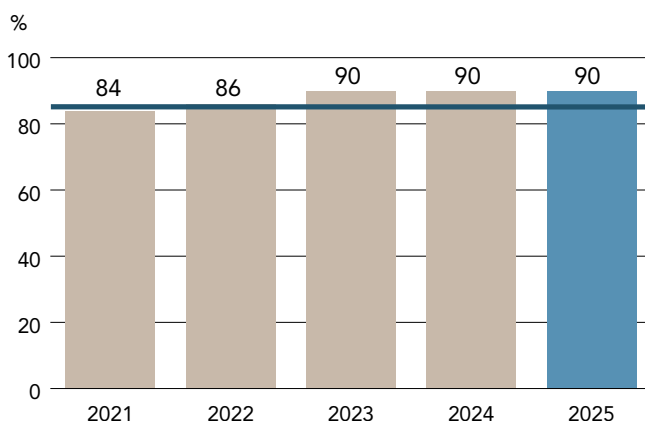
Anställningstid totalt

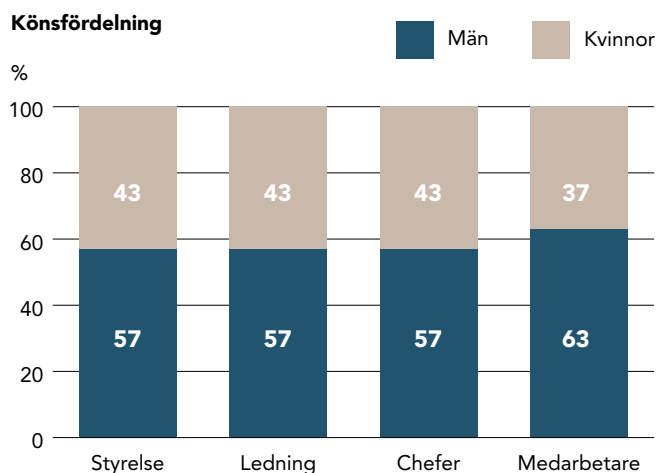


Åldersfördelning totalt



Förtroendeindex (Trust Index®), koncernen





Goda kundrelationer

Långsiktiga och nära relationer med våra kunder är avgörande för Wihlborgs. Sambandet mellan engagerade medarbetare och hög kundnöjdhet framgår tydligt när vi jämför resultaten i medarbetarundersökningen och Nöjd Kund Index (NKI) över tid. Läs mer om konsumenter och slutanvändare på sid 155.

Egen förvaltning

Vi förvaltar våra fastigheter med egna medarbetare i samtliga regioner, vilket ger oss nära kontakt med kunderna och god möjlighet att fånga upp behov och synpunkter. En systematisk hantering av serviceärenden gör att vi snabbt kan identifiera återkommande brister och höja kvaliteten i våra fastigheter.

Kunddrivet kvalitetsarbete

Vi för en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster om hur lokaler kan utvecklas ur miljö-, klimat-, säkerhets- och hälsoperspektiv. Genom att skapa flexibla lokaler som enkelt kan anpassas över tid möjliggör vi att företag kan växa vidare i samma fastighet – och samtidigt minska sitt klimatavtryck. Vi arbetar också allt mer med hållbara materialval för att möta kundernas önskemål och våra egna ambitioner om att öka återbruk vid hyresgästanpassningar.

Kundnöjdhet

Varje år genomför vi kundundersökningar i både Sverige och Danmark.

- Sverige (NKI 2025): Kundnöjdhet 79 procent, lojalitetsvärde 82 procent.
- Danmark: Löpande mätningar visar 89 procent kundnöjdhet och 86 procent rekommendationsvilja. Bland nya hyresgäster ligger kundnöjdheten på 77 procent och rekommendationsviljan på 74 procent.
- Frågor som ökar i betydelse för hyresgästerna: trygghet, energianvändning och smarta arbetsplatser.

Samverkan kring hållbarhet

Wihlborgs är beroende av ett nära samarbete med hyresgästerna för att nå våra klimatmål. Det gäller allt från underhåll och driftoptimering av fastigheter till att på sikt minska hyresgästernas resursanvändning.

För att underlätta detta samarbete tecknas ett grönt hyresavtal i samband med alla nya hyresavtal. De utgör en gemensam plattform för samverkan inom energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Vid årsskiftet uppgick andelen gröna avtal till 59 procent (56). Under året har de gröna hyresavtalen omarbetats och utökats i syfte att ge hållbarhetsfrågorna ännu större tyngd.

Arbetslagare i värdekedjan

För Wihlborgs är det avgörande att välja leverantörer och entreprenörer som kan stödja våra ambitioner inom ESG-området. Vår verksamhet påverkar människor både uppströms och nedströms i värdekedjan och vi arbetar aktivt för att minska riskerna för negativ påverkan. Vi har också tydliga förväntningar på resursoptimering, sociala förhållanden samt klimat- och hälsomedvetna materialval.

Systematisk leverantörsbedömning

Alla strategiska leverantörer utvärderas avseende miljöpåverkan, sociala förhållanden, lagkrav, Wihlborgs värderingar och väsentliga branschkrav. Målet är att samtliga strategiska leverantörer ska uppfylla dessa krav.

Leverantörerna är centrala för att Wihlborgs ska nå sina hållbarhetsmål och bidra till en positiv utveckling inom branschen. Förutom kontinuerliga uppföljningsmöten arrangerar vi regelbundet samverkansforum med våra ramavtalsentreprenörer. Syftet är att skapa dialog, erfarenhetsutbyte och ge leverantörerna bättre förutsättningar att uppfylla kraven.

Utökade arbetsplatskontroller

Sedan 2025 utför Wihlborgs utökade stickprovskontroller i projekt för att säkerställa att parterna följer avtal och regler, exempelvis att alla som arbetar på platsen är inloggade och har legitimation, att rätt skyddsutrustning används, att arbetsmiljöplan finns och att farligt avfall hanteras korrekt.

Kontrollerna genomförs av externa parter och har utförts vid cirka 19 totalentreprenadprojekt under året. Syftet är att öka insynen i värdekedjan och säkerställa schyssta villkor i branschen.

Engagemang för region och samhälle

Wihlborgs har ett starkt engagemang för Öresundsregionen och arbetar för att främja affärs- och hyresgästernas vardag, städernas tillväxt och hela regionens framtid. Vi vill bidra till att regionen kan attrahera investeringar, talanger, infrastruktur och arbetskraft. Mycket av vårt fokus ligger därför på att stötta innovationskluster som Ideon Science Park i Lund, Medeon Science Park och Media Evolution Center i Malmö, och Hetch i Helsingborg.

Minst 50 procent av vår sponsring ska kopplas till samhällsengagemang inom arbete, utbildning och inkludering – områden som är centrala för regional tillväxt. Vi ställer krav på att de organisationer vi stödjer årligen redovisar uppnådda resultat.

Wihlborgs bidrar aktivt med kompetens genom mentorskap, styrelseuppdrag, jury- och valberedningsarbete.

Långsiktiga partnerskap

Den röda tråden i de engagemang vi väljer att stötta är människans och företagets 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.

Region- och stadsutveckling

Vi engagerar oss i infrastrukturprojekt som Öresundsmetro och en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör. Som stor kommersiell fastighetsägare deltar vi i stadsplanering och arbetar för att skapa attraktiva, trygga områden med en mix av kontor, bostäder och handel. Vi är bland annat medlem i Malmö stads Urban Academy, en plattform för mångfald och representation inom samhällsbyggnad och i Heja Lund!, ett samverkansinitiativ mellan näringsliv, universitet och kommun för att på olika sätt lyfta Lund.

Genom partnerskap med Öresundsinstitutet och Sydsvenska Handelskammaren får vi värdefull kunskap om regionen och stöttar deras arbete. Våra medarbetare engagerar sig också i lokala forum, exempelvis Citysamverkan, LFM30 och näringslivsgalor i Malmö, Lund och Helsingborg.



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 Science Park
- Ideon Science Park
- Hetch
- Media Evolution
- Connect Sweden

En bra start i livet: Fullständiga betyg, meningsfull och hälsofrämjande fritid samt förebilder och trygghet i närmiljön är avgörande för att unga, särskilt i socialt utsatta områden, ska kunna ta steget mot ett självständigt liv. **Mod att utvecklas:** Öresundsregionen ska vara attraktiv för unga och uppmuntra dem att utvecklas, våga bli entreprenörer och förverkliga goda idéer. **Tillväxtmöjligheter:** Lokala och regionala nätverk för kunskapsutbyte, innovation och inspiration är centrala för att skapa ett gynnsamt innovationsklimat, tillväxt och konkurrenskraft i regionen.



Wihlborgs har ett långvarigt engagemang i Ideon Science Park, som när den grundades 1983 var Sveriges första science park.



Wihlborgs är tillsammans med bland annat Helsingborgs stad och Lunds universitet en av initiativtagarna till "Science Center Helsingborg" i anslutning till Campus Helsingborg i Fabriken1891 (Hermes 10). Satsningen syftar till att stärka intresset för naturvetenskap och forskning i tidig ålder.



Wihlborgs arrangerar regelbundet forum för samverkan och kunskapsutbyte. Under året hölls flera seminarier på arbetsplatsrelaterade teman, samt under damtennisveckan i Båstad seminarier med fokus på AI som en naturlig del av arbetslivet.



Under Almedalsveckan var Wihlborgs medarrangör till seminariet "Alla vill till Malmö" tillsammans med Malmö stad och Skanska. Vi arrangerade även, för andra året i rad, rundabordsamtal med ledande företrädare från Malmö, Lund och Helsingborg om hur städerna kan skapa nya arbetstillfällen.

Bolagsstyrning

Wihlborgs styrning bygger på långsiktighet, transparens och hållbarhet, där ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter integreras i beslut och processer.

Ekonomisk hållbarhet och rapportering

God lönsamhet, hög soliditet och stabila hyresintäkter skapar förutsättningar för investeringar i fastighetsförvärv, ny- och ombyggnadsprojekt, samt möjligheten att förbättra fastigheternas hållbarhetsprestanda. Hög kvalitet och energieffektivitet påverkar fastigheternas värde och våra finansieringsmöjligheter med fastigheterna som säkerhet.

ESG-rapportering

Genom transparent och konsekvent ESG-rapportering kan investerare fatta bättre beslut med hållbarhetsaspekter i åtanke. Wihlborgs redovisar både framsteg och utmaningar i vår hållbarhetsrapportering, samt hur stor del av verksamheten som är förenlig med EU-taxonomin kriterier. 2025 var 42 procent av omsättningen miljömässigt hållbar.

Arbetet med att anpassa verksamheten till CSRD pågår och vi rapporterar delvis enligt ESRS för året. En dubbel väsentlighetsanalys har genomförts och de väsentliga hållbarhetsområdena har definierats, vilket utgör grunden för den fortsatta ESG-rapporteringen. Utfallet presenteras på sid 132–159.

I GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) tilldelades Wihlborgs fem av fem stjärnor, Global Sector Leader och förstaplats i kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag i Europa (kontor/industri). I CDP (Carbon Disclosure Project) fick Wihlborgs betyget A- för sitt klimatarbete.

För femte året i rad fanns Wihlborgs med på rankingen "Europe's Climate Leaders" som sammanställs av Financial Times i samarbete med Statista. Wihlborgs utsågs även till ett av världens ledande bolag inom hållbar tillväxt av tidningen Time Magazine, även denna i samarbete med Statista.

Hållbarhetscertifieringar

Vid årsskiftet var 49 procent av den totala ytan certifierad. 94 procent av arean i Wihlborgs svenska kontorsbestånd var certifierad, vilket innebär att målet att uppnå 90 procent år 2025 uppfyllts. I den svenska verksamheten har certifieringsarbetet pågått i flera år, medan det är mer nytt i den danska. Här har utvecklingen gått snabbt och vid slutet av året var 13 procent av ytan i det danska beståndet certifierad. Se vidare på sid 158–159.

Wihlborgs certifierar sedan flera år tillbaka samtliga nybyggnadsprojekt i Sverige enligt Miljöbyggnad, som standard på guld-nivå. I Danmark certifieras nyproduktion enligt DGNB. Under året har fem nybyggnadsprojekt certifierats. I flera av projekten har vi valt att höja ambitionen ytterligare genom att även certifiera inom hälsa och välmående (WELL) samt klimatneutralitet (NollCO₂). Projekten Kvartetten (Pulpeten 5), Vista (Bläckhornet 1) och Space (Kunskapen 1) i Lund är trippelcertifierade.

WELL-certifieringen ger oss möjlighet att skapa byggnader som främjar hälsa och trivsel och öppnar samtidigt upp för dialog med hyresgäster om exempelvis ljus, ljud, luftkvalitet och möjligheter till fysisk aktivitet, vilket bidrar till både välbefinnande och produktivitet.

Finansiering

Wihlborgs finansierar verksamheten med eget kapital, lån från nordiska banker och danska realkreditinstitut samt via obligationer. Vi prioriterar långsiktigt stabila finansieringskällor, med hög andel bilaterala banklån och låg andel obligationsfinansiering, för att minimera beroendet av obligationsmarknaden i tider av osäkerhet.

Wihlborgs har totalt fyra bilaterala hållbarhetslänkade lån, motsvarande 33 procent av den totala lånevolymen, där den finansiella kostnaden kopplas till tre ESG-relaterade KPI:er som direkt stödjer minskad klimatpåverkan. Utöver dessa har Wihlborgs ytterligare 21 procent gröna lån. Den totala andelen uppgår därmed till 54 procent.

Lokala inköp

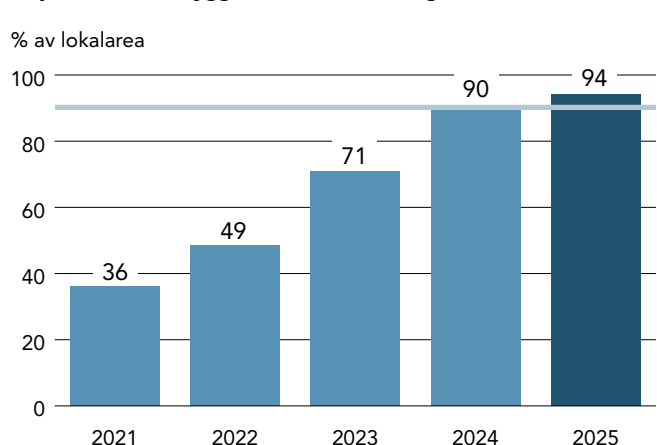
Det är viktigt för Wihlborgs att välja rätt leverantörer och entreprenörer att samarbeta med. För att stödja utvecklingen av det lokala näringslivet och bidra till att skapa arbetstillfällen prioriterar vi att göra inköp av leverantörer som är etablerade i regionen. Vårt mål är att 90 procent av våra leverantörer med ramavtal är regionala. Vid utgången av 2025 uppnådde vi 87 procent. Av de ramavtal som tecknas i förvaltning- och projektverksamheten uppgår andelen lokala leverantörer till 96 procent.

Etik och anti-korruption

Som regionens ledande fastighetsbolag har Wihlborgs ett ansvar att kontinuerligt arbeta med affäretik. Vi har en uppförandekod för medarbetare, styrelse och leverantörer, samt en guide och utbildning i affäretik. En visselblåsarfunktion finns för att trygga rapportering av oegentligheter, samtidigt som vi uppmuntrar öppna diskussioner om etiska dilemman i vardagen.

För att motverka mutor och korruption tillämpar vi en systematisk upphandlingsprocess där flera personer deltar i varje upphandling för ökad transparens och säkerhet. Vi har nolltolerans mot korruption.

Miljöcertifierade byggnader, kontor, Sverige



Nya hållbarhetsmål från och med 2026

Under 2025 har Wihlborgs arbetat fram nya hållbarhetsmål som börjar gälla den 1 januari 2026. Syftet är att i ännu högre utsträckning spegla aktuella regelverk, inklusive CSRD, och vetenskapligt förankrade riktlinjer.

Flera nya mål har tillkommit, bland annat inom klimat-anpassning och hantering av köldmedia, samtidigt som bolagsstyrningsperspektivet har stärkts genom ökat fokus på transparens, leverantörsansvar, antikorruption och hur ESG integreras i verksamhetens styrning och beslutsfattande.

Vissa mål har skärpts. Bland annat pågår en uppdatering av våra klimatomål, som är vetenskapligt förankrade genom Science Based Targets initiative (SBTi), enligt Buildings Criteria. Dessutom omfattar våra nya certifieringsmål samtliga fastighetstyper.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Driftrelaterad klimatpåverkan

Vi arbetar systematiskt med att minska koldioxidutsläpp i egen verksamhet.

MÅL 2034	MÅL 2045
Fastighetsdrift: -56% CO ₂ e/kvm jfm. 2024*	Fastighetsdrift: -72% CO ₂ e/kvm jfm. 2024*
	MÅL 2045
	Totalt bortkonverterad konventionell köldmedia motsvarande 5 000 ton CO ₂ e-utsläpp

Projektrelaterad klimatpåverkan

Vi arbetar systematiskt med att minska koldioxidutsläpp i hela vår värdekedja.

MÅL 2034	MÅL 2045
Ny- och tillbyggnation: -54% CO ₂ e/kvm jfm. 2024*	Ny- och tillbyggnation: -95% CO ₂ e/kvm jfm. 2024*
MÅL 2034	MÅL 2045
Projektverksamhet och verksamhetsel: -64% CO ₂ e/kvm jfm. 2024*	Projektverksamhet och verksamhetsel: -97% CO ₂ e/kvm jfm. 2024*
MÅL 2030	LÖPANDE MÅL
Cirkulär materialanvändning ska öka.	>85% av icke-farligt bygg- och rivningsavfall ska återvinnas eller återbrukas
MÅL 2030	*Målen följer SBTi buildings criteria. De är inskickade för validering. Tidigare SBTi-mål gäller till dess att de nya SBTi-målen validerats.
Klimatkalkyl ska upprättas i minst 90% av projekt över 1 Mkr	

Klimatanpassning

Vi utvecklar och anpassar våra fastigheter till ett ändrat klimat

LÖPANDE MÅL	MÅL 2030
Klimatriskinventering ska vara utförd på samtliga fastigheter	Åtgärds- och genomförandeplan ska finnas på samtliga fastigheter som är utsatta för hög klimatrelaterad risk.*

*För att uppfylla EU-taxonomin ska åtgärdsplanen vara genomförd inom fem år efter riskbedömning.

Energianvändning

Vi ska minska vår relativa energianvändning

MÅL 2030	MÅL 2030
Energiintensitet <75 kWh/ kvm Atemp, normalårskorrigerad	95% av det förvaldade fastighetsbeståndet ska ha energiklassificering i intervallet A-E

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Vi skapar stolthet och engagemang hos våra medarbetare.

LÖPANDE MÅL	LÖPANDE MÅL	LÖPANDE MÅL
Sjukfrånvaro <3%	Jämställdhet 40/60%	Förtroendeindex >80%

Hyresgäster

Vi utvecklar kundrelationer och inspirerar till goda arbetsplatser.

LÖPANDE MÅL	LÖPANDE MÅL
Lojalitetsvärde >80	Upplevd trygghet >75

Leverantörer

Vi ställer krav och samarbetar med våra leverantörer

LÖPANDE MÅL	MÅL 2030
Samtliga strategiska leverantörer godkända i ESG-utvärdering	100 utökade arbetsplatskontroller utförda av tredjepartsgranskare

Regionen

Vi bidrar till regionens utveckling och tillväxt

LÖPANDE MÅL
> 70% av våra samhällsinvesteringar ska riktas till initiativ som stärker regional utveckling, föreningsliv och näringsliv

BOLAGSSTYRNING

Hållbarhetscertifieringar

Vi bygger och förvaltar med ansvar för miljö och människa.

MÅL 2030	LÖPANDE MÅL
> 80% certifierad yta	Samtlig nyproduktion certifieras enligt högsta möjliga nivå

Transparens

Vi säkerställer transparens och ansvar i vår styrning

LÖPANDE MÅL	LÖPANDE MÅL
Uppnå >85 poäng i GRESB-rating	ESG-data är granskad och verifierad av tredje part

Hållbarhet integrerat i beslut och investeringar

LÖPANDE MÅL	LÖPANDE MÅL
ESG är integrerat i verksamhetens styrande dokument	Styrelsen uppdateras i ESG årligen

Leverantörssamverkan

Vi prioriterar regionala och varaktiga samarbeten med våra leverantörer.

LÖPANDE MÅL	LÖPANDE MÅL
90% av ramavtalade leverantörer ska vara regionala	90% leverantörstrohet inom våra ramavtal

Nolltolerans mot korruption

LÖPANDE MÅL	LÖPANDE MÅL	LÖPANDE MÅL
Inga fall av korruption ska förekomma inom Wihlborgs	Samtliga medarbetare ska vara utbildade i affäretik	Strategiska leverantörer ska signera Uppförandekod för leverantörer



Våra
fastigheter



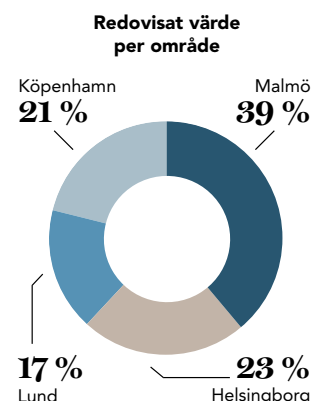
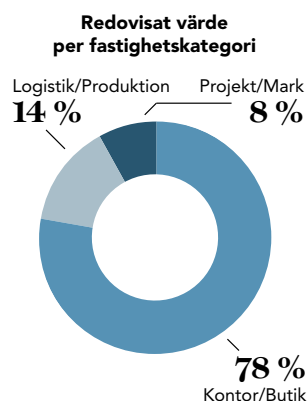
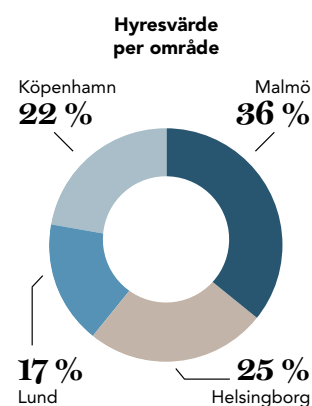
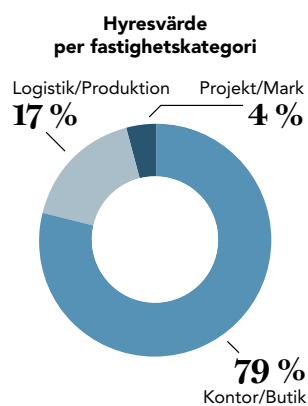
Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsvärde har ökat från 7,2 miljarder 2005 till 64,4 miljarder vid utgången av 2025. Tillväxt är grunden i vår affärsmodell och vår strategi är att fortsätta växa genom förädling, nybyggnadsprojekt och förvärv av fastigheter. Genom att utveckla vårt fastighetsbestånd skapar vi bättre förutsättningar att möta behov och krav från både befintliga och nya hyresgäster.

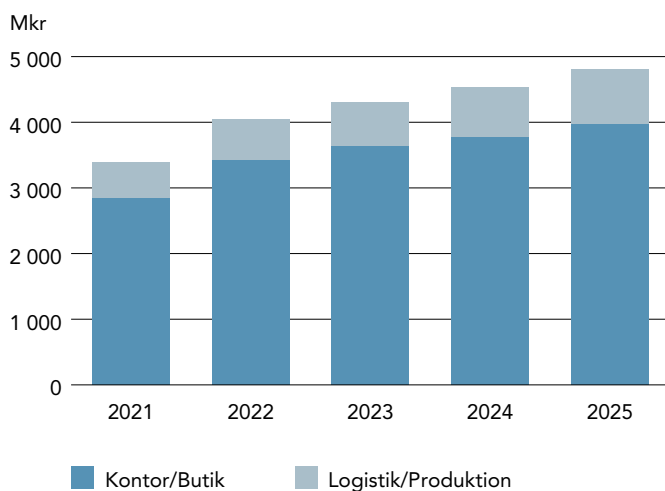
Vi vill samtidigt vara en aktiv och betydande aktör i utvecklingen av Öresundsregionen i en hållbar och livskraftig riktning. Läs mer om detta i avsnittet Hållbara affärer på sid 30–43.

Wihlborgs fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter belägna på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Genom ett koncentrerat bestånd och en tydlig klusterstrategi kan vi bedriva en kostnadseffektiv förvaltning, erbjuda hög service och ha en nära kontakt med våra kunder, vilket gör att vi tidigt kan fånga upp förändrade behov.

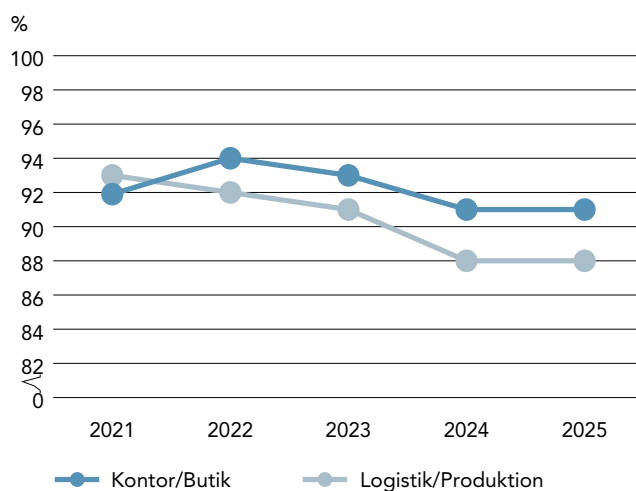
Fastighetsbeståndet omfattade den 31 december 2025 316 fastigheter, varav sju med tomträtt, med en sammanlagd uthyrbar yta om 2 429 000 m². Redovisat värde uppgick till 64 414 Mkr.



Utveckling hyresvärde



Utveckling uthyrningsgrad per 31 december



Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Drifts- överskott inkl. fastighets- admin, Mkr	Över- skotts- grad, % fastighets- admin, Mkr	Drifts- överskott exkl. fastighets- admin, Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin, %
MALMÖ											
Kontor/Butik	54	474	19 750	1 451	3 065	91	1 325	991	75	1 041	5,3
Logistik/Produktion	32	173	2 772	237	1 370	94	224	171	76	182	6,6
Projekt & Mark	13	47	2 686	117	2 515	-	23	-1	-	3	-
Totalt Malmö	99	693	25 208	1 806	2 604	87	1 571	1 161	74	1 225	4,9
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	39	304	9 881	785	2 577	90	708	552	78	573	5,8
Logistik/Produktion	60	424	4 863	478	1 126	83	399	284	71	304	6,3
Projekt & Mark	8	-	69	0	-	-	0	0	-	0	-
Totalt Helsingborg	107	729	14 813	1 263	1 733	88	1 107	835	76	877	5,9
LUND											
Kontor/Butik	27	250	9 446	782	3 134	90	702	499	71	539	5,7
Logistik/Produktion	6	37	603	47	1 263	91	43	32	75	35	5,8
Projekt & Mark	14	-	1 005	0	0	-	0	0	-	0	-
Totalt Lund	47	287	11 053	830	2 893	90	746	531	71	574	5,2
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	51	589	11 324	950	1 612	91	865	542	63	579	5,1
Logistik/Produktion	9	61	943	71	1 167	96	68	50	73	52	5,5
Projekt & Mark	3	69	1 073	70	1 013	-	49	28	-	29	-
Totalt Köpenhamn	63	720	13 340	1 092	1 517	90	982	620	63	660	4,9
Totalt Wihlborgs	316	2 429	64 414	4 990	2 055	88	4 405	3 148	71	3 336	5,2
Totalt exklusive Projekt & Mark	278	2 313	59 581	4 802	2 076	90	4 333	3 121	72	3 304	5,5

Uppgifterna i tabellen baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2025. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2026. Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2026, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

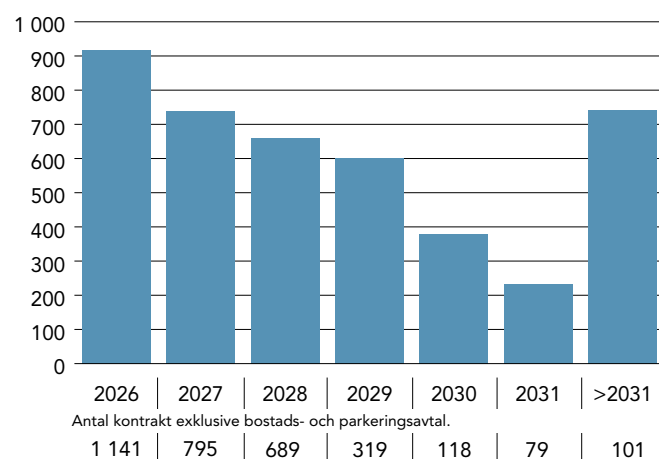
Hyresvärde och uthyrningsgrad

Wihlborgs hyresvärde den 1 januari 2026 uppgick till 4 990 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för de vakanta lokalerna motsvarar 585 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet inklusive projektportföljen, uppgick till 88 procent. Geografiskt uppdelat hade Malmö 87, Helsingborg 88, Lund 90 och Köpenhamn 90 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 2025

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Kontrakterade hyresintäkter

Under 2025 uppgick nettouthyrningen till 77 Mkr (91). Wihlborgs kontrakterade hyresintäkter den 1 januari 2026 var på årsbasis 4 405 Mkr. I detta belopp ingår hyrestillägg för bland annat fastighetsskatt, värme och el, som vidaredebiteras hyresgästerna. Hyresintäkterna i lika bestånd ökade med 0,8 procent sedan förra årsskiftet.

Vid årets slut hade Wihlborgs 3 242 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 4 273 Mkr och en genomsnittlig löptid om 4,1 år. Hyresintäkter för parkeringsplatser, mark, bostäder med mera uppgick till 132 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. Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis till 868 Mkr, 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 2025 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 2025 till 23 704 Mkr. För 2025 var koncernens fastighetsskatt 304 Mkr. Av detta vidaredebiteras 235 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 hyresgäst-anpassningar. Dessa investeringar är viktiga för att bibehålla kundnöjdheten och tillgodose hyresgästernas behov.

Under 2025 investerades 2 738 Mkr (2 204) i om-, till- och nybyggnation. För en utförlig beskrivning av projektverksamheten se sid 68–75.

Förvärv och försäljningar

Under 2025 förvärvade Wihlborgs sju fastighetsbolag med åtta fastigheter från Granitor med tillträde den 1 april 2025. Portföljen bestod av förvaltningsfastigheterna Perrongen 1 (Clarion Hotel Sea U) och Regula 1 (bl.a. Scandic hotels) i Helsingborg, Kajutan 1, Sjömannen 1 och 2 i Malmö och Jöns Petter Borg 16 i Lund, samt utvecklingsfastigheterna Brysselkålen 1 och Jöns Petter Borg 15 i Lund.

De sex förvaltningsfastigheterna är uppförda mellan 2007 och 2022 och omfattar totalt cirka 51 000 m². Ungefär hälften av den uthyrningsbara arean för förvaltningsfastigheterna är kontor och hälften hotell. De två utvecklingsfastigheterna omfattar 82 000 m² mark för verksamheter och 12 000 m² BTA för kontor.

I Helsingborg har Wihlborgs förvärvat Snårskogen 2 i Helsingborg, som ligger i ett tätt kluster av fastigheter som Wihlborgs redan äger. I samband med förvärvet tecknades ett 10-årigt hyresavtal.

Wihlborgs har även förvärvat mark på Surkålen 1 (tidigare Stora Råby 32:22) i Lund, där en ny anläggning till NOTE Lund uppförs. I en del av samma byggnad kommer Lunds universitet att förlägga Historiska museets och Skissernas museums elva miljoner historiska föremål samt världens största samling av skisser till offentlig konst (5 200 m²).

Mark på Bjärred 9:1 i Lomma och bostadsbyggrätter på Lautrupvang 3 i Ballerup har avyttrats i syfte att möjliggöra uppförande av bostäder. Även en mindre del av fastigheten Giroströget 1 i Höje-Taastrup, samt fastigheterna Planteringen 1:8 och 1:9 i Helsingborg har sålts.



Genom förvärvet av förvaltningsfastigheterna Perrongen 1 (Clarion Hotel Sea U) och Regula 1 (bl.a. Scandic hotels) i Helsingborg, Kajutan 1, Sjömannen 1 och 2 i Malmö och Jöns Petter Borg 16 i Lund, samt utvecklingsfastigheterna Brysselkålen 1 och Jöns Petter Borg 15 i Lund har vi stärkt våra befintliga kluster i de svenska städerna och fått nya möjligheter att erbjuda hyresgäster.

Förteckning över fastighetstransaktioner 2025

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Uthyrbar yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2025, Mkr ¹
Förvärv							
Q2	Perrongen 1	Helsingborg	Hbg Centrum	Kontor/Butik	17 119		
Q2	Regula 1	Helsingborg	Hbg Centrum	Kontor/Butik	10 794		
Q2	Brysselkålen 1	Lund	Centrum/Gastelyckan	Projekt/Mark	-		
Q2	Jöns Petter Borg 15	Lund	Centrum/Gastelyckan	Projekt/Mark	-		
Q2	Jöns Petter Borg 16	Lund	Centrum/Gastelyckan	Kontor/Butik	6 502		
Q2	Kajutan 1	Malmö	Malmö Västra Hamnen	Kontor/Butik	3 707		
Q2	Sjömannen 1	Malmö	Malmö Västra Hamnen	Kontor/Butik	7 646		
Q2	Sjömannen 2	Malmö	Malmö Västra Hamnen	Kontor/Butik	5 571		
Q2	Amphitrite 1, del av Hamnen 21:137 och del av Hamnen 21:138	Malmö	Malmö Västra Hamnen	Projekt/Mark	-		
Q3	Surkålen 1 (tid. Stora Råby 32:22)	Lund	Centrum/Gastelyckan	Projekt/Mark	-		
Q4	Snårskogen 2	Helsingborg	Hbg Yttre	Logistik/Produktion	2 793		
Förvärv totalt 2025					54 132	2 604	96
Försäljningar							
Q1	Del av Bjärred 9:1	Lomma	Lund Ideon	Projekt/Mark	-		
Q2	Del av Lautrupvang 3	Köpenhamn	Köpenhamn	Projekt/Mark	-		
Q3	Del av Giroströget 1	Köpenhamn	Köpenhamn	Projekt/Mark	-		
Q4	Planteringen 1:8	Helsingborg	Hbg Yttre	Logistik/Produktion	1 852		
Q4	Planteringen 1:9	Helsingborg	Hbg Yttre	Logistik/Produktion	6 196		
Försäljningar totalt 2025					8 048	156	1

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

Wihlborgs i Malmö



99

Fastigheter

1 806 Mkr

Hyresvärde

25 208 Mkr

Fastighetsvärde

693 000 m²

Uthyrningsbar yta

Sveriges yngsta storstad

Den kreativa och miljömedvetna framåtandan, tillsammans med stora infrastruktursatsningar och ett strategiskt läge i Nordens största arbetsmarknadsregion, gör Malmö och hela Öresundsregionen till en attraktiv bas för huvud-, region- och utvecklingskontor.

Malmö är inte bara Sveriges snabbast växande storstad procentuellt sett – det är också en av landets yngsta med nästan hälften av befolkningen under 35 år. Efter studierna möter unga en bred palett av möjligheter, från startup-miljöer som Minc och Media Evolution till väletablerade arbetsgivare i en rad olika branscher. Malmö universitet bidrar starkt till denna dynamik, med innovativa utbildningar och forskning som knyter samman akademi, näringsliv och samhälle.

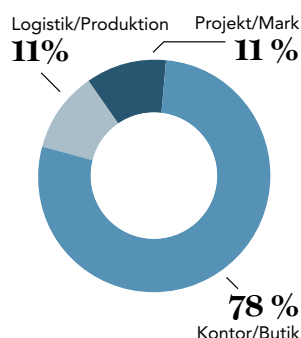
Marknadsförutsättningar

Malmö har fortsatt positiv befolkningstillväxt och den unga demografin innebär att försörjningsförmågan stärks de kommande åren. När fler går ut i arbetslivet ökar efterfrågan på moderna och flexibla arbetsplatser. Malmö har dessutom, liksom Lund och Helsingborg, haft en högre sysselsättningstillväxt än både Göteborg och Stockholm.

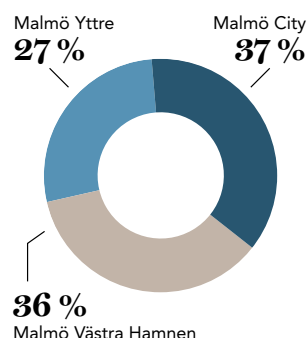
Näringslivet är brett och dynamiskt, med allt från teknik och vetenskap till juridik, ekonomi och avancerade tjänster. Tjänstesektorn fortsätter att växa och utgör idag en betydande del av stadens arbetsmarknad.

Även handeln i staden går starkt och under sommaren slogs rekord för antalet gästnätter.

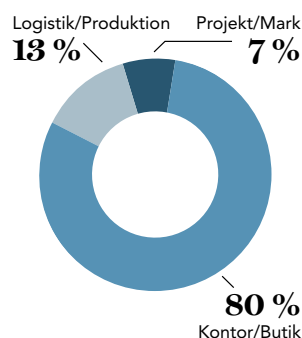
Redovisat värde
per fastighetskategori



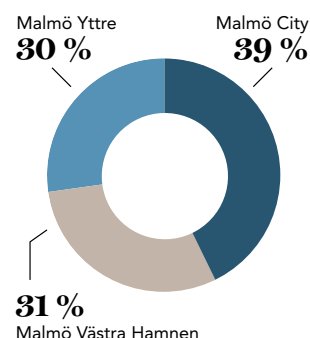
Redovisat värde
per område



Hyresvärde
per fastighetskategori



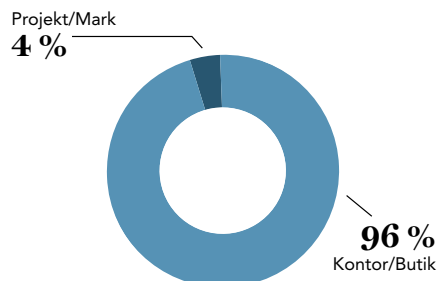
Hyresvärde
per område



Malmö City 246 000 m²

Fastigheter: 25 st
Hyresvärde: 700 Mkr

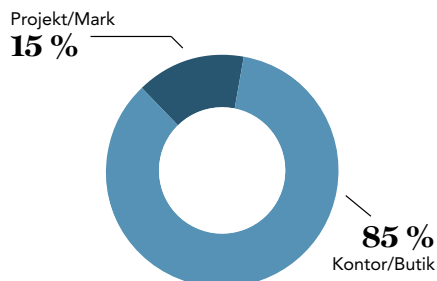
Redovisat värde
per fastighetskategori



Västra Hamnen 166 000 m²

Fastigheter: 23 st
Hyresvärde: 565 Mkr

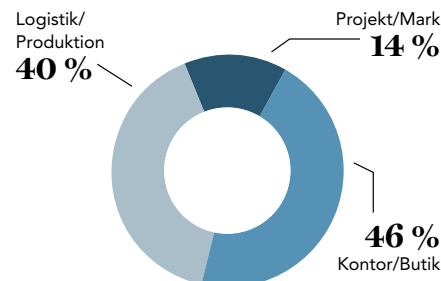
Redovisat värde
per fastighetskategori



Malmö Yttre 282 000 m²

Fastigheter: 51 st
Hyresvärde: 541 Mkr

Redovisat värde
per fastighetskategori



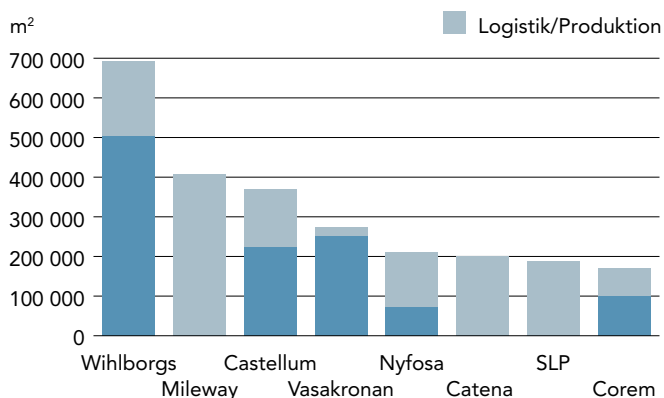
Kunder och affärer

I Malmö har Wihlborgs en bred mix av både fastigheter och hyresgäster som speglar stadens varierande arbetsmarknad med tjänsteföretag, offentlig sektor, industri och produktionsinriktade bolag. Tillsammans med Malmö stad äger Wihlborgs även forskningsparken Medeon (40/60) där ett 60-tal företag inom bl.a. läkemedelsutveckling och medicinteknik verkar i en dynamisk innovationsmiljö.

Under de senaste åren har Wihlborgs riktat in sitt arbetssätt mot att vara än mer uppsökande. I kombination med det långsiktiga relationsbyggandet med befintliga hyresgäster har detta gett tydligt genomslag under 2025. Ett exempel är de flyttkedjor i flera led som genomförts i city, där flera verksamheter kunnat få lokaler som bättre matchar deras behov och samtidigt frigjort ytor för nya etableringar.

Efterfrågan på centralt belägna kontor är fortsatt stor, särskilt moderna lokaler med stationsnära läge. I centrum märks ett växande intresse för byggnader med karaktär och historia. I början av 2026 flyttar de första hyresgästerna in i anrika Börshuset och ett stenkast från kanalen utvecklar vi en ny typ av lokaler i "Gula huset" från 1930-talet. De mindre, lägenhetsliknande lokalerna i Sparven 15 utformas för att attrahera mindre företag som vill kunna växa successivt.

Fastighetsägare Malmö 31 december 2025



I de nyförvärvade fastigheterna Sjömannen 1 och 2, samt i Vista (Bläckhornet 1) har vi nya koncept för coworking och kontorshotell som stärker vårt utbud av flexibla arbetsplatser.

I Hyllie har Wihlborgs successivt breddat sitt utbud av lokal-typer genom både nyproduktionsprojekt och strategiska förvärv. Här lockas många internationella bolag av närheten till Köpenhamn och Copenhagen Airport.



Vårt långsiktiga relationsbyggande, vår systematiska uppföljning och vår förmåga att utveckla attraktiva erbjudanden gör att vi kan ligga steget före och bidra med rätt lösning vid rätt tidpunkt

Peter Olsson, regionchef Malmö

Malmö city

Mitt emot Malmö C fortsätter nyrenoverade Börshuset att väcka nyfikenhet hos Malmöbor och besökare. Under 2026 flyttar hyresgästerna successivt in: High Court, som kommer bedriva restaurang, konferens och coworking, samt Delphi, Jurek och Coact.

I framväxande Nyhamnen har Wihlborgs redan en stark närvaro med både kommande byggrätter och befintliga fastigheter. I det varsamt renoverade tidigare sädesmagasinet Magasinet (Hamnen 22:188) har techbolaget Advania Sverige samlat sina två Malmökontor (1 900 m²).

Dockan

Tack vare sin koncentrerade mix av bostäder och arbetsplatser fortsätter Dockan att vara en attraktiv hemvist för huvudkontor. Under sommaren flyttade det globala sport- och fritidsföretaget

Thule Group in i Mercedes-Benz tidigare lokaler i Dockporten 1 och under 2025 blev det klart att Cloetta förlägger sitt skandinaviska huvudkontor till Skrovet 6 – "Werket". I Werket kommer även Media Evolution expandera sin verksamhet (3 600 m²) från Ubåten 2 på andra sidan Stora Varvsgatan.

Dockan utmärks även av sitt rika service- och restaurangutbud. Inom en radie av 250 meter finns inte mindre än 25 restauranger. Under våren öppnade två välrenommerade restaurangsprofiler Varv i Ubåten 2, och i Dockporten 1 etablerade sig den uppskattade restaurang- och foodtruckaktören Fisky Business.

I Dockans allra första kontorshus, Torrdockan 6, har Myndigheten för tillgängliga medier (MTM), som funnits i Malmö sedan 2019, flyttat in (900 m²).

Genom förvärvet av Kajutan 1 och Sjömannen 1 och 2 har Wihlborgs utökat sitt bestånd mot Västra hamnen och stärkt sitt erbjudande av moderna kontorslokaler. På ett halvår gick Kajutan 1 från 1 100 m² vakans till att vara helt uthyrd.

Malmö yttre

Efterfrågan på moderna lokaler som kombinerar kontor och produktion på ett effektivt sätt är stor, och Wihlborgs kan erbjuda lokaler som stödjer både etablering och vidare tillväxt. Ett exempel är NP Innovation, specialiserat på vattenreningsteknik för huvudsakligen landbaserad fiskodling, som i december flyttade sitt huvudkontor och växande tillverkning till Olsgård 8 i Fosie (3 700 m²).

I Hyllie, som numera organisatoriskt tillhör Malmö yttre, har Vista (Bläckhornet 1) fyllts på med hyresgäster: Sydvatten (820 m²), One Capital Nordic (330 m²), Sciber (650 m²) – som började sin resa i Kvartetten och som expanderar kraftigt – samt den globala kontorsaktören International Workplace Group (IWG). IWG kommer att erbjuda hybridarbetsyta och delade tjänster, såsom bemannad reception och tillgång till större konferensrum, vilket ligger helt i linje med vad många efterfrågar idag.

Erbjudandet i Vista har anpassats successivt från stora våningsplan till ett större utbud av mindre och medelstora lokaler, och med fokus på snabb inflyttning. På samma sätt har vi arbetat med Origo (Bure 2), där vakanser efter Ikea successivt fyllts på av aktörer som Qvikly, Vital, ITAB, Job&Talent och Poolia.

Framtida utveckling

Utbyggnaden av Nyhamnen, vid havet och i direkt anslutning till Malmö C, kommer att ske etappvis under flera decennier. Norr och öster om Malmö C är utvecklingen redan igång. Utöver befintliga fastigheter är Wihlborgs involverat i samtliga detaljplaneområden och har en stor volym byggrätter i delområdena som nu ska utvecklas. Vi arbetar därtill med förtätningsprojekt vid Slagthuset.

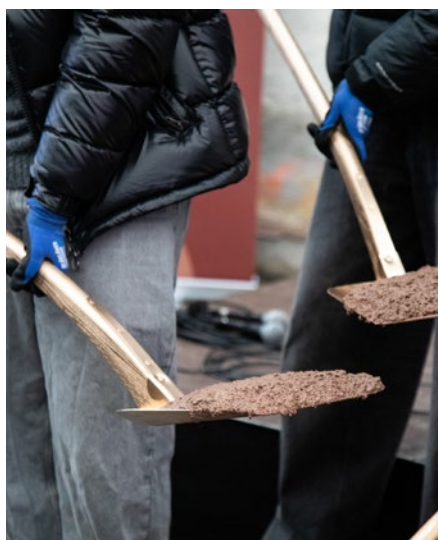
I Dockan bedrivs utvecklingsarbete bland annat tillsammans med Peab och JM inom ramen för det gemensamma bolaget Dockan Exploatering AB. I enlighet med en detaljplan planeras Dockan byggas ut med fler bostäder och en förskola. Wihlborgs äger här en tredjedel av bostadsbyggrätterna samt fastigheten som rymmer den nya förskoleverksamheten. I samma område driver vi detaljplan för Kranen 15 i direkt anslutning till vattnet och klaffbron, samt innehar ett antal redan planlagda kommersiella byggrätter såsom Naboland 3.



"Werket" (Skrovet 6) ska nu byggas om och öppnas upp efter att Saab lämnat huset, med en välkomnande bottenvåning och flexibel planlösning. Werket ligger mitt i smältpunkten mellan city, Dockan och Varvsstaden och i centrum av "Malmö Generate District", en framväxande miljö för företag, akademi och offentliga organisationer som arbetar med innovation, kreativitet och hållbar omställning. Här etablerar Cloetta sitt största skandinaviska kontor och Media Evolution expanderar sin verksamhet.



I de nyförvärvade fastigheterna Sjömannen 1 och 2, samt i Vista (Bläckhornet 1) har vi nya koncept för coworking och kontorshotell som stärker vårt utbud av flexibla arbetsplatser.



Amphitrite blir Malmös nya universitetsbyggnad med undervisningslokaler, kontor, odontologisk fakultet och studentkårer. I mars 2025 tecknade Wihlborgs bindande avtal med Malmö universitet om uppförande och förhyrning. Byggnaden, som placeras intill universitetsbyggnaden Niagara och hamnbassängen, omfattar drygt 20 000 m² fördelat på åtta våningar och kommer stå klar i slutet av 2027. I november firades byggstarten med en ceremoni inspirerad av fasadens uttryck. Det återbrukade materialet bestående av tegel och delar av terrazzotrappor och kalkstensgolv från den tidigare kärbyggnaden knyter an till platsens industriella historia och blickar samtidigt framåt mot framtidens lärandemiljö.



Caroline Mellgren

Prefekt, Institutionen för polisiärt arbete
och biträdande professor i kriminologi
Kranen 2 och Kranen 4, Malmö
10 700 + 4 500 m² utbildningslokaler

Framtidens poliser utbildas i toppmoderna Dockan-lokaler

I de verklighetstroga utbildningsmiljöerna tränas studenter på att hantera allt från butiksran till krogbråk. I Wihlborgs lokaler har Malmö universitet format en polisutbildning för framtiden.

När Sverige ska förstärka poliskåren med minst 10 000 nya poliser behöver landets utbildningsplatser bli fler. I Malmö pågår den utvecklingen för fullt.

– Inledningsvis handlade vårt uppdrag om en utbildning med plats för 144 studenter per termin. Ganska snabbt utökades uppdraget med en distansutbildning, och därefter ett snabbspår för personer med akademisk examen som vill bli brottsutredare till exempel, berättar Caroline Mellgren, prefekt vid Institutionen för polisiärt arbete och biträdande professor i kriminologi vid Malmö universitet.

Universitetet hittade rätt plats för den nya polisutbildningen i Kranen 2 i Dockan i Malmö 2019. Huset som byggdes 1964 fungerade först som en utrustnings- och monteringsverkstad, men har sedan 90-talet hyrts ut till olika lärosäten.

– Eftersom vi aldrig har gjort det här förut, har vi inte heller några invanda föreställningar om hur en polisutbildning måste se ut. Vi kände oss fria i den tanken, säger Caroline Mellgren.

”Ett omfattande och komplext lokalprojekt”

Behoven ringades in och konkretiserades: Övningsmiljöer i form av lägenheter, pub och butik där studenterna kan möta olika brottsscenarier. Simulatorer för förarutbildning, för att få till mängdträning utan plåtskador och koldioxidutsläpp.

Grepphallar, alltså stora ytor med vadderade golv och väggar där det kan köras in bilar, var också ett måste.

– Det behövdes även skjutbanor, och det är ju inte så vanligt för ett universitet att bygga sådana. Hela universitetet behövde ställa om sitt tankesätt och föreställningen om vad en utbildning kan vara, förklarar Caroline Mellgren och fortsätter:

– Det var ett omfattande och komplext lokalprojekt för både Wihlborgs och universitetets byggnadsavdelning. Vi hade täta dialoger med Wihlborgs hela tiden och hjälptes åt att hitta lösningar.

Lokalerna växer i takt med utbildningen

Under 2025 har Malmö universitet och Wihlborgs utökat lokal-samarbetet med ytterligare 4 500 m², denna gång i närliggande Kranen 4. Här finns fler övningsmiljöer, arrest med havsutsikt och studentutrymmen att trivas i.

– Kranen 4 erbjuder ett bra komplement. Hit kan våra studenter och lärare gå för att få mer arbetsro. Här finns lugna och trevliga studiemiljöer som behövs mellan de praktiska momenten. Genom att arbeta ihop, både poliser och akademiker, har vi kunnat skapa vår egen kultur som känns tydligt när man vistas i lokalerna, säger Caroline Mellgren.



Kranen 2, Malmö

Wihlborgs i Lund

47
Fastigheter

830 Mkr
Hyresvärde

11 053 Mkr
Fastighetsvärde

287 000 m²
Uthyrningsbar yta

Där tradition möter innovation

Lund är en av Sveriges äldsta och mest traditionstygda städer, men också platsen där flera världsomvälvande innovationer har sett dagens ljus. Staden fortsätter att ligga i framkant, särskilt inom innovation, forskning och hållbar utveckling. Den långa traditionen av entreprenörskap och akademisk spetskompetens har gjort staden attraktiv för både globala industrijättar och nystartade företag.

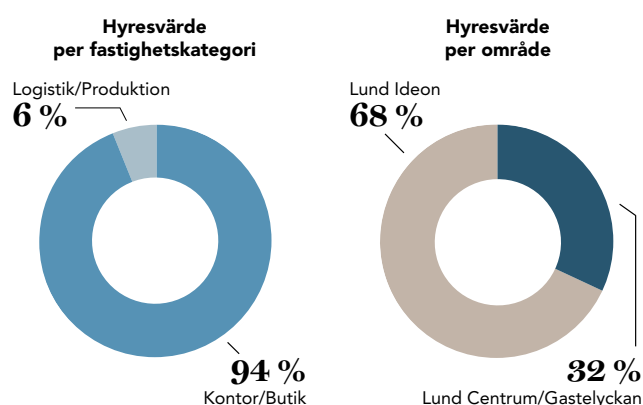
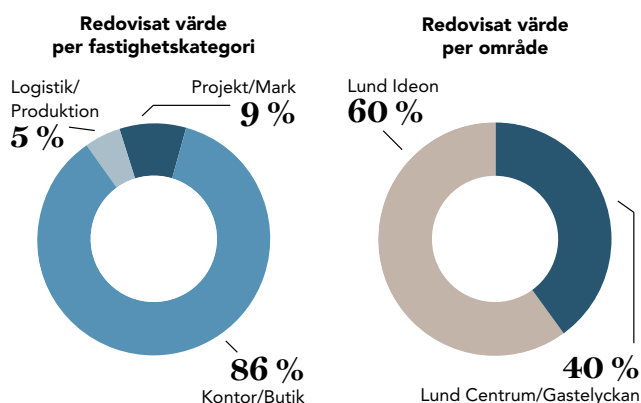
Många företag verkar i nära samarbete med universitetet, inte minst i innovationsmiljön Ideon Science Park, där Wihlborgs äger majoriteten av fastigheterna. Staden förtäts och utvecklas, både runt Lunds centralstation och längs Kunskapsstråket – spårvägssträckningen från Lund C, via sjukhusområdet, Ideon och Brunnhög, ända till 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.

Under 2025 tecknade Lunds kommun och Lunds universitet en gemensam strategi för att stärka innovationsmiljön och näringslivet i Lund ytterligare i syfte att stärka Lunds internationella position och "dra in världen till Lund".

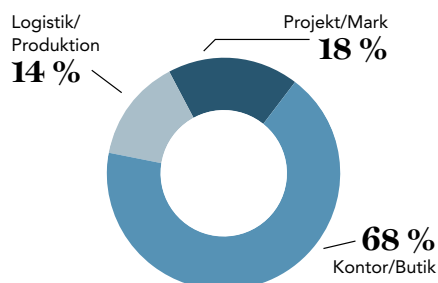
Kombinationen av utbildningsinstitutioner, forskningsmöjligheter och ett aktivt näringsliv skapar en stor tillgång på kvalificerad arbetskraft och relevant kompetens. Axis Communications, Tetra Pak och Alfa Laval är de största privata arbetsgivarna i staden.



Lund Centrum 105 000 m²

Fastigheter: 21 st
Hyresvärde: 265 Mkr

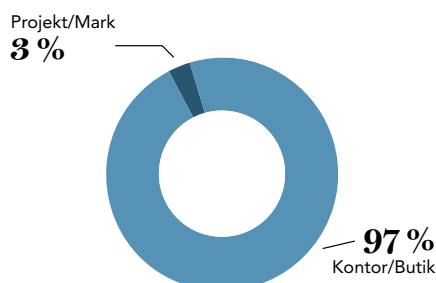
Redovisat värde per fastighetskategori



Ideon 182 000 m²

Fastigheter: 26 st
Hyresvärde: 565 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Kunder och affärer

I Lund äger vi främst kontorsfastigheter belägna i centrum och på Ideon Science Park, men vi blir allt starkare inom produktions- och logistikfastigheter på Gastelyckan och Hasslanda. Vi har även "Space" (Kunskapen 1) i Science Village, mitt emellan MAX IV och ESS.

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

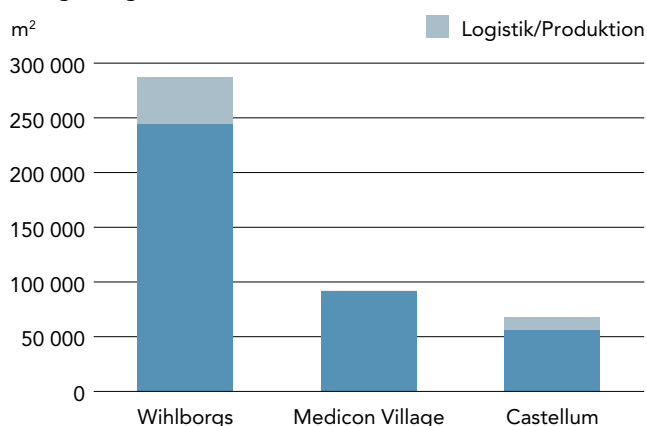
Några av våra största hyresgäster är Lunds universitet, Ericsson, Sony, Schneider Electric, Volvo Cars, Bosch, Inpac, Oatly, Axis och Region Skåne. Men här finns också kunder som Sparbanken Skåne, Cellavision, Bioinvent, Probi, Avensia, Flatfrog, Trivector och Sigma Connectivity.

Centrum/Gastelyckan

Den andra etappen av fastigheten Posthornet 1 i Sockerbruksområdet intill Lund C färdigställs under våren 2026. Projektet tillför moderna kontorslokaler och innebär en vidareutveckling av det centralt belägna kvarteret. Under året tecknade HSB Skåne (1 500 m²) och Trafikverket (1 665 m²) avtal om att flytta in, och det är sedan tidigare klart att Åklagarmyndigheten blir hyresgäst i fastigheten.

I Sockerbruksområdet har vi arbetat målmedvetet med att skapa en bra mix av hyresgäster samt ett café-, restaurang- och

Fastighetsägare Lund 31 december 2025



cateringutbud som tilltalar både kontorsarbetande och boende. På sidan 59 kan du läsa intervjun med Segers Mat, som öppnar restaurang och konditori med eget bageri i Posthornet 1.

Hasslanda är ett verksamhetsområde i Lund som växt fram i samband med tillkomsten av den nya avfarten till E22, mitt emot Tetra Pak. Under de senaste åren har vi stärkt vår närvaro här genom att förvärva mark av kommunen och uppföra moderna produktionsanläggningar kombinerade med kontor till hyresgäster som Inpac på Tomaten 1, färdigställd 2024, BPC Instruments på samma fastighet, en anläggning på 3 600 m² som står klar 2026, och NOTE Lund, som 2026 flyttar in i en ny anläggning på



Genom förvärv av mark har vi hittat helt nya utvecklingsmöjligheter för oss, för våra hyresgäster och för staden i form av fler etableringar och arbetstillfällen.

Maria Ivarsson, regionchef Lund

9 000 m² på fastigheten Surkålen 1. I en del av samma byggnad kommer Lunds universitet att förlägga Historiska museets och Skissernas museums elva miljoner historiska föremål samt världens största samling av skisser till offentlig konst (5 200 m²).

Genom förvärvet av Brysselkålen 1, intill Surkålen 1, tillkommer ytterligare 82 000 m² mark med en förväntad exploateringsgrad om 50–60 procent, där vi får möjlighet att utveckla fler anläggningar inom produktion, lättindustri och lager. Jöns Petter Borg 16, som också förvärvades under året, består av en kontorsfastighet på 6 600 m². Framför denna fastighet finns den obebyggda byggrätten Jöns Petter Borg 15 på 12 000 m² BTA för kontorsverksamhet och handel.



Daniel Persson är chef för innovationsnätverket Amyna på Ideon Science Park. I oktober samlades officerare, ingenjörer och entreprenörer här för att lösa olika militära behov tillsammans.

Ideon

Kännetecknande för Ideon Science Park är de många utvecklingsbolag som kontinuerligt växer och därmed har skiftande behov av lokaler på sin utvecklingsresa. På angränsande Brunnsnäs blev

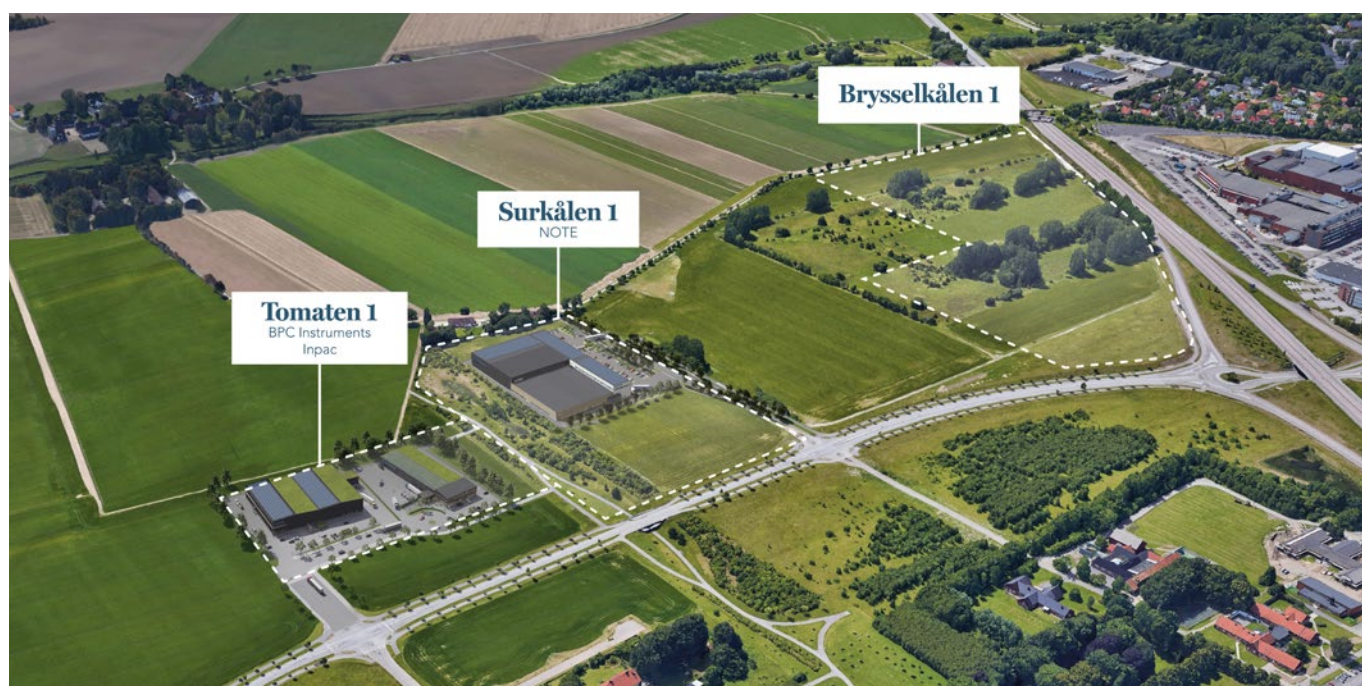
Saab Kockums under året grannar med teknikbolaget Axis, vilket skapar förutsättningar för en spännande utveckling i området. Ett kluster av försvarsrelaterade verksamheter börjar växa fram på Ideon med Försvarets Materielverk, som sedan tidigare är hyresgäster i Bricks (Nya Vattentornet 3), och en myndighet som under 2025 tecknade avtal om 1 000 m². I samma område, på Studentkåren 2 (Alfa 3-6), finns även Ideon Science Parks nya initiativ Amyna som kopplar ihop akademi, startups och industri inom försvar och säkerhet för att underlätta samarbeten, påskynda dual-use-teknologi och skapa testmiljöer för nya lösningar.

Beta 1-2 har under året byggts om och till för att skapa moderna kontorslokaler till det snabbväxande chipdesignbolaget Arm i Vätet 1. Med ombyggnaden har vi lyft fram den ursprungliga arkitektoniska karaktären samtidigt som husen får en ännu bättre standard.

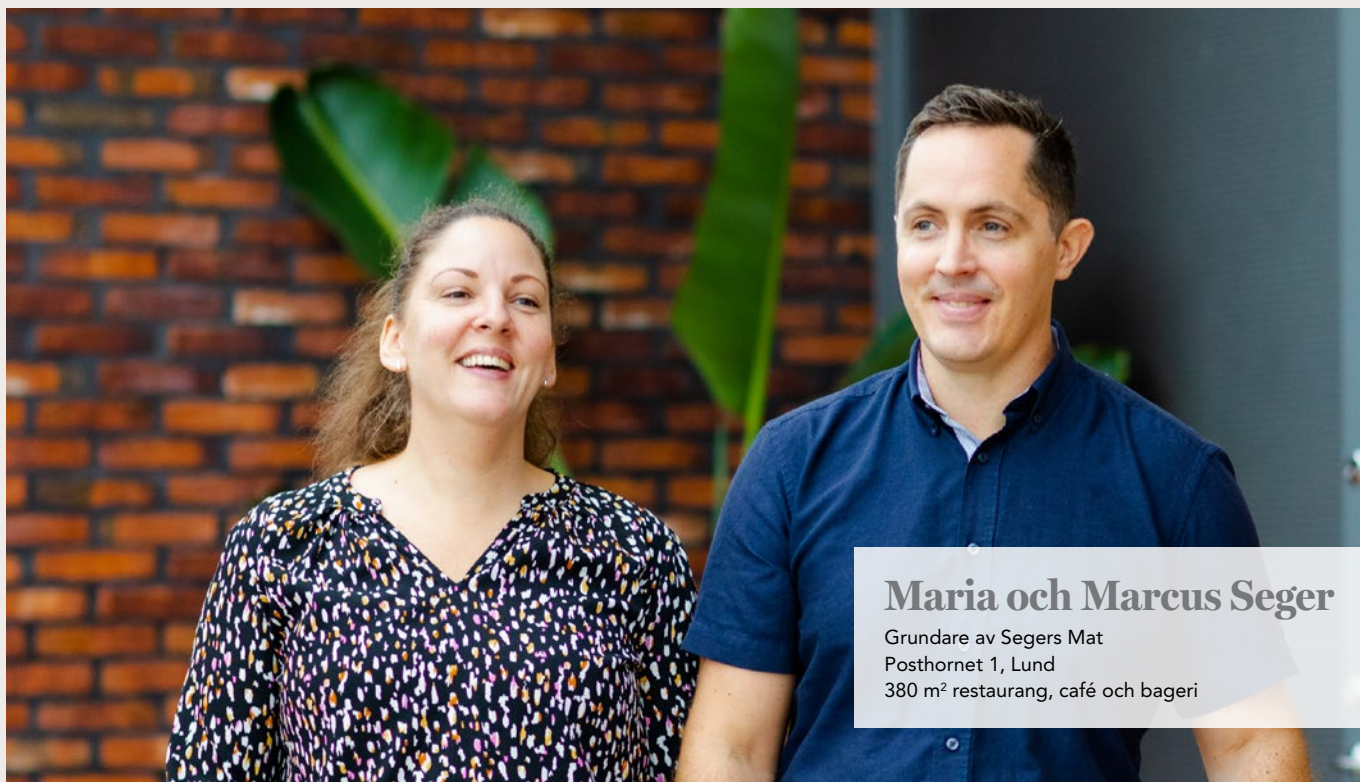
Framtida utveckling

Lund C är en viktig knutpunkt redan idag men planeras utvecklas ytterligare framöver med högre turtäthet och utvecklingsbar mark. Här är Wihlborgs delaktigt genom befintliga förvaltningsfastigheter, nyss avslutade nybyggda projekt och framtida exploateringsmöjligheter.

Lunds nya spårväg har en av sina stationer vid Ideontorget. Här planerar vi att bygga kontorshuset Zenit inom en detaljplan i direkt anslutning till stationen Ideontorget. Byggrätten omfattar totalt cirka 40 000 m² BTA. Utöver engagemanget i Science Village har Wihlborgs utvecklingspotential i den nya stadsdelen Brunnsnäs samt i Västerbro, 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.



På Hasslanda har vi förvärvat mark av kommunen i nära samarbete med de tilltänkta hyresgästerna och på så sätt kunnat utveckla flera nya, moderna anläggningar för lättindustri, lager och produktion, kombinerat med kontor. På bilden: Inpacs respektive BPC Instruments anläggning på Tomaten 1, NOTE Lunds anläggning på Surkålen 1, samt Lunds universitets lokaler för historiska samlingar. Scanna koden QR-koden för att se en film från spadtaget för NOTE Lunds anläggning.



Maria och Marcus Seger

Grundare av Segers Mat
Posthornet 1, Lund
380 m² restaurang, café och bageri

Prisbelönta krögarparet sätter smak på Sockerbruksområdet

Krögarparet Seger gör verklighet av sina expansionsplaner i den andra etappen av Posthornet i centrala Lund – för självklart ska det finnas bageri och restaurang på Sockerkokaregatan. ”Vi kommer att bidra med ett mervärde till närområdet”, säger Maria Seger som är förväntansfull inför öppningen.

Maria och Marcus Segers företagande har gått som på räls sedan starten 2019, med utmärkelser och lovord för café- och restaurangverksamheten i Kabbarp utanför Staffanstorp. Paret utsågs till Årets Unga Företagare Skåne 2022 och Årets Unga Företagare Burlöv 2021. Nu tar segertåget sikte på centrala Lund.

– Vi har länge varit nyfikna på att starta restaurang och komplettera med bageri inne i stan, som ett sätt att utveckla vår verksamhet. Vi tittade på både Malmö och Lund, men när vi såg möjligheten att tillsammans med Wihlborgs skapa något helt från grunden bestämde vi oss för Lund, berättar Maria Seger.

Bland de första i området

Posthornet ligger ett stenkast från Lunds centralstation och består av två etapper – den första färdigställd 2018 och nu fullt uthyrd, och en andra etapp som står klar våren 2026. Segers Mat blir en av de första mataktörerna att etablera sig i detta centrala utvecklingsområde, med restaurang på ena sidan av fastigheten och bageri och konditori på den andra, där allt tillagas från grunden.

– Det är en fantastisk lokal med stora fönsterpartier och två uteserveringar där gäster kan fika och njuta av sin lunch när solen tittar fram, säger Marcus Seger.

Interiör och planlösning är utformade för att rymma många lunchgäster men också kunna skärmas av och anpassas till en gemytlig kvällsmiljö.

En mötesplats öppen från morgon till kväll

För krögarparet är det viktigt att maten och atmosfären andas kvalitet, kreativitet och personlighet.

– Vi vill vara genuina och sätta vår personliga prägel. Får vi hem grönsaker som har skönhetsfläckar eller råvaror som behöver användas direkt ska vi ha både kreativitet och flexibilitet att låta det forma dagens meny. Det är hållbart på flera plan, förklarar Marcus Seger.

Sockerbruksområdet och dess omgivning rymmer både bostäder och arbetsplatser, vilket ger ett brett och levande kundunderlag – något paret hoppas ska hitta vägen till både restaurangen, bageriet och konditoriet.

– Vi kommer att bidra med ett mervärde till närområdet, både genom lunch- och kvällsrestaurangen och bageriet men även vår catering som vi nu kan utveckla och rikta mot en helt ny målgrupp, säger Maria Seger.

Wihlborgs i Helsingborg



107
Fastigheter

1 263 Mkr
Hyresvärde

14 813 Mkr
Fastighetsvärde

729 000 m²
Uthyrningsbar yta

Hamnstad med strategiskt läge

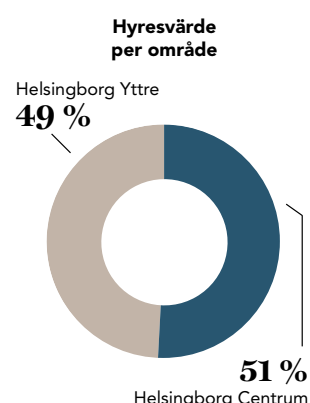
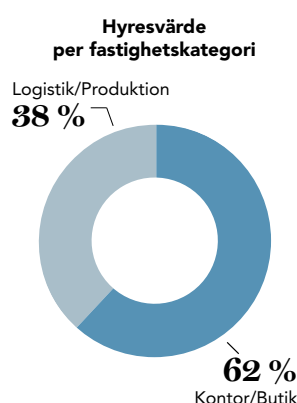
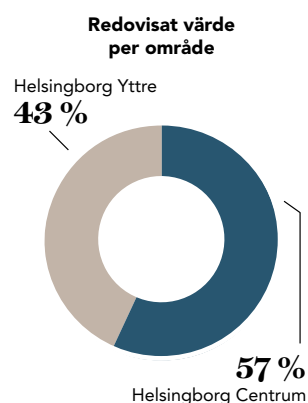
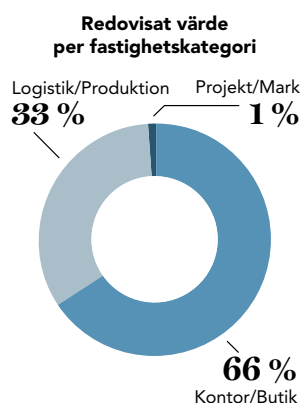
Helsingborg hyser Sveriges näst största containerhamn och är en viktig länk i transportkedjan som binder ihop Norge och övriga Sverige med resten av Europa. Stadens strategiska läge förstärks av korsande Europavägarna E4 och E6, och den pågående utvecklingen av Hamncity och nya containerterminaler stärker områdets roll som logistiskt nav och tillväxtmotor.

Campus Helsingborg, en del av Lunds universitet, etablerades för 25 år sedan och utbildar idag cirka 4 000 studenter årligen. Campus bidrar till kompetensförsörjning, innovation och liv i stadens näringsliv och kulturmiljöer, som Fabriken1891 (Hermes 10) i det gamla Tretornkvarteret söder om Helsingborg C.

Marknadsförutsättningar

Handel och logistik utgör centrala delar av Helsingborgs näringsliv och sysselsätter omkring en fjärdedel av stadens arbetskraft. Näringslivet är diversifierat med många små och medelstora företag, vilket skapar stabilitet över flera sektorer. Helsingborgs strategiska läge och goda transportförbindelser gör staden särskilt attraktiv för logistik- och e-handelsföretag.

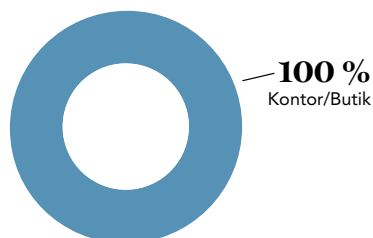
Innovation och kompetensförsörjning är andra viktiga drivkrafter. Techhubben HETCH i Prisma (Ursula 1) fungerar som motor för startups och snabbväxande techbolag, medan Helsingborg Innovation District i Oceanhamnen stärker stadens position på den nationella och internationella innovationskartan. Campus Helsingborg bidrar årligen med studenter och skapar en nära koppling mellan utbildning och näringsliv.



Helsingborgs Centrum 208 000 m²

Fastigheter: 22 st
Hyresvärde: 638 Mkr

Redovisat värde
per fastighetskategori



Kunder och affärer

Wihlborgs har en blandning av både fastigheter och hyresgäster inom såväl tjänstesektorn som logistik och produktion. I centrum dominerar kontorsfastigheter medan områden som Berga och de södra delarna av Helsingborg har fokus på logistik och produktion.

I och med förvärvet under våren av Perrongen 1, med Clarion Hotel Sea U (Strawberry-koncernen) som enda hyresgäst, och Regula 1, vars hotell del hyrs av Scandic hotels, har Wihlborgs nu även hotellverksamhet i Helsingborgsportföljen. Clarion Hotel Sea U redovisade rekordnivåer av gästnätter under sommaren.

I östra Landskrona har Wihlborgs hyresgästen Dachser samt flera välplacerade obebyggda fastigheter med stor utvecklingspotential.

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

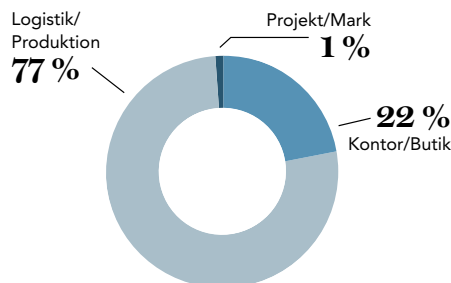
Helsingborgs centrum

Helsingborg fortsätter att utvecklas som en levande restaurangstad. I den klassiska byggnaden Svea 7 på Järnväggsgatan 7 öppnar under våren 2026 den flerfaldigt prisbelönta kocken och entreprenören Simon Weinberg ett nytt restaurangkoncept med bland annat modern bistro, vin- och aperitivobar samt en generös och solig uteservering.

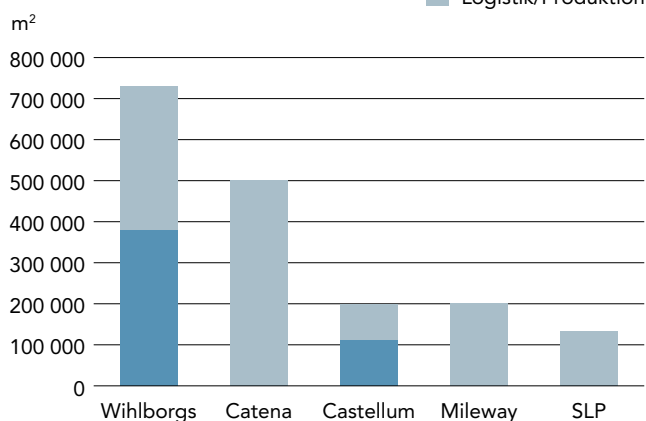
Helsingborg Yttre 521 000 m²

Fastigheter: 85 st
Hyresvärde: 625 Mkr

Redovisat värde
per fastighetskategori



Fastighetsägare Helsingborg
31 december 2025



Den 1 november öppnade Catio Hjärnhälsan en ny psykiatrisk mottagning på ett helt våningsplan (1 100 m²) i Najaden 14 på Drottninggatan. I samma del av fastigheten finns redan flera vårdverksamheter, men även kommunal verksamhet och kontor. Detta visar hur våra fastigheter kan bidra till mervärde när kompletterande verksamheter samlas under samma tak.

I Prisma (Ursula 1) har systemleverantören Bisqo vuxit ur sina lokaler på HETCH och flyttat upp tre våningar i huset – ett bra exempel på hur vi vill att hubben ska fungera som en grogrund för tillväxt och vidare etableringar inom fastigheten.



Vi ser det som vårt uppdrag att lägga fina pussel i staden – att matcha rätt verksamheter med rätt lokaler och skapa miljöer där både företag och människor kan växa.

Magnus Lambertsson, regionchef Helsingborg

Helsingborg yttre

På Väla Norra har Wihlborgs ett kluster av fastigheter bestående av Snårskogen 1, 4 och 5, samt Lövskogen 3. Under året förvärvades även Snårskogen 2 (2 600 m²), vilket stärker vår närvaro i området ytterligare och skapar bättre förutsättningar för en långsiktig och samlad utveckling av området.

Den befintliga hyresgästen Gaia Biomaterials, som tillverkar ett hållbart alternativ till plast, fortsätter att växa och utökade i december sin yta i Bunkalund Östra 8 på Ättekulla med 2 300 m². Deras framgång visar hur innovativa och hållbarhetsdrivna bolag kan växa i staden och samtidigt nå en global marknad. För Wihlborgs är det viktigt att möjliggöra just den typen av tillväxt.

I början av året tecknades avtal med Smurfit Westrock OnWell om 5 200 m² i Värjan 13 på Berga, där inflyttning skedde successivt under året. Fastigheten huserade tidigare Victoria Soap och i samband med deras avflyttning genomfördes flera energibesparande åtgärder. Dessutom har en stor mängd material och kemikalier återbrukats eller återvunnits. Läs mer om detta på nästa sida.

Under våren 2026 flyttar både Nowaste Logistics (6 200 m²) och BrandEye (1 200 m²) in i Plåtförädlingen 11 i det hamnnära området Hamncity. Nowaste Logistics hyr sedan tidigare flera lokaler av Wihlborgs i Helsingborg och BrandEye, som producerar konsistensanpassad mat till äldre- och sjukvården, samlokaliserar sin verksamhet i Malmö och Halmstad till Helsingborg.

Under året har Wihlborgs avyttrat fastigheterna Planteringen 1:8 respektive 1:9. Syftet är att frigöra fokus till utveckling av övriga fastigheter i området och att bidra till stadens planer för framtida hamnverksamhet.



I och med förvärvet under våren av Perrongen 1, med Clarion Hotel Sea U (Strawberry-koncernen) som enda hyresgäst, och Regula 1, vars hotell del hyrs av Scandic Hotels, har Wihlborgs nu även hotellverksamhet i Helsingborgsportföljen. Clarion Hotel Sea U redovisade rekordnivåer av gästnätter under sommaren.



Från 0 till 19 miljoner i omsättning – från HETCH till nya höjder. Läs mer om systemleverantören Bisqos resa från techhubben till de nya lokalerna i Prisma, mitt i Helsingborgs innovationsdistrikt.



Framtida utveckling

Wihlborgs är aktivt i stadsutvecklingsprojektet Södra staden, 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.

Daniel Stålhammar

Platschef, Smurfit Westrock OnWell Helsingborg
Värjan 13, Helsingborg
5 200 m² produktion och kontor



Från trångboddhet till tillväxt – Smurfit Westrock OnWell växlar upp

De flesta har sett deras lösningar i matbutiken – displayer i wellpapp som presenterar veckans nyheter eller drar intresse till olika kampanjer. I Helsingborg tillverkas dessa produkter av Smurfit Westrock OnWell i expansionsvänliga Värjan 13.

Smurfit Westrock är en av världens största koncerner inom wellpapp och kartong. OnWell är företagets skandinaviska enhet som konstruerar och tillverkar displayer. Deras produkter hjälper allt från chokladtillverkare till hudvårdsmärken att öka sin försäljning. Efterfrågan har ökat de senaste åren, men tidigare trångbudda Smurfit Westrock OnWell hade inte utrymme för att växa upp.

– När jag besökte lokalen som Wihlborgs hittat åt oss kunde jag bara hålla med om att den skulle passa väldigt bra för vår verksamhet, säger Daniel Stålhammar, platschef på Smurfit Westrock OnWell i Helsingborg.

100 ton gick till återbruk och återvinning

Lokalen i företagsområdet Berga norr om Helsingborg huserades fram till sommaren 2024 av tvåtillverkaren Victoria Soap.

– Innan Smurfit Westrock OnWell kunde flytta in behövde en stor mängd förpackningsmaterial, kemikalier och annat som hade lämnats kvar tas om hand. Vi ville inte gå den enklaste vägen, utan göra en större insats för att få materialet återbrukat. Kartonger och askar lämnade vi exempelvis till förskolorna i Helsingborg, som kunde använda materialet till pyssel, berättar Magnus Lambertsson, regionchef för Wihlborgs i Helsingborg.

Totalt handlar det om över 100 ton material och kemikalier som har återvunnits. Det har även gjorts ett antal energibesparingsåtgärder i lokalerna, i form av installation av energieffektiv belysning och optimering av ventilationsaggregat. Det hållbarhetsbetonade förarbetet rimmar väl med de nya hyresgästernas värderingar.

– I vår bransch är det just nu ett väldigt stort fokus på hållbarhetsarbete, inte minst att bli koldioxidneutrala. I september 2025 rankades vi som ett av världens 250 mest hållbara företag, berättar Daniel Stålhammar.

Effektiv och säker produktion

När han klev in i Värjan 13 första gången hade förarbetet inte dragit i gång, men han såg potentialen.

– Jag såg ett tydligt flöde i produktionen framför mig. Tillsammans med Wihlborgs har vi bland annat skapat en bana för materialspill som går genom hela produktionen ut till en kompressor som står utanför byggnaden. Vi har lagt grunden för mer effektiv produktion och en möjlighet att öka verksamheten. Vi har även skapat en säkrare miljö för våra anställda, säger Daniel Stålhammar och tillägger:

– Jag vill slå ett slag för Wihlborgs som fastighetsvärd. De har verkligen förstått alla våra behov och vad vi har sökt efter i en ny anläggning.

Wihlborgs i Köpenhamn



63

Fastigheter

1 092 Mkr

Hyresvärde

13 340 Mkr

Fastighetsvärde

720 000 m²

Uthyrningsbar yta

Den hållbara affärsstaden

Köpenhamn kombinerar historia, innovation och höga hållbarhetsambitioner, vilket gör staden attraktiv för både verksamheter och investerare. Den moderna kollektivtrafiken och stadens höga livskvalitet bidrar ytterligare till dess dragningskraft. Staden koral återkommande till en av världens bästa att bo och leva i.

Köpenhamn är en internationell förebild både inom klimat, energi och cirkularitet, och inom arkitektur och design. Flera större stadsutvecklingsprojekt med hållbarhet i centrum väntar de kommande åren.

Danmark har därtill en mycket stark ekonomi med låg arbetslöshet, hög BNP-tillväxt och stora investeringar inom framför allt life science.

Marknadsförutsättningar

Huvudstadsområdet växer och rymmer i dag omkring 1,4 miljoner invånare. Personer som flyttar till Köpenhamn är ofta unga och välutbildade, vilket gör staden attraktiv för kunskapsintensiva branscher och har lockat stora företag inom life science, IT och telekom att etablera sina huvudkontor här.

Många av Köpenhamns företag är belägna i ytterområdena, där Wihlborgs äger en stor del av fastighetsbeståndet. Under 2025 invigdes den så kallade Letbanen, vilket stärker förbindelserna till kranskommunerna. Letbanen kommer successivt koppla fler områden till nätverket, vilket gynnar både befintligt näringsliv och möjligheterna för nya etableringar. Parallellt satsar staden på att förbättra cykelinfrastrukturen, bland annat genom en omfattande utvidgning av supercykelvägsnätet över kommunerna.



Våra omfattande investeringar i den befintliga fastighetsportföljen har burit frukt och säkrat långsiktiga hyresavtal med stabila hyresintäkter långt in i framtiden.

Søren Kempf Holm, direktör för Wihlborgs A/S

Kunder och affärer

Wihlborgs fastighetsbestånd i Köpenhamn består huvudsakligen av kontorsfastigheter, många belägna på kommunikationsnära lägen i Herlev, Ballerup, Høje-Taastrup, Glostrup, Brøndby och på Amager. Dessa kommuner är bland de mest expansiva i Danmark och upplever en stor ökning av antalet arbetsplatser tack vare sina lättillgängliga lägen.

En central del av Wihlborgs långsiktiga strategi i Danmark är att förvärva, utveckla och modernisera fastigheter som kan förädlas till de bästa alternativen i respektive område. Strategin följer den danska trenden med färre nybyggen och fler renoveringar av befintliga fastigheter. Vi satsar också alltmer på att standardisera lokaler och inredning.

Wihlborgs A/S har en bred kundbas, både vad gäller segment och storlek, vilket minskar sårbarheten under olika konjunkturcykler. Våra största hyresgäster är Novo Nordisk, Per Aarsleff, ABB, statliga Bygningstyrelsen, Hørsholm kommun, NGG och HP.

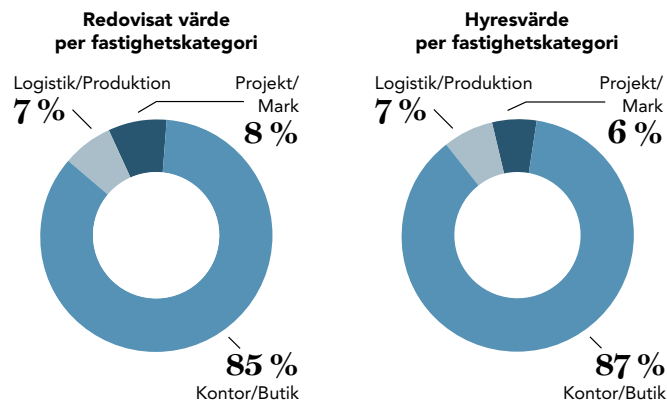
Nya hyresgäster

Bland de nya hyresgästerna för året finns Tårnbyhuse, som flyttar till moderniserade lokaler på 1 540 m² i Amager Strandvej 390 i Kastrup, strategiskt beläget nära metro och flygplats. HL Display har tecknat avtal om 800 m² i Vasekær 12 i Herlev, där bottenvåningen byggts om med nya mötesrum, lunchrestaurang och en stor atriumgård för flera hyresgäster. Befintliga hyresgäster som Flatpay och Region Sjælland har valt att förlänga och utöka sina ytor, vilket visar både nöjdhet och förtroende.

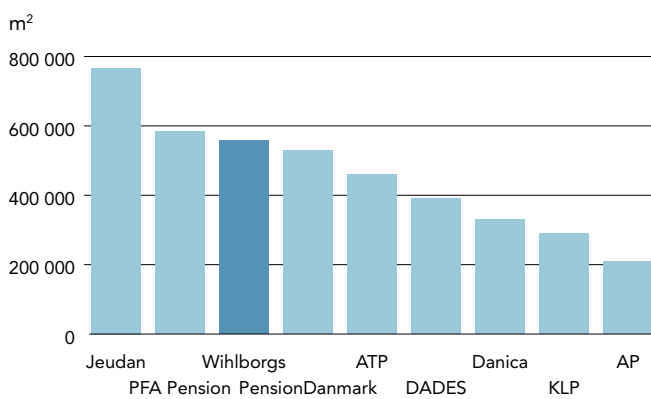
Flatpay har på kort tid vuxit från ett mindre team till 100 medarbetare och expanderat i våra lokaler i Hørkær. Denna typ av företag visar hur våra fastigheter, med rätt läge, flexibilitet och moderna arbetsmiljöer, kan stödja hyresgästernas tillväxt och utveckling. Läs mer om Flatpays resa på sid 67.

Samtidigt har Per Aarsleff A/S tecknat avtal om 24 000 m² i Ejby Industrivej i Glostrup, en fastighet som genomgått omfattande uppgraderingar för att skapa moderna kontorslokaler och ett markant lyft för området.

Andra exempel på uthyrningar är Geveko Markings Denmark och Nordunet A/S (Amager Strandvej 390, 940 respektive



**Fastighetsägare kontor, Köpenhamn (huvudstadsområdet*)
31 december 2025**



* 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

1 040 m²), Modstrøm Danmark A/S (Hedegaardsvej 88, 1 210 m²) och Region Sjælland (Ny Østergade 9, 1 150 m²).

I början av 2026 flyttade elever och skolpersonal in i den nya skolbyggnaden som uppförts åt NGG på Christianhusvej 2 i Hørsholm. Byggnaden blir Wihlborgs första att uppnå guld-certifiering inom DGNB-standard.



Under 2025 har Wihlborgs tillsammans med tre andra fastighetsbolag lanserat en gemensam satsning för att stärka kännedomen om Amager som företagsområde. Syftet är att lyfta fram områdets möjligheter med moderna kontorslokaler, god tillgänglighet och närhet både till centrum och Copenhagen Airport. För Wihlborgs är detta en naturlig fortsättning på vårt engagemang i området, där vi redan har en stark närvaro och en bred portfölj av flexibla och hållbara kontorsfastigheter. Kampanjen ska bidra till att locka nya företag och visa att Amager är mer än bostäder och strand.

Relationsbyggande och service

Relationerna med hyresgästerna är även i vår danska verksamhet en av Wihlborgs styrkor och konkurrensfördelar. Många hyresgäster uppskattar den service och flexibilitet som erbjuds, vilket gör att de kan skala upp snabbt och effektivt.

Under 2025 har vi infört digitala informationsskärmar i nästan hela vår danska fastighetsportfölj. Skärmarna ger hyresgästerna uppdaterad information om drift, energiförbrukning och aktiviteter, ökar transparensen och stärker gemenskapen i byggnaderna. Samtidigt synliggör de energidata och stödjer vårt arbete med hållbar drift och DGNB-certifiering.

Vi har även uppgraderat vår fördelsportal, som ger hyresgästerna enklare tillgång till rabatter och förmåner. Den nya plattformen skapar mer värde i vardagen och stärker relationen till företagen i våra fastigheter.

Framtida utveckling

Wihlborgs är en aktiv aktör i utvecklingen av västra Köpenhamn, bland annat genom omvandlingen av Stationstorvet i Høje Taastrup, som är en central del av Den Gule By (Den Gula Staden). Projektet syftar till att skapa en inbjudande, trygg och varierad stadskärna som stödjer långsiktig tillväxt, ökad attraktivitet och ett levande stadsrum. Wihlborgs har flera fastigheter i området, bland annat Girostrøget 1 där Novo Nordisk hyr 62 000 m², vilket både bidrar till och drar nytta av stadsutvecklingen.

Samtidigt deltar Wihlborgs i utvecklingen av området kring Ejby Industrivej i Glostrup, där en befintlig fastighet omvandlas till nytt huvudkontor för entreprenadkoncernen Per Aarsleff. Projektet omfattar 24 000 m² moderna kontorslokaler och blir ett markant lyft för området, både visuellt och funktionellt. Genom dessa initiativ skapar Wihlborgs nya förutsättningar för tillväxt, aktivitet och utveckling i stadsdelar som är i förändring.



Under 2025 fick Wihlborgs utmärkelsen Det Grønne Fyrtårn (Grönt Fyrtorn) för vårt arbete med hållbarhet i Danmark. Priset uppmärksammar företag som genom dokumenterade insatser visar ledarskap inom grön omställning och ansvarsfull företagsamhet. Utmärkelsen speglar våra framsteg med att minska klimatpåverkan, öka energieffektiviteten och integrera hållbarhet i den dagliga verksamheten, bland annat genom DGNB-certifiering av fastigheter och satsningar på grön mobilitet i samarbete med offentliga aktörer.



**Sander
Janca-Jensen**

CEO & co-founder för Flatpay
Herlev, København
5 600 m² kontor

Ett kontor med plats för tempo, teamwork och trivsel

Programvaruföretaget Flatpays snabba tillväxt kräver flexibla och framtidssäkra lokaler. De hittade de i Herlev, där Wihlborgs fastighet stödjer både kultur, trivsel och innovation.

Sedan starten 2022 har Flatpay gjort ett tydligt avtryck på betalningsmarknaden. Med en tillväxt på 400 procent det senaste året, motsvarande omkring 15 procent per månad, har företaget på rekordtid gått från startup till Danmarks snabbast växande unicorn någonsin. Men för Flatpay handlar tillväxt inte bara om siffror. Det handlar också om att skapa rätt förutsättningar för en kultur där människor trivs, samarbetar och utvecklas.

En fastighet som kan följa ambitionerna

För Flatpay var det avgörande att hitta lokaler som kunde matcha både företagets tempo och medarbetarnas behov. I Wihlborgs fastighet på Hørkær i Herlev har Flatpay skapat en kontorsmiljö som stödjer kultur, kreativitet och effektivitet. En viktig utgångspunkt är de sociala ytorna, där idéer kan uppstå spontant och där relationer stärks.

Flatpay arbetar med ett ungt och energifyllt team där tempot är högt och samarbetet tätt. Det kräver flexibla, moderna

miljöer – och just kombinationen av öppna ytor, fokuszoner och bra gemensamma faciliteter är central i deras vardag.

– Vi behöver öppna och flexibla ytor, plats att samlas men också lugna zoner där man kan fokusera. Layouten och faciliteterna passar naturligt med hur vi arbetar. Det är inte så formellt – det är en plats där man får saker gjorda och samtidigt har det bra tillammans”, säger Sander Janca-Jensen, CEO och medgrundare.

Herlev som strategisk bas

Läget i Herlev har spelat en central roll i valet av kontorsadress. Placeringen gör det enkelt för medarbetare från både Köpenhamn och omgivande områden att ta sig till och från kontoret oavsett om de använder kollektivtrafik eller motorvägsnätet. Den korta resvägen för majoriteten av teamet innebär att vardagen kan fungera effektivt utan onödig restid.



Bild från första spadtaget för Amphitrite 1

Projekt och utveckling

Projekt för hållbar tillväxt och nya behov

Projekt och utveckling är en central del av Wihlborgs affärsmodell och en viktig motor för långsiktigt värdeskapande. Genom att kontinuerligt utveckla, förädla och modernisera våra fastigheter kan vi både möta och förutse de behov som uppstår när arbetsliv, teknik, städer och samhälle förändras.

Under de senaste fem åren har vi i genomsnitt investerat omkring 1,9 miljarder kronor årligen i projekt – allt från strategiska nybyggnationer till stora ombyggnader och omfattande förbättringar av vårt befintliga bestånd.

Närhet och genomförandekraft

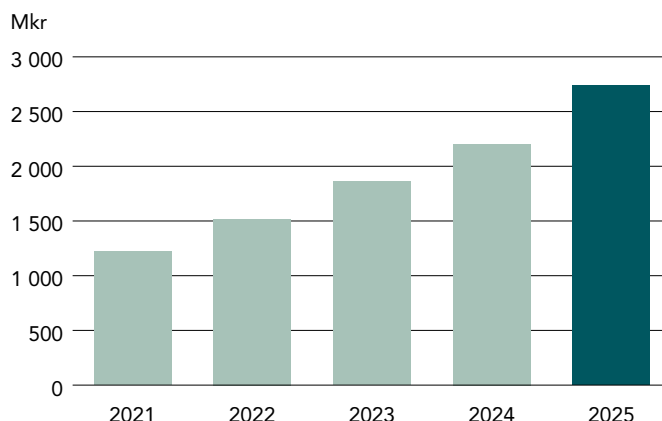
Vår utvecklingsverksamhet vilar på ett arbetssätt där nära dialog med hyresgäster, kommuner och andra partners är avgörande. Genom tidig involvering i frågor som rör markanvändning, stadsförnyelse och framtida strukturplaner kan vi bidra med erfarenhet samtidigt som projekten får rätt förutsättningar redan från start. Det skapar stabilitet och gör att vi kan planera för en balanserad mix av nyproduktion, förtätning och modernisering av redan befintliga byggnader.

Årligen driver vi omkring 250 projekt i olika storlek. De många mindre projekten, som ofta handlar om anpassningar, energieffektivisering och förbättrade arbetsmiljöer, har stor samlad betydelse för både hyresgäster och stadsdelar. De större projekten – allt från avancerade laboratorie- och utbildningsmiljöer till nya kontorshus och renoveringar av kulturhistoriskt värdefulla byggnader – skapar viktiga förutsättningar för att regionens näringsliv ska kunna fortsätta växa och attrahera kompetens. Genom vår erfarenhet av att hantera komplexa projekt säkerställer vi kvalitet, kostnadseffektivitet och långsiktighet, vilket skapar trovärdighet och möjliggör fler projekt.

Arbetsplatser för produktivitet, välmående och hållbarhet

Arbetslivet och förväntningarna på arbetsplatsen förändras ständigt. I våra projekt arbetar vi därför aktivt med att skapa miljöer som stödjer nya arbetssätt, stärker trivselen och erbjuder goda förutsättningar för både produktivitet och välmående. Genom att vi själva äger och förvaltar fastigheterna långsiktigt säkerställer vi att investeringarna håller över tid och att resurser används effektivt.

Investeringsvolym



Vi ser det som vårt ansvar att bidra till attraktiva och levande stadsdelar. Därför integrerar vi ofta service, mötesplatser och trygga gaturum i våra projekt. En viktig del av arbetet handlar också om att ta vara på det som redan finns. I många av våra ombyggnadsprojekt är återbruk, varsamt bevarande och modernisering av äldre strukturer centrala principer. Den hållbara omställningen handlar för oss lika mycket om att förnya som att använda det befintliga beståndet smartare.

Engagemang och långsiktighet

Att vi verkar i fyra nära sammanlänkade städer – Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn – ger oss en unik position. Den geografiska koncentrationen innebär att vi kan arbeta med hög lokal närvaro, korta beslutsvägar och god förståelse för näringslivets och stadens dynamik. Det gör att vi kan agera snabbt när förutsättningar ändras och samtidigt planera långsiktigt där det behövs.

Genom att delta i städernas utvecklingsarbete och arbeta fram både långsiktiga visioner och idéer i det dagliga arbetet är vi med och utmanar och inspirerar.

Färdigställda och pågående projekt

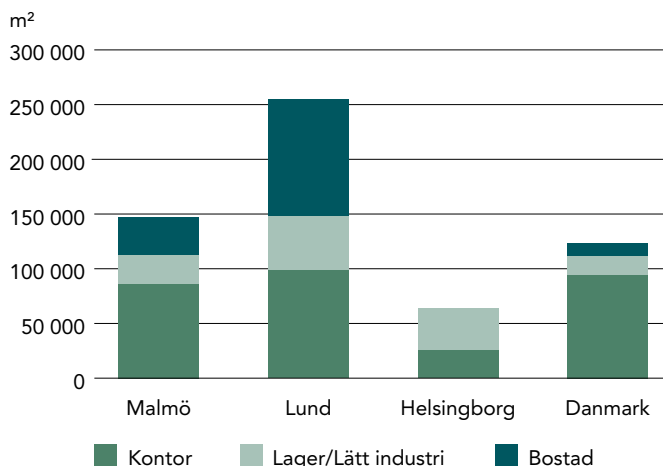
Under 2025 uppgick investeringarna i om-, till- och nybyggnationer till 2 738 Mkr. Vid årsskiftet hade vi beslutade investeringar i pågående projekt på 4 733 Mkr, varav 2 589 Mkr redan genomförda. 13 större projekt (över 20 Mkr) färdigställdes under året och ytterligare 18 projekt över 20 Mkr var pågående.



Vår styrka ligger i kombinationen av bred erfarenhet, hög kompetens internt och en långsiktig strategi. Detta gör att vi kan starta nya projekt, vilket skapar trovärdighet och i sin tur nya möjligheter.

Andreas Ivarsson,
projekt- och utvecklingschef på Wihlborgs

Byggrätter

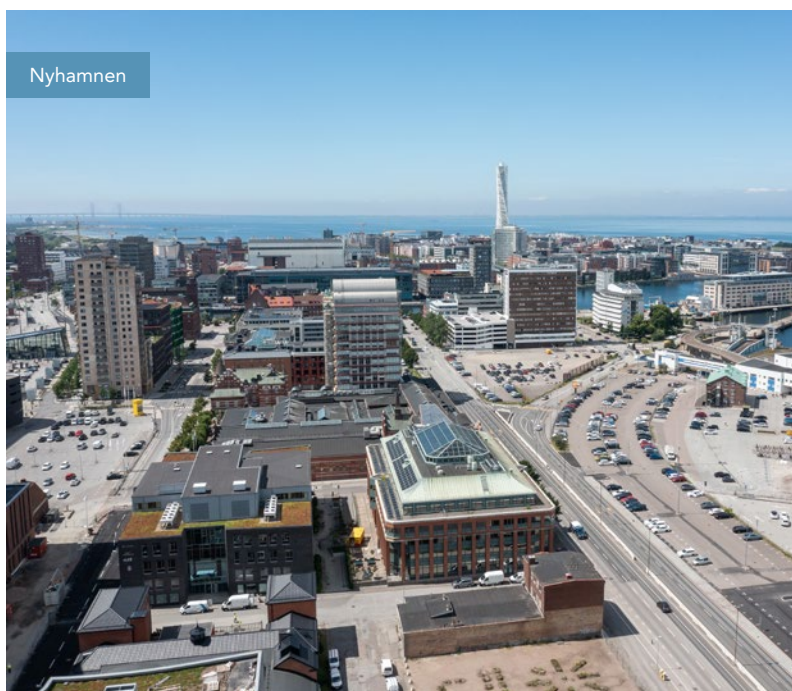


Mark för framtida utveckling

En viktig faktor för att snabbt kunna utveckla nya projekt och möta både befintliga och potentiella kunders behov är vår portfölj av byggrätter som kan utvecklas i olika skeden. Wihlborgs har en omfattande och varierad portfölj av byggrätter redo för exploatering, samtidigt som vi kontinuerligt undersöker möjligheter att förvärva ytterligare mark från både kommuner och privata aktörer.

När vi bygger är målet att våra byggnader ska stå i hundra år eller mer. De utformas med ett livscyelperspektiv och med hänsyn till klimatförändringar. All nyproduktion ska klassas enligt Miljöbyggnad, nivå "Guld" eller motsvarande, med ambitionen att uppnå NollCO₂-certifiering.

Vid utgången av 2025 hade vi totalt 600 000 m² befintliga och potentiella byggrätter fördelade på Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Framtida utvecklingsmöjligheter i respektive stad beskrivs på sidorna 50–67.



Från tidig planering till långsiktigt ägande och stadsutveckling. Utvecklingsområdet Nyhamnen i Malmö, universitetsbyggnaden Amphitrite 1, Lund C och Helsingborg C är tydliga exempel på hur Wihlborgs affärsmodell används fullt ut. I Amphitrite 1 visar en vunnen LOU-upphandling hur vi driver detaljplan, förvärvar mark och tecknar långsiktiga hyresavtal med samhällsviktiga aktörer som Malmö universitet. I Nyhamnen är Wihlborgs en aktiv och drivande part i den tidiga stadsutvecklingen, med ett tydligt långsiktigt ägarperspektiv. I Helsingborg C, där Södra staden och hamnområdet står inför omfattande utveckling, bidrar vi till att forma ett framtida tillväxtområde med potential kopplat till infrastruktur och en eventuell fast förbindelse till Danmark. Vid Lund C, som är och förblir en central knutpunkt för regionens resande, har Wihlborgs redan en stark närvaro och ett stort engagemang i kommande byggrätter, infrastrukturens satsningar och fortsatt utvecklingspotential.

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 synkrotronlusanläggningen MAX IV och forskningsanläggningen Comparative Medicine Unit, CMU, 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)



Galoppen 1, Malmö

YTA: 10 000 m²

OMRÅDE: Fosie, Malmö

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2025

INVESTERING: 289 Mkr

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



Vätet 1, Lund

YTA: 5 700 m²

OMRÅDE: Ideon, Lund

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2025

INVESTERING: 146 Mkr

Fastigheten Vätet 1 ligger mitt i Ideon Science Park och består av sex sammanbyggda huskroppar. Här har vigenomfört en ombyggnation av Beta 1-2 till chipdesignbolaget Arm, något som gett hyresgästen moderna och ändamålsenliga lokaler och hela närområdet ett lyft.

Fastighet	Yta, m ²	Område	Färdigställande	Investering
Hundlokan 10	4 400	Fosie, Malmö	Kvartal 1, 2025	35 Mkr
Meterbuen 27	17 300	Skovlunde, Köpenhamn	Kvartal 1, 2025	119 Mkr
Literbuen 16-18	8 300	Herlev, Köpenhamn	Kvartal 1, 2025	91 Mkr
Lersø Park Alle 107	2 400	København Ø, Köpenhamn	Kvartal 1, 2025	46 Mkr
Hermes 10	2 700	Centrum, Helsingborg	Kvartal 2, 2025	23 Mkr
Kranen 4	4 900	Dockan Malmö	Kvartal 3, 2025	89 Mkr
Dockporten 1	3 400	Dockan, Malmö	Kvartal 3, 2025	30 Mkr
Sunnanå 12:54	17 000	Sunnanå, Malmö	Kvartal 4, 2025	252 Mkr
Österport 7	6 600	Centrum, Malmö	Kvartal 4, 2025	46 Mkr
Kranen 6 (Båghallarna)	4 200	Dockan, Malmö	Kvartal 4, 2025	22 Mkr
Amager Strandvej 390	3 400	Amager, Köpenhamn	Kvartal 4, 2025	57 Mkr

Pågående projekt över 20 Mkr (urval)



Amphitrite 1, Malmö

YTA: 20 000 m²

OMRÅDE: Centrum, Malmö

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2027

INVESTERING: 1 130 Mkr

Amphitrite blir Malmös nya universitetsbyggnad med undervisningslokaler, kontor, odontologisk fakultet och studentkårer. Projektet bidrar till att stärka och utveckla Universitetsholmen som ett av Malmös universitetskluster.



Posthornet 1 etapp 2, Lund

YTA: 10 100 m²

OMRÅDE: Centrum, Lund

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 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 NollCO₂.



Bläckhornet 1 (Vista), Malmö

YTA: 15 000 m² mobilitetshubb + 16 600 m² kontor

OMRÅDE: Hyllie, Malmö

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2024/Kvartal 2, 2026

INVESTERING: 884 Mkr

Under 2024 färdigställdes mobilitetshubben på 15 000 m² som tillhör kontorshuset Vista. Kontorsytorna fortsätter färdigställas under 2026. Huset certifieras enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO₂. Mercedes-Benz Sverige, Mercedes-Benz Finans och restaurang Laziza flyttade in i början av 2026.



Surkålen 1, Lund

YTA: 14 500 m²

OMRÅDE: Gastelyckan, Lund

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2026

INVESTERING: 260 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, samt inkvarterar Lunds universitet.



Børshuset 1, Malmö

YTA: 6 000 m²

OMRÅDE: Centrum, Malmö

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2026

INVESTERING: 289 Mkr

Genom en omfattande renovering med fokus på att bevara husets karaktär och historik omvandlas anrika Børshuset för en ny era. Här kommer, förutom kontorsgäster, High Court att bedriva restaurang, konferens och coworking.

Pågående projekt över 20 Mkr (urval), forts.



Skrovet 6 (Werket), Malmö

YTA: 11 700 m²

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2027

OMRÅDE: Dockan, Malmö

INVESTERING: 149 Mkr

Efter många år med Saab som hyresgäst öppnas nu "Werket" (Skrovet 6) i Dockan i Malmö upp med en välkomnande bottenvåning och moderna miljöer för nya verksamheter, som Cloettas största skandinaviska kontor och Media Evolution.



Christianshusvej 11, Köpenhamn

YTA: 11 600 m²

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2026

OMRÅDE: Hørsholm, Köpenhamn

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: TBD

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.



Kranen 7 (Motorhallen), Malmö

YTA: 2 900 m²

OMRÅDE: Dockan, Malmö

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2027

INVESTERING: 136 Mkr

Den tidigare verkstadsbyggnaden för Kockums omvandlas nu till en förskola i två plan och kommer rymma 12 förskoleavdelningar, 240 barn samt omges av en stor förskolegård på 6 000 m².



Girostrøget 1, Köpenhamn

YTA: 62 000 m²

OMRÅDE: Høje Taastrup, Köpenhamn

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2026

INVESTERING: 423 Mkr

Lokalerna i fastigheten totalrenoveras åt hyresgästen Novo Nordisk, som tecknat ett tioårigt avtal.

Fastighet	Yta, m ²	Område	Färdigställande	Investering
Sufflören 4	3 300	Hyllie, Malmö	Kvartal 1, 2026	42 Mkr
Ejby industrivej 41	24 000	Glostrup, Köpenhamn	Kvartal 1, 2026	230 Mkr
Gängtappen 2	5 900	Dockan, Malmö	Kvartal 2, 2026	23 Mkr
Tomaten 1	3 600	Gastelyckan, Lund	Kvartal 2, 2026	79 Mkr
Grustaget 1	2 400	Väla södra, Helsingborg	Kvartal 4, 2026	43 Mkr
Hedegaardsvej 88	5 000	Kastrup, Köpenhamn	Kvartal 4, 2026	39 Mkr
Vasekaer 10-12	6 500	Herlev, Köpenhamn	Kvartal 4, 2026	65 Mkr
Amager Strandvej	4 200	Amager, Köpenhamn	Kvartal 1, 2027	68 Mkr

Framtida projekt över 20 Mkr (urval)



Polisen 7 (View), Helsingborg

YTA: 7 000 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.



Spännbucklan 9

YTA: 10 000 m² mark
OMRÅDE: Fosie, Malmö
BYGGSTART: TBD

På optimalt logistikläge i centrala Fosie har vi möjlighet att skapa lokaler på 1 500–4 500 m² med bygghöjd på 12 meter.



Västerbro, Lund

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

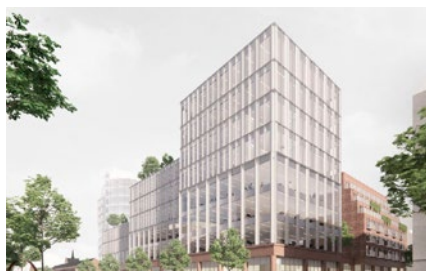
Strax väster om Lund C växer Västerbro fram – en grönskande stadsdel med en blandning av bostäder och verksamheter. Omvandlingen sker i etapper och i samarbete med Lunds kommun.



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.



Slagthuset 1 (fill-in)

YTA: 12 000–15 000 m² BTA
OMRÅDE: Nyhamnen, Malmö
BYGGSTART: TBD

Ett stenkast från Malmö C med den ikoniska fastigheten Slagthuset som granne planerar vi att att förtäta fastigheten med en ny byggnad.



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

En förskola om cirka 3 000 m² BTA kommer att uppföras i Dockan som en del av områdets fortsatta utveckling.



Brysselkålen 1, Lund

YTA: 50 000 m² BTA
OMRÅDE: Hasslanda, Lund
BYGGSTART: TBD

Genom förvärvet av Brysselkålen 1 har vi fått ytterligare 82 000 m² mark och möjlighet att utveckla fler anläggningar inom produktion, lättindustri och lager.



Kranen 15

YTA: 7 000 m²
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 2025.

Året som gått

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 316 (307) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 64 414 Mkr (59 168). Det totala hyresvärdet exklusive projekt och mark per 1 januari 2026 uppgick till 4 802 Mkr (4 531) och de motsvarande kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis var 4 333 Mkr (4 103). Detta ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 90 procent (91).

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 2025 gav ett fortsatt högt resultat med ett förtroendeindex på 90 procent (90). Antalet heltidstjänster uppgick vid årsskiftet till 225, jämfört med 228 förra årsskiftet. Andelen kvinnor är 39 procent (38) och medelåldern, 45 år (44). Se sid 38–39 för beskrivning av engagerade medarbetare på Wihlborgs.

Resultat

Under 2025 ökade koncernens hyresintäkter med 4 procent till 4 354 Mkr (4 174). Av ökningen på helåret står fastighetsförvärv som skett under 2024 och 2025 för den största delen, 132 Mkr. Indexuppräknningar i befintliga kontrakt har bidragit med 41 Mkr, ökade tilläggsdebiteringar med 37 Mkr. Färdigställda projekt, nyuthyrningar, omförhandlingar samt ökade fastighetsskattintäkter till följd av omtaxering har gett ökade intäkter med 3 Mkr. Förändringen i valuta har påverkat intäkterna med -33 Mkr. Av totala hyresintäkter utgör serviceintäkterna 474 Mkr (431). Wihlborgs mångåriga trend av positiv nettouthyrning har fortsatt under 2025. Omställningen hos hyresgästerna fortsätter, med bra

lokaler i attraktiva läge har större uppsägningar kunnat mötas med nya uthyrningar. Nettouthyrningen har varit positiv under samtliga kvartal. På helårsbasis uppgick nettouthyrningen till 77 Mkr (91).

Totala fastighetskostnader har ökat med 69 Mkr till 1 247 Mkr (1 178). En stor del av ökningen beror på förvärvade och nybyggda fastigheter som tagits i drift. Bland driftskostnaderna har elkostnaderna minskat medan kostnaderna för värme och vatten har ökat. Fastighetsskatten har ökat med 28 Mkr, vilket främst beror på nya taxeringsvärden från den allmänna fastighetstaxeringen i Sverige för 2025. Hyresförlusterna uppgick till 9 Mkr (8 Mkr). Driftsöverskottet uppgick till 3 107 Mkr (2 996) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (72).

Ränteintäkterna uppgick till 22 Mkr (29). Till följd av att marknadsräntorna gått ner under 2025 har räntekostnaderna minskat något, trots ökad låneskuld. Inklusive realiserade effekter av räntederivat samt tomträttsavgälder, uppgick räntekostnaderna till 1 094 Mkr (1 162). Under året har nettobetalningar hänförliga till räntederivaten varit positiva med 12 Mkr (261). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för räntederivat samt kreditavtal, har sjunkit och uppgick vid årsskiftet till 3,29 procent (3,45). Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 90 Mkr (12).

Värdeförändringen i fastighetsbeståndet uppgick under året till 859 Mkr (585). Sedan föregående årsskifte har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans, driftskostnadsutveckling och avkastningsgrav varit i huvudsak oförändrade. Tillämpade avkastningskrav har höjts något för kontorsfastigheter i Sverige och sänkts något för logistik/produktionsfastigheter. Positiv nettouthyrning samt färdigställande av projekt har haft en positiv inverkan på värderingarna medan underhållsinvesteringar och vissa avflyttningsrisker har påverkat negativt. Förändrade marknadsräntor har inneburit värdeförändringar på derivat om 1 Mkr (-136), varav 17 Mkr (-125) är hänförliga till räntederivat och -16 Mkr (-11) 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 2 181 Mkr, jämfört med 1 617 föregående år. Skillnaden beror främst på ökat driftsöverskott samt lägre räntekostnader. Förvärv uppgick till 2 604 Mkr (201), vilket är rekord liksom investeringar i befintligt bestånd som uppgick till 2 738 Mkr (2 204). Totalt kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -5 196 Mkr (-2 320). Aktieägarna erhöll 984 Mkr (968) i utdelning under 2025. Totalt kassaflöde för koncernen uppgick under året till -149 Mkr (63).

Koncernens eget kapital ökade med 1 155 Mkr (765) till 24 311 Mkr, vilket gav en soliditet vid årets slut om 36,9 procent (38,1). Låneskuldena uppgick vid årets slut till 33 250 Mkr (30 091) vilket innebär en belåningsgrad om 51,6 procent (50,9). Samtliga av koncernens finansiella mål som omfattar soliditet, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt avkastning på eget kapital var uppfyllda vid utgången av 2025.

Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Under året förvärvades totalt 11 (4) fastigheter för totalt 2 604 Mkr (201). Under våren genomfördes det största förvärvet någonsin som omfattade sex förvaltningsfastigheter (3 i Malmö, 1 i Lund och 2 i Helsingborg) och två projektfastigheter i Lund. Samtliga fastigheter skedde genom bolagsförvärv. Därutöver har två projektfastigheter förvärvats i Malmö respektive Lund samt en industrifastighet i Helsingborg. I Köpenhamn har byggrätter avyttrats genom försäljning av delar av två fastigheter, liksom en del av en fastighet i Bjärred. I Helsingborg har två industrifastigheter avyttrats. Totalt har fastigheter sålts för 156 Mkr (117). 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 2025 har investeringstakten varit fortsatt hög. Under året har 2 738 Mkr (2 204) investerats i befintliga fastigheter. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick vid årsskiftet till 4 733 Mkr (4 721), varav 2 589 Mkr (1 693) var investerade vid årsskiftet. Under året har nya byggnader (logistik/produktion) färdigställts i Malmö på Sunnanå 12:54 samt Galoppen 1. Större ombyggnationer av kontorsfastigheter i samband med inflytt av nya hyresgäster har skett dels i Malmö på Kranen 4, Dockporten och Österport samt Meterbuen och Literbuen i Köpenhamn. Vid årsskiftet fanns sex pågående nybyggnationer och flera större ombyggnationer åt nya hyresgäster där flera färdigställs första halvåret 2026. Bland annat i Börshuset 1 i Malmö samt Vätet 1 i Lund. Se sid 72–75 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 249 Mkr (241) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Årets resultat uppgick till 708 Mkr (488). Ökningen beror främst på utdelning om 860 Mkr (655) från dotterbolag samt lägre räntekostnader, uppgående till -973 Mkr (1 148), och värdeförändring på derivat +17 Mkr (-124). Moderbolaget har under året investerat 77 Mkr (49), 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 91,0 miljoner (89,4) Wihlborgsaktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av totalt 8,9 Mdkr (9,0) motsvarande 366 000 aktier (356 000) per dag. Det innebär en omsättningshastighet om 30 procent (29) av antalet utestående aktier. Se sid 11 för en sammanställning av de största ägarna per den 31 december 2025.

Börsvärdet per den 31 december 2025 uppgick till 28,1 Mdkr, jämfört med 32,2 Mdkr föregående år. Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie uppgick till 99,36 kr (93,58) per årsskiftet. Börskursen uppgick vid samma tidpunkt till 91,25 kr (104,8).

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 2025 är Backahill AB som äger 11,1 procent (11,1) av såväl kapital som röster. De tio största ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 38 procent (39) av de registrerade aktierna och andelen utländska ägare uppgick till 33 procent (32). Antalet aktieägare vid årsskiftet är ca 32 000, vilket är oförändrat jämfört med föregående årsskifte.

Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgick till 1 225 201 aktier (1 188 601) per den 31 december 2025.

Hållbarhetsrapportering

Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2025 är integrerad i årsredovisningen och hållbarhetsinformation presenteras på sid 32–41 samt 133–159. 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 2025 omvaldes samtliga sex ledamöter, inklusive styrelseordföranden Anders Jarl. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 6 framgår ersättningen till styrelsen för 2025.

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 2023 beslutade om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för koncernledningen: ersättningar och andra anställningsvillkor skall vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast ersättning för samtliga i koncernledningen. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen skall vara maximerad till hälften av den fasta lönen och utges i kontanter. I förekommande fall skall ersättning utöver den fasta lönen vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas intresse. Bolaget har för närvarande inte några ersättningsåtaganden gentemot koncernledningen utöver den fasta lönen. I Wihlborgs finns en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda. Avsättningen till stiftelsen är hänförlig till avkastningen på eget kapital och är maximerad till ett prisbasbelopp per år och anställd. Se not 6 för belopp avseende ersättningar 2025.

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 2024.

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

Styrelsens förslag till årsstämman gällande riktlinjer för 2026 är desamma som för 2025.

Utsikter inför 2026

Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt genom projektutveckling och fastighetsförvaltning. Nettouthyrningen är liksom tidigare i fokus, uthyrningsgraden förväntas öka något under första halvåret. Projektportföljen är fortsatt stor med flera nyproduktioner igång med förädigställande under 2026. Investerings takten i befintligt bestånd förväntas vara något lägre 2026 än 2025. Balansräkningen är fortsatt stark och tack vare ett gott kassaflöde kan högre räntenivåer hanteras. Energieffektivisering kommer att fortsätta vara prioriterat även under 2026, liksom övriga mål inom hållbarhet.

Förslag till vinst-disposition m m

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	5 060 504 825
Årets resultat	707 794 276
Summa, kr	5 768 299 101

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 3,30 kr per aktie	1 014 508 810
I ny räkning balanseras	4 753 790 291
Summa, kr	5 768 299 101

Wihlborgs har registrerat 307 426 912 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 1 014 508 810 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 17,0 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 1 Mkr (-136).

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 2025 till 20,6 procent (20,6) i Sverige och 22 procent (22) i Danmark.

Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2025 till 44 Mkr (50). 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 skateskulden. 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 primärvdrag som innebär att 12 procent av nyproducerade hyreshus anskaffningsvärden hänförlig till byggnad får dras av inom en sexårsperiod från färdigställandet.

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 hyresgästpassningar, 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 450 Mkr (1 067). Av totalt sparade ej avdragsgilla räntor om 1 056 Mkr (669) har 247 Mkr (398) 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 2025 har omtaxering i Sverige lett till högre fastighetsskatt. Erlagd fastighetsskatt uppgick för koncernen 2025 till 304 Mkr (276).

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 2025 till 10 Mkr (11), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2025 till 17 Mkr (7) 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 2025 erlades 8 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 2025 uppgick denna skatt till 9 Mkr (25).

Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2025 energi för 280 Mkr (286) att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 41 Mkr (41) 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 2025 sammanlagt 433 Mkr (410) i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras i tabellen nedan.

Specifikation betalda skatter (Mkr)	2025	2024
Inkomstskatt	44	50
Fastighetsskatt	304	276
Mervärdesskatt	27	18
Stämpelskatt	17	25
Energiskatt	41	41
Summa betalda skatter	433	410

Wihlborgs har, utöver betalda skatter, skulder avseende skatter vars betalning skjutits upp. Uppskjuten inkomstskatt uppgår till 6 276 Mkr (5 637) 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 2025 till 64 414 Mkr (59 168). Värderingen av fastigheterna per 31 december 2025 har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 859 Mkr (585). För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

Förändring av fastigheternas redovisade värde 2025

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2025	59 168
Förvärv	2 738
Investeringar	2 604
Avyttringar	-156
Värdeförändring	859
Valutaomräkningar	-799

Redovisat värde 31 december 2025 **64 414**

Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2025-12-31 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 kvalitets-säkrad kontrakts- och fastighetsrelaterad information från Wihlborgs, uppgifter som hämtats ur offentliga källor och relevant marknadsinformation. Samtliga bebyggda fastigheter har besiktigats under 2023–2025.

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.

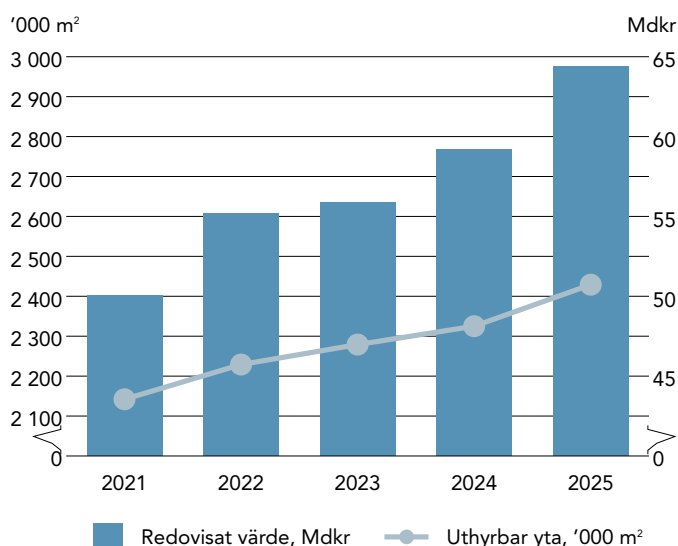
Marknadsvärdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur – i normalfallet 5-åriga – kassaflödesanalyser genom att beräkna nuvärdet av prognosticerade årliga betalnetton över kalkylperioden och nuvärdet av beräknat marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan, utgör totalavkastningskravet vid fastighetsinvesteringar, härleds ur sambanden:

Kalkylränta = riskfri realränta + kompensation för inflation + fastighetsrisk
eller

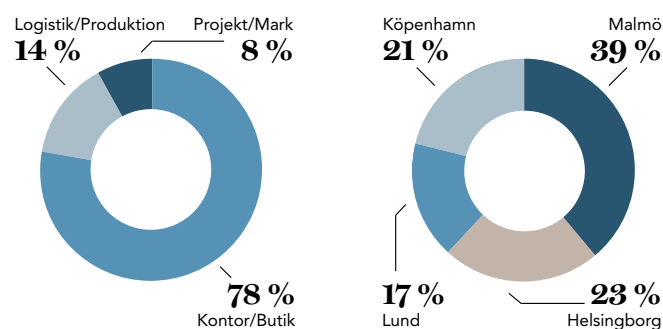
Kalkylränta = direktavkastning + driftnettots långsiktiga utveckling (värdeförändringen)

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 2021–2025



Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2025



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 marknadsparmetrarna 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 7,2 procent på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om 6,1 procent. Se tabell nedan för känslighetsanalys i Sverige respektive Danmark.

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

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

* Förändring av direktavkastning och kalkylränta avser procentenheter, övriga procent

** Beräknad på totala drift- och underhållskostnader

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda danska fastigheter

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

* 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 objektspecifik, 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 2026 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, %	Direktavkastnings- krav för beräkning av restvärde, %	Långsiktig ekonomisk vakansgrad, %	Marknadshyra (kallhyra), kr/m ²	Förra årets marknadshyra	Drift- och under- hållskostnader kr/m ²
KONTOR/BUTIK						
Malmö Centrum	4,25 – 7,20	4,65 – 5,75	5 – 12	1 300 – 5 600	1 300 – 5 500	290 – 860
Malmö Dockan + Hyllie	4,25 – 6,70	4,75 – 5,25	5 – 9	2 200 – 3 700	2 000 – 3 600	275 – 570
Malmö Yttre exkl. Hyllie	4,25 – 8,00	5,45 – 6,45	8 – 12	850 – 2 100	850 – 2 100	300 – 610
Helsingborg Centrum	4,25 – 7,70	4,75 – 6,10	6 – 8	1 600 – 5 200	1 600 – 5 200	300 – 880
Helsingborg Yttre	7,25 – 8,70	5,85 – 7,10	7 – 12	850 – 2 700	800 – 2 600	155 – 460
Lund Ideon	5,70 – 7,50	5,25 – 5,75	5 – 9	1 500 – 3 600	1 400 – 3 600	355 – 840
Lund Centrum/Gastelyckan	5,60 – 7,70	5,00 – 6,10	7 – 8	1 800 – 3 600	1 400 – 3 500	430 – 570
Köpenhamn	6,75 – 10,00	4,75 – 8,00	6 – 12	800 – 2 800	850 – 2 865	113 – 1 157
LOGISTIK/PRODUKTION						
Malmö Yttre	4,25 – 9,00	5,45 – 7,50	6 – 11	650 – 1 900	650 – 1 850	150 – 560
Helsingborg Yttre	6,80 – 8,40	5,20 – 7,00	6 – 11	450 – 2 500	425 – 2 400	160 – 425
Lund Centrum/Gastelyckan	5,55 – 7,80	5,45 – 6,25	7	650 – 1 650	600 – 1 700	170 – 380
Köpenhamn	7,75 – 9,50	5,75 – 7,50	6 – 12	800 – 1 750	600 – 1 780	96 – 436

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.

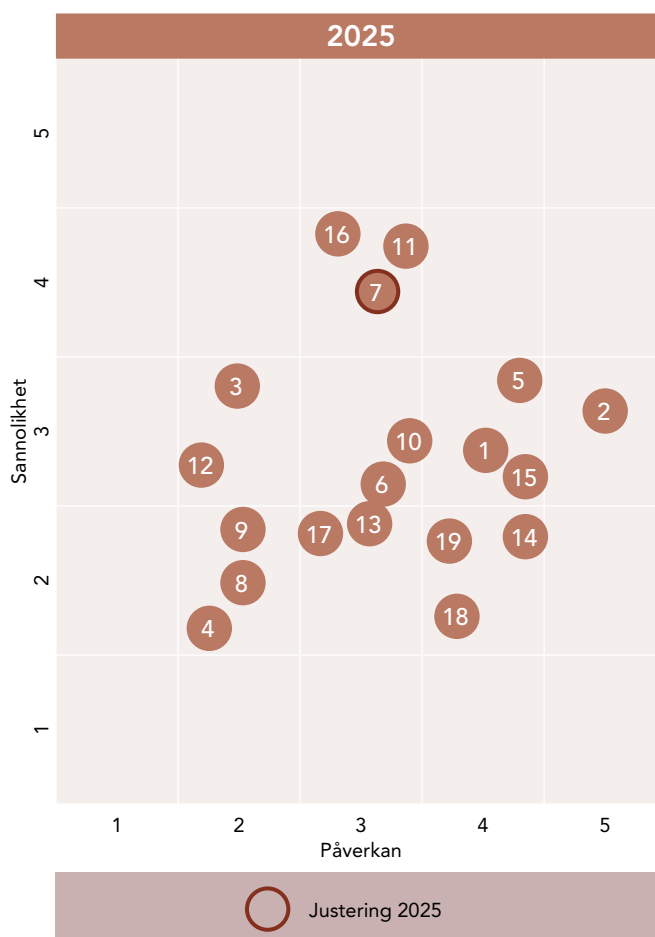
- 3. Uppföljning och utvärdering.** De prioriterade riskerna och riskhanteringsstrategierna delges och förankras med styrelsen. Under året följs risikarbetet löpande upp av ledningsgruppen och avrapporteras årligen till styrelsen.

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	2025	Jmf
Finansiella risker			
1	Ränta	Hög	→
2	Finansiering	Hög	→
3	Kredit	Medel	→
4	Valuta	Låg	→
Operativa risker			
5	Hysesintäkter	Hög	→
6	Fastighetskostnader	Medel	→
7	Projektutveckling	Medel	↘
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

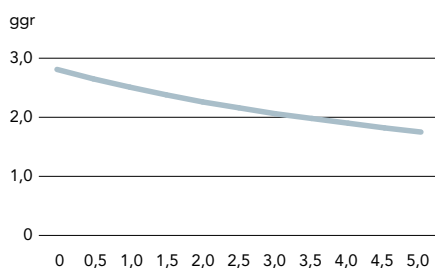
1 | Ränta

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

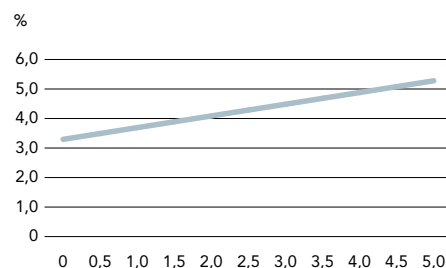
Som grund för Wihlborgs hantering av ränterisker finns en av styrelsen antagen finanspolicy. Wihlborgs använder sig av en kombination av rörliga räntor och räntederivatinstrument för att begränsa ränterisken. Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering.

Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal och effekten av räntederivaten, uppgick vid årsskiftet till 3,29 procent (3,45). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 gånger (2,5). Lårens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av räntederivat, uppgick till 2,7 år (2,6) vid årsskiftet. Värdeförändringen på Wihlborgs derivat har påverkat resultatet med 1 Mkr (-136). Diagrammen nedan visar räntekänslighet vid förändring av marknadsräntan, med utgångspunkt 31 december 2025.

Räntetäckningsgrad, vid förändring av marknadsräntan



Genomsnittsränta, vid förändring av marknadsräntan

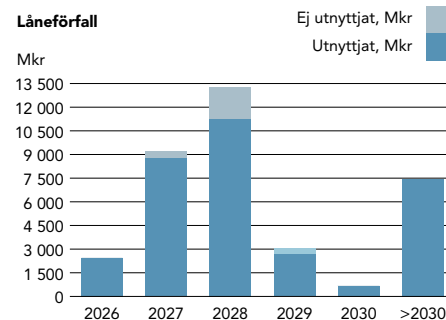


2 | Finansiering

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 finansiering för fastigheter som klassas som "bruna", även om syftet är att förädla dessa.

Finanspolicyen definierar målsättning samt anger riktlinjer och risklimiten 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 eftersträva en jämn förfallostruktur på låneskulden. Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering.

Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 51,6 procent (50,9). Andelen banklån, inklusive realkreditlån, av den totala lånestocken har minskat till 83 procent (87), till följd av förbättrade villkor på obligationsmarknaden. Totalt finns nio långivare varav den största står för 17 procent av andelen lån. De 17 procent (13) som lånas på obligationsmarknaden sker dels via det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering (SFF), dels genom egna icke-säkerställda obligationer. Lårens förfallotider samt utnyttjat låneutrymme framgår av diagrammet nedan.



3 | Kredit

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

Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering som omfattar kreditbedömningar, 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 2025 är hyresförlusterna 9 Mkr (8) vilket motsvarar 0,2 procent (0,2) av nettoomsättningen. Utöver att vissa mindre hyresgäster har önskemål om att gå över till månadsbetalning istället för kvartalsbetalning, samt några konkurser under 2025 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 tillgångar i danska kronor finansieras i danska kronor. Nettoexponering, tillgångar minus skulder kan reduceras antingen genom användning av valutaderivat alternativt genom att ta upp finansiering i danska kronor för att finansiera svenska tillgångar. Transaktionsexponering hanteras normalt genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.

Under 2025 har valutaomräkning i nettotillgångarna uppgått till 342 Mkr medan säkringen av nettotillgångarna via lån i danska kronor har gett en valutaomräkningseffekt om -305 Mkr. Valutakurseffekter har påverkat driftresultatet med -21 Mkr (-3).

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 effektkris 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 marknadshyror 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 prisbildningen 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 2026 var kontrakterade hyresintäkter 2,0 procent högre jämfört med samma tidpunkt föregående år. Per den 1 januari 2026 uppgick vakanserna, exklusive projekt och mark, till 469 Mkr (428) och uthyrningsgraden har minskat något till 90 procent (91). Nettouthyrningen för 2025 var fortsatt positiv och uppgick till 77 Mkr (91). Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 4,1 år (3,9). I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

Lokalhyreskontraktens löptider			
Förfalloår	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2026	1 141	918	21,5%
2027	795	739	17,3%
2028	689	661	15,5%
2029	319	602	14,1%
2030	118	378	8,9%
2031	79	234	5,5%
>2031	101	742	17,4%
Summa	3 242	4 273	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 för att begränsa kostnadsökningar samt miljöpåverkan. I den svenska verksamheten genomförs prissäkring gällande inköp av el för en period om upp till 24 månader framåt i tiden. Reparationer och underhåll sker löpande för att bibehålla fastigheternas skick och standard. Underentreprenörer upphandlas regelbundet för att få en konkurrenskraftig prisbild. Vikten av kostnadseffektiv förvaltning är i fokus i samband med förvärv och samtliga fastigheter är försäkrade mot större åverkan på grund av skada. Slutavräkning av driftskostnader gentemot hyresgästernas preliminära betalningar sker årligen med hjälp av ett egenutvecklat system kopplat till såväl hyres- som ekonomisystem. I syfte att öka förutsägbarheten i energikostnaderna prissäkras Wihlborgs i Sverige cirka 85 procent av den beräknade förbrukningen.

Fastighetskostnaderna har ökat med 69 Mkr (60) jämfört med föregående år. Av ökningen står fastighetskatten för 28 Mkr och beror på den allmänna fastighetstaxeringen i Sverige under året. Resterande ökning är till största delen hänförligt till förvärvade och nybyggda fastigheter. Bland driftskostnaderna har elkostnaderna minskat medan kostnader för värme och vatten har ökat.

7 | Projektutveckling

Wihlborgs har som mål att fortsätta växa, vilket kräver investeringar i såväl nya som befintliga fastigheter. Nya och utvecklade krav på fastigheters 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 20 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 2025 och under året investerades 2 738 Mkr (2 204) 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 4 733 Mkr (4 721), varav 2 589 Mkr var investerade vid årsskiftet. 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 2025 genomförde Wihlborgs förvärv för ca 2 604 mkr och försäljningar för 156 mkr, dvs nettoförvärv på cirka 2,45 miljarder kronor. Det enskilt största förvärvet var åtta fastigheter från Granitor för 2,4 miljarder kronor. De sex förvaltningsfastigheterna är moderna och uthyrda till 95 procent och de två byggrätterna är belägna i ett strategiskt prioriterat kluster i Lund. I tre av fastigheterna finns business center under varumärket World Trade Center (WTC) med coworking/kontorshotell. Trots det största förvärvet i Wihlborgs sedan börsnoteringen 2005 utgör det endast 3,7 procent av den samlade fastighetsvärdet. För mer information kring förvärv och försäljning av fastigheter se sid 48–49.
9 Miljö		
Föreningar 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, föreningar som resulterar i miljöskada och vite, minskad efterfrågan från hyresgäster, bristande förtroende och negativ inverkan på vårt varumärke.	Wihlborgs har ett miljöledningssystem som utgår från lagkrav och en miljö- och klimatpolicy. Miljöaspekter och miljörisker ses över regelbundet. Miljöinstruktioner och styrande dokument är lättillgängliga och kommunicerade. Inom förvaltningen finns ett egenkontrollprogram med tillhörande rutinbeskrivningar och för vår projektverksamhet har vi ett 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 Byggvarubedomningen och registreras i en projektspecifik loggbok. All personal genomgår grundläggande hållbarhetsutbildning och vidareutbildning vid behov.	Under 2025 har arbetet med att revidera vårt miljöledningssystem och miljöprogram fortsatt. Inga föreningar som resulterat i miljöskada har inträffat i verksamheten under året. Identifierade potentiellt miljöskadliga ämnen som påträffats under projekt har omhändertagits och sanerats i enlighet med rådande miljökrav. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sid 30–43 och 132–161.
10 Arbetsmiljö & hälsa		
I 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 kan påverka våra egna medarbetare eller dem som vi sysselsätter.	Arbetet med arbetsmiljö och hälsa vilar på en systematik med återkommande moment från år till år. 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. 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 leverantörerna arbetar vi, förutom med tydliga avtal, med arbetsplatskontroller som ett sätt att upptäcka risker och brister i arbetsmiljön. Vi arbetar även med samverkansforum tillsammans med våra underentreprenörer som ett sätt att tillsammans bli bättre.	Under 2025 har arbetet med vår arbetsmiljö bland annat fokuserat på att uppdatera våra policies och riktlinjer inom området. Vi har också i samband med detta utbildad alla våra medarbetare i riskbruk och skadligt bruk. Vi har registrerat 8 olycksfall (13) i vår egen verksamhet och våra entreprenörer har rapporterat 12 tillbud och 21 olyckor i samband med byggprojekt. Sjukfrånvaron inom Wihlborgs totalt är 2,10 procent (2,23). 88 procent (87) av våra strategiska entreprenörer uppfyller samtliga krav i vår ESG-utvärdering. I enbart den svenska verksamheten är motsvarande siffra 98 procent (94). Läs mer om vårt arbetsmiljöarbete på sid 38–39 och 149–152.
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 2025 haft en stabil IT-drift. Vi har drabbats 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 fastighetsvårdar 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.	Wihlborgs företagskultur betonar ärlighet som en avgörande del i vår värdegrund och vi har en tydlig uppförandekod. Alla medarbetare genomgår årligen utbildning i affärsetik med grund i uppförandekoden. 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 leverantörer utvärderas med hänsyn till ESG-aspekter. Misstankar om korruption och liknande missförhållanden kan anmälas via Wihlborgs visselblåsningskanal.	Utbildning i affärsetik sker årligen för alla medarbetare och en fördjupad för nyanställda. Under året har vår uppförandekod och uppförandekod för leverantörer uppdaterats. En incident har rapporterats in via den externa visselblåsningskanalen under 2025. Denna handlade inte om korruption men har inom ramen för personalärenden utretts, bedömts och hanterats. Läs mer om Wihlborgs arbete med affärsetik och ansvarsfulla affärer på sid 42, 149–154 och 156–158.

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 genomgått och uppdaterats under 2025 i syfte att säkerställa att de är relevanta och speglar aktuella externa regelverk, såsom ESRS. 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 och Danmarks allmänna ekonomiska utveckling.	Wihlborgs fastighetsvärderingar utgår från en värderingspolicy och väl etablerade värderingsmodeller med tydliga rutiner och kvalitetssäkring av indata för att säkerställa 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 värdeförändring 2025 uppgick till 859 Mkr (585). Samtliga fastigheter har externvärderats vid årsskiftet. Avkastningskravet vid restvärdeberäkning har under året ökat för portföljen i Sverige med 0,06 procentenheter och minskat med 0,06 procentenheter i Danmark. Inflationsantagandet för 2026 är 1 procent i Sverige och därefter 2 procent. I Danmark antas 2 procent. Positiv nettouthyrning, färdigställande av projekt och sänkta avkastningskrav för lager/logistik har givit en positiv inverkan på fastighetsvärden. Höjda avkastningskrav för kontor i Malmö samt vakanser 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	-3 543	-323	2 898	6 119	9 339
Soliditet, %	32,3	34,7	36,9	38,9	40,7
Belåningsgrad fastigheter, %	57,4	54,3	51,6	49,2	46,9

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 fysisk påverkan 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 142–143.	Wihlborgs hela bestånd analyseras utifrån fysiska klimatrisker, i enlighet 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. 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 hela värdekedjan. Under året har arbetet med att identifiera behovet av klimatanpassning i enskilda fastigheter fortsatt. Åtgärdsplaner för att hantera vattenrelaterade risker har utvecklats och implementering pågår. På sid 142–143 utvecklas redovisningen av klimatrelaterade risker i enlighet med ESRS, EU taxonomin och Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Läs mer om vårt klimatarbete på sid 34–36 och 140–147.
17 Organisatorisk förmåga		
I en snabbväxande, 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 uppgredas. 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.	Fokuset på att fortsätta stärka vår organisatoriska förmåga och medarbetarnas kompetens har fortsatt under 2025. Medarbetares IT-kompetens har höjts genom bl.a. utbildning kring smartare arbetssätt i system samt att alla medarbetare inom projekt och förvaltning utbildats inom återbruk. Samtliga chefer har utbildats inom dels feedback och samtals teknik, dels inom strategi och målsättning. Våra fastighetsvärderare har stärkt sin kompetens och kunskap inom elsäkerhet. Utöver detta har vi fortsatt utvecklingen inom fastighetsnära hållbarhetsfrågor genom att certifiera 8 (26) befintliga 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 analys av den lokala marknaden.	Årets förvärv av nya fastigheter, som finns i alla tre svenska regioner, kompletterar väl det befintliga beståndet. Nettoouthyrningen är fortsatt positiv, totalt fyrtiotre kvartal i rad.
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 hyresvärd 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 mobilitet, trygghet och ökad mångfald i branschen.	Kundundersökningar ger Wihlborgs värdefull återkoppling från hyresgästerna inom en rad olika områden, exempelvis service, hållbarhet och information. Det totala resultatet för NKI (Nöjd Kund Index) år 2024 var 79 procent. Kunders rekommendationsvilja var 84 procent. Under 2025 har ett nytt system för kundundersökning implementerats. Resultatet från den visar att Lojalitetsindex, vilket inkluderar parametrarna Försatta hyra, Omnämningen och Rekommendation, uppgår till 82 procent. Wihlborgs har goda resultat på majoriteten av områdena. 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 1–3	2025	2024
Hysesintäkter	4	4 354	4 174
Fastighetskostnader	5–6	-1 247	-1 178
Driftsöverskott		3 107	2 996
Övriga intäkter		0	3
Central administration och marknadsföring	6–8	-87	-97
Andel i joint ventures resultat		90	14
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	22	27
Räntekostnader		-1 090	-1 158
Räntekostnad leasing, inkl tomträttsavgäld		-4	-4
Förvaltningsresultat		2 038	1 781
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	859	585
Värdeförändring derivat	10	1	-136
Resultat före skatt		2 898	2 230
Aktuell skatt	11	-44	-50
Uppskjuten skatt	11	-634	-474
Årets resultat		2 220	1 706
Övrigt totalresultat	12		
Poster som kommer att återföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-342	174
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		305	-173
Skatt hänförligt till poster som kan komma att återföras till årets resultat		-44	26
Årets övrigt totalresultat		-82	27
Årets totalresultat		2 138	1 733
Årets resultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		2 220	1 706
Årets totalresultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		2 138	1 733
DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)			
Vinst per aktie, kr		7,22	5,55

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	64 414	59 168
Nyttjanderättstillgångar	14	161	137
Inventarier	15	8	9
Andelar i joint ventures	16	250	160
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	19
Derivatinstrument	26	196	252
Fordringar hos joint ventures	17	201	201
Övriga tillgångar	18	105	80
Summa anläggningstillgångar		65 335	60 026
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	57	63
Övriga fordringar		139	165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	103	85
Likvida medel	21	263	412
Summa omsättningstillgångar		562	725
Summa tillgångar		65 897	60 751
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	12	81	162
Balanserat resultat inklusive årets resultat		21 860	20 624
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		24 311	23 156
Summa eget kapital		24 311	23 156
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	6 276	5 637
Andra avsättningar	24	26	37
Långfristiga räntebärande skulder	25	30 793	29 249
Leasingskuld	2	155	134
Derivatinstrument	26	154	228
Förutbetald intäkt		33	19
Övrig långfristig skuld		22	9
Summa långfristiga skulder		37 459	35 313
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	2 457	842
Leasingskuld	2	6	3
Leverantörsskulder		461	310
Aktuella skatteskulder		27	26
Övriga skulder		379	375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	797	726
Summa kortfristiga skulder		4 127	2 282
Summa eget kapital och skulder		65 897	60 751

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, 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 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
Eget kapital 1 januari 2025		192	2 178	162	20 624	23 156	-	23 156
Årets totalresultat								
Årets resultat		-	-	-	2 220	2 220	-	2 220
Övrigt totalresultat		-	-	-82	-	-82	-	-82
Årets totalresultat		-	-	-82	2 220	2 138	-	2 138
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		-	-	-	-984	-984	-	-984
Summa transaktioner med koncernens ägare		-	-	-	-984	-984	-	-984
Eget kapital 31 december 2025		192	2 178	81	21 860	24 311	-	24 311

KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Belopp i Mk	Not	2025	2024
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		3 107	2 996
Övriga intäkter		0	3
Central administration		-87	-97
Ej kassflödespåverkande poster		7	5
Erhållen ränta		22	28
Erlagd ränta		-1 052	-1 220
Betald inkomstskatt		-43	-37
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 954	1 678
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		10	-87
Förändring av rörelseskulder		217	26
Summa förändring av rörelsekapital		227	-61
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 181	1 617
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	13	-2 604	-201
Investeringar i befintliga fastigheter	13	-2 738	-2 204
Avyttring av fastigheter	13	156	113
Investeringar i inventarier		-2	-3
Förändring andra långfristiga fordringar		-8	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 5 196	- 2 320
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-984	-968
Upptagna lån	29	14 693	14 293
Amortering låneskuld	29	-10 855	-12 558
Minskning andra långfristiga skulder		12	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 866	766
Förändring likvida medel		-149	63
Likvida medel vid periodens början		412	346
Valutaeffekt likvida medel		0	3
Likvida medel vid periodens slut	21	263	412

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not 1–2	2025	2024
Nettoomsättning	30	249	241
Rörelsekostnader	6, 8, 30	-243	-232
Rörelseresultat		6	9
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	840	654
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	1 057	898
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	32	-973	-1 148
Värdeförändring derivat	10	17	-124
Resultat efter finansiella poster		954	296
Bokslutsdispositioner	33	-215	154
Resultat före skatt		739	450
Skatt på årets resultat	11	-31	38
Årets resultat		708	488

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Årets resultat	708	488
Årets övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	708	488

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR	1–2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	15	4	4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	34	10 757	10 700
Fordringar hos koncernföretag		23 182	19 816
Andelar i joint ventures	16	43	43
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Fordringar hos joint ventures	17	217	217
Uppskjuten skattefordran	35	0	26
Derivatinstrument	26	196	252
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		34 395	31 054
Summa anläggningstillgångar		34 399	31 058
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1	1
Övriga fordringar		4	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	33	31
Kassa och bank	21	142	332
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		180	367
Summa tillgångar		34 579	31 425
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		192	192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 060	5 557
Årets totalresultat		708	488
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 768	6 045
Summa eget kapital		5 960	6 236
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	24	3	2
Avsättning uppskjuten skatt	35	5	–
<i>Summa avsättningar</i>		8	2
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25	23 859	22 097
Skulder till koncernföretag		2 606	1 917
Derivatinstrument	26	154	228
<i>Summa långfristiga skulder</i>		26 619	24 242
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	1 843	840
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		18	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	126	83
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 992	945
Summa eget kapital och skulder		34 579	31 425

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	22				
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
Eget kapital 1 januari 2025		192	0	6 045	6 236
Lämnad utdelning		–	–	-984	-984
Årets resultat/Årets totalresultat		–	–	708	708
Eget kapital 31 december 2025		192	0	5 768	5 960

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		6	9
Avskrivningar		1	1
Erhållen ränta och utdelning		1 706	1 515
Erlagd ränta		-933	-1 033
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		780	492
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-2	-1
Förändring av rörelseskulder		2	-8
Summa förändring av rörelsekapital		0	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		781	483
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av anläggningstillgångar		-1	-1
Lämnade aktieägartillskott samt nyemissioner		-77	-49
Förvärv av andelar i koncernföretag och övriga andelar		0	0
Ökning fordringar på koncernföretag		-3 453	-1 631
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 531	-1 681
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-984	-968
Upptagna lån	29	12 852	13 516
Amortering låneskuld	29	-9 782	-11 568
Förändring övriga långfristiga skulder		689	228
Erhållna koncernbidrag		0	154
Lämnade koncernbidrag		-215	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 560	1 362
Förändring likvida medel		-190	164
Likvida medel vid periodens början		332	168
Likvida medel vid periodens slut	21	142	332

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

NOT 1 | Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB för räkenskapsåret 2025 har den 18 mars 2026 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och föreläggs årsstämman den 22 april 2026 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. Avvikelsena 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 2025

Wihlborgs bedömer att inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt ikraft 2025 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 2026 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 hänförlig 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 hänförlig 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 leasingbetalningar. 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 Alecia. 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 uppnåts. Ersättningen redovisas som en personalkostnad i den period som vinstandelarna är hänförliga 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 projektiden. 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 kontraktssenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssenliga 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 långfristig 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 2025 i RFR 2 Redovisning för juridiska personer har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2025, förutom vissa upplysningskrav. Samma sak gäller förändringar som träder i kraft 2026 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 kreditreserveringarna 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 långvarnas 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 8,19 procent för 2025, soliditet om lägst 30 procent, räntetäckningsgrad minst 2,0 och belåningsgrad högst 60 procent. Per den 31 december uppfylldes alla mål, för utfall se tabell i not 22 Eget kapital.

Finanspolicy

Styrelsen fastställer årligen finanspolicyen som styr Wihlborgs finansverksamhet. Syftet med finanspolicyen är att definiera målsättning samt ange riktlinjer och risklimer för finansverksamheten inom Wihlborgskoncernen. Finanspolicyen 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 finanspolicyen. 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 risklimer
- 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 refinansiering, investeringar och övriga betalningsförpliktelser. Wihlborgs ska kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna möta sina åtaganden. Finansieringsrisken ökar om bolagets kreditvärdighet försämrats 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 445 Mkr (454), varav 169 Mkr (0) var utnyttjade.

Finansieringsrisken begränsas av att finanspolicyen 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 långgivare gällande banklån. Ingen enskild långgivare bör stå för mer än 50 procent av den totala utestående volymen av banklån och antalet långgivare skall vara minst tre. Finanspolicyen anger också maximal fördelning av olika upplåningsformer. Vid årsskiftet uppgick 50 procent (48) av totala låneskulden av banklån, danska realkreditlån har minskat något till 33 procent (39) medan andelen obligationslån ökat till 17 procent (13). Det fanns 9 (9) huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 17 procent (20). Wihlborgs har gett ut icke säkerställda obligationer i ett Medium Term Note program uppgående till 4 266 Mkr (3 340). Därutöver har obligationer uppgående till 1 267 Mkr (614) getts ut via det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering. De obligationer som förfaller under 2026 uppgående till 1 880 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 2026 har nya obligationer om 1 000 Mkr emitterats via MTN-programmet och 328 Mkr via Svensk FastighetsFinansiering.

Merparten av de räntebärande skulderna, som vid årsskiftet uppgick till 33 250 Mkr (30 091), är upptagna i moderbolaget mot ställande av säkerheter i form av reversfordringar på dotterbolagen, med däri pant-förskrivna 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 20 171 Mkr (20 549) 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 36,9 procent och räntetäckningsgraden till 2,9 gånger. Det finns inga indikationer på svårigheter att uppfylla kovenanterna när de testas nästa gång per 31 mars 2026. I fyra av låneavtalen med banker, med utestående lån om 10 935 Mkr, finns hållbarhetslänkning som främst är kopplade till koncernens mål att minska klimatpåverkan, vilka mäts med tre nyckeltal för energiintensitet och växthusgasutsläpp. Nyckeltalet för energiintensitet mäter energiförbrukning i kWh/m² Atemp per år och nyckeltalen för växthusgasutsläpp mäter utsläpp av CO₂-ekvivalenter per m² LOA per år inom Scope 1,2 och 3. Effekten på räntemarginalen i de hållbarhetslänkade bankavtalen kan vara upp till +/-0,025 procentenheter per år beroende av hur många av nyckeltalen som uppfylls. Den genomsnittliga återstående löptiden i avtalen är 2,8 år.

Wihlborg har ett totalt kreditutrymme om 36 153 Mkr (33 426), varav 33 250 Mkr (30 091) var utnyttjat per 31 december 2025. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställt. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 4,7 år (5,5). I följande tabell visas de kreditfaciliteter som fanns vid årsskiftet.

Kreditfaciliteter, Mkr

	2025-12-31		2024-12-31	
	Belopp	Utnyttjat	Belopp	Utnyttjat
Långfristiga bindande låneavtal i bank	30 175	27 548	28 516	25 635
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	-	-	502	502
Checkkredit	445	169	454	0
Summa låneavtal i bank	30 620	27 717	29 472	26 137
Långfristiga obligationer, säkerställda	653	653	614	614
Kortfristiga obligationer, säkerställda	614	614	0	0
Långfristiga obligationer, icke-säkerställda	3 000	3 000	3 000	3 000
Kortfristiga obligationer, icke-säkerställda	1 266	1 266	340	340
Summa obligationer	5 533	5 533	3 954	3 954
Totalt	36 153	33 250	33 426	30 091

Förfallostruktur låneskulder, Mkr

	2025-12-31		2024-12-31	
	Avtal	Utnyttjat	Avtal	Utnyttjat
0–1 år	2 457	2 457	842	842
1–2 år	9 242	8 748	11 698	10 044
2–3 år	13 239	11 261	8 895	8 095
3–4 år	3 092	2 661	631	631
4–5 år	678	678	2 760	1 879
Efter 5 år	7 445	7 445	8 600	8 600
Summa	36 153	33 250	33 426	30 091

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 2025 var räntetäckningsgraden 2,9 gånger (2,5). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal, uppgick den 31 december 2025 till 3,29 procent (3,45). En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna öka med 132 Mkr (132) respektive minska med 132 Mkr (132). För ytterligare information kring räntekänslighet se sid 85.

Nedanstående tabeller över ränteförfallostruktur för 2025 respektive 2024, visar nominellt värde på lån respektive derivat.

Ränteförfallostruktur 2025-12-31, Mkr

	Exkl derivat	Räntederivat	Netto	Snitt-ränta, %
2026	31 013	-16 449	14 563	3,24
2027	653	2 721	3 374	3,30
2028	-	3 121	3 121	3,51
2029	-	3 369	3 369	3,23
2030	-	3 369	3 369	3,29
>2030	1 584	3 869	5 453	3,12
Summa	33 250	0	33 250	3,25

Ränteförfallostruktur 2024-12-31, Mkr

	Exkl derivat	Räntederivat	Netto	Snitt-ränta, %
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
Summa	30 091	0	30 091	3,40

Verkligt värde på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av året till 42 Mkr (24). Vid årsskiftet omfattar räntederivatportföljen sammanlagt 18,6 Mkr (15,2) fördelat på 42 (35) 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

Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2026	2 102	1,53
2027	2 721	2,37
2028	3 121	2,46
2029	3 369	2,19
2030	3 369	2,24
2031	2 369	2,57
2032	1 500	2,50
2033	-	-
Totalt	18 551	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 2025-12-31, Mkr

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat – att betala	Totalt
1-3 mån	1 386	240	14	1 640
4-12 mån	1 071	728	31	1 830
1-2 år	8 748	824	51	9 623
2-3 år	11 261	601	42	11 904
3-4 år	2 661	307	29	2 997
4-5 år	678	209	32	919
Efter 5 år	7 445	1 730	28	9 203
	33 250	4 639	227	38 116

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 övriga finansiella skulder 2025-12-31, Mkr

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

2025-12-31

	0–3 mån	4–12 mån	1–5 år	över 5 år	Totalt
Leasingskuld	3	8	31	252	294
Leverantörsskulder	461	–	–	–	461
Övriga skulder	86	126	144	94	450
	550	134	175	346	1 205

2024-12-31

	0–3 mån	4–12 mån	1–5 år	över 5 år	Totalt
Leasingskuld	2	5	21	198	226
Leverantörsskulder	310	–	–	–	310
Övriga skulder	102	118	141	77	438
	414	123	162	275	974

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 3 031 miljoner DKK (2 654), dels av utlåning till densamma på 1 042 miljoner DKK (924) 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 83 procent (79). En valutakursförändring med 5 procent skulle påverka övrigt totalresultat med 87 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	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	1 393	1 352	979	901	648	610	860	879	3 880	3 743
Serviceintäkter	147	126	82	79	85	84	160	142	474	431
Fastighetskostnader	-394	-355	-266	-255	-217	-202	-370	-366	-1 247	-1 178
Driftsöverskott	1 146	1 123	795	725	515	493	650	655	3 107	2 996
Tomträttsavgäld	0	0	-4	-4	0	0	0	0	-4	-4
Värdeförändring fastigheter	-73	254	382	-93	198	305	352	120	859	585
Segmentsresultat	1 073	1 377	1 173	628	713	797	1 003	775	3 962	3 577

POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT

Övriga intäkter och central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-87	-94
Finansnetto exkl tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 068	-1 129
Resultatandelar i andra bolag	-	-	-	-	-	-	-	-	90	12
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-136
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-678	-524
Nettoresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	2 220	1 706

FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT

Fastigheter	25 208	23 468	14 813	12 945	11 053	9 715	13 340	13 040	64 414	59 168
Årets fastighetsförvärv	886	201	1 288	0	430	-	-	-	2 604	201
Övriga investeringar i fastigheter	1 098	869	238	548	554	264	848	523	2 738	2 204

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

Intäkter och anläggningstillgångar per land

	Hyresintäkter		Fastighetsvärde		Nyttjanderättsgillgångar		Övriga anläggningstillgångar	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Danmark	1 020	1 021	13 340	13 040	5	0	2	3
Sverige	3 334	3 153	51 074	46 128	156	137	256	166
	4 354	4 174	64 414	59 168	161	137	258	169

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

NOT 4 | Intäkter

	Koncernen	
	2025	2024
Hyresintäkter	3 880	3 743
Serviceintäkter	474	431
	4 354	4 174

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 114 Mkr (82) omsättningsbaserade lokalhyror och 235 Mkr (213) 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	
	2025	2024
Inom ett år	4 244	3 801
Mellan 1 och 5 år	10 256	8 409
Senare än 5 år	6 373	4 522
	20 873	16 732

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara betalningar avseende hyres- och serviceintäkter avser 3 173 Mkr (2 233) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. Vid årets slut hade Wihlborgs 3 242 lokalhyresavtal (3 103) med kontrakterade hyresintäkter om 4 273 Mkr (4 033) och en genomsnittlig löptid om 4,1 år (3,9). På sid 46–48 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

NOT 5 | Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2025	2024
Värme, elektricitet och VA	313	311
Övriga driftskostnader	303	285
Reparation och underhåll	145	137
Fastighetsskatt	304	276
Fastighetsadministration	182	169
	1 247	1 178

I övriga driftskostnader ingår bland annat kostnader för fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, larm och bevakning samt hyresförluster. För 2025 uppgick hyresförlusterna till 9 Mkr (8).

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

NOT 6 | Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda				
	2025	varav män	2024	varav män
Moderbolaget, Sverige	144	84	142	86
Dotterföretag, Sverige	5	0	5	0
Dotterföretag, Danmark	73	54	77	54
Koncernen totalt	222	138	224	140

Könsfördelning	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2025	2024	2025	2024
Män	4	4	4	4
Kvinnor	3	3	3	3
Totalt	7	7	7	7

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
Ulrika Hallengren, vd				
Grundlön	5,6	5,1	5,6	5,1
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	12,4	11,9	12,4	11,9
Förmåner	0,4	0,4	0,4	0,4
Övriga anställda	155,6	152,7	86,9	82,6
Summa	174,1	170,7	105,4	100,1
PENSIONSOSTNADER				
Verkställande direktör	1,9	1,8	1,9	1,8
Övriga ledande befattningshavare	2,8	2,7	2,8	2,7
Övriga anställda	20,0	19,1	10,6	9,7
ÖVRIGA SOCIALA KOSTNADER	39,3	37,9	37,7	36,2
Varav verkställande direktör	2,3	2,1	2,3	2,1
Varav övriga ledande befattningshavare	4,7	4,5	4,7	4,5
Summa	64,1	61,5	53,0	50,5

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 2025			Ersättningar 2024		
	Styrelse- ledamot	Revi- sions- utskott	Ersätt- nings- utskottet	Styrelse- ledamot	Revi- sions- utskott	Summa
Anders Jarl* (ordförande)	653	–	40	648	–	648
Tina Andersson	–	–	–	70	15	85
Amela Hodzic	227	–	–	217	–	217
Jan Litborn	227	110	–	217	96	313
Lennart Mauritzson	227	57	13	217	48	265
Johan Röstin	227	–	–	217	–	217
Anna Werntoft	227	57	–	217	33	250
Anneli Jansson	227	–	–	147	–	147
	2 013	223	53	2 289	1 948	2 140

* Inkl pension 159 Kkr (155)

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 tryggs 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 2025 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 möjligt att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggs 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 4,3 Mkr (3,5). 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 2025 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 167 procent (162) 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 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 2025 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 är 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 2025 ingår avsättningar om totalt 11,4 Mkr (11,4) varav 8,4 Mkr (8,0) 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	
	2025	2024	2025	2024
PwC				
Revisionsuppdrag	4 329	4 281	3 256	3 211
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	600	503	600	503
Deloitte				
Revisionsuppdrag	–	1 522	–	1 135
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	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	828	889
Ränteintäkter, övriga	22	29	11	11
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	0	-2	0	-2
Valutakursvinster	–	–	218	–
	22	27	1 057	898

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 42 Mkr (24).

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
– Värdeförändring räntederivat	17	-124	17	-124
– Övriga finansiella poster	-16	-12	–	–
Summa	1	-136	17	-124

NOT 11 | Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt på årets resultat	-43	-36	0	0
Justering aktuell skatt tidigare år	-1	-14	0	-2
Summa aktuell skatt	-44	-50	0	-2
Uppskjuten skatt	-634	-474	-31	40
Summa skatt	-678	-524	-31	38
Nominell skatt på resultat före skatt	-607	-465	-152	-93
Skatteeffekter justeringsposter:				
– Utdelning från koncernbolag	–	–	177	135
– Nedskrivning/reversering andelar i koncernbolag/andra bolag	–	–	-4	-1
– Just ingående temporära skillnader och underskottsavdrag	2	8	2	8
– Resultatandel intressebolag	19	3	–	–
– Ej avdragsgill ränta	-103	-53	-47	-9
– Övriga justeringsposter	12	-3	-7	-1
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	-677	-510	-31	40
Justering aktuell skatt tidigare år	-1	-14	0	-2
	-678	-524	-31	38

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till -44 Mkr (26).

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	2025	2024
Resultat före skatt	2 898	2 230
Värdeförändringar fastigheter och derivat	-860	-449
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-1 384	-1288
Direktavdrag hyresgäst Anpassningar och komponentbyten m.m	-412	-258
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	75	50
Effekt ränteavdragsbegränsningar	352	363
Valutaeffekter bokad mot eget kapital i koncernen	219	-173
Resultatandel intressebolag	-90	-14
Övrigt	31	31
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	829	492
Underskottsavdrag, ingående balans	-1 067	-1 354
Justering ingående underskott	-14	-39
Underskottsavdrag, utgående balans	450	1 067
Skattepliktigt resultat	198	166
Aktuell skatt på årets resultat	-43	-36
Aktuell skatt på fg års resultat	-1	-14
Summa aktuell skatt	-44	-50

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.

	Ingående Balans	Årets förändring omräknings-reserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
2025				
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	746	-342	-	404
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-673	305	-	-368
Skatt hänförligt till ovanstående poster	89	-44	-	45
	162	-82	-	81

	Ingående Balans	Årets förändring omräknings-reserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
2024				
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

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 hyres-intäkter 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 4 733 Mkr (4 721), varav 2 589 Mkr (1 693) var nedlagt vid årsskiftet. Av fastigheternas redovisade värde beräknas 227 Mkr (193) avse aktiverade låneutgifter. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har en räntesats baserad på den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2025-12-31 uppgick räntesatsen till 3,63 procent (4,19).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 27 385 Mkr (25 412).

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.

Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen	
	2025	2024
Redovisat värde årets ingång	59 168	55 872
Fastighetsförvärv	2 604	201
Investeringar	2 738	2 204
Avyttrade fastigheter	-156	-117
Värdeförändring	859	585
Valutaomräkningar	-799	423
Redovisat värde	64 414	59 168
Varav:		
Kontor/Butik	50 401	47 610
Logistik/Produktion	9 181	8 212
Projekt/Mark	4 832	3 346

Värderingen av fastigheterna vid årets slut har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 859 Mkr (585), varav 10 Mkr (16) avser sålda fastigheter.

Sedan föregående årsskifte har antagandena om framtida indexeringar, marknadshyresutveckling, långsiktig vakans och driftkostnadsutveckling varit i huvudsak oförändrade. Avkastningskravet vid restvärdesberäkning har under året ökat för kontor i Malmö medan det sjunkit för lager/logistik i samtliga tre svenska orter. Totalt har avkastningskravet i Sverige ökat med 0,06 procentenheter jämfört med för ett år sedan medan det i Danmark minskat med 0,06 procentenheter. Positiv nettouthyrning har haft en viss positiv inverkan på värderingarna medan underhållsinvesteringar och vissa avflyttningsrisker påverkat negativt. Därtill kommer ett ökat värde från färdigställda och pågående projekt om 599 Mkr (393). 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 2025 har likviditeten på transaktionsmarknaden och förutsättningarna för finansiering fortsatt att förbättras, 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 överensstämma med nuvarande användning. I Sverige har värderingarna utförts av 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 2023–2025.

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 relevant 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.

Fastighetsvärdena påverkas av de antagna marknadsparametrarna. Alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar marknadsförhållanden kända vid värdetidpunkten. I tabellerna på nästa sida 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 2026 (1% för 2025) 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 2025-12-31*

Område	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastnings- krav för beräkning av restvärde, %	Långsiktig ekonomisk vakansgrad, %	Marknadshyra (kallhyra), kr/m ²	Drift- och under- hållskostnader kr/m ²
KONTOR/BUTIK					
Malmö Centrum	4,25 – 7,20	4,65 – 5,75	5 – 12	1 300 – 5 600	290 – 860
Malmö Dockan + Hyllie	4,25 – 6,70	4,75 – 5,25	5 – 9	2 200 – 3 700	275 – 570
Malmö Yttre exkl. Hyllie	4,25 – 8,00	5,45 – 6,45	8 – 12	850 – 2 100	300 – 610
Helsingborg Centrum	4,25 – 7,70	4,75 – 6,10	6 – 8	1 600 – 5 200	300 – 880
Helsingborg Yttre	7,25 – 8,70	5,85 – 7,10	7 – 12	850 – 2 700	155 – 460
Lund Ideon	5,70 – 7,50	5,25 – 5,75	5 – 9	1 500 – 3 600	355 – 840
Lund Centrum/Gastelyckan	5,60 – 7,70	5,00 – 6,10	7 – 8	1 800 – 3 600	430 – 570
Köpenhamn	6,75 – 10,00	4,75 – 8,00	6 – 12	800 – 2 800	113 – 1 157
LOGISTIK/PRODUKTION					
Malmö Yttre	4,25 – 9,00	5,45 – 7,50	6 – 11	650 – 1 900	150 – 560
Helsingborg Yttre	6,80 – 8,40	5,20 – 7,00	6 – 11	450 – 2 500	160 – 425
Lund Centrum/Gastelyckan	5,55 – 7,80	5,45 – 6,25	7	650 – 1 650	170 – 380
Köpenhamn	7,75 – 9,50	5,75 – 7,50	6 – 12	800 – 1 750	96 – 436

Väsentliga värderingsantaganden 2024-12-31*

Område	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastnings- krav för beräkning av restvärde, %	Långsiktig ekonomisk vakansgrad, %	Marknadshyra (kallhyra), kr/m ²	Drift- och under- hållskostnader kr/m ²
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 exkl. Hyllie	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	1 600 – 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 – 1 185
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

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda fastigheter

Parameter	Sverige			Danmark	
	Antagen ändring, %*	Avkastningsvärde, ändring, %	Avkastningsvärde, ändring, mkr	Avkastningsvärde, ändring, %	Avkastningsvärde, ändring, mkr
Marknadshyresnivå	10	9,7	4 864	7,6	1 006
Marknadshyresnivå	-10	-9,8	-4 916	-7,6	-1 005
Drift- och underhållskostnader**	20	-5,2	-2 612	-0,9	-119
Drift- och underhållskostnader**	-20	5,1	2 577	0,9	120
Ekonomisk vakansgrad	25	-3,1	-1 537	-1,4	-186
Ekonomisk vakansgrad	-25	3,0	1 487	0,5	72
Direktavkastning, restvärde	0,5	-6,1	-3 038	-4,6	-611
Direktavkastning, restvärde	-0,5	7,2	3 617	5,5	722
Kalkylränta (restvärde och betalnetto)	0,25	-1,5	-753	-4,2	-556
Kalkylränta (restvärde och betalnetto)	-0,25	1,4	719	4,6	606

*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. ** 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 Danmark A/S

Känslighetsanalyserna visar känsligheten i Wihlborgs fastighetsvärderingar för de väsentliga värderingsparametrarna marknadshyra, drift- och underhållskostnader, ekonomisk vakansgrad, direktavkastningskrav (restvärde) samt kalkylränta. Beräkningar är utförda på fastigheter som är värderade med en avkastningsbaserad metod, dvs omfattar inte obebyggd mark som värderas med ortsprismetod.

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 7,2 procent eller 3 617 mkr på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om -6,1 procent eller -3 038 mkr.

Känslighetsanalysen visar en isolerad förändring av en värderingsparameter vilket ger en förenklad bild av dynamiken på fastighetsmarknaden, då en parameter sällan påverkas isolerat. Parametrarna är till stor del beroende av varandra och sammankopplade. Till exempel kan en större vakans i det enskilda värderingsobjektet ge förändrade antagande för kassaflöde (marknadshyra, drift- och underhållskostnader m.m.) och ändrad riskapitit från marknaden vilket påverkar marknadens betalningsvilja (avkastningskrav och kalkylränta).

Intervallen i känslighetsanalysen är valda utifrån historiska intervall för vad som bedöms vara marknadens och koncernens förändringar över en längre tidsperiod.

NOT 14 | Leasing enligt IFRS 16

Nyttjanderättstillgångar IB/UB per leasingklass

	Tomträtter	Bilar	Summa
Ingående balans 2025-01-01	128	9	137
Nya leasingavtal	20	10	30
Avskrivningar	–	-6	-6
Omvärderingar	–	0	0
Termineringar/försäljningar	–	0	0
Utgående balans 2025-12-31	148	13	161

Belopp redovisade i Resultaträkningen

	2025	2024
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	6	4
Räntekostnader för leasingskulder	5	4
Kostnader för leasingavtal av lågt värde samt korttidsleasingavtal	2	2
Summa	13	10

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

Framtida leasingbetalningar

	2025	2024
År 1	10	7
År 2–5	32	21
Senare än 5 år	105	70
Summa	146	98

NOT 15 | Inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	63	61	28	27
Valutaomräkningar	-2	1	–	–
Investeringar	1	2	1	1
Försäljningar och utrangeringar	-3	-1	–	–
Utgående anskaffningsvärden	59	63	29	28
Ingående avskrivningar	-54	-50	-24	-23
Valutaomräkningar	2	-1	–	–
Försäljningar och utrangeringar	3	1	–	–
Årets avskrivning	-2	-4	-1	-1
Utgående avskrivningar	-51	-54	-25	-24
Redovisat värde	8	9	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		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Redovisat värde vid årets ingång	160	141	43	43
Tillskott	–	4	–	–
Nedskrivning	0	-4	–	–
Resultatandel	90	19	–	–
Redovisat värde vid årets utgång	250	160	43	43

Klassificering, Namn	Org nr	Säte	Ägarandel* 2025
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	556862-4026	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 2024			

Namn	Redovisat värde					
	Verkligt värde		Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hälsostaden Ängelholm Holding AB	51	46	50	45	5	5
Fastighets AB ML4	197	112	197	112	21	21
Medeon AB	1	1	1	1	0	0
Ideon AB	2	2	2	2	-	-
Hetch AB	0	0	0	0	-	-
Bergaliden						
Utvecklings AB	0	0	0	0	0	0
Dockan Exploatering AB	55	51	-	-	17	17
SFF Holding AB	9	9	-	-	-	-

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 är vilande.

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

Resultat	2025	2024
Rörelseintäkter	360	371
Rörelsekostnader	-119	-113
Finansnetto	-86	-110
Avskrivn	-90	-91
Värdeförändring	171	0
Skatt	-51	-18
Resultat	185	39
Förvaltningsfastigheter	3 057	2 976
Övriga anläggningstillgångar	276	263
Omsättningstillgångar	197	203
	3 529	3 442
Eget kapital	553	368
Långfristiga skulder	2 747	2 826
Kortfristiga skulder	230	248
	3 529	3 442
Redovisat värde	250	160

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, Fabega AB, Platzet 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 6 380 Mkr (5 270), varav Wihlborgs andel uppgick till 1 267 Mkr (614).

Sammandrag av gemensamma verksamheters bolagens resultat och ställning (100 %)

Resultat	2025	2024
Rörelseintäkter	16	15
Rörelsekostnader	-14	-14
Finansnetto	8	14
Värdeförändring fastigheter	26	25
Skatt	-6	-7
Resultat	29	33
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	360	333
Övriga anläggningstillgångar	3 371	5 033
Omsättningstillgångar	4 123	1 368
	7 854	6 734
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	1 341	1 315
Långfristiga skulder	2 912	4 477
Kortfristiga skulder	3 601	942
	7 854	6 734

NOT 17 | Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
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 | Övriga tillgångar

	Koncernen	
	2025	2024
Periodiserade hyresrabatter	103	80
Övriga förutbetalda kostnader	2	0
Redovisat värde	105	80

NOT 19 | Analys av kreditriskexponering i kundfordringar

	Koncernen	
	2025	2024
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar		
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	28	23
Kundfordringar som är förfallna 1–30 dagar	1	20
31–60 dagar	3	16
61–90 dagar	1	1
>90 dagar	44	19
Varav reserverat (exklusive moms)	-20	-16
Summa	57	63

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 9 Mkr (8).

NOT 20 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna hyresintäkter m.m.	30	26	–	–
Upplupna ränteutgifter	1	1	1	0
Periodiserade lånekostnader	27	25	27	25
Förutbetalda kostnader	45	34	5	5
Summa	103	85	33	31

NOT 21 | Likvida medel

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden. Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel uppgår till 276 Mkr (454), varav 253 Mkr (300) 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 2025 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 3,20 kr (3,15) eller totalt 984 Mkr (968).

VINSTDISPOSITION

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 5 768 299 101 kr ska disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 3,30 kr/aktie, totalt 1 014 508 810 kr, och att i ny räkning överföra 4 753 790 291 kr. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 april 2026. Den föreslagna utdelningen anknuter till utdelningspolicy 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 2025	Utfall 2025	Genomsnitt 2021–2025
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	>8,19	9,4	8,6
Soliditet, %	>30	36,9	39,6
Belåningsgrad, %	<60	51,6	49,5
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	2,9	4,1

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 2025. På sid 16–21 finns ytterligare information om koncernens mål, utdelningspolicy, aktien med mera.

NOT 23 | Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2025	2024
Uppskjuten skatt har beräknats på nettot av:		
– Underskottsavdrag	-93	-220
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	6 418	5 918
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	8	5
– Skillnad i lån och räntor	-39	-61
– Uppskjuten skatt leasingtillgångar	33	28
– Uppskjuten skatt leasingsskuld	-33	-28
– Andra temporära skillnader	-18	-5
	6 276	5 637

Underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 450 Mkr (1 067). Av dessa är 18 Mkr (23) koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott.

NOT 24 | Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	23	23	–	–
Avsättningar till pensioner	3	2	3	2
Övriga avsättningar	0	12	–	–
Redovisat värde	26	37	3	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.

NOT 25 | Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Lån till kreditinstitut				
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	2 457	842	1 843	840
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	23 349	20 649	22 573	20 009
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	7 444	8 600	1 286	2 088
	33 250	30 091	25 702	22 937
– varav långfristig del	30 793	29 249	23 859	22 097
– varav kortfristig del	2 457	842	1 843	840
	33 250	30 091	25 702	22 937

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 169 Mkr (0) för koncernen och för moderbolaget med 47 Mkr (0). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 445 Mkr (454) 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 utnyttjat låneutrymme i samtliga långfristiga kreditramavtal blir den kortfristiga nettoexponeringen 0 Mkr (0). I låneportföljen ingår förutom lån från banker och kreditinstitut även obligationslån upptagna via finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB med 1 267 Mkr (614) och egna obligationslån om 4 266 Mkr (3 340).

NOT 26 | Derivatinstrument

Fördelning värde utifrån derivatinstrumentens slutförfalltidpunkt

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Mindre än 1 år från balansdagen	8	18	8	18
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	21	13	21	13
Senare än 5 år från balansdagen	12	-7	12	-7
	42	24	42	24
varav redovisas som				
Långfristig fordran				
– Räntederivat, övervärde	196	252	196	252
Långfristig skuld				
– Räntederivat, undervärde	-154	-228	-154	-228

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 Wahlborgs derivatinstrument och vilka risker de avser att minimera.

NOT 27 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Förskottsbetalda hyror	589	562	–	–
Räntekostnader	90	48	87	46
Personalrelaterade kostnader	26	26	24	22
Fastighetsskatt	41	16	–	–
Avräkning tilläggsdebitering	6	20	–	–
Övriga upplupna kostnader	44	44	15	15
	797	726	126	83

NOT 28 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	31 644	30 190	–	–
Andelar i koncernföretag	269	32	1 853	1 711
Andelar i joint venture	197	112	21	21
Reverser	–	–	17 009	15 870
Övriga ställda säkerheter	69	37	9	8
	32 179	30 771	18 892	17 610
Eventalförpliktelser				
Borgensåtagande för dotterbolag	6 179	6 577	6 179	6 577
Övriga ansvarsförbindelser	594	549	1 861	1 163
	6 773	7 126	8 040	7 740

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 Wahlborgs 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 562 Mkr (589).

NOT 29 | Avstämning av räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Lån vid årets ingång	30 091	27 949	22 937	20 815
Upptagna lån	14 693	14 293	12 852	13 516
Amortering låneskuld	-10 855	-12 558	-9 782	-11 568
Summa kassaflödespåverkande poster	3 838	1 735	3 070	1 948
Omräkning lån i utländska bolag	-391	221	–	–
Valutakursförändring lån i utländsk valuta	-305	174	-305	174
Övrigt	17	12	–	–
Summa ej kassaflödespåverkande poster	-679	407	-305	174
Lån vid årets utgång	33 250	30 091	25 702	22 937

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	
	2025	2024
Rörelsekostnader		
Personalkostnader	172	164
Administrationskostnader	71	68
	243	232

NOT 31 | Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025	2024
Utdelning på andelar	860	655
Nedskrivning andelar	-20	-1
Resultat försäljning andelar	–	0
	840	654

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 2025 har nedskrivning av andelsvärdet skett i 2 (1) koncernföretag.

NOT 32 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2025	2024
Räntekostnader, koncernbolag	77	76
Räntekostnader, övriga	896	899
Valutakursförluster	–	173
	973	1 148

NOT 33 | Bokslutsdispositioner

Posten avser erhållna eller lämnade koncernbidrag från eller till 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	
		2025	2024
Ingående anskaffningsvärde		13 783	13 741
Lämnade aktieägartillskott		77	49
Likvidation av dotterbolag		–	-7
Utgående anskaffningsvärde		13 860	13 783
Ingående nedskrivningar		-3 083	-3 089
Årets nedskrivningar		-20	-1
Likvidation av dotterbolag		–	7
Utgående nedskrivningar		-3 103	-3 083
Redovisat värde		10 757	10 700
		Redovisat	
Dotterbolag		värde	
Namn	Org nr		
Balken 10 i Malmö AB	556705-3334	19	
Bastionen Syd AB	556072-2042	115	
Berga V5, AB	556742-9443	1	
Bruskatans Fastighets AB	556401-0675	37	
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	218	
Fastighets AB Plinius	556033-6538	30	
Fastighets AB Stillman	556082-1752	48	
Fastighets AB Yxstenen	556691-4437	7	
Fastighets AB Öresundsbron	556096-7258	581	
Första Fastighets AB Ideon	556233-7765	847	
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	98	
Ringcentralen i Helsingborg Fastighets AB	556115-9483	0	
Studentkåren 6 Fastighets AB	556730-3499	134	
Utvecklings AB Kranen	556286-9999	146	
Weraco AB	556509-6418	59	
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	19	
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	266	
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 Fiskern 18 AB	556675-2357	155
Wihlborgs Flounderone AB	556727-7909	21
Wihlborgs Forskaren 3 AB	556690-0667	134
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 Gåseback AB	556303-1326	9
Wihlborgs Gångtappen 2 AB	556813-3572	151
Wihlborgs Havskryssaren AB	556703-0613	43
Wihlborgs Hermes 10 AB	556721-4225	12
Wihlborgs Holding AB	556701-2827	27
Wihlborgs Hordaland 1 AB	556704-3731	7
Wihlborgs Ideon Fastigheter AB	556239-8718	194
Wihlborgs Kalifornien 11 AB	556093-4944	109
Wihlborgs Karin 13 AB	556761-8987	123
Wihlborgs Karin 14 AB	559063-5511	1
Wihlborgs Kranen AB	556704-6387	112
Wihlborgs Kroksabeln 12 AB	556654-0331	72
Wihlborgs Kunskapen 1 AB	559054-2741	26
Wihlborgs KV 9 AB	559063-5495	0
Wihlborgs Kärnan Södra 9 AB	556824-7661	81
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 Naboland 3 AB	556824-7703	27
Wihlborgs Nora 11 AB	556761-9001	238
Wihlborgs Nya Vattentornet 2 4 AB	556137-8562	666
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 Poliset AB	556703-0589	119
Wihlborgs Pulpeten 5 AB	556910-1016	218
Wihlborgs Raffinaderiet 3 AB	559117-8750	115
Wihlborgs Raffinaderiet 5 AB	559117-9923	6
Wihlborgs Rikken AB	556701-5028	202
Wihlborgs Ritaren 1 AB	556675-2605	1
Wihlborgs Rosengård AB	556699-7986	49
Wihlborgs Rubinen AB	556862-2855	7
Wihlborgs Skrovett 3 AB	556468-5385	174
Wihlborgs Skrovett 4 AB	556173-9417	5
Wihlborgs Skrovett 5 AB	556237-6268	151
Wihlborgs Skrovett 6 AB	556681-1898	272
Wihlborgs Spanien 5 AB	556710-4574	0
Wihlborgs Sparven 15 AB	556704-3624	292
Wihlborgs Spettet 11 AB	556761-9050	12
Wihlborgs Statten 7 AB	559012-4995	7
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	83
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	41
Wihlborgs Vetskapen 1 AB	559163-3440	10
Wihlborgs Våktaren 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
		10 757

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 173 (163) bolag.

NOT 35 | Uppskjuten skatteskuld/ uppskjuten skattefordran

	Moderbolaget	
	2025	2024
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	-8	-5
– Sparade ej avdragsgilla räntor	0	28
– Övriga temporära skillnader	3	3
	-5	26

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.

2025-12-31	Koncernen		Moderbolaget	
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag			23 182	
Fordringar hos joint ventures	201		217	
Derivatinstrument		196		196
Kundfordringar	57		1	
Övriga kortfristiga fordringar	139		4	
Kassa och bank	263		142	
Summa	660	196	23 546	196
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	33 250		25 702	
Skulder till koncernföretag			2 606	
Övriga långfristiga skulder	22			
Leasingskulder	161			
Derivatinstrument		154		154
Leverantörsskulder	461		5	
Övriga kortfristiga skulder	442		95	
Summa	34 336	154	28 408	154

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	
Derivatinstrument		252		252
Kundfordringar	63		1	
Övriga kortfristiga fordringar	165		3	
Kassa och bank	412		332	
Summa	841	252	20 369	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	228

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	Klimatanpassning gör fastigheterna mer robusta och attraktiva	Ökade kostnader för klimatanpassning av fastigheter
	Kortare teknisk livslängd på konstruktioner och byggprodukter p.g.a. väderpåverkan	Egenproduktion av solenergi samt energieffektivisering minskar behov av inköpt energi	Ökade kostnader för reparation, underhåll och försäkringar
	Minskad efterfrågan på fastigheter som ej är anpassade i riskområden	Mildare vintrar minskar upp- värmningsbehov och förkortar produktionstid för nybyggnation	Ökade energi- och driftskostnader
	Energi- eller effektbrist till följd av ökad efterfrågan i samhället		Minskat värde för ej klimatanpassade fastigheter eller i riskområden
Kraftfull klimatpolitik sänker utsläpp av växthusgaser och begränsar klimatförändringarna (RCP 4.5)	Ökade regleringar, kostnader och skatter avseende energi, utsläpp, mark-användning, byggnormer	Mer energieffektiva fastigheter med ny teknik minskar energianvändningen	Ökat värde för klimatanpassade och energieffektiva fastigheter
	Behov av ökade investeringar i även nya eller renoverade energieffektiva fastigheter	Samarbete med entreprenörer ger mer resurseffektiva och mindre klimatpåverkande projekt	Ökade kostnader för omställning av verksamhet och anpassning av fastigheter
	Minskad efterfrågan på äldre fastigheter med sämre energi- och klimatprestanda	Kunder och investerare efterfrågar miljöcertifierade och klimatanpassade fastigheter	Nya kostnader för växthusgasutsläpp
			Ökade kostnader för energi, byggmaterial, transporter

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 genomförda på marknads-mässiga villkor.

Sammanställning över närståendetransaktioner

TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	Koncernen	
	2025	2024
Försäljning till samarbetsarrangemang	9	8
Fakturering från samarbetsarrangemang	-18	-14
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	11	11
Räntekostnader till samarbetsarrangemang	-31	-26
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	218	217
Skuld till samarbetsarrangemang per 31 december	1 269	816
TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	Moderbolaget	
	2025	2024
Försäljning till samarbetsarrangemang	3	2
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	11	11
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	217	217
TRANSAKTIONER MED KONCERNBOLAG		
Försäljning till koncernbolag	246	238
Inköp från koncernbolag	-13	-13
Ränteintäkter från koncernbolag	828	889
Utdelning från koncernbolag	860	655
Räntekostnader till koncernbolag	-77	-76
Fordran på koncernbolag per 31 december	23 182	19 816
Skuld till koncernbolag per 31 december	2 606	1 917

NOT 39 | Händelser efter balansdagen

Den 1 mars 2026 har Wihlborgs förvärvat de kommersiella delarna i projektet Caroline Hus i Carlsberg Byen i Köpenhamn för en köpeskilling om 370 MDKK. Wihlborgs har även emitterat obligationslån om 1 000 Mkr via bolagets eget MTN-program och 328 Mkr via Svensk FastighetsFnsansiering.

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 64 414 Mkr per 31 december 2025. De värderings-antaganden 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 förvaltningsfastighe-terna 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 450 Mkr (1 067). 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 1 080 Mkr (669) har 272 Mkr (398) 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 22 april 2026.

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16 mars 2026.

Malmö den 18 mars 2026

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 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Carlsvi
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

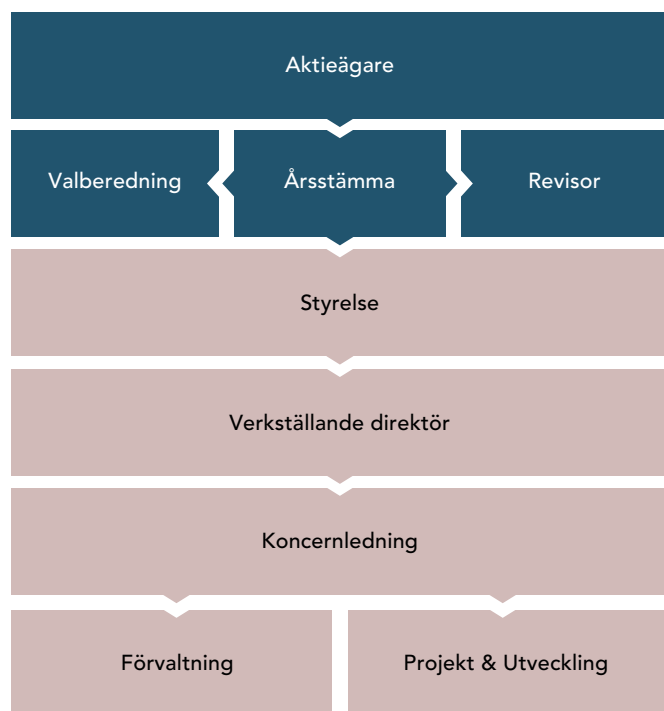
Wihlborgs är ett svenskt publikt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm. Svensk kod för bolagsstyrning (koden) tillämpas av Wihlborgs. Denna rapport ingår ej i den formella årsredovisningen utan utgör en egen rapport. Wihlborgs bolagsstyrningsrapport är granskad av bolagets revisorer.

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 företrädde 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 2025 38 procent. Antalet aktieägare uppgick till cirka 32 000 vilket är oförändrat jämfört med föregående årsskifte. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 83 procent och fysiska personer till 17 procent.

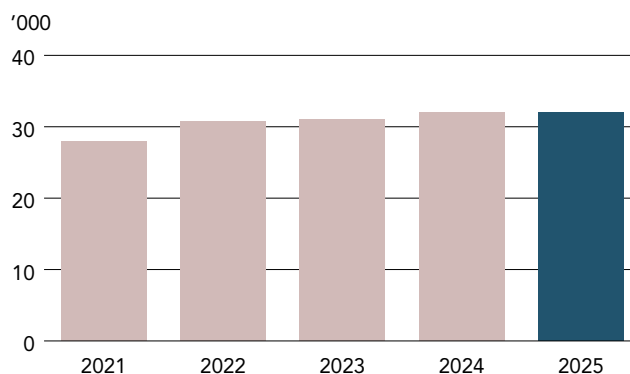
Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 33 procent vilket är en ökning med en procentenhet sedan förra årsskiftet.

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

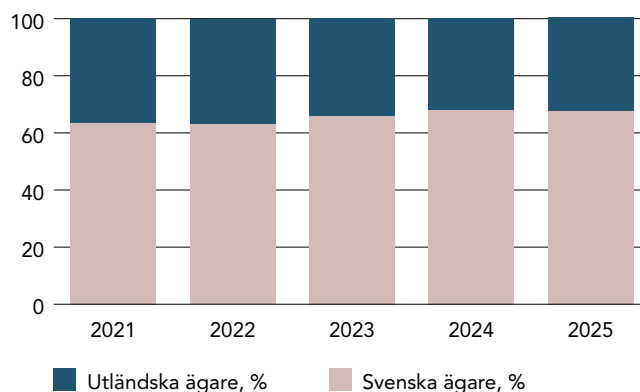
Bolagsordning

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 2025

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 29 april 2025. Vid stämman var 542 aktieägare närvarande, varav 421 företrädde genom ombud. Dessa representerade 63,3 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, Anneli Jansson, Anders Jarl, Jan Litborn, Lennart Mauritzson, Johan Röstin och Anna Werntoft. Till styrelsens ordförande utsågs Anders Jarl. Beslutades utse Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor med Eva Carlsvi som huvudansvarig revisor.

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 2026

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 Funds, Johannes Wingborg, nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning och Caroline Sjösten, nominerad av Swedbank Robur fonder. Ledamöterna i valberedningen representerar per 31 augusti 2025 27 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Göran Hellström utsetts till ordförande.

Valberedningen har sammanträtt nio gånger. Som underlag för sitt arbete har valberedningen haft samtal med styrelsens

ledamöter samt möten med ordförande, och vd. Valberedningen har informerats om bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningen har också tagit del av en extern utvärdering av styrelsens arbete, vilken genomförts i form av en enkät som besvarats av samtliga styrelseledamöter, samt intervjuer med styrelseledamöterna och vd.

Inför årsstämman den 22 april 2026 föreslår valberedningen att styrelsen består av sju ledamöter. Valberedningen föreslår omval av styrelseledamöterna Anders Jarl, Jan Litborn, Lennart Mauritzson, Anna Werntoft och Anneli Jansson, samt nyval av Unni Sollbe och Pontus Bodelsson. Därutöver föreslår valberedningen att Anders Jarl väljs till styrelseordförande.

Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 2 400 000 (2 225 000) kr fördelat enligt följande: 575 000 (520 000) kr till styrelsens ordförande, 250 000 (230 000) kr till övriga styrelseledamöter samt 235 000 (235 000) kr för arbete i revisionsutskottet, att fördelas med 115 000 kr till ordföranden och 60 000 kr vardera till två ledamöter, samt 90 000 kr (90 000) för arbete i ersättningsutskottet, att fördelas med 60 000 kr till ordföranden och 30 000 kr till en ledamot.

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

Övriga beslut inför årsstämman 2026

Inför årsstämman den 22 april 2026 har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 3,30 kr per aktie med avstämningsdag den 24 april.
- 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 2025 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 2025 har styrelsen haft 10 styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de 10 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	10 av 10
Lennart Mauritzson, vice ordf	ja	nej	10 av 10
Amela Hodzic	ja	ja	10 av 10
Anneli Jansson	ja	ja	10 av 10
Jan Litborn	ja	nej	10 av 10
Johan Röstin	ja	ja	10 av 10
Anna Werntoft	ja	ja	10 av 10

Styrelsens arbete			
februari	Nr 1	Prospekt MTN-program	
februari	Nr 2	Slutrevision, finansrapport, projektinvesteringar, beslut inför årsstämman, anställningsvillkor för vd och företagsledning, vinstandelsstiftelse	
februari	Nr 3	Bokslutskommuniké	
mars	Nr 4	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, etiska riktlinjer	
september	Nr 8	Förvärv	
oktober	Nr 9	Kvartalsrapport 2, projektinvesteringar, finansrapport, strategi	
december	Nr 10	Kvartalsrapport 3, projektinvesteringar, finansrapport, projektportfölj, budget 2026, delårsrevision, finanspolicy, riskbedömning, 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 koncern-

ledningen 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 2025, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Vd	5 631	75	1 935	7 642
Övriga i koncernledningen	10 236	427	2 689	13 351

Övriga förmåner utgörs av förmån för bil, kollektivtrafik och cykel samt för sjukvård.

Styrelsen



Anders Jarl

Styrelseordförande sedan 2018,
invald 2004
Malmö, född 1956

Utbildning: Civilingenjör,
Lunds tekniska högskola.

Huvudsaklig sysselsättning:
Styrelseordförande i Wihlborgs.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Platzer Fastigheter
Holding AB, Brinova Fastigheter AB
och Malmö City fastigheter AB.

Innehav i Wihlborgs: 1 300 000 aktier.



Anna Werntoft

Styrelseledamot, invald 2022
Malmö, född 1970

Utbildning: Civilekonom,
Lunds universitet.

Huvudsaklig sysselsättning:
Koncernchef Nationalency-
klopedin AB.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseord-
förande i Elva11 Innovation AB.

Innehav i Wihlborgs: 1 854 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 och Bonava AB.

Innehav i Wihlborgs: 2 087 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: Styrelse-
ordförande i Catena, styrelseledamot
i Brinova Fastigheter AB, Fabega AB
och Røgle Marknads AB.

Innehav i Wihlborgs: 2 000 aktier.



Amela Hodzic

Styrelseledamot, invald 2021
Malmö, född 1974

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

Huvudsaklig sysselsättning:
Koncernchef Nordic Property
Solutions AB.

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

Innehav i Wihlborgs: 916 aktier.



Johan Röstin

Styrelseledamot, invald 2022
Helsingborg, född 1962

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

Huvudsaklig sysselsättning: Egen
rådgivningsverksamhet.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Beowulf Mining
PLC, styrelseledamot i Jokkmokk Iron
Mines AB och Dalshult Industri
& Entreprenad AB.

Innehav i Wihlborgs: 2 000 aktier.



Jan Litborn

Styrelseledamot, invald 2018
Stockholm, född 1951

Utbildning: Jur. kand. vid Stockholms universi-
tet, Handelshögskolan i Stockholm (ej examen).

Huvudsaklig sysselsättning: Managing Partner,
delägare, BORN Law.

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

Innehav i Wihlborgs: 10 000 aktier.

Revision

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

Valberedningen lämnar förslag på revisorer till årsstämman.

Vid årsstämman 2025 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 2026. 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, Kjell Group 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	
	2025	2024	2025	2024
PwC				
Revisionsuppdrag	4 329	4 281	3 256	3 211
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	600	503	600	503
Deloitte				
Revisionsuppdrag	–	1 522	–	1 135
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 hållbarhetsrapport är upprättad i enighet med Årsredovisningslagen. Som ramverk tillämpas ESRS, EU taxonomin och EPRA sBPR samt klimatrelaterad information i linje med rekommendationer från TCFD. 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 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: 252 668 aktier privat och via bolag.



Tove Gleisner

HR-chef och tf. Hållbarhetschef
Åkarp, född 1984
Anställd i Wihlborgs sedan 2020

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

Innehav i Wihlborgs: 5 541 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: 228 626 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: 11 082 aktier via bolag.



Magnus Lambertsson

Regionchef Helsingborg
Helsingborg, född 1977
Anställd i Wihlborgs sedan 2020

Utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö universitet.

Innehav i Wihlborgs: 11 182 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: 5 541 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: 11 082 aktier via bolag.

Bolagsstyrningsrapportens undertecknande

Malmö den 18 mars 2026

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 2025 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 2026

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 2025. 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 2025 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 2025 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/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

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 bolagets och 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 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 rapportering 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 64 414 Mkr och årets värdeförändring, vilken redovisas i resultaträkningen, uppgår till 859 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 värderingarna 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–75, 128–161 samt 164–173. Den andra informationen består även av Ersättningsrapporten 2025 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 identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som

utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 2025 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (ESEF-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har ESEF-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s 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 koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att ESEF-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-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 egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i ESEF-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av ESEF-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Wihlborgs Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan den 24 april 2024.

Malmö den 24 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Carlsvi

Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Totalresultat, Mkr					
Hyresintäkter	4 354	4 174	3 881	3 335	3 060
Driftsöverskott	3 107	2 996	2 763	2 331	2 195
Förvaltningsresultat	2 038	1 781	1 747	1 861	1 815
Värdeförändringar	860	449	-1 771	1 050	2 355
Skatt	-678	-524	-3	-623	-822
Årets resultat	2 220	1 706	-27	2 288	3 348
Årets totalresultat	2 138	1 733	-36	2 354	3 359
Finansiell ställning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	64 414	59 168	55 872	55 179	50 033
Övriga anläggningstillgångar	921	858	943	1 233	640
Kortfristiga fordringar	299	313	211	238	164
Likvida medel	263	412	346	159	315
S:a tillgångar	65 897	60 751	57 372	56 809	51 152
Eget kapital	24 311	23 156	22 391	23 380	21 948
Uppskjuten skatteskuld	6 276	5 637	5 171	5 180	4 622
Övriga långfristiga skulder	31 183	29 676	23 362	26 005	19 946
Kortfristiga skulder	4 127	2 282	6 448	2 244	4 636
S:a eget kapital och skulder	65 897	60 751	57 372	56 809	51 152
Finansiella nyckeltal					
Räntabilitet på eget kapital, %	9,4	7,5	-0,1	10,1	16,2
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	7,2	6,8	3,0	5,5	9,8
Soliditet, %	36,9	38,1	39,0	41,2	42,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,5	2,8	5,6	6,7
Belåningsgrad fastigheter, %	51,6	50,9	50,0	48,6	46,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,3	1,2	1,1
Aktierelaterade nyckeltal*					
Resultat per aktie, kr	7,22	5,55	-0,09	7,44	10,89
Resultat före skatt per aktie, kr	9,43	7,25	-0,08	9,47	13,56
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	7,09	5,26	6,28	6,32	5,50
Börskurs per aktie, kr	91,25	104,80	94,25	78,50	102,70
Utdelning per aktie, kr (år 2025 föreslagen utdelning)	3,30	3,20	3,15	3,10	3,00
Aktiens direktavkastning, %	3,6	3,1	3,3	3,9	2,9
Aktiens totalavkastning, %	-9,9	14,5	24,01	-20,6	13,6
P/E-tal I, ggr	12,6	18,9	neg.	10,5	9,4
P/E-tal II, ggr	15,5	19,6	17,8	14,4	19,3
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	316	307	305	306	299
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	64 414	59 168	55 872	55 179	50 033
Estimerad direktavkastning, % – Alla fastigheter	4,9	5,0	5,5	5,0	4,8
Estimerad direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	5,2	5,3	5,8	5,4	5,1
Uthyrbar yta, m ²	2 428 634	2 325 309	2 279 114	2 228 929	2 142 892
Hyresvärde, kr per m ²	2 055	1 998	1 934	1 871	1 620
Driftsöverskott, kr per m ²	1 296	1 283	1 281	1 245	1 048
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	88	89	92	91	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	90	91	93	93	92
Estimerad överskottsgrad, %	71	72	72	73	72
EPRA nyckeltal					
EPRA EPS, kr	5,89	5,34	5,30	5,45	5,33
EPRA NDV (net disposal value) per aktie, kr	79,08	75,32	72,83	76,05	71,39
EPRA NRV (net reinstatement value) per aktie, kr	99,36	93,58	89,17	90,64	86,33
EPRA LTV (loan to value), % **	53,3	52,2	51,9	–	–
EPRA NIY (Net initial yield), %***	5,2	5,3	–	–	–
EPRA topped-up NIY***	5,3	5,4	–	–	–
EPRA vakansgrad***	9,5	9,2	–	–	–
EPRA Hyrestillväxt i identiskt bestånd***	0,8	-0,5	–	–	–
EPRA Captal Expenditure	5 342	2 405	–	–	–
** Redovisas från och med 2024 (2023). *** Redovisas från och med 2025 (2024)					
Medarbetare					
Antal heltidstjänster vid periodens slut	225	228	218	256	250

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

	2025-12-31	2024-12-31
Räntabilitet på eget kapital		
Periodens resultat	2 220	1 706
Eget kapital, IB	23 156	22 391
Eget kapital, UB	24 311	23 156
Genomsnittligt eget kapital	23 734	22 774
Räntabilitet på eget kapital, %	9,4	7,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital		
Resultat före skatt	2 898	2 230
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	1 089	1 294
Summa	3 987	3 524
Balansomslutning, IB	60 751	57 372
Balansomslutning, UB	65 897	60 751
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-7 139	-6 676
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-8 021	-7 139
Genomsnittligt sysselsatt kapital	55 744	52 154
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	7,2	6,8
Soliditet		
Eget kapital	24 311	23 156
Balansomslutning	65 897	60 751
Soliditet, %	36,9	38,1
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	2 038	1 781
Räntekostnader	1 094	1 162
Summa	3 132	2 943
Räntekostnader	1 094	1 162
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,5
Belåningsgrad fastigheter		
Låneskulder	33 250	30 091
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	64 414	59 168
Belåningsgrad fastigheter, %	51,6	50,9
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	33 411	30 228
Eget kapital	24 311	23 156
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3
Resultat per aktie		
Periodens resultat	2 220	1 706
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Resultat per aktie, kr	7,22	5,55
Resultat före skatt per aktie		
Resultat före skatt	2 898	2 230
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Resultat före skatt per aktie, kr	9,43	7,25

Belopp i Mkr om inget annat anges

	2025-12-31	2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie		
Kassaflöde löpande verksamheten	2 181	1 617
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	7,09	5,26
Aktiens direktavkastning		
Föreslagen utdelning, kr	3,30	3,20
Börskurs vid årets slut	91,25	104,80
Aktiens direktavkastning, %	3,6	3,1
Aktiens totalavkastning		
Börskurs vid årets början	104,80	94,25
Börskurs vid årets slut	91,25	104,80
Förändring aktiekurs under året, kr	-13,55	10,55
Lämnad utdelning under året, kr	3,20	3,15
Aktiens totalavkastning, %	-9,9	14,5
P/E-tal I		
Börskurs vid periodens slut	91,25	104,80
Resultat per aktie	7,22	5,55
P/E tal I, ggr	12,6	18,9
P/E-tal II		
Börskurs vid periodens slut	91,25	104,80
EPRA EPS per aktie	5,89	5,34
P/E tal II, ggr	15,5	19,6
EPRA NDV per aktie		
Eget kapital	24 311	23 156
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
Eget kapital per aktie I, kr	79,08	75,32
EPRA EPS per aktie		
Förvaltningsresultat	1 970	1 781
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-1 344	-1 115
Skattepliktigt förvaltningsresultat	626	666
Aktuell skatt på dito	-160	-140
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 810	1 641
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427
EPRA EPS per aktie, kr	5,89	5,34
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)		
Eget kapital	24 311	23 156
Uppskjuten skatteskuld	6 276	5 637
Derivat	-42	-24
Summa	30 545	28 769
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427
EPRA NRV per aktie, kr	99,36	93,58
EPRA LTV		
Låneskulder koncern *	33 340	30 139
Låneskulder*, andel från joint ventures	1 002	1 057
Nettoskuld koncern	1 250	1 032
Nettofordran, andel från joint ventures	-218	-193
Summa	35 375	32 035
Avgår:		
Likvida medel, koncern	-263	-412
Likvida medel, andel joint ventures	-65	-66
Nettoskuld	35 047	31 557
Förvaltningsfastigheter, koncern	64 414	59 168
Förvaltningsfastigheter, andel joint ventures	1 364	1 298
Förvaltningsfastigheter	65 777	60 466
EPRA LTV, %	53,3	52,2

* inklusive upplupen ränta

Belopp i Mkr om inget annat anges

	2025-12-31	2024-12-31
EPRA NIY and "topped-up" NIY		
Förvaltningsfastigheter koncern	64 414	59 168
Förvaltningsfastigheter joint ventures	1 364	1 298
avgår projekt och mark	-4 832	-3 346
Summa	60 946	57 120
Hyresintäkter exkl tillägg och rabatter	3 764	3 540
Driftskostnader (exkl betalda via tillägg)	-578	-526
Årligt nettoinflöde hyror	3 186	3 014
EPRA NIY, %	5,2	5,3
Tillkommer rabatter	67	84
Årligt nettoinflöde efter rabatter	3 253	3 098
EPRA "topped-up" NIY, %	5,3	5,4
EPRA Vakansgrad		
Bedömd marknadshyra vakanta lokaler	469	428
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	4 917	4 646
EPRA vakansgrad, %	9,5	9,2
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd		
Hyresintäkter idenstiskt bestånd innevarande period	3 372	3 391
Hyresintäkter idenstiskt bestånd föregående period	3 347	3 408
Förändring	25	-17
Förändring, %	0,8	-0,5
EPRA Capital Expenditure		
Förvärv	2 604	201
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1 115	1 180
Förvaltningsfastigheter	1 589	993
– Varav tillkommande yta	5	31
– Varav underhåll och ombyggnationer	672	413
– Varav hyresgästpassningar	802	499
– Varav övrigt	109	50
Ränta i projekt	34	31
Summa investeringar	5 342	2 405

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 måttillfällen (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 valutakurs-differenser 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 m²

Hyresvärde dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott, inklusive fastighetsadministration, dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Lika bestånd

Exkluderar fastigheter som såväl innevarande som jämförande period klassificerats som projekt/mark, förvärvats eller avyttrats.

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 reinstatement 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.

EPRA NIY

Årshyra (exklusive tilläggsdebiteringar) baserat på de hyror som betalas på balansdagen, minus ej återvinningsbara driftskostnader, dividerat med fastighetsvärdet. Med tillägg för koncernens andel av motsvarande poster i joint ventures.

EPRA Topped-up NIY

EPRA NIY justerat med hänsyn till hyran efter utgången av rabatterade perioder.

EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor dividerat med hyresvärdet på årsbasis för fastigheter som ej klassificerats som projekt/mark. Inkluderar andel av joint ventures.

EPRA Hyresintäkt förändring lika bestånd

Skillnaden mellan hyresintäkter, exklusive tilläggsdebiteringar och parkeringsintäkter, i lika bestånd vid periodens slut jämfört med samma tidpunkt ett år tidigare. Inklusive andel av joint ventures.

*Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Övriga definitioner

Strategiska leverantörer

Med strategiska leverantörer avseende social hållbarhet menas de leverantörer som utför arbete på och i våra fastigheter. Här inräknas ramavtalsleverantörer och, från och med 1 januari 2026, leverantörer som arbetar i specifika projektavtal.

Fördjupad hållbarhets- information



Hållbarhetsredovisning 2025

För Wihlborgs handlar hållbarhet ytterst om långsiktigt värdeskapande – för medarbetare, kunder, våra städer, intressenter och för oss som bolag. Det är också utgångspunkten när vi utvecklar vår hållbarhetsrapportering.

EU:s beslut om att senarelägga tillämpningen samt justera omfattningen av CSRD innebär att Wihlborgs inte kommer att omfattas av direktivet. Samtidigt är det tydligt att kraven på transparens, jämförbarhet och tillförlitlig hållbarhetsinformation fortsätter att öka. Mot den bakgrunden har vi gjort ett medvetet och strategiskt vägval i vår rapportering.

För räkenskapsåret 2025 har vi valt att tillämpa en kondenserad och intressentanpassad hållbarhetsrapportering – en hybridmodell som tar sin utgångspunkt i strukturen och datapunkterna i ESRS, men som fokuserar på det som är mest relevant för vår verksamhet och våra intressenter. Vi rapporterar där vi ser att informationen skapar värde, driver affären framåt och bidrar till ökad förståelse, och vi väljer samtidigt bort datapunkter som inte gör det.

Wihlborgs har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys enligt ESRS, som utgör grunden för vårt hållbarhetsarbete. Den hjälper oss att prioritera rätt frågor, sätta meningsfulla mål och följa upp vår utveckling på ett strukturerat sätt. Analysen har varit grunden från vilken vi sedan gjort ett urval av upplysningar i vår rapportering. Vår ambition är att rapporteringen ska vara transparent, användbar och relevant, även när det innebär att vi öppet redovisar områden där vi har utmaningar kvar att hantera.

Bolagsstyrning, "G" i ESG-indelningen, är ett område som vi lagt lite extra fokus på att utveckla och fördjupa under året.

För oss handlar det om att skapa robusta processer, tydliga ansvarsstrukturer och en kultur där hållbarhetsfrågor integreras i hela organisationen. Att stärka styrningen är centralt för att nå våra ambitioner och för att säkerställa att våra hållbarhetsinsatser faktiskt får genomslag i affären.

Under året har vi även arbetat fram nya hållbarhetsmål som börjar gälla från och med 2026. Målen baseras bland annat på utfallet i vår dubbla väsentlighetsanalys och är i högre grad anpassade till aktuella regelverk och vetenskapligt förankrade riktlinjer, och de ska fungera som ett tydligt styrmedel för vår fortsatta utveckling. De ger oss bättre förutsättningar att följa upp, jämföra och prioritera, och att fortsätta driva Wihlborgs i en hållbar riktning.

Vår hållbarhetsrapportering är därmed både ett verktyg för styrning och ett sätt att skapa transparens gentemot våra intressenter. Oavsett hur framtida rapporteringskrav kommer att se ut är vår ambition densamma: att fokusera på det som är väsentligt, relevant och värdeskapande och att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling på de marknader där vi verkar.

Malmö, mars 2026
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör

Om hållbarhetsredovisningen

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

Wihlborgs affärsmodell presenteras på sid 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. De klimatrealiterade riskerna utvecklas mer i detalj, delvis i enlighet med ESRS E1 och TCFD på sid 142–143. Den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–161 i detta kapitel innehåller allmänna upplysningar kopplat till vårt hållbarhetsarbete (byggt på utvalda relevanta delar av ESRS 2), samt upplysningar om strategi, styrning, åtgärder, mål och utfall för respektive hållbarhetsområde. 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 2025. Vi rapporterar årligen och föregående hållbarhetsredovisning, som avsåg 2024, publicerades den 1 april 2025. Nästa redovisning avser vi publicera i mars/april 2027.

Majoriteten av Wihlborgs hållbarhetsredovisning är strukturerad enligt ESRS med fyra delar: Allmän-, Miljömässig-, Social- och Bolagsstyrningsinformation. Dessa kompletteras av avsnitt om certifieringar samt vårt engagemang för region och samhälle.

Informationen i hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av Wihlborgs bolagsstämmovalda revisorer. Deras utlåtande åter-

finns på sid 162–163. För ytterligare information om Wihlborgs hållbarhetsarbete och vår hållbarhetsredovisning kontakta Elsa Hagdahl, Hållbarhetschef (elsa.hagdahl@wihlborgs.se, 040-661 97 07).

Redovisningsramverk

Wihlborgs hållbarhetsrapport, sid 132–161, är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen. Eftersom Wihlborgs omfattas av våg 2 i införandet av CSRD tillämpas övergångsreglerna i Årsredovisningslagen. Som ramverk för hållbarhetsrapporten utgår Wihlborgs från de Europeiska hållbarhetsstandarderna ESRS, EU-Taxonomiförordningen, EPRA sBPR (European Public Real Estate Association sustainability Best Practice Recommendations) och information om klimatrelaterade risker i linje med rekommendationer från TCFD.

Fullständiga redovisningsprinciper, med grundläggande antaganden, hur övergångsreglerna i ÅRL appliceras samt hur för Wihlborgs relevanta delar av ESRS och övriga ramverk tillämpas, presenteras i avsnittet Redovisningsprinciper för hållbarhetsinformation på sid 160–161.

Indexet på sid 137–138 och visar var i årsredovisningen ESRS- samt EPRA-upplysningarna presenteras. På sid 159 finns ett TCFD-index.

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 2025.

Allmänna upplysningar (ESRS 2)

Wihlborgs förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan (GOV-1)

Wihlborgs styrelse består av sju ordinarie ledamöter. Tre av dessa är kvinnor. Ingen av ledamöterna är verkställande. Majoriteten av styrelsen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och en av styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Inom styrelsen finns kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten. Ledamöterna har bred och mångårig erfarenhet från ledande befattningar i näringsliv och samhälle. Vidare upplysningar kring ledamöternas respektive roller, sysselsättning, ålder och utbildning finns på sid 120. Styrelsens samlade kompetens inom hållbarhetsområdet bedöms som god och tillräcklig för att utöva effektiv tillsyn över bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Vid behov kompletteras styrelsens kompetens genom riktade insatser och tillgång till intern och extern expertis relaterad till bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor.

Wihlborgs styrelse har det övergripande ansvaret för tillsyn över bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor och för att säkerställa att dessa integreras i bolagets strategi, affärsmodell och övergripande styrning. Det är styrelsens och koncernledningens ansvar att arbetet inom hållbarhet bedrivs i enlighet med de strategier och mål som fastställts. Styrelsen fastställer övergripande mål, strategiska inriktningar och centrala policyer för hållbarhetsarbetet samt följer upp bolagets prestation i förhållande till dessa. Styrelsen sammanträder regelbundet. Under 2025 har 10 styrelsemöten hållits. Hållbarhetsrelaterade frågor behandlas löpande i styrelsen och koncernledningen, bland annat i samband med kvartalsrapportering, strategidiskussioner och uppföljning av mål. Styrelsen godkänner den dubbla väsentlighetsanalysen

och utövar tillsyn över bolagets väsentliga hållbarhetsrelaterade påverkan, risker och möjligheter genom regelbunden rapportering från koncernledningen samt behandling av hållbarhetsrelaterade frågor. Styrelsen har det yttersta ansvaret för tillsyn över hållbarhetsfrågor. Styrelsen utövar även tillsyn över Wihlborgs arbete med affärsetik och ansvarsfullt företagande, inklusive uppförandekod och tillhörande riktlinjer. Koncernledningen ansvarar för det operativa genomförandet av hållbarhetsarbetet och för att hållbarhetsfrågor integreras i den löpande verksamheten. Förvaltningen och projektverksamheten ansvarar för genomförandet av aktiviteter som leder till att hållbarhetsmålen uppfylls, med stöd från den centrala hållbarhetsavdelningen och andra koncernfunktioner. Hållbarhetschefen ingår i koncernledningen och ansvarar för att samordna, följa upp och redogöra för bolagets hållbarhetsarbete till koncernledning och styrelse. Revisionsutskottet utför närmare granskning av bolagets redovisning och rapportering, inklusive hållbarhetsrapportering som en del av sitt uppdrag.

Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan (GOV-2)

Kvartalsrapport samt års- och hållbarhetsredovisning granskas och godkänns av koncernledning och styrelse innan publicering. Styrelsen får regelbundet information om bolagets hållbarhetsarbete, inklusive status för hållbarhetsmål och resultat av aktiviteter inom hållbarhetsområdet. Hållbarhetsrelaterade frågor behandlas löpande i styrelsen och koncernledningen. Under året behandlade styrelsen och koncernledningen hållbarhetsfrågor kopplade till bland annat hållbarhetsrelaterade risker, CSRD och vår uppförandekod.

Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitaments-system (GOV-3)

Bolaget har för närvarande inte några ersättningsåtaganden gentemot koncernledningen utöver den fasta lönen. I Wihlborgs finns en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda.

Förklaring om tillbörlig aktsamhet (GOV-4)

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 miljölednings-system. Vår (potentiellt) negativa påverkan identifieras och utvärderas årligen. Under 2024 genomfördes en fördjupad analys av vår påverkan genom en dubbel väsentlighetsanalys i enighet med ESRS. 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 visseblåsningsärenden 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.

Wihlborgs strategi, affärsmodell och värdekedja (SBM-1)

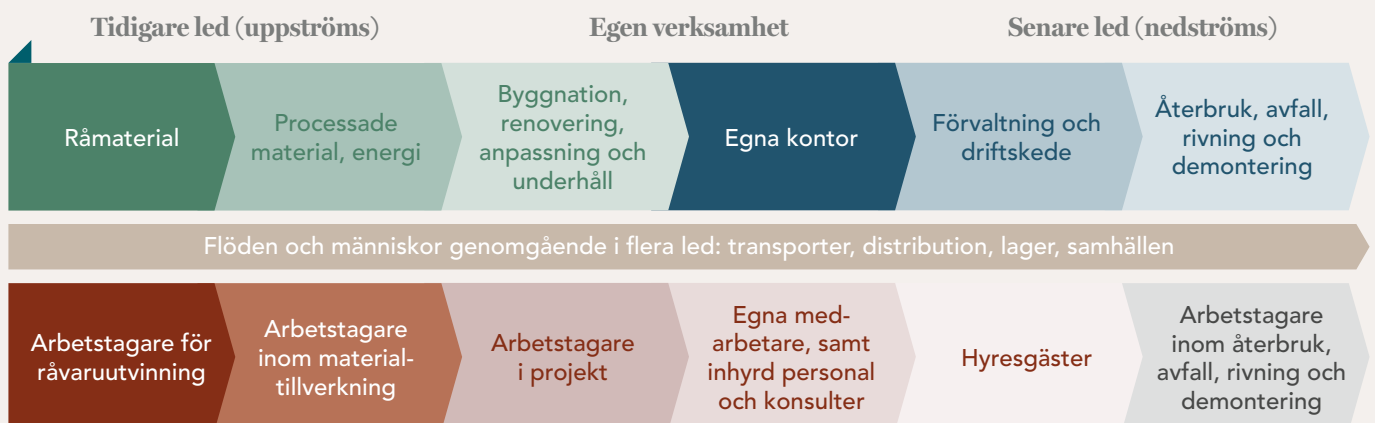
Wihlborgs huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Förvaltningen sker i egen regi med anställda fastighetsförvaltare och fastighetsvärdar. Utvecklingen av nya och befintliga fastigheter leds av Wihlborgs projektledare men utförs av upphandlade byggentreprenörer. Wihlborgs övergripande strategi beskrivs mer i detalj på sid 19.

Värdekedjan uppströms består framför allt av lokala leverantörer av olika tjänster som behövs för förvaltningen och utvecklingen av Wihlborgs fastigheter. 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 sju av dessa är verksamma inom offentlig sektor.

Mer information om Wihlborgs verksamhet finns på sid 16–19 och 77–83.

Värdekedjekartläggning



Hållbarhetsmål

Wihlborgs hållbarhetsrelaterade mål är kopplade till kärnverksamheten, d.v.s. förvaltning och utveckling av fastigheter. Vi fokuserar vårt hållbarhetsarbete på de områden där vår påverkan är som störst och där vi därmed också har bäst möjlighet att bidra till positiv utveckling och minimera negativ påverkan. Våra mål är strukturerade utifrån ESG-områdets olika delar: Miljömässig hållbarhet, Social hållbarhet och Bolagsstyrning. Hållbarhetsmålen följs upp och övervakas i samband med kvartals- och årsrapportering. Samtliga hållbarhetsmål presenteras på sid 22–23. Under 2025 har Wihlborgs arbetat fram nya hållbarhetsmål. Flera nya mål har tillkommit, vissa mål har

skärpts och enstaka mål har utgått. Dessa mål, som börjar gälla från och med 2026, presenteras på sid 43.

Intressenters intressen och synpunkter (SBM-2)

Wihlborgs har regelbundet såväl formella som informella dialoger med viktiga intressentgrupper – både de som direkt påverkas av vår verksamhet och de som använder hållbarhetsrapporten – 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.

En kundundersökning 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.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell (SBM-3)

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter (IRO) har analyserats i den dubbla väsentlighetsanalysen, vilken beskrivs på sid 136. Alla väsentliga ämnen och Wihlborgs urval av upplysningskrav, presenteras löpande och mer i detalj under respektive ESRS-avsnitt på sid 139–159.

Väsentliga hållbarhetsfrågor enligt dubbel väsentlighetsanalys

ESRS-standard	Ämne	Underämnena	Väsentlig påverkan på människa och miljö	Väsentlig finansiell effekt
E1	Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	x	x
		Begränsning av klimatförändringar	x	x
		Energi	x	x
E3	Vatten och marina resurser	Vatten	x	
E5	Cirkulär ekonomi	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	x	x
		Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	x	
		Avfall	x	x
S1	Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	x	x
		Likabehandling och lika möjligheter för alla	x	
S2	Arbetsstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	x	
		Likabehandling och lika möjligheter för alla	x	
		Andra arbetsrelaterade rättigheter	x	
S4	Konsumenterna och slutanvändare	Personlig säkerhet för konsumenterna och/eller slutanvändare	x	x
		Social inkludering för konsumenterna och/eller slutanvändare	x	x
G1	Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	x	x
		Skydd för visselblåsare	x	
		Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner	x	
		Korruption och mutor	x	x

Fastställande och bedömning av väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter (IRO-1)

Under 2024 utfördes en dubbel väsentlighetsanalys enligt European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Väsentlighetsanalysen baserades på de hållbarhetsområden, inklusive underområden, som beskrivs i ESRS. Analysen inkluderade 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.

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 hållbarhetsexperten 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.

Antagna policyer för hur väsentliga hållbarhetsfrågor ska hanteras (MDR-P)

Wihlborgs policyer har utformats med beaktande av nyckelin-tressenters intressen genom medarbetarundersökning, löpande dialog och leverantörsuppföljningar. Policyerna omfattar den egna verksamheten samt väsentliga delar av värdekedjan och tillämpas i de geografier där Wihlborgs är verksamt. Policyerna är tillgängliga

för berörda intressenter via Wihlborgs hemsida eller kommuniceras på efterfrågan. Policyerna är kopplade till Wihlborgs väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och syftar bland annat till att styra verksamheten mot Wihlborgs hållbarhetsmål. Wihlborgs uppförandekod och uppförandekod för leverantörer godkänns av styrelse och övriga policyer godkänns av VD. Ytterligare information om aktuella policyer finns under respektive ESRS-område.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING: ESRS OCH EPRA sBPR (IRO-2)

ESRS UPPLYSNINGSKRAV	EPRA-kod	EPRA-indikator	SIDA
ESRS 2 Allmänna upplysningar			134-138
GOV-1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	Gov-Board		134
GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan			134
GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem			135
GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet			135
SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja			135
SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter			135-136
SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell			136, 142
IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter			136, 142
IRO-2 Upplýsningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring			137-138
MDR-P Antagna policyer för hur väsentliga hållbarhetsfrågor ska hanteras			137
	Gov-Selec	Process for nominating and selecting the highest governance body	116-122
	Gov-COI	Process for managing conflicts of interest	116-122
E1 Klimatförändringar			142-147
E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna			143
E1-2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna			142
E1-3 Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringar			143-146
E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna			144, 146
E1-5 Energianvändning och energimix	Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL, Energy-Int	Total electricity consumption, Like-for-Like electricity consumption, Total district heating & cooling consumption, Like-for-like total district heating & cooling, Total fuel consumption, Like-for-like total fuel consumption, Building energy intensity	146-147
E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp	GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions, Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions, Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	144-145
E3 Vattenresurser och marina resurser			147-148
E3-1 Policyer för vattenresurser och marina resurser			147
E3-2 Åtgärder och resurser för vattenresurser och marina resurser			147
E3-3 Mål för vattenresurser och marina resurser			148
E3-4 Vattenförbrukning	Water-Abs, Water-LfL, Water-Int	Total water consumption, Like-for-like total water consumption, Building water intensity	148
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi			148-149
E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi			148
E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi			148
E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	Waste-Abs, Waste-LfL	Total weight of waste by disposal route, Like-for-like total weight of waste by disposal route	148-149

INNEHÅLLSFÖRTECKNING: ESRS OCH EPRA sBPR (IRO-2)

ESRS UPPLYSNINGSKRAV	EPRA-kod	EPRA-indikator	SIDA
S1 Den egna arbetskraften			149-153
S1-1 Policyer för den egna arbetskraften			149
S1-2 Rutiner för kontakter med medarbetare och deras företrädare angående konsekvenser			149-150
S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativa konsekvenser och kanaler genom vilka de egna medarbetarna kan uppmärksamma problem			150
S1-4 Åtgärder relaterade till den egna arbetskraften			150
S1-5 Mål relaterade till den egna arbetskraften			150
S1-6 Uppgifter om företagets anställda	Emp-Turnover	New hires and turnover	151
S1-7 Uppgifter om icke-anställda i företagets egna arbetskraft			151
S1-8 Kollektivavtalsäckning och social dialog			151
S1-9 Mångfaldsindikatorer	Diversity-Emp	Employee gender diversity	151
S1-10 Tillräckliga löner			151
S1-11 Socialt skydd			151
S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling	Emp-Training, Emp-Dev	Employee training and development, Employee performance appraisals	152
S1-14 Mått för arbetsmiljö	H&S-Emp	Employee health and safety	152
S1-15 Mått för balans mellan arbete och fritid			152
S1-16 Ersättningsmått	Diversity-Pay	Gender pay ratio	161-122, 152-153
S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter			153
S2 Medarbetare i värdekedjan			153-154
S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan			153
S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa konsekvenser och kanaler genom vilka medarbetare i värdekedjan kan uppmärksamma problem			153
S2-4 Åtgärder avseende väsentliga konsekvenser för medarbetare i värdekedjan och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller medarbetare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet			153-154
S2-5 Mål för hur väsentliga negativa konsekvenser ska hanteras, positiva konsekvenser stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras			153-154
S4 Konsumenter och slutanvändare			155
S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare			155
S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativa konsekvenser och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem			155
S4-4 Åtgärder avseende väsentliga konsekvenser för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet			155
S4-5 Mål för hur väsentliga negativa konsekvenser ska hanteras, positiva konsekvenser stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras			155
G1			156-158
G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur			157
G1-2 Hantering av förbindelser med leverantörer	Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programs	157
G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	Emp-training	Employee training and development	157-158
G1-4 Fall av korruption och mutor	H&S-Comp	Asset health and safety compliance	158
	Cert-tot	Type and number of sustainably certified assets	159

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 från 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. 2025 var 42 procent (38) av Wihlborgs omsättning och 36 procent (41) av våra driftsutgifter miljömässigt hållbar. Den omsättning och de driftsutgifter som är förenliga med taxonomin kopplas till de 118, av våra totalt 316, fastigheter som uppfyller kraven för CCM 7.7.

41 procent av de kapitalutgifter som är taxonomiförenliga kopplas till nybyggnadsprojekt (CCM 7.1). Övriga kapitalutgifter som är förenliga kopplas till underhållsprojekt och hyresgäst-anpassningar som utförts på fastigheter vilka uppfyller kraven för CCM 7.7. I tabellerna på sid 140–141 redovisas andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som omfattas samt är förenlig, och därmed klassas som miljömässigt hållbar, enligt EU-taxonomin.

Ekonomiska verksamheter enligt EU-taxonomin

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 ombyggnationer och större hyresgäst-anpassningar i befintliga fastigheter vilka omfattas av CCM 7.2.

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 som har ett primärenergital som placerar dem bland de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna bedöms enligt samma kriterier. 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. Dessa fastigheter klassas som förenliga med CCM 7.7 om de uppfyller de till CCM 7.1 kopplade tekniska granskningskriterierna kring behovet av primärenergi, testning för lufttäthet och termisk integritet och beräknad global uppvärmningspotential (GWP), 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 ytterligare klimatscenario och med nyaste data från nationella myndigheter. Under 2025 har analysen har följts upp med detaljerade sårbarhetsanalyser av de fastigheter som bedöms ha en högre klimatrelaterad utsatthet. Riskbedömningen baseras på tillgängliga klimatscenarioer, data från nationella myndigheter samt verksamhetens kunskap om fastigheterna. Utvärdering och implementering av anpassningslösningar pågår. Mot denna bakgrund bedöms samtliga Wihlborgs befintliga och nybyggda fastigheter vara förenliga med DNSH-kriterierna för CCM 7.1 och 7.7.

Samtliga nybyggnationer (CCM 7.1) uppfyller kravet kring 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 analyseras per projekt för att bedöma huruvida de uppfylls.

Inga ombyggnationer anses linjera med CCM 7.2 eftersom DNSH krav kopplat till miljömål 5 inte kan bestyrkas. Information om halter av föroreningar finns inte att tillgå på nivån som taxonomin kräver.

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 153–154). 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 utökade 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 140–141 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. Nybyggnationsprojekts förenlighet med taxonomin har bedömts i förhållande till kriterierna för CCM 7.1.

Sammanfattade centrala resultatindikatorer

Räkenkapsår 2025															
Central resultatindikator	Totalt	Andel av verksamheter som omfattas av taxonomin	Verksamheter som är förenliga med taxonomikravet	Andel av verksamheten som är förenlig med taxonomikraven	Uppdelning efter miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Andel av möjliggörande verksamhet	Andel av omställnings-verksamhet	Icke-bedömda verksamheter som anses vara icke-väsentliga	Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår (2024)	Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår (2024)
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald					
Omsättning	4 353 959 tkr	100%	1 834 207 tkr	42%	42%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1 605 094 tkr	38%
Kapitalutgifter	2 738 366 tkr	100%	1 446 191 tkr	53%	53%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1 321 062 tkr	60%
Driftsutgifter	305 249 tkr	100%	108 483 tkr	36%	36%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	120 168 tkr	41%

Andel av omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter som omfattas av taxonomin eller är förenliga med taxonomikraven

Omsättning													
Räkenkapsår 2025													
Ekonomiska verksamheter	Kod	Centrala resultatindikatorer som omfattas av taxonomikraven (andel av omsättning som omfattas av taxonomin)	Centrala resultatindikatorer som är förenliga med taxonomikraven (monetärt värde av omsättning)	Centrala resultatindikatorer som är förenliga med taxonomikraven (andel av taxonomiförenlig omsättning)	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Möjliggörande verksamheter (E)	Omställningsverksamhet (T)	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100%	1 834 207 tkr	42%	42%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	42%
Förenlighet per miljömål					42%	0%	0%	0%	0%	0%			
Centrala resultatindikatorer totalt		100%	4 353 959 tkr	42%	42%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	100%

Kapitalutgifter													
Räkenkapsår 2025													
Ekonomiska verksamheter	Kod	Centrala resultatindikatorer som omfattas av taxonomikraven (andel av kapitalutgifter som omfattas av taxonomin)	Centrala resultatindikatorer som är förenliga med taxonomikraven (monetärt värde av kapitalutgifter)	Centrala resultatindikatorer som är förenliga med taxonomikraven (andel av taxonomiförenliga kapitalutgifter)	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Möjliggörande verksamheter (E)	Omställnings-verksamhet (T)	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	22%	595 212 tkr	22%	22%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	99%
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	28%	0 tkr	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	0%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	50%	850 979 tkr	31%	31%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	62%
Förenlighet per miljömål					53%	0%	0%	0%	0%	0%			
Centrala resultatindikatorer totalt (omsättning/kapitalutgifter/ driftsutgifter)		100%	1 446 190 tkr	53%	53%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	53%

Driftsutgifter													
Räkenkapsår 2025													
Ekonomiska verksamheter	Kod	Centrala resultatindikatorer som omfattas av taxonomikraven (andel av driftsutgifter som omfattas av taxonomin)	Centrala resultatindikatorer som är förenliga med taxonomikraven (monetärt värde av driftsutgifter)	Centrala resultatindikatorer som är förenliga med taxonomikraven (andel av taxonomiförenliga driftsutgifter)	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Möjliggörande verksamheter (E)	Omställnings-verksamhet (T)	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100%	108 483 tkr	36%	36%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	36%
Summan av förenlighet per mål					36%	0%	0%	0%	0%	0%			
Centrala resultatindikatorer totalt (omsättning/kapitalutgifter/ driftsutgifter)		100%	305 249 tkr	36%	36%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	100%

Klimatförändringar (E1)

Arbetet med hållbara fastigheter är grundläggande i vårt hållbarhetsarbete. Fokus i detta arbete är bland annat minskade koldioxidutsläpp, resursoptimering och energieffektivisering för att minska miljö- och klimatpåverkan i vår förvaltning såväl som i våra byggprojekt. För minskad påverkan arbetar vi även med att ställa krav och samverka med leverantörer och hyresgäster i värdekedjan.

I Wihlborgs dubbla väsentlighetsanalys identifierades väsentlig påverkan samt risker och möjligheter kopplat till anpassning och begränsning av klimatförändringar samt energiområdet. Dessa hanteras konkret genom mål, åtgärder, resursallokering och styrande policyer vilka beskrivs vidare i detta avsnitt (E1).

Policy för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna (E1-2)

Miljö- och klimatpolicyen anger Wihlborgs övergripande inriktning och syfte för att begränsa klimatpåverkan och anpassa verksamheten till ett förändrat klimat. Policyen omfattar områdena klimatförändringar, anpassning till klimatförändringar, cirkulär ekonomi, nyttjande av förnybara energislag, hållbarhetscertifiering av fastigheter, utfasning av farliga ämnen, ökad biologisk mångfald och minskad vattenanvändning.

Policyen och klimatarbetet bedrivs i linje med FN:s globala hållbarhetsmål, Sveriges miljömål, Danmarks miljömål, Danmarks nationella mål för hållbart byggande, Fossilfri färdplan för bygg- och anläggningsbranschen samt lokala färdplaner och initiativ såsom Malmö 2030, CoAction Lund och DK2020. Arbetet stöds och konkretiseras av riktlinjer för begränsning av klimatförändringar, energianvändning och förnybar energi, hållbart resande och vattenanvändning i egen verksamhet och värdekedja. Våra åtaganden åtaganden följs upp på kvartals- och årsbasis. Information om antagna policyer för hur väsentliga hållbarhetsfrågor ska hanteras beskrivs på sid 137.

Strategi för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna (SBM-3, IRO-1)

Arbetet med att begränsa och anpassa Wihlborgs till klimatförändringarna integreras i den löpande styrningen genom till exempel strategiarbete, budgetprocess och verksamhetsmål och utgår primärt från vår klimat- och miljöpolicy, miljölednings-system och klimatfärdplan.

Identifiering och analys av klimatrelaterade risker är integrerad i bolagets övergripande strukturerade process för riskbedömning och -hantering. Riskerna analyseras tillsammans med övriga övergripande risker på företagsnivå och bedöms utifrån sannolikhet och påverkan i ett kort- och medellångt perspektiv.

De klimatrelaterade riskerna beaktas i den långsiktiga affärsstrategin och bedöms kunna påverka verksamheten på kort sikt (inom rapporteringsåret), medellång sikt (1–5 år) och lång sikt (mer än 5 år). Grundat i fastigheternas långa livslängd och verksamhetens strategi planeras investeringar i beståndet långsiktigt. Utöver analysen inom Wihlborgs ordinarie riskbedömning och -hantering analyseras klimatrelaterade risker och möjligheter i mer detalj i en separat process; genom scenario-baserade analyser i linje med TCFD:s rekommendationer samt ESRS och EU-taxonomin kriterier. För att förstå hur klimatet kan komma att förändras och vilka risker och möjligheter detta kan innebära för verksamheten analyserar vi fysiska klimatrisker och omställningsrisker.

I dessa analyser används scenarierna RCP 2.6, RCP 4.5 och RCP 8.5 för att belysa möjliga framtida utvecklingsbanor. RCP 8.5 representerar ett högutsläppsscenario med begränsad klimatpolitik och används primärt för att analysera potentiella fysiska klimatrisker. RCP 2.6 representerar ett scenario med mer omfattande klimatåtgärder och används för att belysa omställningsrisker. RCP 4.5, scenariot som ligger mellan dessa utvecklingsbanor, används för att analysera både fysiska klimatrisker och omställningsrisker kopplade till en utveckling med gradvis skärpt klimatpolitik.

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 – fysiska klimatrisker)	Skador på fastigheter till följd av skyfall, stigande havsnivåer och översvämningar Kortare teknisk livslängd på konstruktioner och byggprodukter p.g.a. väderpåverkan Minskad efterfrågan på fastigheter som ej är anpassade i riskområden	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 2.6 och 4.5 – omställningsrisker)	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 Energi- och effektbrist till följd av ökad efterfrågan i samhället	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

Analysen av fysiska klimatrisker är en kvalitativ och kvantitativ bedömning för att identifiera risken för fysiska klimatrisker och potentiell påverkan på Wihlborgs fastigheter till följd av ett förändrat klimat. Det primära scenariot i denna analys är RCP 8.5. Analysen innefattar identifiering av relevanta kroniska och akuta klimatrelaterade risker i de analyserade scenarierna, följt av en bedömning av fastigheternas exponering för dessa risker. Fastigheternas geografiska placering och tekniska förutsättningar beaktas med utgångspunkt i tillgänglig data från nationella organisationer och myndigheter. I analysen identifieras bland annat vindrelaterade risker och risker kopplade till förändringar i nederbördsmonster och nederbördstyper, samt lokala översvämningar. Analysen visar att vissa fastigheter i beståndet kan ha förhöjd exponering för dessa risker. För dessa fastigheter genomförs sårbarhetsanalyser, inklusive tekniska inventeringar, för att bedöma klimatanpassningsbehov och planera lämpliga åtgärder. Resultaten i analysen av fysiska klimatrisker används som underlag för prioritering av åtgärder, resurser och mål inom klimatanpassning, vilket beskrivs vidare i avsnittet "Anpassning till klimatförändringar". Den finansiella påverkan av dessa risker kommer att analyseras framöver.

I analysen av omställningsrisker, vilken utgår från lägre scenarios (RCP 2.6 och 4.5), identifieras relevanta klimatrelaterade händelser, kopplade till exempelvis förändrad klimatpolitik, lagstiftning, teknik, energi samt ökade krav från intressenter. Därefter bedöms hur Wihlborgs verksamhet exponeras och påverkas av dessa händelser. Omställningsrelaterade risker och möjligheter presenteras, tillsammans med fysiska klimatrisker, i tabellen på sid 142. Analysen av omställningsrisker kommer att utvecklas vidare under 2026.

I analysen av fysiska klimatrisker och omställningsrisker beaktas hur riskerna kan utvecklas över tid. Omställningsrisker, såsom förändrade regelverk, energipriser samt ökade krav från intressenter, bedöms påverka verksamheten på kortare sikt. Omställningen till ett klimatneutralt samhälle på längre sikt kan påverka fastigheternas utformning, tekniska system och investeringsprioriteringar. Fysiska klimatrelaterade risker, så som ökat underhållsbehov på grund av mer frekvent extremväder, bedöms främst påverka fastighetsbeståndet på medellång och lång sikt.

Genom att använda resultaten från scenarioanalyserna i planeringen av investeringar, förvaltning och projektutveckling bedömer Wihlborgs hur dessa klimatrelaterade risker kan påverka verksamheten över tid samt vilka åtgärder som kan bidra till att stärka verksamhetens långsiktiga resiliens. Genom denna process skapar vi förutsättningar att successivt anpassa fastigheterna och minska de identifierade klimatrelaterade riskerna över tid.

Begränsning av klimatförändringar

Klimatpåverkan i bygg- och fastighetsbranschen är betydande. Den motsvarar cirka en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Wihlborgs största påverkan på klimatet är genom utsläpp av växthusgaser vilket förekommer i hela värdekedjan.

Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar (E1-1)

Inom Wihlborgs är klimatfrågan högt prioriterad i både förvaltning och 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. 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 att minska vårt klimatavtryck.

Wihlborgs klimatfärdplan är vår omställningsplan och därmed vårt ramverk för begränsning av klimatförändringarna med målsättning om att halvera utsläppen i scope 1, 2 och 3 till 2030 och att nå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast år 2045, i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Klimatfärdplanen utgår från bolagets vetenskapligt förankrade och Science Based Targets initiative (SBTi)-godkända klimatmål för scope 1, 2 och 3 samt från internationella och lokala riktlinjer, bland annat Fossilfri färdplan för bygg- och anläggningssektorn och Lokal färdplan Malmö 2030. Klimatfärdplanen omfattar både den egna verksamheten och relevanta delar av värdekedjan och tar sin utgångspunkt i byggnaders hela livscykel – design, byggnation, drift och förvaltning samt rivning. Under 2025 har genomförandet av klimatfärdplanen fortsatt att utvecklas genom implementering av prioriterade åtgärder inom förvaltning och projektverksamhet, vilket bidrar till att minska klimatpåverkan i linje med bolagets mål för 2030 och 2045. Klimatfärdplanen är godkänd och antagen av koncernledning och styrelse. Klimatfärdplanen genomförs genom åtgärder inom förvaltning och projektutveckling, med fokus på energieffektivisering, förnybar energi, minskad klimatpåverkan i byggprocesser samt livscykelbaserade materialval. Klimatrelaterade risker och investeringsprioriteringar integreras i affärsstrategin i linje med målet om nettonollutsläpp 2045. I samband med att våra klimatmål valideras i enlighet med Science Based Targets Initiatives standard för fastighetssektorn under 2026, kommer klimatfärdplanen att konkretiseras och utvecklas med gränsvärden för klimatpåverkan inom förvaltning och projekt, på kort, medel och lång sikt.

Klimatfärdplanen är integrerad i Wihlborgs övergripande affärsstrategi och utgör en del av bolagets långsiktiga värdeskapande, där investeringar, projektutveckling och förvaltning styrs mot ökad energieffektivitet och minskad klimatpåverkan. Genom att klimatmålen beaktas i investeringsbeslut, projektkalkyler och den finansiella planeringen säkerställs att omställningen genomförs inom ramen för bolagets affärsmodell.

Åtgärder och resurser avseende begränsning av klimatförändringar (E1-3)

Omställningen mot minskade växthusgasutsläpp drivs genom flertalet nyckelåtgärder inom både förvaltning och projektutveckling. I den egna verksamheten fokuserar åtgärderna främst på energieffektivisering av fastighetsbeståndet samt ökad användning av förnybar energi i drift. I projektverksamheten fokuserar åtgärderna på effektiv energi- och materialanvändning, minskade transporter och ökad cirkularitet. Syftet med våra nyckelåtgärder är att fasa ut fossila bränslen och att minska klimatpåverkan i vår verksamhet.

I Wihlborgs fastigheter används 97 procent icke-fossil energi. Utsläppen från energianvändning kommer från uppvärmning av fjärrvärme och gas samt köldmedialäckage. 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 CO₂/km vid val av tjänstebil. Vår resepolicy styr mot hållbara alternativ. Dessa åtgärder omfattar Wihlborgs interna verksamhet och avser energianvändning i fastighetsdriften samt transporter och tjänsteresor inom organisationen. Syftet med dessa åtgärder är att minska våra energi- och bränslerelaterade utsläpp.

För utfall kopplat till dessa åtgärder, se resultat för scope 1 och 2 i tabellen på sid 145.

Genom Wihlborgs projektanpassade miljöprogram, ställer vi konkreta krav på hur byggnader utformas och arbetet utförs för att minimera miljö- och klimatpåverkan. Tekniska åtgärder genomförs löpande i projektverksamheten, där fastigheters energiprestanda, utformning, materialval och byggprocesser anpassas för att minska 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.

I alla större nybyggnads- och ombyggnadsprojekt genomförs en klimat kalkyl för att bedöma projektets klimatpåverkan. Sedan 2024 görs även en klimat kalkyl för ROT-projekt. I miljöprogrammet specificeras ett gränsvärde för växthusgasutsläpp (270 kg CO₂e/m²) för samtlig nyproduktion. Under 2026 kommer gränsvärden på kort, medel och lång sikt att utformas. Åtgärderna omfattar Wihlborgs projektverksamhet och genomförs både i den egna organisationen och genom krav på entreprenörer och leverantörer som medverkar i våra projekt. Det förväntade utfallet från åtgärderna är minskad klimatpåverkan. För utfall kopplat till dessa åtgärder se resultat för scope 3, kategori 1 och 2 i tabellen på sid 145.

Nedströms i värdekedjan sker omställningen genom samverkan med hyresgäster. För att nå nettonollutsläpp i hela värdekedjan är det avgörande att även hyresgästers utsläpp från energi och avfall minskar. Genom gröna hyresavtal, kontinuerlig dialog och gemensamma initiativ kan vi delvis påverka utsläppen som ligger utanför vår direkta operativa kontroll. Syftet med dessa åtgärder är att minska utsläppen nedströms i värdekedjan och stödja utfasningen av fossila bränslen genom samarbete med hyresgäster. För utfall kopplat till dessa åtgärder, se resultat för scope 3 kategori 13 i tabellen på sid 145.

Mål för begränsning av klimatförändringar (E1-4)

Våra klimatmål är satta på kort (till 2025) och längre (till 2030 samt 2045) sikt och är framtagna i samverkan med framförallt interna intressenter. Våra 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), och gäller bruttoväxthusgasutsläpp. Målen är att:

- Utsläpp av växthusgaser inom scope 1 och 2 (market based) ska uppgå till max 1,0 kg CO₂e/m² LOA år 2025
- Utsläpp av växthusgaser inom scope 1, 2 (market based) och 3 ska minska med 50 procent till år 2030 jämfört med basår 2018 (scope 1 och 2) respektive 2020 (scope 3)
- Nettonoll utsläpp av växthusgaser i hela verksamheten år 2045

Under 2025 har nya klimatmål arbetats fram och börjar gälla 2026.

Bruttoväxthusgasutsläpp (E1-6)

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, 2 samt 3 som bedömts relevanta med hänsyn till vår verksamhet.

Utsläppen inom scope 3 uppgick år 2025 till 94 procent av verksamhetens utsläpp. Scope 1 och 2 uppgick till 2 respektive 4 procent. I absoluta tal har de totala utsläppen av växthusgaser inom scope 1 och 2 minskat med sex procent jämfört med 2024. Sedan 2018, vilket är basår för vårt SBTi-godkända scope 1 och 2-mål, har dessa utsläpp minskat med 61 procent. SBTi målet om att halvera dessa utsläpp till 2030 är alltså uppnått i förtid. Även utsläppsintensiteten inom dessa scope har minskat och uppgick till 0,9 kg CO₂e/m² LOA jämfört med 1,02 kg föregående år. Se mer i tabell på sid 145.

Majoriteten av scope 1 och 2-utsläppen härrör från energianvändning i Wihlborgs danska bestånd och från köldmedialäckage som bidragit till en ökning av scope 1-utsläppen under året. Orsaken till att de totala scope 1 och 2-utsläppen minskat är minskad energianvändning, samt lägre utsläpp från flera av våra energileverantörer. Användandet av naturgas i det danska fastighetsbeståndet har minskat och även det har bidragit till en markant reducering av utsläppen.

Utsläppen från köldmedia under året var 385 ton CO₂e (124). Det pågår ett aktivt arbete med att ersätta konventionella köldmedium med det naturliga köldmediet propan, som har en betydligt lägre påverkan på växthuseffekten. Konvertering från konventionella köldmedier har under 2025 medfört en potentiell utsläppsminskning om 180 ton CO₂e (386).

Majoriteten av Wihlborgs utsläpp uppstår inom scope 3. 81 procent av dessa härrör från projektverksamheten (scope 3 kategori 1 och 2).

Under 2025 pågick flera stora ny- och ombyggnadsprojekt såväl som hyresgäst Anpassningar – och totala investeringar i fastighetsbeståndet uppgick till 2 738 Mkr (2 204). Trots att projektvolymen ökat med 24 procent, har de absoluta utsläppen från projektverksamheten minskat med 3 procent. Samtidigt visar utförda klimatberäkningar att utsläppen per kvadratmeter minskar i nyproduktion. Kravet på <270 kg CO₂/m² vid nybyggnation uppfylls i de projekt som är färdigställda som omfattas av kravet. För övriga kategorier inom scope 3, förutom anställdas pendling (GHG kategori 7) har utsläppen minskat jämfört med föregående år. Att utsläppen minskat från hyresgästers elanvändning (GHG kategori 13) beror främst på uppdaterad emissionsfaktor för hyresgästers elanvändning (se avsnitt Redovisningsprinciper för hållbarhetsinformation). Årets utfall på vårt nuvarande SBTi-godkända scope 3 mål, att halvera våra utsläpp till år 2030, var 50 procent.

Wihlborgs absoluta utfall och nyckeltal kopplat till CO₂-utsläpp presenteras i tabellerna nedan. Nyckeltalet som innefattar Scope 3 GHG kategorierna 1, 2 och 13, vilka omfattar majoriteten av Wihlborgs utsläpp, i förhållande till verksamhetens kvm LOA, är kopplat till Wihlborgs hållbarhetslänkade lån.

Bruttoväxthusgasutsläpp, ton CO₂e (E1-6, GHG-Dir-Abs, GHG-Indirect-Abs)

	Konsoliderat utfall				SBTi-mål	
(Ton CO ₂ e)	Basår	2024	2025	Förändring % (2025 jämfört med 2024)	2030	2045
Scope 1 – Växthusgasutsläpp						
Bruttoväxthusgasutsläpp scope 1	728	510	605	19%	364	73
Varav biogena utsläpp i scope 1		0	28	-		
Scope 2 – Växthusgasutsläpp						
Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 2, market based	4 764	1 777	1 538	-13%	2 382	476
Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 2, location based	10 771	12 949	10 673	-18%		
Betydande växthusgasutsläpp inom scope 3						
Totala indirekta bruttoutsläpp scope 3	37 700	35 898	33 485	-7%	18 850	3 770
Kategori 1. Inköpta varor och tjänster*		9 404	8 829	-6%		
Kategori 2. Kapitalvaror*		18 446	18 179	-1%		
Kategori 3. Bränsle- och energirelaterade utsläpp		2 880	2 407	-16%		
Kategori 6. Tjänsteresor		47	40	-16%		
Kategori 7. Anställdas pendling		233	236	1%		
Kategori 13. Uthyrda tillgångar		4 888	3 794	-22%		
Totala utsläpp av växthusgaser						
Totala utsläpp av växthusgaser, market based	43 192	38 185	35 628	-7%	21 596	4 319
Totala utsläpp av växthusgaser, location based	49 199	49 357	44 763	-9%		

*Enligt periodiserad beräkningsmetodik, där utsläppen baseras på upparbetat belopp under året i respektive projekt. Vid beräkning av utsläppen för färdigställda projekt under året blir i stället utsläppen i kategori 1 9 653 ton och kategori 2 4 736 ton.

Klimatberäkningar utgår från GHG-protokollet. Växthusgaser som tagits med i beräkningen är CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆ och NF₃.

Klimatmålen utgår från samma organisatoriska och operativa avgränsningar som används i redovisningen av växthusgasutsläpp enligt E1-6 och omfattar utsläpp i scope 1, scope 2 samt relevanta kategorier inom scope 3. Scope 3 kategorierna 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, och 15 har exkluderats vid beräkning av bruttoväxthusgasutsläpp då dessa har bedömts inte vara relevanta på grund av inga eller icke-betydande utsläpp.

Cirka 65 procent av utsläppen inom scope 3 baseras på primärdata som erhållits direkt från specifika leverantörer i vår värdekedja.

Av den totala inköpta elektriciteten under rapporteringsåret täcks 100 procent av ursprungsgarantier (genom och GoO i Sverige och RECS i Danmark).

Växthusgasintensitet, kg CO₂e per kvm LOA (E1-6, GHG-Int)

Beskrivning	2025	2024	2023
Växthusgasintensitet (scope 1 & 2)	0,90	1,02	1,28
Växthusgasintensitet (scope 3)	14,03	15,75	14,1
Växthusgasintensitet (scope 3 kategori 1, 2 och 13)*	12,9	14,1	13,3

* Enligt periodiserad beräkningsmetodik, där utsläppen baseras på upparbetat belopp i respektive projekt. Om nyckeltalet i stället baseras på utsläpp från projekt som avslutats under året, samt exklusive underhållsprojekt, uppgår det till 6,8 kg CO₂e/m² (7,0).

Växthusgasintensitet, ton CO₂e per MSEK nettointäkt (E1-6, GHG-Int)

Beskrivning	2025	2024	2023
Växthusgasintensitet (scope 1 & 2)	0,49	0,55	0,75
Växthusgasintensitet (scope 3)	7,69	8,60	8,35
Växthusgasintensitet, market based (scope 1, 2 och 3)	8,18	9,15	9,10
Växthusgasintensitet, location based (scope 1, 2 och 3)	10	12	9

Intäkter enligt not. 4.

Anpassning till klimatförändringar

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 och skapa värde för våra ägare under lång tid.

Strategi

Klimatförändringarna innebär att vi behöver anpassa beståndet till nya fysiska förutsättningar i form av ökad förekomst av extremväder. Vid all nybyggnation utvärderas behovet av klimatanpassning. Det befintliga beståndets behov av klimatanpassning bedöms i samband med vår klimatriskanalys (vilken beskrivs på sid 142–143). Det är en viktig förutsättning för att göra fastigheterna klimatrelienta. Insatserna som genomförs baserat på analysen ska öka byggnadens resiliens, samtidigt som de som de inte ska bidra till negativ klimatpåverkan.

Åtgärder och resurser avseende anpassning till klimatförändringar (E1-3)

Wihlborgs hållbarhetschef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av klimatanpassning tillsammans med koncernledning, hållbarhetsspecialister, fastighetschefer, projektledare och driftsansvariga. Wihlborgs koncernledning, fastighetschefer, inköpsansvariga och projektledare är ansvariga för att realisera åtgärder som leder till klimatanpassning i sina respektive fastigheter eller projekt.

Under året har vi genomfört en sårbarhetsanalys av fastigheter som bedömts vara särskilt exponerade för klimatrelaterade risker. Analysen utgör ett underlag för det fortsatta arbetet med att planera och prioritera åtgärder för klimatanpassning. Förvaltningsorganisationen tillsammans med drift- och teknikavdelningen, har inventerat fastigheter 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 2026 kommer adaptionsplaner för de fastigheterna som är mer utsatta för klimatrisker arbetas in i våra underhållsplaner. Detta för att proaktivt minska riskerna och skapa mer resilienta och attraktiva fastigheter.

Mål för anpassning till klimatförändringar (E1-4)

Wihlborgs klimat- och sårbarhetsanalys ger samlad bild av vilken klimatrelaterad 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. Mål kring klimatanpassning kommer att träda i kraft under 2026.

Energianvändning

Användningen av energi i Wihlborgs bestånd är ett väsentligt hållbarhetsområde. Bolagets energianvändning omfattar fastighetsel, fjärrvärme, gas till uppvärmning samt fjärrkyla.

Strategi

Wihlborgs insatser för att energieffektivisera fastigheterna grundas i vår ambition om att ha energieffektiva fastigheter samt lagstiftning, byggregler och EU-taxonomin. Risk för höga energipriser och effektbrist, samt mål om minskad energintensitet och reducerade utsläpp, driver på arbetet med energieffektiviseringar. Förutom att vi ska minska vår relativa energianvändning samt utsläppen som genereras ska vi öka användningen av lokal additionell förnybar energi och bidra till att mildra effektbristen.

Åtgärder och resurser avseende energianvändning (E1-3)

Den interna styrningen utgår från Wihlborgs miljö- och klimatpolicy och här till hörande riktlinje för energianvändning och förnybar energi. Härigenom styrs bland annat den månadsvisa energiuppföljning i förvaltningen. Vi säkerställer att våra energideklarationer är giltiga. I nybyggnationer och anpassningsprojekt föreskriver vi energieffektiva lösningar.

Wihlborgs hållbarhetschef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av energiprestandan tillsammans med koncernledning, fastighetschefer, projektledare och driftsansvariga. Wihlborgs fastighetschefer är ansvariga för lagefterlevnad enligt miljöbalken, samt optimering av energiprestandan i sina respektive fastigheter.

För att minska energianvändningen arbetar verksamheten löpande med energieffektiviseringsprojekt i våra fastigheter. För att få större effekt måste detta arbete utföras tillsammans med hyresgästerna efter-som deras användning av fastigheterna påverkar energiåtgången. För utfall kopplat till dessa åtgärder, se tabellerna på sid 147.

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.

Wihlborgs hade, vid årets slut, två batterilager vilka kan bidra till att stabilisera elnätets frekvens samt frigöra lagrad energi när efterfrågan är hög.

Energianvändning och energimix (E1-5)

Wihlborgs har flera mål som syftar till att minska vår energianvändning och därmed även vår klimatpåverkan. Målen har tagits fram i samverkan med framförallt interna intressenter.

- 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

Under 2025 har nya mål för energianvändning arbetats fram och börjar gälla 2026.

Utfallen för 2025 presenteras i sin helhet i tabell nedan.

Den absoluta energianvändningen minskade med 2 procent (1), vilket grundar sig i reducerad användning av fastighetsel, fjärrkyla och gas. På grund av konvertering från gas till fjärrvärme i två fastigheter i det danska beståndet i slutet av 2024, har gasanvändningen minskat markant under 2025.

Energiintensiteten har minskat med 5 procent till 76 kWh/m² Atemp, år (80 kWh/m² Atemp, år). Minskningen beror på att den absoluta energiförbrukningen har minskat samtidigt som ytan i fastighetsbeståndet har ökat. Fortsatt arbete med energieffektiviseringar och energioptimerad drift av fastigheterna är andra orsaker till den minskade energiintensiteten.

Flera nya solcellsanläggningar har installerats under året. Total installerad effekt uppgick till 8,8 MWp (7,5) i slutet av 2025. Dessa anläggningar har genererat 6 356 MWh (4 943) under 2025, vilket motsvarar 14 procent (11) av beståndets behov av fastighetsel.

Vid utgången av 2025 uppgick andelen energideklarationer (projektfastigheter undantaget) med energiklass A-E till 97 procent (98). Plan finns för att lyfta resterande byggnader från klass F och G.

För att främja hållbar mobilitet med lägre klimatpåverkan installerar vi laddinfrastruktur vid utvalda fastigheter. Vid slutet av 2025 fanns 1 645 laddpunkter (1 490) i anslutning till våra fastigheter.

Energianvändning och energimix (E1-5, Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL)

Beskrivning	Enhet	Faktisk användning (Abs)		Lika bestånd (LfL)	
		2025	2024	2025	2024
Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter	MWh	0	0	0	0
Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	MWh	0	0	0	0
Bränsleförbrukning från naturgas	MWh	602	1 278	602	878
Bränsleförbrukning från andra fossila källor	MWh	0	0	0	0
Förbrukning av inköpt el från fossila källor	MWh	0	0	0	0
Förbrukning av inköpt värme och kyla från fossila källor	%	4 742	5 812	4 742	5 702
Total användning av fossil energi	MWh	5 343	7 090	5 343	6 580
Andel fossila källor i total energianvändning	%	3	4	3	3
Användning från kärnenergikällor	MWh	0	0	0	0
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning	MWh	0	0	0	0
Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa	MWh	4 348	5 885	3 998	5 885
Förbrukning av inköpt eller förvärvat el från förnybara källor	MWh	36 434	39 670	33 938	38 918
Förbrukning av inköpt värme och kyla från förnybara källor	MWh	142 005	140 498	134 902	138 800
Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi	MWh	3 015	1 430	3 015	1 430
Total användning av förnybar energi	MWh	185 803	187 483	175 853	185 033
Andel förnybara källor i total energianvändning	%	97	96	97	97
Total energianvändning	MWh	191 146	194 573	181 196	191 613

Wihlborgs solcellsanläggningar har producerat 6 356 MWh förnybar energi under 2025. Ingen icke-förnybar energi har producerats. Energianvändningen baseras primärt på uppmätta värden. I de fall mätvärden saknas används schabloner. Värme och fjärrkyla är normalårskorrigerad.

Energiintensitet (E1-5, Energy-Int.)

Beskrivning	Enhet	Faktisk användning (Abs)		Lika bestånd (LfL)	
		2025	2024	2025	2024
Energiintensitet, total energianvändning per nettointäkt	MWh/MSEK	43,9	46,6	41,6	45,9
Energiintensitet, total energianvändning per kvm Atemp	kWh/m ² , Atemp	76,0	80,0	74,8	80,9

Energiintensitet per nettointäkt redovisas då Wihlborgs är verksam i fastighetssektorn som räknas till sektorer med hög klimatpåverkan. Intäkter enligt not. 4. I måtten för energiintensitet per kvadratmeter exkluderas projektfastigheter.

Vattenresurser och marina resurser (E3)

Wihlborgs har analyserat den egna verksamheten och värdekedjan för att identifiera faktiska och potentiella effekter, risker och möjligheter kopplade till vatten- och marina resurser. Bedömningen baseras på interna och externa källor, till exempel faktiskt vattenförbrukning i beståndet och publicerade analyser och rapporter.

Wihlborgs påverkan på vattenresurser sker framförallt uppströms i värdekedjan, vid tillverkning av byggmaterial, men även vid hyresgästernas vattenanvändning. Wihlborgs arbetar med att begränsa förbrukningen av vatten och därmed bidra till en mer hållbar vattenanvändning.

Policyer för vattenresurser och marina resurser (E3-1)

Wihlborgs riktlinje för vattenanvändning i egen verksamhet och värdekedja anger bolagets övergripande inriktning och syfte för att minska vattenanvändningen och förebygga negativ påverkan på vattenresurser genom ett systematiskt och förebyggande arbetssätt i den egna verksamheten och i värdekedjan. Riktlinjen adresserar inte anskaffning av vatten. Riktlinjen är en del av vår miljö- och klimatpolicy och Hållbarhetschef är ansvarig för riktlinjen. Wihlborgs riktlinje för vattenanvändning och det relaterade arbetet bedrivs i linje med FN:s globala hållbarhetsmål samt Sveriges och Danmarks miljömål.

Åtgärder och resurser för vattenresurser och marina resurser (E3-2)

Wihlborgs arbetar kontinuerligt med att minska vattenanvändningen i hela vårt bestånd och i projektverksamheten. De åtgärder som genomförs syftar till att begränsa vattenförbrukningen i både drift och byggprocesser. Åtgärderna inkluderar bland annat krav på och installation av vattenbesparande utrustning. I våra projekt finns gränsvärden för blandares och duschars vattenflöde samt för toaletters spolvolym.

Utöver detta verkar vi även för att våra hyresgäster ska installera vattenbesparande utrustning, genom vår gröna bilaga till hyresavtalet. Grönytor ska så långt det är möjligt vara anpassade till det lokala klimatet och därmed primärt förlita sig på nederbörd. Om bevattning krävs av grönytor ska det i första hand, där så är möjligt, ske genom en cirkulär vattenhantering där vi nyttjar uppsamlat regnvatten inom fastigheten.

Genom att ställa krav om och bedöma EPD:er i våra byggprojekt samt 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. Genom dessa åtgärder har den absoluta vattenförbrukningen minskat jämfört med föregående år. Vattenintensiteten per kvadratmeter är oförändrad jämfört med 2024.

Mål för vattenresurser och marina resurser (E3-3)

Genom Wihlborgs miljöprogram för projekt ställs krav på snålspolande toaletter och armaturer med gränsvärden för vattenflöde och genom de gröna hyresavtalen verkar vi för minskad vattenanvändning hos våra hyresgäster, vilket bidrar till minskad vattenförbrukning i våra fastigheter. Hållbarhetsmål kopplade till vattenförbrukning planeras för närvarande inte att införas, då Wihlborgs möjlighet att påverka vattenanvändningen bedöms vara begränsad utöver de krav och incitament som redan tillämpas i verksamheten. Vattenförbrukningen och effekter från genomförda åtgärder mäts och följs upp årligen i fastighetsbeståndet.

Vattenförbrukning i fastighetetsbeståndet (E3-4)**Vattenanvändning (Water-Abs, Water-LfL)**

Beskrivning	Enhet	Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (LfL)	
		2025	2024	2025	2024
Total vattenanvändning	m ³	521 020	525 312	502 464	515 275
Vattenintensitet	m ³ /m ²	0,21	0,21	0,22	0,22
Vattenintensitet per nettointäkt	m ³ /MSEK	120	126	115	123

Tabellen visar avläst vattenanvändning i Wihlborgs fastigheter. All data är baserad på direkta mätningar. Datan omfattar majoriteten av Wihlborgs fastigheter och exkluderar i huvudsak projektfastigheter.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi (E5)**Strategi**

Wihlborgs har analyserat verksamheten och värdekedjan för att identifiera faktiska och potentiella effekter, risker och möjligheter kopplade till resursanvändning och cirkulär ekonomi, med särskilt fokus på projektverksamhet, materialanvändning och avfallshantering. Bedömningen baseras bland annat på intressentdialog, interna data och branschpraxis.

Merparten av Wihlborgs utsläpp genereras i projektverksamheten, i samband med råvaruutvinning och materialtillverkning uppströms i värdekedjan. Det är därför en nyckelfråga för oss att kontinuerligt arbeta för en begränsad, optimerad och ansvarsfull användning av resurser. Att ha fokus på en effektiv och cirkulär resursanvändning krävs för att Wihlborgs ska nå en klimatneutral verksamhet senast år 2045.

Vid uppförande av nya byggnader samt ombyggnation av befintliga fastigheter eftersträvas en hög flexibilitet och möjlighet till demontering 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, materialåtervinnas.

Styrning och åtgärder**Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi (E5-1)**

Wihlborgs riktlinje för begränsning av klimatförändringar är en del av den övergripande miljö- och klimatpolicyn, som syftar till minska materialanvändningen och öka andelen cirkulära material. Den anger bolagets övergripande inriktning och syfte för att främja resurseffektivitet och cirkulär ekonomi genom minskad materialanvändning, ökat återbruk, användning av förnybara resurser, hållbar anskaffning av resurser och ett livscykelperspektiv i utveckling och förvaltning av fastigheter.

Riktlinjen är kopplad till bolagets väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkularitet och tillämpas under ansvar av hållbarhetschef. Riktlinjen är utformad, och det relaterade arbetet bedrivs, i linje med FN:s globala hållbarhetsmål, Sveriges respektive Danmarks miljömål, Danmarks nationella mål för hållbart byggande samt Fossilfri färdplan för bygg- och anläggningsbranschen.

Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi (E5-2)

Wihlborgs strävar efter att öka andelen cirkulära material i projektverksamheten.

Under 2025 har Wihlborgs arbetat kontinuerligt med att skapa förutsättningar för ett ökat återbruk i projekt, bland annat genom att investera i en egen återbrukshubb som öppnade under hösten. Syftet med hubben är att öka flödet av återbrukat material internt och att möjliggöra för mellanlagring av material. Under året har även en återbruksstrategi tagits fram och förvaltnings- och projektverksamheten har utbildats inom återbruk.

Vi är anslutna till en digital plattform och marknadsplats (CC Build) som möjliggör ett bolagsövergripande återbruksbibliotek. Genom CC Build kan vi följa upp hur mycket material som återbrukas inom verksamheten.

För att öka byggnadernas flexibilitet och möjliggöra en resurseffektiv omställning av lokalerna över tid finns krav i vårt miljöprogram att utgå från ett modultänk och standardmått där så är möjligt. Miljöprogrammet ställer även krav på demonterbarhet och att återbrukspotentialen i ett projekt ska bedömas och att återbrukade produkter ska premieras.

I Wihlborgs projekt är kravet att max 5 procent av uppkommet avfall får gå till deponi samt att mängden avfall max får uppgå till 20 kg/m² 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 2026.

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 för resursanvändning och cirkulär ekonomi (E5-3)

Under 2025 har cirkularitetsmål utarbetats som inkluderar mål på hög bevarandegrad, ökad andel cirkulära materialval samt minskade mängder byggavfall. Målen träder i kraft 1 januari 2026.

Hyresgästernas avfallsmängd mäts löpande och uppgick under året till 6 024 ton (6 613), varav endast 1 procent (1) var farligt avfall. 36 procent (44) av avfallet gick till materialåtervinning och 63 procent (56) återvanns som energi.

Genererat avfall i fastighetsbeståndet (Waste-Abs, Waste LfL)

Beskrivning	Enhet	Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (LfL)	
		2025	2024	2025	2024
Total mängd farligt avfall	Ton	61	45	58	44
Material-återvinning	Ton	60	43	57	42
Bortskaffning	Ton	1	2	1	2
Deponi	Ton	0	0	0	0
Total mängd icke-farligt avfall	Ton	5 963	6 568	5 808	6 388
Material-återvinning	Ton	2 185	2 853	2 141	2 753
Energi-återvinning	Ton	3 778	3 714	3 667	3 634
Deponi	Ton	0	1	0	1

Tabellen visar totalt insamlat avfall från fastigheterna. Leverantör av avfallsdata tar fram schabloner per avfallsfraktion och yta och extrapolerar för fastigheter som saknar faktiskt data, baserat på de fastigheter som har avfallsdata.

Social information

Den egna arbetskraften (S1)

Wihlborgs affärsmodell är beroende av att attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Goda arbetsvillkor, en säker och hälsosam arbetsmiljö samt långsiktiga och stabila anställningsförhållanden är därför centrala för bolagets strategi och långsiktiga värdeskapande.

Den egna arbetskraften har avgränsats till att omfatta de personer som är direkt anställda av Wihlborgs. "Icke-anställda" definieras som personer som antingen är enskilda uppdragstagare som utför arbete för oss (egenföretagare) eller personer som tillhandahålls genom bemanningsföretag.

Strategi

Wihlborgs arbetar aktivt med arbetsmiljö och företagskultur i syfte att bygga engagemang och ambassadörskap samt skapa tillit, förtroende och stolthet hos medarbetarna. Arbetet med företagskultur och engagemang bedrivs även för att säkerställa ett arbetsklimat som främjar utveckling och långsiktig kompetenstillförsel. Ett högt medarbetarengagemang och sund personalomsättning bedöms stärka kvalitet, kundrelationer, operativ effektivitet och bolagets långsiktiga konkurrenskraft. Utveckling av medarbetarnas förmågor är avgörande för medarbetarna själva, samt för att kunna leverera god kvalitet till kunderna och skapa värde för samhället och regionen.

I strävan att vara en attraktiv arbetsgivare bedrivs ett kontinuerligt och systematiskt arbete inom områden som arbetsmiljö, ersättning, kompetens samt mångfald. Företagskulturen har ett tydligt fokus på affärsmässighet och vägleds av bolagets fyra värdeord – Kunskap, Ärlighet, Handlingskraft och Gemenskap – som ska ligga till grund för agerande i alla situationer.

Potentiell negativ påverkan kan uppstå om arbetsvillkor, arbetsmiljö eller balans mellan arbete och privatliv inte upprätthålls. Det skulle kunna leda till ökad personalomsättning, sjukfrånvaro, arbetsrelaterade skador eller minskat engagemang, vilket kan påverka kompetensförsörjning, effektivitet och leveransförmåga. Åtgärder för att minska potentiellt negativ påverkan och risker beskrivs vidare nedan (framförallt i avsnitt S1-4).

Mer specifika strategier rörande den egna arbetskraften beskrivs vidare under respektive avsnitt under rubriken Mål och Utfall.

Styrning och åtgärder

Policyer för den egna arbetskraften (S1-1)

Wihlborgs har en riskbaserad och förebyggande ansats där respekt för mänskliga rättigheter integreras i bolagets styrning, policyer och arbetsmiljöarbete. Vår uppförandekod och arbetsmiljöpolicy styr hur bolaget säkerställer respekt för mänskliga rättigheter, goda arbetsvillkor samt en säker, inkluderande och hälsofrämjande arbetsmiljö för den egna arbetskraften. Uppförandekoden omfattar samtliga medarbetare och styrelsen och arbetsmiljöpolicyen omfattar Wihlborgs medarbetare. Vi för en kontinuerlig dialog med våra medarbetare för att säkerställa delaktighet och respekt för deras rättigheter. Inga särskilt sårbara grupper har identifierats inom den egna arbetskraften.

Policyerna är kopplade till bolagets väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter avseende den egna arbetskraften. HR-chef är ansvarig. Policyerna är utformade och arbetet bedrivs i linje med FN Global Compact:s tio principer, ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetet, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Uppförandekoden stöds och konkretiseras av riktlinjer för visuellblåsning och kompletteras av uppförandekod för leverantörer. Här tydliggörs att barnarbete och tvångsarbete inte får förekomma. Arbetsmiljöpolicyen stöds och konkretiseras av riktlinjer kopplat till mångfald och likabehandling, nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling, riskbruk och skadligt bruk samt SAM och OSA.

Om vi identifierar att vi orsakat eller bidragit till negativ påverkan på mänskliga rättigheter, ska vi vidta åtgärder för att gottgöra detta.

Rutiner för kontakter med medarbetare (S1-2)

Wihlborgs arbetar kontinuerligt med att identifiera och hantera frågor som påverkar den egna arbetskraften genom etablerade HR- och ledningsprocesser samt inom vår arbetsmiljögrupp som består av medarbetare från olika delar av verksamheten. Det övergripande ansvaret för dessa processer ligger hos HR-chef. Dialog mellan chefer och medarbetare utgör en central del av detta arbete och sker löpande i den dagliga verksamheten.

Utöver den dagliga dialogen utförs medarbetarsamtal, hälsoundersökning och medarbetarundersökningar.

Varje medarbetare ska ha minst ett medarbetarsamtal per år. Resultaten från medarbetarundersökningen används som underlag för att identifiera förbättringsområden inom bland annat arbetsmiljö, ledarskap, samarbete och engagemang. Utfallet ligger till grund för prioriteringar och utvecklingsinsatser på både lokal och övergripande nivå. I verksamheten genomförs dessa som bland annat som en del av Wihlborgs deltagande i utvärderingen Great Place to Work. Vi har i flera år fått höga betyg avseende hur stark vår företagskultur och medarbetarnas stolthet av att arbeta på Wihlborgs. 2025 skulle 91 (89) procent av medarbetarna i Sverige rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare. I den danska verksamheten var utfallet 90 (84).

Rutiner och kanaler för att uppmärksamma problem (S1-3)

Wihlborgs hanterar frågor och negativa konsekvenser för den egna arbetskraften inom ramen för den ordinarie organisationen, främst genom HR-funktionen och det systematiska arbetsmiljöarbetet. Syftet med dessa rutiner är att säkerställa att frågor som rör arbetsvillkor, arbetsmiljö och lika behandling identifieras, utreds och åtgärdas på ett strukturerat sätt samt att dialogen mellan medarbetare och arbetsgivare fungerar väl.

Medarbetare har möjlighet att uppmärksamma problem och behov genom etablerade dialogvägar på arbetsplatsen. Om det skulle uppstå en situation där en medarbetare har identifierat bristande arbetsvillkor 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 vilken finns tillgänglig på Wihlborgs websida och intranät. Visselblåsarssystemet hanteras externt och eventuella misstankar om oegentligheter eller avvikelser från våra policyer kan rapporteras anonymt. Alla som använder systemet skyddas från repressalier. Förtroende för dessa kanaler bedöms finnas, vilket indikeras av att de används av medarbetare.

Ärenden som tas upp hanteras och följs upp inom organisationen. När brister identifieras utreds dessa. Därefter vidtas åtgärder för att korrigera förhållanden och förebygga att liknande situationer uppstår igen.

Åtgärder relaterade till den egna arbetskraften (S1-4)

Arbetet med den egna arbetskraften fokuserar på att förebygga negativa konsekvenser samt på att skapa positiv påverkan. Genom dialog, medarbetarsamtal, medarbetarundersökningar, hälsoundersökningar och arbetsmiljöronderingar får vi underlag för att identifiera potentiella risker, såsom brister i arbetsmiljö eller kompetensförsörjning, men även möjligheter att stärka engagemang, effektivitet och långsiktigt värdeskapande. Detta utgör underlag för att identifiera behov av åtgärder.

För att minska väsentlig negativ påverkan bedriver Wihlborgs ett systematiskt löpande arbetsmiljöarbete. Arbetet omfattar utbildningar, riskbedömningar, uppföljning av den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön samt förebyggande insatser för att motverka ohälsa, olyckor och kränkande särbehandling. Arbetet stöds av lokal närvaro av HR och chefer samt en etablerad arbetsmiljögrupp som löpande följer upp arbetsmiljöfrågor och

identifierar förbättringsåtgärder. Uppföljning av sjukfrånvaro och annan HR-data genomförs årligen som en del av det förebyggande arbetsmiljöarbetet. Under rapporteringsåret har inga negativa konsekvenser identifierats för den egna arbetskraften och inga åtgärder kopplade till sådan påverkan har därför behövt vidtas.

För att uppnå positiv påverkan genomförs löpande åtgärder som stärker medarbetarengagemang och arbetsgivarattraktivitet. Detta inkluderar exempelvis regelbundna medarbetarundersökningar och medarbetarsamtal, satsningar på ledarskapsutveckling samt insatser för kompetensutveckling inom organisationen. Arbetet omfattar även hälsofrämjande insatser såsom hälsoundersökningar, sjukvårdsförsäkring och friskvårdsbidrag.

Väsentliga risker, såsom minskat engagemang eller brister i arbetsmiljön, hanteras genom förebyggande arbetsmiljöarbete och uppföljning, medan väsentliga möjligheter utnyttjas genom att stärka engagemang och långsiktig kompetensförsörjning. Resurser som avsätts för att genomföra arbetet inkluderar tid och kompetens, utbildningsinsatser, utveckling av interna processer samt investeringar i systemstöd och uppföljningsrutiner.

Arbetet stöds av ett antal styrdokument som omfattar samtliga anställda, däribland Wihlborgs uppförandekod, arbetsmiljöpolicy och guide för affäretik.

Alla nya medarbetare genomgår en introduktionsutbildning som omfattar affäretik, arbetsmiljö- och miljöfrågor med utgångspunkt i vår Uppförandekod och underliggande riktlinjer.

Åtgärderna syftar till att förebygga att verksamheten orsakar eller bidrar till väsentlig negativ påverkan på den egna arbetskraften. Effektiviteten i åtgärderna följs bland annat upp genom analys av medarbetarundersökningar, sjukfrånvaro och arbetsmiljöincidenter.

Mer detaljerade åtgärder kopplat till den egna arbetskraften återfinns under respektive mått under rubriken "Mål och utfall".

Mål och utfall

Mål relaterade till den egna arbetskraften (S1-5)

För den egna arbetskraften har Wihlborgs fastställt mål kopplade till jämställdhet, sjukfrånvaro och förtroendeindex. Målen och utfall över tid presenteras på sid 23. Målen fastställs inom ramen för Wihlborgs årliga mål- och uppföljningsprocess och baseras primärt på analys av historiska utfall, medarbetarundersökningar samt uppföljning av HR-relaterade nyckeltal. Övergripande löpande, mätbara mål och utfall under 2025:

- Jämställdhet: könsfördelning inom 40/60 procent i koncernen. Utfall: 39/61 procent (37/63)
- Sjukfrånvaro: <3 procent sjukfrånvaro. Utfall: 2,10 (2,23)
- Förtroendeindex: >85 procent av våra medarbetare ska tycka att vi är en mycket bra arbetsplats. Utfall: 90 (90)

Mått och utfall avseende övriga väsentliga områden inom den egna arbetskraften (S1) återfinns under respektive rubrik nedan. Då målen är löpande utgör föregående år basår.

Under 2025 har våra mål relaterat till den egna arbetskraften setts över. Uppdaterade mål, som börjar gälla 1 januari 2026, presenteras på sid 43.

Uppgifter om företagets anställda (S1-6, Emp-Turnover)

Per 31 december 2025 hade vi, angivet i "head count" (antal personer), 237 (241) medarbetare i Wihlborgs, varav 81 (89) i Danmark och 156 (152) i Sverige. Det genomsnittliga antalet anställda under året var 238 personer, varav 92 kvinnor och 146 män. Fördelning enligt anställningskontrakt och anställningsform presenteras i nedan tabeller.

		2025		2024	
Anställningskontrakt		Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidare	Sverige	68	86	63	84
	Danmark	22	48	22	46
Tillfälligt	Sverige	2	0	3	2
	Danmark	0	11	2	19
Totalt		92	145	90	151

		2025		2024	
Typ av anställning		Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Heltid	Sverige	61	84	58	83
	Danmark	18	42	20	44
Deltid	Sverige	9	2	8	3
	Danmark	4	17	4	21
Totalt		92	145	90	151

Verksamheten i Danmark är något annorlunda än den i Sverige och vi har därför andra yrkeskategorier anställda än i Sverige. Exempelvis har den danska verksamheten medarbetare som sköter om grönyrtorna vid fastigheterna, medan den svenska verksamheten istället anlitar underentreprenörer för motsvarande arbetsuppgifter. Skillnaderna i verksamheten och länderna är orsaken till Wihlborgs danska verksamhet har större andel tillfälligt- och deltidsanställda.

Personalomsättningen för perioden uppgick till 11,4 procent för koncernen, samt 5,1 respektive 23,5 procent för den svenska respektive danska verksamheten. Även denna skillnad kopplas till hur verksamheterna och personalsammansättningen ser ut. Under året har Wihlborgs fler personer slutat än börjat. 28 (38) personer, varav 12 (11) i den svenska verksamheten, har börjat. 27 (25) personer har slutat under året, varav 8 (8) i den svenska verksamheten.

Personalomsättning (S1-6, Emp-Turnover)

Beskrivning	Enhet	2025	2024
Antal medarbetare som börjat under året	Antal	28	38
Antal medarbetare som slutat under året	Antal	27	25
Personalomsättning	%	11,4	15,8

Uppgifter om icke-anställda i företagets egna arbetskraft (S1-7)

Antalet medarbetare som inte är anställda av Wihlborgs, men som arbetar inom verksamheten uppgick vid utgången av 2025 till fyra personer. Tre av dessa är receptionister och en är konsult inom IT.

Kollektivavtalstäckning och social dialog (S1-8)

Samtliga medarbetare i Sverige omfattas av kollektivavtal. I Danmark är kollektivavtal inte lika utbrett som i Sverige. Wihlborgs medarbetare i den danska verksamheten omfattas därför inte av kollektivavtal.

Mångfaldsindikatorer (S1-9, Diversity-Emp)

Wihlborgs utgår från att mångfald stärker organisationen och bidrar till en mer attraktiv och dynamisk arbetsplats. Vi strävar efter en inkluderande arbetsmiljö med lika möjligheter för alla medarbetare. Lika behandling och icke-diskriminering är en integrerad del av våra värderingar och uppförandekod och bidrar till att attrahera och behålla kompetens.

Arbetet med jämställdhet och mångfald utgår från gällande lagstiftning och myndighetsföreskrifter i Sverige och Danmark. Därutöver tillämpas interna policyer, bland annat våra riktlinjer för mångfald och likabehandling, som slår fast att arbetsgrupper ska ha en jämn könsfördelning samt att kvinnor och män ska ha lika möjligheter till föräldraledighet och vård av barn. Medarbetare erbjuds föräldralön/utfyllnad under föräldraledighet.

Arbetet leds av koncernledningen, medan HR-avdelningen ansvarar för att sätta mål, genomföra aktiviteter och följa upp resultat.

Wihlborgs riktlinjer för mångfald och likabehandling ska säkerställa att arbetsvillkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter är lika för alla. Våra riktlinjer för nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling utgår från att vi inte accepterar kränkande särbehandling, sexuella trakasserier eller diskriminering på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.

Utfallet för jämställdhet avseende andelen kvinnor och män i styrelsen, ledningsgruppen, bland chefer samt bland samtliga medarbetare redovisas i tabellen nedan. Inom Wihlborgs anses en grupp vara jämställd om andelen kvinnor respektive män uppgår till 40–60 procent. Wihlborgs styrelse, ledning och chefer faller inom detta intervall och bedöms därmed vara jämställda. Bland samtliga medarbetare uppgick andelen kvinnor till 39 (37) procent, vilket därmed ligger strax utanför intervallet att anses jämställt. Ser man till motsvarande siffra för den svenska samt danska verksamheten isolerat, är andelen kvinnor 45 (42) respektive 27 (27) procent. Jämställdhetsfrågan är i fokus för Wihlborgs HR-avdelning och rekryterande chefer som fortsätter arbeta för en jämn könsfördelning.

Mångfaldsindikatorer (S1-9, Diversity-Emp)

Kategori	Ålder	Antal kvinnor	Antal män	Andel kvinnor
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	8	20	
	30–50 år	50	64	
	> 50 år	31	57	
	Totalt	89	141	37 %

*inkl. chefer

Tillräckliga löner (S1-10)

Alla anställda inom Wihlborgs betalas tillräcklig lön i nivå med gängse referenslöner.

Socialt skydd (S1-11)

Alla anställda omfattas av socialt skydd vid sjukdom, pension, föräldraledighet, arbetsskador och arbetslöshet. Skyddet gäller från och med den tidpunkt då medarbetaren börjar arbeta för företaget.

Utbildning och kompetensutveckling (S1-13)

Arbetet med att säkra kompetenstillförsel och utveckla medarbetarnas förmågor leds av koncernledningen. Behov identifieras genom bolagets strategiprocess samt via årliga medarbetarsamtal, som samtliga medarbetare erbjuds. Verksamhetsplanen för det kommande året beslutas av koncernledningen och genomförs av HR-avdelningen. Finansiella resurser avsätts årligen för att investera i utbildning för medarbetarna.

Arbetet med kultur och kompetens stöds av ett antal styrdokument, däribland Wihlborgs etiska riktlinjer, guide för affärsetik samt ett digitalt verktyg för medarbetarsamtal. I medarbetarsamtalen fastställs resultat- och beteendemål samt dokumenteras vilka utvecklingsbehov som finns för att nå dessa. Varje medarbetare ska ha minst ett medarbetarsamtal per år. De som varit föräldralediga under perioden då samtalen genomfördes har istället för detta samtal erbjudits en uppföljning vid ett senare tillfälle när personen är åter i tjänst. De som anställs efter perioden för medarbetarsamtal erbjuds samtal vid nästa medarbetarsamtalsperiod.

I den digitala kompetensportalen, Wihlborgsakademien, kan medarbetare följa sitt lärande och chefer få överblick över beslutade och genomförda utvecklingsinsatser. Portalen samlar samtliga planerade och genomförda utbildningar och används även för att säkerställa att nödvändiga certifikat och obligatoriska grundutbildningar genomförs vid anställningens början.

Sedan 2023 tillämpar Wihlborgs även nano learning som utbildningsverktyg, där samtliga medarbetare genomför korta digitala utbildningsmoment inom olika områden.

Genomsnittligt antal utbildningstimmar per medarbetare (S1-13, Emp-Training)

	2025	2024
Kvinnor	14	-
Män	19	-
Totalt	16	17

Andel medarbetare som haft medarbetarsamtal (S1-13, Emp-Dev)

	2025	2024
Kvinnor	92,9	-
Män	95,2	-
Totalt	93,4	97,5

Endast de som är tillsvidareanställda räknas med i denna statistik. Timanställda och medarbetare med kortare vikariat har inte denna typ av dokumenterade medarbetarsamtal.

Arbetsmiljö (S1-14, H&S-Emp)

Wihlborgs arbetar för att säkerställa en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö för medarbetarna. Den fysiska arbetsmiljön begränsas till fastigheterna vi äger, våra kontor och resorna däremellan. Det övergripande arbetsmiljöansvaret ligger hos vd, medan HR-funktionen ansvarar för mål och ramverk. Uppgifter fördelas till alla chefer med personalansvar. Implementeringen sker genom chefer samt arbetsmiljögrupper i Sverige och Danmark där samtliga arbetsmiljögrupper är representerade. Chefer och representanter i arbetsmiljögrupperna har genomgått arbetsmiljöutbildning. 100 procent av den egna arbetskraften omfattas av bolaget systematiska arbetsmiljöarbete, vilket är baserat på nationella arbetsmiljölagstiftningar.

Arbetsmiljöarbetet bedrivs i enlighet med arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter samt bolagets interna styrdokument, däribland arbetsmiljöpolicy och uppförandekod med tillhörande riktlinjer. Uppföljning av fysisk och psykosocial arbetsmiljö sker genom skyddsronder, medarbetarsamtal och årliga medarbetarundersökningar. Alla medarbetare erbjuds även fördjupade hälsoundersökningar via företagshälsövrden.

För att främja hälsa erbjuder Wihlborgs alla medarbetare en privat sjukvårdsförsäkring som bekostas av bolaget. Det förebyggande arbetsmiljöarbetet omfattar även friskvårdsbidrag samt gemensamma initiativ, såsom Wihlborgsklassikern.

Olyckor och tillbud rapporteras till HR-funktionen och hanteras i arbetsmiljögrupperna. Vid varje incident genomförs riskbedömning och aktivitetsplaner tas fram för att förebygga liknande händelser. Uppföljning sker genom arbetsmiljömöten, skyddsronder och återkommande undersökningar.

Mått kopplat till arbetsmiljö och hälsa inkluderar sjukfrånvaro, arbetsplatsolyckor andel som använder friskvårdsbidraget och att arbetsplatsen uppfattas som säker.

Sjukfrånvaron ligger väl under målet och har minskat något jämfört med 2024. Att frånvarofrekvensen är markant lägre än föregående år beror delvis på att vi hade en enskild olycka som resulterade i längre sjukskrivning år 2024. Under 2025 inträffade totalt 8 (13) arbetsplatsolyckor, vilket medförde 14 (68) förlorade arbetsdagar.

Vidare uppgav 100 procent (99) av medarbetarna i medarbetarundersökningen 2025 att arbetsplatsen upplevs som fysiskt säker. Andelen medarbetare i Sverige som utnyttjade hela eller delar av friskvårdsbidraget uppgick till 86 procent (89).

Mått för arbetsmiljö (S1-14, H&S-Emp)

	2025	2024
Antal dödsfall	0	0
Antal arbetsrelaterade olyckor	8	13
Skadefrekvens (antal skador per 200 000 arbetstimmar)	3,65	5,77
Frånvarofrekvens (per 200 000 arbetstimmar)	6,39	30,21
Sjukfrånvaro (%)	2,10	2,23
Antal fall av dokumenterad arbetsrelaterad ohälsa*	1	1
Antal förlorade dagar på grund av arbetsrelaterade skador till följd av arbetsrelaterad ohälsa	14	68

Tabellen avser egna medarbetare. Arbetsplatsskador för entreprenörer som verkar i våra pågående projekt rapporteras på sid 154.

*Inkluderar de fall som är föremål för rättsliga restriktioner för insamling av uppgifter

Balans mellan arbete och fritid (S1-15)

100 procent av medarbetarna har rätt till ledighet av familjerskäl genom socialpolitiken och/eller kollektivavtal.

46 personer, 19 procent, har tagit ut ledighet av familjerskäl (föräldraledighet) under 2025. Av dessa var 23 kvinnor och 23 män.

Ersättning (S1-16)

Wihlborgs 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.

I sammanställningen av löner presenterar vi uppgifter för ledningsgruppen samt kategorin fastighetsförvaltare (där vi i nuläget endast har data för Sverige). Överlag visar lönejämförelsen att oavsett kön medför stigande ålder och mer arbetslivserfarenhet en högre lön.

Löneskillnader (S1-16, Diversity-Pay)

Kategori	Enhet	2025	2024
Koncernledning inkl. vd	% av männens lön	143	140
Koncernledning exkl. vd	% av männens lön	66	66
Fastighetsförvaltare (Sverige)	% av männens lön	89	88
Samtliga medarbetare exkl. VD	% av männens lön	97	100

Löneklyftan avser skillnaden mellan de genomsnittliga lönenivåerna bland kvinnliga och manliga anställda, uttryckt i procent av de manliga arbetstagarnas genomsnittliga lönenivå.

Ett kompletterande mått är förhållandet mellan VD:s totala ersättning (den person med högst sammanlagda lön, förmåner och pension) i förhållande till genomsnittet för övriga medarbetare på Wihlborgs (exklusive VD). Baserat på uppgifter i not 6 kan denna kvot beräknas till 10,42 för 2025 och 9,22 för 2024.

Medarbetare i värdekedjan (S2)

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, inklusive byggentreprenörer. Wihlborgs projekt är ofta arbetsintensiva och involverar sammanlagt 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, utföra utökade arbetsplatskontroller samt utvärdera våra strategiska leverantörer enligt ESG-området.

Genom systematisk utvärdering, dialog med leverantörer och utökade arbetsplatskontroller arbetar vi för att säkerställa ett gemensamt ansvarstagande i värdekedjan och för att förebygga, identifiera och hantera avvikelser kopplade till ansvarsfullt företagande. Wihlborgs affärsmodell med långsiktigt ägande och nära samarbeten innebär att krav på goda arbetsvillkor, likabehandling och respekt för arbetsrelaterade rättigheter integreras i upphandling, avtal och uppföljning. Genom våra policyer, uppförandekoder och kontroller är dessa frågor en del av vår operativa styrning och våra affärsbeslut, vilket minskar risker i värdekedjan och bidrar till långsiktigt värdeskapande. Mål och mätetal kopplat till medarbetare i värdekedjan har tagits fram internt med input från externa intressenter, i synnerhet leverantörer. Mål och nyckeltal analyseras löpande för att säkerställa att utvecklingen är enligt plan och att relaterade åtgärder fortsatt fungerar.

Policyer för arbetstagare i värdekedjan (S2-1)

Uppförandekoden för leverantörer fastställer Wihlborgs övergripande krav och förväntningar på leverantörer och affärspartners för att säkerställa ett ansvarsfullt och hållbart agerande i värdekedjan. Uppförandekoden omfattar frågor som mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, arbetsmiljö, miljö- och klimatpåverkan samt affärsetik och antikorrupktion.

Uppförandekoden omfattar samtliga leverantörer som tillhandahåller produkter, tjänster eller personal till Wihlborgs samt deras underleverantörer. Uppförandekoden utgör en integrerad del av kravställningen i inköps- och upphandlingsprocesser.

Uppförandekoden är kopplad till bolagets väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter i värdekedjan och tillämpas

Förändringen i ersättning för VD uppgår till 8,8 (6,1) procent och för övriga medarbetare till cirka 1,6 (3,0) procent.

En detaljerad redogörelse för koncernledningens och styrelsens ersättningar framgår av Bolagsstyrningsrapporten, Förvaltningsberättelsen och i not 6.

Incidenter, anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter (S1-17)

Under året inrapporterades 1 klagomål (3) i vår visselblåsningskanal. Ärendet bedömdes som ett personalärende och utreddes i enlighet med fastställd process med fokus på hög sekretess.

Under rapporteringsperioden har Wihlborgs inte haft några anmälda diskrimineringsfall, klagomål kopplade till diskriminering eller böter relaterade till sådana ärenden. Det har inte heller förekommit några incidenter relaterade till mänskliga rättigheter.

under ansvar av inköpschef. Policyn är utformad, och arbetet bedrivs, i linje med FN Global Compact:s tio principer, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetet samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Till uppförandekoden finns kompletterande processer för uppföljning, dialog, granskning och en riktlinje om visselblåsning som stödjer efterlevnad och praktisk tillämpning.

Rutiner för hantering av negativa konsekvenser (S2-3)

Wihlborgs tillhandahåller en visselblåsarfunktion som utgör den huvudsakliga kanalen genom vilken medarbetare i värdekedjan kan rapportera misstankar om brott eller avvikelser mot Wihlborgs uppförandekod eller andra allvarliga oegentligheter kopplade till Wihlborgs verksamhet eller värdekedja. Wihlborgs uppmuntrar till dialog och ser i första hand att misstänkta missförhållanden tas upp genom kontakt med relevanta personer inom organisationen. Om detta inte är möjligt finns visselblåsningskanalen tillgänglig via Wihlborgs hemsida. Visselblåsarfunktionen är inrättad av Wihlborgs och administreras av en extern tredje part, vilket möjliggör anonym rapportering. Kanalen kan användas av medarbetare internt och i värdekedjan. Inkomna ärenden utreds och hanteras i enlighet med Wihlborgs fastställda rutiner.

Vid identifiering av negativ påverkan på mänskliga rättigheter i leverantörskedjan ska åtgärder vidtas för att gottgöra detta. Det inkluderar att säkerställa rättvisa och effektiva processer för hantering av klagomål. Detta sker genom utredning och att relevanta åtgärder därefter vidtas.

Åtgärder och mål för att hantera konsekvenser, risker och möjligheter för medarbetare i värdekedjan (S2-4, S2-5)

För att stärka ansvarsfulla arbetsvillkor i värdekedjan arbetar Wihlborgs systematiskt med åtgärder och mål inom tre prioriterade områden: utvärdering av leverantörer, utökade arbetsplatskontroller samt arbetsmiljön för medarbetare i värdekedjan.

Utvärdering av leverantörer

Wihlborgs är beroende av leverantörer för att kunna erbjuda hållbara och kvalitativa fastighetslösningar som möter våra kunders

och andra intressenters förväntningar. Därför ser vi våra leverantörer som en förlängning av vår egen verksamhet. Brister i efterlevnad hos leverantörer kan innebära risker för såväl människor, miljö och klimat som för Wihlborgs anseende och affär.

Som en del av Wihlborgs strategi för ansvarsfullt företagande ställer vi därför tydliga krav på leverantörer avseende affäretik, mänskliga rättigheter, god arbetsmiljö, hög säkerhet samt minimerad miljöpåverkan. Dessa krav är integrerade i våra processer för val, utvärdering och uppföljning av leverantörer.

Sedan 2021 har Wihlborgs en digitaliserad process för utvärdering av leverantörers hållbarhetsarbete. Denna process omfattar samtliga strategiska leverantörer i både Sverige och Danmark. En blivande leverantör till Wihlborgs gör en egen-deklaration 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. Genom denna process arbetar Wihlborgs för att identifiera och hantera risker kopplade till arbetsvillkor, likabehandling samt andra arbetsrelaterade rättigheter i leverantörsledet. Utfallet av bedömningen av en leverantör hjälper oss avgöra om och under vilka förutsättningar vi kan fortsätta samarbeta med den. De leverantörer som efter dialog fortfarande inte uppfyller Wihlborgs hållbarhetskrav kommer vi inte kunna arbeta vidare med.

Den löpande målsättningen i utvärderingen av leverantörerna är att 100 procent av våra strategiska leverantörer ska vara godkända enligt kraven. Här ingår att de ska följa Wihlborgs uppförandekod för leverantörer.

Samtliga strategiska leverantörer som motsvarar 40 procent av samtliga ramavtalade leverantörer under 2025, ska utvärderas enligt processen för bedömning av hållbarhetsprestanda. I slutet av 2025 var 88 procent (87) av dessa helt godkända och uppfyllde samtliga av de hållbarhetskrav som vi ställer. Ytterligare två procent var nya och därmed fortfarande under bedömning. Av de svenska strategiska leverantörerna var 98 procent (94) helt godkända.

För att öka utfallet och därmed få fler godkända strategiska leverantörer för Wihlborgs dialog med de som inte uppfyller samtliga krav. Detta arbete kommer att fortsätta utvecklas framåt, med fokus på de strategiska leverantörerna som används i vår danska verksamhet.

Vi vill uppmuntra de 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 kopplat till ESG-området.

I det uppdaterade mål som börjar gälla per 1 januari 2026 inkluderas även de leverantörer som vi har projektavtal med. För att bli godkänd ska leverantören, inom 6 månader från tecknat avtal, uppnått godkänd klassificering enligt vårt ESG-utvärderingsverktyg.

Utökade arbetsplatskontroller

Sedan 2025 genomför Wihlborgs utökade arbetsplatskontroller i projekt som en del av arbetet med att minska potentiella risker och stärka transparensen i värdekedjan. Genom dessa kontroller skapar Wihlborgs en mer systematisk uppföljning av hur krav efterlevs i värdekedjan.

De utökade arbetsplatskontrollerna genomförs av externa parter, vilket bidrar till en oberoende uppföljning. Kontrollerna omfattar bland annat verifiering av att samtliga personer som arbetar på platsen är korrekt inloggade och kan uppvisa legitimation, att rätt skyddsutrustning används, att arbetsmiljöplan finns samt att farligt avfall hanteras på ett korrekt sätt.

Mål kring arbetsplatskontroller har utformats under 2025 och trädde i kraft den 1 januari 2026, med syftet att säkerställa att leverantörer följer ingångna avtal och tillämpliga regler samt att säkerställa schyssta villkor i branschen. Under året har 19 arbetsplatskontroller genomförts. Dessa är utförda på olika typer av projekt och belyser vilka områden som är mer eller mindre utmanande för oss. På ett övergripande plan visar de utökade kontrollerna att Wihlborgs utfall är bättre än index. För att få en ännu bättre bild av, och möjlighet att fortsatt bidra till sund konkurrens och minska risker relaterat till medarbetare i våra byggprojekt, kommer Wihlborgs fortsatt arbeta med cirka 15 utökade arbetsplatskontroller om året. I uppföljningen av leverantörer och inom ramen för arbetsplatskontroller ingår även att säkerställa att krav kopplade till grundläggande arbetsrelaterade rättigheter efterlevs. Dessa aspekter beaktas i dialog, utvärdering och vid behov i åtgärdsplaner tillsammans med leverantörer.

Arbetsmiljö för medarbetare i värdekedjan

Med omkring 7 000 personer som är involverade i Wihlborgs projekt är säkerhet en högst prioriterad fråga för oss. Vi utför åtgärder för att förebygga och hantera potentiella negativa konsekvenser samt initiativ som bidrar till positiv samhällsutveckling.

Entreprenören ansvarar alltid för BAS-U, inklusive arbetsmiljöplan, utbildning och uppföljning. Vi tydliggör våra förväntningar och för dialog med entreprenörer och platsorganisationer projekten. Vi följer upp arbetsmiljön och arbetar löpande för att stärka säkerheten i projekten.

Under 2025 har vi rapporter på 21 arbetsplatsolyckor och 12 tillbud 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.

Inga allvarliga fall av människorättsfrågor har rapporterats under året. Uppföljning sker genom indikatorer såsom andel godkända strategiska leverantörer, genomförda arbetsplatskontroller, rapporterade arbetsplatsolyckor och tillbud samt inkomna ärenden via visselblåsarfunktionen. Dessa används för att följa upp efterlevnad av krav kopplade till arbetsvillkor, likabehandling och andra arbetsrelaterade rättigheter.

Godkända strategiska leverantörer

	2025	2024	2024
Andel (%)	88	87	78

Konsumenter och slutanvändare (S4)

Wihlborgs påverkar 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. Långsiktiga och nära relationer med våra kunder är avgörande för Wihlborgs. Sambandet mellan engagerade medarbetare och hög kundnöjdhet framgår tydligt när vi jämför resultaten i medarbetarundersökningen och Nöjd Kund Index (NKI) över tid.

Strategi

Vi förvaltar våra fastigheter med egna medarbetare i samtliga regioner, vilket ger oss nära kontakt med kunderna och god möjlighet att fånga upp behov och synpunkter. En systematisk hantering av serviceärenden gör att vi snabbt kan identifiera återkommande brister och höja kvaliteten i våra fastigheter.

Gröna hyresavtal är branschens standard för att inkorporera miljöfokus i relationen mellan hyresvärd och hyresgäst. De gröna hyresavtalen används för närvarande endast i Sverige. 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.

Genom löpande egenkontroller, underhållsplanering och besiktningar förebygger vi risker kopplade till hälsa och säkerhet. Tillgång till varor och tjänster samt icke-diskriminering beaktas vid utveckling och anpassning av lokaler.

Policyer för konsumenter och slutanvändare (S4-1)

Wihlborgs kvalitetspolicy, tillsammans med miljö- och klimatpolicy, anger bolagets övergripande inriktning och syfte för att säkerställa hög kvalitet, säkerhet och långsiktigt hållbara fastigheter och tjänster för våra hyresgäster. Kvalitetspolicyen omfattar hälsa och säkerhet genom krav på systematiskt säkerhetsarbete och efterlevnad av myndighetskrav. Personlig integritet och tillgång till information hanteras genom bolagets interna riktlinjer för informationssäkerhet och transparens.

Policyerna är kopplade till våra väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter avseende kundnöjdhet, kvalitet, säkerhet och hållbarhet och tillämpas under ansvar av VD och hållbarhetschef. Kvalitetspolicyen och -arbetet stöds och konkretiseras av systematiska rutiner och riktlinjer för kvalitet inom förvaltning.

Rutiner för hantering av negativa konsekvenser (S4-3)

Ärenden, felanmälningar och feedback från hyresgäster hanteras kontinuerligt via Wihlborgs ärendehanteringssystem samt via direkt kontakt mellan hyresgäster och förvaltningsverksamheten.

Wihlborgs tillhandahåller en visselblåsarfunktion som utgör den huvudsakliga kanalen genom vilken medarbetare i värdekedjan kan rapportera misstankar om brott eller avvikelser mot Wihlborgs uppförandekod eller andra allvarliga oegentligheter. Wihlborgs uppmuntrar till dialog och ser gärna att misstänkta missförhållanden tas upp direkt genom kontakt med relevanta personer inom organisationen. Om detta inte är möjligt finns visselblåsningskanalen tillgänglig via Wihlborgs hemsida. Visselblåsarfunktionen administreras av en extern tredjepart och rapportering kan ske anonymt. Inkomna ärenden utreds och hanteras i enlighet med Wihlborgs fastställda rutiner.

Vid identifiering av negativ påverkan på mänskliga rättigheter i leverantörskedjan ska åtgärder vidtas för att gottgöra detta. Det inkluderar att säkerställa rättvisa och effektiva processer för hantering av klagomål. Detta sker genom utredning och att relevanta åtgärder därefter vidtas.

Styrning och åtgärder (S4-4)

Vi för en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster om hur lokalerna kan utvecklas ur miljö-, klimat-, säkerhets- och hälsoperspektiv. Genom att skapa flexibla lokaler som enkelt kan anpassas över tid möjliggör vi att företag kan växa vidare i samma fastighet och samtidigt minska sitt klimatavtryck. Vi arbetar också allt mer med hållbara materialval för att möta kundernas önskemål och våra egna ambitioner om att öka återbruk vid hyresgäst Anpassningar.

Vid varje förhandling 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. Ansvar för att realisera innehållet i avtalen åligger förvaltaren. Gröna hyresavtal och optimerad drift stärker inomhusmiljö och energiprestanda, medan tillgänglighetsanpassningar främjar likvärdig tillgänglighet. Ansvarfull marknadsföring säkerställs genom transparent och korrekt information i hyresavtal, erbjudanden och kundkommunikation.

Mål och utfall (S4-5)

Att vi har nöjda kunder skapar förutsättningar för långsiktiga affärsrelationer. Ett viktigt mått på kundnöjdhet är rekommendationsvilja. Wihlborgs löpande mål är att mer än 75 procent av våra kunder ska vilja rekommendera oss. Varje år genomförs kundundersökningar i både Sverige och Danmark. Undersökningarna visar att hyresgästerna framför allt efterfrågar trygga och säkra fastigheter, god energiprestanda samt hälsosamma och smarta arbetsplatser. Dessa områden är centrala i Wihlborgs långsiktiga hållbarhetsarbete.

Kunders rekommendationsvilja

	2025	2024	2023	2022	2021
Rekommendationsvilja	82* %	84 %	83 %	83* %	85 %

*Utfall ej jämförbart med föregående år på grund av ny mätmetod. År 2025 avser kunders lojalitetsvärde vilket avser viljan att rekommendera, tala gott om samt hyra av igen.

Wihlborgs ambition är att successivt öka antalet gröna hyresavtal. Andelen gröna hyresavtal (avseende lokaler) vid utgången av 2025 var 59 procent (56). Andelen hyresavtal med grön bilaga har ökat successivt sedan år 2020. Ambitionen är att fortsätta öka andelen nya hyreskontrakt med grön bilaga.

Hyreskontrakt med grönt hyresavtal

	2025	2024	2023	2022	2021
Andel gröna hyresavtal	59 %	56 %	52 %	51 %	44 %

Avser andel av hyreskontrakten i den svenska verksamheten.

Utöver rekommendationsvilja och andel gröna hyresavtal följs utvecklingen genom nyckeltal kopplade till ärendehantering, genomförda egenkontroller och resultat från besiktningar.

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.

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 sponsringpolicy.

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. Under året har målet uppdaterats för att bättre spegla Wihlborgs insatser inom samhällsengagemang. Det uppdaterade målet presenteras på sidan 43 och börjar gälla från 1 januari 2026.

Under 2025 sponsrade Wihlborgs omkring 40 olika organisationer med sammanlagt cirka 3,5 Mkr (3,8). Av dessa finansierade initiativ hade 54 procent (56) en tydlig samhällsinriktning. Under året har Wihlborgs inlett fyra nya samarbeten, men också avslutat ett mindre antal. Wihlborgs fortsätter att se över våra samarbetspartners med ambitionen att öka andelen sponsring med samhällsinriktning.

Sponsring med samhällsinriktning

	2025	2024	2023	2022	2021
Andel av sponsring	54 %	56 %	52 %	53 %	52 %

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 40–41.

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 Øresundsinstitutet.

Bolagsstyrningsinformation (G1)

Wihlborgs bolagsstyrning omfattar de väsentliga områden som identifierats i vår dubbla väsentlighetsanalys: företagskultur, skydd för visselblåsare, hantering av leverantörsförbindelser samt förebyggande av korruption och mutor. Åtgärder för att hantera identifierad påverkan, risker och möjligheter är löpande och integrerade i ordinarie styrning och riskhantering. Åtgärderna omfattar i huvudsak utbildningsinsatser, ESG-utvärderingar, visselblåsningsmöjlighet, samverkansforum, utökade arbetsplatskontroller samt styrdokument (t.ex. uppförandekod) och en formaliserad upphandlingsprocess.

För att utföra åtgärderna avsätts dedikerade resurser i form av kompetens, budget och interna kontrollfunktioner.

Bolagsstyrningen omfattar mål för att direkt adressera de väsentliga områdena och säkerställa korrekta åtgärder.

Affärsetik

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, exempelvis korruption och mutor, vi utvärderar våra leverantörer inom ESG-området, utför utökade arbetsplatskontroller och har stort fokus på att ha

goda förbindelser med våra leverantörer för att säkerställa att de agerar ansvarsfullt och i linje med Wihlborgs krav och värderingar.

Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur (G1-1)

Wihlborgs bedriver verksamheten med utgångspunkt i en stark företagskultur som präglas av våra värdeord. Affärsetik och ansvarsfullt företagande är integrerade delar av bolagets styrning. Företagskulturen, vilken identifierats som en väsentlig fråga genom dess påverkan på den egna arbetskraften, leverantörer och hyresgäster samt vårt långsiktiga värdeskapande, utvecklas och främjas genom styrdokument, utbildning och löpande kommunikation.

Det centrala styrdokumentet för affärsetik är Wihlborgs Uppförandekod, som gäller för samtliga medarbetare och styrelsen. Styrelsen fastställer årligen uppförandekoden. HR-chef har det övergripande ansvaret för dess genomförande. Uppförandekoden baseras på FN Global Compact:s tio principer samt internationella ramverk såsom ILO:s kärnkonventioner, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Uppförandekoden revideras vid behov och fastställs årligen av styrelsen. För leverantörer gäller motsvarande krav genom Wihlborgs uppförandekod för leverantörer.

I Uppförandekoden tydliggörs vår syn på affärsetik, anti-korruption, intressekonflikter, representation, gåvor och mutor, vilket syftar till att förebygga oegentligheter och upprätthålla Wihlborgs förtroende på marknaden. Uppförandekoden fungerar som ett vägledande dokument i det dagliga arbetet och ligger till grund för hur medarbetare förväntas agera gentemot kollegor, kunder, leverantörer och andra intressenter. Wihlborgs uppförandekod kompletteras av en visselblåsarriktlinje. Funktionen möjliggör konfidentiell och vid behov anonym rapportering med skydd mot repressalier. Ärenden utreds skyndsamt genom processer som säkerställer oberoende och objektiv hantering.

Hantering av förbindelser med leverantörer (G1-2)

Som en del av Wihlborgs strategi för ansvarsfullt företagande arbetar vi nära våra leverantörer. Vi arbetar för att minska risker kopplade till affärsetik samt stärka långsiktiga och ansvarsfulla affärsrelationer.

Vår ambition avseende leverantörsförbindelser är att i första hand gynna lokala leverantörer som verkar i Öresundsregionen. Arbetet kompletteras av nära och löpande dialog med leverantörer i syfte att bygga stabila, transparenta och långsiktiga affärsrelationer. Detta genomförs bland annat genom leverantörsforum.

Wihlborgs arbete med leverantörsförbindelser kompletteras med ESG-utvärderingar av strategiska leverantörer samt utökade arbetsplatskontroller för att följa upp efterlevnaden av ställda krav. Fördjupad information om dessa två åtgärder samt relaterade mål redovisas i avsnittet Medarbetare i värdekedjan (S2).

Lokala inköp (Comty-Eng)

Det är viktigt för Wihlborgs att välja rätt leverantörer och entreprenörer att samarbeta med. 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. Wihlborgs inköp av produkter och tjänster för drift, underhåll och projekt är nära kopplade till bolagets strategi att verka långsiktigt och lokalt i Öresundsregionen. Wihlborgs ambition är att i första hand gynna lokala leverantörer som verkar i Öresundsregionen och bidrar till att stärka det regionala näringslivet och skapa stabila affärsrelationer.

Inköpschefen ansvarar för att säkerställa att Wihlborgs, i upphandlingar och vid tecknande av ramavtal, i största möjliga mån väljer lokala leverantörer. En förutsättning är givetvis att lokala leverantörer också uppfyller Wihlborgs övriga krav vad gäller bland annat kvalitet, pris, leveransförmåga och en acceptabel nivå på hållbarhetsarbetet. Inköpschefen redovisar löpande sitt arbete för koncernledningen.

Målsättningen avseende lokala inköp är att andelen lokala leverantörer med ramavtal årligen ska vara över 90 procent. Under året har ett mål utformats kring arbetsplatskontroller i värdekedjan, och kommer att träda i kraft under 2026.

Vid utgången av 2025 hade 87 procent (88) av Wihlborgs leverantörer med ramavtal lokalt kontor och verksamhet i Öresundsregionen. Av de avtal som rör förvaltnings- och projektverksamheten uppgick andelen lokala leverantörer till 96 procent (95). 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.

Samverkansforum med leverantörer

Som en del av Wihlborgs strategi kring leverantörsförbindelser arrangerar Wihlborgs leverantörsforum. Syftet är att få till en dialog, ett erfarenhetsutbyte och att bygga och utveckla långsiktiga relationer med våra leverantörer. Genom dialog och erfarenhetsutbyte i forumen ges leverantörer bättre förutsättningar att uppfylla Wihlborgs krav, förväntningar och prioriteringar inom affärsetik, arbetsmiljö, säkerhet och hållbarhet.

Inom ramen för forumen förs en strukturerad dialog med utvalda ramavtalade byggentreprenörer kring arbetssätt, risker i värdekedjan samt förbättringsområden kopplade till ESG-områdets alla delar. Forumen bidrar till ökad transparens och fungerar som ett förebyggande verktyg för att minska risken för avvikelser i leverantörsledet.

Erfarenheter och återkoppling från leverantörsforum används som ett kvalitativt underlag i den löpande uppföljningen av leverantörsrelationer och i arbetet med att identifiera behov av ytterligare åtgärder eller kontroller i värdekedjan. Forumen stödjer därmed uppföljningen av Wihlborgs övergripande mål om långsiktiga och ansvarsfulla leverantörsrelationer.

Arbete mot korruption och mutor (G1-3)

Wihlborgs arbetar systematiskt för att säkerställa ett ansvarsfullt och etiskt affärsbeteende i hela verksamheten och förebygga och motverka alla former av korruption och oetiskt agerande i verksamheten. Nolltolerans mot korruption är en grundläggande förutsättning och en central del av Wihlborgs bolagsstyrning. Arbetet omfattar såväl styrelseledamöter och medarbetare inom Wihlborgs som leverantörer och entreprenörer som agerar för bolagets räkning.

Styrningen inom anti-korruption utgår från tillämplig lagstiftning samt internationella konventioner och ramverk. Wihlborgs är sedan flera år medlem i FN:s Global Compact och har därmed åtagit sig att följa dess tio principer, varav en avser motverkande av korruption. Det grundläggande interna styrdokumentet är Wihlborgs uppförandekod. Inköpsavdelningen ansvarar för att uppförandekoden distribueras till ramavtalsleverantörer, som förväntas ta del av och följa koden under hela avtalstiden.

Risken för korruption varierar mellan olika affärssituationer och vissa funktioner bedöms som mer riskutsatta än andra, exempelvis inom projektutveckling, delar av förvaltningen och inköpsfunktionen. Förebyggande arbete bedrivs genom återkommande utbildningsinsatser, systematiska upphandlingsprocesser samt interna attest- och kontrollrutiner.

Eventuella korruptionsincidenter som kommer till bolagets kännedom ska rapporteras och hanteras i enlighet med fastställda rutiner. Om misstanke uppstår om brott mot uppförandekoden eller andra oegentligheter ska intressenter kunna rapportera detta. Vi uppmuntar i första hand till dialog med relevanta kontaktpersoner inom organisationen. Om detta inte är möjligt finns en visselblåsningskanal, som hanteras av en extern part och är tillgänglig via bolagets intranät och hemsida. Kanalen kan användas av både medarbetare och externa parter, och det finns möjlighet att rapportera anonymt. Anmälningar om allvarliga oegentligheter hanteras av extern part och Wihlborgs visselblåsarkommitté, som består av VD, CFO och HR-chef. Kommittén bedömer ärenden och beslutar om eventuell utredning. Om ärendet rör någon i kommittén utses en alternativ sammansättning. Väsentliga ärenden rapporteras till styrelsen.

Mål och utfall avseende arbete mot korruption och mutor (G1-4 , H&S-Comp)

Effektiviteten i åtgärderna avsedda att hantera risken för korruption och mutor bedöms genom nyckeltal kopplade till genomförda utbildningar, rapporterade incidenter samt rättsliga ärenden. Våra mål, som speglar åtgärderna, inom området syftar till att skapa hög medvetenhet samt att tydliggöra nolltolerans gällande oetiskt beteende. Målen har tagits fram internt med input från externa intressenter, i synnerhet leverantörer. Centrala mål är att:

- samtliga nyanställda ska genomgå utbildning i affärsetik och anti-korruption
- inga fall av korruption ska förekomma inom bolaget

Dessa mål är löpande och under 2026 har Wihlborgs arbetat i linje med de fastställda målen. Genom dessa mål och tillhörande nyckeltal bedöms effektiviteten i hur väl våra åtgärder hanterar identifierade risker. Målluppföljning sker löpande och utfallet analyseras internt för att säkerställa att utvecklingen är i linje med plan och att åtgärderna fortsatt är effektiva.

Introduktionsprogrammet har tillämpats för nyanställda i enlighet med målet. Genom programmet för nyanställda säkerställs att alla nya medarbetare, inklusive de som anses vara utsatta för högre risk, under sitt första år får en genomgång av uppförandekoden, inklusive diskussioner om etiska

dilemman. Som stöd får nyanställda även en praktisk guide i affärsetik som ger vägledning i hur riktlinjerna kan tillämpas i vardagliga situationer. Detta säkerställer att samtliga medarbetare får utbildning i affärsetik och antikorruption. I samband med att styrelsen årligen ser över och fastställer Wihlborgs uppförandekod genomför de även en strukturerad genomgång av dessa frågor.

Utbildning inom uppförandekod (Emp-Training)		
	2025	2024
Andel av nyanställda som genomfört utbildning inom Uppförandekod, affärsetik och anti-korruption	100%	100%

Tre personer anställdes under det sista kvartalet 2025. Dessa genomför utbildningen i början av år 2026.

Under 2025 mottogs en visselblåsning (3). Ärendet bedömdes som ett personalärende och utreddes i enlighet med fastställd process med fokus på hög sekretess. En av visselblåsningarna rörande korruption och mutor föregående år kunde avslås. Den andra utreddes vidare men man kunde inte påvisa att det som uppgetts i den rapporterade incidenten stämde. Inga incidenter rörande korruption eller mutor har kommit till Wihlborgs kännedom under året och bolaget har inte tilldömts några domar, böter eller andra sanktioner för överträdelser av lagar eller regelverk (H&S-Comp).

Fall av korruption och mutor		
	2025	2024
Antalet visselblåsningar gällande korruption och mutor	0	2
– varav antal fall där anställda blivit avskedade på grund av korruption	0	0
Antal rättsliga fall rörande korruption som väckts mot företaget eller anställda	0	0
Antalet fällande domar för brott mot lagar mot korruption och mutor	0	0
Bötesbelopp för brott mot lagar mot korruption och mutor	0	0

Certifierade fastigheter

Strategi

Hållbarhetscertifiering av fastigheter, där fokus läggs på resurseffektivisering, riskhantering och optimering av hyresgästernas inomhusklimat och arbetsmiljö, är ett viktigt verktyg i Wihlborgs hållbarhetsarbete. Det lägger grunden för ett systematiskt arbetssätt i förvaltningen av våra fastigheter.

Wihlborgs certifierar fastigheter enligt etablerade standarder. Nyproducerade byggnader och byggnader som genomgått omfattande renoveringar certifieras enligt Miljöbyggnad och i ett fåtal fall BREEAM, NollCO₂ och/eller WELL. Verksamheten arbetar också intensivt med certifiering av det befintliga fastighetsbeståndet, vilket certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift och DGNB.

Under rapporteringsåret och tidigare år har främst segmentet kontor/butik certifierats. Framåt kommer även fastigheter i andra segment att certifieras baserat på behov, nytta och värde.

I den danska verksamheten har certifieringsarbetet initierats och drivits intensivt under året.

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. 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 Byggvarubedömningen för att bedömma byggvarornas miljö- och hälsoaspekter innan inköp vid projekt. I enlighet med Wihlborgs miljöprogram ska i första hand byggvaror som är klassade som Rekommenderas användas och i andra hand byggvaror som är klassade som Accepteras. 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

Wihlborgs har som mål att hållbarhetscertifiera all nyproduktion. Under året har inga avvikelser gjorts från detta mål. 5 nyproduktionsprojekt (6) har certifierats.

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 94 procent (90) av kontorsytan i Wihlborgs svenska bestånd certifierad. Målet om 90 procent uppnåddes med ett års marginal. Totalt var cirka 1 200 000 m² LOA certifierad i slutet av 2025, motsvarande 49 procent (43) av hela koncernens yta. Under året har totalt 8 befintliga fastigheter (24) certifierats, varav 5 (0) i det danska beståndet.

Wihlborgs fortsätter certifieringsarbetet, bland annat genom att certifiera fler befintliga fastigheter inom olika segment enligt Miljöbyggnad iDrift. Under året certifierade Wihlborgs fastigheten Vätet 1 enligt den nya manualen Miljöbyggnad 4.0 Ombyggnad, nivå Guld. Ombyggnadsprojektet är dessutom det första att certifieras enligt manualen.

I slutet av året pågick certifiering av 52 790 m² befintliga byggnader i det svenska beståndet. Dessutom pågick certifiering av 29 fastigheter, motsvarande cirka 80 procent av ytan, i Wihlborgs befintliga bestånd i Danmark. Dessa fastigheter ska certifieras enligt systemet DGNB Byggnader i drift.

Andelen hållbarhetscertifierade fastigheter redovisas i tabellen nedan. Vilka fastigheter som är certifierade framgår av fastighetsförteckningarna på sid 165–173.

Under året har vi arbetat fram ett nytt certifieringsmål, vilket omfattar samtliga fastighetstyper. Målet börjar gälla den 1 januari 2026.

Certifiering av byggnader (Cert-Tot)

		Miljöbyggnad		Miljöbyggnad iDrift		LEED		BREEAM		WELL		NoI CO ₂		DGNB		Totalt	
Beskrivning	Enhet	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Antal fastigheter	Antal	45	36	83	81	0	0	2	2	3	2	3	2	5	0	120	105
Certifierad lokalarea	m²	363 957	266 998	711 537	704 636	0	0	29 162	29 166	38 877	21 530	38 877	21 530	92 932	0	1 197 588	1 000 800
Andel av total lokalarea	%	14,9	10,7	29,2	30,3	0,0	0,0	1,2	1,3	1,6	0,9	1,6	0,9	3,8	0,0	49,1	43,0

Tabellen visar aktuell certifieringsstatus. Några fastigheter har flera certifieringar. Dessa räknas en gång i totalen. Antalet under respektive certifieringssystem anges i certifikat. Antalet certifikat uppgick vid årsskiftet till 141. Antalet som anges under "Totalt" avser antalet certifierade fastigheter.

TCFD -index

Wihlborgs rapporterar enligt TCFD (Taskforce on Climate Related Financial Disclosures). Detta index tydliggör var TCFD-relaterad information hittas i rapporten.

STYRNING	STRATEGI	RISKHANTERING	INDIKATORER OCH MÅL
Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sid 134, 142–143.	Klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen har identifierat. Sid 84–89, 142–143.	Organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Sid 84–89, 134–136, 142–143.	Indikatorer som används för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sid 22, 33, 34, 43, 144–147.
Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sid 134, 142–143	Påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på verksamhet, strategi och finansiell planering. Sid 84–89, 142–143.	Organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. Sid 84–89, 142–147.	Utsläpp av växthusgaser i Scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet. Sid 145.
	Strategins motståndskraft med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Sid 16, 19, 22-23, 135–136, 142–143.	Hur klimatrelaterade risker integreras i organisationens övergripande riskhantering. Sid 84–89, 134–136, 142–143.	Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sid 22, 33, 34, 43, 144–147.

Redovisningsprinciper för hållbarhetsinformation

Detta avsnitt presenterar viktiga principer och antaganden som ligger till grund för Wihlborgs hållbarhetsredovisning. Redovisningsprinciper för EU taxonomin presenteras i avsnittet EU-taxonomin under Miljömässig information.

Rapportens omfattning

Wihlborgs hållbarhetsrapport, sid 132–161, är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen. Eftersom Wihlborgs omfattas av våg 2 i införandet av CSRD tillämpas övergångsreglerna i Årsredovisningslagen. Detta innebär att hållbarhetsrapporten för det aktuella räkenskapsåret fortsatt är upprättad enligt tidigare regler i ÄRL.

Som utgångspunkt för hållbarhetsrapporten använder Wihlborgs ett antal ramverk: EU Taxonomiförordningen, EPRA:s sBPR ramverk, de Europeiska hållbarhetsstandarderna ESRS samt information om klimatrelaterade risker i linje med rekommendationer från TCFD. EU Taxonomirapporteringen följer Taxonomiförordningen i sin helhet, medan övriga ramverk inte tillämpas i sin fullständighet, utan i de delar som bedömts relevanta för våra intressenter. Rapporten kompletteras med obligatoriska delar från ÄRL (enligt de tidigare ÄRL-reglerna).

Ett urval av upplysningskrav från ESRS E1, E3, E5, S1, S2, S4 och G1 har tillämpats. Rapporten omfattar information om utvalda datapunkter från dessa standarder. Urvalet grundas på vilka upplysningar som bedömts bäst bidra till transparens, anses mest betydelsefulla för våra intressenter och som driver Wihlborgs hållbarhetsrelaterade arbete framåt.

Wihlborgs dubbla väsentlighetsanalysen kan inte fullt ut kopplas till övrig rapporterad information. Uppgifter om påverkan, risker och möjligheter baseras inte på ESRS i sin fullständighet.

Under avsnittet "Allmänna uppgifter (ESRS 2)" redovisas information om styrning, strategi och hantering av konsekvenser, risker och möjligheter. Avsnittet tar sin utgångspunkt i den dubbla väsentlighetsanalys som Wihlborgs har genomfört.

Rapportens syfte

Syftet med rapporten är att ge en transparent och jämförbar redovisning över tiden av bolagets hållbarhetsarbete, med särskilt fokus på mätetal och kvantitativa uppgifter som möjliggör uppföljning över tid.

Omfattning och avgränsningar

Wihlborgs hållbarhetsredovisning omfattar hela Wihlborgs Fastigheter AB, inklusive samtliga dotterbolag enligt not 34 om inte annat anges.

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. Joint ventures är inte inkluderade i hållbarhetsrapporten. Flertalet mätetal kompletteras av utfallet för lika bestånd (för att uppfylla mått i EPRA:s ramverk). Vid rapportering av lika bestånd exkluderas projektfastigheter samt fastigheter som förvärvats och/eller sålts under innevarande och föregående år.

För fastigheter där Wihlborgs saknar data görs uppskattningar baserat på genomsnittlig förbrukning för övriga fastigheter.

Tidsperiod och jämförbarhet

Rapporten avser räkenskapsåret 2025. Mätmetoder, definitioner och beräkningsprinciper är desamma som i Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2024, vilket säkerställer jämförbarhet mellan åren. Eventuella förändringar i metodik eller avgränsningar redovisas tydligt i respektive avsnitt. I enstaka fall används mått definierat enligt hållbarhetslänkade lån. I dessa fall anges dessa samt metodiken.

Datakällor och insamlingsprocess

Merparten av all data till mätetalen är primärdata och kommer från våra interna system, däribland våra 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.

Där primärdata inte är tillgänglig används sekundärdata. I dessa fall används schablonberäkningar och/eller extrapolering.

Antaganden och beräkningar

Mått och mätetal avseende utsläpp av växthusgaser (scope 1, 2 och 3 inom E1-6) är beräknade i enlighet med Greenhouse Gas protocol (GHGp) och ESRS E1. För miljörelaterade mätetal är grundprincipen att dessa omfattar de fastigheter där vi har kontroll ("operational control"), exklusive joint ventures. För fastigheter där vi saknar data görs uppskattningar baserat på genomsnittlig förbrukning för övriga fastigheter.

Scope 1 (direkta utsläpp av växthusgaser)

Scope 1-utsläpp från verksamheten redovisas i enlighet med ESRS E1.

Köldmedia

Utsläpp från köldmedia beräknas utifrån läckage som uppmätts vid incidenter eller servicekontroller under året. Beräkningen baseras på mängden köldmedia som fyllts på/läckt ut multiplicerat med vedertagna emissionsfaktorer för respektive köldmedia.

Gas

Ett begränsat antal fastigheter i Sverige använder biogas för uppvärmning. Gasuppvärmda fastigheter i Danmark har en blandning av biogas och naturgas. Vid beräkning av utsläpp från naturgas tillämpas leverantörernas emissionsfaktorer. Biogas beräknas med emissionsfaktor från DEFRA.

Service och förmånsbilar

Klimatpåverkan från fordon som helt eller delvis drivs av bensen eller diesel beräknas utifrån tillverkarens uppgifter om koldioxidutsläpp per kilometer multiplicerat med respektive bils körsträcka under året. För bilar som drivs med biobränslen antas klimatpåverkan vara noll inom Scope 1. Underlaget sammanställs och tillhandahålls av Autoplan.

Olja

Inga fastigheter i Wihlborgs bestånd värms med olja, varför inga utsläpp från denna energikälla redovisas.

Scope 2 (indirekta utsläpp av växthusgaser)

Redovisningen av energianvändning baseras i första hand på uppmätta värden i fastigheterna som överförs månadsvis till Wihlborgs energiuppföljningssystem. Värmeanvändningen är normalårskorrigerad och från och med 2024 korrigeras även fjärrkyla. I de fall mätvärden saknas används erfarenhetsvärden eller schabloner baserade på genomsnittlig förbrukning i övriga fastigheter. Scope 2-utsläpp redovisas i enlighet med ESRS E1.

Fjärrvärme

Leverans av fjärrvärme sker från flera olika energibolag. Market based-redovisningen av utsläpp från fjärrvärme bygger på emissionsfaktorer från respektive leverantör. För rapportering enligt location based-principen används Energiföretagens lokala miljövärden. Fjärrvärme i Wihlborgs svenska portfölj genererar inga utsläpp av koldioxid inom scope 2 enligt market based-principen. I Danmark används fossila bränslen i större utsträckning för produktion av fjärrvärme, vilket innebär högre utsläpp.

Fjärrkyla

Leverans av fjärrkyla sker från flera olika energibolag. Beräkning av utsläpp från fjärrkyla bygger på emissionsfaktorer från respektive leverantör.

Fastighetsel

Elanvändningen som redovisas i Scope 2 avser enbart fastighetsel. Underlaget baseras primärt på kvalificerade bedömningar från Wihlborgs drift- och teknikavdelning, men ambitionen är att successivt installera undermätare i fastigheterna för att kunna mäta faktisk fastighetsel.

Wihlborgs har avtal om ursprungsmärkt förnybar el i både Sverige och Danmark, vilket enligt market based-principen innebär noll utsläpp i Scope 2. Vid location based-redovisning används nordisk residualmix som emissionsfaktor för 2025. Denna har uppdaterats under år 2025 och är avsevärt lägre än tidigare. Detta innebär att redovisade utsläpp för fastighetsel minskar markant när den nya faktorn används.

Verksamhetsel redovisas nedan under Scope 3, kategori 13.

Servicebilar och förmånsbilar

Klimatpåverkan från fordon som helt eller delvis drivs av el beräknas utifrån tillverkarens uppgifter om koldioxidutsläpp per kilometer multiplicerat med respektive bils körsträcka under året. Underlaget sammanställs och tillhandahålls av Autoplan.

Scope 3 (övriga indirekta utsläpp av växthusgaser)**Inköp av varor och tjänster (kategori 1) och kapitalvaror (kategori 2)**

Scope 3-utsläpp från byggprojekt redovisas i enlighet med ESRS E1 och är uppdelade på kategori 1 (lokalanpassningar och underhållsprojekt) respektive kategori 2 (ny- och ombyggnadsprojekt). Beräkning av utsläppen görs på samma sätt för samtliga byggprojekt och baseras på projektens ytor multiplicerat med de koldioxidutsläpp som uppstår under byggskedet, motsvarande faserna A1–A5 i LCA-standard SS-EN 15978:2011.

Under 2025 har beräknade värden tagits fram för den absoluta majoriteten av nybyggnadsprojekten. För övriga projekt som saknar klimatberäkningar används konservativa schablonvärden: 200 kg CO₂e/m² för ombyggnationer och 50 kg CO₂e/m² för lokalanpassningar. Dessa schabloner baseras på genomsnittliga utsläpp från Wihlborgs projekt som har beräknat klimatpåverkan, referensvärden från IVL Svenska Miljöinstitutet samt dialog med branschexperter.

Från och med 2024 och fortsatt under 2025 rapporteras utsläppen enligt två metoder. Utsläppen rapporteras baseras på den andel av projektet som upparbetats finansiellt under året för att ge en mer rättvisande bild av klimatpåverkan över tid. Parallellt redovisas utsläpp från avslutade projekt under året.

Från och med 2024 inkluderas även utsläpp från underhållsprojekt i Scope 3, kategori 1. Dessa beräknas enligt en spendbased metod, där kostnaderna kartläggs mot relevant NACE-kod för att bedöma den specifika underhållstypens generiska utsläpp. För emissionsfaktorer används Exiobase. För åren 2020–2023 har schablonvärden tillämpats för underhållsprojekt. Utsläpp från underhållsprojekt i den danska verksamheten beräknas med en schablon som baseras på utsläppen för samtliga underhållsprojekt i den svenska verksamheten (uttryckt i kg CO₂e/kr).

Energi- och bränslerelaterade utsläpp (kategori 3)

Beräkningarna baseras på generiska emissionsfaktorer från etablerade källor. För el används Nordisk residualmix (2025), medan utsläpp från fjärrvärme och fjärrkyla beräknas med leverantörsspecifika faktorer där det finns tillgängligt, och med faktorer från Energiföretagen i övriga fall. För naturgas och biogas som köps in i Danmark används emissionsfaktorer från DEFRA (2025).

Tjänsteresor (kategori 6)

Klimatpåverkan från medarbetares tjänsteresor började redovisas år 2023. För transporter används distansbaserad metod. Utsläpp från hotellövernattningar baseras på antal nätter. Emissionsfaktorerna som används är generiska (DEFRA).

Pendlingsresor (kategori 7)

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. Distansbaserad metod och emissionsfaktorer från DEFRA används.

Uthyrda tillgångar (kategori 13)

Denna kategori omfattar hyresgästernas elanvändning, samt avfall som uppstår i Wihlborgs fastigheter. För elanvändning saknas i de flesta fall direkt tillgång till hyresgästdata. Därför används schabloner baserade på respektive fastighets vakansgrad och kategori. För kontorsfastigheter antas elanvändningen uppgå till 50 kWh/m² uthyrd LOA, medan logistikfastigheter antas förbruka 20 kWh/m² uthyrd LOA. Dessa schabloner bygger på genomsnittsvärden från Energimyndighetens vägledning. Emissionsfaktorn för elanvändningen har justerats till nordisk residualmix. Då denna uppdaterats under år 2025 och är avsevärt lägre än tidigare, innebär detta att redovisade utsläpp för verksamhetsel minskar när den nya faktorn används.

Från och med 2023 inkluderas även hyresgästernas avfall i redovisningen.

Utsläppen beräknas utifrån volymmuppgifter från respektive avfallsleverantör, vilka inhämtas via mejlfrågor och digitala portaler. Avfallet kategoriseras i olika fraktioner och multipliceras med relevanta emissionsfaktorer från DEFRA. Under 2025 hade Wihlborgs uppmätt avfall för knappt hälften procent av beståndet. För att ge en mer rättvisande bild extrapoleras avfallsmängder för fastigheter där uppmätt data saknas från och med 2024. Wihlborgs strävar efter att successivt öka andelen fastigheter med uppmätt avfall och därmed förbättra datakvaliteten i Scope 3-rapporteringen. Denna utveckling stärker validiteten och jämförbarheten av rapporterade utsläpp i kategori 13, i linje med eftersträvan av fullständighet och transparens.

Omräkningar

Omräkningar görs när det behövs för att säkerställa jämförbarhet över tid. Wihlborgs räknar därför om mätetal för tidigare år i de fall vi ändrar någon redovisningsprincip 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. I de fallen anges att mätetalen över inte är helt jämförbara över tid.

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Wihlborgs Fastigheter AB (publ)s hållbarhetsredovisning

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

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska hållbarhetsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sid 133–161 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med Wihlborgs Fastigheter ABs (publ) redovisningsprinciper för hållbarhetsinformation som framgår på sid 134 och 160–161 i hållbarhetsredovisningen.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sid 134 och 160–161 i hållbarhetsredovisningen. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen 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 upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen 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.

Granskningsåtgärder omfattar huvudsakligen:

- Vi har genom förfrågningar erhållit förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsredovisningen.
- Vi har utvärderat om upplysningar för de datapunkter som rapporterats på följer de angivna redovisningsprinciperna.
- Vi har genomfört analytiska granskningsåtgärder avseende upplysningar och utfört substansgranskningsåtgärder baserat på stickprov på utvalda upplysningar.

Begränsningar

Företagets hållbarhetsredovisning är upprättad utifrån företagets egna redovisnings- och beräkningsprinciper vilka baseras på specifika delar från olika ramverk inklusive ESRS. Som framgår i beskrivna principer utgör företagets hållbarhetsredovisning inte en fullständig hållbarhetsredovisning enligt ESRS baserat på en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med detta ramverk. Vår översiktliga granskning har således inte omfattat processen för den dubbla väsentlighetsanalysen.

Malmö den 24 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Carlsvi
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sid 133–161 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

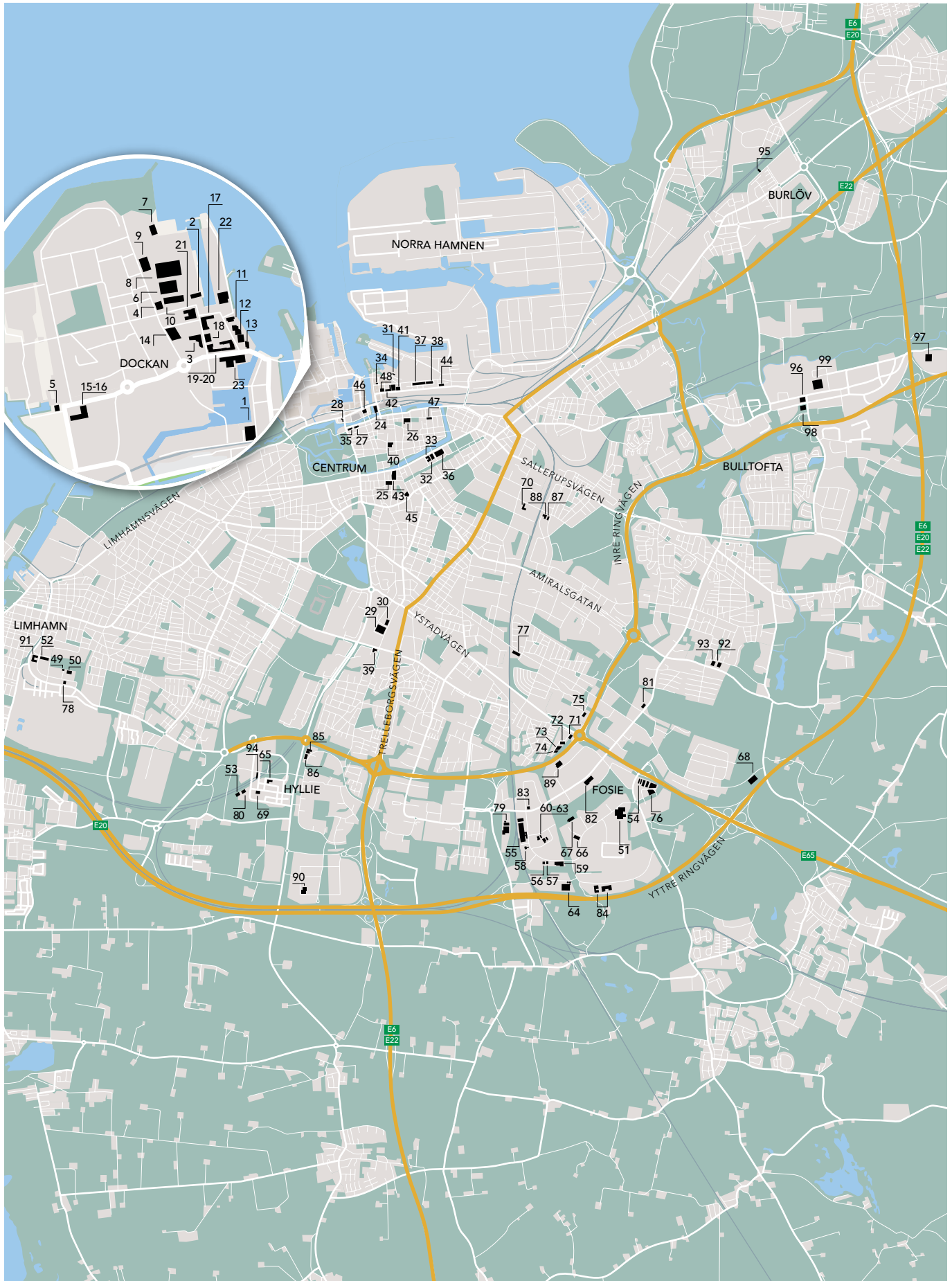
Malmö den 24 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Carlsvi
Auktoriserad revisor

Fastighets- förteckningar

Malmö

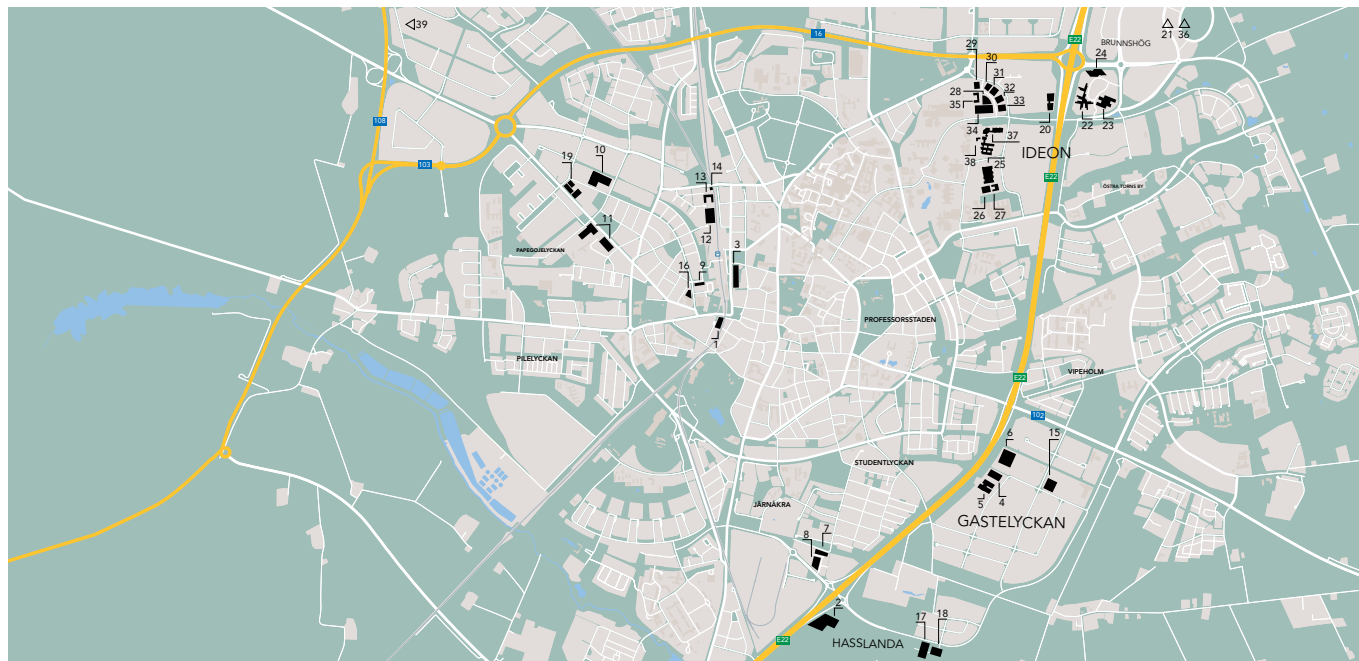


Malmö Dockan och Västra hamnen												
Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/ Prod, m ²	Utbildn/ vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Amphitrite 1	Bassängkajen 8	Malmö	Projekt & Mark								
2	Dockporten 1	Dockg. 1 A-F	Malmö	Kontor/Butik	145		3 887	461				4 348
3	Gångtappen 2	Hallenborgs gata 4-12	Malmö	Kontor/Butik	312		8 972	505	19			9 496
4	Hordaland 1	Östra Varvsg. 7 B/Fartygsg. 1-3	Malmö	Kontor/Butik	51					117		117
5	Kajutan 1	Propellergatan 2A-D	Malmö	Kontor/Butik	116		3 479	154	74			3 707
6	Kranen 2	Isbergs gata 3-13, 9B	Malmö	Kontor/Butik	0		6 826	0	685	18 687		26 198
7	Kranen 4	Stora Varvsg. 1	Malmö	Kontor/Butik	35		1 435		77	3 687		5 199
8	Kranen 6	Östra Varvsg. 11 A - F	Malmö	Kontor/Butik	0				4 350	2 830	4 220	11 400
9	Kranen 7	Östra Varvsg. 23	Malmö	Projekt & Mark	2		1 131		1 300			2 431
10	Kranen 8	Östra Varvsg. 13 A - D	Malmö	Kontor/Butik	389			375	101		780	1 256
11	Kranen 9	Östra Varvsg. 15	Malmö	Kontor/Butik	192			177				177
12	Kranen 14	Ö Varvsg. 9 A - B/Dockg 2	Malmö	Kontor/Butik	175		15 404	600		797		16 801
13	Kranen 15	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	0		6 000		0	0		6 000
14	Naboland 3	Östra Varvsgatan, Lägatan	Malmö	Projekt & Mark	15							0
15	Sjömannen 1	Jungmansg 8-14/Sjömansg 1-7	Malmö	Kontor/Butik	160		11 829	961	440			13 230
16	Sjömannen 2	Jungmansg 8-14/Sjömansg 1-7	Malmö	Kontor/Butik	202							0
17	Skrovet 3	Dockplatsen 10-18	Malmö	Kontor/Butik	312		7 358	1 498	141	1 277		10 274
18	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö	Kontor/Butik	61							0
19	Skrovet 5	Hallenborgs gata 1A-5	Malmö	Kontor/Butik	248		7 356	1 242	8			8 606
20	Skrovet 6	Stora Varvsg. 3-7/Isbergs gata 2	Malmö	Projekt & Mark	364		10 999	284	149			11 432
21	Skåneland 1	L Varvsg 53/Dockplatsen 22-26	Malmö	Kontor/Butik	250		10 599	325		607		11 531
22	Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	303		10 509	451	28		1	10 989
23	Ubåten 2	Stora Varvsg. 2-6 A-B	Malmö	Kontor/Butik	229		12 161	369				12 530
Malmö Dockan och Västra hamnen totalt					3 561	0	117 945	7 402	7 372	28 002	5 001	165 722

Malmö City												
Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/ lager, m ²	Utbildn/ vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
24	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Projekt & Mark	69		4 393	934	58			5 385
25	Elefanten 40	Storg. 20/S Förstadsg 12-14	Malmö	Kontor/Butik	369		10 364	2 745	341			13 450
26	Erik Menved 37	M Nilsg 2-24/Kattsundsg 7-27	Malmö	Kontor/Butik	398		16 025	3 725	2 658		452	22 860
27	Fisken 18	N Vallg 100-102/Västerg 35	Malmö	Kontor/Butik	0		5 201		101	1 508		6 810
28	Flundran 1	Gibraltarg. 2	Malmö	Kontor/Butik	0					2 451		2 451
29	Forskaren 1	PA Hanssons väg, 41	Malmö	Kontor/Butik	306		8 666	211	1 997	4 699	1 995	17 568
30	Forskaren 4	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	0					2 730		2 730
31	Hamnen 22:188	Hans Michelsensg. 8-10	Malmö	Kontor/Butik	188		6 700	700	14			7 414
32	Karin 13	Fänriksg. 2/Drottningg. 18	Malmö	Kontor/Butik	100		6 171		859		71	7 101
33	Karin 14	Kungsg. 13	Malmö	Kontor/Butik	104		7 219		1 199			8 418
34	Kolga 4	Jörgen Kocksg. 4	Malmö	Kontor/Butik	70		2 245		41			2 286
35	Neptun 6	Västerg. 43 - 47	Malmö	Kontor/Butik	89		2 817		293	1 708		4 818
36	Nora 11	Kungsg./Drottningg.	Malmö	Kontor/Butik	424		27 201		1 456			28 657
37	Polstjärnan 1	Jupiterg 4/Jörgen Kocksg 35	Malmö	Projekt & Mark	18							0
38	Polstjärnan 2	Jupiterg 4/Jörgen Kocksg 35	Malmö	Projekt & Mark	2				11 055			11 055
39	Ritaren 1	Stadiong.10/Ingenjörsg. 11	Malmö	Kontor/Butik	24	T	2 713					2 713
40	Sankt Jörgen 21	Söderg 22-24/Baltzarg 26-34	Malmö	Kontor/Butik	406		7 779	3 484	71			11 334
41	Sirius 3	Carls 14A-F/Navigationsg	Malmö	Kontor/Butik	303		6 625	348	30	165		7 168
42	Slagthuset 1	Carls 10,12/Utställng 1B	Malmö	Kontor/Butik	644		7 742	7 146	81	1 267	10 275	26 511
43	Sparven 15	V Kanalg 2-8/Storg 15	Malmö	Kontor/Butik	113		8 103		5 955	6 419		20 477
44	Söderhavet 4	Carls 54/Elbeg. / Donaug.	Malmö	Kontor/Butik	16		1 187		1 645			2 832
45	Uven 9	Diskontogången 2	Malmö	Kontor/Butik	107		7 590					7 590
46	Väktaren 3	Hjälmareg 3/Nordenskiöldsg 2B	Malmö	Kontor/Butik	246		7 871		80	355		8 306
47	Österport 7	Drottningtorget 14	Malmö	Kontor/Butik	168		9 576					9 576
48	Östersjön 1	Carls 6-8,Stormg. 5	Malmö	Kontor/Butik	292		8 026		59			8 085
Malmö City totalt					4 456		164 214	19 293	27 993	21 302	12 793	245 595

Malmö Yttre												
Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/ Prod, m ²	Utbildn/ vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
49	Balken 7	Schaktugnsgratan 5	Malmö	Logistik/Prod	9		618		1 291			1 909
50	Balken 10	Ringugnsgratan 3	Malmö	Logistik/Prod	23				3 725			3 725
51	Benkammen 16	Kantyxegatan 14	Malmö	Logistik/Prod	51				5 870			5 870
52	Blocket 1	Limhamnsgårdens Allé 3-37	Malmö	Logistik/Prod	42		3 951		2 897			6 848
53	Bläckhornet 1	Bläckgatan 6-10	Malmö	Projekt & Mark	316		16 393	614	340			17 347
54	Boplatsen 3	Boplatsgatan 4 - 6 - 8	Malmö	Kontor/Butik	206		21 695	660	1 649		228	24 232
55	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Logistik/Prod	89		1 480	4 242	5 852			11 574
56	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Logistik/Prod	8				1 271			1 271
57	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Logistik/Prod	8		432		521			953
58	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Logistik/Prod	14				1 311			1 311
59	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Kontor/Butik	57		480	6 872	2 619			9 971
60	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Logistik/Prod	5				774			774
61	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	9				1 067			1 067
62	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Logistik/Prod	14				2 069			2 069
63	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	11				1 765			1 765
64	Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Logistik/Prod	92				12 485			12 485
65	Bure 2	Bures gata 7-11,13A-13B	Malmö	Kontor/Butik	253		6 665		67	192		6 924
66	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	11		1 520		99			1 619
67	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	50				5 179			5 179
68	Galoppen 1	Travaregatan	Malmö	Projekt & Mark	57				10 054			10 054
69	Gimle 1	Hyllie Allé 36-40	Malmö	Kontor/Butik	323		8 269		539	392		9 200
70	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	Logistik/Prod	12		1 263		1 100			2 363
71	Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70	Malmö	Kontor/Butik	34		1 844					1 844
72	Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	14		1 630					1 630
73	Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	2							0
74	Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	1							0
75	Hundlokan 10	Cypressvägen 21 - 23	Malmö	Logistik/Prod	43				5 985			5 985
76	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö	Projekt & Mark	6							0
77	Mandelblomman 5	Lönngratan 75	Malmö	Logistik/Prod	7		637		1 995			2 632
78	Muren 5	Ringugnsgratan 8	Malmö	Logistik/Prod	7				1 593			1 593
79	Olgård 8	Olgårdsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	83				8 189			8 189
80	Pulpeten 5	Skrivaregatan 21	Malmö	Kontor/Butik	567		15 052	487	180			15 719
81	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 A	Malmö	Kontor/Butik	72		7 897	559	96			8 552
82	Spännbucklan 9	Agnesfridsvägen 182	Malmö	Logistik/Prod	58				6 800			6 800
83	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	9		1 415		175			1 590
84	Stenåldern 7	Stenåldersgatan	Malmö	Logistik/Prod	142				13 976			13 976
85	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Logistik/Prod	5		828		1 470			2 298
86	Sufflören 4	Axel Danielssons väg 261	Malmö	Logistik/Prod	32		4 098				1 043	5 141
87	Syret 12	Industrigatan 33 B	Malmö	Logistik/Prod	10	T			1 803			1 803
88	Syret 13	Industrigatan 31-33	Malmö	Logistik/Prod	10		1 340		226			1 566
89	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Logistik/Prod	52		498		7 142			7 640
90	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	50		4 600					4 600
91	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A-M	Malmö	Logistik/Prod	22		2 818		645			3 463
92	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Logistik/Prod	17				2 837			2 837
93	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	0							0
94	Vårdshuset 2	Hyllie Stationstorg 3-15	Malmö	Kontor/Butik	128		2 211	519		1 162	20	3 912
95	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	18		1 662					1 662
96	Sunnanå 12:26	Staffanstorpsvägen 103	Burlöv	Projekt & Mark	3							0
97	Sunnanå 12:27	Mor Marnas Väg 6-10	Burlöv	Logistik/Prod	99				14 525			14 525
98	Sunnanå 12:53	Vattenverkswägen	Burlöv	Logistik/Prod	27				2 332			2 332
99	Sunnanå 12:54	Staffanstorpsvägen 104	Burlöv	Logistik/Prod	94				23 137			23 137
Malmö Yttre totalt					3 272		109 296	13 953	155 650	1 746	1 291	281 936
Malmö totalt					11 288		391 455	40 648	191 015	51 050	19 085	693 253

Lund



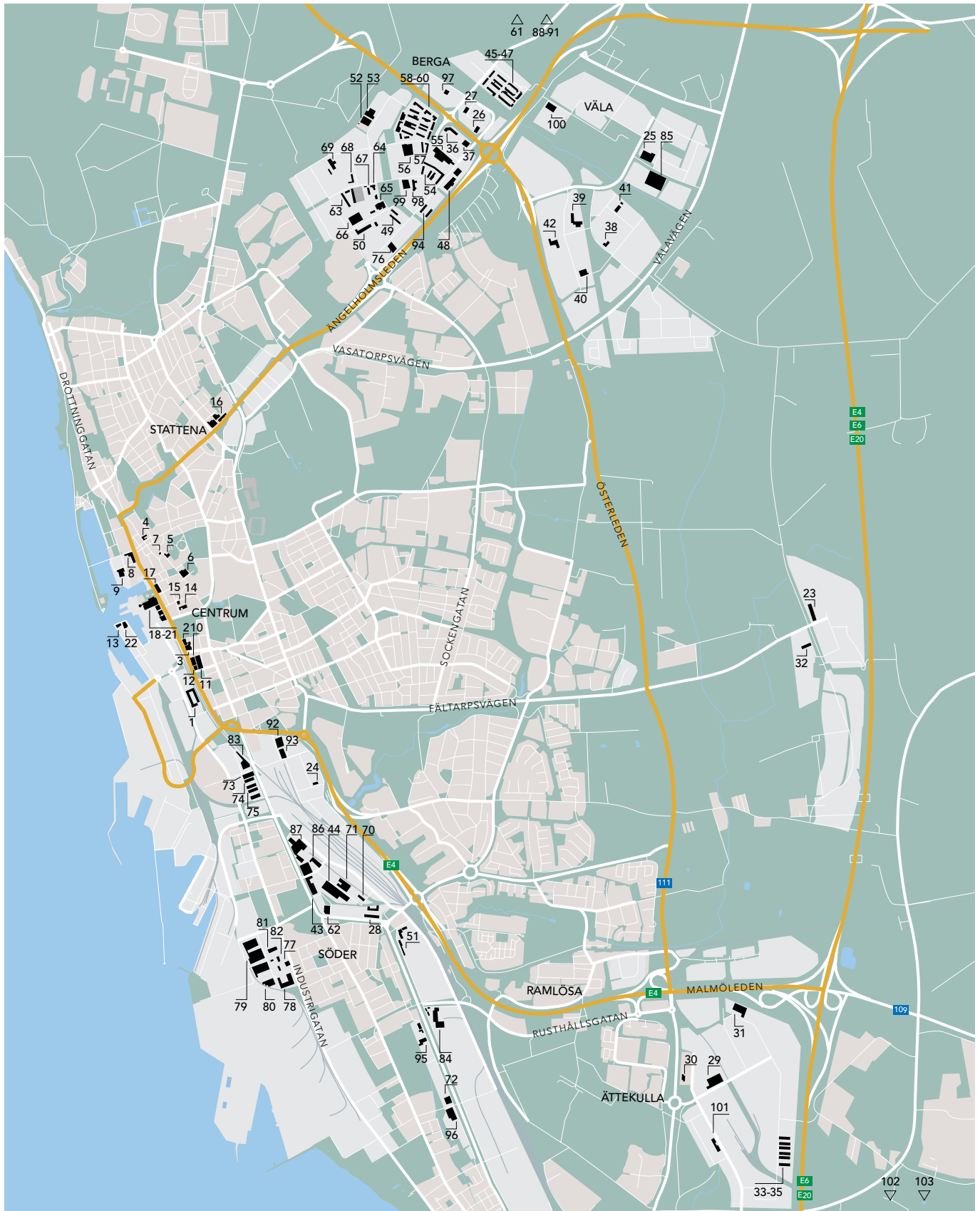
Lund Centrum/Gastelyckan

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/Prod, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Armaturen 4	Trollebergsv 1 / Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	87		7 057		233			7 290
2	Brysselkålen 1		Lund	Projekt & Mark	61							0
3	Bytarebacken 39	Bang. 10-12/Clemenstorget 5	Lund	Kontor/Butik	324		3 878	6 899	1 056	3 284	476	15 593
4	Diabasen 1	Skiffervägen 26 A-B	Lund	Logistik/Prod	47		1 266		4 612			5 878
5	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Kontor/Butik	59		2 518		5 678			8 196
6	Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	Logistik/Prod	43				5 979			5 979
7	Jöns Petter Borg	Hedvig Möllers Gata 5-9	Lund	Projekt & Mark	22							0
8	Jöns Petter Borg	Hedvig Möllers Gata 12-16	Lund	Kontor/Butik	127		6 325		236			6 561
9	Landstinget 2	Byggmästaregatan 4	Lund	Kontor/Butik	45		3 215				4	3 219
10	Länsmannen 1	Åldermansg. 2/Måsvägen 23,	Lund	Logistik/Prod	36		220		7 732			7 952
11	Måsen 17	Starvägen 19/Grisslev. 15 - 19	Lund	Kontor/Butik	60		3 695		452	133		4 280
12	Posthornet 1	Bruksgatan 8/Väwareg. 21-23	Lund	Kontor/Butik	369		10 690		103	87		10 880
13	Raffinaderiet 3	Fabriksgatan 2 A-F	Lund	Kontor/Butik	179		5 550				148	5 698
14	Raffinaderiet 5	Kung Oskars Väg 11 A-D	Lund	Kontor/Butik	62		1 879		40			1 919
15	Skiffen 2	Skiffervägen 14/Portfyrvägen 7	Lund	Logistik/Prod	15				2 910			2 910
16	Spettet 11	Byggmästaregatan 5	Lund	Kontor/Butik	33		1 452		75			1 527
17	Surkålen 1	Ruccolagatan 5-7 AB	Lund	Projekt & Mark	0							0
18	Tomaten 1	Sellerigatan 6-8	Lund	Logistik/Prod	68				6 370			6 370
19	Töebacken 7	Bondev 2/Fjeliev 68	Lund	Kontor/Butik	47		2 845	1 482	448			4 775
Lund Centrum/Gastelyckan totalt					1 683		50 590	8 381	35 924	3 504	628	99 027

Lund Ideon

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/Prod, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
20	Forskaren 3	Scheelevägen 24-26	Lund	Kontor/Butik	281		11 253					11 253
21	Kunskapen 1	Partikelgatan	Lund	Kontor/Butik	166		5 464	347				5 811
22	Nya Vattentornet 2	Mobilvägen 10/Ideongatan 51	Lund	Kontor/Butik	421		21 832	209	1 243		354	23 638
23	Nya Vattentornet 3	Mobilvägen 1	Lund	Kontor/Butik	541		18 517	1 231	1 122			20 870
24	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4-6	Lund	Kontor/Butik	497		20 835	1 477	1 440		236	23 988
25	Studentkåren 2 (Alfa)	Scheelevägen 15	Lund	Kontor/Butik	204		10 003	742	334		22	11 101
26	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B - D	Lund	Kontor/Butik	0		8 120					8 120
27	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik	97		4 510		21			4 531
28	Syret 1 (Delta P-hus)	Molekylvägen 3	Lund	Kontor/Butik	25							0
29	Syret 3 (Gateway)	Scheelevägen 27	Lund	Kontor/Butik	494		8 980		260		8 334	17 574
30	Syret 4 (Delta 2)	Scheelevägen 25	Lund	Projekt & Mark	2							0
31	Syret 5 (Delta 3)	Scheelevägen 23	Lund	Kontor/Butik	137		7 050					7 050
32	Syret 6 (Delta 4)	Scheelevägen 21	Lund	Kontor/Butik	184		8 050		406			8 456
33	Syret 7 (Delta 5)	Scheelevägen 19	Lund	Kontor/Butik	124		5 778		516			6 294
34	Syret 8 (Gamma)	Ideongatan 1A-D	Lund	Kontor/Butik	203		10 032		164			10 196
35	Syret 9 (Delta 6)	Ideongatan 3A-B	Lund	Kontor/Butik	67		3 297		44			3 341
36	Vetskapen 1	Partikelgatan	Lund	Projekt & Mark	14							0
37	Vätet 1 (Beta 1-6)	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	380		22 189	536	837	1 715	1	25 278
38	Vätet 3 (Minideon)	Ole Römers väg 5	Lund	Kontor/Butik	0					335		335
39	Borgeby 15:14 mfl	Norra Västkustvägen	Lomma	Projekt & Mark	0							0
Lund Ideon totalt					3 836		165 910	4 542	6 387	2 050	8 947	187 836
Lund totalt					5 520		216 500	12 923	42 311	5 554	9 575	286 863

Helsingborg

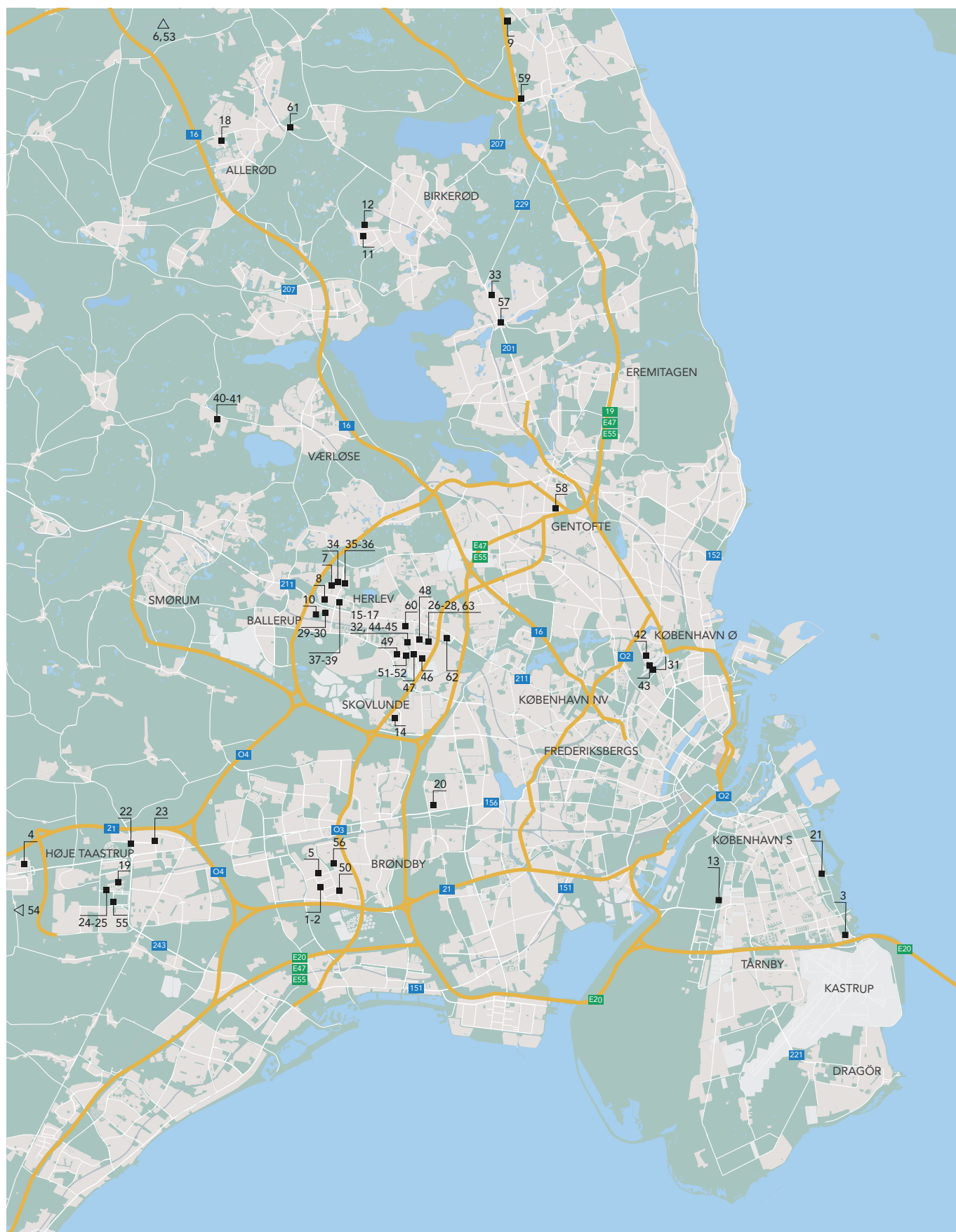


Helsingborg Centrum													
	Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
●	1	Hermes 10	Rönnowsg 4-12, Bredg 7-11	Helsingborg	Kontor/Butik	377		28 041	872	1 649	20 238	538	51 338
●	2	Kalifornien 10	Järnvägsgränd 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	99		5 831				77	5 908
●	3	Kalifornien 11	Gasverksg 9 Järnvägsg 39&41	Helsingborg	Kontor/Butik	105		2 949		51	2 182	1 635	6 817
	4	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	35		1 089	421			372	1 882
●	5	Kärnan Norra 21	Stortorget 17 /Norra Storg 6	Helsingborg	Kontor/Butik	45		2 309	303	159			2 771
●	6	Kärnan Södra 9	Södra Storg 9	Helsingborg	Kontor/Butik	0		184	884	46	2 952	2 519	6 585
	7	Magnus Stenbock 7	Strömgränd 3/N Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	10		393	200				593
●	8	Najaden 14	Drottningg 7,11/Sundst. 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	232		8 443	1 648	663	2 775	200	13 729
●	9	Perrongen 1	Helsingörs kajen 7/Kungsg 1-5	Helsingborg	Kontor/Butik	462	T					17 119	17 119
●	10	Polisen 5	Konsul Perssons plats 1	Helsingborg	Kontor/Butik	264		8 987					8 988
●	11	Polisen 6	Carl Krooksgatan 24	Helsingborg	Kontor/Butik	181		6 896		154	1 457		8 507
	12	Polisen 7	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg	Projekt & Mark	18							0
●	13	Regula 1	Bröderna Pihls Gränd 2	Helsingborg	Kontor/Butik	288		3 560		67		7 167	10 794
●	14	Ruuth 23	Bruksgatan 29	Helsingborg	Kontor/Butik	0		1 145	313		2 740		4 198
●	15	Ruuth 35	Bruksgatan 25/Prästgatan 10	Helsingborg	Kontor/Butik	32			589	136	1 730		2 455
	16	Stattena 7	StattenaCent. NellyKrooksg.2	Helsingborg	Kontor/Butik	71		1 642	4 841	181	124	2 773	9 561
●	17	Svea 7	Järnvägsg. 7-11/S.Strandg. 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	138		4 996	2 009	62		313	7 380
●	18	Terminalen 1	Järnvägsg. 10/Kungstorg. 8	Helsingborg	Kontor/Butik	843	T	16 910	6 941	386	1 088	1 211	26 536
●	19	Terminalen 3	Järnvägsgatan 14	Helsingborg	Kontor/Butik	82	T	2 185	135		1 675		3 995
●	20	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	77	T	3 434				60	3 494
●	21	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	125	T	5 733					5 733
●	22	Ursula 1	Redareg. 48-50/Henckels trg 3	Helsingborg	Kontor/Butik	379		9 019	396	109			9 524
Helsingborg Centrum totalt						3 864		113 746	19 552	3 663	36 961	33 984	207 906

Helsingborg Yttre													
	Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m²	Butiker m²	Logistik/ Prod, m²	Utbildn/ vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
	23	Accumulatorn 17	Knut Påls väg 1	Helsingborg	Logistik/Prod	31				4 214			4 214
	24	Afrika 18	Verkstadsgr. 13, Rågångsg. 7	Helsingborg	Kontor/Butik	11		1 434					1 434
	25	Ametisten 5	Porfyrgatan 1	Helsingborg	Logistik/Prod	51				7 386			7 386
	26	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Logistik/Prod	15		1 394	1 475				2 869
	27	Armborstet 6	Lilla Garnisonsgatan 41	Helsingborg	Kontor/Butik	18		421	3 798				4 219
	28	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16	Helsingborg	Logistik/Prod	26		3 260	100	1 009			4 369
	29	Bunkagården Västra 8	Bunkalundsvägen 5	Helsingborg	Logistik/Prod	21		30		10 653			10 683
	30	Bunkagården 6	Torbornavägen 6	Helsingborg	Logistik/Prod	7				556			556
	31	Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Logistik/Prod	24				6 300			6 300
	32	Cylindern 2	Fältarpvägen 396	Helsingborg	Logistik/Prod	19				2 299			2 299
	33	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42	Helsingborg	Logistik/Prod	15				3 107			3 107
	34	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	Logistik/Prod	14				3 123			3 123
	35	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	Logistik/Prod	28		325		4 720			5 045
●	36	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	56		5 387	44	319			5 750
●	37	Floretten 4	Garnisonsgatan 23	Helsingborg	Kontor/Butik	87		4 650	138	15			4 803
	38	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Logistik/Prod	15		480		791			1 271
	39	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Logistik/Prod	38		1 067		4 776			5 843
	40	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Logistik/Prod	16				3 150			3 150
	41	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Logistik/Prod	17		536		2 625			3 161
●	42	Grustaget 1	Grustagsgatan 37 A-C	Helsingborg	Logistik/Prod	66		2 342	689	6 711			9 742
	43	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	33			3 000	2 900		60	5 960
	44	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg	Logistik/Prod	54		2 448		15 503			17 951
	45	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Logistik/Prod	26		857		4 028			4 885
	46	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Logistik/Prod	54		1 759	366	7 249			9 374
	47	Hakebössan 3	Karbingatan 22, 26	Helsingborg	Logistik/Prod	31		1 123		4 201			5 324
	48	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16, 18 A-B	Helsingborg	Logistik/Prod	49		1 926	2 732	4 373			9 031
	49	Huggjärnet 12	Garnisonsg. 7a/Kastellg. 8	Helsingborg	Kontor/Butik	42		4 390		860		4	5 254
●	50	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2, 4	Helsingborg	Logistik/Prod	84		1 283	397	6 895			8 575
●	51	Hästhagen 7	La Cours g. 2-6, Lndskrnv 1-3	Helsingborg	Kontor/Butik	48		6 101	1 539	1 026	2 137	320	11 123
	52	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Logistik/Prod	25				3 515			3 515
	53	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Logistik/Prod	23		200		4 591			4 791
	54	Kroksabeln 11	Muskötg. 17-27, Garnisonsg. 17	Helsingborg	Logistik/Prod	40		863	1 202	5 902			7 967
	55	Kroksabeln 12	Florettg. 18-26, Garnisonsg. 19	Helsingborg	Logistik/Prod	108		1 900	3 831	9 249			14 980
	56	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Logistik/Prod	30		463	767	6 395			7 625
●	57	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	35		972	1 644	1 604			4 220
	58	Lansen 1	Florettgatan 15-29 B-C	Helsingborg	Logistik/Prod	132		8 620	672	13 849			23 141
	59	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Logistik/Prod	30		1 536		4 137		30	5 703
	60	Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	Kontor/Butik	7		1 340					1 340
	61	Lövsåken 3	Ekvandan	Helsingborg	Projekt & Mark	1							0
	62	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	20		476	3 621	762			4 859
	63	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik	18		1 549		538			2 087
	64	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	39				6 807			6 807
	65	Musköten 17	Kastellgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	53				8 764			8 764
●	66	Musköten 19	Bergavägen 6	Helsingborg	Kontor/Butik	84		6 749					6 749
●	67	Musköten 20	Muskötgatan 6-8	Helsingborg	Kontor/Butik	41		975	2 977	1 188			5 140
	68	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	22		404		4 229			4 633
	69	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Logistik/Prod	10		1 701					1 701
	70	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	7		846		930			1 776
	71	Olvmpiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Logistik/Prod	23		1 190		5 910			7 100

Helsingborg Yttre												
Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/ Prod, m ²	Utbildn/ vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
72	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Logistik/Prod	10		111		2 716			2 827
73	Persien 1	V Sandg. 10-12, Cindersg 11	Helsingborg	Logistik/Prod	8		104		3 153		515	3 772
74	Persien 14	Cindersgatan 13-15	Helsingborg	Logistik/Prod	15		518		3 369			3 887
75	Persien 15	Cindersgatan 17-19	Helsingborg	Logistik/Prod	0					4 026		4 026
76	Pilbågen 6	Garnisonsgatan 6A-B, 10	Helsingborg	Logistik/Prod	89		4 272	8 053	4 127			16 452
77	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Logistik/Prod	73		3 580	276	17 908			21 764
78	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Logistik/Prod	81		1 674		15 186			16 860
79	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Logistik/Prod	89				11 141			11 141
80	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Logistik/Prod	13		70		2 715			2 785
81	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Logistik/Prod	6				1 230			1 230
82	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Logistik/Prod	54		10 475		1 236			11 711
83	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	0		3 071		96		2 853	6 020
84	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Logistik/Prod	222		2 263		26 750			29 013
85	Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Logistik/Prod	83		1 437		9 319			10 756
86	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	17		250		2 725			2 975
87	Sadelplatsen 13	Planteringsv 5-9	Helsingborg	Logistik/Prod	88		716	5 784	11 889	1 268	520	20 177
88	Snårskogen 1	Kanongatan 155-159	Helsingborg	Kontor/Butik	88		2 095	5 996	528			8 619
89	Snårskogen 2	Ekvåndan 7	Helsingbrrg	Logistik/Prod	10				2 793			2 793
90	Snårskogen 4	Ekvåndan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	20				3 310			3 310
91	Snårskogen 5	Ekvåndan 9-11, 17	Helsingborg	Logistik/Prod	44				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	16		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	22		1 272		2 611		524	4 407
97	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Logistik/Prod	23				3 270			3 270
98	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Logistik/Prod	24				2 676			2 676
99	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Logistik/Prod	32				5 200			5 200
100	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	30			4 628				4 628
101	Ättehögen Mell. 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Logistik/Prod	13		233		2 373			2 606
102	Bilrutan 5	Kamgatan 2	Landskrona	Logistik/Prod	67				9 600			9 600
103	Pedalen 16 m.fl.	Rattgatan 48 m.fl.	Landskrona	Projekt & Mark	0							0
Helsingborg Yttre totalt					3 032		107 722	55 508	345 308	7 431	4 826	520 795
Helsingborg totalt					6 896		221 468	75 060	348 971	44 392	38 810	728 701

Köpenhamn



Köpenhamn											
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-Kontor m ² rätt	Butiker m ²	Logistik/ Prod, m ²	Utbildn/ vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Logistik/Prod	373	528		13 931			14 459
2	Abildager 16	Abildager 16	Brøndby	Logistik/Prod	71			7 683			7 683
3	Amager Strandvej 390	Amager Strandvej 390	Tårnby	Kontor/Butik	591	25 431					25 431
4	Baldersbuen 5	Baldersbuen 5	Høje-Taastrup	Logistik/Prod	115	1 289		5 639			6 928
5	Banemarksvej 50	Banemarksvej 50	Brøndby	Kontor/Butik	219	19 636					19 636
6	Blokken 84	Blokken 84	Rudersdal	Logistik/Prod	95	8 616		522		33	9 171
7	Borupvang 2	Borupvang 2/ Lautrupcentret	Ballerup	Kontor/Butik	297	7 785	5 298	1 040		5 600	19 723
8	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik	182	11 257				233	11 490
9	Bregnerødvej 140-144	Bregnerødvej 140-144	Rudersdal	Kontor/Butik	85	7 216					7 216
10	Brydehusvej 30	Brydehusvej 30	Ballerup	Kontor/Butik	71	4 325		333			4 658
11	Bymosevej 4	Bymosevej 4	Gribskov	Kontor/Butik	29	3 134		916			4 050
12	Christianshusvej 195	Christianshusvej 195	Hørsholm	Kontor/Butik	455				11 753		11 753
13	Digevej 114	Digevej 114	Köpenhamn	Kontor/Butik	381	6 674		680			7 354
14	Ejby Industrivej 41	Ejby Industrivej 41	Glostrup	Projekt & Mark	604	25 480		23 695			49 175
15	Ellekær 2-4	Ellekær 2-4	Herlev	Kontor/Butik	39			4 828			4 828
16	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	Kontor/Butik	84	3 694	82	1 729		342	5 847
17	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	Kontor/Butik	105	5 982		1 167			7 149
18	Engholm Parkvej 8	Engholm Parkvej 8	Allerød	Kontor/Butik	166	6 806		1 570		2 357	10 733
19	Girostrøget 1	Girostrøget 1	Høje-Taastrup	Kontor/Butik	568	46 758				15 153	61 911
20	H.J. Holst vej 3-5	H.J. Holst vej 3-5	Brøndby	Kontor/Butik	94	7 283		722			8 005
21	Hedegaardsvej 88	Hedegaardsvej 88	Köpenhamn	Kontor/Butik	502	23 638				2 570	26 208
22	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	Høje-Taastrup	Kontor/Butik	129	13 347					13 347
23	Husby Alle 8	Husby Alle 8	Høje-Taastrup	Kontor/Butik	27	2 496					2 496
24	Høje Taastrup Boul 33-39	Høje Taastrup Boul 33-39	Høje-Taastrup	Kontor/Butik	59	4 326	129	987	1 108		6 550
25	Høje Taastrup Boul 52-58	Høje Taastrup Boul 52-58	Høje-Taastrup	Kontor/Butik	568	2 584	196			1 499	4 279
26	Hørkær 12 A-C	Hørkær 12 A-C	Herlev	Kontor/Butik	175	11 733		464			12 197
27	Hørkær 14 & 26	Hørkær 14 & 26	Herlev	Kontor/Butik	80	4 142		583		715	5 440
28	Hørkær 16-24 & 28	Hørkær 16-24 & 28	Herlev	Kontor/Butik	498	21 835		5 896	6 149	1 695	35 575
29	Industriparken 21	Industriparken 21	Ballerup	Kontor/Butik	146	4 786		5 216			10 002
30	Industriparken 29	Industriparken 29	Ballerup	Kontor/Butik	64	3 069		0			3 069
31	Klædemålet 9	Klædemålet 9	Köpenhamn	Kontor/Butik	125	3 878					3 878
32	Knapholm 7	Knapholm 7	Herlev	Kontor/Butik	174	3 977		528		1 120	5 625
33	Kongevejen 400	Kongevejen 400	Rudersdal	Kontor/Butik	117	3 524		403		760	4 687
34	Lautrupvej 8-10	Lautrupvej 8-10	Ballerup	Kontor/Butik	193	15 603		373			15 976
35	Lautrupvang 1 A+B	Lautrupvang 1 A+B	Ballerup	Kontor/Butik	235	11 619		2 939			14 558
36	Lautrupvang 2	Lautrupvang 2	Ballerup	Kontor/Butik	210	11 421		1 220			12 641
37	Lautrupvang 3	Lautrupvang 3	Ballerup	Projekt & Mark	266	12 632		0			12 632
38	Lautrupvang 8	Lautrupvang 8	Ballerup	Kontor/Butik	161	9 074		0		2 672	11 746
39	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik	136	9 396		0			9 396
40	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesø	Logistik/Prod	26	328		900			1 228
41	Lejrvej 15-19	Lejrvej 15-19	Furesø	Kontor/Butik	141	6 916		1 244		758	8 918
42	Lersø Park Alle 103-105	Lersø Park Alle 103-105	Köpenhamn	Kontor/Butik	180	9 859					9 859
43	Lersø Park Alle 107	Lersø Park Alle 107	Köpenhamn	Kontor/Butik	92	3 518					3 518
44	Literbuen 6-10	Literbuen 6-10	Ballerup	Kontor/Butik	229	2 098		9 866			11 964
45	Literbuen 16	Literbuen 16	Ballerup	Kontor/Butik	116	4 642		3 440			8 082
46	Lyskær 9	Lyskær 9	Herlev	Kontor/Butik	65	5 199		623			5 822
47	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik	130	2 122		7 719			9 841
48	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Logistik/Prod	58	803		3 673			4 476
49	Meterbuen 27-33	Meterbuen 27-33	Ballerup	Kontor/Butik	334	11 268		6 179			17 447
50	Midtager 33-35	Midtager 35	Brøndby	Logistik/Prod	68			7 960			7 960
51	Mileparken 9 A-11	Mileparken 9 A-11	Ballerup	Logistik/Prod	101	2 272		2 704			4 976
52	Mileparken 22	Mileparken 22	Ballerup	Kontor/Butik	168	8 640		1 990		828	11 458
53	Munkeengen 22-32	Munkeengen 22-32	Hillerød	Kontor/Butik	115	4 211			4 937	5	9 153
54	Ny Østergade 7-11	Ny Østergade 7-11	Roskilde	Kontor/Butik	198	14 797		278		675	15 750
55	Oldenburg Alle 1-5	Oldenburg Alle 1-5	Høje-Taastrup	Kontor/Butik	46	13 038		1 121		542	14 701
56	Park Allé 363	Park Allé 363	Brøndby	Logistik/Prod	113	4 000					4 000
57	Røjelskær 11-15	Røjelskær 11-15	Rudersdal	Kontor/Butik	60	4 358					4 358
58	Sandtoften 9	Sandtoften 9	Gentofte	Kontor/Butik	104	4 970					4 970
59	Slotsmarken 10-18	Slotsmarken 10-18	Hørsholm	Kontor/Butik		24 937		2 141		596	27 674
60	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik	19	3 010		174			3 184
61	Sortemosevej 2	Sortemosevej 2	Allerød	Kontor/Butik	117	7 252				2 005	9 257
62	Stationsalleen 42-46	Stationsalleen 40-46	Herlev	Kontor/Butik	96	3 605	872	1 570			6 047
63	Vasekær 10-12	Vasekær 10-12	Herlev	Projekt & Mark	115	6 404		1 268			7 672
Köpenhamn totalt					11 181	513 221	6 577	135 914	23 947	40 158	719 817



Årsstämma 2026

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum onsdagen den 22 april 2026. 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 2026

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 2026 års delårsrapporter är:

Delårsrapport jan–mar	21 april 2026
Delårsrapport jan–jun	6 juli 2026
Delårsrapport jan–sep	21 oktober 2026



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
Vasekær 12
DK-2730 Herlev, Danmark
Telefon: +45 39 61 61 57



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.se