

Mål och strategier

På stabil grund

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

Wihlborgs

– det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen

Vision

I mötet med oss blir ambitioner verklighet

Affärsidé

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

Affärsmodell

Affärsmodellen består av två delar:

Uthyrning och förvaltning och
Projekt- och stadsutveckling.

Strategi

Aktiv och kunnig organisation

Starka relationer och uppdaterad produkt

Växa med Öresundsregionen

Värderingar

Vi arbetar aktivt med arbetsmiljö och företagskultur för att bygga ambassadörskap och skapa tillit, förtroende och stolthet hos medarbetarna. Vår kultur har fokus på affärsmässighet och våra fyra värdeord ska ligga till grund för vårt agerande i alla situationer:

Kunskap, Ärlighet, Handlingskraft och Gemenskap.

Affärsmodell

Uthyrning och förvaltning

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

Projekt- och stadsutveckling

För att ha ett attraktivt erbjudande behöver vi utveckla och förädla befintliga fastigheter genom om- och tillbyggnader. Vi skapar också tillväxt och nya möjligheter genom att förvärva och bygga nya fastigheter.

Vår portfölj med befintliga byggrätter skapar goda möjligheter för potentiella kunders behov, men vi undersöker också kontinuerligt möjligheter till förvärv av ytterligare mark för nya projekt.

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

Hållbara affärer

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

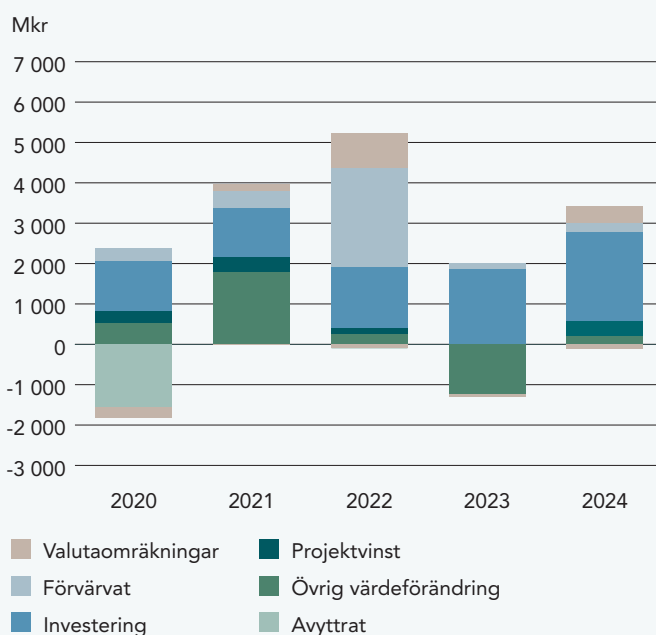
Vi fokuserar vårt hållbarhetsarbete till de områden där vi har störst påverkan och därmed störst möjlighet att bidra till positiv utveckling och minska negativ påverkan. Läs mer på sid 32–43 om de fyra områden som utgör vårt hållbarhetsramverk: Engagerade medarbetare, Ansvarsfulla affärer, Hållbar fastighetsutveckling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

Organisation

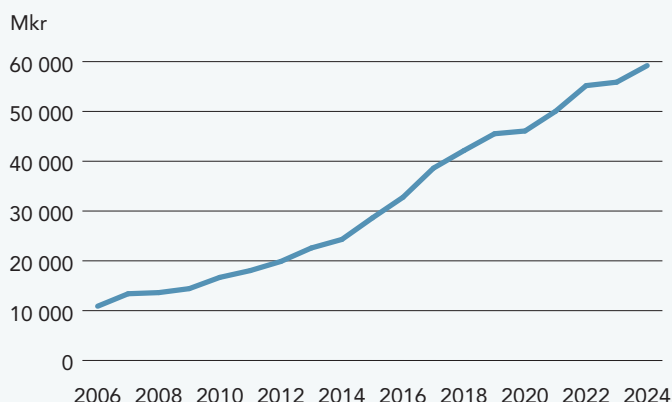
Vår organisation avspeglar affärsmodellens två delar och består av fastighetsförvaltning, projekt- och utvecklingsavdelning samt centrala funktioner som ekonomi/finans, IT, kommunikation/marknad, inköp, hållbarhet och HR.

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

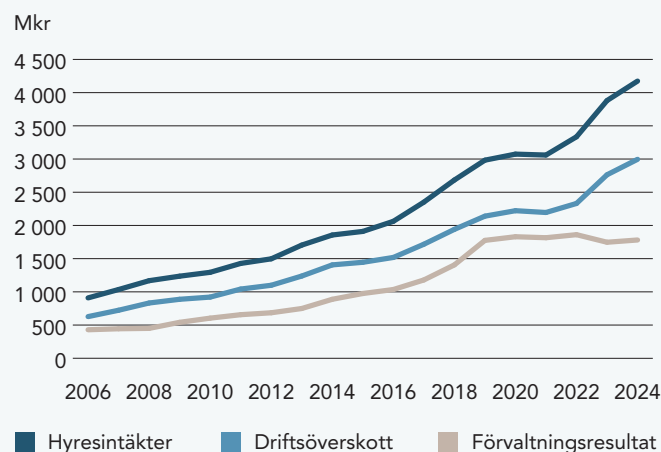
Utveckling av fastighetsvärdet 2020–2024



Redovisat fastighetsvärde



Intäkter och resultat



Affärsmodell och värdeskapande

Långsiktighet. Det är ett ord med ambitioner, som visar att engagemanget står stadigt, oavsett vart vindarna för tillfället blåser. För Wihlborgs är långsiktighet ett bärande element, såväl i förvaltning och utveckling av fastigheterna, som i alla våra relationer och affärer. Vår affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt skapar möjligheter och utveckling för oss själva, för våra hyresgäster och för hela Öresundsregionen.

Tillgångar

Kapital

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

Fastigheter

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

Kompetens

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

Relationer och varumärke

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

Affär

Uthyrning och förvaltning

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

Projekt- och stadsutveckling

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

Erbjudande

Arbetsplatser

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

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

Värdeskapande

Kunder

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

Långivare

- Ränteintäkter
- Stabil motpart

Leverantörer

- Arbetsstillfällena och intäkter
- Utveckling genom kravställning

Aktieägare

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

Medarbetare

- Arbetsstillfällena
- Stimulerande arbetsplats
- God jämställdhet

Städer och region

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

Wihlborgs strategi

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

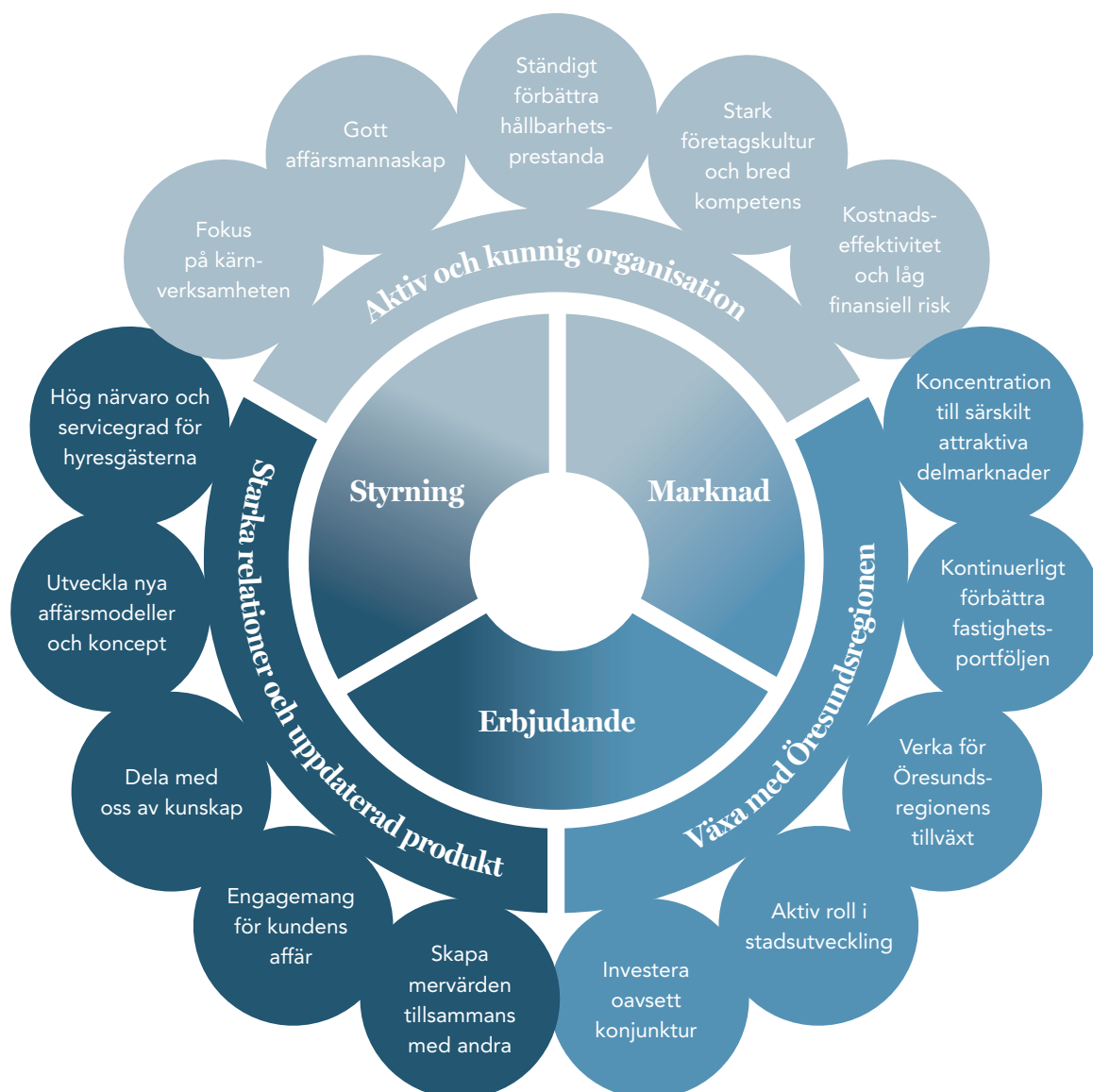
Strategin utgår från tre fokusområden som ska säkerställa en långsiktig tillväxt på en marknad som ständigt förändras: att ha en aktiv och kunnig organisation, att växa med Öresundsregionen och att ha starka relationer och en uppdaterad produkt.

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

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

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

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



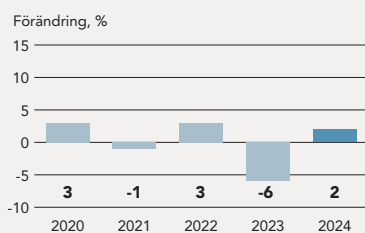
Övergripande mål

Fokus för kärnverksamheten

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

Ökande förvaltningsresultat

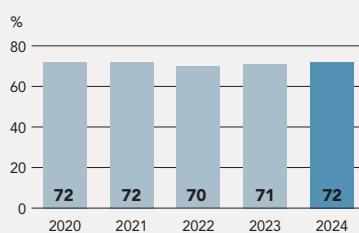
Förvaltningsresultatet är ett viktigt mått på hur vi utvecklar vår verksamhet eftersom det i stor utsträckning reflekterar det kassaflöde som vår operativa verksamhet genererar. Målet är att ha en stabil årlig tillväxt i förvaltningsresultatet för att kunna både finansiera våra projektinvesteringar och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



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

Överskottsgrad

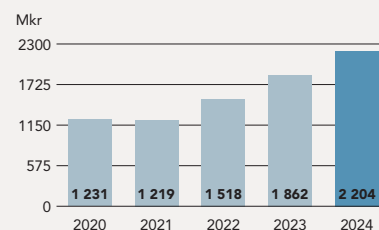
Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet. Effektiviteten i förvaltningen kan mätas i överskottsgraden, det vill säga driftsöverskottet i förhållande till hyresintäkterna. Vi ska bibehålla en hög överskottsgrad genom fokus på såväl hyresintäkter som vakanser och kostnads-effektivitet.



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

Projektinvesteringar

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



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

Finansiella mål

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

Den gör också att vi står väl rustade för att möta olika utmaningar och förändringar i konjunktur och efterfrågan. Vi har fyra övergripande finansiella mål som följs upp kontinuerligt. För 2024 uppfyller vi de flesta av våra finansiella mål.

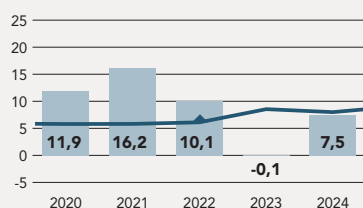
Avkastning på eget kapital

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

LÖPANDE MÅL

>6% över den riskfria räntan

UTFALL



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

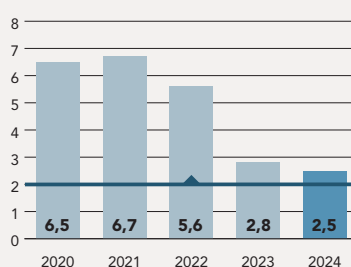
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.

LÖPANDE MÅL

>2,0 gånger

UTFALL



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

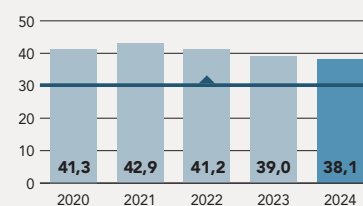
Soliditet

Soliditeten ska vara lägst 30 procent.

LÖPANDE MÅL

>30%

UTFALL



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

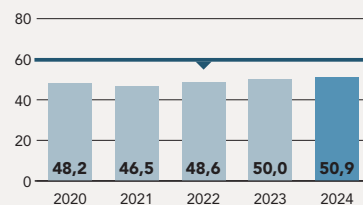
Belåningsgrad

Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.

LÖPANDE MÅL

<60%

UTFALL



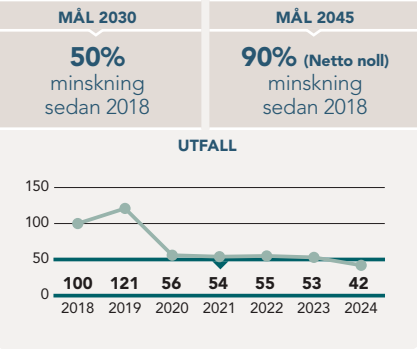
Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2024 till 50,9 procent, vilket är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

Hållbarhetsmål

Miljö (fördjupad måluppföljning på sid 138–147)

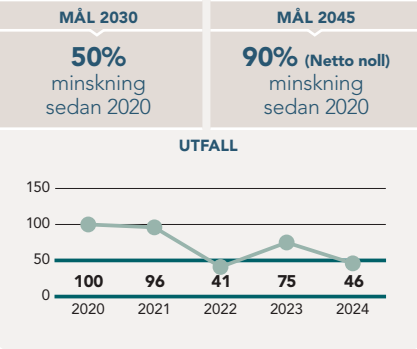
Scope 1 och 2, absolut mål

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



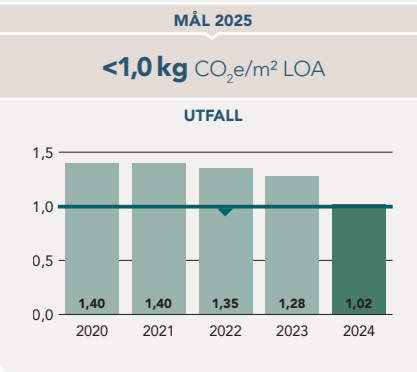
Scope 3, absolut mål

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.



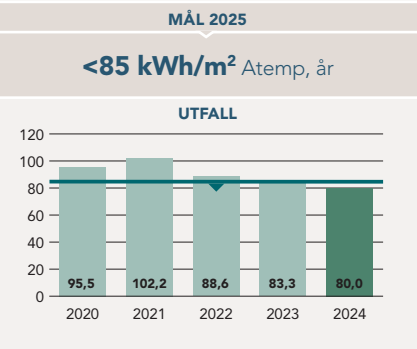
Scope 1 och 2, intensitetsmål

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



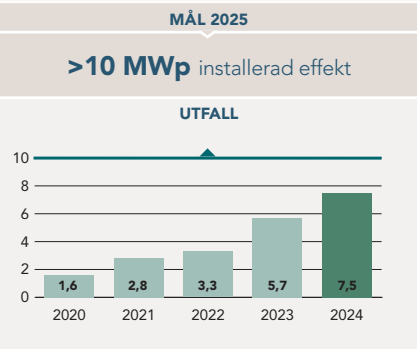
Energianvändning

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.



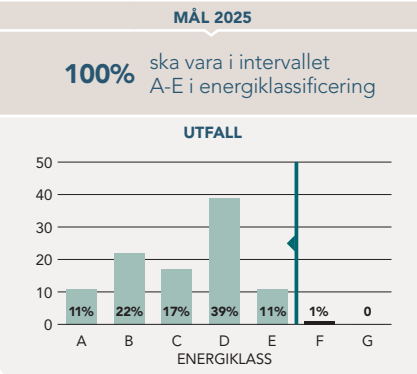
Solenergi

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



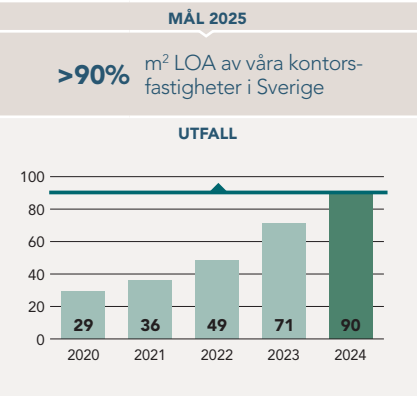
Energiklassificering

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



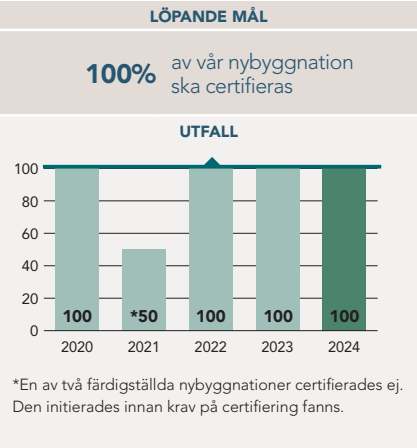
Hållbarhetscertifiering av kontorsbestånd

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.



Hållbarhetscertifiering av nybyggnation

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



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



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

Socialt (fördjupad måluppföljning på sid 148–152)

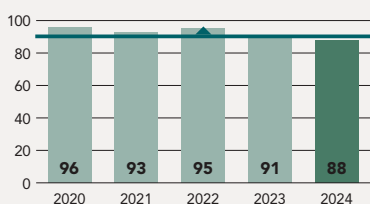
Lokala leverantörer

Ambitionen är att i första hand gynna lokala leverantörer som verkar i Öresundsregionen och bidrar till att näringslivet växer och utvecklas, vilket i sin tur skapar nya affärsmöjligheter för Wihlborgs.

LÖPANDE MÅL

90% av våra leverantörer med ramavtal ska vara lokala

UTFALL



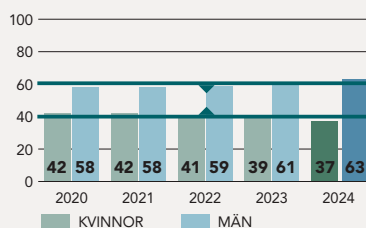
Jämställdhet

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

LÖPANDE MÅL

40/60% fördelning i koncernen

UTFALL



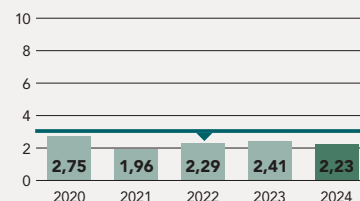
Sjukfrånvaro

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

LÖPANDE MÅL

<3% sjukfrånvaro

UTFALL



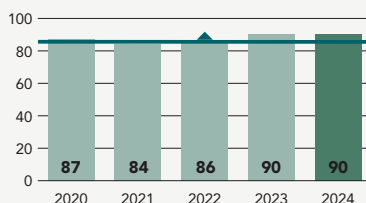
Förtroendeindex

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

LÖPANDE MÅL

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

UTFALL



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

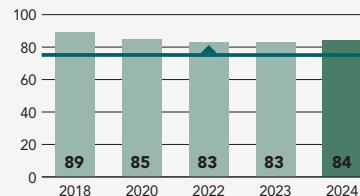
Kunders rekommendationsvilja

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

LÖPANDE MÅL

>75% av våra kunder ska vilja rekommendera oss

UTFALL



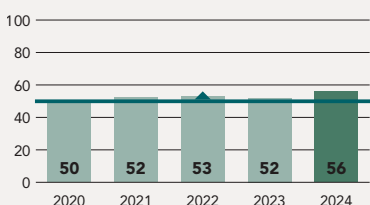
Sponsring med samhällsinriktning

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

LÖPANDE MÅL

50% av vår sponsring ska vara samhällsinriktad

UTFALL



Bolagsstyrning (fördjupad måluppföljning på sid 152–155)

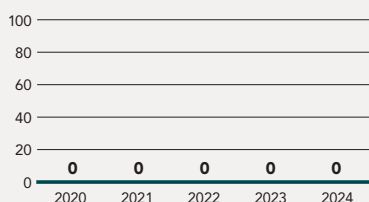
Anti-korruption

Wihlborgs arbetar för att motverka korruption och annat oetiskt agerande.

LÖPANDE MÅL

0 fall av korruption ska förekomma inom Wihlborgs

UTFALL



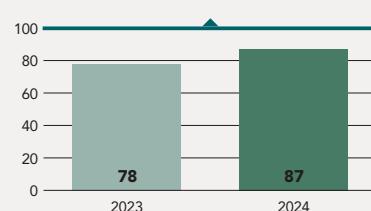
ESG-utvärdering av leverantörer

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

MÅL 2025

100% godkända strategiska leverantörer

UTFALL





Kunskapen 1 (Space)