

Mål och strategier

Affärsidé

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

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

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

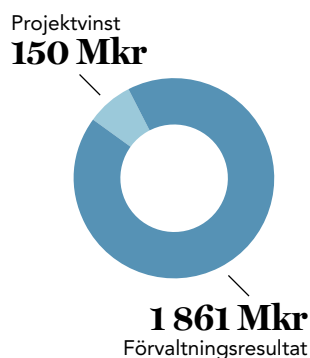
Men vi utvecklar inte bara fastigheter, stadsdelar och städer. Vi är också med och utvecklar Öresundsregionen. För vi är övertygade om att här finns potential för fortsatt utveckling. Vår storlek, vårt engagemang, vår kunskap och våra nätverk ger oss möjlighet att vara en kraft i utvecklingen – en regionsbyggare.

Affärsmodell

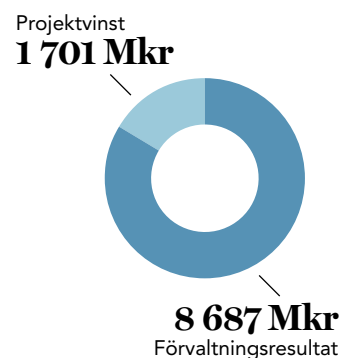
Affärsmodellen består av två delar: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Vi arbetar kontinuerligt för att förbättra vår fastighetsportfölj genom att förädla och utveckla befintliga fastigheter, genomföra nya projekt samt förvärva och sälja fastigheter.

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

Affärsmodell utfall 2022



Affärsmodell utfall 2018-2022



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



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

- Aktivt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder och vara öppen för nya affärsmodeller.
- Stärka varumärket och vårt erbjudande för att bli nya kunders förstahandsval och skapa

stolthet och preferens hos befintliga kunder och medarbetare.

- Fortsätta att stärka kundrelationerna med en hög servicegrad och närvaro, samt engagemang för att utveckla kundens affär.

Fastighetsförvaltning

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

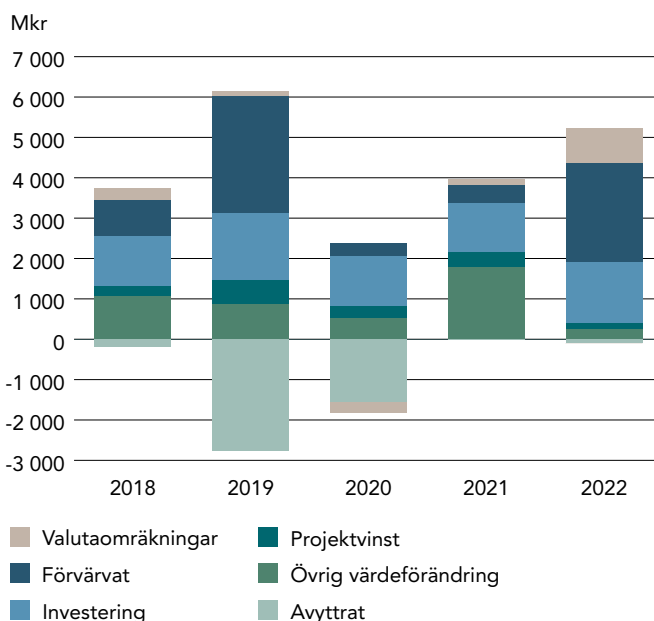
En viktig faktor som skapar värdetillväxt i affärsmodellen är att Wihlborgs har en fastighetsportfölj med ett modernt bestånd som är attraktivt för nya och befintliga hyresgäster och som det går att växa inom.

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

Projektutveckling

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

Utveckling av fastighetsvärdet 2018–2022



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

Utfall 2022

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

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

Hållbara affärer

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

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

Organisation

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

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

Värderingar

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

Kunskap

Vi ska alltid ha störst och mest kunskap om regionen – om nutid och framtid, våra kunders behov och en hållbar utveckling.

Ärlighet

Vi är ärliga, raka och ansvarsfulla. Inte bara i våra affärer och hur vi utvecklar regionen, utan även mot varandra.

Handlingskraft

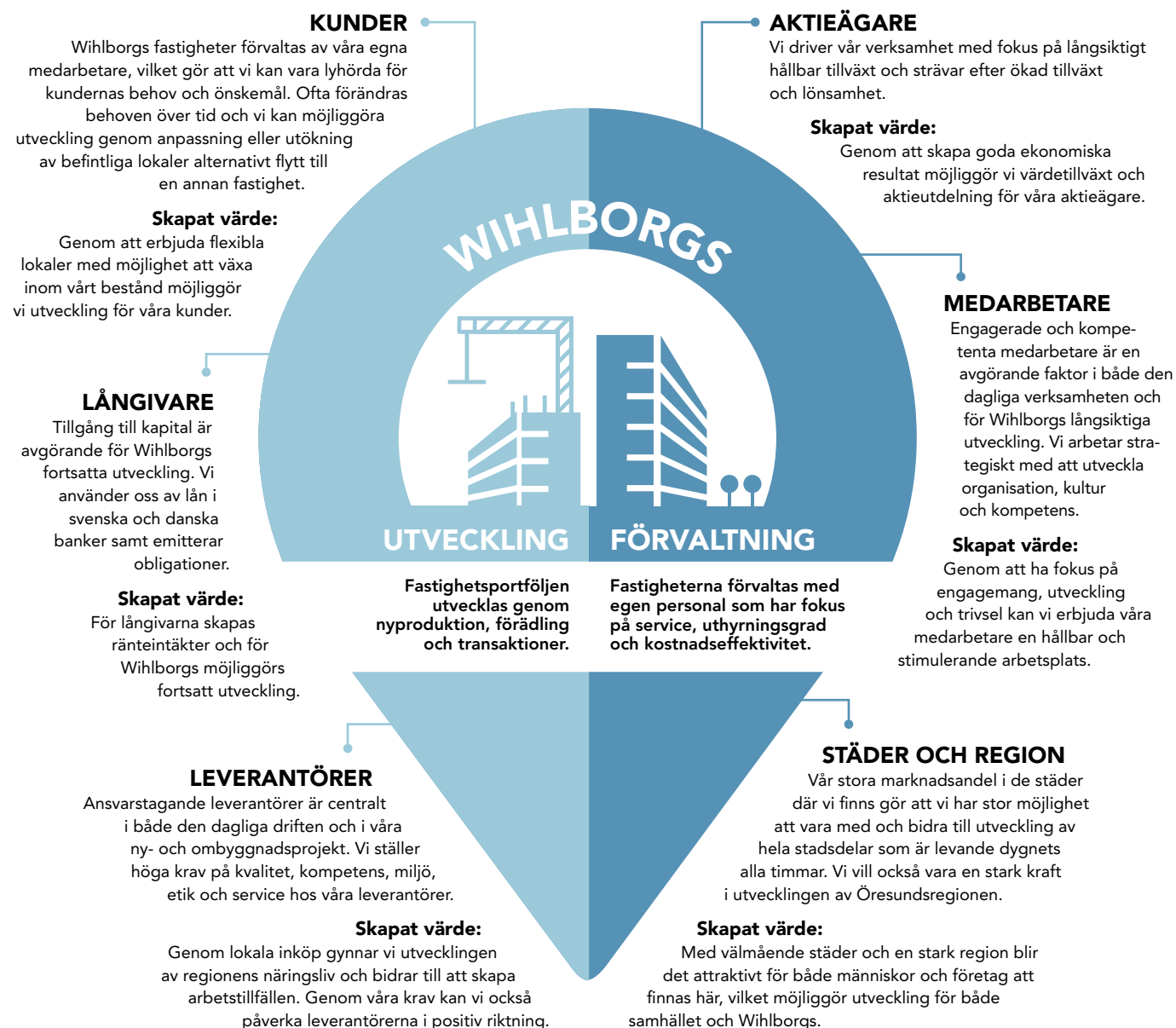
En platt organisation, korta beslutsvägar och geografisk närhet till vår marknad gör att vi kan vara handlingskraftiga och se till att saker händer.

Gemenskap

Genom att skapa och vårda en stark gemenskap i vår egen organisation sprider vi den känslan vidare till hyresgäster, leverantörer och andra.

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.



Övergripande mål

Finansiella mål

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

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

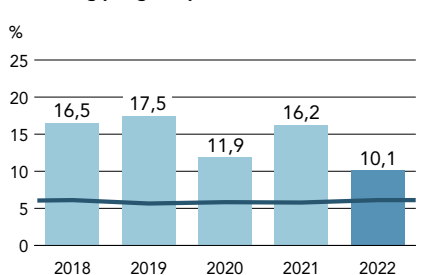
Mål

Avkastning på eget kapital

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

Utfall

Avkastning på eget kapital



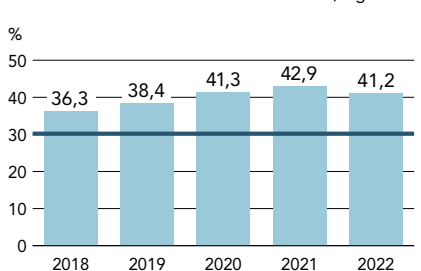
Kommentar

Räntabiliteten på eget kapital uppgick 2022 till 10,1 procent. Den riskfria räntan var vid årets ingång -0,12 procent, vilket ger ett mål på 6,12 procent för 2022. Därmed överskrids målet om att nå sex procentenheter över den riskfria räntan med god marginal. Det höga utfallet är påverkat av positiva värdeförändringar på våra fastigheter och derivat.

Soliditet

Soliditeten ska vara lägst 30 procent.

Soliditet

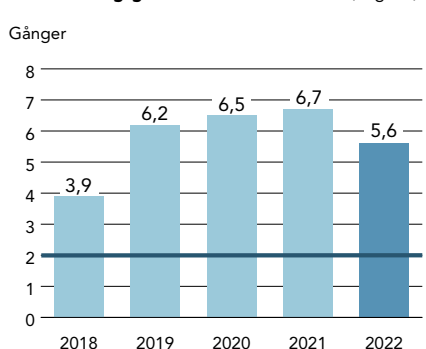


Soliditeten uppgick vid årets slut till 41,2 procent. Den höga soliditeten har påverkats av ett starkt förvaltningsresultat och även positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.

Räntetäckningsgrad

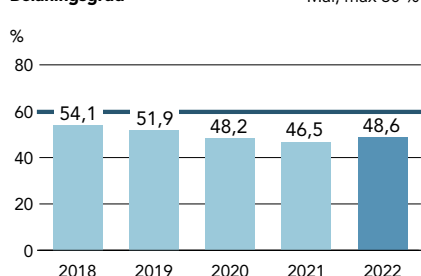


Räntetäckningsgraden uppgick 2022 till 5,6 gånger, vilket är något lägre än under 2021. Förvaltningsresultatet har stigit men räntekostnaderna har ökat på grund av kraftigt stigande marknadsräntor under året.

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.

Belåningsgrad



Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2022 till 48,6 procent. En kombination av ett ökat förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar på fastigheter gör att belåningsgraden är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

Affärsmål

Vår affärsmodell består av två delar: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Resultatet från dessa två delar är tillsammans med värdeförändringar på fastigheter det som lägger grunden

för vår ekonomiska stabilitet. Vi har formulerat tre övergripande mål kopplat till vår kärnaffär.

Mål

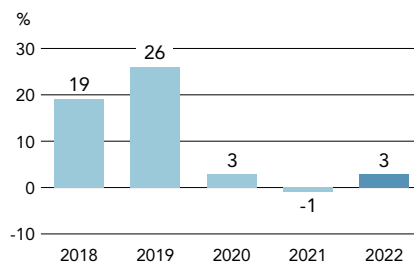
Utfall

Kommentar

Förvaltningsresultat

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

Tillväxt i förvaltningsresultat

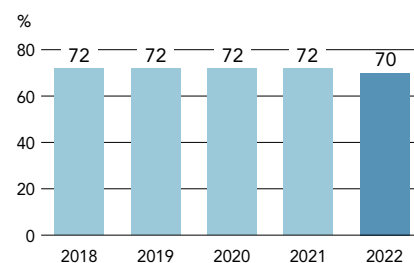


Förvaltningsresultatet ökade under året med 3 procent. Ökningen drevs i första hand av ökade intäkter medan högre räntekostnader hade en negativ påverkan.

Överskottsgrad

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

Överskottsgrad

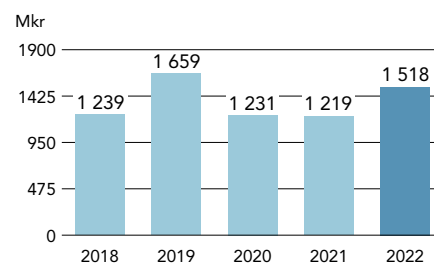


Överskottsgraden uppgick till 70 procent för 2022, vilket är två procentenheter lägre än 2021. Under året har framför allt högre kostnader för energi påverkat överskottsgraden negativt.

Projektinvesteringar

Projektinvesteringar skapar värde för Wihlborgs både genom potentiella projektvinster och genom att ge förutsättningar för ökade hyresintäkter över tid. Med beaktande av marknadsförutsättningarna ska Wihlborgs kontinuerligt investera i nya projekt som ger god avkastning.

Projektinvesteringar



Projektinvesteringarna uppgick under 2022 till 1 518 Mkr. Flera större projekt har avslutats under året, men projektvolymen är större än någonsin då beslut om ytterligare nyinvesteringar fattats under året.

Hållbarhetsmål

Vårt hållbarhetsarbete innefattar fyra olika områden där tydliga mål sätts inom ramen för respektive område. För att skapa tydlighet och fokus har vi också valt ut fem övergripande mål

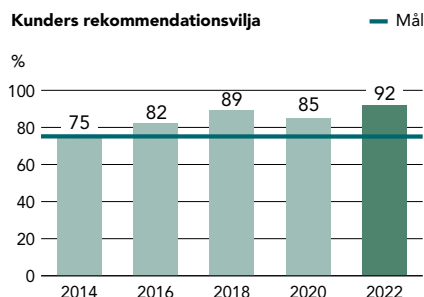
som täcker in de centrala delarna i vårt hållbarhetsarbete. Dessa redovisas nedan. Läs mer om våra fokusområden inom hållbarhet samt mål och styrning för dessa på sid 30–43 och 132–151.

Mål

Kunders rekommendationsvilja

Att vi har nöjda kunder skapar förutsättningar för långsiktiga affärsrelationer och kan ge oss goda ambassadörer. Ett viktigt mått på kundnöjdhet är rekommendationsvilja. Målet är att minst 75 procent av kunderna kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs till en kollega eller affärsbekant, "i hög eller mycket hög grad".

Utfall



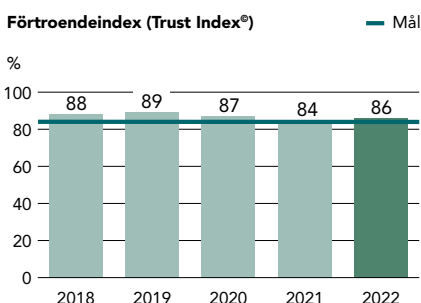
Kommentar

Rekommendationsvilja mäts i den kundundersökning som görs vartannat år. Den senaste mätningen 2022 visade en tydlig ökning till 92 procent av kunderna som kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs som hyresvärd i hög eller mycket hög grad.

Vi bytte undersökningsinstitut och -metod 2020, vilket innebär att historiska data inte är direkt jämförbara. Resultaten för 2014 och 2016 avser endast Wihlborgs i Sverige. Siffrorna för 2018 och 2020 avser dock hela koncernen.

Engagerade medarbetare

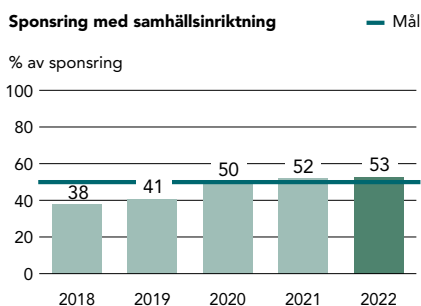
Våra medarbetare är en av våra viktigaste resurser. Med engagerade och kompetenta medarbetare kan vi hålla hög kvalitet och högt kundfokus i verksamheten. Målet är att ha ett förtroendeindex om minst 85 procent enligt Great Place to Works mätmetod. Förtroendeindex är ett mått på medarbetarnas upplevelse av tillit, stolthet och kamratskap.



Medarbetarnas engagemang mäts varje år genom den medarbetarundersökning som vi gör tillsammans med Great Place to Work. I 2022 års mätning ökade Wihlborgs förtroendeindex till 86 procent och vi ligger återigen över den långsiktiga målnivån. Gränsvärdet för att arbetsplatsen ska kvalificera sig som ett Great Place to Work är 70.

Engagemang för region och samhälle

Wihlborgs har ett omfattande samhällsengagemang där en del utgör sponsring. Målet är att en majoritet (50 procent eller mer i kronor räknat) av de initiativ vi stödjer ska ha en samhällsriktning med fokus på arbete, utbildning, inkludering och regionsutveckling.

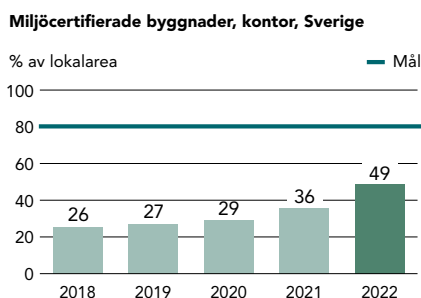


En kontinuerlig översyn av Wihlborgs sponsringsaktiviteter har bidragit till att andelen sponsring med samhällsriktning har ökat över tiden i linje med vår sponsringspolicy.

Under 2022 har vi mer noggrant bedömt samtliga engagemang och exkluderat mer renodlade kundevent och liknande från det som vi definierar som sponsring. Detta har medfört att andelen sponsring med samhällsriktning har ökat för samtliga år jämfört med det vi rapporterat tidigare.

Miljöcertifieringar

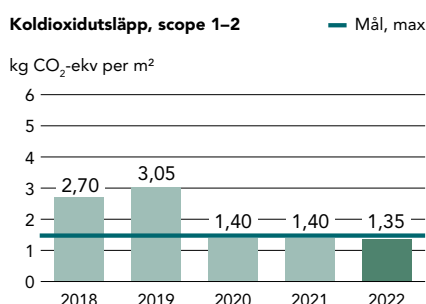
Miljöcertifieringar är ett sätt att framtidssäkra fastigheterna och successivt minska vårt miljö- och klimatavtryck. Målet är att 80 procent av lokalarean i Wihlborgs svenska kontorsfastigheter ska vara miljöcertifierade vid utgången av år 2022.



Certifiering av befintliga fastigheter enligt standarden Miljöbyggnad iDrift har varit i fokus i den svenska förvaltningen under hela året och 16 nya fastigheter har certifierats. Ytterligare ett 15-tal fastigheter är under pågående certifiering och cirka 10 är färdigställda men blir godkända först under 2023. Per årsskiftet var certifieringsnivån 49 procent av de svenska kontorsytorna och ambitionen är att nå målet 80 procent under 2023.

Klimatpåverkan

Att bidra till minskad klimatpåverkan är den viktigaste miljöutmaningen i vår verksamhet. Målet på kort sikt är att våra koldioxidutsläpp i scope 1–2* ska understiga 1,5 kg CO₂-ekvivalenter per kvadratmeter. Vi har också ett mål som godkänts av Science Based Targets Initiative (SBTi) att till 2030 halvera utsläppen. Läs mer på sid 31.



Utsläpp av växthusgaser i scope 1 och 2 har varit under målnivån de senaste åren och reducerades ytterligare till 1,35 kg per kvadratmeter under 2022. Detta är framförallt en följd av överlag lägre energianvändning i verksamheten och en ökad andel biogas i Wihlborgs danska fastigheter.

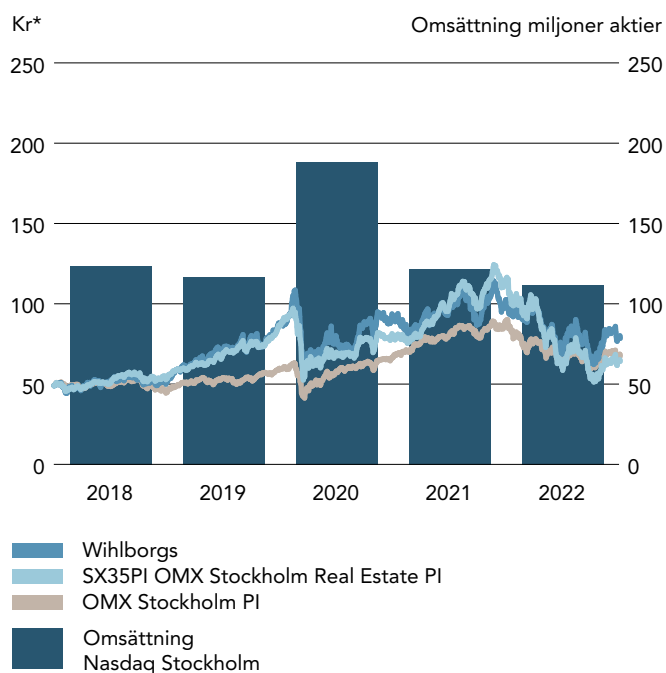
*Scope 1–2 innefattar direkta utsläpp från egen verksamhet och indirekta utsläpp från inköpt energi.

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 2018–2022



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

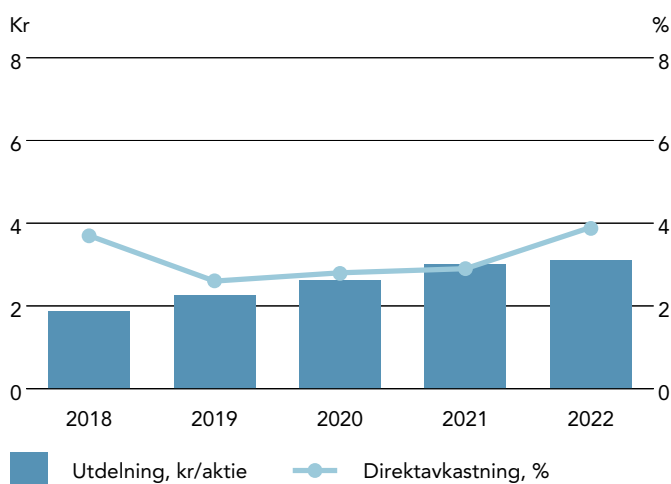
Utdelning

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

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

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

Utdelning och direktavkastning

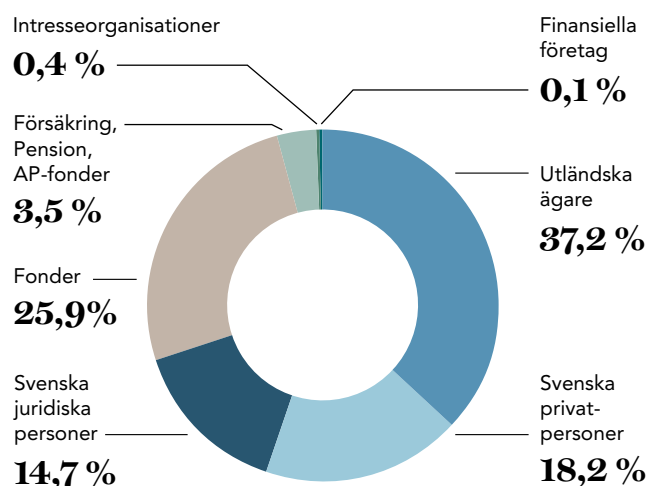


Ägarstruktur

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

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

Ägarbild



De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2022

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

Aktien/Nyckeltal ¹	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat per aktie, kr	7,44	10,89	7,23	9,51	7,82
Resultat före skatt per aktie, kr	9,47	13,56	8,40	10,63	8,96
EPRA EPS, kr	5,45	5,33	5,33	5,27	4,03
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	6,32	5,50	5,96	5,48	4,85
EPRA net disposal value per aktie, kr	76,05	71,39	63,09	5,82	50,52
EPRA net reinstatement value per aktie, kr	90,64	86,33	76,22	70,1	61,32
Börskurs per aktie, kr	78,50	102,70	92,7	86,25	51,20
Utdelning per aktie, kr (år 2021 föreslagen utdelning)	3,10	3,00	2,63	2,25	1,88
Aktiens direktavkastning, %	3,9	2,9	2,8	2,6	3,7
Aktiens totalavkastning, %	-20,6	13,6	10,1	72,1	7,5
P/E-tal I, ggr	10,5	9,4	12,8	9,1	6,6
P/E-tal II, ggr	14,4	19,3	17,4	16,4	12,7
Antal aktier vid periodens slut, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427
Genomsnittligt antal aktier, tusental	307 427	307 427	307 427	307 427	307 427

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