



Wihlborgs
Årsredovisning
2018

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Beståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. I Malmö, Lund och Helsingborg är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 42,1 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 3,0 Mdkr. Wihlborgs är noterat på NASDAQ Stockholm, Large Cap.

Omslagsbild: Kontorsprojektet Posthornet 1 i Lund stod klart för inflyttning våren 2018.

Wihlborgs 2018

Året i sammandrag	4
Viktiga händelser 2018	6
Wihlborgs i korthet	8
Vd har ordet	10

Mål och strategier

Affärsidé, mål och strategi	16
Övergripande mål	18
Finansiella mål	19
Aktien	20

Vår verksamhet

Marknadsöversikt	24
Fastighetsbestånd och transaktioner	26
Malmö	31
Lund	39
Helsingborg	43
Köpenhamn	49
Projekt och utveckling	54
Hållbart företagande	60
Ansvarsfulla affärer	62
Hållbara fastigheter	65
Attraktiv arbetsgivare	70
Engagemang för region och samhälle	72

Förvaltningsberättelse

Året som gått	76
Förslag till vinstdisposition m m	78
Risker och osäkerhetsfaktorer	79
Skatter	84
Värderingsprinciper fastigheter	86

Finansiella rapporter

Koncernen	Totalresultat	90
	Finansiell ställning	91
	Förändring i eget kapital	92
	Kassaflöden	93

Moderbolaget	Resultaträkning	94
	Balansräkning	95
	Förändringar i eget kapital	96
	Kassaflödesanalys	96

Noter, koncernen & moderbolaget	97
Årsredovisningens undertecknande	114

Revisionsberättelse	115
Flerårsöversikt	119
Beräkningsunderlag och definitioner	120
Bolagsstyrningsrapport	122

Information om hållbarhetsrapportering

GRI-Index	130
FN Global Compact	133
Hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen	134

Året i sammandrag

Hysesintäkterna ökade med 14 procent till 2 684 Mkr (2 351)
Driftsöverskottet ökade med 13 procent till 1 941 Mkr (1 717)
Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 1 406 Mkr (1 179)
Periodens resultat uppgår till 2 403 Mkr (2 568), motsvarande
ett resultat per aktie om 15,63 kr (16,71)
Styrelsen föreslår en utdelning om 3,75 (3,13) per aktie.

Koncernens nyckeltal, Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesintäkter	2 684	2 351
Driftsöverskott	1 941	1 717
Förvaltningsresultat	1 406	1 179
Värdeförändringar fastigheter	1 312	1 851
Värdeförändringar derivat	37	201
Årets resultat	2 403	2 568
Resultat per aktie, kr	15,63	16,71
Överskottsgrad, %	72	73
Soliditet, %	36,3	34,7
Uthyrningsgrad, %*	94	94

* Exklusive Projekt & Mark.



42,1

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

3,0

HYRESVÄRDE, MDKR

1,4

FÖRVALTNINGSRESULTAT,
MDKR

94

UTHYRNINGSGRAD, %



Wihlborgs placerar sig på tjugonde plats på Great Place to Works lista över Sveriges Bästa Arbetsplatser 2018 i kategorin medelstora företag – och är dessutom bästa skånska bolag i klassen.



Vid årsstämman den 25 april 2018 lämnar Erik Paulsson Wihlborgs styrelse och Anders Jarl väljs till ny styrelseordförande. Ulrika Hallengren efterträder Anders Jarl på vd-posten.



I september förvärfvar Wihlborgs Nya Vattentornet 3 på Ideonområdet i Lund, omfattande 21 700 m², primärt kontor, samt byggrätt för ytterligare 11 000 m². När spårvägen invigs 2020 kan de som arbetar i huset dra nytta av den intelligande hållplatsen.



I oktober tas det officiella första spadtaget för Prisma – Wihlborgs nya kontorshus i Oceanhamnen i Helsingborg. Med sin spektakulära arkitektur är Prisma en blivande stadsikon. Hösten 2020 står 11 000 m² toppmoderna kontor färdiga för inflyttning.

Viktiga händelser 2018

1 Kvartal

I Lund förvärvas Raffinaderiet 3 och projektfastigheten Raffinaderiet 5.
I Köpenhamn förvärvas Mileparken 9–11 i Skovlunde och Blokken 84 i Birkeröd.

Wihlborgs placerar sig på Great Place to Works lista över Sveriges Bästa Arbetsplatser 2018.

Kontorshuset Posthornet vid centralstationen i Lund står inflyttningsklart för hyresgästerna Folk tandvården, Veidekke, Avensia, Trivector med flera.

2 Kvartal

Vid årsstämman 25 april 2018 avgår Erik Paulsson som styrelseordförande och efterträds av Wihlborgs vd Anders Jarl. Ulrika Hallengren blir ny vd.

Exakta skriver kontrakt för 10 700 m² produktionsyta och 4 000 m² kontor i Stenshuvud 3 i Norra Hamnen i Malmö.

Malmö universitet tecknar avtal om 9 000 m² på två plan i Kranen 2 i Dockan i Malmö. Lokalerna ska användas till polisutbildningen som startar 2019.

3 Kvartal

Wihlborgs förvärvar Nya Vattentornet 3 på Ideon i Lund omfattande 21 700 m², primärt kontor, samt parkeringshus och byggrätt för ytterligare 11 000 m² kontor.

ABB tecknar förnyat avtal med Wihlborgs om 7 700 m² i Boplatsen 3 i Fosie, Malmö. Avtalet skapar grund för fortsatt utveckling av fastigheten och området.

Det servicecenter för lastbilar och bussar om 2 300 m² som Wihlborgs byggt till MAN Truck & Bus på Stora Bernstorp i utkanten av Malmö färdigställs.

4 Kvartal

Det officiella första spadtaget tas för Prisma, Wihlborgs nya kontorshus i Oceanhamnen i Helsingborg. Hösten 2020 står 11 000 m² kontor färdiga för inflyttning.

Volvo Cars tecknar avtal om en expansion på Ideon i Lund, där man utökar sin utvecklingsverksamhet avsevärt – från 2 000 m² till 7 000 m².

Wihlborgs förvärvar två tomter i Science Village Scandinavia i Lund med byggrätt för ca 12 000 m² kommersiella ytor, däribland ikonbyggnaden Space.

Wihlborgs i korthet

Vår verksamhet

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Varje dag går 50 000 människor till jobbet i våra lokaler. I Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn möts människor i stadsrum skapade av oss. Och i styrelserum, föreningslokaler och samhällsforum är vi med när Öresundsregionen växer i en mylla av urban mångfald och hållbarhet. Det här är fastighetsbolaget Wihlborgs. Regionsbyggaren.

1 980

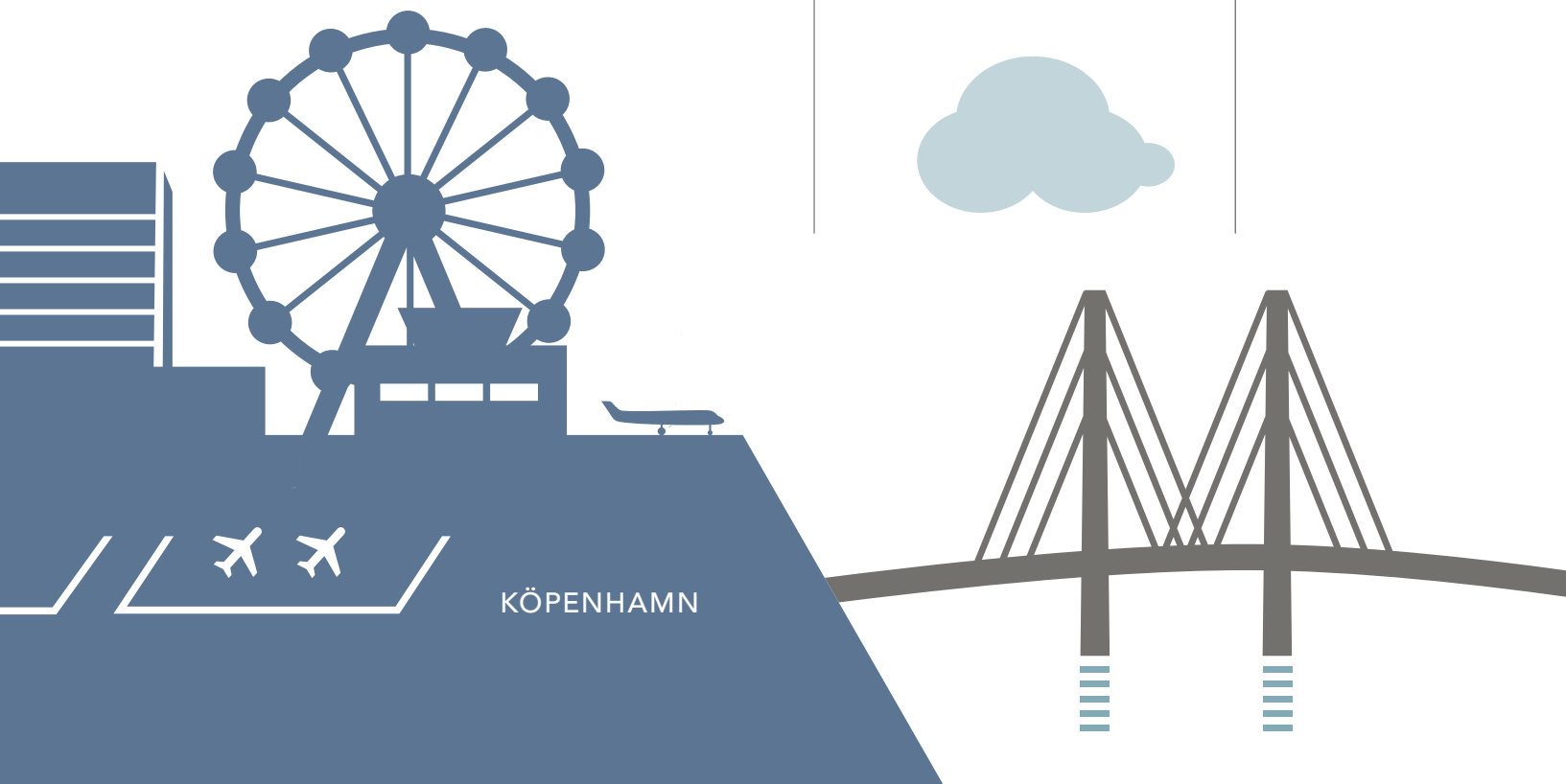
Företag som hyresgäster

42,1

Fastighetsvärde, Mdkr

2,1

Miljoner kvadratmeter





Vår affärsidé

Wihlborgs ska utveckla, äga och i egen regi förvalta kommersiella fastigheter, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen.



Vår hållbarhet

Wihlborgs ska agera för en långsiktigt hållbar utveckling av företaget och regionen. Fokus ligger på hållbara fastigheter, ansvarsfulla affärer, attraktiv arbetsgivare och engagemang för region och samhälle.

187

Heltidsanställda

310

Fastigheter

16

Börsvärde, Mdkr

HELSINGBORG

LUND

MALMÖ





Ökad flexibilitet ger oss fortsatt stabilitet

Det gäller att hänga med när verkligheten ändrar sig.

Sedan börsintroduktionen 2005 har Wihlborgs utvecklats fantastiskt – och året som gått är inget undantag. Siffrorna talar sitt tydliga språk, men bakom siffrorna döljer sig en obruten vilja att hålla fast vid vår strategi med fortsatta investeringar för långsiktig och hållbar tillväxt.

Men det är vårt engagemang, vår nyfikenhet och vår vilja att hitta nya lösningar för våra kunder som utvecklar oss positivt. Vi sitter inte stilla och väntar på vad som möjligen kan hända, vi har nära och täta dialoger med våra kunder för att snabbt kunna möta nya önskemål och behov som dyker upp.

Där ligger nyckeln till våra framgångar. Att inte stelna till, att inte göra som man alltid har gjort, att se nya möjligheter innan de blir uppenbara för alla andra. Med den energin i ryggen blir vi också en pådrivande kraft i samhället – vi lyssnar, vi tar initiativ och vi agerar.

På den vägen kommer vi att fortsätta. Den är vår väg mot nya framgångar.

Lönsamhet ger handlingsfrihet

Året som gått blev ännu ett rekordår.

Hyesintäkterna ökade med 14 procent till 2,7 Mdkr. Driftsöverskottet ökade med 13 procent till 1,9 Mdkr. Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 1,4 Mdkr. Årets resultat uppgår till 2,4 Mdkr, vilket motsvarar ett resultat per aktie på 15,63 kr.

Den starka lönsamheten ger oss handlingsfrihet så att vi kan satsa på att bli ännu bättre. Det ger också investerare motiv att investera i en fortsatt utveckling av Wihlborgs. Och det ger oss ett avgörande utrymme att agera snabbt och med eftertryck på den marknad vi känner väl. När tillfället är rätt, är vi redo.

Att bygga en region

Vi håller oss hemma, och hemma för oss är Öresundsregionen.

Här är vi rotade och här kommer vi fortsätta att spela en roll för att bidra till ett hållbart samhälle som gynnar oss alla.

Vi har en enkel filosofi – att vara det fastighetsbolag i Öresundsregionen som bäst förstår näringslivets behov och önskemål. Men en region bygger på mer än företagens villkor, en region byggs genom samverkan av beslut och strategier från olika aktörer – allting går hand i hand i en växelverkan.

Vi engagerar oss därför i alla möjliga hörn av samhället – med olika kontaktytor, med insatser för jobb, utbildning, inkludering och mångfald. Vi värderar hela tiden hur regionen mår och vilken potential som finns.

Vi är en del i utvecklingen av städerna och tar ansvar för utvecklingen här, i alla delar där vi kan. Men vi har också ett ansvar att berätta för resten av världen hur vi ser på regionen. Som att man med bara en timmes pendling når 800 000 arbetsplatser. Skulle metron mellan Malmö och Köpenhamn byggas ökar den siffran till 1,3 miljoner arbetsplatser. Det säger en hel del om den koncentrerade kraften i regionen.

Vi ser oss själva som en Regionsbyggare. Det är något med Öresundsregionens atmosfär, framtidstro och samarbete mellan utbildning, näringsliv och kommunala beslutsfattare som stimulerar oss att fortsätta bidra till regionens framtid.

Det är bra att veta lite mer

Någon måste ligga steget före.

Vi vill gärna tro att det gör oss till en partner som man kan utvecklas tillsammans med. Som Volvo Cars som 2016 tecknade avtal med oss för ett 600 m² stort forsknings- och utvecklingscenter på Ideon i Lund. Sedan dess har verksamheten vuxit vidare och 2020 flyttar Volvo in i en helt hus på 7 000 m². För Volvo var det viktigt med närheten till Lunds Universitet och möjligheten att rekrytera erfarna medarbetare med specialistkompetens.

Detta är ett bra exempel på vilken nytta våra kunder har av vårt utbud, våra nätverk på lokal och regional nivå och vår vilja att vara lyhörda för förändrade behov. Att vi snabbt kan skapa möjligheter för företag som behöver expandera visar vår förmåga att också ta ett ansvar för våra kunders utveckling.

Ju mer vi vet om våra kunders förutsättningar, desto fler möjligheter ger vi oss själva.

”

Vi ser oss själva som en Regionsbyggare. Det är något med Öresundsregionens atmosfär, framtidstro och samarbete mellan utbildning, näringsliv och kommunala beslutsfattare som stimulerar oss att fortsätta bidra till regionens framtid.”

Ulrika Hallengren, VD

Hållbarhet leder till en ny helhetssyn

2011 var vi ett av de första kommersiella fastighetsbolagen som hållbarhetsredovisade sin verksamhet och sedan 2010 är vi anslutna till FN:s Global Compact. Självklart kommer vi att fortsätta stödja dessa principer även framöver. Hållbarhetsfrågorna är för oss en viktig ingrediens vid varje nytt investeringsbeslut. Idag är det en självklarhet för de flesta företag att tänka i hållbarhetstermer – inte minst bland våra kunder. Men det är längesedan hållbarhet bara handlade om miljö. Idag pratar vi både om ekologisk hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet vid utvecklandet av stadsmiljöer. Det får anses vara en självklarhet att vi fortsätter investera i solceller, laddningsinfrastruktur och energieffektivisering. Men tänk, det går också att utgå från det som redan finns – att förädla redan existerande byggnader och anpassa dem till vår tids krav. Så gjorde vi med Gångtappen, den ikoniska byggnaden i Malmö som vi totalrenoverat och där vi nu själva flyttat in. Ett sådant återbruk, som blir som en helt ny fastighet, är exempel på hållbarhet med minskad miljöbelastning i fokus. Betong är ett koloxidbelastande material, och behöver vi ingen ny betong för att bygga behöver vi inte heller belasta miljön lika hårt.

Hållbarhetstänkande föder kreativitet – och det välkomnar vi.

Tack till alla som gör jobbet

Att stiga in i jobbet som ny vd är inte så dramatiskt när man redan är en del av en kultur som i första hand bygger på människorna.

Det är just i arbetet med att översätta våra samlade kunskaper till fungerande helhetslösningar som vi själva blir vår främsta framgångsfaktor. Det förutsätter såklart att man trivs på jobbet, att man känner att här hör jag hemma, att här är jag beredd att ge järnet.

Det är ju lätt att säga, men det är inte utan stolthet vi kan visa upp att Wihlborgs är certifierat enligt Great Place To Work-modellen som utvärderar olika arbetsplatskulturer. Vi ligger också på andra plats på Allbright-listan som mäter jämställdheten på ledande positioner i börsföretag. Inte undra på att det är med en lustfylld känsla jag går till jobbet varje dag för att arbeta tillsammans med våra engagerade medarbetare.

Morgondagen är inte längre en fortsättning av nuet


Marknadens behov förändras i en alltmer accelererande takt och för att utveckla vår roll i samhället kan vi aldrig slå oss till ro och vara nöjda med det som är. Hur kommer framtidens kontor att se ut? Ja, inte blir det på samma sätt för alla. Arbetsformerna ändras, gränserna mellan arbete och fritid suddas ut, delningsekonomier vinner mark. Nya trender kommer att komma och vi tänker följa med i den utvecklingen.

Där det ställs tuffa krav, där vill vi vara med, där ska vi vara med, och där är vi oftast med. Gränserna för hur långt vi kan komma sätter vi själva. Vår styrka är att vi är vi.



Malmö, mars 2019
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör





MAX IV i Lund är världens ljusstarkaste synkrotronljusanläggning. Wihlborgs äger hälften av Fastighets AB ML4 som uppfört och äger anläggningen.

01

Mål och Strategier

Mer är mer

Less is more, brukar det heta. Det är en klok tanke för att inte göra saker onödigt komplicerade. Att låta måttfullhet och enkelhet vara ledstjärnor, inte minst för att skapa hållbar utveckling. Men på ett plan är mer alltid mer, och det är när det kommer till möjligheter. Eftersom människor såväl som företag är unika är det sällan som en lösning passar alla. Tack vare vår storlek kan vi alltid erbjuda en passande lokal, oavsett hyresgästens behov. Med mer möjligheter och fler alternativ, med högt i tak och med flexibilitet i alla dimensioner är vi en pålitlig följeslagare på våra kunders färd framåt.



Vår affärsidé

Wihlborgs ska utveckla, äga och i egen regi förvalta kommersiella fastigheter, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen.

Affärsmodell

Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt och vilar på två ben; fastighetsförvaltning och projektutveckling. Affärsmodellen innebär att Wihlborgs kontinuerligt ska arbeta för att förbättra fastighetsportföljen genom att:

- Förvalta fastighetsbeståndet med egen personal som har fokus på en god kostnadseffektivitet och en hög uthyrningsgrad. Genom att vara marknadsledande inom respektive delmarknad kan affärsmodellen utvecklas och förstärkas.
- Starta nya projekt och nybyggnationer samt förvärva, förädla och sälja fastigheter.

Faktorer som driver värdet i affärsmodellen är att Wihlborgs har en fastighetsportfölj med ett modernt bestånd som är attraktivt för potentiella och befintliga hyresgäster att bedriva sin verk-

samhet i. Genom att erbjuda moderna och flexibla lokaler samt möjlighet att växa inom Wihlborgs bestånd möjliggör vi tillväxt i de företag som är våra hyresgäster. För att ha ett attraktivt erbjudande behöver vi utveckla och förädla befintliga fastigheter genom om- och tillbyggnader samt bygga och förvärva nya fastigheter. Vi kan skapa betydande fastighetsvärden genom såväl om- och tillbyggnader som nyproduktion, men även genom att aktivt delta i stadsutvecklingen.

Inför varje projektstart görs en noggrann analys av marknadsförutsättningarna, innan vi fattar beslut om genomförande, projektets storlek och tidpunkt för byggstart.

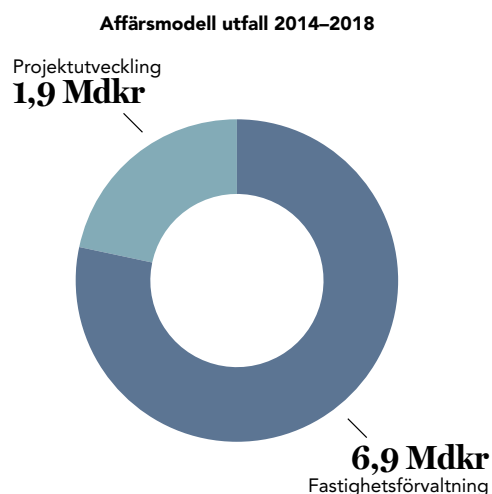
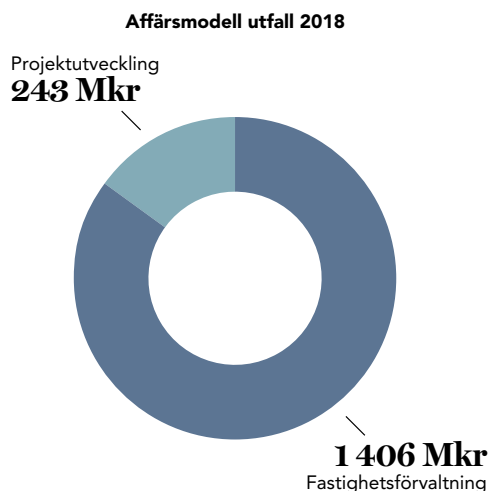
Utfall 2018

För 2018 kan Wihlborgs redovisa ett förvaltningsresultat om 1 406 Mkr (1 179). Ökningen av förvaltningsresultatet beror på flera faktorer; förvärvet av 16 fastigheter i Danmark under 2017, en stark nettouthyrning och en fortsatt god kostnadskontroll.

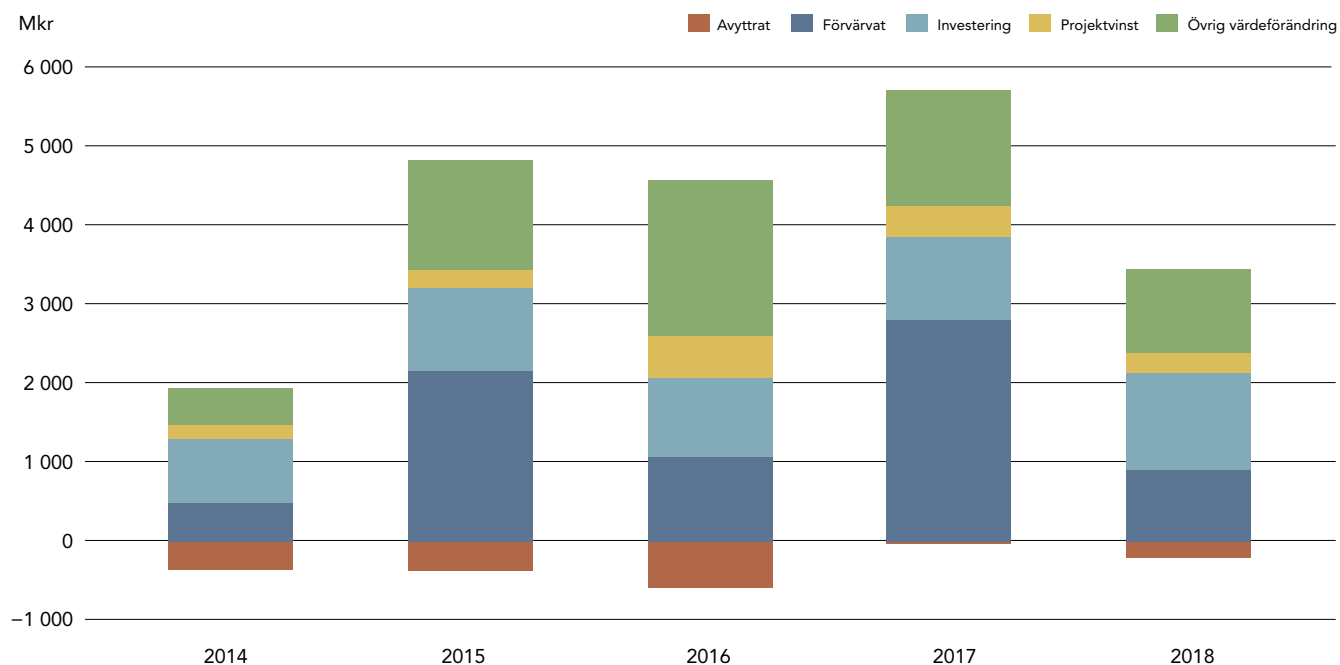
Projektutvecklingen gav under året ett överskott på 243 (400) Mkr. Wihlborgs har både historiskt och framåt en stark projektportfölj, vilken kommer att vara av stor vikt för vår affärsmodell även framöver.

Det ekonomiska utfallet av affärsmodellen för 2018 respektive den senaste femårsperioden framgår av diagrammen till höger.

Hur fastighetsportföljens värde har förändrats de senaste fem åren visas i nedanstående diagram.



Utveckling av fastighetsvärdet 2014–2018



Övergripande mål

Wihlborgs ska ha en affärsmodell för tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. För att nå detta mål ska Wihlborgs:



Befästa marknadspositionen i Öresundsregionen genom koncentration till utvalda, särskilt attraktiva och utvecklingsbara delmarknader.



Aktivt förbättra fastighetsportföljen genom att köpa, förädla och sälja fastigheter.



Aktivt och effektivt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på god kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad genom att vara marknadsledande på respektive delmarknad.



Stärka kundrelationerna genom ett aktivt engagemang och en hög servicegrad som skapar förutsättningar för långsiktiga hyresförhållanden.



Aktivt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder samt stärka varumärket för att bli kundernas förstahandsval.



Agera för en långsiktigt hållbar utveckling av företaget och regionen.

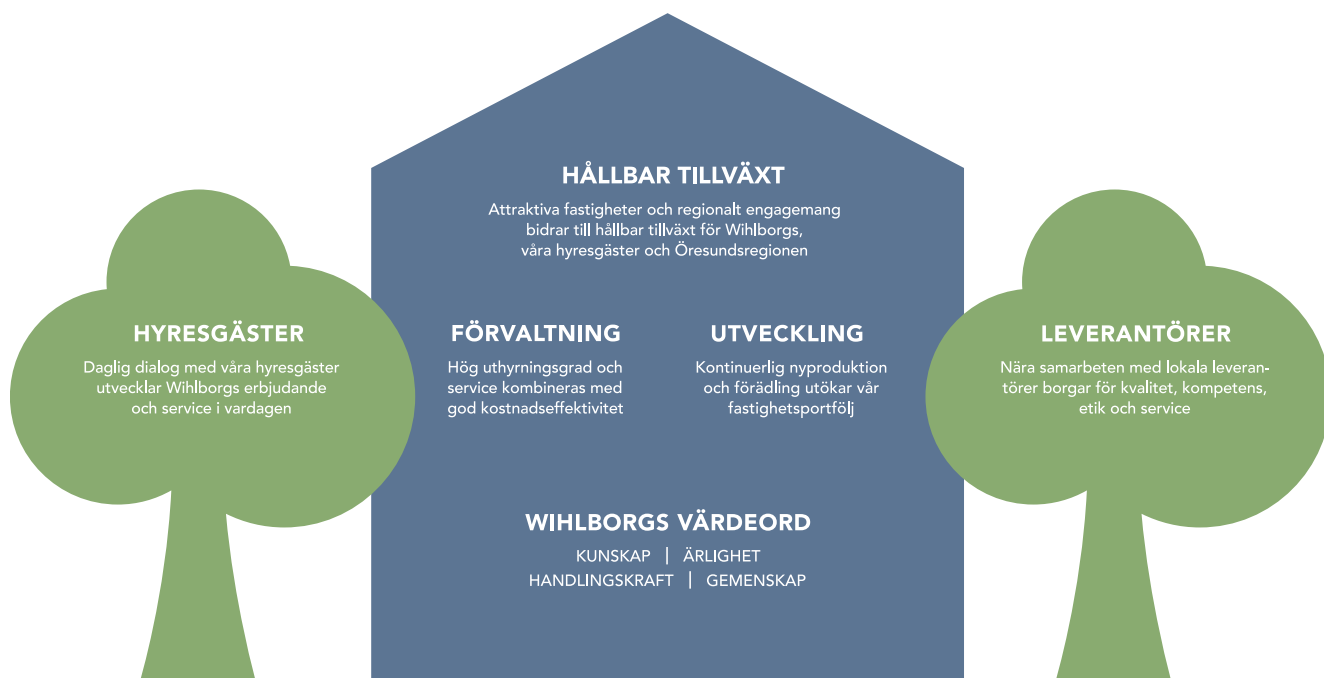
Långsiktiga affärer och relationer

Wihlborgs agerar långsiktigt, både i förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet och i relationer till hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners och till städerna där vi är verksamma. Vi har en nära dialog med alla dessa intressenter för att utbyta kunskap och gemensamt kunna bidra till en hållbar utveckling av städerna och regionen.

Vi har en enkel och platt organisation, vilket gör beslutsvägarna korta. Detta är en konkurrensfördel, eftersom det gör att vi snabbt kan ta beslut. Vårt arbetssätt utgår från våra fyra värdeord – handlingskraft, ärlighet, kunskap och gemenskap.

Att vi förvaltar fastigheterna med egen personal ger en närhet till kunderna och gör att vi kan vara lyhörda för deras behov och önskemål.

Våra leverantörer har ofta direktkontakt med våra hyresgäster och påverkar därmed relationerna i vår värdekedja. Deras agerande påverkar hur våra kunder uppfattar Wihlborgs och därför kräver vi att de följer våra högt ställda krav när det gäller kvalitet, affäretik, miljö och service. Vi prioriterar att göra affärer med lokala leverantörer, vilket är i linje med vår strategi att vara verksamma i Öresundsregionen.



Finansiella mål

Mål

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



Soliditeten ska vara lägst 30 procent.



Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.



Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.



Utfall

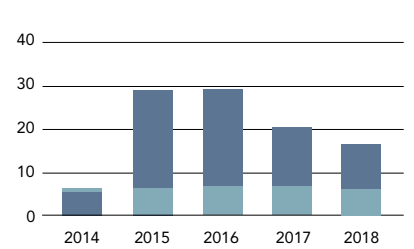
Räntabiliteten på eget kapital uppgick under 2018 till 16,5 procent. Därmed överskreds målet om att nå sex procentenheter över den riskfria räntan med stor marginal. Den genomsnittliga räntan på en femårig statsobligation uppgick till 0,1 procent, vilket ger ett mål på 6,1 procent för 2018. Det höga utfallet är påverkat av de stora positiva värdeförändringarna på fastigheter.

Soliditeten uppgick vid årets slut till 36,3 procent. Trots högre låneskulder har ett starkt resultat gjort att soliditeten förbättrats.

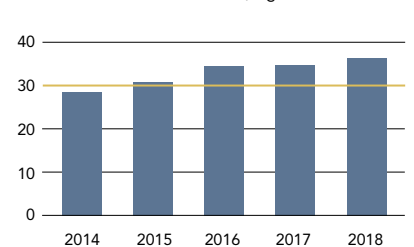
Räntetäckningsgraden uppgick under 2018 till 3,9 gånger, vilket är något starkare än under 2017. Förvaltningsresultatet har ökat snabbare än räntekostnaderna, trots en växande låneskuld. Den genomsnittliga räntenivån har under året sjunkit framför allt efter en omstrukturering av räntederivatportföljen under det fjärde kvartalet.

Belåningsgraden vid utgången av 2018 uppgick till 54,1 procent. En kombination av ett ökat förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar på fastigheter gör att belåningsgraden är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

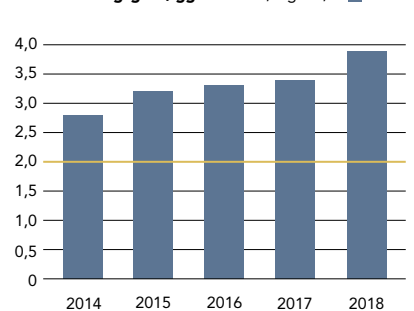
Räntabilitet på eget kapital, %



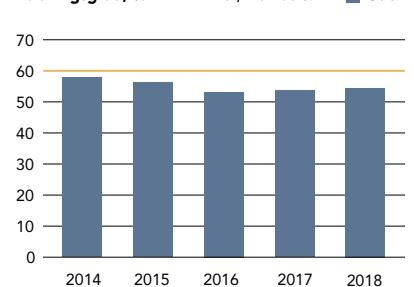
Soliditet, %



Räntetäckningsgrad, ggr



Belåningsgrad, %

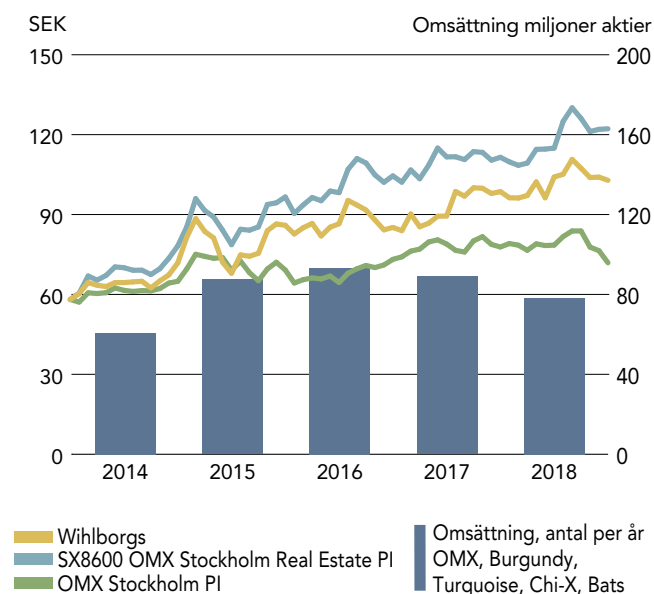


Aktien

Wihlborgsaktien är noterad på Nasdaq Stockholm och återfinns på Large Cap-listan i sektorn Real Estate. Wihlborgs börsintroducerades 2005 sedan bolaget avknoppats från börsbolaget Fabege. Sedan dess har en aktiesplit med villkor 2:1 genomförts tre gånger, varav den senaste genomfördes 2018. Vid vardera tillfället har en gammal aktie ersatts med två nya.

Kursutveckling

Kursutveckling 2014–2018



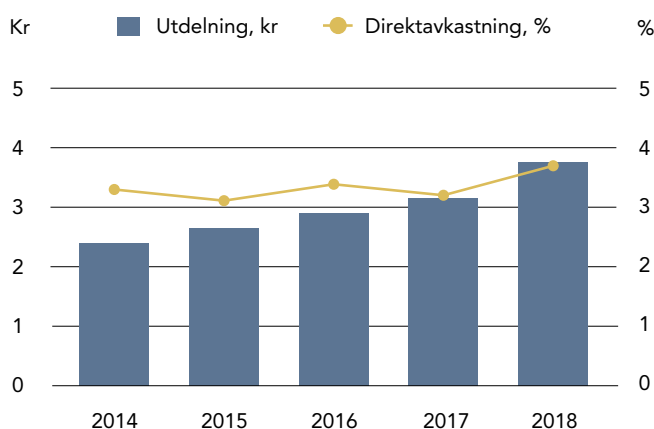
Utdelning 2018

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 21,4 procent.

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

Styrelsens förslag till utdelning för år 2018 är 3,75 kr (3,13). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,7 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 3,75 kr utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 29 april, kommer utdelningen att utbetalas den 3 maj 2019. Wihlborgsaktien kommer då att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen torsdagen den 25 april 2019.

Utdelning/aktie och direktavkastning



Aktien/Nyckeltal ¹	2018	2017	2016	2015	2014
Börskurs vid årets slut, kr	102,40	98,15	84,70	85,50	71,38
Kursutveckling under året, %	4,3	26,9	-0,9	19,8	23,9
Resultat per aktie, kr	15,63	16,71	19,36	14,82	2,57
EPRA EPS, kr	8,06	6,84	6,77	6,3	5,43
P/E-tal I, ggr	6,6	5,9	4,4	5,8	27,8
P/E-tal II, ggr	12,7	14,4	12,5	13,6	13,1
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	122,64	114,00	97,38	77,77	63,38
Utdelning per aktie, kr (år 2018 = föreslagen utdelning)	3,75	3,13	2,88	2,63	2,38
Aktiens direktavkastning, %	3,7	3,2	3,4	3,1	3,3
Aktiens totalavkastning, %	7,5	19,3	2,1	23,1	27,5
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713

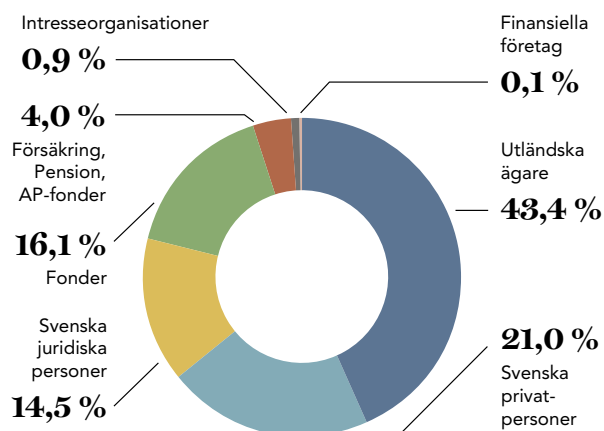
¹ Omräkning har skett för under maj 2018 genomförd aktiesplit 2:1. För nyckeltalsdefinitioner se sidan 120–121.

Ägarstruktur

De tio största ägarna i Wihlborgs ägde vid utgången av december 2018 30 procent av totalt antal aktier. Antalet aktieägare var 24 436, vilket är ca 700 fler än vid föregående årsskifte.

Andelen utländska aktieägare var 43 procent, vilket är en ökning sedan förra årsskiftet med en procentenhet. Av det utländska ägandet svarar USA för 23 procent, Storbritannien 10 procent, Luxemburg 4 procent, Belgien 2 procent och Schweiz för 1 procent.

Ägarbild



De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2018

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	15 766	10,3
SEB fonder	8 720	5,7
Länsförsäkringar fonder	4 637	3,0
Familjen Qviberg	4 277	2,8
Norges Bank	4 072	2,6
SHB fonder	3 589	2,3
Tibia Konsult AB	1 625	1,1
Öhman fonder	1 404	0,9
Fjärde AP-fonden	1 331	0,9
Skandia fonder	1 321	0,9
Övriga aktieägare reg. i Sverige	44 397	28,9
Övriga aktieägare reg. utomlands	62 574	40,7
Totalt utestående aktier	153 713	100,0

Wihlborgs - en långsiktig aktör med god lönsamhet

Ett lönsamt företag

Wihlborgs har haft en stark och stabil lönsamhetstillväxt under många år. Denna grundar sig bland annat på en hög kostnadseffektivitet samt kontinuerligt fokus på att öka driftsöverskott och förvaltningsresultat. Även kassaflödet har ökat stabilt över tid.

Stark finansiell ställning

Wihlborgs har ett starkt driftsresultat i förhållande till belåningen. Räntekänsligheten är låg tack vare en kombination av rörliga räntor och räntederivatinstrument.

Värdeökningar

Wihlborgs har under lång tid uppvisat en stark och stabil ökning av fastighetsvärdena. Fastighetsportföljen domineras av moderna, flexibla fastigheter på A-lägen och förbättras kontinuerligt genom köp och försäljningar. Wihlborgs har också en attraktiv portfölj av pågående och planerade projekt.

En attraktiv region

Wihlborgs är verksamt i en region med stark befolkningstillväxt och en ökande sysselsättning. Satsningar på infrastruktur samt utbildning och forskning gynnar utvecklingen av näringslivet i regionen.

Koncentrerat fastighetsbestånd

Wihlborgs är marknadsledare i Malmö, Lund och Helsingborg. I Köpenhamn är vi en av de sju största kommersiella fastighetsägarna. Fastigheterna finns på utvalda, stabila delmarknader med tillväxt och utvecklingsmöjligheter. Vi har en attraktiv mix av hyresgäster och uthyrningsgraden är hög över tid.

Engagemang i regionen

Wihlborgs är en lokal aktör som känner marknaden väl tack vare att fastigheterna förvaltas med egen personal. Hög servicegrad och ett starkt kundfokus skapar långsiktiga relationer med hyresgästerna. Wihlborgs arbetar också aktivt för en långsiktigt hållbar utveckling av Öresundsregionen.



Helsingborgs tingsrätt är hyresgäst i Polisen 5 i centrala Helsingborg.

02

Vår verksamhet

Mer framtid

Hur mycket är trygghet värd? Att ha fast mark under fötterna och fri sikt. Att känna tillhörighet. På Wihlborgs lägger vi stor vikt vid att skapa just trygghet, för våra hyresgäster, medarbetare, partners och investerare. Vi vet att ett hus byggs från grunden och uppåt. Varje byggsten påverkar kvaliteten, och vill man bygga hållbart gäller det att se detaljerna i helheten. Genom att agera ansvarsfullt och långsiktigt ger vi nödvändig stabilitet, en viktig faktor för att såväl människor som företag ska fungera och utvecklas. Med denna trygghet som grund kan man säga att vi levererar mer framtid, med fler valmöjligheter.

Marknadsöversikt



En framgångsrik region

I samband med att Öresundsbron byggdes 1995–2000 etablerades begreppet Öresundsregionen, som omfattar Skåne och östra Danmark. Att finnas i just Öresundsregionen är ett medvetet val för Wihlborgs. Regionen är Nordens största arbetsmarknad och cirka en fjärdedel av Sveriges och Danmarks samlade BNP genereras just här.

Öresundsregionen är Nordens mest tätbefolkade storstadsområde. Här bor 4 miljoner invånare varav två tredjedelar på den danska sidan. Här finns en välutbildad, internationell och ung befolkning där många fått sin utbildning vid något av regionens många universitet och högskolor. Malmö högskola fick till exempel universitetsstatus 2018. Infrastrukturen är god och nya satsningar har bidragit till att regionen utökats.

Dessa förutsättningar har bidragit till att forskningsinvesteringar i världsklass görs i regionen. På Brunnsnäs i Lund pågår byggnationen av ESS, en unik materialforskningsanläggning baserad på världens mest kraftfulla neutronkälla, strax

intill MAX IV som är världens mest kraftfulla synkrotronljusanläggning. MAX IV togs i drift 2016 och ESS förväntas vara i bruk 2023.

En fysiskt väl sammanhållen region

En förutsättning för att näringslivet ska fungera effektivt är en välutvecklad infrastruktur. Goda möjligheter till pendling ökar upptagningsområdet för arbetsmarknaden och skapar en bred sysselsättningsbas. Copenhagen Airport befäster sin ställning som Nordens största flygplats; under 2018 ökade antalet passagerare med 3,9 procent och uppgår nu till mer än 30 miljoner årligen. Pågående satsningar kommer att utöka kapaciteten till 40 miljoner passagerare årligen. Vid utgången av 2018 hade Copenhagen Airport 177 direkta internationella flyglinjer, varav 41 är till destinationer utanför Europa. Ett välfungerande linjenät ut i världen gör regionen attraktiv för företagsetableringar.

Redan när byggnationen av Öresundsbron beslutades förband sig Danmark att verka för en fast förbindelse även till Tyskland, så planerna på en förbindelse över Fehmarn Bält har funnits länge. Danska Folketinget gav grönt ljus redan 2015 och efter en lång process beslöt myndigheterna i Schleswig-Holstein i slutet av 2018 att godkänna planen som möjliggör byggandet av en bil- och järnvägstunnel.

I Skåne pågår en utbyggnad av Södra stambanan, ett av de mest belastade dubbelspårerna i Sverige och kärnan i det skånska järnvägsnätet, till fyrspar hela vägen mellan Malmö och Lund. Utbyggnaden är viktig för både person- och godstrafiken.

I Skåne har flera nya Pågatågslinjer öppnat de senaste åren, till exempel mellan Trelleborg och Malmö, och i december 2018 öppnades den gamla Kontinentalbanan i Malmö för persontrafik igen, vilket ger bland annat Rosengård tågförbindelse. I slutet av 2020 startar passagerartrafik på Lommabanan, spårvagnarna som ska förbinda centrala Lund med Ideon och Brunnhög börjar rulla samma år och i Helsingborg tas den spårvägsliknande HelsingborgsExpressen i drift 2019. Med ett regionalt superbusskoncept ska Region Skåne dessutom utveckla kollektivtrafiken i särskilt viktiga delar som idag saknar järnväg, exempelvis Malmö–Näset och Helsingborg–Höganäs.

Centrala Köpenhamn trafikeras med tunnelbana, vilken kommer att kompletteras med Cityringen 2019, med lokaltågen S-tåg och med regionbussar. Det finns även planer på att bygga ut kollektivtrafiken till ytterområdena med en snabbspårväg, den så kallad Letbanen, vilken förväntas bli klar runt 2025.

Näringslivssamarbete

I regionen pågår Greater Copenhagen-samarbetet som är ett näringslivspolitiskt partnerskap mellan Region Själland, Region Hovedstaden, Region Skåne och Region Halland tillsammans med de 85 tillhörande kommunerna. Samarbetet verkar för att skapa en metropolregion som bygger på ökad tillväxt, växande arbetsmarknad och god livskvalitet.

Under 2018 och 2019 arbetar Greater Copenhagen med att stärka tre viktiga områden för att främja tillväxt och utveckling. Ett område handlar om att utveckla regionen som life science-centrum. Här finns Nordens största koncentration av forskning och verksamheter inom life science med 36 000 anställda. Greater Copenhagen ska också ligga i framkant med att nyttja digitaliseringens utveckling och Greater Copenhagen Gigabit ska kännetecknas av digitalisering i världsklass. Det tredje området är en gränslös kollektivtrafik och en integrerad arbetsmarknad där Greater Copenhagen arbetar för att avskaffa de gränshinder som hämmar den ekonomiska tillväxten i regionen och för att skapa en stark internationell infrastruktur.

Hyres- och fastighetsmarknaden

Sysselsättningsstillväxten på Wihlborgs delmarknader i Öresundsregionen har varit fortsatt god och bidragit till en ökad efterfrågan av kontors- och verksamhetslokaler. Speciellt attraktiva

är kommunikationsnära etableringslägen, inte minst vad gäller närheten till spårbunden kollektivtrafik. Transaktionsåret 2018 i Sverige blev ett av de starkaste genom tiderna, enligt Newsec. Transaktionsvolymen var 155 Mdkr, mätt på transaktioner över 40 Mkr, att jämföra med 151 Mdkr för 2017. Antalet transaktioner har varit färre men volymen har varit större. Ett antal strukturaffärer har skett, exempelvis Klöverns förvärv av Agora och Vonovias förvärv av Victoria Park. Den svenska fastighetsmarknaden är en av de mest likvida i världen och det utländska intresset fortsätter. De utländska investerarna är fortsatt nettoköpare, primärt inom bostäder och handel.

Newsec gör bedömningen att även 2019 blir ett starkt transaktionsår i Sverige och att volymen landar på cirka 150 Mdkr. Med hänsyn till den substansrabatt fastighetsbolagen generellt har på börsen väntas året präglas av större strukturaffärer. Många bolag kommer även att renodla sina portföljer.

Även i Danmark är aktiviteten fortsatt hög, även om transaktionsvolymen inte heller här når upp i rekordvolymerna från 2017. De utländska investerarna står för cirka hälften av investeringarna och det i särklass största segmentet är bostadsfastigheter. Fastighetsmarknaden i Danmark är starkt koncentrerad till Köpenhamnsområdet.

Källor: News Öresund, Greater Copenhagen, Newsec, Sydsvenskan, Region Skåne, Arbetsförmedlingen, Öresundsbron.



I Polisen 6 i Helsingborg finns hyresgäster som Skatteverket, Kronofogdemyndigheten och Försäkringskassan.

Fastighetsbestånd och transaktioner



Sedan 2005 har Wihlborgs fastighetsvärde ökat från 7,2 till 42,1 miljarder. Vår strategi är att fortsätta växa och utvecklas genom förvärv och förädling av våra fastigheter för att öka våra möjligheter att hitta nya lösningar som kan möta behov och krav från såväl befintliga som nya hyresgäster.

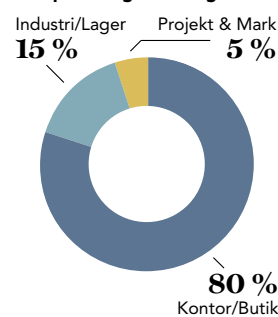
Vi vill även vara en aktiv och betydande aktör i arbetet med att utveckla Öresundsregionen i en hållbar och livskraftig riktning.

Fastighetsbestånd

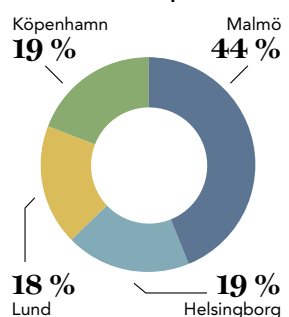
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter som finns på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

Fastighetsbeståndet omfattade per den 31 december 2018 310 fastigheter, varav tio med tomträtt, med en sammanlagd uthyrbar yta om ca 2 106 000 m². Redovisat värde uppgick till 42 146 Mkr. Totalt hyresvärde är 2 997 Mkr och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis 2 796 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent.

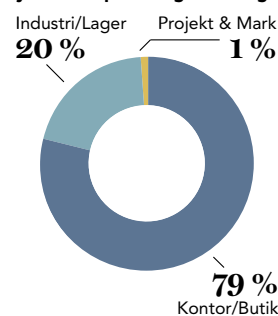
Redovisat värde per fastighetskategori



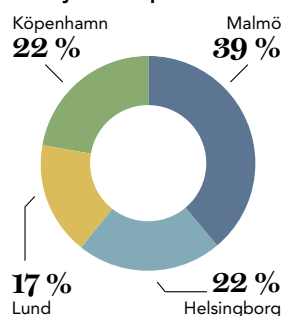
Redovisat värde per område



Hyresvärde per fastighetskategori



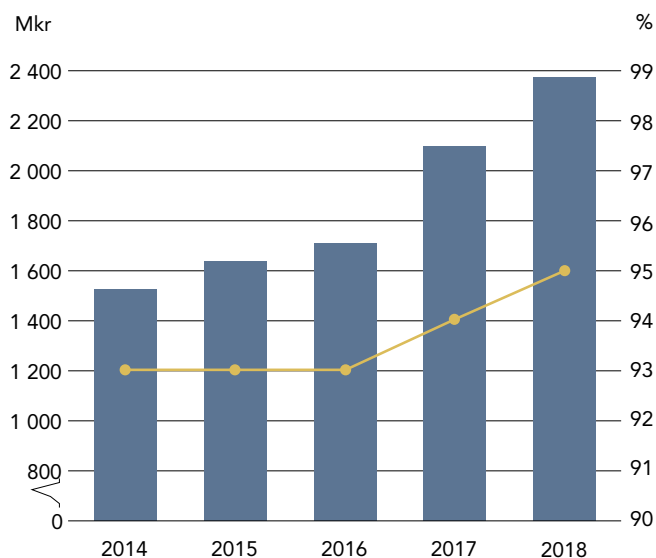
Hyresvärde per område



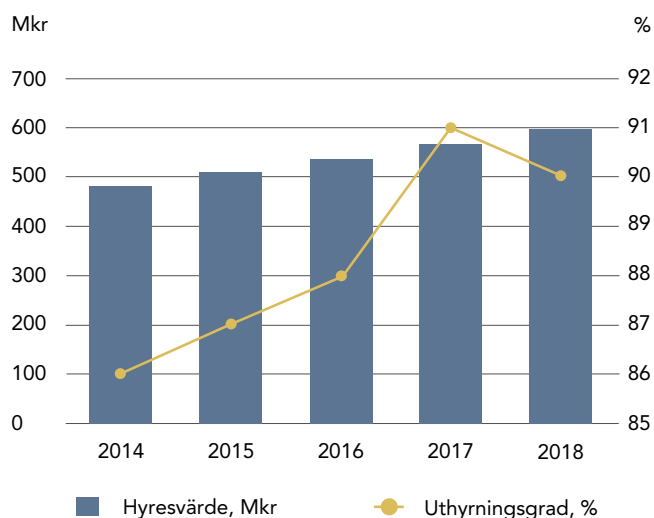
Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

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, %	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin, %
MALMÖ											
Kontor/Butik	49	430	14 590	922	2 142	96	887	678	77	705	4,8
Industri/Lager	47	245	2 352	219	893	89	195	142	73	152	6,5
Projekt & Mark	23	32	1 470	18	561	–	3	–1	–	–	–
Totalt Malmö	119	708	18 412	1 159	1 637	94	1 085	819	75	857	4,7
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	30	177	4 748	340	1 917	96	326	243	75	253	5,3
Industri/Lager	62	372	3 130	320	860	91	291	208	72	224	7,2
Projekt & Mark	11	–	320	–	797	–	–	–1	–	–	–
Totalt Helsingborg	103	550	8 198	660	1 200	93	617	451	73	477	5,8
LUND											
Kontor/Butik	24	221	7 473	507	2 299	93	471	348	74	381	5,1
Industri/Lager	4	20	179	15	766	98	15	12	80	13	7,0
Projekt & Mark	4	–	86	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Lund	32	240	7 738	522	2 173	93	485	360	74	394	5,1
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	45	531	7 055	607	1 143	94	571	393	69	413	5,9
Industri/Lager	8	55	512	44	790	87	38	26	69	27	5,3
Projekt & Mark	3	22	232	5	–	–	1	–2	–	–1	–
Totalt Köpenhamn	56	608	7 799	656	1 079	93	609	417	68	439	5,6
Totalt Wihlborgs	310	2 106	42 146	2 997	1 423	93	2 796	2 047	73	2 166	5,1
Totalt exklusive Projekt & Mark	269	2 052	40 039	2 973	1 449	94	2 792	2 050	73	2 168	5,4

Utveckling hyresvärde och uthyrningsgrad, Kontor/Butik



Utveckling hyresvärde och uthyrningsgrad, Industri/Lager



Hyresvärde och uthyrningsgrad

Wihlborgs hyresvärde den 1 januari 2019 var 2 997 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för de vakanta lokalerna motsvarar 201 Mkr. Uthyrbar yta var 2 106 000 m².

Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet inklusive projektportföljen, uppgick till 93 procent. Geografiskt uppdelat hade Malmö 94, Helsingborg 93, Lund 93 och Köpenhamn 93 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden fördelat per fastighetskategori var för kontor/butik 95 procent och för industri/lager 90 procent.

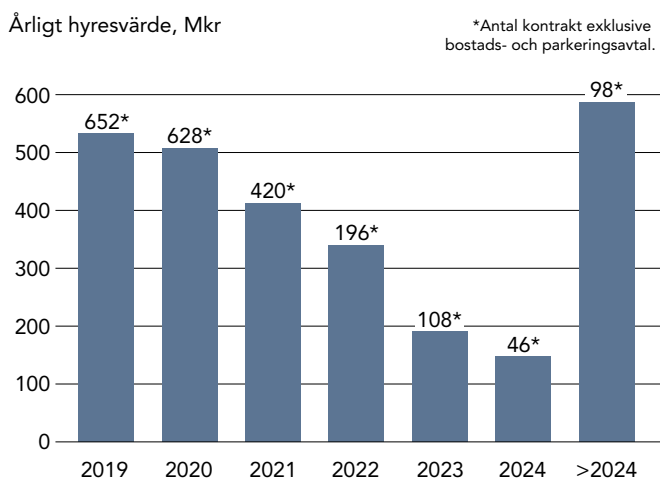
Hyresintäkter

Under 2018 uppgick nettouthyrningen till 85 Mkr (90). Wihlborgs kontrakterade hyresintäkter den 1 januari 2019 var på årsbasis 2 796 Mkr. Hyresintäkterna i lika bestånd har ökat med 4,6 procent sedan förra årsskiftet. Här ingår hyrestillägg för bland annat fastighetsskatt, värme och el som vidaredebiteras hyresgästerna.

Vid årets slut hade Wihlborgs 2 148 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 2 710 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,8 år. Hyresintäkter för parkeringsplatser, mark, bostäder med mera uppgick till 86 Mkr.

Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för en årlig hyresjustering baserad på förändringar i konsumentprisindex eller en fast procentuell höjning. Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis till 583 Mkr, motsvarande 22 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 1 januari 2019



Fastighetskostnader

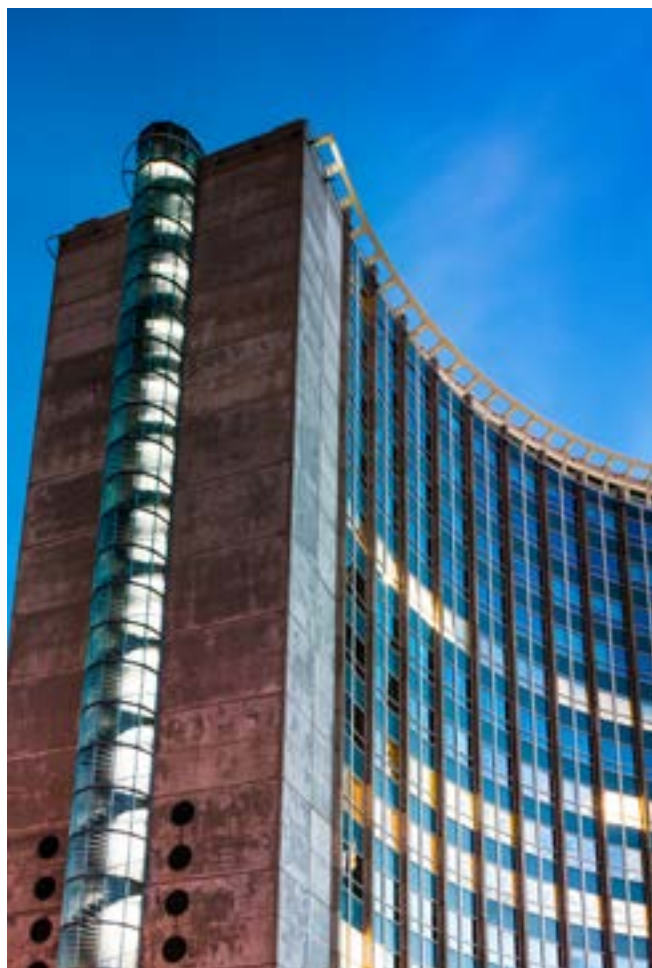
Wihlborgs fastighetskostnader fördelas på drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration. Kostnadsfördelningen framgår av not 5 på sidan 103. Wihlborgs har fokus på effektiv förvaltning och arbetar tillsammans med hyresgästerna för att sänka drifts-

kostnaderna. En stor del av dessa debiteras hyresgästerna som tillägg på lokalhyran.

För att bibehålla fastigheternas skick och standard pågår hela tiden såväl löpande som planerade underhållsåtgärder och reparationer. Hyresgäster i kommersiella lokaler, och då främst i industri- och lagerlokaler, 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 2018 var 1 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Specialfastigheter som skolor och vårdfastigheter belastas inte med fastighetsskatt. För Wihlborgs svenska fastighetsbestånd uppgick taxeringsvärdet den 31 december 2018 till 12 168 Mkr. För 2018 blev koncernens fastighetsskatt 155 Mkr. Av detta vidaredebiteras 105 Mkr hyresgästerna genom hyrestillägg.

Fastighetsadministration avser till största delen kostnader för uthyrning, hyresförhandling, hyresdebitering och marknadsföring.



Gängtappen 1 i Malmö ritades av Paul Hedqvist och stod klar 1958.

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 2018 investerades 1 239 Mkr i om-, till- och nybyggnation. För en utförlig beskrivning av projektverksamheten se sidorna 54–59.

Förvärv och försäljningar

För Wihlborgs del var 2018, sett till volymen, ett betydligt mindre aktivt transaktionsår än 2017. Nettoförvärven uppgick till 705 Mkr (2 769). Förvärven uppgick till 900 Mkr och försäljningarna till 195 mkr.

Den enskilt största transaktionen avsåg förvärvet av Nya Vattentornet 3 inom Ideonområdet, även kallad Bricks Lund. Säljare var Partners Group och Wihlborgs tillträdde fastigheten den 1 oktober 2018. Nya Vattentornet 3 omfattar ca 21 700 m² uthyrningsbar yta, primärt kontor. Förutom kontorsbyggnaden

omfattar fastigheten ca 600 parkeringsplatser, inklusive ett parkeringshus, samt en byggrätt om 11 000 m² BTA. Större hyresgäster i fastigheten är Ericsson och CellaVision. I Lund förvärvades även Raffinaderiet 3 och 5 – en äldre kontorsfastighet och ett mindre kontorsprojekt – av JM precis invid centralstationen. Raffinaderiet 3 omfattar ca 5 000 m² uthyrningsbar yta och Raffinaderiet 5 omfattar ca 1 800 m² vid färdigställande i fjärde kvartalet 2019. I övrigt förvärvades två mindre industrifastigheter i Helsingborg och tre fastigheter i Köpenhamn, se sammanställning nedan.

Samtliga försäljningar avsåg fastigheter belägna i Malmö. Wihlborgs lämnade den mindre delmarknaden Elisedal genom att tre industrifastigheter i området avyttrades till Corem under andra kvartalet. En logisk försäljning skedde i Fosie där en del av en industribyggnad, Ringspännet 3, såldes till Castellum som ägde den andra delen av byggnaden. I övrigt har den sista bostadsbyggrätten inom f d kvarteret Gjuteriet, där Dresser Wayne (tidigare Ljungmans verkstad) en gång var verksam, avyttrats. Hela kvarteret har av Wihlborgs omvandlats till bostadsbyggrätter och tidigare avyttrats till bland annat MKB, Ikano och Hökerum som nu uppför bostäder inom den tidigare industrifastigheten.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Uthyrbar yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2018, Mkr ¹
1	Blokken 84	Rudersdal	Köpenhamn Nord	Industri/Lager	8 606		
1	Mileparken 9A	Ballerup	Köpenhamn Öst	Industri/Lager	4 976		
1	Raffinaderiet 3	Lund	Lund C./Gastelyckan	Kontor/Butik	4 889		
1	Raffinaderiet 5	Lund	Lund C./Gastelyckan	Projekt & Mark	–		
2	Bunkagärdet 6	Helsingborg	Södra Helsingborg	Industri/Lager	556		
2	Musköten 15	Helsingborg	Norra Helsingborg	Industri/Lager	1 620		
3	Meterbuen 27	Ballerup	Köpenhamn Öst	Kontor/Butik	17 255		
4	Nya Vattentornet 3	Lund	Lund Ideon	Kontor/Butik	20 811		
4	Kunskapen 1	Lund	Lund Ideon	Projekt & Mark	–		
4	Vetskapen 1	Lund	Lund Ideon	Projekt & Mark	–		
Förvärv totalt 2018					58 713	900	27

Försäljningar

2	Förbygeln	Malmö	Malmö Yttre	Industri/Lager	5 146		–
2	Löplinan	Malmö	Malmö Yttre	Industri/Lager	2 489		
2	Stridsyxan	Malmö	Malmö Yttre	Industri/Lager	8 522		
2	Stångbettet	Malmö	Malmö Yttre	Industri/Lager	3 943		
3	Ringspännet 3	Malmö	Malmö Yttre	Industri/Lager	3 807		
3	Gjuteriet 22	Malmö	Malmö Yttre	Projekt & Mark	–		
Försäljningar totalt 2018					23 907	195	6

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

Helsingborg

550 000 m²

103 | **8,2 Mdkr**
Fastigheter | Fastighetsvärde

Lund

240 000 m²

32 | **7,7 Mdkr**
Fastigheter | Fastighetsvärde

Köpenhamn

608 000 m²

56 | **7,8 Mdkr**
Fastigheter | Fastighetsvärde

Malmö

708 000 m²

119 | **18,4 Mdkr**
Fastigheter | Fastighetsvärde



Malmö

Fastigheter: 119 st | Värde: 18 400 Mkr
Uthyrningsbar yta: 708 000 m²

Malmö satsar stort

Mycket vatten har flutit under kanalernas broar de senaste decennierna och Malmö har genomgått en omfattande förändring, till stor del beroende på en ambitiös satsning på tillväxt. Den gamla industristadens kvarter har under många år utvecklats ett efter ett, för att ge plats åt det moderna, expansiva Malmö. Nästa område på tur är Nyhamnen, som med sitt centrala läge ska bli en grön och attraktiv del av staden, med 6 000 nya bostäder och 13 000 arbetsplatser. Dessutom kommer det angränsande industriområdet Norra Hamnen att fortsätta utvecklas till en infrastrukturtherb med tillgång till hamn, järnväg och motorväg.

En stor del av Malmös demografiska tillväxt sker i de yngre åldrarna. När Sverige som land blir allt äldre blev 2018 det år då varannan av Malmös invånare var under 35 år. Det positiva flyttnettot i de yngre åldersgrupperna beräknas ha en gynnsam påverkan på stadens ekonomi, då unga ofta producerar mer skatteintäkter än de tar i anspråk.

Infrastruktur och kommunikation står högt på agendan i Malmö. Storstadspaketet är en satsning av staten och Malmö stad som syftar till att utveckla kollektiv- och cykeltrafik. Cirka 4 miljarder investeras i att elektrifiera busstrafiken och i att bygga 5 mil nya cykelvägar i 14 olika stråk. Dessutom trafikeras nu Kontinentalbanan av den så kallade Malmöpendeln med tågtrafik längs en ringlinje, där Rosengård och Persborg är nya stationer, vilket ytterligare förbättrar kommunikationen mellan stadsdelarna.

Det går inte att nämna Malmö utan att också nämna dess strategiska läge mitt i Öresundsregionen. När Öresundsbron öppnades år 2000 knöts regionen effektivt samman, vilket över tid har gett positiva effekter på bland annat integration, tillväxt, arbetstillfällen, turism, forskning och kultur. Runt 2028 står Fehmarn Bält-förbindelsen färdig och då blir den beräknade restiden mellan Malmö och Hamburg endast cirka 3 timmar med tåg. Sammantaget blir alla satsningar ytterligare steg i att stärka Malmö som Öresundsregionens demografiska och ekonomiska motor på den svenska sidan.

Marknadsförutsättningar

Malmös resa från industristad till kunskapsstad har skapat goda förutsättningar för näringslivet. För att ytterligare stimulera tillväxt, företagsamhet och arbetsmarknad har Malmö stad antagit näringslivsprogrammet Ett starkt och hållbart näringsliv. Med programmet vill man göra det lättare att etablera och driva företag och främja en hållbar tillväxt. På så vis skapas ökad skattekraft och fler jobb för Malmöborna.

Storstäder har en tendens att attrahera ung, välutbildad arbetskraft, så även Malmö. 33 procent av Malmös befolkning har minst treårig eftergymnasial utbildning, vilket är en bra bit över riksnittet på 27 procent. För en kunskapsdriven tjänstesektor i tillväxt är detta goda nyheter; bland annat växer life science, spelindustrin och IT-sektorn starkt i Malmö.

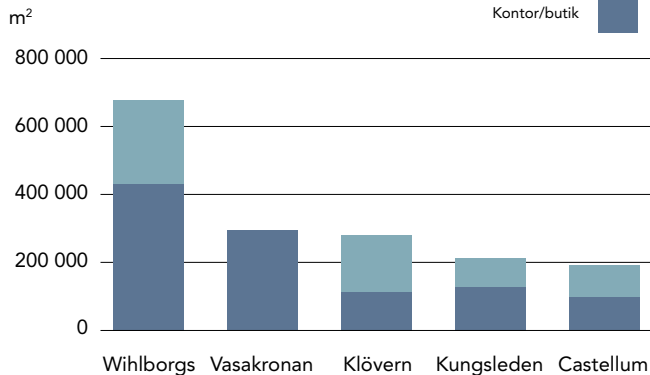
Det goda marknadsläget i Malmö ger fortsatt hög efterfrågan på moderna och effektiva kontor, liksom på tillgängliga industrilokaler. Wihlborgs står väl rustade att vara en del av Malmös fortsatta tillväxt i flera utvecklingsområden som Hyllie, Nyhamnen och Norra Hamnen. Med lokaler på attraktiva lägen kan Wihlborgs erbjuda utvecklingsmöjligheter och flexibilitet till såväl nya som befintliga kunder.

Wihlborgs störst i Malmö

Wihlborgs är fortsatt den största kommersiella fastighetsägaren i Malmö med ca 708 000 m² i beståndet. Fastighetsvärdet för Wihlborgs bestånd i Malmö uppgår till 18 412 Mkr. Nettouthyrningen i Malmö uppgick under 2018 till 75 Mkr. Efterfrågan på kontor/butik är god, med en ekonomisk uthyrningsgrad på 96 procent. Även efterfrågan för industri/lager är förhållandevis hög, med en uthyrningsgrad på 89 procent.

Andra större fastighetsägare är exempelvis Vasakronan, Stena Fastigheter, Klöver, Castellum och Corem.

Största kommersiella fastighetsägarna i Malmö 31 december 2018



Malmö Dockan

Fastigheter: 19 st | Värde: 6 900 Mkr
Uthyrningsbar yta: 164 000 m²

Förvaltningsområdet Dockan omfattar de östra delarna av Västra Hamnen. Hela området är en konstgjord ö som anlagts norr om den ursprungliga strandlinjen. I början av 1900-talet köpte Kockums Varv stora markområden på platsen och etablerade det som de kommande decennierna skulle utvecklas till ett av världens främsta skeppsvarv.

Dockan bär fortfarande en tydlig prägel av sin marina historia. Hamnbassängerna ramar in området och ger en tydlig karaktär, men rymmer idag fritidsbåtar istället för skeppsbyggen. Här blandas kontor och butiker med bostäder och restauranger och utgör en modern och attraktiv stadsdel vid havet.

Wihlborgs har under året tecknat ett tioårigt hyresavtal med Malmö Universitet om 9 000 m² på två plan i Kranen 2 i Dockan. Lokalerna kommer användas till de praktiska momenten i undervisningen vid polisutbildningen som startar i Malmö våren 2019. För att uppfylla polisutbildningens behov kommer lokalerna att byggas om för att rymma bland annat forskning, skjutbanor och olika övningsmiljöer men även garage för polisfordon.

Gångtappen 1, som numera även är plats för Wihlborgs huvudkontor, kommer att utvecklas tillsammans med Media Evolution. I husets bottenvåning ska Media Evolution skapa en kreativ plats för möten och evenemang där man erbjuder

konferensrum, mat och service för både företag i huset och andra. På andra våningen kommer man att driva coworking-verksamhet där mindre företag kan hyra arbetsplatser. Totalt omfattar hyresavtalet 1 600 m². I och med att fyra andra hyresavtal tecknats under året är nu Gångtappen 1 fullt uthyrd.

Malmö City Norr

Fastigheter: 15 st | Värde: 4 700 Mkr
Uthyrningsbar yta: 129 000 m²

Förvaltningsområdet City Norr omfattar Nyhamnen och området runt Malmö C, samt innerstaden mellan Malmö C och Södertull. Området sjuder av liv och rörelse, med city- och shoppingområden som Stortorget, Södra Förstadsgatan, Gustaf Adolfs torg och det expansiva området kring Malmö Live. En trend är att området går från handel på dagtid till mer kvällsverksamheter i form av fler restauranger och liknande.

Wihlborgs fastighet S:t Jörgen 21 (Baltzar City) är ett butikskvarter på bästa läge i Malmö city. Under året har butikskedjan Normal flyttat in här, samtidigt som Stadium valt att förlänga sitt hyreskontrakt. I fastigheten Erik Menved 37 i Carolin kvarteren har bland annat Region Skåne och Serneke tecknat nya hyresavtal.

Malmö C är ett naturligt nav för alla som är på väg, och utgör även porten mot Nyhamnen som är nästa stora utvecklingsområde i Malmö. Nyhamnen är det område som ligger norr om Centralstationen i Malmö och sträcker sig ut till Västkustvägens början i öster. Här har Wihlborgs både befintliga fastigheter och nya utvecklingsmöjligheter för 25 000 m² BTA kontor. Mer om detta på sid 55.

Malmö City Söder

Fastigheter: 12 st | Värde: 3 600 Mkr
Uthyrningsbar yta: 111 000 m²

Förvaltningsområdet City Söder omfattar bland annat innerstaden mellan Södertull och Triangeln. Detta är en del av Malmös gamla stadskärna och rymmer såväl handel och restauranger som bostäder. Inom City Söder rymmer även Medeon med sina kunskapsintensiva företag inom life science, samt utvecklingsområdet Hyllie som tar ytterligare steg i att etablera sig som ett av Malmös mest dynamiska områden. Här färdigställs Wihlborgs första projekt Dungen (Gimle 1) våren 2019 och hösten samma år står kontorshuset Origo (Bure 2) klart.

I de befintliga förvaltningsfastigheterna i området har läget under året varit mycket stabilt utan några större avflyttningar, och därmed inga större uthyrningar. När det gäller de pågående projekten i Hyllie är avtal sedan tidigare tecknade med Tullverket och Ferrero Scandinavia i Dungen. Under 2018 har Tullverket tecknat sig för ytterligare ytor, och kommer totalt att hyra 7 500 m², vilket tillsammans med ytterligare ett par tecknade avtal gör att fastigheten vid utgången av 2018 var fullt uthyrd. Inflyttning påbörjas den 1 april 2019.

Malmö Yttre

Fastigheter: 73 st | Värde: 3 200 Mkr
Uthyrningsbar yta: 304 000 m²

Förvaltningsområdet Malmö Yttre omfattar samtliga industri- och lagerfastigheter med goda kommunikationer längs Malmös ringleder och närförorter. I området ligger bland annat Limhamn, Fosie, Bulltofta och Burlöv. Under året har Wihlborgs avyttrat tre fastigheter på det mindre delområdet Elisedal för att istället fokusera på områden där vi är starkare, och därmed har bättre möjligheter att fortsätta utvecklas tillsammans med kunderna. Vi har också sålt två fastigheter i Fosie och en projektfastighet i Limhamn.

Wihlborgs har under 2018 tecknat ett tolvårigt hyresavtal med den grafiska koncernen Exakta om 10 700 m² produktionsyta och 4 000 m² kontor i Norra Hamnen i Malmö. Exakta samlokaliserar fem enheter och blir därmed en del i expansionen av detta intressanta industriområde.

ABB fortsätter hyresrelationen med Wihlborgs och har tecknat ett tioårigt hyresavtal avseende Boplatsen 3 i Fosie. Avtalet omfattar 7 700 m² och skapar grund för fortsatt utveckling av både fastigheten och området.

Nöjda kunder och engagerade medarbetare

Det är i vårt dagliga arbete som vi lägger grunden till goda kundrelationer. När vi och våra partners möter kunderna är engagemang och en hög servicegrad förutsättningar för hög kundnöjdhet och därmed långsiktiga hyresförhållanden.

Enligt undersökningen Nöjd kund-index (NKI) som genomfördes under 2018 är Wihlborgs kunder fortsatt mycket nöjda. I Malmö är snittet 4,16 på en femgradig skala och 87 procent av kunderna kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs till en

kollega eller affärsbekant "i hög eller mycket hög grad". Undersökningen visar att upplevelsen av bemötande, tillgänglighet och återkoppling vid felanmälan är faktorer som är utmärkande för en mycket nöjd kund hos Wihlborgs. De goda resultaten i NKI har till stor del sin grund i gott ledarskap och våra medarbetares servicevilja och kundbemötande.

Områden som Wihlborgs enligt svaren i NKI behöver utveckla för att skapa ännu högre kundnöjdhet är att ytterligare förbättra yttre mark- och fastighetsunderhåll.

Engagerade medarbetare är den enskilt viktigaste faktorn för att få nöjda kunder. Därför gör vi årligen Great Place to Works medarbetarundersökning i hela företaget. Resultatet i region Malmö gav ett fortsatt högt förtroendeindex på 86 procent. I Malmö arbetar vi vidare för att ytterligare stärka feedback, gemenskap och samarbete inom teamen och med andra delar av organisationen. Mer om Great Place to Work under Attraktiv arbetsgivare på sid 70–71.

Fokus 2019

Ett viktigt fokusområde i linje med vår långsiktiga strategi är utvecklingen av affärer och relationer med befintliga hyresgäster. Genom en kontinuerlig och tät dialog skapar vi goda förutsättningar för att på bästa sätt hjälpa dem i deras utveckling.

För att också göra rum för nya kunder fortsätter vi att utveckla både befintliga och nya fastigheter i olika delar av Malmö. Efterfrågan på kontor i centrala och kommunikationsnära lägen är fortsatt stor och vi arbetar kontinuerligt med att hitta nya utvecklingsmöjligheter. I Nyhamnen, där vi både har befintliga fastigheter och stora utvecklingsmöjligheter, kommer vi under många år framöver ta en aktiv del i utvecklingen av området. Vi kommer också att fördjupa vår satsning på utvecklingsområdet Hyllie, som med sitt tillgängliga läge blir en allt mer självklar del i Malmö inom kontor och handel. Mer om våra utvecklingsområden och projekt på sid 54–59.



Interiör från spelbolaget Massive, som är hyresgäst i Sparven 15 i Malmö.



Wihlborgs nya huvudkontor i Gängtappen 1 i Malmö.

Linda Olsson

Lokalsamordnare

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen
Malmö stad

Malmö
centrum

5 400 m²
kontor



Malmö stad samlar förvaltningar

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen (HVO) i Malmö stad ansvarar för bistånd och insatser till äldre personer och vuxna med fysisk funktionsnedsättning eller somatisk sjukdom. De flesta anställda arbetar inom hemtjänsten eller på vårdboende, men ledning och stabsfunktioner sitter numera samlade på Kungsgatan 13. Vi kliver in och möts av en nyrenoverad känsla, men där byggnadens ursprungliga karaktär från 1930-talet är bevarad.

När Malmö stad under 2017 letade nya lokaler kom fastigheten Karin 14 på Kungsgatan upp som ett alternativ, eftersom dåvarande hyresgästen Länsstyrelsen skulle flytta. Linda Olsson är lokalsamordnare på Malmö stad:

– Efter en omorganisation gick vi från fem stadsdelsområden till tre förvaltningar. Vi behövde därför hitta en lokal där vi kunde samla den nya HVO-förvaltningen. Kungsgatan 13 kändes intressant, då lokalerna hade de ytor som krävdes. Att där även fanns plats för Arbetsmarknads- och Socialförvaltningen var en bonus då de tre förvaltningarna har löpande samarbeten.

Krav på tillgänglighet

Eftersom förvaltningarnas verksamhet till vissa delar är öppna för allmänheten var det viktigt att lokalen skulle uppfylla kraven på tillgänglighet. Dessutom hanterar förvaltningarna material under sekretess, vilket bidrog till valet av just denna lokal.

– Hänsyn till den personliga integriteten gör att öppna landskap inte lämpar sig för vår typ av verksamhet. Då det var

Länsstyrelsen som tidigare hyrde lokalen var ytorna redan väl disponerade med traditionella kontorsrum. Vi såg att det inte skulle behövas särskilt omfattande insatser för att anpassa den.

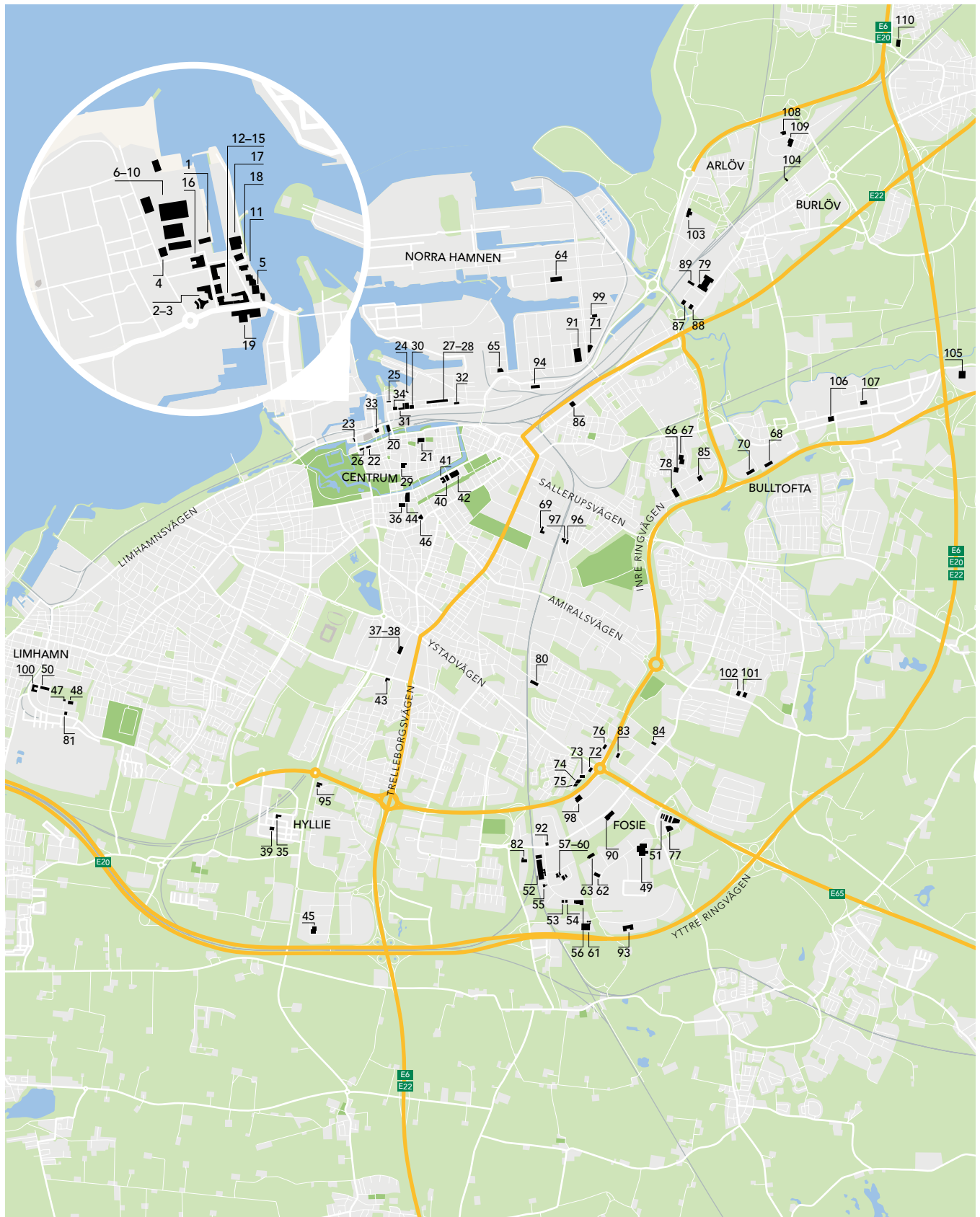
Tidsaspekten var dock en kritisk faktor. Länsstyrelsen flyttade ut i september 2017 och Malmö stad hade önskemål om att flytta in redan i december samma år. På bara två månader renoverade Wihlborgs lokalerna enligt Malmö stads önskemål, och Malmö stad kunde flytta in i tid.

Möter även morgondagens behov

Den gula tegelbyggnaden på Kungsgatan 13 inrymmer nu ändamålsenliga arbetsrum, konferens- och utbildningslokaler som väl motsvarar Malmö stads önskemål för de två förvaltningarna.

– Våra nya lokaler uppskattas av medarbetarna, då de är både praktiska och trivsamma. Vi har också fått en lokal som medger flexibilitet och handlingsfrihet, vilket är viktigt i en politiskt styrd organisation. Vi känner oss trygga med att dessa lokaler ska fungera väl över tid, avslutar Linda Olsson.

Malmö



Malmö Dockan

Nr	Fastighetsbeteckning	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
1	Dockporten 1	Dockgatan 1	Malmö	Kontor/Butik	107		4 120	450				4 570
2	Gängtappen 1	Stora Varvsg 11/Lovartsg 14	Malmö	Kontor/Butik	351		13 137	660	600			14 397
3	Gängtappen 2	Hallenb g 4-12/Lovartsg 2-8	Malmö	Kontor/Butik	227		9 165	680	19			9 864
4	Hordaland 1	Östra Varvsg 7 B/Fartygsg 1-3	Malmö	Kontor/Butik	39			117				117
5	Kranen 1	St Varvsg 1/Isbergs gata 1-13	Malmö	Kontor/Butik	164		8 219	576		698		9 493
6	Kranen 2	Östra Varvsgatan 11 A-F	Malmö	Projekt & Mark	0			650	685	15 987		17 322
7	Kranen 4	Östra Varvsgatan 23	Malmö	Kontor/Butik	45		3 988		25		170	4 182
8	Kranen 6	Östra Varvsgatan 13 A-D	Malmö	Kontor/Butik	0				5 484	2 830	3 050	11 364
9	Kranen 7	Östra Varvsgatan 15	Malmö	Projekt & Mark	2		650		3 449			4 099
10	Kranen 8	Ö Varvsg 9 A/Dockg 2	Malmö	Kontor/Butik	267		15 070	375	10			15 455
11	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	70		5 901	177				6 078
12	Skrovet 3	Dockpl 10-18/Hallenbg 9-19	Malmö	Kontor/Butik	210		8 694	1 629	21			10 344
13	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö	Kontor/Butik	45							0
14	Skrovet 5	Hallenborgs g 1-5/St Varvsg 9	Malmö	Kontor/Butik	187		7 422	1 243				8 664
15	Skrovet 6	St Varvsg 3-7/Isbergs gata 2	Malmö	Kontor/Butik	253		12 147	284				12 431
16	Skåneland 1	L Varvsg 53/Dockpl 22-26	Malmö	Kontor/Butik	221		11 206	325				11 531
17	Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	204		10 674	451			1	11 126
18	Torrdockan 7	Isbergs gata	Malmö	Projekt & Mark	39							0
19	Ubåten 2	St Varvsg 2-6/Gamla Dockan 1	Malmö	Kontor/Butik	161		12 172	369				12 541
Malmö Dockan totalt					2 592		122 564	7 986	10 293	19 515	3 221	163 578

Malmö City Norr

Nr	Fastighetsbeteckning	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
20	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Kontor/Butik	117		4 372	934	36			5 342
21	Erik Menved 37	M Nilsg/Kattsundsg/Österg	Malmö	Kontor/Butik	335		17 238	3 203	2 142		740	23 323
22	Fisken 18	N Vallg/Västerg/L Bruks	Malmö	Kontor/Butik	130		5 129		119	1 508		6 756
23	Flundran 1	Gibraltarg 2/Hovrättstorget 5	Malmö	Kontor/Butik	0					2 451		2 451
24	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö	Kontor/Butik	107		6 716	700	1 151			8 567
25	Kolga 4	Jörgen Kocksg 4/Stormg 12	Malmö	Kontor/Butik	47		2 244		41			2 285
26	Neptun 6	Västerg/Slottsg/N Vallg	Malmö	Kontor/Butik	76		3 391		293	1 486		5 170
27	Polstjärnan 1	Jupiterg/J Kocksg/Marsg	Malmö	Projekt & Mark	0				11 055			11 055
28	Polstjärnan 2	Jupiterg/J Kocksg/Marsg	Malmö	Projekt & Mark	27							0
29	Sankt Jörgen 21	Söderg/Baltzarg/Kalendeg	Malmö	Kontor/Butik	314		7 746	3 457	61			11 264
30	Sirius 3	Carlsg/Navigationsg/Mercuriparken	Malmö	Kontor/Butik	0		6 828	325	30			7 183
31	Slagthuset 1	Carlsg/Utställng/J Kocksg	Malmö	Kontor/Butik	139		6 665	8 225	30	1 267	10 275	26 462
32	Söderhavet 4	Carlsg 54/Elbeg/Donaug	Malmö	Kontor/Butik	11			2 940				2 940
33	Väktaren 3	Hjälmareg/Nordenskiöldsg	Malmö	Kontor/Butik	166		8 305		30			8 335
34	Östersjön 1	Carlsgatan 6-8,Stormgatan 5	Malmö	Kontor/Butik	162		7 956		80			8 036
Malmö City Norr totalt					1 632		76 590	19 784	15 068	6 712	11 015	129 169

Malmö City Söder

Nr	Fastighetsbeteckning	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
35	Bure 2	Buresg 7-13/Friggs gr 2	Malmö	Projekt & Mark	31							0
36	Elefanten 40	Storg 20/S Förstadsg 12-14	Malmö	Kontor/Butik	247		12 111	2 742	8			14 861
37	Forskaren 1	PA Hanssons v/Cronquist g	Malmö	Kontor/Butik	183		11 892	225	652			12 769
38	Forskaren 4	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	0		2 730					2 730
39	Gimle 1	Hyllie Allé/Nannas g/Emblas	Malmö	Projekt & Mark	0							0
40	Karin 13	Fänriksg 2/Drottningg 18	Malmö	Kontor/Butik	77		6 171		749		181	7 101
41	Karin 14	Kungsg/Brandmästareg	Malmö	Kontor/Butik	75		7 219		1 781			9 000
42	Nora 11	Kungsg/Drottningg/Hjalmar G	Malmö	Kontor/Butik	231		27 201		1 471			28 672
43	Ritaren 1	Stadiong/Ingenjörsg	Malmö	Kontor/Butik	16	T	3 088					3 088
44	Sparven 15	V Kanalg/Storg/Drottningg	Malmö	Kontor/Butik	85		8 311		5 958	6 329		20 598
45	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	39		4 600					4 600
46	Uven 9	Diskontogången/Lugna g	Malmö	Kontor/Butik	78		7 590					7 590
Malmö City Söder totalt					1 063		90 913	2 967	10 619	6 329	181	111 009

Malmö Yttre

Nr	Fastighetsbeteckning	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
47	Balken 7	Schaktugngsgatan 5	Malmö	Industri/Lager	8		618		1 202			1 820
48	Balken 10	Ringugngsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	21				3 725			3 725
49	Benkammen 16	Kantyxegatan 14	Malmö	Industri/Lager	33				6 260			6 260
50	Blocket 1	Limhamnsg Allé 3–37/ Krossv g 12	Malmö	Industri/Lager	38		3 370		2 725		721	6 816
51	Boplatsen 3	Boplatsgatan 4–8	Malmö	Kontor/Butik	126		21 917	660	2 218			24 795
52	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13–15	Malmö	Industri/Lager	53			4 242	7 332			11 574
53	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Industri/Lager	5				1 271			1 271
54	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Industri/Lager	5		432		521			953
55	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Industri/Lager	8				1 311			1 311
56	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33–35	Malmö	Kontor/Butik	38		480	6 872	2 881			10 233
57	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Industri/Lager	3				735			735
58	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	6				1 067			1 067
59	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Industri/Lager	9				2 069			2 069
60	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	7				1 765			1 765
61	Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Industri/Lager	57				12 485			12 485
62	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	12		1 549		78			1 627
63	Dubbelknappen 23	Risxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	26				4 027			4 027
64	Finngrundet 4	Blidögatan 24/Bjurögatan 25	Malmö	Industri/Lager	17				3 621			3 621
65	Flintan 3	Borrgatan 4/Lodgatan 3	Malmö	Projekt & Mark	9				1 227		2 050	3 277
66	Flygledaren 9	Höjdrodergatan 16 & 24 A	Malmö	Industri/Lager	24				5 573			5 573
67	Flygvärdinnan 5	Höjdrodergatan 28	Malmö	Industri/Lager	24		5 230					5 230
68	Fältsippan 11	Källvattengatan 6	Malmö	Projekt & Mark	6							0
69	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	Industri/Lager	10		1 263		1 100			2 363
70	Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö	Industri/Lager	16			735	2 662			3 397
71	Hanö 1	Hanögatan 2	Malmö	Industri/Lager	20			814	270	3 936		5 020
72	Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70–72	Malmö	Projekt & Mark	2							0
73	Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	5		1 630					1 630
74	Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	2							0
75	Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	1							0
76	Hundlokan 10	Cypressvägen 21–23	Malmö	Industri/Lager	33				5 985			5 985
77	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö	Projekt & Mark	3							0
78	Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö	Industri/Lager	10		840		1 032			1 872
79	Kirseberg 31:53	Strömg 3–5 A/Lundav 146	Malmö	Industri/Lager	155		1 594	300	23 042			24 936
80	Mandelblomman 5	Lönngatan 75	Malmö	Industri/Lager	7		640		1 995			2 635
81	Muren 5	Ringugngsgatan 8	Malmö	Industri/Lager	7				1 593			1 593
82	Olsgård 8	Olsgårdsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	26				8 189			8 189
83	Revolversvarven 11	Jägershillgatan 20	Malmö	Kontor/Butik	8	T		1 650				1 650
84	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 B	Malmö	Kontor/Butik	55		7 801	415				8 216
85	Skevrodret 2	Kabingatan 7	Malmö	Industri/Lager	6				1 830			1 830
86	Skjutsstallslyckan 11	Lundav 60/Rosendalsv 9	Malmö	Industri/Lager	9			692	3 073			3 765
87	Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö	Industri/Lager	7		115		1 915			2 030
88	Spillepengshagen 3	Lundavägen 140/Ågatan 4	Malmö	Kontor/Butik	15	T	2 607	1 916	28			4 551
89	Spillepengsmarken 8	Strömgatan 11	Malmö	Kontor/Butik	17		2 414		610			3 024
90	Spännbucklan 9	Agnesfridsv 182/Skivyxeg 7	Malmö	Industri/Lager	35				6 800			6 800
91	Stenshuvud 3	Hanög 4–10/Borrg/Brännög	Malmö	Industri/Lager	68		3 772		13 630			17 402
92	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	7		1 415		175			1 590
93	Stenåldern 7	Stenåldersgatan	Malmö	Industri/Lager	75				9 713			9 713
94	Stocken 2	Västkustvägen 17	Malmö	Industri/Lager	32				4 390			4 390
95	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Industri/Lager	3		828		1 470			2 298
96	Syret 12	Scheeleg 19–21/Industrig 33	Malmö	Industri/Lager	7	T			1 803			1 803
97	Syret 13	Industrigatan 31–33	Malmö	Industri/Lager	8			788	797			1 585
98	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Industri/Lager	34		576		6 928			7 504
99	Utgrunden 8	Sturkögatan 8–10	Malmö	Industri/Lager	25	T			10 084			10 084
100	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A–M	Malmö	Industri/Lager	16		2 818		645			3 463
101	Värbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Industri/Lager	15				2 837			2 837
102	Värbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	4							0
103	Arlöv 17:4	Arlösv 23/Västkustv	Burlöv	Industri/Lager	14	T	212		4 024			4 236
104	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	11		1 662					1 662
105	Sunnanå 12:27	Mor Marnas v 6–10/Starrv 100	Burlöv	Industri/Lager	74				14 525			14 525
106	Sunnanå 12:53	Vattenverksv/Toftanäsv	Burlöv	Projekt & Mark	0				2 332			2 332

fortsättning på nästa sida

Malmö Yttre fortsättning

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbild/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
107	Sunnanå 12:54	Staffanstorpsv/Santessons v	Burlöv	Projekt & Mark	9							0
108	Tågarp 16:19	Hammarvägen 3	Burlöv	Industri/Lager	11				4 316			4 316
109	Tågarp 16:42	Företagsv 30/Hammarv 2	Burlöv	Industri/Lager	27		976		8 235			9 211
110	Åkarp 1:69	Tegelv 4	Burlöv	Industri/Lager	0				5 277			5 277
118	Borgeby 15:14 mfl	Norra Västkustv	Lomma	Projekt & Mark	5							0
Malmö Yttre totalt					1 429		67 096	17 017	217 064	0	2 771	303 948
Malmö totalt					6 716		357 162	47 754	253 043	32 556	17 188	707 703



Dockplatsen och småbåtshamnen är hjärtat i det gamla varvsområdet Dockan i Malmö som sedan början av 2000-talet har utvecklats från varvsindustri till en havs- och citynära stadsdel med kontor, bostäder, restauranger och butiker.



Lund

Fastigheter: 32 st | Värde: 7 700 Mkr
Uthyrningsbar yta: 240 000 m²

Forskning och företagande

Det är något speciellt med universitetsstäder. Vid Lunds universitet, grundat år 1666, studerar 40 000 studenter på årsbasis, vilket sätter en tydlig prägel på stan. Det innebär en levande mix av kunskap, innovationskraft och internationella relationer blandat med akademiska traditioner och ett rikt historiskt arv. Det är just denna smältdigel som gör Lund till Lund och som har skapat gynnsamma förutsättningar för kunskapsstunga teknikföretag.

I Lund har många världsledande företag haft sin vagga – Tetra Pak, Alfa Laval och Axis är bara några exempel. Företag söker sig till Lund för att vara nära forskning och kunskap, för att vara nära andra företag i liknande branscher och för att de hittar sina kunder här.

Samtidigt som Lund på många sätt vårdar sin historia sker just nu en omfattande modernisering av staden och dess infrastruktur. Lund har inte på många år sett en sådan genomgripande förändring, där både de centrala delarna och ytterområdena berörs.

Enligt en nyligen antagen översiktsplan planerar Lunds kommun att växa inifrån och ut. Staden ska förtätas genom att fokusera utbyggnaden kring kommunens investeringar i fysisk och social infrastruktur. Kunskapsstråket, som är området som sträcker sig längs den nya spårvägen, är ett exempel på var Lund planerar för förtätning. Spårvägen startar på Lund C, löper via sjukhusområdet och Ideon och slutar på utvecklingsområdet Brunnsög med forskningsanläggningarna MAX IV och ESS.

Marknadsförutsättningar

Lund har under de senaste åren drabbats av uppsägningar hos flera stora arbetsgivare. Efterfrågan på kompetens är dock fortsatt hög och näringslivet har hittills klarat att dra nytta av den kompetens som finns i staden. Ett fint exempel på detta är att företag som Volvo Cars, Bosch och Continental etablerat sig i Lund – samtliga hyresgäster hos Wihlborgs. Universitetet spelar också en stor roll för marknaden, många företag har kopplingar dit vilket ytterligare stärker Lund som en expansiv företagastad.

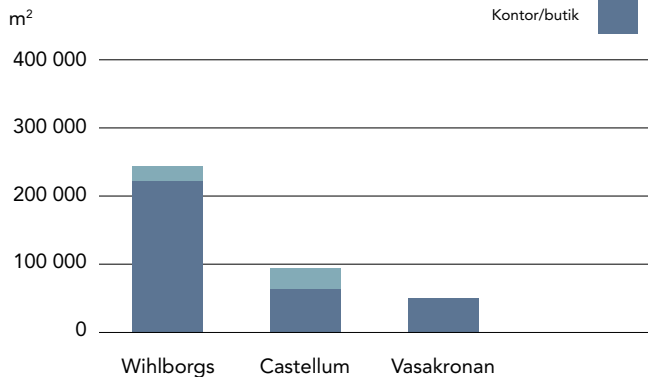
Lund har ett strategiskt gynnsamt läge med goda kommunikationer med tåg samt närhet till Öresundsbron, Malmö Airport och Copenhagen Airport. Det gör orten intressant för organisationer med behov av hög tillgänglighet.

Som en gammal kulturstad med begränsade möjligheter att exploatera har Lund tidigare haft högre efterfrågan på centrala kontorslokaler än man kunnat möta. I och med den förtätning som nu påbörjats kan staden erbjuda moderna kontor på centrala lägen. I kombination med utbyggd infrastruktur blir Lund framöver än mer intressant för nya etableringar.

Wihlborgs störst i Lund

I Lund har Wihlborgs koncentrerat sitt bestånd till två förvaltningsområden: Ideon och Centrum/Gastelyckan/Brunnsög. Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Lund med ca 240 000 m² i beståndet. Fastighetsvärdet uppgår till 7 738 Mkr. Nettouthyrningen i Lund uppgick under 2018 till 0,5 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för kontor/butik ligger på 93 procent och för industri/lager på 98 procent. Efterfrågan är stabil i våra förvaltningsområden i Lund, med en kurva som pekar stadigt uppåt.

Andra större fastighetsägare är Akademiska Hus, som främst har utbildningslokaler, och Castellum.

Största kommersiella fastighetsägarna i Lund 31 december 2018

Lund Ideon

Fastigheter: 17 st | Värde: 4 200 Mkr
Uthyrningsbar yta: 133 000 m²

Förvaltningsområdet Ideon omfattar de delar av östra Lund där forskningsbyn Ideon Science Park är belägen. Strategiskt placerad intill Lunds Tekniska Högskola är Ideon en dynamisk plats där forskning möter företagande. Wihlborgs äger hela det ursprungliga Ideon-området om 112 000 m², men numera hör även angränsande områden som Edison Park, Lundaporten och området vid Mobilvägen, öster om E22, till Ideon.

I slutet av 2018 beslutade FN att förlägga inkubatorn UNOPS på Ideon. UNOPS arbetar med uppstarter runt om i världen, och lokaliseringen är positiv för både Ideon och för Lund. Volvo Cars har vuxit kontinuerligt sedan man startade sin verksamhet i lokaler om 600 m² år 2016 och i slutet av 2018 tecknade man ett utökat hyresavtal för en hel byggnad om 7 000 m² från januari 2020. Även forskningsinstitutet RISE har under året utökat sina ytor hos Wihlborgs. Detta är tydliga bekräftelser på att tillgången till kompetens och innovationsmiljöer på Ideon är attraktivt för många olika typer av verksamheter.

Wihlborgs har under 2018 förvärvat Nya Vattentornet 3, en fastighet om 21 000 m² som inrymmer hyresgästerna Ericsson och CellaVision. I februari 2019 köpte Wihlborgs även de intilliggande fastigheterna Nya Vattentornet 2 och 4 om totalt 49 000 m². Bland hyresgästerna finns Sony Mobile, Schneider Electrics, Sigma Connectivity med flera.

Lund Centrum/ Gastelyckan/Brunnshög

Fastigheter: 15 st | Värde: 3 500 Mkr
Uthyrningsbar yta: 107 000 m²

Förvaltningsområdet Centrum/Gastelyckan/Brunnshög avser dels Lunds centrala stadskärna, dels de två ytterområdena Gastelyckan och Brunnshög.

Centrum är just nu föremål för en omfattande expansion, bland annat i området runt Lund C. Under 2018 har Wihlborgs kontorsprojekt Posthornet tagit emot sina första hyresgäster.

I samma område fortsätter byggnationen av kontorshuset Sockerbiten som kommer att erbjuda inflyttning i slutet av 2019. Gastelyckan är Lunds största industriområde. Beläget i Lunds sydöstra delar erbjuder Gastelyckan industri- och lagerlokaler, samt lokaler för handel och kontor. Området ligger strax intill E22 och har god tillgänglighet.

Brunnshög är för tillfället Lunds mest expansiva utvecklingsområde. Här äger Wihlborgs tillsammans med PEAB fastigheten där laboratoriet MAX IV har sin verksamhet. Runt MAX IV växer en helt ny stadsdel fram, som ska ge plats för uppemot 40 000 boende och sysselsatta. Under året har Wihlborgs förvärvat mark i Science Village på Brunnshög och planerar att starta projekteringen av Space, en byggnad om cirka 6 300 m² som ska serva forskningsanläggningarna MAX IV och ESS med hotell, konferenslokaler och restaurang.

Nöjda kunder och engagerade medarbetare

Under året har vi genomfört undersökningen Nöjd kund-index (NKI) inom hela Wihlborgs. Resultaten i undersökningen bryts även ner per stad och i Lund är det glädjande att se att våra fastighetsvärdars bemötande och tillgänglighet värderas högt, och att man i hög utsträckning kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs till andra företag. I snitt erhåller Wihlborgs i Lund 4,32 på den femgradiga skalan. Områden som Wihlborgs enligt NKI behöver utveckla för att bygga ännu högre kundnöjdhet är yttre skötsel och underhåll av fastigheterna, skötsel av markytor och inomhusklimat.

Engagerade medarbetare är grunden till nöjda kunder. Medarbetarundersökningen som görs via Great Place To Work visade goda resultat även 2018, men för att ytterligare öka tillit, stolthet och engagemang jobbar vi vidare med att förtydliga roller och stärka organisationen. I slutet av året flyttade vi också vårt Lundakontor till nya, mer ändamålsenliga lokaler.

Mer om Great Place to Work i avsnittet Attraktiv arbetsgivare på sidan 70–71.

Fokus 2019

En avgörande del i vår affär är att ha nära och täta kundrelationer för att kunna fånga upp nya eller förändrade behov. Detta kommer vi att fortsätta lägga extra fokus på i Ideonområdet – ett område som präglas av innovationer, entreprenörskap och tillväxt vilket ofta leder till förändrade behov. Under 2019 kommer vi fortsätta utveckla de befintliga fastigheterna på Ideon för att ytterligare stärka vårt erbjudande. Vi arbetar också vidare med planerna för byggnation vid nya Ideontorget, beläget vid spårväghållplatsen. Planerna är ännu inte definitivt fastslagna, men vi planerar för att skapa en attraktiv plats med kontor, restauranger, handel och service, med möjlig invigning tidigast 2021.

I centrala Lund är efterfrågan på kontor god och vi arbetar därför för att hitta nya utvecklingsmöjligheter i centrala lägen. Mer om våra utvecklingsprojekt på sid 54–59.

Carl Gustavsson

Biträdande kontorschef
Robert Bosch AB

Lund,
Ideon

2 000 m²
kontor



Bosch växer på Ideon

I början av 2016 etablerade Bosch en utvecklingsenhet i Wihlborgs fastighet Alfa 2 på Ideon. Verksamheten är inriktad mot mjukvara för bilindustri, elcyklar och internet of things, med mera. Bosch hade från början en uttalad tillväxtstrategi, på bara tre år har organisationen vuxit till cirka 140 personer.

Carl Gustavsson är biträdande kontorschef för Bosch i Lund. På frågan vad som avgjorde att verksamheten hamnade i ett Wihlborgshus svarar han:

– Vi beslutade oss tidigt för att etablera oss i Lund och tyckte att Ideon var lockande tack vare sina många högteknologiska företag. Ett viktigt kriterium var dock möjligheterna till expansion, vilket endast kunde mötas av ett par aktörer.

Fyrdubblade ytor

Valet föll slutligen på Wihlborgs, som kunde erbjuda Bosch de 500 m² som efterfrågades initialt, plus option på ytterligare ytor. Boschs ytor har sedan dess fyrdubblats och idag hyr man 2 000 m² i samma fastighet.

Lokalerna i Alfa 2 passade Bosch utan några större modifieringar, de var lämpliga både storleksmässigt och layoutmässigt. Dock har man kompletterat med ett hårdvarulabb som även detta har expanderats i ett par omgångar.

– Efter tre år på plats kan jag säga att lokalerna passar våra varierande behov. De är funktionella, ljusa och stilrena vilket

uppskattas av medarbetarna. Ett stort plus är den goda tillgängligheten, vilket både vi här i Lund och våra frekvent tillresande tyska kollegor har nytta av.

Av praktiska skäl har Bosch valt att inte anamma trenden att arbeta aktivitetsbaserat. Arbetsgrupperna behöver sitta tillsammans, dessutom skulle det vara problematiskt att behöva flytta runt den tekniska utrustningen. Carl Gustavsson:

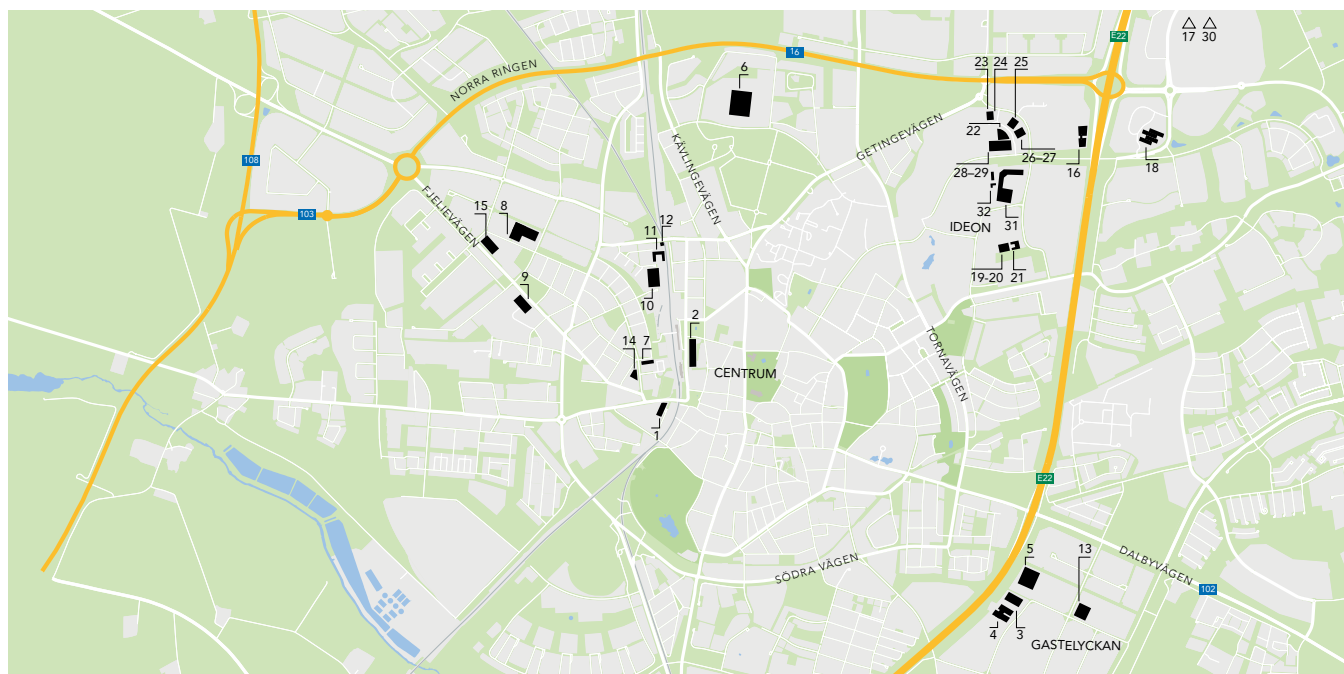
– Vi arbetar teambaserat i landskap. Lokalernas öppna layout gör det lätt att skapa nya grupper, eller flytta runt befintliga, när behoven ändras.

Flexibilitet ett nyckelord

Tillväxttakten hos Bosch är fortsatt hög, och nyligen har samtal inletts om möjligheten att expandera lokalerna ytterligare.

– Flexibilitet är ett nyckelord. För vår dynamiska verksamhet krävs en lyhörd fastighetsägare, som förstår våra skiftande behov och som har resurserna att agera på dem. Vi har hittills haft en bra dialog kring våra lokalbehov och Wihlborgs anstränger sig för att tillmötesgå våra önskemål.

Lund



Lund Centrum/Gastelyckan

Nr	Fastighetsbeteckning	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
1	Armaturen 4	Trollebergsv 1/Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	77		6 585		50		208	6 843
2	Bytarebacken 39	Bangatan 10-12/Clemenst 5	Lund	Kontor/Butik	191		4 384	6 920	1 057	3 078	167	15 606
3	Diabasen 1	Skiffervägen 26 A-B	Lund	Industri/Lager	14		661		2 245			2 906
4	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Kontor/Butik	39		2 250		5 870			8 120
5	Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	Industri/Lager	26				5 979			5 979
6	Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund	Kontor/Butik	0					27 495		27 495
7	Landstinget 2	Byggmästaregatan 4	Lund	Kontor/Butik	54		3 215				4	3 219
8	Länsmannen 1	Åldermansg 2/Måsv 23	Lund	Industri/Lager	32		220		7 740			7 960
9	Måsen 17	Starv 19/Grisslev 15-19	Lund	Kontor/Butik	46		3 828		452			4 280
10	Posthornet 1	Bruksg 8/Vävareg 21-23	Lund	Projekt & Mark	267		10 588	197	103			10 888
11	Raffinaderiet 3	Fabriksgatan 2 A-F	Lund	Kontor/Butik	65		4 849		18		22	4 889
12	Raffinaderiet 5	Kung Oskars Väg 11 A-D	Lund	Projekt & Mark	25							0
13	Skiffern 2	Skiffervägen 14/Porfyrvägen 7	Lund	Industri/Lager	10				2 910			2 910
14	Spettet 11	Byggmästaregatan 5	Lund	Kontor/Butik	21		1 486		41			1 527
15	Töebacken 7	Bondev/Fjeliev/Åldermansg	Lund	Kontor/Butik	42		2 845	1 482	448			4 775
Lund Centrum/Gastelyckan totalt					908		40 911	8 599	26 913	30 573	401	107 397

Lund Ideon

Nr	Fastighetsbeteckning	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
16	Forskaren 3	Scheelevägen 24-26	Lund	Kontor/Butik	220		11 253					11 253
17	Kunskapen 1	Partikelgatan	Lund	Projekt & Mark	0							0
18	Nya Vattentornet 3	Mobilv 1, 12/Sölveg 53	Lund	Kontor/Butik	378		18 462	1 231	1 118			20 811
19	Studentkåren 2 (Alfa)	Scheelev 15/Ole Römers v 16	Lund	Kontor/Butik	63		9 289	1 183	285		22	10 779
20	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B-D	Lund	Kontor/Butik	0		8 150					8 150
21	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik	33		4 510		21			4 531
22	Syret 1 (Delta P-hus)	Molekylvägen 3	Lund	Kontor/Butik	14							0
23	Syret 3 (Gateway)	Scheelevägen 27	Lund	Kontor/Butik	390		9 105		257		8 217	17 579
24	Syret 4 (Delta 2)	Scheelevägen 25	Lund	Projekt & Mark	2							0
25	Syret 5 (Delta 3)	Scheelevägen 23	Lund	Kontor/Butik	37		5 459		496			5 955
26	Syret 6 (Delta 4)	Scheelevägen 21	Lund	Kontor/Butik	45		7 487	563	132			8 182
27	Syret 7 (Delta 5)	Scheelevägen 19	Lund	Kontor/Butik	40		5 945		205			6 150
28	Syret 8 (Gamma)	Sölvegatan 41	Lund	Kontor/Butik	43		10 238		87			10 325
29	Syret 9 (Delta 6)	Sölvegatan 43	Lund	Kontor/Butik	20		3 309		41			3 350
30	Vetskapen 1	Partikelgatan	Lund	Projekt & Mark	0							0
31	Vätet 1 (Beta 1-6)	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	151		22 530	710	1 198	1 016	5	25 459
32	Vätet 3 (Minideon)	Ole Römers väg 5	Lund	Kontor/Butik	0					335		335
Lund Ideon totalt					1 437		115 737	3 687	3 840	1 351	8 244	132 859

Lund totalt

2 345 156 648 12 286 30 753 31 924 8 645 240 256



Helsingborg

Fastigheter: 103 st | Värde: 8 200 Mkr
Uthyrningsbar yta: 550 000 m²

Attraktiv näringslivsstad

Med sitt attraktiva läge, precis där Öresund är som smalast, har Helsingborg i århundraden varit en plats för handel och sjöfart. Närheten och enkelheten i att ta sig till Helsingör gör att människor fortsätter att färdas över sundet, i affärer eller i nöjen. Trots Öresundsbron står färjelinjen Helsingborg–Helsingör för cirka 20 procent av de fordon som korsar Öresund, numera i en elektrifierad, miljövänlig tappning.

Utöver färjorna anlöper också ett stort antal lastfartyg Sveriges näst största containerhamn. Med sin hamn, och närheten till de stora motorvägarna, är Helsingborg ett välfungerande logistiknav. I takt med den kraftigt expanderande e-handeln har Helsingborgs roll stärkts ytterligare, med flera nyetablerade logistikenheter.

Storleksmässigt är Helsingborg med sina cirka 145 000 invånare Sveriges åttonde största kommun. Befolkningstillväxten är stark och man räknar med att Helsingborg ska ha vuxit med ytterligare 40 000 invånare till år 2035.

I Helsingborg pågår just nu ett omfattande stadsförnyelseprojekt som går under namnet H+. Bland annat ska det gamla hamnområdet Oceanhamnen, strax intill Helsingborg C, omvandlas till en levande stadsdel med både bostäder och företag. Wihlborgs första projekt i Oceanhamnen är kontorsbyggnaden Prisma, med 11 000 m² uthyrningsbar yta, som med sin spektakulära arkitektur kommer att bli ett välkommande blickfång. I H+ ingår också Universitetsområdet, Husarområdet och Gåseback som tillsammans med Oceanhamnen bland annat planeras

rymma 5 000 nya bostäder när projektet är färdigställt år 2035.

På platsen för den gamla Ångfärjestationen, mittemot Helsingborg C, uppförs just nu en ny konferens- och hotellanläggning vid namn SeaU. Placeringen i centrala Helsingborg kommer ytterligare att stärka Helsingborg som en attraktiv näringslivsstad.

Marknadsförutsättningar

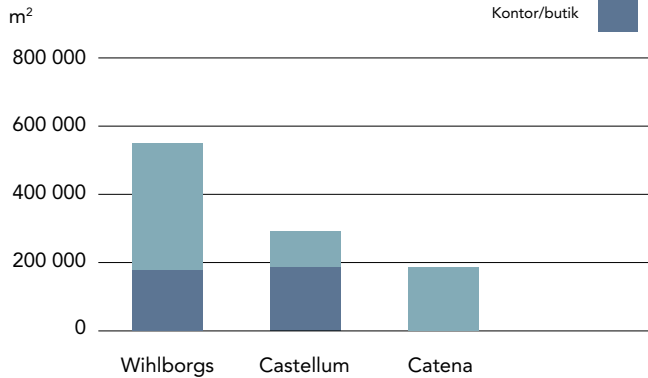
Helsingborg har ett näringslivsprogram som stimulerar tillväxt, framtaget i samarbete med näringslivsorganisationer och företag. Ett av programmets främsta mål är att "Helsingborg ska ha det bästa klimatet för företagsamma människor". Sammanlagt har Helsingborg cirka 14 500 registrerade företag. Staden är inte beroende av ett fåtal stora arbetsgivare, istället fördelas arbetstillfällena över ett större antal mellanstora och små företag.

Det råder en god tillväxt av nya företag i Helsingborg. Under 2018 registrerades nästan 1 000 nya företag i Helsingborg, vilket är på samma nivå som året innan. För hela riket gick trenden i motsatt riktning (-6 procent), vilket gör att Helsingborg utmärker sig positivt.

Wihlborgs störst i Helsingborg

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Helsingborg med cirka 550 000 m² och ett fastighetsvärde som uppgår till 8 198 Mkr. Nettouthyrningen i Helsingborg uppgick under 2018 till 16 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för kontor/butik är 96 procent och för industri/lager 91 procent. Tack vare Wihlborgs storlek finns styrkan och flexibiliteten att kunna hjälpa kunderna i deras växlande behov.

Andra kommersiella fastighetsägare i Helsingborg är Castellum, Catena med huvudsakligen logistikfastigheter, samt Alecta.

Största kommersiella fastighetsägarna i Helsingborg 31 december 2018**Helsingborgs Centrum**

Fastigheter: 18 st | Värde: 4 000 Mkr
Uthyrningsbar yta: 114 000 m²

I förvaltningsområdet Centrum återfinns nordvästra Skånes kommunikationsnav Helsingborg C med järnvägs-, buss- och färjetrafik, men också mycket handels- och restaurangliv. Helsingborg har ett koncentrerat och samlat centrum, som är enkelt att både överblicka och röra sig i.

För Wihlborgs del har Tingsrättens första etapp slutförts på fastigheten Polisen 5, vilket innebär att stora delar av verksamheten har flyttat in i den nybyggda delen omfattande cirka 4 000 m². Under 2019 kommer resterande ombyggnad av den äldre delen av Tingsrätten att slutföras.

I Terminalen 1 har Privatläkarna utökat sin verksamhet, vilket innebär att de nu hyr totalt cirka 1 100 m². På Planteringen 1:9 har Flowertransport hyrt 1 600 m².

Norra Helsingborg

Fastigheter: 44 st | Värde: 2 500 Mkr
Uthyrningsbar yta: 218 000 m²

Förvaltningsområdet Norra Helsingborg är ett homogent företagsområde i norra Helsingborg, där Berga, Långeberga samt Väla södra och Väla norra ingår. Områdena är lättillgängliga med bra anslutningar till E4, E6 och E20, samt bra kommunikationer med närområdet. Service och restauranger är väl utbyggda och området är eftertraktat med få vakanser.

Under 2018 tillträdde Wihlborgs Musköten 15 med Svensk Bilprovning AB som hyresgäst. Fastigheten omfattade 1 600 m² och har slagits samman med Musköten 17 som Wihlborgs ägde sedan tidigare.

Råå S som tillverkar vitt snus flyttade in på Larsen 1 och började sina anpassningar i lokalen under hösten. Företaget hyr ytor om drygt 2 500 m².

Autogruppen Helsingborg har tecknat ett nytt tioårigt avtal avseende Kroksabeln 20, på ytor om drygt 1 900 m², och startar sin verksamhet våren 2019.

Södra Helsingborg

Fastigheter: 41 st | Värde: 1 700 Mkr
Uthyrningsbar yta: 218 000 m²

Förvaltningsområdet Södra Helsingborg omfattar delområdena Hamncity, Ättekulla, Gåsebäck och Planteringen. Fastigheterna i södra Helsingborg viktas mot logistik där mer än 70 procent av den totala ytan är lager/industri.

Södra Helsingborg genomgår för närvarande en omvandling när genomfartsleden Planteringsvägen byggs om med nya körfält för buss, nya hållplatser, samt får mer grönska. I mitten av året ska HelsingborgsExpressens spårvagnsliknande bussar börja trafikera området. Bättre kommunikationer och en mer tilltalande närmiljö kommer att ge företagen på området ett välkommet lyft.

Wihlborgs har förvärvat fastigheten Bunkagärdet 6 på Ättekulla om 5 800 m² tomtyta samt en modern verkstadsbyggnad om 560 m². Lokalen är fullt uthyrd till Svensk Bilprovning AB.

Under året har Wihlborgs bland annat tecknat avtal med Dollarstore om 2 800 m² butiksyta i Manövern 3 och med Blomsterboda försäljnings AB om 3 400 m², primärt lager, i Olympiaden 8.

Nöjda kunder och engagerade medarbetare

Under året har Wihlborgs åter genomfört undersökningen Nöjd kund-index (NKI). Det är glädjande att våra fastighetsvärdars bemötande och tillgänglighet värderas högt, och att kunderna i hög utsträckning kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs till andra företag. I snitt har Wihlborgs i Helsingborg betyget 4,08 på en femgradig skala. Vi kommer aktivt att arbeta vidare med områden som kundkontakt och yttre skötsel för att få ännu högre kundnöjdhet.

En viktig faktor för hög kundnöjdhet är ett högt medarbetar-engagemang. I den årliga medarbetarundersökningen enligt Great Place to Work var resultatet fortsatt högt, men vi kommer att arbeta vidare med feedback, utveckling av förvaltningsgrupper och region och att behålla och stärka gemenskapen.

Fokus 2019

Förutom att byggandet av Prisma löper vidare startar, i början av 2019 den andra etappen i ombyggnaden av Helsingborg C. Byggnaden får ny fasad, nya entréer, nya ytor och en helt ny matdestination. Detta, tillsammans med upprustning av stationsdelen, kommer att skapa en attraktiv miljö för resenärer och de 40 000 människor som varje dag passerar Helsingborg C.

I Hamncity i förvaltningsområde Södra Helsingborg planeras byggnation av 10 000 m² logistikyta på Plåtfördlingen 15.

På Berga planeras nybyggnation av 4 500 m² kontor, labb och lager till företaget Mildef.



Christian Hallberg

Vice vd
Nowaste Logistics AB

Södra
Helsingborg

28 000 m²
lager &
kontor

Nowaste skapar effektiva logistikflöden

Nowaste Logistics är en snabbväxande aktör inom logistik. Företaget är verksamt inom flera branscher, såsom frukt och grönt, livsmedel, möbler, kläder och kosmetik. Bland kunderna kan nämnas byggkedjan BoList, möbelföretagen Trademax och Furniturebox och frukt- och gröntföretaget Everfresh. Räknat i antal kvadratmeter är Nowaste Wihlborgs största hyresgäst i Helsingborg.

Ursprungligen är Nowaste en avknoppning av logistikavdelningen hos Everfresh, som idag är både moderbolag och kund. Vi möter Nowastes vice vd Christian Hallberg som förklarar:

– Under många år byggde vi upp en unik kompetens kring logistik och ett eget IT-system. Efterhand som vi såg potentialen tänkte vi att detta koncept kan nog fler företag vara intresserade av. Det visade sig vara en korrekt analys, Nowaste Logistics är idag en ledande aktör i Norden med cirka 500 medarbetare.

Optimerad logistik

Nowastes framgångar kan till viss del förklaras av förmågan att snabbt möta kundernas behov. E-handeln växer explosionsartat, och oavsett bransch är trenden densamma: kunderna vill ha snabba leveranser med hög kvalitet.

En del i optimerad logistik handlar om geografiskt läge. Det är ingen slump att Nowaste valt att satsa på Helsingborg.

– Det finns stora fördelar med Helsingborg. Med sitt läge nära E6, och en hamn med kapacitet för containergoods, säker-

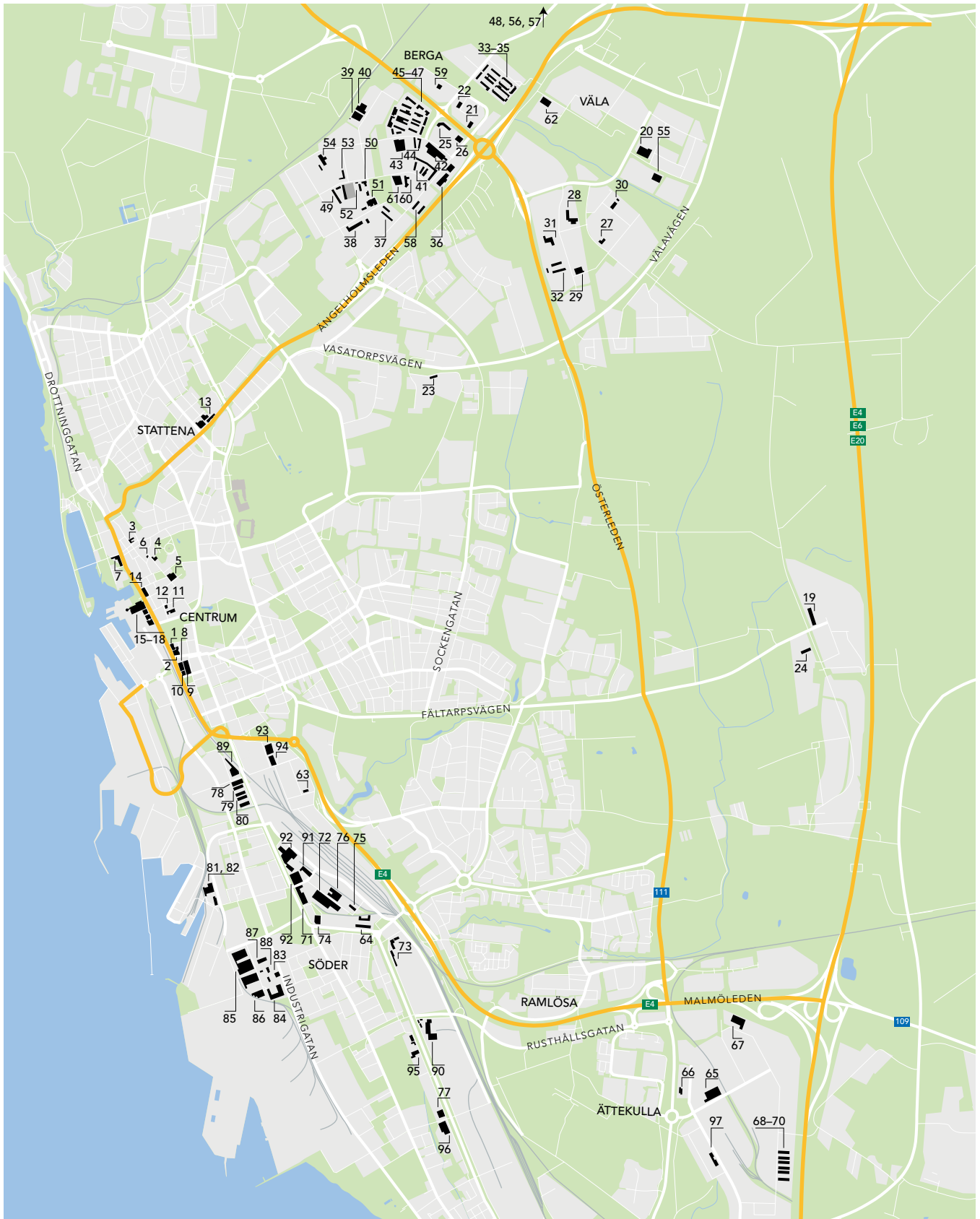
ställer vi smidiga transportflöden. Tack vare att stora delar av vår verksamhet ligger relativt samlat kan personalen enkelt flytta sig mellan de olika enheterna.

Tempo och flexibilitet

Nowaste anpassar sina lokaler utifrån kundens behov och implementerar därefter sin IT-infrastruktur. Lagerhanteringen blir allt mer automatiserad och eftersom verksamheten är papperslös måste allt vara uppkopplat. Det krävs alltså en del förarbete innan Nowaste kan ta en lokal i bruk för kunds räkning, och då är tempo och flexibilitet avgörande.

– I vissa fall har vi extremt kort tid på oss för att både hitta och driftsätta en lokal för en ny kunds räkning. Då underlättar det att ha en bra relation med en fastighetsägare som har många olika sorters lagerlokaler i sitt bestånd. Ibland behöver vi ett torrlager, ibland handlar det om kylt lager eller fryslager. Oavsett har Wihlborgs alltid kunnat möta våra behov, även när startsträckan varit kort, säger Christian Hallberg.

Helsingborg



Helsingborgs Centrum

Nr	Fastighetsbeteckning	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
1	Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35–37	Helsingborg	Kontor/Butik	63		5 831				77	5 908
2	Kalifornien 11	Gasverksg/Järnväg/Kalifornieg	Helsingborg	Kontor/Butik	59		3 069		53	2 182	1 162	6 466
3	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	22		1 083	402			372	1 857
4	Kärnan Norra 21	Stortorg 17/Norra Storg 6	Helsingborg	Kontor/Butik	28		2 309	303	159			2 771
5	Kärnan Södra 9	Södra Storg 9, 11–13	Helsingborg	Kontor/Butik	0		382	1 002	16	1 336	3 543	6 279
6	Magnus Stenbock 7	Strömgränd 3/N Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	7		404	200				604
7	Najaden 14	Drottningg 7,11/Sundstorg 2–6	Helsingborg	Kontor/Butik	143		8 635	1 552	602	2 775	42	13 606
8	Polisen 5	Konsul Perssons plats 1	Helsingborg	Kontor/Butik	82		5 021					5 021
9	Polisen 6	Carl Krooksgatan 24	Helsingborg	Kontor/Butik	116		6 896		132	1 457		8 485
10	Polisen 7	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg	Projekt & Mark	0							0
11	Ruuth 23	Bruksgränd 29	Helsingborg	Kontor/Butik	0	1 145		313		2 740		4 198
12	Ruuth 35	Bruksgränd 25/Prästgatan 10	Helsingborg	Kontor/Butik	0			589	136	1 730		2 455
13	Stattena 7	Stattena Cent/Nelly Krooksg	Helsingborg	Kontor/Butik	67		1 858	4 837		124	2 766	9 585
14	Svea 7	Järnvägsg 7–11/S Strandg 2–6	Helsingborg	Kontor/Butik	99		5 016	2 009	62		313	7 400
15	Terminalen 1	Järnvägsg/Kungst/Terminalg	Helsingborg	Kontor/Butik	501	T	15 460	7 424	226	705	1 215	25 030
16	Terminalen 3	Järnvägsgatan 14	Helsingborg	Kontor/Butik	50	T	2 938	151		1 651		4 740
17	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	45	T	3 348				25	3 373
18	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22–24	Helsingborg	Kontor/Butik	69	T	5 591	142				5 733
Helsingborgs Centrum totalt					1 351		68 986	18 924	1 386	14 700	9 515	113 511

Norra Helsingborg

Nr	Fastighetsbeteckning	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
19	Ackumulatorm 17	Knut Påls väg 1	Helsingborg	Industri/Lager	24				4 214			4 214
20	Ametisten 5	Porfyrigatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	41		619		7 050			7 669
21	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Industri/Lager	12		899	1 970				2 869
22	Armborstet 6	Lilla Garnisonsgatan 41	Helsingborg	Industri/Lager	14		421	3 798				4 219
23	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg	Projekt & Mark	0							0
24	Cylindern 2	Fältarpsvägen 396	Helsingborg	Industri/Lager	14				2 173			2 173
25	Floretten 2	Garnisonsgatan 25 A–C	Helsingborg	Kontor/Butik	36		5 746	44	444			6 234
26	Floretten 4	Garnisonsgatan 23	Helsingborg	Kontor/Butik	61		4 648	138				4 786
27	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	11				1 278			1 278
28	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Industri/Lager	28		531		4 776			5 307
29	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	12				3 150			3 150
30	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Industri/Lager	15		405		2 934			3 339
31	Grustaget 1	Grustagsgatan 35–37	Helsingborg	Kontor/Butik	20		4 008					4 008
32	Grustaget 2	Grustagsgatan 11–15	Helsingborg	Industri/Lager	19		1 316		2 388			3 704
33	Hakebössan 1	Karbingatan 28–32	Helsingborg	Industri/Lager	22		997		3 886			4 883
34	Hakebössan 2	Karbingatan 10–20	Helsingborg	Industri/Lager	43		823	366	8 185			9 374
35	Hakebössan 3	Karbingatan 22, 26	Helsingborg	Industri/Lager	24		1 123		4 201			5 324
36	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16, 18 A–B	Helsingborg	Industri/Lager	39		2 014	2 732	4 294			9 040
37	Huggjärnet 12	Garnisonsg 7 A/Kastellg 8	Helsingborg	Kontor/Butik	30		4 622		860			5 482
38	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	Industri/Lager	16			600	3 932			4 532
39	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Industri/Lager	4				3 515			3 515
40	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	19		200		4 591			4 791
41	Kroksabeln 11	Muskötg 17–27, Garnisonsg 17	Helsingborg	Industri/Lager	29		488	1 511	5 933			7 932
42	Kroksabeln 12	Garnisonsgatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	74		2 810	3 982	8 267			15 059
43	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Industri/Lager	22		836	562	6 543			7 941
44	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	27		972	2 463	842			4 277
45	Lansen 1	Florettgatan 15–29 B–C	Helsingborg	Industri/Lager	106		9 532		13 639			23 171
46	Lansen 2	Florettgatan 31–39	Helsingborg	Industri/Lager	23		1 248		4 425		30	5 703
47	Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	Kontor/Butik	6				1 340			1 340
48	Lövkogen 3	Ekvåndan	Helsingborg	Projekt & Mark	0							0
49	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik	15		975	2 805	1 368			5 148
50	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	14		2 210					2 210
51	Musköten 17	Kastellgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	17				6 807			6 807
52	Musköten 20	Muskötgatan 6–8	Helsingborg	Industri/Lager	16				2 380			2 380
53	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	7		1 701					1 701
54	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Industri/Lager	16		404		3 566			3 970
55	Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Industri/Lager	51		1 525		9 502			11 027

fortsättning på nästa sida

Norra Helsingborg

Nr	Fastighetsbeteckning	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
56	Snårskogen 4	Ekvåndan 5	Helsingborg	Industri/Lager	14				3 015			3 015
57	Snårskogen 5	Ekvåndan	Helsingborg	Projekt & Mark	4							0
58	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	13		168	1 328	1 512			3 008
59	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Industri/Lager	10				1 800			1 800
60	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik	13		1 871					1 871
61	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Industri/Lager	22				5 145			5 145
62	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Industri/Lager	23			4 628				4 628
Norra Helsingborg totalt					1 026		53 112	26 927	137 955	0	30	218 024

Södra Helsingborg

Nr	Fastighetsbeteckning	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
63	Afrika 18	Verkstads g 13/Rågångsg 7	Helsingborg	Industri/Lager	9		1 434					1 434
64	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16	Helsingborg	Industri/Lager	19		3 235	100	1 005			4 340
65	Bunkagården Västra 8	Bunkalundsvägen 5	Helsingborg	Industri/Lager	38		30		10 674			10 704
66	Bunkagärdet 6	Torbornavägen 6	Helsingborg	Industri/Lager	5				556			556
67	Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Industri/Lager	20				6 300			6 300
68	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42	Helsingborg	Industri/Lager	11				3 115			3 115
69	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	Industri/Lager	11				3 119			3 119
70	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	Industri/Lager	18		324		4 523			4 847
71	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	28		65	3 040	2 865		60	6 030
72	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg	Industri/Lager	39		2 248		15 253			17 501
73	Hästhagen 7	La Cours g, Landskronav	Helsingborg	Kontor/Butik	62		7 366	1 289	1 062	1 297	320	11 334
74	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	21		616	3 621	762			4 999
75	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	8		812		930			1 742
76	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Industri/Lager	18		1 190		5 910			7 100
77	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Industri/Lager	7		498		2 464			2 962
78	Persien 1	V Sandg 10-12/Cindersg 11	Helsingborg	Industri/Lager	7		104		3 233		515	3 852
79	Persien 14	Cindersgatan 13-15	Helsingborg	Industri/Lager	9		44		2 824	1 022		3 890
80	Persien 15	Cindersgatan 17-19	Helsingborg	Industri/Lager	0					4 026		4 026
81	Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	5		540		1 317			1 857
82	Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	16		979		5 217			6 196
83	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Industri/Lager	4				1 230			1 230
84	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Industri/Lager	43		10 792		1 236			12 028
85	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Industri/Lager	72		2 759	276	18 241			21 276
86	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Industri/Lager	67		1 674		15 193			16 867
87	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Industri/Lager	17				2 496			2 496
88	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	9		70		2 438			2 508
89	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	0		3 051		2 972			6 023
90	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	43		4 312		5 872		190	10 374
91	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	7		350		2 725			3 075
92	Sadelplatsen 13	Planteringsv/Fäktmästareg	Helsingborg	Industri/Lager	42		728	5 680	11 344	1 270	520	19 542
93	Spanien 5	Gåsebäcksv 6/Motorg 1	Helsingborg	Projekt & Mark	0		130					130
94	Spanien 11	Kvarnstensg 6-8/Motorg 5-7/ Ö Sandg 7	Helsingborg	Industri/Lager	28		2 253	451	2 841			5 545
95	Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg	Industri/Lager	16		1 480		2 763		20	4 263
96	Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Industri/Lager	16		1 095		2 517		700	4 312
97	Ättehögen Mellersta 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Industri/Lager	11		385		2 220			2 605
98	Pedalen 16 m.fl.	Rattgatan m.fl.	Landskrona	Projekt & Mark	3							0
Södra Helsingborg totalt					729		48 564	14 457	145 217	7 615	2 325	218 178
Helsingborg totalt					3 107		170 662	60 308	284 558	22 315	11 870	549 713



Köpenhamn

Fastigheter: 56 st | Värde: 7 800 Mkr
Uthyrningsbar yta: 608 000 m²

Region med bra företagsklimat

Danmark är fortsatt det land i Europa som det är enklast att göra affärer i, enligt Världsbankens rapport Doing Business 2019. Några anledningar till detta är effektiva processer i frågor såsom bygglov, kontrakt och handel över gränserna. Vidare bidrar en relativt låg företagsskatt på 22 procent och en flexibel arbetsmarknad till attraktiviteten.

I huvudstadsområdet, som inkluderar de förorter som vuxit samman med Köpenhamn, bor idag cirka 1,3 miljoner människor. Tillgången på kompetens är god, som många andra storstäder drar Köpenhamn till sig välutbildad arbetskraft.

I Köpenhamn pågår flera stora infrastrukturprojekt som påverkar näringslivet positivt. Copenhagen Airport expanderar kraftigt och 2018 påbörjade bygget av den nya Letbanen, en elektrifierad lokaltågslinje som när den står klar 2025 väntas bidra till skapandet av 36 500 nya jobb.

Köpenhamn och Malmö är idag en integrerad företags- och arbetsmarknad med ett stort handelsutbyte. Den geografiska närheten och den höga tillgängligheten tack vare Öresundsbron stimulerar rörlighet över landsgränserna.

Finansiell stabilitet

Danmarks ekonomi har de senaste åren varit på stadig uppgång. Under 2018 skedde dock en inbromsning och BNP-tillväxten beräknas sjunka. Bland annat har sommarens extremtorka haft en negativ inverkan på jordbruket, uppskattningsvis motsvarande 0,2 procent på BNP. Vidare har den starka danska kronan påverkat exporten till viktiga handelspartners som Sverige och Storbritannien. I ett europeiskt perspektiv är Danmark mycket lågt skuldsatt och har ett lågt ränteläge. Totalt sett står Danmark starkt och erbjuder hög finansiell stabilitet.

Wihlborgs växer i Danmark

I Köpenhamn äger och förvaltar Wihlborgs fastigheter på 608 000 m² med ett fastighetsvärde på 7 799 Mkr. Detta placerar Wihlborgs bland de sju största kommersiella fastighetsägarna i Köpenhamn. Nettouthyrningen i Köpenhamn uppgick under 2018 till -6 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden är 94 procent för kontor/butik och 87 procent för industri/lager. Wihlborgs strategiska fokus är att fortsätta växa på den danska marknaden och under 2018 har vi förvärvat tre fastigheter om cirka 31 000 m² i Skovlunde och Birkerød.

Cirka 90 procent av Wihlborgs fastighetsbestånd är koncentrerat till Herlev, Ballerup, Høje Taastrup, Glostrup och Brøndby i västra Köpenhamn. Dessa kommuner hör till de mest expansiva i Danmark med den största ökningen av arbetsplatser. Beståndet består av kontors- och lagerfastigheter med flera projektmöjligheter.

För att bygga lojalitet och långsiktiga relationer vill vi erbjuda hyresgästerna unika mervärden. En del i detta är att Wihlborgs tillhandahåller tjänster som lunchrestaurang, konferensservice och reception, allt skött av egen personal. I Danmark är denna service en avgörande faktor för att attrahera hyresgäster.

Köpenhamn Nord

Fastigheter: 10 st | Värde: 1 300 Mkr
Uthyrningsbar yta: 95 000 m²

Förvaltningsområdet Köpenhamn Nord omfattar bland annat Hillerød, Allerød, Kr. Værløse, Holte, och Hørsholm. Nordsjälland kännetecknas av sina stora grönområden och en förhållandevis hög andel bostäder. Under 2018/2019 omvandlar Wihlborgs fastigheten Engholm Parkvej i Allerød, om cirka 11 000 m², till ett modernt kontorshus. Vidare har fastigheten Blokken 84 förvärvats under året. Hyresgäster i förvaltningsområdet är bland andra Danske Bank, ATP, NKT, HP och PayChecks.

Köpenhamn Väst

Fastigheter: 9 st | Värde: 1 900 Mkr
Uthyrningsbar yta: 110 000 m²

I Köpenhamn Väst ligger Ballerup, som är ett av Wihlborgs kärnområden med nio fastigheter koncentrerade till kvarteren kring Lautrupparken. Ballerup är beläget 14 kilometer väster om Köpenhamn och är bland annat känt för sina idrottsanläggningar. Orten har goda kommunikationer med flera pendeltågsstationer, ett flertal busslinjer och snabb anslutning till större vägar. Bland hyresgästerna finns Dansk Supermarked, Pfizer, T-Systems och Sony.

Köpenhamn Öst

Fastigheter: 24 st | Värde: 2 000 Mkr
Uthyrningsbar yta: 191 000 m²

Köpenhamn Öst är ett utspritt förvaltningsområde från Herlev i väst till Amager i öst. I Herlev, cirka 12 kilometer från Köpenhamn, äger Wihlborgs 22 fastigheter och här finns det danska huvudkontoret. Letbanen börjar inom kort trafikera Herlev, som därmed får utmärkta kommunikationer med hela huvudstadsområdet. Bland hyresgästerna finns Mercedes, Bürkert, SOSU-skole och Tyréns. Under 2018 har Wihlborgs förvärvat Mileparken 9A och Meterbuen 27, där den senare inrymmer ABB:s huvudkontor.

Köpenhamn Syd

Fastigheter: 13 st | Värde: 2 600 Mkr
Uthyrningsbar yta: 211 000 m²

Förvaltningsområdet Köpenhamn Syd är en logistikhubb med många transportrelaterade verksamheter. Här, liksom i övriga huvudstadsområdet pågår stora infrastrukturprojekt, samt förtätning av bostadsområden. Wihlborgs äger fastigheter i Brøndby och Høje Taastrup som har anslutningar till motorvägs-

nätet, goda kollektiva kommunikationer och närhet till Copenhagen Airport. I området ingår även fastigheter i Glostrup och Roskilde. Bland hyresgästerna finns Danske Bank, Express Bank, Domea och Remondis. En av årets större uthyrningar avser 6 000 m² logistikytor till Source Logistics i Brøndby.

Nöjda kunder och engagerade medarbetare

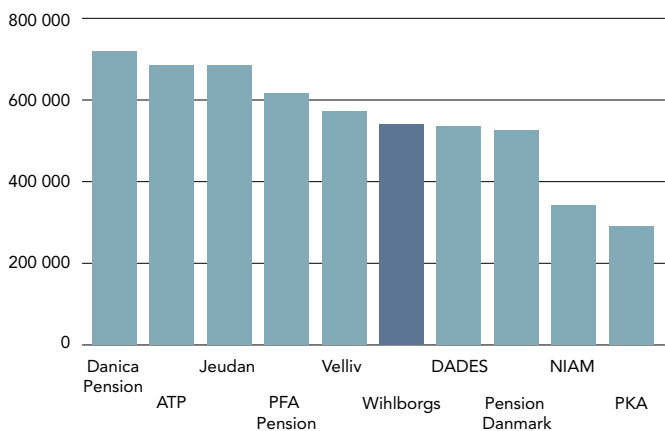
Under året har Wihlborgs för första gången låtit genomföra undersökningen Nöjd kund-index (NKI) i Danmark. Resultaten var mycket positiva, där en stor del av framgångarna går att hänföra till hur nöjda kunderna var med de tjänster Wihlborgs erbjuder inom facility service. I snitt får Wihlborgs i Köpenhamn betyget 4,43 av 5. Bland det som rankas högst är fastighetsvärdarnas bemötande och tillgänglighet, hantering av felanmälan och facility service såsom grönyteskötsel, lunchrestaurang, reception och liknande. Områden som skulle kunna utvecklas för att nå ännu högre kundnöjdhet är rutiner för hantering av felanmälingar och återkoppling till kunderna i samband med dessa.

Medarbetarundersökningen som gjordes via Great Place to Work visar mycket goda resultat i Danmark; 98 procent tycker att Wihlborgs är en mycket bra arbetsplats. Bland utvecklingsområdena finns kommunikation och tydlighet i arbetsfördelning.

Fokus 2019

Wihlborgs arbetar med kvartersutveckling tillsammans med huvudstadsområdets kommuner. Som en aktiv partner bidrar vi till att ta ett helhetsgrepp kring utformningen av nya, levande kvarter för såväl företag som boende. Under 2019 kommer Wihlborgs att arbeta med utvecklingen av Fabrikantgården, dit vi även flyttar det danska huvudkontoret.

Fastighetsägare kontor, Köpenhamn (Hovedstadsregionen) 31 december 2018



Källa: Colliers International Danmark A/S



Lars Fenger

Vd
Pascal

Köpenhamn | 1 700 m²
Öst | kontor

Pascal hörs över hela världen

Pascal är ett av världens ledande företag inom utveckling av elektronik till högtalarförstärkare. Företagets lösningar sitter som vitala komponenter i professionella högtalarsystem i bland annat konsertsalar, köpcentra och restauranger. Sedan starten 2006 har Pascal vuxit kraftigt och har blivit Gasellföretag de senaste sex åren.

Pascal har sitt huvudkontor i Herlev i nordvästra Köpenhamn. Här arbetar cirka 40 medarbetare med utveckling och försäljning. Den gamla fastigheten inrymde ursprungligen en skofabrik, men har på senare år genomgått en genomgripande renowing. Idag möts besökare av ett spännande visuellt intryck, där det gamla fabriksarvet blandas med moderna material och öppna ytor. Lars Fenger är grundare och vd på Pascal.

– När vi började hyrde vi 200 m², idag har vi över 2 000. Som snabbväxande företag är det strategiskt viktigt att ha en hyresvärd som erbjuder flexibilitet när vår verksamhet förändras. Wihlborgs förstår våra behov och har varit en stor hjälp när vi behövt utöka våra lokaler. På så vis har vi kunnat fokusera på vår verksamhet, utan att tappa energi i en flytt.

Lokalen viktig för medarbetarna

Som kunskapsföretag är Pascal beroende av välutbildad personal. Konkurrensen om kompetensen är hård och det går inte att underskatta lokalens betydelse vid rekrytering.

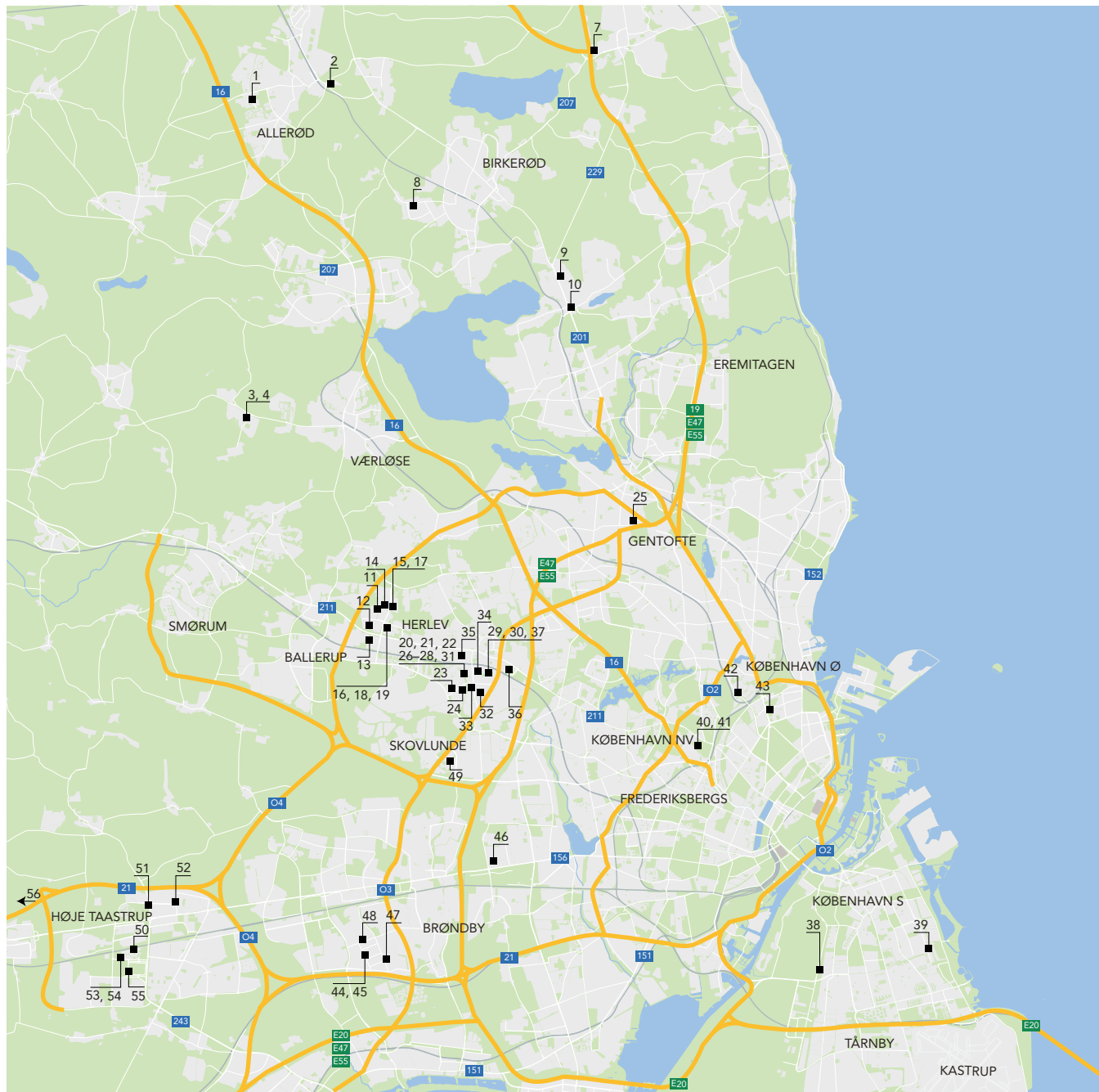
– Vår grundinställning är att det ska vara kul att gå till jobbet. Genom att erbjuda en attraktiv arbetsmiljö, på bra läge, lägger vi grunden till att våra medarbetare trivs. Upplevelsen är också viktig gentemot besökande kunder. Våra lokaler är en del av vårt varumärke och ska därför stärka bilden av det professionella företag vi vill vara, säger Lars Fenger.

Full service

I fastigheten erbjuder Wihlborgs service i form av bland annat lunchrestaurang, konferenslokaler och externa möteslokaler. Pascal nyttjar frekvent dessa tjänster.

– Att ha tillgång till Wihlborgs service i huset underlättar för vår verksamhet. Det handlar både om enkelheten i att arrangera interna och externa möten, liksom att våra medarbetare har tillgång till lunch och avkoppling i en trevlig miljö. Wihlborgs har ett välfungerande upplägg som gör det enkelt att vara hyresgäst, avslutar Lars Fenger.

Köpenhamn



Köpenhamn Nord

Nr	Fastighetsbeteckning	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
1	Engholm Parkvej 8	Engholm Parkvej 8	Allerød	Kontor/Butik			9 916				1 111	11 027
2	Sortemosevej 2	Sortemosevej 2	Allerød	Kontor/Butik			7 252				2 005	9 257
3	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesø	Industri/Lager			183		1 219			1 402
4	Lejrvej 15-19	Lejrvej 15-19	Furesø	Kontor/Butik			7 324		218		750	8 292
5	Bymosevej 4	Bymosevej 4	Gribskov	Kontor/Butik			2 943				1 029	3 972
6	Munkeengen 4-32	Munkeengen 4-32	Hillerød	Kontor/Butik			3 586			4 312	8 092	15 990
7	Slotsmarken 10-18	Slotsmarken 10-18	Hørsholm	Kontor/Butik			24 424		240		2 685	27 349
8	Blokken 84	Blokken 84	Rudersdal	Industri/Lager					8 606			8 606
9	Kongevejen 400	Kongevejen 400	Rudersdal	Kontor/Butik			4 629					4 629
10	Røjelskær 11-15	Røjelskær 11-15	Rudersdal	Kontor/Butik			4 358					4 358
Köpenhamn Nord totalt					0		64 615	0	10 283	4 312	15 672	94 882

København Väst

Nr	Fastighetsbeteckning	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
11	Borupvang 2/Lautrupc.	Borupvang 2/Lautrupcentret	Ballerup	Kontor/Butik			9 203	5 268		170	6 235	20 876
12	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik			9 844				429	10 273
13	Industriparken 29	Industriparken 29	Ballerup	Kontor/Butik			3 118					3 118
14	Lautruphøj 8-10	Lautruphøj 8-10	Ballerup	Kontor/Butik			14 617				2 428	17 045
15	Lautrupvang 1 A+B	Lautrupvang 1 A+B	Ballerup	Kontor/Butik			11 619		2 939			14 558
16	Lautrupvang 2	Lautrupvang 2	Ballerup	Kontor/Butik			12 164				58	12 222
17	Lautrupvang 3	Lautrupvang 3	Ballerup	Kontor/Butik			11 514				1 926	13 440
18	Lautrupvang 8	Lautrupvang 8	Ballerup	Kontor/Butik			7 679				2 094	9 773
19	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik			8 135				1 261	9 396
København Väst totalt					0		87 893	5 268	2 939	170	14 431	110 701

København Öst

Nr	Fastighetsbeteckning	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
20	Literbuen 6-10	Literbuen 6-10	Ballerup	Kontor/Butik			1 602		9 653		450	11 705
21	Literbuen 16-18	Literbuen 16-18	Ballerup	Kontor/Butik			4 696		3 637			8 333
22	Meterbuen 27	Meterbuen 27	Ballerup	Kontor/Butik			17 255					17 255
23	Mileparken 9 A	Mileparken 9 A	Ballerup	Industri/Lager					4 976			4 976
24	Mileparken 22	Mileparken 22	Ballerup	Projekt & Mark					11 651		67	11 718
25	Sandtoften 9	Sandtoften 9	Gentofte	Kontor/Butik			4 970					4 970
26	Ellekær 2-4	Ellekær 2-4	Herlev	Kontor/Butik					4 828			4 828
27	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	Kontor/Butik			4 763		1 071			5 834
28	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	Kontor/Butik			5 587		380		309	6 276
29	Hørkær 14 & 26	Hørkær 14 & 26	Herlev	Kontor/Butik			4 298				1 289	5 587
30	Hørkær 16-28	Hørkær 16-28	Herlev	Kontor/Butik			23 264		3 199	2 781	5 116	34 360
31	Knapholm 7	Knapholm 7	Herlev	Kontor/Butik			3 763		528		1 120	5 411
32	Lyskær 9	Lyskær 9	Herlev	Kontor/Butik			5 091				437	5 528
33	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik			2 420		6 956		294	9 670
34	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Industri/Lager			1 619		2 221		602	4 442
35	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik			2 990				216	3 206
36	Stationsalleen 40-46	Stationsalleen 40-46	Herlev	Kontor/Butik			1 781	914		1 549	1 078	5 322
37	Vasekær 9	Vasekær 9	Herlev	Projekt & Mark								0
38	Digevej 114	Digevej 114	København	Kontor/Butik			7 358				30	7 388
39	Engvej 139	Engvej 139	København	Kontor/Butik						2 660		2 660
40	Glentevej 61-65	Glentevej 61-65	København	Kontor/Butik			2 815		400	6 650	70	9 935
41	Glentevej 67-69	Glentevej 67-69	København	Kontor/Butik			8 490					8 490
42	Lersø Park Alle 103-105	Lersø Park Alle 103-105	København	Kontor/Butik			9 859					9 859
43	Lyngbyvej 20	Lyngbyvej 20	København	Kontor/Butik			2 708				572	3 280
København Öst totalt					0		115 329	914	49 500	13 640	11 650	191 033

København Syd

Nr	Fastighetsbeteckning	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
44	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Industri/Lager			322		14 190			14 512
45	Abildager 16	Abildager 16	Brøndby	Industri/Lager					9 336			9 336
46	H.J. Holst vej 3-5	H.J. Holst vej 3-5	Brøndby	Kontor/Butik			7 263				844	8 107
47	Midtager 35	Midtager 35	Brøndby	Industri/Lager					7 963			7 963
48	Park Allé 363	Park Allé 363	Brøndby	Industri/Lager			4 000					4 000
49	Ejby Industrivej 41	Ejby Industrivej 41	Glostrup	Kontor/Butik			25 480				23 695	49 175
50	Girostrøget 1	Girostrøget 1	Høje-Taastr	Kontor/Butik			46 296				15 153	61 449
51	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	Høje-Taastr	Kontor/Butik			13 347					13 347
52	Husby Alle 8	Husby Alle 8	Høje-Taastr	Kontor/Butik			1 434				329	1 763
53	Høje Taastrup Blvd 33	Høje Taastrup Boulevard 33-39	Høje-Taastr	Kontor/Butik			4 160	294		888	1 239	6 581
54	Høje Taastrup Blvd 52	Høje Taastrup Boulevard 52-58	Høje-Taastr	Kontor/Butik			2 636	926			720	4 282
55	Oldenburg Alle 1-5	Oldenburg Alle 1-5	Høje-Taastr	Kontor/Butik			13 686				1 612	15 298
56	Ny Østergade 7-11	Ny Østergade 7-11	Roskilde	Kontor/Butik			14 679		137	339	595	15 750
København Syd totalt					0		133 303	1 220	31 626	1 227	44 187	211 563
København totalt					0		401 140	7 402	94 348	19 349	85 940	608 179

Projekt och utveckling



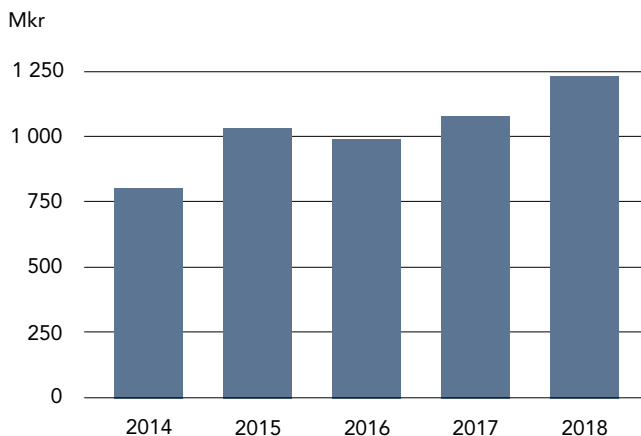
Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt och vilar på två ben: fastighetsförvaltning och projektutveckling. En viktig del för att skapa tillväxt är att kontinuerligt starta nya, lönsamma projekt, i form av nybyggnation och utveckling av befintliga fastigheter.

Med utgångspunkt i kundernas behov kan vi utveckla befintliga fastigheter genom om- eller tillbyggnader. Vi kan också bygga nytt, både på tidigare ej exploaterad tomtmark och genom förtätningar på redan bebyggda fastigheter. Dessutom arbetar vi kontinuerligt med att hitta ny mark och utveckla nya detaljplaner för att kunna tillgodose marknadens kommande behov.

När vi bygger nytt gör vi det för att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Därför prioriterar vi hög kvalitet i arkitektur, byggmaterial och tekniska installationer. Wihlborgs har fokus på hållbarhet och miljö. Vid nyproduktion är målet alltid en certifiering enligt Miljöbyggnad Guld. På så sätt säkerställer vi att byggnaden både har en hög miljöprestanda och erbjuder en bra miljö och hälsa för dem som arbetar i huset.

Under 2018 investerades 1 239 Mkr i om-, till- och nybyggnationer. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 2 295 Mkr, varav 1 083 Mkr var investerade vid årsskiftet.

Investeringsvolym



Färdigställda och pågående projekt

Under året har åtta projekt med en investering över 10 Mkr slutförts. De största är Posthornet 1 i Lund och tillbyggnaden till Kranen 9 i Malmö. Se vidare sid 56–57.

Vid utgången av 2018 fanns 14 pågående projekt med en investeringsvolym över 10 Mkr. Bland dessa finns flera nybyggnadsprojekt – se vidare sid 57–59.

Framtida projekt

Wihlborgs har ett antal projektmöjligheter i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Se nedan och sid 59.

Malmö

Dockan, Kockums gamla varvsområde, har sedan år 2000 förvandlats från ett varvsområde till en modern stadsdel. Idag förvaltar Wihlborgs 160 000 m² här, men det finns ytterligare utvecklingsmöjligheter, däribland det så kallade Rondellhuset om 7 000 m². På längre sikt planerar vi för fortsatt utveckling av Dockan genom att tillföra samhällsservice, exempelvis i form av förskolor och skolor. Tillsammans med Peab och JM äger Wihlborgs Dockan Exploaterings AB som driver ett arbete med att ta fram nya byggrätter, framför allt för bostäder.

I Malmös nästa stora utvecklingsområde Nyhamnen väntas översiktsplanen bli klar sommaren 2019. Visionen är att Nyhamnen ska bli en tät, grön och blandad stadsdel med 6 000 bostäder, 13 000 nya arbetsplatser samt skolor, förskolor och parker. Wihlborgs är redan en stor fastighetsägare i området och i den kommande utvecklingen har vi en markreservation för ytterligare cirka 25 000 m² kontor, varav en viss del väntas ingå i den första etappen med möjlig byggstart hösten 2020. Sammantaget ser vi en utvecklingspotential om drygt 100 000 m² att addera till den förvaltningsvolym Wihlborgs äger redan idag.

I Hyllie i sydvästra Malmö har vi två pågående kontorsprojekt och under 2018 förvärvades mark med en byggrätt för ytterligare 20 000 m² kontor. Utöver detta har vi en markanvisning för 23 000 m² kontor och 8 500 m² parkeringshus strax intill.

I centrala Malmö har Wihlborgs projektmöjligheter i bland annat kvarteret Sparven om cirka 10 000 m² kontor.

I Malmös ytterområden har vi flera projektmöjligheter, bland annat för verksamheter liknande den serviceverkstad som byggts för MAN Truck & Bus på Stora Bernstorp.

Helsingborg

I Helsingborg har Wihlborgs bland annat byggrätter för 4 000 m² verksamhetslokaler på Berga och 10 000 m² logistiklokaler på Söder. På sikt har vi för avsikt att utveckla nya byggrätter vid Helsingborg C, tillsammans med Helsingborgs stad, i anslutning till utbyggnaden av spårområdet. Sammantaget har vi en projektportfölj om cirka 60 000 m² BTA i Helsingborg.

Lund

Spårvägen mellan Lund C och Brunnsög invigs 2020. Vid hållplatsen Ideontorget planerar Wihlborgs för nya innovations-

miljöer med kontor och service om 30 000 m², fördelat på flera etapper. Vi har även en byggrätt i kv Syret för 8 000 m² kontor.

Mellan MAX IV och ESS byggs Science Village Scandinavia. Här vann vi 2015 en markanvisningstävling för ikonbyggnaden Space med 6 300 m² hotell, konferenslokaler och restaurang. Hösten 2018 vann detaljplanen laga kraft och Wihlborgs förvärvade i slutet av året marken där Space är tänkt att byggas samt en intilliggande tomt med en byggrätt om ytterligare 5 900 m².

Som en fortsättning på det framgångsrika projektet Posthornet startar vi våren 2019 ett planarbete tillsammans med Lunds kommun för kvarteren Posthornet och Raffinaderiet. Detta ger oss möjlighet att skapa ytterligare ca 27 000 m² kontor intill Lund C.

På Västerbro, där vi idag äger två fastigheter, finns möjlighet att utveckla 60 000–70 000 m² BTA nya ytor för såväl kommersiella lokaler som bostäder och skolor. Ambitionen är att detaljplanearbetet ska inledas under 2019.

Köpenhamn

Marknadsförutsättningarna i Danmark har tidigare varit sådana att det inte varit aktuellt med ny- och ombyggnadsprojekt, men i takt med att den danska ekonomin börjat ta fart planerar Wihlborgs för utveckling av flera fastigheter och områden.

Samägda projekt

MAX IV

Wihlborgs äger tillsammans med Peab bolaget Fastighets AB ML4. Bolaget har uppfört och äger synkrotronlusanläggningen MAX IV i Lund som invigdes 2016. Lunds universitet är hyresgäst med ett 25-årigt hyresavtal. Anläggningen består av ett 20-tal byggnader om ca 50 000 m² BTA. Under 2018 färdigställdes en omformaranläggning och diskussioner förs kontinuerligt med Lund 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 där lokalerna på södra sjukhusområdet ska avvecklas och koncentreras till det norra området.

Under 2018 stod en ny vårdbyggnad klar och tidigare har parkeringshus, bårhus, teknikbyggnad och ombyggnad av en behandlingsbyggnad färdigställts. Investeringen på norra området har uppgått till 700 Mkr och den uthyrbara ytan är 45 000 m², med Region Skåne som största hyresgäst. I den nya vårdbyggnaden finns också en hälsogalleria med andra hyresgäster.

I projektet Parkhuset uppförs en ny vårdbyggnad som kommer att hyras av Ängelholms kommun och detaljplanen för ett nytt häsohotell väntas bli klar under första halvåret 2019. En avsiktsförklaring mellan Hälsostaden och Region Skåne anger att kvarvarande lokaler på södra sjukhusområdet ska kunna avvecklas under 2021. Därefter kan utvecklingen av en helt ny stadsdel påbörjas, nära centrum och kollektivtrafik.

Färdigställda projekt



Posthornet 1, Lund

YTA: 11 000 m²
OMRÅDE: Centrum, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2018
INVESTERING: 322 Mkr

Alldeles intill Lunds Central har Wihlborgs färdigställt kontorsprojektet Posthornet 1. Den största hyresgästen är Folkvandvärden Skåne som hyr 4 800 m². Bland övriga hyresgäster finns Avensia, Trivector, Trägårdh, VTI och Veidekke. Med Posthornet har utbudet av moderna kontorsytor i centralt och kommunikationsnära läge utökats betydligt.

Fastigheten har solcellsanläggning på taket och certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



Kranen 9, Malmö

YTA: 2 200 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2018
INVESTERING: 86 Mkr

I Dockan har Wihlborgs byggt ut Kranen 9 med 2 200 m² för hyresgästen Tyréns som växer och därför behövde större lokaler. I fastigheten har även salladskedjan Holy Greens öppnat en restaurang. Nybyggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld. Under 2019 vidtar ombyggnaden av Tyréns befintliga lokaler om 4 000 m².



Sunnanå 12:53, Malmö

YTA: 2 300 m²
OMRÅDE: Stora Bernstorp, Malmö/Burlöv
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2018
INVESTERING: 58 Mkr

På Stora Bernstorp i Burlövs kommun har Wihlborgs uppfört ett servicecenter för lastbilar och bussar till MAN Truck & Bus. Här finns såväl modern serviceverkstad och reservdelslager som försäljningskontor och showroom. Anläggningen ligger på strategiskt transportläge, nära Yttre Ringvägen med anslutning till E6 och E22.



Bronsåldern 2, Malmö

YTA: 11 500 m²
OMRÅDE: Fosie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2018
INVESTERING: 26 Mkr

Efter att ha tecknat hyresavtal med medicinteknikföretaget Mediplast har Wihlborgs för företagets räkning byggt om 11 500 m² lager och kontorsytor som Papyrus lämnade vid årsskiftet 2016/2017.



Erik Menved 37, Malmö

YTA: 1 600 m²
OMRÅDE: Centrum, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2018
INVESTERING: 10 Mkr

I Erik Menved 37 har Wihlborgs byggt om 1 600 m² för Region Skåne som här samlokaliserar tre ungdomsmottagningar. Förutom ny planlösning omfattar projektet tillgänglighetsanpassning samt komplettering av befintlig teknik.



Gängtappen 1, Malmö

YTA: 1 800 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2018
INVESTERING: 10 Mkr

I Gängtappen har två våningsplan anpassats för Wihlborgs huvudkontor. Projektet omfattade bland annat rumsindelning, belysning, interntrappa och reception.



Vätet 1, Lund

YTA: 2 500 m²
OMRÅDE: Ideon, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2018
INVESTERING: 10 Mkr

I Vätet 1 (även kallad Beta 5) har 2 500 m² byggts om för RISE, Sveriges forskningsinstitut och innovationspartner som utökar sin verksamhet på Ideon.



Terminalen 1, Helsingborg

YTA: 350 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2018
INVESTERING: 18 Mkr

Folk tandvården hade behov av att utöka sin tandvårdsklinik på Knutpunkten i Helsingborg och Wihlborgs har därför byggt om 350 m² kontorslokaler till tandvårdslokaler.

Pågående projekt



Ursula 1 (Prisma), Helsingborg

YTA: 13 000 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2020
INVESTERING: 405 Mkr

I Helsingborgs nya affärsdistrikt Oceanhamnen, mitt emot Helsingborg Centralstation, bygger Wihlborgs kontorshuset Ursula 1. Prisma blir en unik, särpräglad fastighet vid kanten av Öresund med magnifika glaspartier som reflekterar solens strålar och havets glitter. Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld planeras.



Kranen 2, Malmö

YTA: 9 000 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2019
INVESTERING: 209 Mkr

I Kranen 2 byggs 9 000 m² om till Malmö universitet som har fått i uppgift att driva polisutbildningen i Malmö. Lokalerna kommer användas till de praktiska momenten i undervisningen.



Gängtappen 1, Malmö

YTA: 1 600 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2019
INVESTERING: 13 Mkr

Gängtappens två nedre våningar inreds för Media Evolution som ska skapa en kreativ plats för möten och evenemang på bottenvåningen samt driva coworking-verksamhet på andra våningen.



Forskaren 1 (Medeon), Malmö

YTA: 4 000 m²
OMRÅDE: Centrum, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2020
INVESTERING: 97 Mkr

Life Science-klustret Medeon utökas med en helt ny byggnad för att tillgodose expansionsbehovet hos befintliga hyresgäster samt göra plats för ytterligare företag inom Life Science. Certifiering planeras enligt Miljöbyggnad Guld.

Pågående projekt



Bure 2 (Origo), Malmö

YTA: 6 800 m²
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2019
INVESTERING: 238 Mkr

Kontorshuset Origo är Wihlborgs andra projekt i Hyllie. Här skapas moderna kontor vid Hyllie station, mitt emellan Copenhagen Airport och Malmö C.

Fastigheten får sex våningar, underjordiskt garage och lokaler för butiker och service i bottenplan. Fasaden utförs i mörkt tegel och trä med välkomnande entréer. Alla hyresgäster får egen terrass och tillgång till en gemensam sportdepå för att underlätta cykelpendling. I bottenvåningen planeras för gemensamma mötesrum som kan bokas av hyresgäster i huset.

Byggnaden får solcellsanläggning på taket och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



Gimle 1 (Dungen), Malmö

YTA: 9 000 m²
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2019
INVESTERING: 392 Mkr

Kontorshuset Dungen är största hyresgäst blir Tullverket med 7 500 m². Huset ligger ett stenkast från Hyllie station och man välkomnas av levande träd i atriet. Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld.



Bopplatsen 3, Malmö

YTA: 3 900 m²
OMRÅDE: Fosie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2019
INVESTERING: 38 Mkr

ABB har varit hyresgäst i fastigheten i över tjugo år. Ett nytt tioårigt avtal ger tillfälle att modernisera och utveckla fastigheten. Kontorslokaler anpassas efter ABB:s behov och ett nytt konferenscenter skapas.



Stenshuvud 3, Malmö

YTA: 14 700 m²
OMRÅDE: Norra Hamnen, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2019
INVESTERING: 45 Mkr

En omfattande ombyggnad av fastigheten görs för anpassning till nya hyresgästen Exakta Group, som hyr 10 700 m² produktionsyta och 4 000 m² kontor, samt för befintliga hyresgästen Wayne Fueling Systems som minskar sina ytor.



Stenåldern 7, Malmö

YTA: 4 500 m²
OMRÅDE: Fosie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2020
INVESTERING: 78 Mkr

I Fosie bygger Wihlborgs en helt ny anläggning för kemisk produktion med en mindre del kontor för hyresgästen Voestalpine.



Raffinad. 5 (Sockerbiten), Lund

YTA: 1 900 m²
OMRÅDE: Centrum, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2019
INVESTERING: 63 Mkr

På fastigheten Raffianderiet 5 byggs kontorshuset Sockerbiten med ett lättillgängligt kommunikationsläge, ett par minuters promenad från Lund C. Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld planeras.



Diabasen 1, Lund

YTA: 3 000 m²
OMRÅDE: Gastelyckan, Lund, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2019
INVESTERING: 28 Mkr

På Gastelyckan i östra Lund bygger Wihlborgs ny butik med kontor och lager för yrkesbygg-handeln Optimera. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.



Polisen 5, Helsingborg

YTA: 4 000 m² + 5 000 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2019
INVESTERING: 182 Mkr

Helsingborgs tingsrätts lokaler har byggts ut med 4 000 m², vilka är certifierade enligt Miljöbyggnad Guld och togs i bruk 2018. I projektet ingår även ombyggnation av 5 000 m² befintliga ytor.



Terminalen 1, Helsingborg

YTA: 8 800 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2020
INVESTERING: 257 Mkr

Helsingborg C får ny fasad, nya entréer, nya ytor och en helt ny matdestination. Samtidigt rustas terminalbyggnaden upp och ger en attraktiv, modern och trygg miljö för resenärer och besökare.



Mileparken 22, Köpenhamn

YTA: 11 000 m²
OMRÅDE: Ballerup, Köpenhamn
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2019
INVESTERING: 69 Mkr

Fastigheten totalrenoveras för att kunna erbjuda moderna, attraktiva kontorslokaler till ett flertal hyresgäster. I bottenvåningen inrättas en gemensam restaurang för husets hyresgäster.

Framtida projekt (urval)



Ideontorget, Lund

YTA: 30 000 m² BTA
OMRÅDE: Ideon, Lund
BYGGSTART: Ej beslutad, möjlig byggstart 2020

I Lund får utvecklingen av Ideon Science Park extra fart när den nya spårvägen invigs våren 2020. Alldeles intill den nya spårväghållplatsen Ideontorget planerar Wihlborgs för nya innovationsmiljöer, arbetsplatser, handel, restauranger och annan service.

Utbyggnaden kommer att ske etappvis. Detaljplanen för Ideontorget väntas vinna laga kraft i slutet av 2019 och möjlig byggstart för Wihlborgs första projekt vid Ideontorget är 2020.



Hyllie 7:3, Malmö

YTA: 20 000 m² BTA
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
BYGGSTART: Ej beslutad, möjlig byggstart 2019

Under 2019 färdigställs Wihlborgs två första kontorsprojekt i Hyllie. Under 2018 förvärvades mark med byggmöjligheter för ytterligare 20 000 m² kontor. Det finns också en markanvisning för ytterligare 23 000 m² kontor, 8 500 m² parkeringshus och 10 000 m² bostäder strax intill.



Nyhamnen, Malmö

YTA: 25 000 m² BTA
OMRÅDE: Centrum, Malmö
BYGGSTART: Ej beslutad, möjlig byggstart 2020

Nyhamnen är ett av Malmös stora utvecklingsområden. Wihlborgs är redan en stor fastighetsägare i området och i kommande utveckling har vi en markreservation för ytterligare ca 25 000 m² kontor som fördelas på flera etapper. Områdets översiktsplan väntas bli antagen sommaren 2019.



Plåtförädlingen 15, Helsingborg

YTA: 10 000 m²
OMRÅDE: Södra Helsingborg
BYGGSTART: Ej beslutad, möjlig byggstart 2019

Helsingborg har etablerat sig som en hubb för logistik och e-handel. För att möta efterfrågan på nya lager- och logistikytor projekterar Wihlborgs för nybyggnation av 10 000 m² lagerytor på fastigheten Plåtförädlingen 15 i de södra delarna av staden.



Hållbart företagande

Att agera för en långsiktig och hållbar utveckling av företaget och regionen är ett av våra övergripande mål. Det gör vi genom att samverka med andra aktörer och intressenter i så stor utsträckning som möjligt. Hållbart företagande innebär att vi tar ansvar i hela värdekedjan genom att skapa långsiktiga och hållbara relationer med våra intressenter och att vi genom våra fastigheter bidrar till utvecklingen av städerna. Vi bidrar även till en positiv och långsiktig hållbar utveckling genom att engagera oss i allt från infrastruktur till mentorskap, mångfald och sociala innovationer.

Hållbarhetsområdet är i ständig utveckling. Nya trender och förändrade beteenden skapar både utmaningar och möjligheter. Ett exempel är den pågående förändringen av arbetsplatser och arbetsliv där kunder önskar ett breddat erbjudande i form av annorlunda planlösningar, gemensamma mötesplatser i huset, olika former av service och digitala lösningar. Vi behöver se över

vårt erbjudande för att kunna möta nya behov hos kunderna i syfte att säkerställa vår fortsatta tillväxt.

Om vi i detta arbete också kan underlätta delning av resurser i våra fastigheter kan vi bidra till ett effektivt resursutnyttjande och en hållbar utveckling.

För att bedriva vår verksamhet i linje med FN:s 17 globala hållbarhetsmål behöver vi på sikt skapa en bredare helhetsyn på vår affärsmodell så att hållbarhetsmålen är naturligt integrerade i vår strategi.

Intressenter

Våra nyckelintressenter är våra hyresgäster, medarbetare, aktieägare, långgivare och leverantörer samt styrelsen och samhället. Under året har vi gjort förnyade intressentdialoger med framför allt representanter för de städer där vi är verk-

samma. Vi har ett tätt samarbete med städerna och därför är det viktigt att få kunskap om hur de jobbar med hållbarhet, hur de implementerat FN:s globala hållbarhetsmål, vilka fokusområden de kommer att ha framåt och vad de förväntar sig av Wihlborgs inom hållbarhetsområdet.

I dialogen framkom att man uppskattar att Wihlborgs tar en aktiv roll i stadsutvecklingen och att det finns förväntningar på att vi ska arbeta aktivt och samverka kring områden som sociala frågor, trygghet och säkerhet. Detta bekräftar för oss att engagemang för region och samhälle ska fortsätta vara ett prioriterat fokusområde. Intressenterna betonade också att de gärna ser att vi är delaktiga i initiativ kring delningsekonomi och mobilitet. Detta är områden som vi i viss utsträckning redan börjat engagera oss i, bland annat i Malmö.

Fokusområden

Wihlborgs hållbarhetsarbete är indelat i fyra fokusområden. Dessa områden har formulerats baserat på intervjuer med olika intressentgrupper och är valda utifrån grad av väsentlighet för Wihlborgs långsiktiga utveckling. Valet av prioriterade aspekter grundar sig på feedback vi har fått under åren, på intressentdialoger och på egna bedömningar som också innefattar en värdering av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter.

För att lyckas med målet att bidra till en hållbar utveckling har vi tydliga, mätbara mål inom vart och ett av de fyra fokusområdena. De senaste åren har vi fokuserat på att utveckla och förbättra mätningen av de olika aspekterna i syfte att få bättre kunskap och underlag för fortsatt utveckling.

Ansvarsfulla affärer

Att agera ansvarsfullt och förtroendeingivande i alla våra relationer är avgörande för att lyckas långsiktigt. Här ligger fokus på ekonomisk prestanda, relationer med hyresgäster och leverantörer samt etik och antikorrupcion. Se vidare sid 62–64.

Hållbara fastigheter

För oss som stor fastighetsägare är området hållbara fastigheter centralt. Våra intressenter och vi själva ser det som en självklarhet att vi tar ansvar, följer upp och redovisar miljöprestanda, energianvändning och klimatpåverkan. Se vidare sid 65–69.

Attraktiv arbetsgivare

Medarbetarnas engagemang och kompetens är avgörande för kundnöjdhet och resultat. Därför arbetar vi för att genom tillit, stolthet och gemenskap skapa en attraktiv arbetsplats. Prioriterade aspekter är arbetsmiljö, kompetensutveckling, jämställdhet och mångfald. Se vidare sid 70–71.

Engagemang för region och samhälle

En stark region är bra för våra affärer och därför engagerar vi oss på olika sätt för att bidra till regionens utveckling när det gäller exempelvis infrastruktur, innovationsklimat och utbildning. Vi prioriterar också att använda lokala leverantörer. Se vidare sid 72–73.

Hållbarhetsredovisning

Vi redovisar sedan 2011 vårt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI). För 2018 redovisar vi enligt GRI Standards nivå Core. Denna årsredovisning med tillhörande GRI-bilaga utgör Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2018. GRI-index med hänvisning till var de olika aspekterna redovisas finns på sidan 132–134. I GRI-bilagan finns fördjupad information om intressentdialog, prioritering av aspekter, risker, styrning och uppföljning samt kompletterande redovisning avseende vissa indikatorer. GRI-bilagan finns på wihlborgs.se/gri. Vi rapporterar också vårt resultat till FN:s Global Compact och vi medverkar i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Under 2018 har fokus varit att fortsätta integrera redovisningen av den danska verksamheten, att utveckla mätning och uppföljning samt att utveckla granskningen av våra leverantörer. Vi har också inlett ett arbete för att integrera hållbarhetsarbete och hållbarhetsmål i Wihlborgs övergripande strategi. Detta arbete fortsätter under 2019.





Mats Wessman

Inköpschef

Området Ansvarsfulla affärer omfattar relationer till kunder, leverantörer och andra intressenter. Arbetet med leverantörsrelationer är ett område som fått utökad fokus under 2018.

– Under 2017 vidareutvecklades vår uppförandekod och under 2018 har vi fördjupat arbetet med leverantörsbedömningar. Vi har gjort fler bedömningar och fler stickprovskontroller bland leverantörer med hög risk.

– Vi har också provat att låta hållbarhet vara en av bedömningspunkterna i samband med en upphandling inom ventilation. Förutom att vi fick bättre kunskap om leverantörernas hållbarhetsarbete tidigt fick vi också ett bättre förhandlingsläge. Detta är en positiv erfarenhet som vi tar med oss framöver.

Under året har Wihlborgs också arbetat för att höja kunskapen om leverantörsrelationer, både internt och externt.

– Vi har gjort extra insatser för att betona vikten av att alltid i första hand anlita ramavtalsleverantörer för att minimera de risker som finns med att ta in leverantörer som inte har kontrollerats. Under introduktionsutbildningen för nyanställda informerar vi om affärsetik, vår uppförandekod och vilka risker som finns med att ta in leverantörer som vi inte har avtal med.

– Externt märker vi att intresset för hållbarhetsfrågor ökar även bland de mindre entreprenörerna och här försöker vi ha en generös inställning. Vi bjuder gärna på vår kunskap för att de ska kunna utvecklas.

Arbetet med att utveckla leverantörsrelationer och ramavtal fortsätter under kommande år:

– En nyhet är att vi kommer att bjuda in till leverantörsdagar där vi berättar om vårt hållbarhetsarbete och försöker skapa förståelse för varför vi ställer så höga krav på våra leverantörer.

Ansvarsfulla affärer

Wihlborgs ska agera för en långsiktigt hållbar utveckling av företaget och regionen. Vår målsättning är att ha ett högt förtroende i hela värdekedjan och att ha en ekonomisk stabilitet som ger oss förutsättningar att ta ansvar för vår del av samhällsutvecklingen. Men detta samband är dubbelriktat – för att Wihlborgs ska fortsätta vara attraktivt för både kunder och aktieägare behöver vi också ha en hög nivå på vårt hållbarhetsarbete.

Våra övergripande mål och strategier slår fast att Wihlborgs ska ha en affärsmodell för tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. För att nå detta mål ska Wihlborgs befästa och ytterligare stärka marknadspositionerna i Öresundsregionen genom koncentration till olika delmarknader, förbättra fastighetsportföljen genom köp, förädling och försäljning av fastigheter och förvalta fastigheterna med fokus på god kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad. Ett aktivt engagemang och en hög servicegrad ska bidra till att ytterligare stärka våra kundrelationer och vår målsättning är att ha ett högt förtroende.

Målen för hållbarhetsarbetet måste integreras med de mål styrelsen satt upp, eftersom de påverkar varandra. När alla mål samverkar kan vi stärka vårt varumärke och öka möjligheten att bli förstahandsvalet för kunder som söker nya lokaler.

Ekonomisk prestanda

Ett lönsamt Wihlborgs är en förutsättning för att vi ska kunna fullfölja våra strategier och nå våra mål. En solid ekonomisk grund är också en förutsättning för att kunna vara en stabil affärspartner för såväl leverantörer som kunder.

Ekonomisk framgång är även en viktig faktor för att kunna vara en attraktiv arbetsgivare. Det ger oss möjligheten att utveckla våra medarbetare och skapa en attraktiv arbetsplats, vilket ger oss möjlighet att attrahera rätt personal.

Vårt tillskapade värde kommer i första hand från hyresintäkter och för att säkra dessa är kvaliteten i våra lokaler och servicen till våra kunder de viktigaste områdena. Utan nöjda kunder kan vi inte nå målen när det gäller hyresintäkter. Hyresintäkterna påverkar också storleken på värdeförändringarna i fastigheterna.

Det ekonomiska värde vi skapar kommer olika grupper till del; medarbetare, långivare, samhälle och leverantörer. Våra aktieägare får del av värdet genom utdelning. När alla intressenter fått sin del återstår det som bolaget behåller för att stärka verksamheten, skapa nya projekt och förvärva nya fastigheter med målet att skapa en hållbar tillväxt.

Ansvarsfulla leverantörsrelationer

Som marknadsledare har Wihlborgs ett ansvar att agera affäretiskt korrekt och fungera som ett föredöme. Våra affärsrelationer och vårt arbetssätt ska präglas av våra värdeord; kunskap, ärlighet, handlingskraft och gemenskap. Ambitionen är att

detta ska ha en positiv påverkan på såväl hyresgäster som leverantörer. Vår möjlighet att påverka varierar i olika delar av vår värdekedja. Vid direktkontakt med hyresgäster, leverantörer och entreprenörer har vi större inflytande än när det gäller kontakter längre bak i värdekedjan – exempelvis underleverantörer till våra entreprenörer.

Ansvarsfulla kundrelationer

Vi förvaltar våra egna fastigheter, vilket innebär en omedelbar närhet till kunderna där vi kan föra en kontinuerlig dialog och vara lyhörda för uppkomna eller förändrade behov. Dessutom gör vi vartannat år en kundundersökning där hyresgästerna har möjlighet att ge synpunkter på, och i förlängningen påverka, Wihlborgs agerande och erbjudande.

Det samlade betyget i den kundundersökning som genomfördes 2018 blev 4,15 (4,13) på en femgradig skala, vilket är på samma höga nivå som tidigare. Viljan att rekommendera Wihlborgs har ökat och 88 procent (82) av hyresgästerna kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs i hög eller mycket hög grad till andra företag. Analyser av resultaten har gjorts på respektive ort och område, vilket har utmynnat i en rad initiativ för att ytterligare öka kundnöjdheten. Detta beskrivs närmare för respektive stad på sidan 31–53.

Leverantörer och entreprenörer

Wihlborgs inköpsfunktion ansvarar för att vi väljer leverantörer som är hållbara utifrån alla aspekter. Leverantörerna har ofta direktkontakt med våra hyresgäster och påverkar därmed affärsrelationerna i vår värdekedja. Deras agerande påverkar hur våra kunder uppfattar Wihlborgs och därför ställer vi höga krav på deras affärsetik, yrkeskompetens och servicegrad. Vi vill också

att alla som arbetar på Wihlborgs uppdrag ska ha godtagbara arbetsvillkor och god arbetsmiljö. Dessutom vill vi att leverantörerna ska arbeta för att minska sin miljöpåverkan.

Ramavtal tecknas med en majoritet av våra leverantörer och i samband med detta kontrollerar vi att de har en sund ekonomi och att de skrivit under Wihlborgs uppförandekod.

Wihlborgs uppförandekod består av krav inom miljö, arbetsmiljö samt etik och antikorrupktion, i linje med FN Global Compact. Genom att signera uppförandekoden bekräftar leverantörerna att de har tagit del av Wihlborgs riktlinjer och policys och förbinder sig att följa dessa under avtalstiden. Här ingår etiska riktlinjer, miljöpolicy, kvalitetspolicy, arbetsmiljöpolicy och inköpspolicy. Samtliga leverantörer ska dessutom fylla i en egendeclaration kring styrning inom miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik. Utifrån denna gör Wihlborgs en riskbedömning av leverantören.

Under året har vi också fortsatt arbetet med att utveckla inköpsarbetet i den danska verksamheten med målet att implementera Wihlborgs uppförandekod även här.

I den svenska verksamheten har vi gjort stickprovskontroller hos leverantörer där det kan förekomma risker av olika slag. Vi har även utfört stickprov i samband med en upphandling av ventilationsarbeten. Resultatet var positivt och vi kommer att fortsätta att genomföra granskningar eftersom de ger en värdefull bild av eventuella svagheter och risker hos leverantörerna.

Inom projektverksamheten används i stor utsträckning samma ramavtal som i förvaltningen. I större byggprojekt skriver vi projektavtal med mer långtgående krav än i uppförandekoden gällande framför allt miljö och arbetsmiljö. I dessa projekt anlitas stora entreprenörer som ofta är anslutna till FN:s Global Compact och själva bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete.

Som lokal aktör prioriterar vi att göra affärer med lokala leverantörer – läs mer om detta på sidan 73.



På Wihlborgs finns miljöer för olika typer av arbete. Rummet Musslan är en tyst zon för ostört arbete.

Etik och antikorrupktion

Det är en självklarhet att vi på Wihlborgs ska agera på ett etiskt korrekt sätt och aktivt motverka korrupktion. Som vägledning för styrelseledamöter, medarbetare, leverantörer och entreprenörer har Wihlborgs etiska riktlinjer och som komplement finns guiden "Wihlborgs affäretik" med konkreta exempel och råd. Samtliga nyanställda genomgår en praktisk utbildning i affäretik där konkreta dilemman diskuteras.

Wihlborgs CSR-grupp värderar årligen korrupktionsrisken och bedömningen är att affärsenheterna projektutveckling och förvaltning samt den centrala inköpsfunktionen relativt sett är mest exponerade, eftersom de köper in varor och tjänster till Wihlborgs verksamhet. Att dokumentera upphandlingsprocesser och låta flera personer vara med i upphandlingar ökar transparensen och minskar risken för individuell påverkan.

Som börsnoterat bolag är Wihlborgs skyldigt att följa de regler som finns gällande informationsspridning och insiderinformation. Nya medarbetare informeras om dessa regler i samband med introduktionsutbildningen.

Misstankar om korrupktion och andra missförhållanden kan anmälas via Wihlborgs whistleblower-funktion. Under året har inga incidenter relaterat till korrupktion förekommit.

Ambitioner och mål framöver

Wihlborgs ska fortsätta att nå de mål som styrelsen fastställt genom att konsekvent följa företagets affärsidé och strategi. Genom att hålla en aktiv dialog kring etik, moral och lyfta dilemman som kan uppstå i vardagen kan vi förebygga risken att individer gör fel bedömning.

Ambitionen är också att ytterligare förbättra vårt resultat vad gäller kundnöjdhet och medarbetarengagemang genom att fortsätta att agera utifrån den kunskap som kund- och medarbetarundersökningar ger. Vi ska säkerställa att vi agerar på ett sätt som får kunder och medarbetare att känna att de gärna förknippas med Wihlborgs.

Arbetet med bedömningar av leverantörer kommer att vidareutvecklas under 2019 med fokus på leverantörer med stora volymer och hög risk. Vi kommer att fortsätta att utvärdera ramavtalsleverantörer och fördjupa oss inom kategorierna fönsterputsning och glasarbeten med fokus på arbetsmiljö, säkerhet och mänskliga rättigheter. Vi kommer att bjuda in till leverantörsdagar för att skapa förståelse för kraven vi ställer på våra leverantörer.

Arbetet med att säkerställa att entreprenörer i nya projekt som läggs ska uppfylla samtliga krav i Wihlborgs uppförandekod och gendeklaration fortsätter också.



Michael Elfven

Vd
Bredablickgruppen

Dialog för hållbarhet

Bredablickgruppen, med dotterbolaget Lamaro inom städ, är sedan flera år en leverantör till Wihlborgs inom facility management. Som alla leverantörer har de förbundit sig att följa Wihlborgs uppförandekod och Lamaro är ett av de företag som ingått i Wihlborgs fördjupade leverantörsdialoger under 2018.

Bredablickgruppen har huvudkontoret i Malmö, där vi möter vd Michael Elfven och Lamaros regionchef Sandy Ottosson Pirvu.

– Vi har, liksom Wihlborgs, högt ställda krav inom området ansvarsfulla affärer. Våra samtal handlar mycket om att utveckla samarbetet ytterligare. Att identifiera förbättringspunkter som kan öka kvaliteten. Wihlborgs ställer krav på oss, och vi ställer krav tillbaka. Det har visat sig vara ett fruktbart sätt att samarbeta, säger Michael Elfven.

För Bredablickgruppen går hållbarhet och ekonomisk lönsamhet hand i hand.

– Vi har till exempel utvecklat en egen städpass, Longopac, som klipps till önskad längd. En kostnadseffektiv och miljöcertifierad produkt som minskat plastanvändningen i sopsäckar med 80 procent. Genom att ta ansvar för vår del i kedjan, och se till att våra leverantörer uppfyller högt ställda krav, vill vi vara ett innovativt företag som driver utvecklingen framåt, säger Sandy Ottosson Pirvu.

En längre version av intervjun finns på wihlborgs.se/hallbarhet

Hållbara fastigheter

Hållbara fastigheter är ett centralt område i vårt hållbarhetsarbete och vår miljövision för 2020 är att Wihlborgs ska fortsätta att växa, med minskad miljöpåverkan. Prioriterade miljöaspekter är miljöcertifierade byggnader, minskad energianvändning och klimatpåverkan. Under året har vi ökat vårt engagemang för att certifiera äldre befintliga byggnader. Ett testprojekt har genomförts tillsammans med Sweden Green Building Council för ett nytt svenskt certifieringssystem och tre byggnader har certifierats utifrån den internationella certifieringen BREEAM In Use.

Intressenter och investerare efterfrågar dialog och information om Wihlborgs engagemang och initiativ i klimatfrågan och det finns ett ökat intresse för hur vi hanterar hållbarhetsrisker kopplat till vår affär. I branschen har flera initiativ och utvecklingsprojekt kring cirkulär ekonomi och ett livscykelerspektiv relaterat till fastigheternas byggvaror påbörjats och Wihlborgs är aktiva i flera av dessa.

För att skapa drivkraft och systematik i miljö- och klimatarbetet har Wihlborgs ett koncernövergripande miljöprogram och en gemensam miljöledningsstruktur. Vår verksamhet styrs ytterst av svensk och dansk lagstiftning. Vi omfattas inte av anmälnings- eller tillståndskrav för miljöfarlig verksamhet. Miljörapporteringen avser vår verksamhet i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn om inget annat anges.

Under året har vi fortsatt att systematiskt driva miljöinsatser för att stärka Wihlborgs totala miljöprestanda. Vi har bland annat utvecklat och kvalitetssäkrat vårt miljöledningssystem, arbetat vidare för att minska klimatpåverkan, säkerställt att den svenska verksamheten använder fossilfri energi samt arbetat vidare med energieffektiviseringar i våra byggnader. Vi har också gjort insatser för ökad biologisk mångfald samt installerat fler solceller och ny laddinfrastruktur för elbilar. I Danmark har vi fokuserat på resursoptimering för energi och vatten och implementerat ett nytt system för fastighetsstyrning.

Miljömål och miljöprogram

Vi har konkreta miljömål kopplade till våra prioriterade aspekter enligt GRI inom klimat, energi, gröna hyresavtal, miljöcertifieringar och transporter. Dessa beskrivs närmare i GRI-bilagan och på wihlborgs.se/hallbarhet. Utöver målen finns ett miljöprogram som beskriver de aktiviteter som ska genomföras. För de beslutade miljömål som löpt efter år 2018 har vi målluppfyllelse för en majoritet av målen:

Område	Målluppfyllelse
Klimat	● Delvis
Energi	● Delvis
Miljöcertifieringar	● Ja
Material & byggavfall	● Delvis
Gröna hyresavtal	● Nej
Transporter	● Ja
Miljöutbildning	● Ja



Staffan Fredlund

Miljöchef

Under 2018 har Wihlborgs haft fortsatt fokus på minskad klimatpåverkan och hushållning med energi i våra fastigheter.

– Omställningen till förnybara energikällor har fortsatt.

Men vi lägger också allt större fokus på materialval vid ny- och ombyggnation utifrån klimataspekter och giftfria miljöer. Efterfrågan på laddplatser för elbilar växer och vi har bland annat skapat 64 moderna laddplatser på Ideon i Lund. Dessa är delvis finansierade av bidrag från Klimatklivet ett investeringsstöd för lösningar som minskar växthusgasutsläpp, och vi har nyligen fått bidrag för ytterligare 150 laddplatser med utbyggnad under 2019.

Klimatfrågan är fortsatt högt på agendan hos Wihlborgs intressenter, men det finns också nya trender:

– Miljö, arbetsmiljö och hälsa smälter ihop alltmer och våra hyresgäster vill ha en bra totallösning som tar hänsyn till både miljöpåverkan och medarbetarnas upplevelse av arbetsmiljön i våra lokaler. Vi ser även att klimatfrågan breddats till att också omfatta de klimatrisker som varmare klimat och mer varierat väder medför.

Även om både Wihlborgs och branschen kommit långt i miljöarbetet återstår flera utmaningar.

– Vi har en bra bit kvar innan branschen är cirkulär och resurs-effektiv. Användningen av byggvaror påverkar klimat och miljö och det är inte alltid enkelt att kombinera snabbhet, flexibilitet och hållbarhet. Vi behöver också arbeta proaktivt med riskhantering kopplat till klimatförändringar. Men mycket handlar om tydliga vardagsrutiner som följs upp inom drift och underhåll som exempelvis tillsyn av stuprör och dagvattenbrunnar.

– Klimatpåverkan, energiprestanda och cirkulära flöden för byggvaror kommer att vara fokusområden även framgent, men vi fortsätter också utvecklingen inom exempelvis hållbara transporter, grönytor, resursoptimering och biologisk mångfald. Vi har ju flera hundratusen bin som hyresgäster.

När det gäller uppföljningen för några av våra miljömål finns det utmaningar, exempelvis när det gäller mål för energiprestanda. Uppsatta mål är svåra att utvärdera mot då det finns flera faktorer i varje fastighet som påverkar det årliga utfallet, exempelvis ett kallager som ändras till ett varmlager. Likaså är det en utmaning att hitta rätt målsättning för att optimera klimatprestandan för byggvaror och att identifiera vilken part i värdekedjan som har ansvaret för datainsamling och uppföljning. Gällande våra gröna hyreskontrakt är omsättningstakten på hyresavtal lägre än väntat, vilket påverkar vår måluppfyllelse. Det har också visat sig att våra gröna hyresavtal framför allt är tillämpliga för kontorslokaler och inte på mindre lager eller förråd. Dessa lärdomar tar vi med oss när mål och miljöprogram ska beslutas för nästa period.

Klimatpåverkan

Att bidra till minskad klimatpåverkan i vår verksamhet och i värdekedjan är vår viktigaste miljöutmaning. Vår miljöpolicy säger att vi ska medverka till en resurseffektiv verksamhet baserad på klimat- och kretsloppsperspektiv. Vi minskar vår klimatpåverkan bland annat genom energieffektivisering, styrning mot förnybara energislag, aktiva val av transportslag samt fokus på hög miljöprestanda vid ny- och ombyggnation. Inköp av miljömärkta byggvaror och produkter kan också bidra till minskad miljö- och klimatpåverkan, utifrån materialval, dess tillämpning i byggnaden och hur de har producerats. Klimatpåverkan kopplad till byggvaror och byggavfall är dock inte inkluderad i vår miljörapportering idag och det finns även klimatutsläpp i värdekedjan som behöver synliggöras framöver.

I vårt projektanpassade miljöprogram är ambitionen att förebygga och minska klimatpåverkan genom god design

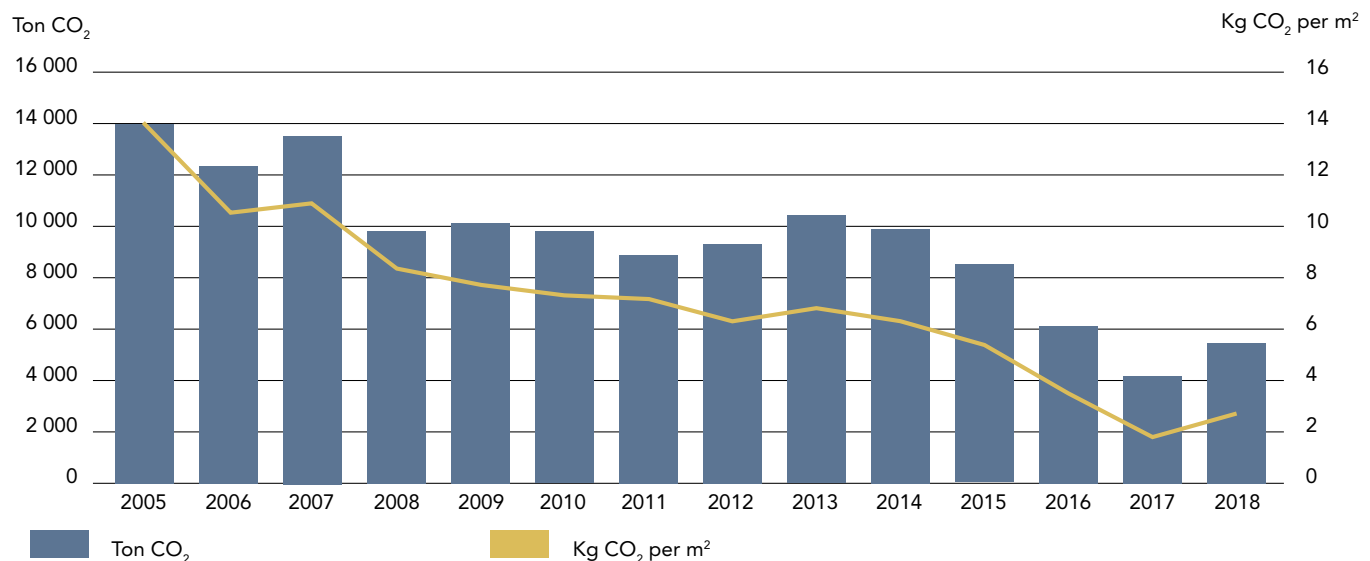
och krav på byggmaterial och tjänster. I slutet av året har vi därför genomfört ett pilotprojekt där vi klimatberäknat stomme och grundkonstruktion (t.ex. armering, betong och isolering) i en helt ny tillbyggnad utifrån kriterierna i Miljöbyggnad. Resultatet av analysen blev 227 kg CO₂ per kvadratmeter vilket påvisar den klimatpåverkan som finns kopplat till val av design och byggvaror i våra fastigheter.

I förhållande till föregående år har Wihlborgs klimatutsläpp ökat med 38 procent. Den största ökningen beror på att vi utökat vårt fastighetsbestånd i Danmark avsevärt och där har omställningen till förnybar energi i våra fastigheter inte utvecklats på samma sätt som i Sverige. Som regel finns det inte heller möjlighet att köpa fjärrvärme baserad på förnybar råvara i Danmark. Av det insamlade danska avfallet bränns ca 90 procent till fjärrvärme, vilket också innebär högre miljövärden för avfallshandlingen jämfört med Sverige där en högre andel återvinns. I vår svenska verksamhet används idag näst intill 100 procent fossilfri fjärrvärme och el. Vi har också ställt om förbrukning av fossil gas till förnybar biogas. I år har vi även inkluderat klimatpåverkan från vår vattenförbrukning i rapporteringen. Vi har också fått uppdaterade högre miljövärden för fjärrkylan från Öresundskraft beroende på ökade beräkningsgrunder.

Wihlborgs har under lång tid haft en tydlig minskning av de energirelaterade koldioxidutsläppen och resultatet för 2018 är med god marginal under 50 procent i absoluta tal i jämförelse med 2005. Under 2018 var våra koldioxidutsläpp 2,7 kg per kvadratmeter, vilket är strax över målet om maximalt 2 kg. En förklaring till ökningen är att vi i år inkluderar fler källor i koldioxidberäkningarna samtidigt som vi vuxit i Danmark där energikällorna har sämre miljövärden. Vi behöver därför öka andelen förnybar energi i Danmark där så är möjligt.

Trendkurva inom klimatpåverkan

Klimatutsläpp sedan 2005 primärt relaterade till energi, med ett växande fastighetsbestånd – från 994 700 till 2 106 000 m²



* För mer utförlig redovisning av koldioxidberäkningar, se GRI-bilaga på wihlborgs.se/gri.

Energi

Wihlborgs energiförbrukning och val av energislag är ett område med betydande miljöpåverkan. Totalt hade Wihlborgs en energiförbrukning på 209 GWh under 2018, vilket är en ökning med 34 GWh jämfört med 2017. Höjningen beror framför allt på tillväxten i Danmark och på numera komplett fastighetsinformation. Energiförbrukningen per kvadratmeter minskade med 6 procent på koncernnivå, vilket beror på energibesparingsåtgärder och på den ökade andelen danska fastigheter, vilka har lägre förbrukningsciffror per kvadratmeter. Elförbrukningen har fortsatt att minska och värmebehovet har generellt varit mindre än tidigare år. I Sverige kan vi dock se att årets värmebölja har bidragit till ökade kylbehov, vilket har påverkat förbrukningen av både fjärrkyla och el för att driva lokala kylanläggningar i byggnader.

I elavtalen har vi i den svenska verksamheten enbart miljömärkt el från förnybara energikällor som sol, vind och vatten, utöver den solenergi vi själva producerar. Vi använder i Sverige 100 procent biogas i våra servicefordon och anläggningar som värms upp med gas. Vi har också fortsatt att konvertera ett antal byggnader i Malmö från uppvärmning med fossil gas till mer miljövänlig fjärrvärme. Nya servicebilar som köpts in är el- och elhybridbilar. För tjänstebilsparken har vi infört möjlighet för medarbetare att välja el- och elhybridbilar. I Danmark har vi under året implementerat ett resursoptimeringsverktyg för energi och vatten som gör det möjligt att mäta vatten, el och värmeförbrukning i varje enskild byggnad.

Energibesparingar

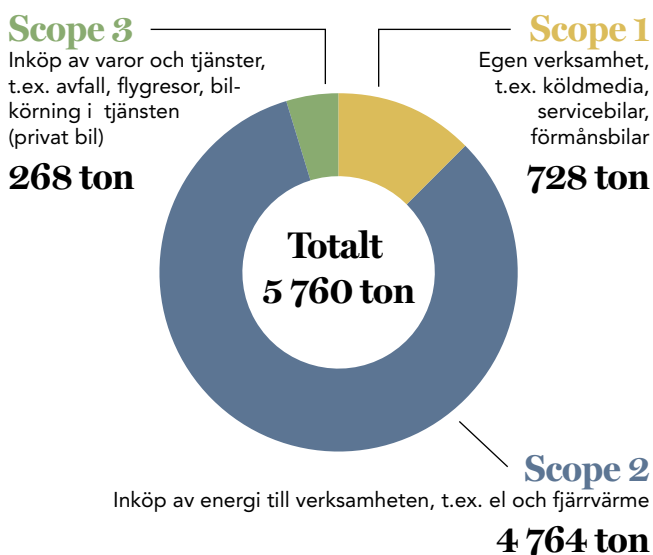
För Wihlborgs handlar energieffektivisering om att hitta en balans mellan låg energiförbrukning och hyresgästens behov av komfort och hälsosamt inomhusklimat.



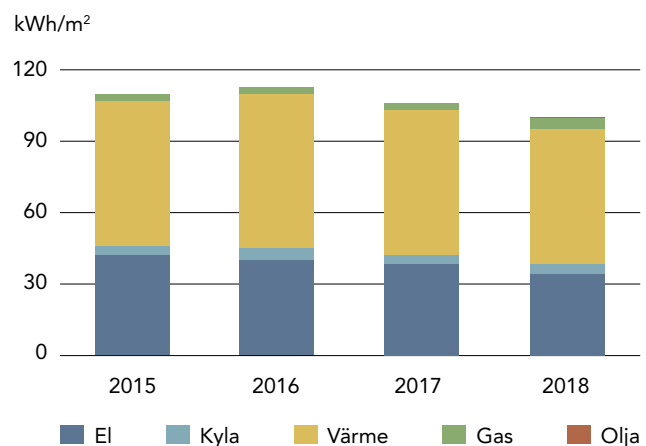
I samband med om- och tillbyggnaden av Tyréns lokaler i Malmö installerade vi 154 solcellspaneler på taket.

Vi genomför varje år energieffektiviseringsåtgärder i fastigheter med besparingspotential. Ofta handlar det om att trimma in byggnadens energisystem och optimera ventilationssystemet. Varje byggnad är unik och därför är det viktigt med en totalbedömning av var åtgärderna gör störst nytta i förhållande till investering. Den ökade andelen miljöcertifierade fastigheter, engagemanget från våra driftansvariga och miljöpolicyens ambition bidrar systematiskt till byggnader med hög energiprestanda över tid.

Fördelning av klimatutsläpp



Energiförbrukning*



* Uppgiften är sammanställd utifrån köpt energi till Wihlborgs fastigheter. Vissa hyresgäster har egna abonnemang för sina lokaler vilket är exkluderat.

Egna solenergianläggningar

Att aktivt ta tillvara solenergi från våra tak och fasader bidrar till mindre köpt energi och lägre förbrukningssiffror. Under 2018 har vi installerat och driftsatt nya solceller i Malmö (2 st), Helsingborg (1 st) och Lund (1 st). Vid utgången av 2018 hade vi solceller på tio fastigheter, med en total så kallad max-effekt på ca 1 000 kWp. Dessa har under året producerat cirka 600 000 kWh förnybar energi där merparten används direkt i byggnaden.

Certifierade byggnader

Wihlborgs bedriver ett aktivt arbete för att miljöcertifiera byggnader, vilket är ett strategiskt val. Bakgrunden till detta är bland annat att en miljöcertifiering kan ses som en kvalitetsstämpel som visar att byggnaden är energieffektiv och har hög miljö- och arbetsmiljöprestanda. Att följa en ledande miljöcertifiering innebär också en riskminimering kopplat till befintliga och eventuella nya myndighetskrav. Dessutom växer efterfrågan på miljöcertifierade byggnader och vi får kontinuerligt upphandlingskrav där hyresgäster enbart söker miljöcertifierade lokaler – både för nya och befintliga fastigheter.

I vår miljöpolicy fastställs att den svenska standarden Miljöbyggnad (nivå guld) är förstahandsvalet vid nyproduktion.

Under 2018 har fem byggnader blivit preliminärt miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad. Vi har också genomfört en obligatorisk tvåårsverifiering på sex byggnader med bibehållet betyg. Tre ytterligare byggnader får sitt granskningsbetyg klart under våren 2019. Sju pågående projekt arbetar med en preliminär miljöcertifiering, varav sex är på nivån Miljöbyggnad Guld.

Under året har vi också miljöcertifierat tre befintliga fastigheter utifrån den engelska certifieringen BREEAM In Use. Via förvärv har vi också fått in ytterligare en fastighet som blivit certifierad utifrån BREEAM In Use.

Under hösten 2018 medverkade Wihlborgs i ett pilotprojekt tillsammans med Sweden Green Building Council där vi i fastigheten Delta 4 på Ideon i Lund testade en svensk variant av BREEAM In Use, med arbetsnamnet är Miljöbyggnad – drift &

förvaltning. Vår ambition är att denna miljöcertifiering ska användas för merparten av våra kontorsbyggnader när den lanseras under 2019.

Totalt omfattar våra certifierade fastigheter 7 procent av antalet fastigheter och sett till marknadsvärdet motsvarar detta 24 procent.

Gröna lokalhyresavtal

Syftet med gröna hyresavtal är att skapa en plattform för dialog mellan hyresvärd och hyresgäst inom områdena energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Parterna ska bland annat samarbeta för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation. I dialogen ser vi önskemål från hyresgäster om bland annat laddstationer till elbilar samt funktionella och säkra cykelparkeringar.

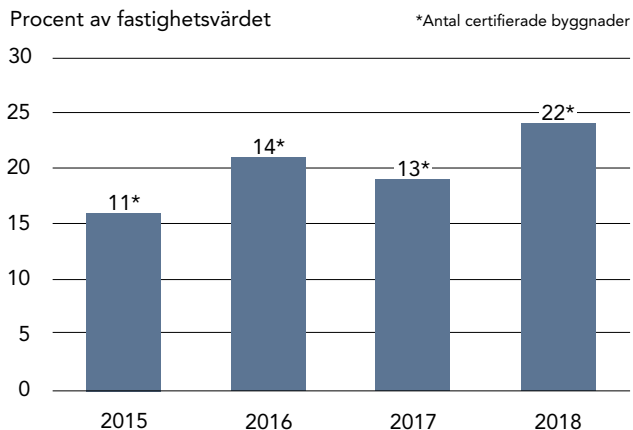
Wihlborgs ambition är att successivt öka antalet gröna hyresavtal. Målet är att årligen teckna gröna hyresavtal med minst 90 procent av de nya hyresgästerna och att andelen gröna hyresavtal den 31 december 2019 ska överstiga 40 procent. Totalt hade Wihlborgs 549 aktiva gröna hyresavtal i Sverige vid årets slut. Andelen gröna avtal är 26 procent av den totala volymen lokalhyreskontrakt. Numera är det standard att teckna gröna hyresavtal för nya hyresgäster.

Omvärld och samarbete

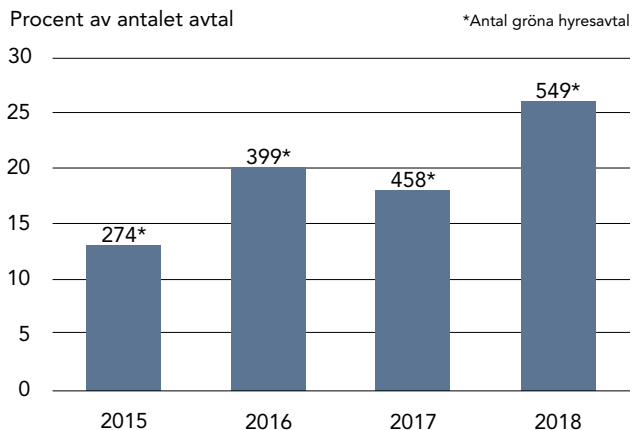
Wihlborgs är aktivt i flera nätverk och föreningar i syfte att både bidra till och lära oss mer om hur vi bäst kan bidra till städernas och Öresundsregionens utveckling. Wihlborgs är representerat i en rad nätverk, projekt och initiativ som exempelvis NMC – nätverket för hållbart näringsliv och föreningen Region Solar Skåne.

Vi har också medverkat i, och ställt oss bakom, ett antal initiativ i de skånska städer där vi är verksamma. I Helsingborg har vi medverkat i en reformgrupp som på kommunstyrelsens uppdrag har tagit fram idéer och förslag för stadens framtida klimatarbete. I Lund har Wihlborgs signerat ett borgmästaravtal inom nätverket Klimatalliansen. Under året har en ny klimatstrategi

Andel miljöcertifierade byggnader



Andel gröna hyresavtal



beslutats för Skåne; Ett klimatneutralt och fossilbränslefritt Skåne, där Länsstyrelsen har satt som mål att klimatutsläppen ska vara 80 procent lägre år 2030 än år 1990. Wihlborgs har också signerat avsiktsförklaringen från Fossilfritt Sverige om en klimatneutral bygg- och anläggningssektor till år 2045 samt ställt oss bakom huvuddeklarationen för Fossilfritt Sverige där vi bland annat ska visa upp hur våra utsläpp ser ut idag och redovisa tydliga mål för minskningar av utsläpp.

Vi har tillsammans med Sweden Green Building Council (SGBC) bidragit i utvecklingen av en ny miljöcertifiering, kallad nollCO₂, som syftar till att ta ett helhetsgrepp utifrån en byggnads livscykelperspektiv där den klimatpåverkan som finns i byggskedet ska reduceras genom åtgärder i ett förvaltningsläge, exempelvis installation av solceller som ger förnybar energi.

Ambitioner och mål framöver

Under 2019 kommer vår nya miljöledning som är anpassad mot ISO 14001:2015 att utvecklas ytterligare. Med stöd av ett digitalt verktyg kommer vi att säkerställa att alla miljöinstruktioner blir behandlade och att status blir registrerad i alla fastigheter. Vi kommer också att införa ett verktyg för kemikaliehantering och besluta om en gemensam standardlista.

Vi kommer framöver att implementera fler solceller i takt med att installationskostnaderna blir lägre och efterfrågan ökar hos våra hyresgäster. Utbyggnaden av laddmöjligheter för elbilar kommer också att fortsätta liksom våra satsningar på att stärka den biologiska mångfalden och trivseln på våra grönytor.

Vår ambition är att miljöcertifiera befintliga kontorsfastigheter utifrån SGBC:s nya miljöcertifiering Miljöbyggnad – drift & förvaltning och vi kommer sannolikt att göra den första certifieringen av ett nybyggnadsprojekt utifrån den nya certifieringen Miljöbyggnad 3.0.

Ett uppdaterat miljöprogram och nya mål för området hållbara fastigheter kommer också att färdigställas i anslutning till koncernens övergripande strategiarbete.

I Danmark fortsätter arbetet med resursoptimering av köpt energi och vatten, likaså att upphandla förnybar el och införa fjärrvärme för de anläggningar som har värmts upp med olja. Flera solcellsanläggningar är nära ett genomförande då investeringskalkylen, med en kortare återbetalningstid, har stärkts under året. Inom förvaltningen sker en ökad elektrifiering av trädgårdsmaskiner som används för grönskötseln samt satsningar på blomsterplanteringar för ökad trivsel, hälsa och biologisk mångfald.



Gustaf Persson

Hus- och säkerhetschef
Folk tandvården Skåne

Miljöprofilerad kunskapshubb

Posthornet i Lund är miljöcertifierad på högsta nivå, Miljöbyggnad Guld. Här huserar Leendecentralen, Folk tandvården Skånes nya centrum för munhälsa, med allmän- och specialisttandvård, kompetensutveckling, forskning samt huvudkontor.

Allt är väl genomtänkt, från automatisk ljus och klimatreglering till inredning av återbruk och levande väggar av mossa som renar luften. Gustaf Persson var projektledare för utformningen av de nya lokalerna och flytten av huvudkontoret:

– Vi ville skapa ett kunskapens hus inom tandvård, för alla våra 68 kliniker. Tillgängligheten är hög tack vare vårt läge intill Lund C, men vi har också investerat i teknik för minskat resande. Vi kan numera streama video till klinikerna i utbildnings syfte.

Helhetstänket kring miljöfrågorna var en anledning till att Folk tandvården Skåne valde Posthornet.

– Det är lyckosamt att vi kunde flytta in i en fastighet med högsta miljöklass. Det stärker vårt eget miljöarbete och vårt varumärke. Jag är också övertygad om att det centrala läget i kombination med att vi erbjuder en miljömässigt och visuellt spännande arbetsplats är viktig ur ett medarbetarperspektiv, säger Gustaf Persson.

En längre version av intervjun finns på wihlborgs.se/hallbarhet



Anna Nambord

HR- och CSR-chef

Med en växande organisation och visionen att bli den bästa arbetsgivaren i branschen har arbetet med arbetsplatskulturen intensifierats under 2018. Placeringen på listan över Sveriges bästa arbetsplatser visar att arbetet ger resultat.

– Vi har fortsatt att utveckla områden som ledarskap och feedback. Vi har också satsat på vår arbetsmiljö och digitala arbetsredskap, då det var behov som syntes i fjol-årets resultat. Flytten av huvudkontoret och vårt Lunda-kontor har bidragit med förnyad energi. I början av 2019 flyttade även kontoret i Köpenhamn till nya lokaler. Detta skapar stolthet och förbättrar möjligheterna för oss att bjuda in våra kunder, potentiella kunder, samarbetspartners och leverantörer till oss.

Att vi jobbar aktivt med arbetsplatskulturen uppskattas också av dem som söker jobb på företaget.

– Många kandidater väljer arbetsgivare som jobbar aktivt med sin företagskultur – och väljer bort dem som inte gör det. Stolthet och engagemang hos medarbetarna avspeglas också i mötet med kunderna, vilket märks i de många uppskattande kommentarerna i vår kundundersökning.

Arbetet framåt kommer att fortsätta präglas av samma långsiktiga ambition. På vägen finns både utmaningar och möjligheter.

– En utmaning är prioritera rätt när det gäller långsiktiga utvecklingsinitiativ och att samtidigt vara proaktiva i de dagliga utmaningarna. Vi får aldrig tappa den personliga kontakten med kunderna. Bemötandet, den tydliga förankringen i marknaden och engagemanget för vår region är fortfarande våra största framgångsfaktorer.

– Under 2019 kommer vi fortsätta att lägga fokus på lärande kopplat till digitalisering via Wihlborgsakademin och att lansera fler hälsofrämjande initiativ – både hos oss själva och bland våra hyresgäster.

Attraktiv arbetsgivare

Wihlborgs ska vara ett effektivt, hållbart och hälsosamt företag och vi arbetar systematiskt mot visionen att vara den bästa arbetsplatsen i fastighetsbranschen år 2020. Långsiktighet och samarbete går som en röd tråd genom vår verksamhet. Med en stabil organisation och engagerade medarbetare kan vi leverera bättre resultat, utveckla långsiktiga relationer med hyresgäster, och andra intressenter och få fler ambassadörer för Wihlborgs.

Vi utvärderar årligen vår arbetsplatskultur via Great Place to Work som är världens största arbetsplatsstudie. Resultaten hjälper oss att vidareutveckla organisationen och ger en extern benchmark och inspiration från andra branscher.

Några nyckeltal från Great Place to Work-undersökningen 2018	Wihlborgs	Branschsnitt
Jag skulle rekommendera min arbetsgivare till andra.	95 %	87 %
Jag kan rekommendera våra produkter och tjänster.	98 %	91 %
Allt sammantaget, skulle jag säga att det här är en mycket bra arbetsplats	95 %	87 %
Total Trust Index®	88 %	80 %

Kultur och kompetens

Wihlborgs organisation, kultur och arbetssätt präglas av enkelhet och utgår från våra fyra värdeord – handlingskraft, ärlighet, kunskap och gemenskap. Utöver detta finns uppförandekod, etiska riktlinjer och policys. Vi har en platt organisation och samtliga roller har ett brett ansvarsområde. Medarbetarna uppmuntras till utveckling genom att medverka i tvärfunktionella grupper, nätverk och utvecklingsprojekt.

Ambitionen att fortsätta utveckla vår arbetsplatskultur innefattar även vår danska verksamhet som vuxit markant. Under 2018 har roller, ansvar och policys satts på plats där och vi arbetar nu likvärdigt med introduktion och kultur.

För att skapa engagemang behöver varje medarbetare veta hur man bidrar till helheten och därför fokuserar vi på att skapa tydliga förväntningar. Det gör vi genom att koppla den strategiska planen till varje arbetsgrupp och följa upp genom möten och coaching.

Under 2018 har vi utvecklat fler samarbeten kopplade till socialt ansvar i syfte att utvecklas och höja kunskapsnivån inom detta område. (Se vidare sid 72–73).

Hälsa, miljö och säkerhet

Ett av fundamenten för ett hållbart yrkesliv är att arbetsplatsen är trygg, säker och hälsosam. Det systematiska arbetsmiljöarbetet drivs av Wihlborgs arbetsmiljögrupper i Sverige och Danmark vars uppdrag är att stärka säkerhetstänkandet och reducera risken för olyckor och ohälsa. Gruppen arbetar också med hälsofrämjande aktiviteter. Vi erbjuder hälsoundersökningar, friskvårdsbidrag och föreläsningar om hälsa. Genom

Wihlborgsklassikern, där vi deltar i olika lopp och aktiviteter, vill vi skapa motivation till kontinuerlig motion och gynna gemenskapen. En stor del av medarbetarna deltar i detta event.

Vårt proaktiva arbete ger resultat. Vi har låg sjukfrånvaro. Under 2018 uppgick den till 2,35 procent i Sverige och 2,98 procent i Danmark. Under 2018 har vi haft 5 tillbud, 5 olycksfall, 2 fall av sjukfrånvaro som följd av arbetsrelaterad sjukdom och inga dödsfall. För mer detaljerad information och statistik kring sjukfrånvaro, olyckor och tillbud, se GRI-bilagan.

Jämställdhet och mångfald

En hållbar arbetsplats kännetecknas också av en inkluderande kultur med en mångfald när det gäller ålder, kön, etnicitet och sexuell läggning.

Könsfördelning på Wihlborgs

	Antal personer	Antal kvinnor	Andel kvinnor
Styrelse	7	3	43 %
Koncernledning	5	3	60 %
Chefer	34	15	44 %
Tjänstemän	109	55	50 %
Kollektivanställda	88	13	15 %
Totalt	197	68	35 %

Medelåldern är 44 år. Andelen kvinnor är 35 procent (33) och målet är att fördelningen bland chefer ska matcha detta. Koncernledning och styrelse har en jämn könsfördelning och Wihlborgs har flera år hamnat på Allbrights lista över de mest jämställda börsbolagen – 2018 var vi näst bäst bland bolagen på Large Cap. I de grupper där könsfördelningen är fortsatt ojämn lägger vi extra fokus även framöver. Vi gör också insatser för att anställa personer med olika bakgrund. Under året har vi även gått med som samarbetspartner till mångfaldsinitiativ som Diversity Index och Handelskammarens 100-lista, se sid 72–73.

Ambitioner och mål framöver

Frågor kring arbetsmiljö, kompetensutveckling och inkludering är integrerade i vår dagliga verksamhet och vi vill också generellt vara ett gott exempel och bidra till positiv påverkan i samhället. Frågor som rör hälsa, jämställdhet och mångfald handlar inte bara om vår organisation, utan dessa frågor behöver drivas långsiktigt och på bred front för att samhället ska utvecklas väl. Genom att ställa krav på våra leverantörer när det gäller arbetsmiljö kan vi påverka även dem i positiv riktning, se vidare sid 63.

Ambitionen att vara den bästa arbetsplatsen kräver extra fokus på att introducera och inkludera nya medarbetare på bästa sätt för att behålla de talanger vi rekryterat. Under 2019 kommer vi även i Danmark göra en extern benchmark via Great Place to Work, likvärdig den som görs i Sverige.



Susanna Lirbank

Fastighetsvärd
Wihlborgs

Tips ledde till jobb

Susanna Lirbank, fastighetsvärd i Malmö, kom till Wihlborgs tack vare ett tips som gjorde att hon blev intresserad av branschen.

– Sju år på tunga jobb i byggbranschen slet på kroppen. Så jag började jobba i en livsmedelsbutik i Södra Sandby. När butiken skulle läggas ner frågade en kund, som visade sig jobba på Wihlborgs, om jag hade funderat på fastighetsbranschen.

Susanna blev nyfiken på rollen som fastighetsvärd och skickade in sitt CV till Wihlborgs. Efter intervjuer blev hon erbjuden en traineetjänst för att prova på jobbet.

– Jag var nervös, men samtidigt var det kul att prova något nytt. Och det har jag inte ånkrat. Jag trivs jättebra, mycket tack vare en fantastisk mentor som har lärt mig massor. Och även de andra kollegorna har varit väldigt hjälpsamma.

Efter ett drygt halvår fick Susanna en tillsvidare tjänst som fastighetsvärd med ansvar för fyra egna fastigheter.

– Jobbet är väldigt omväxlande. Ingen dag är den andra lik och det gillar jag. Jag uppskattar också att jag till ganska stor del kan planera mina arbetsdagar själv.

– På Wihlborgs tar man hand om varandra och hjälps åt. Det är okej att fråga när man inte vet och det är inte så fyrkantigt. Det finns chans att utvecklas och ta mer ansvar om man vill. Visst kan det vara tufft ibland när kunder inte är nöjda, men då hämtar jag kraft hos kollegorna – vi fikar ihop varje morgon.



Hans Andersson

Affärsutvecklare

Wihlborgs arbetar aktivt med att utveckla formerna för vårt engagemang, för att maximera nyttan av det – ett arbete som fortsatt under 2018.

– Vi har i flera år arbetat för att gå från traditionell sponsring till att stötta initiativ kopplade till olika former av samarbeten för samhällsnytta där vi prioriterar samarbeten kopplade till utbildning, mentorskap och jobb.

– Vi har lärt oss att vårt engagemang oftast får bättre effekt vid ett långsiktigt samarbete. Därför engagerar vi oss gärna över flera år så att vi kan skapa en kontinuitet och långsiktighet, vilket är en ambition som präglar alla våra relationer.

Förväntan från omvärlden är fortsatt stor på att Wihlborgs ska ta initiativ för regionens bästa inom olika områden.

– Vårt engagemang har uppmärksammats av många och gör att det finns fortsatt höga förväntningar på oss.

Under 2019 kommer Wihlborgs fortsätta utveckla befintliga samarbeten, men ambitionen är också att lägga till några långsiktiga samarbetspartners med samhällsinriktning.

– Vi fördjupar bland annat samarbetena med Drivkraft, Idrott utan gränser och Boost by FC Rosengård. I både dessa och andra samarbeten är vår ambition att bidra med mer än pengar – där vi har möjlighet bidrar vi gärna med vår kunskap och vårt nätverk också.

– Vi kommer också att fortsätta utveckla vårt engagemang i Danmark, där vi redan nu stöttar många sociala initiativ, men där formerna skulle kunna utvecklas för att vi ska kunna göra ännu mer nytta.

– Vi kommer också att fortsätta utveckla vår egen Wihlborgs Kontaktyta som är ett viktigt forum och en arena för både nätverkande och kunskapsutbyte.

Engagemang för region och samhälle

Wihlborgs bygger hus och stadsdelar som bidrar till utvecklingen av våra städer. Men vi vill göra mer än så. Vi ser oss som en regionsbyggare som vill bidra i ett större perspektiv. Vi arbetar bland annat för en välfungerande infrastruktur, ett starkt innovationsklimat och en välutbildad befolkning.

I vårt engagemang samarbetar vi med städer, ideella organisationer och andra verksamheter. Vi prioriterar initiativ inriktade på samhällsengagemang, främst inom områdena arbete, utbildning, inkludering och jämlikhet. Wihlborgs bidrar inte bara ekonomiskt, utan också med kunskap och nätverk som hjälper organisationerna att utveckla sin verksamhet. Vi bidrar också till näringslivet i regionen genom att prioritera lokala inköp. Vår målsättning är att fortsätta öka andelen sponsring med samhällsinriktning och att behålla den höga andelen lokala leverantörer.

Fokus på samhällsengagemang

I arbetet med att öka andelen sponsringsinitiativ med samhällsinriktning har vi under 2018 riktat om vårt stöd till Malmö FF så att det går till MFF i samhället som bland annat driver karriärakademi, sommarfotboll och en fotbollsturnering mot rasism. På liknande sätt har sponsringen till Malmö Redhawks fått en annan inriktning och går nu till "Medspelaren" – en utbildning som ska ge ungdomarna inom Redhawks en stark grund att stå på genom hela livet.

Många av de initiativ vi bidrar till har koppling till idrott, men vi arbetar aktivt för att ha en stor bredd i vårt engagemang. Vi stödjer exempelvis Mötesplats Social Innovation, Stiftelsen Partnerskap på Ekonomihögskolan i Lund, Late Night Lund, Lund Comedy Festival och Skånes Dansteater. Wihlborgs är också partner till Øresundsinstitutet – ett dansk-svenskt kunskapscentrum som bidrar till att sprida kunskap om utvecklingen i regionen. Detta partnerskap ger oss också tillgång till värdefull kunskap och statistik.

För att gynna innovationsklimatet stödjer vi bland annat Ideons verksamheter, Medeon, Media Evolution City samt nyföretagarcentrum och citysamverkan i våra städer.

Under året har vi ingått partnerskap med Diversity Index Award som årligen delar ut ett pris som uppmärksammar personer, företag eller organisationer som agerar för att stärka mångfald, tolerans och rättvisa. Detta engagemang fortsätter under 2019 och här bidrar Wihlborgs också med kompetens i organisationens advisory board. Vi är också representerade i styrelserna för FC Rosengård och Drivkraft.

Under 2018 har vi förlängt och fördjupat samarbetet med några organisationer, bland annat Drivkraft, Idrott utan gränser och Boost by FC Rosengård. I samband med invigningen av Wihlborgs nya huvudkontor önskade vi att våra gäster istället för presenter skulle ge ett bidrag till någon av dessa organisationer.

Vår önskan gav resultat och föreningarna fick värdefulla tillskott. Samma tre föreningar var också kandidater i den årliga omröstningen där medarbetarna får rösta på vem som ska få Wihlborgs julgåva. Vinnare blev organisationen Drivkraft.

Även i Danmark fokuseras Wihlborgs engagemang på stöd till initiativ med samhällsinriktning. Vi är engagerade i ett antal lokala mötesplatser där näringsliv och kommun samverkar för lokalsamhällets utveckling. Vi är exempelvis representerade i ackrediteringskommittén för CPH Business (Copenhagen Business Academy).

Under 2018 var 63 procent (53) av antalet initiativ som vi klassificerar som sponsringsaktiviteter direkt kopplade till socialt engagemang och andra former av samhällsengagemang.

Wihlborgs Kontaktyta

Wihlborgs Kontaktyta är vår egen plattform för samverkan och kunskapsutbyte dit vi bjuder in kunder, samarbetspartners och andra. Vårens Kontaktyta hade fokus på regionens infrastruktur och dess betydelse för framtida tillväxt. Höstens Kontaktyta genomfördes i samarbete med Sydsvenska Handelskammaren där Wihlborgs stod som värd för lanseringen av deras 100-lista. Listan har tagits fram som ett inlägg i debatten om mångfald i bolagsstyrelser och företagsledning. Läs mer nedan.

Lokala investeringar och inköp

Att vara verksamma lokalt är en del av Wihlborgs strategi, och därför premierar vi i mesta möjliga mån lokala inköp. Därigenom bidrar vi till att näringslivet växer och utvecklas, vilket skapar nya affärsmöjligheter för oss. En positiv effekt är också minskade transporter. Wihlborgs har 440 ramavtal fördelat på 306 olika leverantörer, varav 97 procent (95) är lokala leverantörer. Läs mer om hur vi arbetar med inköp på sidan 63.

Ambitioner och mål framöver

Förväntningarna från våra intressenter är fortsatt höga och vårt redan stora engagemang skapar också förväntningar på att vi engagerar oss ytterligare. Under 2019 kommer vi fortsätta arbetet med att öka andelen sponsring med samhällsinriktning. Vi kommer också att utvärdera och prova olika sätt att mäta resultatet av vårt stöd i samarbete med några av de organisationer vi stödjer. Arbetet med att fördjupa vissa samarbeten kommer också att fortsätta, för att säkerställa att vårt stöd gör mesta möjliga nytta på både kort och lång sikt.

Vårt arbete med lokala leverantörer är ett tydligt exempel på hur affärs mål och hållbarhetsarbete går hand i hand. Detta arbete är fortsatt viktigt för oss och vår ambition är att behålla den höga andelen lokala leverantörer.



Ulrika Dieroff

Chef Affärsservice
Sydsvenska Handelskammaren


Samarbete för ökad mångfald

I september arrangerade Wihlborgs och Sydsvenska Handelskammaren tillsammans ett lanseringseven för Handelskammarens 100-lista – ett initiativ för att öka andelen kvinnor i sydsvenska bolagsstyrelser. Eventet skedde inom ramen för konceptet Wihlborgs Kontaktyta. Syftet med Wihlborgs delaktighet var att bidra till utvecklingen av näringslivet i regionen genom att sätta fokus på behovet av ökad mångfald.

– Inför lanseringen ville vi gärna ha en bra partner med ett nätverk som kompletterar vårt eget. Wihlborgs är en stark aktör i regionen som, likt Handelskammaren, arbetar för att regionen ska utvecklas och må bra. Wihlborgs Kontaktyta är en neutral arena där människor kan mötas både mellan och inom branscher, säger Ulrika Dieroff, chef för affärsservice på Sydsvenska Handelskammaren, som arbetat med att utveckla 100-listan.

Vid lanseringen innehöll listan drygt 100 kandidater som är redo ta plats i bolagsstyrelser, advisory boards och liknande. Men listan fortsätter att växa.

– Efter lanseringen på Wihlborgs Kontaktyta har intresset för 100-listan ökat ytterligare. Några kandidater har redan berättat att de fått förfrågningar tack vare att de finns med på listan, men detta kommer vi förstås att följa upp även på längre sikt, avslutar Ulrika Dieroff.



Sirius 3 ligger i Nyhamnen, Malmö – ett av Malmöns viktigaste utvecklingsområden framöver. Här kommer tusentals nya bostäder och arbetsplatser skapas.

03

Ekonomisk redovisning

Mer värde

Det gäller att vara i sin tid, och gärna ett halvt steg före. Att hela tiden vara nyfiken, medveten och lättrörlig öppnar dörrar och skapar möjligheter. Det är också en förutsättning i en snabbt föränderlig värld. Men för att kunna planera framåt krävs att vi har lärt oss av historien. På Wihlborgs lutar vi oss mot en väl genomtänkt strategi, grundad på många års framgångsrikt företagande i fastighetsbranschen. Så genom att blicka både framåt och bakåt har vi hittat en modell för att ständigt bygga mer värde, i vår egen verksamhet och i våra kunders.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget för 2018.

Året som gått

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 310 (308) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 42 146 Mkr (38 612). Det totala hyresvärdet exklusive projekt och mark per 1 januari 2019 uppgick till 2 973 Mkr (2 732) och de motsvarande kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis var 2 792 Mkr (2 568). Detta ger en ekonomisk uthyringsgrad, exklusive projekt och mark, om 94 procent (94).

Organisation

Wihlborgs operativa organisation består av förvaltning och projektutveckling. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i fyra regioner, som i sin tur är indelade i 10 geografiskt fördelade delområden för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. All förvaltning sker med egen personal. Under året har personalstyrkan förstärkts främst i Lund och Köpenhamn som en följd av ett större fastighetsbestånd. Projektavdelningen med egna projektledare ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljningar. På huvudkontoret finns centrala funktioner som ekonomi/finans, IT, kommunikation, HR/CSR, inköp, miljö och affärsutveckling. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen samt projektavdelningen med funktionell expertis. I juni flyttade

huvudkontoret i Malmö till nyrenoverade Gängtappen 1 i Dockanområdet, i december flyttade lokalkontoret i Lund till nya lokaler inom Ideonområdet och i januari 2019 flyttade även Köpenhamnskontoret till nya, större lokaler. Utöver dessa finns även ett lokalkontor i Helsingborg. Antalet heltidsanställda vid årsskiftet har ökat från 149 till 187 personer under året och medelåldern har sjunkit från 45 till 44 år. Se sid 70–71 för beskrivning av arbetsplatskulturen på Wihlborgs.

Resultat

Under 2018 ökade koncernens hyresintäkter med 14 procent till 2 684 Mkr (2 351). Fastighetsförvärv har bidragit med 191 Mkr till ökningen av intäkterna, dessutom har en starkare dansk krona bidragit till en ökning av intäkterna med 26 Mkr. Övrig ökning förklaras av färdigställda projekt, positiv nettouthyrning samt indexeringar i kontrakt. Hyresintäkterna i lika bestånd har ökat med 3,4 procent sedan förra årsskiftet. Efterfrågan på lokaler har varit hög även under 2018 vilket lett till en stark nettouthyrning för helåret 2018 uppgående till 85 Mkr (90). De totala fastighetskostnaderna uppgick till 743 Mkr jämfört med 634 Mkr föregående år. Av ökningen på 109 Mkr avser knappt hälften, 58 Mkr, ökade driftskostnader, främst till följd av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. Driftsöverskottet ökade med 224 Mkr till 1 941 Mkr (1 717). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (73).

Ränteintäkterna uppgick till 12 Mkr (12). Räntekostnaderna, inklusive realiserade effekter av räntedrivat, uppgick till 482 Mkr (495). Under det fjärde kvartalet genomfördes en omstrukturering av koncernens räntederivatportfölj varvid befintliga derivat förtidsinlöstes och nya ingicks. Detta har medfört lägre räntekostnader under slutet av året. Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick till 272 Mkr (298). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för räntederivat samt kreditavtal, uppgick vid årsskiftet till 1,40 procent (2,53).

Värdeökningen i fastighetsbeståndet uppgick under året till 1 312 Mkr (1 851). Huvuddelen av värdeökningen kommer från

ökad uthyrningsgrad och stigande hyror, medan avkastningskraven varit i stort sett oförändrade. 243 Mkr av ökningen är ett resultat av vår projektverksamhet.

I samband med omstrukturering av koncernens ränteriskhantering förtidsinlöstes samtliga undervärden i den befintliga räntederivatportföljen. Värdeförändringen på förtidsinlösta räntederivat uppgick till -927 Mkr medan värdeförändringen derivat uppgick till 964 Mkr (201). 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 gav ett överskott om 1 489 Mkr jämfört med 1 299 Mkr föregående år, vilket till största delen beror på ett ökat driftsöverskott. Investeringar i befintliga fastigheter är något högre än 2017 medan förvärvade fastigheter är väsentligt lägre, vilket ger ett kassaflöde från investeringsverksamheten 2018 på -1 986 Mkr jämfört med -3 854 Mkr för 2017. Finansieringen av investeringar och förvärv sker till stor del via lån, detta liksom förtidsinlösen av derivaten har föranlett en ökad låneskuld om 1 896 Mkr (2 924). Aktieägarna har erhållit 480 Mkr (442) i utdelning under 2018. Totalt kassaflöde för koncernen uppgick under året till 4 Mkr (-73).

Koncernens eget kapital ökade med 1 938 Mkr till 15 530 Mkr, vilket gav en soliditet vid årets slut om 36,3 procent (34,7). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 22 814 Mkr (20 653) vilket innebär en belåningsgrad om 54,1 procent (53,5). Samtliga av koncernens finansiella mål (avkastning på eget kapital, soliditet, räntetäckningsgrad samt belåningsgrad) var uppfyllda vid utgången av 2018.

Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Under året förvärvades totalt 10 (22) fastigheter, varav tre projektfastigheter, för totalt 900 Mkr (2 780). Fem av förvärven skedde i Lund, tre i Köpenhamn, och två i Helsingborg. Sex av förvärven skedde via bolag. Sex (1) fastigheter har avyttrats för 195 Mkr (11). För ytterligare information om årets förändringar i fastighetsbeståndet, se avsnitt Förvärv och försäljningar sid 29.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Investeringarna i fastighetsbeståndet är en viktig del av verksamheten och projektportföljen är fortsatt stor. Under året har 1 239 Mkr (1 061) investerats i befintliga fastigheter. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick vid årsskiftet till 2 295 Mkr (1 530), varav 1 083 Mkr (715) var investerade vid årsskiftet. Under året har kontorsfastigheten Posthornet 1 färdigställts vid centralen i Lund, ett servicecenter för MAN Truck & Bus på Sunnanå 12:53 samt en tillbyggnad åt Tyréns

på Kranen 9 i Malmö. Vid årsskiftet fanns nio större pågående projekt varav fem avser ny- och tillbyggnationer och resterande avser ombyggnationer åt nya hyresgäster i befintligt bestånd. Se sid 54-59 för ytterligare beskrivning av projektverksamheten och kommande projekt.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och finans. Omsättningen uppgående till 162 Mkr (145) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Årets resultat uppgick till 1 220 Mkr (1 024). Det förbättrade resultatet beror främst på erhållna koncernbidrag. Moderbolaget har under året investerat 830 Mkr (774) i dotterbolagsaktier, inklusive aktieägartillskott och 10 Mkr (1) i inventarier.

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 och är fördelat på 153 713 456 aktier. I maj genomfördes en aktiesplit 2:1 efter beslut på årsstämman. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,25 kr. 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 61,8 miljoner (69,2) Wihlborgsaktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av totalt 6,3 Mdkr (6,4) motsvarande 247 000 aktier (276 000) per dag. Det innebär en omsättningshastighet om 40 procent (45) av antalet utestående aktier. Se sidan 21 för en sammanställning av de största ägarna per den 31 december 2018.

Börsvärdet per den 31 december 2018 uppgick till 15,7 Mdkr, jämfört med 15,1 Mdkr föregående år. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 122,64 kr (114) per årsskiftet. Börskursen uppgick vid samma tidpunkt till 102,40 kr (98,15).

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 15 371 345 aktier, samt besluta om nyemission motsvarande maximalt 10 procent av de registrerade aktierna.

Ägarförhållande

Den största ägaren i Wihlborgs den 31 december 2018 är Erik Paulsson med familj, privat och via bolag, som äger 10,3 procent (10,3) av såväl kapital som röster. Andelen aktieägare registrerade i utlandet uppgår till 43 procent (42). De tio största svenska ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 30,5 procent (32,5) av de registrerade aktierna. Antalet aktieägare vid årsskiftet uppgick till 24 436 (23 781).

Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgick till 559 724 aktier (551 774) per den 31 december 2018.

Hållbarhetsrapportering

Wihlborgs årsredovisning med tillhörande GRI-bilaga utgör Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2018 enligt GRI Standards nivå Core. På sid 134 finns ett index som visar var hållbarhetsuppgifterna i enlighet med Årsredovisningslagen återfinns. GRI-bilagan finns publicerad på wihlborgs.se/gri.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 122–129.

Styrelse

Wihlborgs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. På årsstämman 2018 valdes Wihlborgs tidigare vd Anders Jarl till ny styrelseordförande i samband med att Erik Paulsson lämnade styrelsen. Till ny styrelseledamot valdes Jan Litborn. Övriga fem styrelseledamöter är oförändrade. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 7 framgår ersättningen till styrelsen för 2018.

Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar i koncernledningen, se sid 128 för presentation av dessa. Hela styrelsen förutom verkställande direktören bereder frågan om principerna för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen och beslutar om verkställande direktörens ersättning och anställningsvillkor.

Årsstämman 2018 beslutade om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för koncernledningen: ersättningar och andra anställningsvillkor skall vara marknads- mässiga 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 ersättnings- åtaganden 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 årsbelopp per år och anställd. Se not 7 för belopp avseende ersättningar 2018.

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 gäller en 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 2017.

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

Styrelsens förslag till årsstämman för riktlinjer 2019 är desamma som för 2018.

Utsikter inför 2019

Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt genom projektutveckling och fastighetsförvaltning. Projektportföljen är fortsatt stor med flera nyproduktioner och större ombyggnationer. Balansräkningen är stark och målsättningen är att förvärva fler fastigheter inom befintliga delområden. Liksom tidigare år kommer nettouthyrningen att vara i fokus även under 2019.

Förslag till vinst- disposition m m

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	3 196 107 434
Årets resultat	1 220 160 049
Summa, kr	4 416 267 483

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 3,75 kr per aktie	576 425 460
I ny räkning balanseras	3 839 842 023
Summa, kr	4 416 267 483

Wihlborgs har registrerat 153 713 456 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 576 425 460 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

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 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 21,4 procent, vilket anknyter till Wihlborgs utdelningspolicy.

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

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 3,7 procent av koncernens och 12,5 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. Derivat-instrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering har påverkat det egna kapitalet positivt med 37 Mkr (–943).

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.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs resultat, kassaflöde och finansiella ställning påverkas av ett antal faktorer som är mer eller mindre direkt påverkbara genom bolagets egna handlingar. Genom att belysa och analysera vilka risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför finns möjlighet att begränsa dem, dels genom Wihlborgs strategiarbete på lång sikt och dels genom rutiner och vägledningar i det dagliga arbetet. I många fall kan risker och osäkerheter även ses som möjligheter.

I följande avsnitt beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms som mest väsentliga för Wihlborgs.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna är avgörande för kassaflödet för den löpande verksamheten, och har stor påverkan på såväl resultat och nyckeltal samt värderingen av våra fastigheter. Fallande hyresnivåer och ökade vakanser leder till lägre fastighetsvärde.

RISK FÖR FALLANDE HYRESNIVÅER

Beskrivning av risk

Det är främst efterfrågan på lokaler som styr hyresnivåerna, vilken i sin tur styrs 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. En konjunkturedgång eller pressade hyresnivåer på grund av överproduktion kan leda till ökade av- och omflyttningar med ökade vakanser samt fallande hyror som följd. Hyresmarknaden ligger traditionellt sett sent i konjunkturcykeln.

Riskhantering

Eftersom kontraktstiden på hyresavtalen vanligtvis ligger på mellan tre och fem år innebär förändringar i marknadshyror inte någon omedelbar effekt på hysesintäkterna. 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 på en fast procentuell höjning. Långsiktigt krävs attraktiva och hållbara fastigheter för att kunna bibehålla eller höja hyresnivåerna.

Utfall

Intäkterna i lika bestånd vid utgången av 2018 har ökat med 4,6 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år.

Ökningen beror främst på nyuthyrningar men även på KPI och fast procentuell indexökning per år. Hyresnivåerna ligger relativt stabilt trots den ökade konkurrensen i framför allt Malmö. Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 3,8 år (3,9). I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

Lokalhyreskontraktens löptider

	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2019	652	532	20
2020	628	506	19
2021	420	412	15
2022	196	339	12
2023	108	190	7
2024	46	148	5
>2024	98	583	22
Summa	2 148	2 710	100

RISK FÖR VAKANSER

Beskrivning av risk

Uthyrningsgraden i beståndet är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler. Koncentration till enstaka marknader ger många möjligheter genom närhet till kunder och kunskap om marknaden, men kan också vara en risk vid större strukturella förändringar som påverkar en viss stad eller region. Exempelvis är produktionen av nya kontorsytor fortsatt hög i Malmö vilket ger ökad konkurrens om hyresgästerna. På Ideonområdet i Lund är vakanserna relativt höga, samtidigt som det även här produceras och planeras för nya kontorsytor.

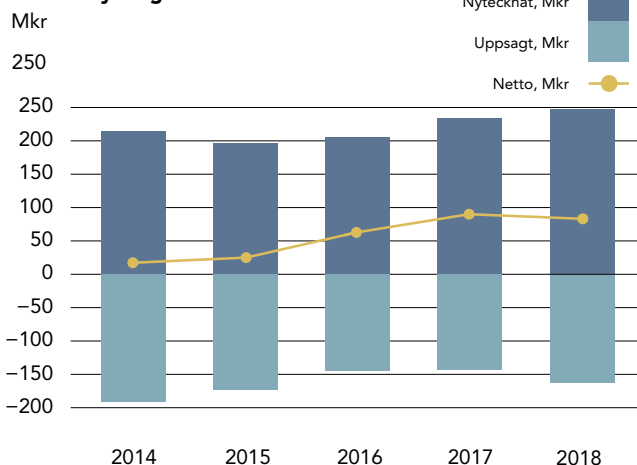
Riskhantering

Öresundsregionen bedöms som långsiktigt stark avseende läge, befolkningstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. Genom lokalkännedom, aktivt engagemang samt hög servicegrad hos personalen som sköter fastigheterna och kontakten med hyresgästerna, skapas långsiktiga hyresförhållanden och därigenom minskad risk för nya vakanser. En viss nivå av vakanser ger möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster som behöver öka eller minska sina ytor. Mycket fokus läggs i den löpande verksamheten på att göra befintliga hyresgäster nöjda, samtidigt som delaktighet i och utveckling av de områden Wihlborgs verkar i är viktigt för att fortsätta växa.

Utfall

Vartannat år genomförs kundundersökning för att få information om vad som görs bra och vad som kan göras bättre från våra kunders synvinkel. Resultatet för 2018 blev 4,15 (4,13) på en femgradig skala, vilket är på samma höga nivå som förra gången. För elfte året i rad redovisas en positiv nettouthyrning, se tabell. Fördelat på region visar alla utom Köpenhamn positiv

Nettouthyrning



nettouthyrning för 2018. Aktiviteten på marknaden bedöms fortsatt hög. Vakansen i kronor under 2018 uppgick till 237 Mkr. Per den 1 januari 2019 uppgick vakanserna exklusive projekt och mark till 181 Mkr på årsbasis, uthyrningsgraden var vid samma tidpunkt 94 procent (94).

KUNDBEROENDE/KUNDFÖRLUSTER

Beskrivning av risk

I en lågkonjunktur ökar risken för konkurser och utflyttningar. När en hyresgäst flyttar ut finns risk för att det tar tid innan en ny hyresgäst flyttar in, vilket påverkar såväl hyresintäkter, kassaflöde som fastighetsvärdering. I de flesta fall krävs dessutom större eller mindre anpassningar av lokalerna innan en ny hyresgäst flyttar in.

Riskhantering

Genom en bred kontraktstock med avtalspartners från olika branscher och företag, stora som små, minskar risken för stora förändringar i vakanser och kundförluster. Uthyrning till stat, landsting och kommuner ger mindre risk för kundförluster. Vid all nyuthyrning görs kreditbedömningar av hyresgäster och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott.

Utfall

Wihlborgs har cirka 2 100 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. De tio största hyresgästerna står för 21 procent (20) av hyresintäkterna per 1 januari 2019. 21 procent (20) av intäkterna vid samma tillfälle kommer från kommuner, landsting och myndigheter. Kundförlusterna för 2018 uppgick till 0,2 procent (0,3) av totala intäkterna, vilket motsvarar 6 Mkr (7).

Räntekostnader

Beskrivning av risk

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 på vald räntebindningstid för lånen.

Riskhantering

Under 2018 har en ny finanspolicy antagits av styrelsen. Se not 2 för ytterligare beskrivning. Wihlborgs använder sig av en kombination av rörliga räntor och utnyttjande av räntederivatinstrument för att anpassa räntebindningstid och räntenivå så att målen för finansieringsverksamheten nås med begränsad ränterisk och utan att lånen behöver omförhandlas. Räntederivaten värderas till verkligt värde. Om avtalad ränta för derivatet avviker från den framtida förväntade marknadsräntan under löptiden uppkommer en värdeförändring som påverkar företagets balans- och resultaträkning, men inte kassaflödet. Den minskade risken i ränteutbetalningarna genom långa räntebindningar ger ofta en större risk i derivatvärdet på grund av tidsfaktorn.

Utfall

I fjärde kvartalet gjordes en omstrukturering av koncernens ränteriskhantering varvid samtliga undervärden i den befintliga räntederivatportföljen förtidslöstes för 927 Mkr. I samband med detta ingicks nya räntederivat som lett till lägre räntekostnader sista kvartalet och som även förväntas leda till lägre löpande räntekostnaderna under kommande år jämfört med tidigare. Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal och effekten av räntederivaten, uppgick vid årsskiftet till 1,40 procent (2,53). På grund av räntegolv i kreditavtal har Wihlborgs ingen möjlighet att dra full nytta av negativa marknadsräntor. Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av räntederivat, uppgick till 3,5 år (4,0) vid årsskiftet. Värdeförändringen på Wihlborgs räntederivatportfölj, inklusive förtidslösen, har påverkat resultatet positivt med 37 Mkr (201).

Fastighetskostnader

Beskrivning av risk

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. Många av hyresavtalen innebär att merparten av dessa kostnader vidaredebiteras till hyresgästen. Påverkan vid förändring av dessa kostnader är därmed relativt begränsad. Oförutsedda och omfattande reparationer kan påverka resultatet negativt, risken för detta

ökar om det löpande underhållet är eftersatt. Klimatförändringar ökar risken för storm- och vattenskador i framtiden.

Riskhantering

Många av Wihlborgs miljömål är kopplade till energieffektivisering för att begränsa kostnadsökningar samt miljöpåverkan. Arbetet pågår både internt och tillsammans med hyresgästerna då det oftast är de som står för driftskostnaderna för att få störst genomslag. Wihlborgs arbetar kontinuerligt med planer för underhållsåtgärder och reparationer för att bibehålla fastigheternas skick och standard. Vikten av kostnadseffektiv förvaltning är också i fokus i samband med förvärv. Samtliga fastigheter är försäkrade mot större åverkan på grund av skada. Slutavräkning av driftskostnader gentemot hyresgästerna sker årligen med hjälp av ett eget utvecklat system kopplat till såväl hyres- som ekonomisystem.

Utfall

Fastighetskostnaderna ökade med 109 Mkr jämfört med föregående år. Av ökningen avser 58 Mkr driftskostnader och 23 Mkr fastighetsskatt, båda främst till följd av ökat bestånd. Ökning med 18 Mkr i fastighetsadministration beror främst på förstärkning av förvaltningsorganisationen men också på utveckling inom IT och digitalisering.

Känslighetsanalys förvaltningsresultat

Variationer i ovanstående riskfaktorer får samtliga direkt påverkan på förvaltningsresultatet. Hur stor effekten på förvaltningsresultatet blir i Mkr framgår av följande tabell:

Känslighetsanalys förvaltningsresultat

	Förändring	Årlig resultat-effekt, Mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+/-30
Hyresintäkter	+/-1 %	+/-27
Fastighetskostnader	+/-1 %	+/-7
Marknadsränta	+/-1 %-enhet	-85/+44

Värdeförändringar fastigheter

Beskrivning av risk

Värderingen av fastigheterna ger direkt påverkan på såväl resultat som nyckeltal. Hur stora värdeförändringarna blir beror dels på Wihlborgs egen förmåga att, genom förändring och förädling av fastigheter samt avtals- och kundstruktur höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på Wihlborgs fastighetsmarknader.

Riskhantering

För information kring uppskattningar och bedömningar vid fastighetsvärderingen se sid 86–87. Vid förvärv gör transaktionsavdelningen analyser av den aktuella fastigheten för att bedöma värdet samt framtida möjligheter och risker. Generellt sett är fastighetsvärden mindre volatila för koncentrerade bestånd av fastigheter i goda lägen. Wihlborgs bestånd är väl koncentrerade till olika delområden inom Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

Utfall

Wihlborgs värdeförändringar 2018 uppgick till 1 312 Mkr (1 851) varav 243 Mkr (400) är hänförlig till projektutvecklingen. Resterande ökning är hänförligt till förvaltningsfastigheterna och beror i huvudsak på nyuthyrningar och omförhandlingar.

Tabellen nedan visar Wihlborgs resultat och ställning om fastighetsvärdet skulle förändrats +/-5–10 procent.

Känslighetsanalys värdeförändring fastigheter

	-10 %	-5 %	0	5 %	10 %
Resultat före skatt, Mkr	-1 460	648	2 755	4 862	6 970
Soliditet, %	31,7	34,1	36,3	38,3	40,1
Belåningsgrad fastigheter, %	60,1	57,0	54,1	51,6	49,2

Projekt och förvärv

Beskrivning av risk

Wihlborgs har som mål att fortsätta växa, vilket kräver investeringar i såväl nya som befintliga fastigheter. Vid förvärv av fastigheter utgörs risken främst av 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 moms och skatter. Om ny-, till- eller ombyggnadsprojekt blir dyrare än beräknat, inte är uthyrt vid färdigställandet eller blir försenade, påverkas såväl värdering som kassaflöde negativt. Om investeringsobjekten är få och inte anses lönsamma kan tillväxten hämmas.

Riskhantering

Vid alla nyförvärv samt investeringsprojekt görs kalkyler för beräknad kostnad samt avkastning som godkänns enligt fastställda interna rutiner. Projekt över 10 Mkr godkänns av styrelsen och vid förvärv av fastigheter/bolag begränsas riskerna genom att due diligence genomförs med hjälp av personer såväl internt som externt med relevant kompetens. 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 att vara engagerad i sina delmarknader och därmed delaktiga i att utveckla nya områden, skapas möjligheter för tillväxt.

Utfall

Liksom tidigare år har 2018 varit intensivt vad gäller investeringar i befintliga och nya projekt. Vid årsskiftet fanns beslutade investeringar uppgående till 2 295 Mkr (1 530) varav 1 083 (715) Mkr var investerade. För mer information kring projekten se sid 54–59 och för Wihlborgs hållbarhetsarbete och samhällsengagemang se sid 60–73.

Finansiering

Beskrivning av risk

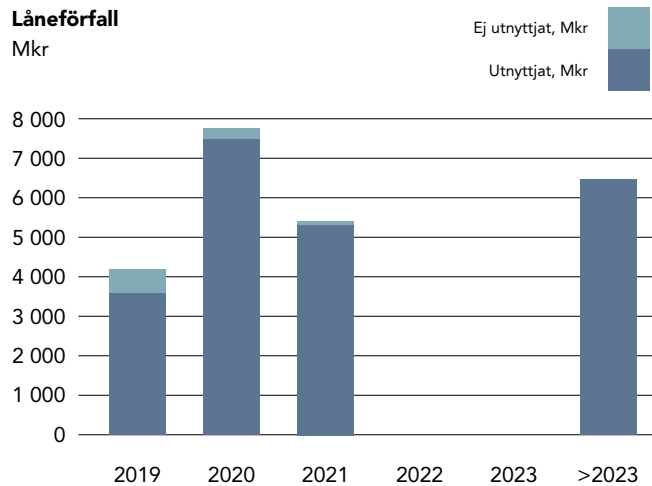
Wihlborgs är beroende av externa lån för att kunna fullfölja sina åtaganden och genomföra affärer. Oron på kreditmarknaderna under de senaste åren visar hur förutsättningarna för, och tillgången till, krediter snabbt kan förändras. Om Wihlborgs inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren är väldigt oförmånliga, begränsas möjligheterna att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer.

Riskhantering

Finanspolicyn godkänns av styrelsen årligen, under 2018 har en översyn och omarbetning skett av finanspolicyn. Finanspolicyn definierar målsättning samt anger riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten, såsom organisation och ansvarsfördelning, riktlinjer och risklimiter för hantering av finansiella risker samt finansverksamhetens uppföljning och rapportering. Bland annat anges att fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut ska vara sådan att det finns minst 3 huvudsakliga kreditgivare vars andel av totala lånestocken ej bör överstiga 50 procent vardera. Wihlborgs ska även eftersträva en jämn förfallostruktur på låneskulden. För övriga finansiella mål och finansiell riskhantering hänvisas till not 2.

Utfall

Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 54,1 procent (53,5) och det fanns sju huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 19 procent (15) av den totala lånestocken. För att minska beroendet gentemot bankerna lånar Wihlborgs pengar på obligationsmarknaden, dels via det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering, och dels genom egna såväl säkerställda som icke-säkerställda obligationer. Andelen obligationslån (inkl Svensk FastighetsFinansiering) är oförändrad 23 procent liksom andelen banklån om 77 procent. Lånens förfallotider samt outnyttjat låneutrymme framgår av tabellen på nästa sida. För redovisning av andel kortfristiga räntebärande skulder i finansiella rapporterna, se not 26.



Operativ risk

Beskrivning av risk

Risken att drabbas av förluster på grund av bristfälliga rutiner i det dagliga arbetet eller på grund av okunskap om nya lagar och regler som påverkar verksamheten, samt risken att oetiskt eller olagligt agerande drabbar företaget.

Riskhantering

Wihlborgs arbetar kontinuerligt med att övervaka, utvärdera och förbättra företagets interna kontroll. God intern kontroll i väsentliga processer, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling samt pålitliga värderingsmodeller och principer är metoder för att minska de operationella riskerna. Wihlborgs jobbar också med värdegrunder och etik för att medarbetarna ska bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt. Samtliga medarbetare genomgår regelbundet utbildningar för att bibehålla och utveckla sin kompetens inom relevanta områden.

Företagets etiska riktlinjer uppdateras och utvärderas årligen av styrelsen. Samtliga nyanställda genomgår en utbildning i affärsetik. Wihlborgs CSR-grupp värderar årligen korruptionsrisken i verksamheten och bedömer att affärsenheterna projektutveckling och förvaltning samt den centrala inköpsfunktionen relativt sett är mest exponerade, eftersom dessa enheter köper in varor och tjänster till Wihlborgs verksamhet. Upphandlingsprocesser dokumenteras och involverar flera personer för att öka transparensen och minska risken för individuell påverkan. Som en del av processen att godkänna nya ramavtalsleverantörer, samt inför alla större upphandlingar, informeras också leverantörer om Wihlborgs etiska riktlinjer. När det gäller att föra fram misstankar om korruption och liknande missförhållanden har Wihlborgs en whistleblower-funktion.

Utfall

System för hantering av redovisning samt budgetering har uppgraderats. Inga fall av korruption eller annat oetiskt agerande har rapporterats.

Miljö

Beskrivning av risk

Både förvaltningen av befintliga fastigheter och uppförandet av nya fastigheter påverkas och påverkas av miljön på olika sätt. Klimatförändringar, ökade krav från myndigheter och utökade miljökrav från hyresgäster ställer idag högre anspråk på Wihlborgs professionalitet och medarbetarnas kompetens inom miljöområdet för bibehållen lönsamhet.

Det finns en miljö- och affärsrisk i relation till hyresgästers verksamhet. Den som i våra lokaler bedrivit en verksamhet som bidragit till förorening har ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta denna efterbehandling är det den som äger fastigheten som är ansvarig. Successiva förändringar i väderleken kopplat till klimatförändringar, exempelvis intensivare skyfall, ökade grundvattennivåer eller fler kraftiga stormar, kan i ökad grad påverka Wihlborgs kostnader för fukt och skadereglering och vår relation till hyresgästerna. Brand är som enskild händelse också en operativ risk med hög miljöpåverkan.

Miljörisiker finns också kopplat till leverantörskedjan, t.ex. gällande hur byggvaror är producerade, vilka råvaror som har använts och val av transporter. Även om merparten av våra godkända leverantörer är regionala inhandlas material och komponenter i flera underleverantörsled på en global marknad.

Riskhantering

Wihlborgs arbetar proaktivt för att minska negativ miljöpåverkan med utgångspunkt i FN Global Compacts principer samt Wihlborgs etiska riktlinjer och miljöpolicy. För den interna miljöstyrningen finns ett ledningssystem (med egenkontroller) som förvaltas av miljöchefen samt beslutade miljömål. En lagbevakningstjänst används för kontroll och uppdatering mot gällande miljölagstiftning. En miljöaspekt- och risklista med åtgärdsplan utvärderas av koncernledningen på årsbasis.

I hyresgästdialogen och vid kontraktsskrivande används en gransdragningslista för att tydliggöra ansvaret inom och utanför den byggna alternativt lokal som avses i kontraktet. Det genomförs också en okulär besiktning och kontroll innan en hyresgäst flyttar in och när en hyresgäst flyttar ut för att säkerställa skick, standard och eventuella miljörisiker, exempelvis kvarglömda kemikalier eller fettavskiljare i restauranger.

I samband med fastighetsförvärv görs en systematisk och dokumenterad bedömning av miljörisker samt miljö- och energiprestanda i byggnaden. Verksamheten genomför som regel miljöinventeringar vid ombyggnationer av äldre fastigheter. Det finns en god dialog med både länsstyrelse och kommuner och vi följer deras beslut och rekommendationer. I Wihlborgs projektanpassade miljöprogram hanteras för ny- och ombyggnation bland annat styrning av miljöcertifieringar, val av byggvaror samt eventuell lokal klimatanpassning. Via en god struktur, systematik och tydliga roller i miljöprogrammet minskar vi sannolikheten och eventuell konsekvens kopplat till miljörisker inom Wihlborgs verksamhet.

Läs mer under avsnittet Hållbara fastigheter sid 65–69 samt i GRI-bilagan som finns publicerad på wihlborgs.se/gri.

Utfall

På sidan 65–69 finns beskrivning av utfallet avseende miljömålen.

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 2018 till 22 procent (22) i både Sverige och Danmark.

Nya skatteregler för företagssektorn

Under juni månad 2018 antog riksdagen förslaget till nya skatteregler för företagssektorn som bland annat innehåller ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv.

De nya reglerna innebär i korthet följande:

- Ränteavdraget maximeras till 30 procent av skattemässigt EBITDA
- Sänkt bolagsskatt i två steg till 20,6 procent till år 2021. Under åren 2019–2020 21,4 procent därefter 20,6 procent.
- Primäravdrag införs som innebär att 12 procent av nyproducerade hyreshus anskaffningsvärden hänförlig till byggnad får dras av inom en sexårsperiod från färdigställandet. För investeringar gjorda under åren 2017 och 2018 får primäravdrag göras för den delen av sexårsperioden från färdigställandet som återstår den 1 januari 2019.

För Wihlborgs innebär de nya reglerna ett ökat beskattningsunderlag samtidigt som den nominella skattesatsen sänks. Dock bedöms inte ränteavdragsbegränsningen öka den betalda skatten de närmsta åren. Den sänkta nominella skattesatsen innebär vidare att den uppskjutna skatteskulden räknas om vilket per 2018-12-31 ger en redovisningsmässig skatteintäkt om 210 Mkr. Det nya regelverket trädde i kraft den 1 januari 2019.

Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2018 till 39 Mkr (27). 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. I not 12 på sid 105 framgår hur det skattepliktiga resultatet framräknats.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatten beräknas på nettot av temporära skillnader mellan tillgångar och skulders redovisade och skattemässiga värden samt underskottsavdrag. I resultaträkningen redovisas skatten på årets förändring av den uppskjutna skatteskulden.

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 %, Industri/Lager 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.

I Danmark sker fördelningen på följande avskrivningsklasser:

Byggnad	0–4 % (Kontor 0 %, Industri/Lager 4 %)
Installationer	4 %
Fastighetsinventarier	25 %
Mark	0 %

Möjlighet finns i Danmark att göra en extra initial avskrivning för byggnader och installationer under investeringsåret.

Skattemässiga direktavdrag för mindre ombyggnationer

För hyresgästanpassningar, komponentbyten och mindre ombyggnationer medges omedelbart avdrag skattemässigt även om dessa 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

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 3 169 Mkr (2 779).

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet gäller för specialbyggnader, till exempel kommunikationsbyggnad, 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. Erlagd fastighetsskatt uppgick för koncernen 2018 till 155 Mkr (132).

Mervärdesskatt

Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Om uthyrning sker av lokal 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 2018 till 8 Mkr (6), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2018 till 6 Mkr (6) och redovisas som investering i fastighet.

Stämpelskatter

Vid omsättning av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfart) 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 2018 erlades 7 Mkr (4) 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 2018 uppgick denna skatt till 18 Mkr (28).

Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2018 energi för 182 Mkr (157) att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 23 Mkr (19) 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 2018 sammanlagt 250 Mkr (222) i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras nedan:

Specifikation betalda skatter (Mkr)	2018	2017
Inkomstskatt	39	27
Fastighetsskatt	155	132
Mervärdesskatt	14	12
Stämpelskatt	19	32
Energiskatt	23	19
Summa betalda skatter	250	222

Wihlborgs har, utöver betalda skatter, skulder avseende skatter vars betalning skjutits upp. Uppskjuten inkomstskatt uppgår till 3 295 Mkr (2 989) och stämpelskatt till 30 Mkr (27). Med en bibehållen expansionstakt bedöms de uppskjutna inkomstskatterna inte förfalla till betalning inom en överskådlig framtid.

Värderingsprinciper fastigheter

Marknadsvärdering

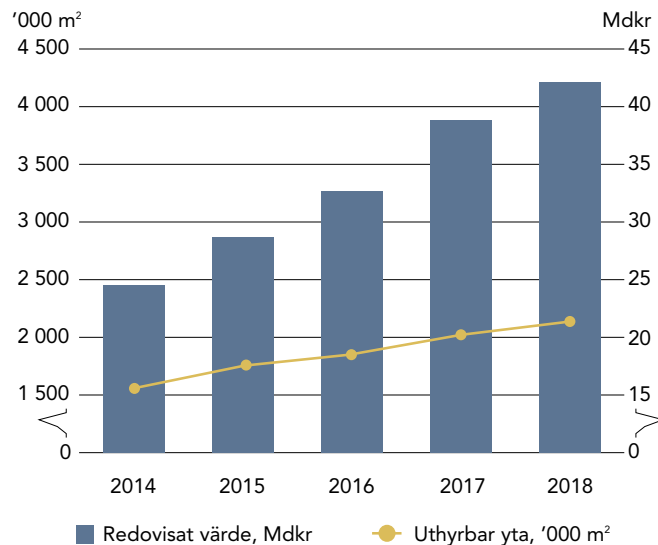
Wihlborgs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och vi har valt att redovisa våra fastigheter till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet. Fastigheternas redovisade värde uppgick per den 31 december 2018 till 42 146 Mkr (38 612), värdeökningen var 1 312 Mkr (1 851) under året.

För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

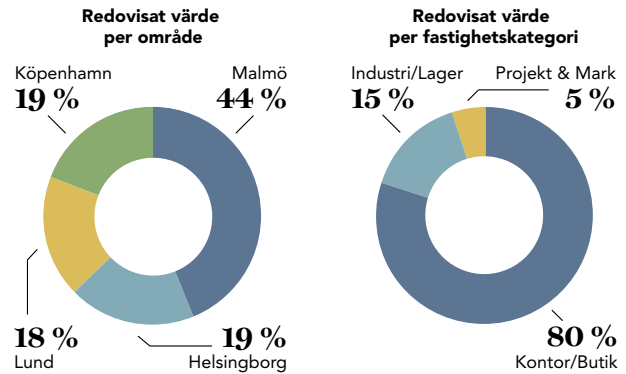
Förändring av fastigheternas redovisade värde 2018

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2018	38 612
Förvärv	900
Investeringar	1 239
Avyttringar	-195
Värdeförändring	1 312
Valutaomräkningar	278
Redovisat värde 31 december 2018	42 146

Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrbar yta 2014–2018



Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2018



Exklusive fastighetsadministration uppgår direktavkastningen för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, till 5,4 procent (5,4). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,2 procent (5,1) för kontorsfastigheterna och 6,7 procent (7,1) för industri- och lagerfastigheterna.

Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2018-12-31 låtit göra en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, där de individuella marknadsvärdena bedömts. Det svenska beståndet har värderats av, utav Samhällsbyggarna auktoriserade värderare, på Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, medan det danska beståndet är värderat av Newsec Advisory AS. Värderingen är utförd i enlighet med International Valuation Standards. Den gängse använda definitionen av marknadsvärde i Sverige är:

“Sannolikt pris vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden”.

Denna definition förutsätts vara innefattad i och leda till samma värderingsresultat som tillämpning av IVSC:s (International Valuation Standards Committee) definition:

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

Som underlag för värderingarna har bl a använts kvalitetssäkrad kontrakts- och fastighetsrelaterad information från Wihlborgs, uppgifter som hämtats ur offentliga källor och relevant marknadsinformation. Samtliga bebyggda fastigheter har besiktigats under 2016–2018.

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). 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. I de fall där det bedöms motiverat med hänsyn till långsiktiga hyreskontrakt används längre kalkylperioder. Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. För obebbyggda fastigheter och förädlingsobjekt uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning, med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planförutsättningar och prisnivåer för liknande försålda objekt.

Fastighetsvärdena påverkas av de antagna marknadsparametrarna som används. Genom att variera ett antal parametrar erhålls ett mått på känsligheten i värderingen. Till exempel ger en sänkning av direktavkastningskravet på 0,25 procent en höjning av avkastningsvärdet om 4,1 procent på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om 3,6 procent. Se tabell nedan för känslighetsanalys.

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastningsvärde ändring, %
Marknadshyresnivå	10	9,9
Marknadshyresnivå	-10	-9,8
Drift- och underhållskostnader	20	-5,7
Drift- och underhållskostnader	-20	5,8
Direktavkastning, restvärde	0,25	-3,6
Direktavkastning, restvärde	-0,25	4,1

Källa: Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB

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. Uppskattningen av dessa baseras på analyser av historiska utfall och budgeterade kostnader på såväl objektsnivå som på aggregerad nivå för berörda marknadssegment och objektstyper.

- Under kalkylperioden bedöms KPI följa Riksbankens långsiktiga mål om två procent.

Bedömda kalkylräntor och direktavkastningskrav

Område	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastningskrav för beräkning av restvärde, %
KONTOR/BUTIK		
Malmö Dockan	4,5–6,7	4,25–5,0
Malmö City Söder	4,5–6,8	4,25–5,5
Malmö City Norr	5,8–6,9	4,25–5,0
Malmö Yttre	6,5–8,4	5,0–7,0
Helsingborg Centrum	4,5–7,1	4,5–5,5
Helsingborg Berga	6,9–8,2	5,25–6,5
Helsingborg Söder	5,5–7,7	5,5–6,25
Lund Ideon	4,75–6,6	4,75–5,0
Lund Centrum/Gastelyckan	6,1–7,8	4,25–6,25
Köpenhamn	–	5,75–8,0
LAGER/INDUSTRI		
Malmö Yttre	6,4–8,5	5,5–7,0
Helsingborg Söder	7,3–8,1	6,25–6,75
Helsingborg Berga	6,25–8,0	5,75–6,75
Lund Centrum/Gastelyckan	7,5–8,1	6,25–7,0
Köpenhamn	–	6,0–8,5



I Ubåten 2 i det tidigare varvsområdet Dockan, Malmö, finns bland annat Sveriges Television och Media Evolution City.

04

**Finansiella
rapporter**

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not 1-3	2018	2017
Hyresintäkter	4	2 684	2 351
Fastighetskostnader	5-7	-743	-634
Driftsöverskott		1 941	1 717
Övriga intäkter		0	1
Central administration och marknadsföring	6-9	-65	-56
Ränteintäkter		12	12
Räntekostnader		-482	-495
Nedskrivning andelar i andra företag		-1	0
Andel i joint ventures resultat		1	0
Förvaltningsresultat		1 406	1 179
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	1 312	1 851
Värdeförändring derivat	11	964	201
Förtidsinlöst värdeförändring derivat	11	-927	0
Resultat före skatt		2 755	3 231
Aktuell skatt	12	-39	-27
Uppskjuten skatt	12	-313	-636
Årets resultat		2 403	2 568
Övrigt totalresultat	13		
Poster som kommer att återföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		105	72
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		-102	-76
Skatt hänförligt till poster som kan komma att återföras till årets resultat		12	7
Årets övrigt totalresultat		15	3
Årets totalresultat		2 418	2 571
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 403	2 568
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 418	2 571
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)			
Vinst per aktie, kr		15,63	16,71
Utdelning per aktie (2018, föreslagen utdelning)		3,75	3,13
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		153,7	153,7
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		153,7	153,7

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	42 146	38 612
Inventarier	15	19	11
Andelar i joint ventures	16	20	19
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	21	21
Långfristiga fordringar	19	291	261
Summa anläggningstillgångar		42 497	38 924
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	12	38
Fordran aktuell skatt		0	1
Övriga fordringar		9	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	41	46
Likvida medel	22	183	179
Summa omsättningstillgångar		245	293
Summa tillgångar		42 742	39 217
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	13	78	63
Balanserat resultat inklusive årets resultat		13 082	11 159
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		15 530	13 592
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		15 530	13 592
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	24	3 295	2 989
Andra avsättningar	25	46	40
Långfristiga räntebärande skulder	26	19 584	19 934
Derivatinstrument	27	26	943
Förutbetald intäkt		14	15
Övrig långfristig skuld		7	0
Summa långfristiga skulder		22 972	23 921
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	3 230	719
Leverantörsskulder		273	282
Aktuella skatteskulder		24	0
Övriga skulder		258	196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	455	507
Summa kortfristiga skulder		4 240	1 704
Summa eget kapital och skulder		42 742	39 217

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 29.

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
	13, 23		hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Eget kapital 1 januari 2017		192	2 178	60	9 033	11 463	-	11 463
Årets totalresultat								
Årets resultat		-	-	-	2 568	2 568	-	2 568
Övrigt totalresultat		-	-	3	-	3	-	3
Årets totalresultat		-	-	3	2 568	2 571	-	2 571
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		-	-	-	-442	-442	-	-442
Summa transaktioner med koncernens ägare		-	-	-	-442	-442	-	-442
Eget kapital 31 december 2017		192	2 178	63	11 159	13 592	-	13 592
Årets totalresultat								
Årets resultat		-	-	-	2 403	2 403	-	2 403
Övrigt totalresultat		-	-	15	-	15	-	15
Årets totalresultat		-	-	15	2 403	2 418	-	2 418
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		-	-	-	-480	-480	-	-480
Summa transaktioner med koncernens ägare		-	-	-	-480	-480	-	-480
Eget kapital 31 december 2018		192	2 178	78	13 082	15 530	-	15 530

KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN			
Belopp i Mkr	Not	2018	2017
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		1 941	1 717
Övriga intäkter		0	1
Central administration		-65	-56
Ej kassflödespåverkande poster		4	2
Erhållen ränta		11	12
Erlagd ränta		-500	-489
Betald inkomstskatt		-14	-34
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 377	1 153
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		54	4
Förändring av rörelseskulder		58	142
Summa förändring av rörelsekapital		112	146
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 489	1 299
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter		-900	-2 780
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 239	-1 061
Avyttring av fastigheter		195	11
Investeringar i inventarier		-12	-3
Ökning andra långfristiga fordringar		-30	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 986	-3 854
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-480	-442
Upptagna lån	30	5 601	5 933
Amortering låneskuld	30	-3 705	-3 009
Ökning andra långfristiga skulder		12	-
Förtidsinlösen derivat		-927	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		501	2 482
Förändring likvida medel		4	-73
Likvida medel vid periodens början		179	252
Likvida medel vid periodens slut	22	183	179

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
	1-2		
Nettoomsättning	31	162	145
Rörelsekostnader	7, 9, 31	-176	-153
Rörelseresultat		-14	-8
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	32	1 246	1 015
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	33	399	406
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	34	-586	-587
Värdeförändring derivat	11	964	201
Förtidsinlösen derivat	11	-927	-
Resultat efter finansiella poster		1 082	1 027
Bokslutsdispositioner	35	156	0
Resultat före skatt		1 238	1 027
Skatt på årets resultat	12	-18	-3
Årets resultat		1 220	1 024

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Årets resultat	1 220	1 024
Årets övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	1 220	1 024

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	15	13	5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	36	9 860	9 073
Fordringar hos koncernföretag		12 008	11 615
Andelar i joint ventures	16	22	22
Fordringar hos joint ventures	17	17	17
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	21	21
Andra långfristiga fordringar	19	212	209
Uppskjuten skattefordran	37	280	299
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		22 420	21 256
Summa anläggningstillgångar		22 433	21 261
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	9	18
Kassa och bank	22	1	19
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		112	37
Summa tillgångar		22 444	21 298
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		192	192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 196	2 653
Årets totalresultat		1 220	1 024
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 416	3 677
Summa eget kapital		4 608	3 869
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	25	17	13
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	26	13 040	13 624
Skulder till koncernföretag		2 752	2 712
Derivatinstrument	27	26	943
Summa långfristiga skulder		15 818	17 279
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	1 933	–
Leverantörsskulder		11	12
Övriga skulder		6	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	51	120
Summa kortfristiga skulder		2 001	137
Summa eget kapital och skulder		22 444	21 298

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	23				
Eget kapital 1 januari 2017		192	0	3 095	3 287
Lämnad utdelning		–	–	–442	–442
Årets resultat/Årets totalresultat		–	–	1 024	1 024
Eget kapital 31 december 2017		192	0	3 677	3 869
Eget kapital 1 januari 2018		192	0	3 677	3 869
Lämnad utdelning		–	–	–480	–480
Årets resultat/Årets totalresultat		–	–	1 220	1 220
Eget kapital 31 december 2018		192	0	4 417	4 609

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		–14	–8
Avskrivningar		2	1
Erhållen ränta och utdelning		1 576	1 549
Erlagd ränta		–505	–507
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 059	1 035
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		8	–6
Förändring av rörelseskulder		–1	12
Summa förändring av rörelsekapital		7	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 066	1 041
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av anläggningstillgångar		–10	–1
Lämnade aktieägartillskott samt nyemissioner		–397	–597
Förvärv av andelar i koncernföretag		–433	–176
Försäljning andelar i koncernföretag		71	0
Ökning fordringar på koncernföretag		–352	–1 139
Minskning övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–1 121	–1 913
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		–480	–442
Upptagna lån	30	3 990	2 984
Amortering låneskuld	30	–2 743	–2 529
Ökning övriga långfristiga skulder och avsättningar		41	726
Förtidsinlösen räntederivat		–927	0
Erhållna koncernbidrag		156	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		37	739
Förändring likvida medel		–18	–133
Likvida medel vid periodens början		19	152
Likvida medel vid periodens slut	22	1	19

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

NOT 1 | Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2018 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 13 mars 2019 och föreläggs årsstämman den 25 april 2019 för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ) med säte i Malmö. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (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 finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringens 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 tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- 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. Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder gällande fastighetsvärderingen finns på sidan 86–87 i denna årsredovisning, se även not 10 och 14.

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 redovisningsregler

Nya standarder och tolkningar från 1 januari 2018

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder trädde i kraft 1 januari 2018. Wihlborgs intäkter består till största delen av hyresintäkter, som avser sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index och fastighetsskatt, vilka omfattas av IAS 17 Leasing. All vidaredebitering i form av värme, el m.m. utgörs av serviceintäkter som omfattas av IFRS 15. Detta innebär att koncernens hyresintäkter skall delas upp i hyresintäkter respektive serviceintäkter. Övergången till IFRS 15 redovisas enligt den retroaktiva metoden, dvs jämförelsetalen för 2017 presenteras i enlighet med IFRS 15. Se vidare i not 4. I samband med övergången till IFRS 15 har koncernen identifierat serviceintäkter i Danmark som tidigare nettoredovisats. Dessa bruttoredovisats från och med 2018, med justering av jämförande siffror för 2017. Förändringen påverkar inte driftresultatet men har inneburit en ökning av totala intäkter och en motsvarande ökning av driftkostnaderna. För 2017 innebär detta en ökning av intäkterna med 55 Mkr samt ökade driftkostnader med motsvarande belopp.

Vad gäller fastighetsförsäljningar har Wihlborgs, givet sedvanliga avtalsvillkor, redan tidigare redovisat dessa på tillträdesdagen och påverkas inte av de nya reglerna.

IFRS 9 Finansiella instrument har ersatt IAS 39 från och med 1 januari 2018. Rekommendationen innebär nya principer för hur finansiella tillgångar

och skulder ska klassificeras och värderas. Den enskilt största posten som omfattas av IFRS 9 är derivat, som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och de nya principerna har inte någon väsentlig påverkan på Wihlborgs redovisning. IFRS 9 innebär även ny modell för kreditreserveringar som tar hänsyn till bolagets förväntade kreditförluster. Detta har i praktiken inte någon väsentlig påverkan på Wihlborgs då merparten av intäkterna betalas i förskott och såväl historiska som förväntade kreditförluster är små. Wihlborgs tillämpar säkringsredovisning på nettoinvesteringen i Danmark via lån i danska kronor. Wihlborgs säkringsredovisar fortsatt enligt den nya standarden och bedömer att säkringen är effektiv. Övergången till IFRS 9 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

Nya standarder och tolkningar från 1 januari 2019 och framåt

IFRS 16 Leases kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Wihlborgs hyresintäkter omfattas av reglerna för leasegivare i IFRS 16, vilka är i princip oförändrade jämfört med IAS 17 och bedöms inte få någon väsentlig effekt på redovisningen av hyresintäkterna. För leasetagare innebär införandet av IFRS 16 att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning. Med undantag för ingångna tomträttsavtal är Wihlborgs leasetagare endast i begränsad omfattning. Per den 1 januari 2019 uppgår leasingkulden till 146 Mkr, varmed motsvarande nyttjanderättstillgång kommer att redovisas. Kostnaden för tomträttsavgälderna kommer att redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande principer, där denna redovisas som en driftskostnad. Förvaltningsresultatet kommer att vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 5 Mkr. Wihlborgs kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt.

Wihlborgs bedömer att inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee påverkar resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Förändringar under 2018 i RFR 2 Redovisning för juridiska personer har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2018 förutom vissa upplysningskrav.

Definition av segment

Wihlborgs redovisar fyra geografiska marknadsområden: Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Varje marknadsområde motsvarar ett rörelsesegment vars intäkter och kostnader följs upp regelbundet genom rapportering till verkställande direktören som är koncernens högsta verkställande beslutsfattare. Koncernledningen följer upp driftresultatet samt värdeförändringar i fastigheter, övriga resultatposter fördelas ej per marknadsområde. På tillgångssidan sker uppföljning av investeringar i fastigheterna samt deras verkliga värden.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB och samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernredovisningen bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december och har upprättats enligt förvärvsmetoden. De koncernbolag som förvärvades i december 2004 tas i denna koncern upp till de värden de redovisats till i Fabegekoncernen enligt reglerna om gemensam kontroll.

Koncernens utlandsverksamheter har som funktionell valuta den valuta i vilken respektive koncernenhet bedriver sin affärsverksamhet. Resultat- och balansräkningar för utlandsverksamheter omräknas till SEK, vilket innebär att tillgångar och skulder räknas om till balansdagens kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Den omräkningsdifferens som uppstår vid omräkning till SEK redovisas i övrigt totalresultat.

Förvärv av fastigheter via bolag

Ett bolagsförvärv kan betraktas som antingen ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att komma över det köpta bolagets fastigheter och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration har en underordnad betydelse för förvärvets genomförande, behandlas som tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det köpta bolagets

förvaltningsorganisation och administration har stor betydelse för förvärvets genomförande och värdering, behandlas istället 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 värderingen inte längre 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. Joint venture redovisas i koncernens resultat- och balansräkningar enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att i koncernens rapport över resultat redovisas årligen Wihlborgs andel av resultatet. I balansräkningen justeras värdet av andelarna med resultatandelen samt med eventuella utdelningar. För gemensamma verksamheter ingår Wihlborgs direkta del av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader 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.

Redovisningen avseende samarbetsarrangemang baseras på senast tillgängligt bokslut för respektive bolag justerad för eventuella avvikelser i redovisningsprinciper.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med valutakursen vid transaktionstidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatbokförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och -skulder redovisas i rörelse-resultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas som resultat från finansiella poster.

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 balansdagkurs. Den effektiva delen av periodens valutakursförändringar avseende säkringsinstrument redovisas i övrigt totalresultat för att möta omräkningsdifferenserna avseende nettotillgångarna i utlandsverksamheterna. I de fall säkringen inte är helt effektiv redovisas den ineffektiva delen i årets resultat. De ackumulerade omräkningsdifferenserna från både nettoinvestering och säkringsinstrument löses upp och redovisas i årets resultat när utlandsverksamhet avyttras.

Intäkter

Intäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedanligt utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetskostnader. I serviceintäkterna ingår all annan tilläggsdebitering såsom till exempel el, värme och vatten. Intäkter kopplade till fastighetsförvaltningen aviseras i förskott. 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. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktetsdagen 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 och avtal som leasetagare

Wihlborgs är leasetagare i tomträttsavtal som, sett ur ett redovisningsperspektiv, är ett operationellt leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. Det finns också ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Wihlborgs är leasetagare. Även dessa leasingavtal, som främst avser personbilar, redovisas som operationella leasingavtal och kostnaden redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden.

Kostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår samtliga kostnader för förvaltningsfastigheterna. Detta inkluderar direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. Begreppet inkluderar även indirekta fastighetskostnader såsom kostnader för uthyrning och fastighetsadministration. I begreppet central administration ingår kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen, inkluderande central annonsering och annan marknadsföring.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda planer. Åtaganden beträffande de avgiftsbestämda planerna fullgörs genom premier till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda i Wihlborgs har ITP-plan med fortlöpande utbetalningar till Alecta. Denna ska enligt IFRS klassificeras som förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas dessa som avgiftsbestämda planer.

Samtliga anställda erhåller andelar i Wihlborgs Vinstandelsstiftelse, som är en från Wihlborgs helt fristående stiftelse. Avsättning till vinstandelsstiftelsen redovisas som en personalkostnad i den period som vinstandelarna är hänförliga till.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter avser ränteintäkter och resultatförs i den period de avser. Utdelning på aktier redovisas i den period rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser. 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. Pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

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, och en ganska tydlig tendens kan ses. Med hänsyn till detta redovisas förvaltningsresultat i ett avsnitt och värdeförändringar på fastigheter och derivat i ett eget avsnitt mellan förvaltningsresultat och resultat före skatt.

Skatter

Skatt på årets resultat inkluderar såväl aktuell som uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncerner. 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 görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. I underlaget för uppskjutna skattefordringar har underskott behäftade med betydande osäkerhet exkluderats.

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.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige ger möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. Lagstiftningens avskrivningsregler möjliggör avskrivningar utöver avskrivningar enligt plan. I koncernredovisningen redovisas dock inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver. I koncernens balansräkning har de obeskattade reserverna delats upp i uppskjuten skatteskuld respektive eget kapital. Eliminering av eget kapital sker därefter så att endast intjänat eget kapital efter förvärvstillfället kvarstår. I koncernens resultaträkning fördelas avsättning till eller upplösning av obeskattade reserver mellan uppskjuten skatt och årets resultat.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehåller syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Wihlborgs förhållning i Köpenhamn, Lund, Malmö och Helsingborg 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. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med IAS 40 vilket innebär att några avskrivningar inte 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. På sid 86–87 samt not 14 finns ytterligare information om värderingen av fastighetsbeståndet och redogörelse för dess redovisade värden.

För fastigheter som förvärvats genom tillgångsförvärv har verkliga värdet justerats ner med ett belopp lika med den eventuella rabatt man erhöll för den uppskjutna skatten vid förvärvstillfället. Vid efterföljande värdering tas ingen hänsyn till skatterabatten.

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 projekt aktiveras räntan under projekttiden. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara

betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssenliga kassaflöden och innehåller i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar 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.

För jämförelsesiffrorna enligt IAS 39: finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av kreditavtalen är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga. 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 redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

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 på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

Inventarier

Tillgångarna upptas i balansräkningen till ackumulerade anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Årlig avskrivning sker linjärt med 20 procent på anskaffningsvärdet.

Återköp av egna aktier

Vid återköp av egna aktier reduceras eget kapital med den betalda köpeskillingen inklusive transaktionskostnader. Likvid från avyttring av egna aktier redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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.

Koncernbidrag redovisas i enlighet med alternativregeln i RFR2. Alternativregeln innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

NOT 2 | Finansiell riskhantering

Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder avgörs dels av vald finansiell risknivå, dels av mängden eget kapital för att tillgodose långgivarnas 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 uppvisa en soliditet om lägst 30 och högst 40 procent och räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger. Per den 31 december 2018 var soliditeten 36,3 procent (34,7) och räntetäckningsgraden 3,9 gånger (3,4).

Finanspolicy

Inför styrelsens årliga fastställelse av finanspolicyen som styr Wihlborgs finansverksamhet gjordes en större genomgång och uppdatering av policyen. Syftet med finanspolicyen är att definiera målsättning samt ange riktlinjer och risklimiter 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
- Uppnä bästa möjliga tillförlitlighet och diversifiering bland Wihlborgs finansieringskällor
- Uppnä bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Wihlborgs
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll.

Hantering av finansiella risker

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en väsentligt ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningsförpliktelser. Wihlborgs ska kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna möta sina åtaganden. Finansieringsrisken ökar om bolagets kreditvärdighet 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. Checkräkningskrediterna uppgick vid årsskiftet till 289 Mkr (233), varav 101 Mkr (111) 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 fanns 6 (6) huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 19 procent (15) av lånestocken. Utöver dessa har Wihlborgs obligationslån motsvarande 23 procent (23) av totala lånen. Wihlborgs har dels gett ut egna säkerställda obligationer uppgående till 785 Mkr, dels 1 289 Mkr (1 100) i icke säkerställda obligationer i ett Medium Term Note program. Därutöver har obligationer uppgående till 3 030 Mkr (2 907) getts ut via det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering.

Merparten av de räntebärande skulderna, som vid årsskiftet uppgick till 22 814 Mkr (20 653), är upptagna i moderbolaget mot ställande av säkerheter i form av reversfordringar på dotterbolagen, med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar. Säkerheterna kompletteras i merparten av fallen med villkor i avtalen med kreditgivarna om belåningsgrad och räntetäckningsgrad, så kallade finansiella covenant. Covenanterna till kreditgivarna är utfärdade med betryggande marginal till Wihlborgs mål för kapitalstruktur. Wihlborgs

har ett totalt kreditutrymme om 23 754 Mkr (22 648), varav 22 814 Mkr (20 653) var utnyttjat per 31 december 2018. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställt. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 6,0 år (6,2). I nedanstående tabell visas de kreditfaciliteter som fanns vid årsskiftet.

I rapport över finansiell ställning har kortfristig del av räntebärande skuld reducerats med utnyttjade långfristiga kreditavtal, se not 28.

Kreditfaciliteter, Mkr

	2018		2017	
	Belopp	Utnyttjat	Belopp	Utnyttjat
Långfristiga bindande				
låneavtal i bank	17 221	17 053	17 817	15 944
Kortfristiga bindande	4 170	3 586	2 713	2 713
låneavtal i bank				
Checkkredit	289	101	233	111
Summa låneavtal	21 680	20 740	20 763	18 768
Obligation säkerställd, ram 880 Mkr	785	785	785	785
Obligation icke-säkerställd, ram 4 000	1 289	1 289	1 100	1 100
	23 754	22 814	22 648	20 653

Förfallostruktur kreditramavtal, Mkr

	2018-12-31		2017-12-31	
	Avtal	Utnyttjat	Avtal	Utnyttjat
0–1 år	4 170	3 586	2 713	2 713
1–2 år	7 738	7 471	10 321	9 288
2–3 år	5 395	5 306	3 582	2 620
3–4 år	0	0	0	0
4–5 år	0	0	0	0
> 5 år	6 451	6 451	6 032	6 032
	23 754	22 814	22 648	20 653

Ränterisk

Räntekostnaderna är den enskilt största kostnadsposten för Wihlborgs. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna öka med 85,1 Mkr (42,8) respektive minska med 43,6 Mkr (33,0). 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 resultat. Vid val av ränteriskstrategi ska hänsyn tas till hur känsligt Wihlborgs samlade kassaflöde är för utvecklingen på räntemarknaden över en flerårig tidshorisont. Ränteriskstrategin uttrycks som en normportfölj som beskrivs som en förfallostruktur för räntebidningen i låneavtalen kombinerat med derivatinstrument. Enligt finanspolicyen ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 3,9 gånger (3,4).

Nedanstående tabeller visar ränteförfallostruktur per 31 december 2018 respektive 2017.

Ränteförfallostruktur 2018, Mkr

	Exkl derivat	Räntederivat	Netto	Snitt-ränta, %
2019	19 843	–9 352	10 491	1,11
2020	1 257	1 630	2 887	0,85
2021	0	1 630	1 630	1,19
2022	0	1 130	1 130	1,39
2023	0	1 130	1 130	1,57
>2023	1 714	3 832	5 546	2,21
	22 814	0	22 814	1,39

Ränteförfallostruktur 2017, Mkr

	Exkl derivat	Ränte- derivat	Netto	Snitt- ränta, %
2018	18 612	-9 500	9 112	1,23
2019	436	0	436	0,53
2020	0	0	0	0,00
2021	0	4 000	4 000	3,71
2022	0	2 000	2 000	3,08
>2022	1 605	3 500	5 105	3,74
	20 653	0	20 653	2,49

Under fjärde kvartalet har en omstrukturering av koncernens ränteriskhantering skett varvid samtliga undervärden i den befintliga räntederivatportföljen förtidslösts och nya räntederivat har ingåtts vilket har medfört lägre räntekostnader under slutet av året och innebär också att de löpande räntekostnaderna under kommande år kan förväntas bli lägre än tidigare. Värdeförändringen på förtidsinlösta räntederivat uppgick till 927 Mkr, vilket påverkat kassaflödet med samma belopp. Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av året till 26 Mkr (943). Vid årsskiftet omfattar räntederivatportföljen sammanlagt 9,4 Mdkr (9,5) fördelat på 22 (11) olika ränteswappar. För mer detaljerad information om räntederivatportföljen, se nedanstående tabell.

Räntederivatportfölj

Ränteswappar			
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %	
2020	1 630	-0,04	
2021	1 630	0,13	
2022	1 130	0,32	
2023	1 130	0,50	
2024	788	0,66	
2025	788	0,82	
2026	752	0,96	
2027	752	1,05	
2027	752	1,12	
	9 352		

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 2018-12-31, Mkr

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2019	3 586	208	79	3 873
2020	7 471	169	77	7 717
2021	5 306	112	70	5 488
2022	0	75	62	137
2023	0	75	55	130
>2023	6 451	923	140	7 514
	22 814	1 562	483	24 859

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2017-12-31, Mkr

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2018	2 713	196	307	3 216
2019	9 288	141	307	9 736
2020	2 620	83	307	3 010
2021	0	74	261	335
2022	0	74	160	234
>2022	6 032	995	337	7 364
	20 653	1 563	1 679	23 895

Förturbetalad intäkt avser parkeringsintäkt till och med år 2036. Leverantörskulder och övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år. Wihlborgs åtaganden kopplade till de finansiella skulderna möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller kvartalsvis.

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 finanspolicyen 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 provas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde, se not 20 för åldersfördelning kundfordringar.

Valutarisk/omräkningsexponering

Med valutarisk avses risken för påverkan på Wihlborgs resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Valutarisken avses icke säkrade nettositioner dvs. skillnaden mellan tillgångar och skulder samt skillnaden mellan in- och utflöden i utländska valuta. För att begränsa valutaexponeringen skall Wihlborgs investeringar i utländsk valuta i så stor utstäckning som möjligt finansieras i lokal valuta, därefter i första hand valuta-säkras genom externa moderbolagslån i lokalvaluta och i andra 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 1 558 miljoner DKK, dels av utlåning till densamma på 707 miljoner DKK och slutligen av banklån i danska kronor i det svenska moderbolaget på 1 922 miljoner DKK som upptagits för att valutasäkra nettoinvesteringen och utlåningen. Nettoexponeringen blir 343 miljoner DKK. En valutakursförändring med 1 procent skulle påverka övrigt totalresultat med 8 Mkr inklusive skatteeffekter. I not 13 framgår beloppen för omräkning av nettoinvestering samt säkringen av valutarisk.

Operativ risk

Med operativ risk i finansiella verksamheter avses risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristfälliga system, handhavandefel och/eller oegentligheter. Genom att löpande säkerställa god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system och processer, rutinbeskrivningar, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller minskas de operativa riskerna. Wihlborgs finansfunktion arbetar kontinuerligt med att övervaka bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

NOT 3 | Rörelsesegment

Koncernens verksamhet är koncentrerad till kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. I den interna rapporteringen till koncernledningen följs verksamheten upp per marknadsområde vilket utgör koncernens enda uppdelning i segment. Marknadsområdena är Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

Redovisning av segment

Marknadsområden	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Poster fördelade per segment										
Hysesintäkter	1 053	991	595	552	427	381	609	427	2 684	2 351
Fastighetskostnader	-273	-250	-160	-154	-118	-100	-192	-130	-743	-634
Driftsöverskott	780	741	435	398	309	281	417	297	1 941	1 717
Värdeförändring fastigheter	489	857	133	442	356	359	334	193	1 312	1 851
Segmentsresultat	1 269	1 598	568	840	665	640	751	490	3 253	3 568
POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT										
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-65	-56
Räntenetto m m	-	-	-	-	-	-	-	-	-471	-483
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	37	201
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-352	-663
Nettoresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	2 403	2 568
FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT										
Fastigheter	18 411	17 434	8 198	7 721	7 738	6 537	7 799	6 920	42 146	38 612
Årets fastighetsförvärv	0	173	59	197	675	0	166	2 410	900	2 780
Övriga investeringar i fastigheter	683	576	285	192	170	199	101	94	1 239	1 061

Ytterligare information om respektive marknadsområde finns på sid 30–53.

Hysesintäkter och fastighetsvärde per land

	Hysesintäkter		Fastighetsvärde	
	2018	2017	2018	2017
Danmark	609	427	7 799	6 920
Sverige	2 075	1 924	34 347	31 692
	2 684	2 351	42 146	38 612

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

NOT 4 | Hyresintäkter

	Koncernen	
	2018	2017
Hysesintäkter, brutto	2 921	2 588
Outhyrt	-237	-237
	2 684	2 351

Hysesintäkter består dels av kallhyra 2 434 Mkr (2 139) dels av serviceavgifter som uppgår till 250 Mkr (212). I kallhyra ingår även fastighetsskatt och hyresrabatter. Serviceintäkter avser vidaredebitering av kostnader för bland annat uppvärmning, elektricitet och VA.

Av hyresintäkterna utgör 51 Mkr (52) omsättningsbaserade lokalhyror. Hyror och hyresrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontrakts löptid har periodiserats linjärt över respektive kontrakts hela löptid.

Hysesintäkterna grundar sig på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. De framtida icke uppsägningsbara hyresbetalningarna fördelade på förfallotid är som följer:

	Koncernen	
	2018	2017
Inom ett år	2 579	2 296
Mellan 1 och 5 år	5 825	5 149
Senare än 5 år	2 784	3 158
	11 188	10 603

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara hyresbetalningar avser 771 Mkr (1 155) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. På sidan 27–28 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

NOT 5 | Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2018	2017
Värme, elektricitet och VA	199	169
Övriga driftskostnader	180	152
Reparation och underhåll	88	78
Fastighetsskatt	155	132
Tomträttsavgäld	5	5
Fastighetsadministration	116	98
Totalt	743	634

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld avser den avgift som ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 års intervall. Wihlborgs 10 tomträttsavtal förfaller mellan åren 2028–2048.

Framtida tomträttsavgälder*	Koncernen	
	2018	2017
Tomträttsavgälder år 1	5	5
Tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	18	17
Tomträttsavgälder senare än 5 år	96	100
Totalt	119	122

* Nu gällande tomträttsavgifter och avtalade framtida för resterande upplåtelseperiod.

NOT 6 | Kostnadslag

Nedan visas fastighetskostnader och kostnader för central administration uppdelad på kostnadslag.

	Koncernen	
	2018	2017
Ersättningar till anställda	152	126
Värme, elektricitet och VA	199	169
Reparation och underhåll	88	78
Fastighetsskatt	155	132
Övrigt	214	185
Totalt	808	690

NOT 7 | Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	2018	varav män		2017	varav män	
		2018	2017		2017	2018
Moderbolaget, Sverige	108	72	101	68		
Dotterföretag, Sverige	8	1	6	1		
Dotterföretag, Danmark	57	39	39	26		
Koncernen totalt	173	112	146	95		

Könsfördelning	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2018	2017	2018	2017
Män	4	4	2	2
Kvinnor	3	3	3	3
Totalt	7	7	5	5

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Verkställande direktör				
Grundlön – Anders Jarl	1,0	4,9	1,0	4,9
Grundlön – Ulrika Hallengren	2,3	–	2,3	–
Förmåner – Anders Jarl	0	0,1	0	0,1
Förmåner – Ulrika Hallengren	0	–	0	–

Övriga ledande befattningshavare

Grundlön	6,4	4,8	6,4	4,8
Förmåner	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga anställda	91,5	74,1	52,6	52,7

Summa	101,4	84,1	65,0	62,7
--------------	--------------	-------------	-------------	-------------

PENSIONSKOSTNADER

Verkställande direktör – Anders Jarl	3,2	1,7	3,2	1,7
Verkställande direktör – Ulrika Hallengren	0,8	–	0,8	–
Övriga ledande befattningshavare	1,9	1,5	1,9	1,5
Övriga anställda	12,9	10,3	9,3	8,3

ÖVRIGA SOCIALA KOSTNADER	25,3	24,2	24,2	23,5
--------------------------	------	------	------	------

Summa	44,1	37,7	39,4	35,0
--------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Styrelsens ordförande erhåller 250 tkr (250) och övriga ledamöter, förutom verkställande direktören, 150 tkr (150) vardera. Under 2018 har Erik Paulsson erhållit 83 tkr i arvode för sin tid som styrelseordförande fram till 25 april. Därefter har Anders Jarl erhållit 167 tkr i styrelsearvode som styrelseordförande, samt 1,5 Mkr såsom särskilt arvode för att bistå företagsledningen. Jan Litborn har erhållit 100 tkr i styrelsearvode för tiden från årsstämman då han valdes som ny styrelseledamot. Övriga styrelseledamöter har erhållit 150 tkr (150) vardera i arvode under 2018. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Under 2018 har Anders Jarl i sin roll som vd erhållit en extra pensionspremie uppgående till 2,6 Mkr. Med andra ledande befattningshavare avses koncernledningen, som förutom vd består av ekonomi & finanschef, kommunikationschef, chef för projekt och utveckling samt HR-/CSR-chef. Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar.

Ersättningar och övriga förmåner under året

Övriga förmåner avser tjänstebil. 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 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 2018 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en

förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 4,1 Mkr (3,3). 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 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (154).

Avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från Wihlborgs sida har vd rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 4–6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag upp till 12 månader. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från övriga ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag.

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktören för verksamhetsåret 2018 har beslutats av styrelsen. Andra ledande befattningshavares ersättningar har beslutats av verkställande direktören.

Vinstandelsstiftelse

Wihlborgs har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av Wihlborgs resultat exklusive värdeförändringar på fastigheter och derivat, avkastningskrav på eget kapital samt utdelning till aktieägare. Vinstandelsstiftelsen ska placera sina tillgångar i aktier i Wihlborgs Fastigheter AB. Utbetalning till de anställda sker i enlighet med fastställda stadgar i stiftelsen. I personalkostnader för 2018 ingår avsättning till vinstandelsstiftelsen med 4,9 Mkr (4,4).

NOT 8 | Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner för finans, personal, redovisning, IT och investor relations med mera, samt andra kostnader för att vara ett publikt börsnoterat bolag. Fastighetsrelaterad administration ingår inte utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

NOT 9 | Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Deloitte				
Revisionsuppdrag	2 586	2 582	2 157	2 135
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	377	325	250	250
Skatterådgivning	98	122	98	122
Andra uppdrag	–	–	–	–

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 föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 10 | Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring är hänförlig till såväl sålda fastigheter som till fastighetsbestånd vid årets slut.

	Koncernen	
	2018	2017
Värdeförändring sålda fastigheter	19	10
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	1 293	1 841
	1 312	1 851

Realiserad värdeförändring, det vill säga skillnad mellan å ena sidan sålda fastigheters försäljningspris och å andra sidan totalt investerat kapital i dessa fastigheter, uppgår till 31 Mkr (10). Med totalt investerat kapital avses ursprunglig investering eller förvärv ökat med de investeringar som skett på respektive fastighet under återstående innehavstid. För att fastställa varje periods värdeförändring värderas fastigheterna varje kvartalsskifte. Intern värdering sker per 31 mars, 30 juni och 30 september. För att säkerställa den interna värderingen vid dessa tidpunkter värderas ett mindre urval av fastigheterna externt. Urvalet av fastigheter görs med fokus på fastigheter med stora förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller med omfattande investeringar. Vid varje årsskifte värderas alla fastigheter externt. Av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare på Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB har per 2018-12-31 genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av Newsec Advisory A/S. Ytterligare information lämnas i not 14.

På sid 86–87 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparametrar med mera som använts vid värderingen av fastighetsbeståndet.

NOT 11 | 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.

Under december månad har en omstrukturering av koncernens ränteriskhantering skett varvid samtliga undervärden i den befintliga räntederivatportföljen förtidsinlösts och nya räntederivatavtal ingåtts. Värdeförändringen på förtidsinlösta räntederivat uppgick till 927 Mkr vilket påverkade kassaflödet med samma belopp. Undervärdet på derivatportföljen uppgick vid årets slut till 26 Mkr (943).

Principerna för värdering av derivat framgår av not 1.

NOT 12 | Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt på årets resultat	-39	-27	-	-
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-
Summa aktuell skatt	-39	-27	0	0
Uppskjuten skatt	-313	-636	-18	-3
Summa skatt	-352	-663	-18	-3
Nominell skatt (22 %) på resultat före skatt	-606	-711	-272	-226
Skatteeffekter justeringsposter				
- Utdelning från koncernbolag	-	-	268	261
- Nedskrivning/reversering andelar i koncernbolag	-	-	-6	-37
- Försäljning fastighet via bolag	12	-	-	-
- Effekt av sänkning nominell skattesats	210	-	-19	-
- Resultat försäljning dotterbolag	-	-	12	-
- Omvärdering tidigare reservering	34	49	-	-
- Övriga justeringsposter	-2	-1	-1	-1
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	-352	-663	-18	-3
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-
	-352	-663	-18	-3

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen en skatteintäkt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till 13 (7).

Den nominella skatten är 22 procent för år 2018 både i Sverige och Danmark. Den uppskjutna skattekostnaden har reducerats med effekten av kommande sänkning av den nominella skatten i Sverige.

Koncernen redovisar en aktuell skatt uppgående till -39 Mkr (-27). 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 utom för förtidsinlösta derivat.
- 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.

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen	2018	2017
Resultat före skatt	2 755	3 231
Värdeförändringar	-1 349	-2 052
Förtidsinlösen derivat	-927	-
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-401	-399
Direktavdrag hyresgäst Anpassningar och komponentbyten m m	-251	-204
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	34	11
Övrigt	35	37
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-104	624
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 779	-3 120
Justering ingående underskott för omvärdering och förvärv	-109	-162
Underskottsavdrag, utgående balans	3 169	2 779

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen	2018	2017
Skattepliktigt resultat	177	121
Aktuell skatt på årets resultat	-39	-27

NOT 13 | 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.

	2018	Ingående Balans	Årets förändring omräknings-reserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning nettoinvesteringar i utländska verksamheter		129	105	-	234
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten		-63	-102	-	-165
Skatt hänförligt till ovanstående poster		-3	12	-	9
		63	15	-	78

	2017	Ingående Balans	Årets förändring omräknings-reserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning nettoinvesteringar i utländska verksamheter		57	72	-	129
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten		13	-76	-	-63
Skatt hänförligt till ovanstående poster		-10	7	-	-3
		60	3	-	63

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 14 | Förvaltningsfastigheter

Wihlborgs samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde.

Wihlborgs förhyr kontor i Köpenhamn, Lund, Malmö 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 2 295 Mkr (1 530), varav 1 083 Mkr (715) var nedlagt vid årsskiftet.

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 168 Mkr (153) avse aktiverade låneutgifter. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har en räntesats baserad på den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2018-12-31 uppgick räntesatsen till 2,64 procent (2,76).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 19 022 Mkr (17 609).

	2018	2017
Taxeringsvärde svenska fastigheter	12 168	11 531
Redovisat värde svenska fastigheter	34 347	31 692

Vid bestämmandet av verkligt värde har utgångspunkten varit den maximala och bästa användningen.

Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortspris metod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassats, under normalt 5 år, samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligt värdehierarkin, 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. För obyggda fastigheter uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planförutsättningar och prisnivåer för liknande sålda objekt.

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 Sverige har värderingarna utförts utav av Malmö-bryggan Fastighetsekonomi AB. I Danmark har fastigheterna värderats av Newsec Advisory A/S. Ytterligare information kring värderingarna av fastighetsinnehavet finns på sid 86–87.

Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen	
	2018	2017
Redovisat värde årets ingång	38 612	32 755
Fastighetsförvärv	900	2 780
Investeringar	1 239	1 061
Avyttrade fastigheter	-195	-11
Värdeförändring	1 312	1 851
Valutaomräkningar	278	176
Redovisat värde	42 146	38 612

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastnings- värde ändring, %	
		2018	2017
Marknadshyresnivå	10	9,9	9,0
Marknadshyresnivå	-10	-9,8	-10,4
Drift- och underhållskostnader	20	-5,7	-6,1
Drift- och underhållskostnader	-20	5,8	5,3
Direktavkastning, restvärde	0,25	-3,6	-4,0
Direktavkastning, restvärde	-0,25	4,1	3,5

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Sammanfattning värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2018-12-31	2017-12-31
Verkligt värde	42 146 Mkr	38 612 Mkr
Kalkylperiod	I normalfallet 5 år för de svenska fastigheterna och 10 år för de danska fastigheterna. För vissa fastigheter har dock andra kalkylperioder motiverats med hänsyn till kontraktslängderna.	
Bedömt direktavkastningskrav, restvärde	Mellan 4,25 procent (4,25) och 8,5 procent (8,5).	
Kalkylränta	Mellan 4,5 procent (4,5) och 8,5 procent (8,5).	
Långsiktig vakansgrad	Normalt mellan 3 procent (3) och 12 procent (12).	
Drift- och underhållskostnader	I värdebedömningen normaliseras drift- och underhållskostnader med hänsyn till aktuella fastighetstyper, värdeår och läge.	
Inflationsantagande	KPI bedöms följa Riksbankens långsiktiga mål om två procent	

NOT 15 | Inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	47	46	14	13
Investeringar	12	3	10	1
Försäljningar och utrangeringar	-2	-2	-2	-0
Utgående anskaffningsvärden	57	47	22	14
Ingående avskrivningar	-36	-36	-9	-8
Försäljningar och utrangeringar	2	2	2	0
Årets avskrivning	-4	-2	-2	-1
Utgående avskrivningar	-38	-36	-9	-9
Redovisat värde	19	11	13	5

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 Svensk FastighetsFinansiering AB klassifieras som gemensamma verksamheter vilket fått till följd att Wihlborgs andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i dessa bolag konsolideras in i koncernredovisningen. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna se not 1.

Fastighets AB ML4 som äger forskningsanläggningen MAX IV i Lund redovisas som ett icke-konsoliderat strukturerat företag.

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Redovisat värde vid årets ingång	19	19	22	22
Resultatandel	1	-	-	-
Återbetalt aktieägartillskott	-	-	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	20	19	22	22

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel, %	Moderbolag	
			Koncernen	Moderbolag
Dockan Exploatering AB				
556594-2645	Malmö	33,3	-	17
Hälsostaden Ängelholm Holding AB/556790-5723	Ängelholm	33,3	19	5
Medeon AB				
556564-5198	Malmö	40,0	0	0
Ideon AB				
559033-2598	Lund	33,3	0	0
Ideon Open AB				
556862-4026	Lund	60,0	1	-
			20	22

Beskrivning av andelar klassificerade som joint ventures

- Hälsostaden Ängelholm Holding AB ska verka för att utveckla sjukhusområdet i Ängelholm till en hälsostad med stort utbud av sjukhustjänster och hälsofrämjande verksamheter. En större om- och nybyggnation har avslutats under 2018 på det norra sjukhusområdet. Investeringen har uppgått till 700 Mkr och finansierats genom Nordiska Investeringsbanken och Europeiska Investeringsbanken. Dessutom har i anslutning till denna investering ytterligare projekt i främst lokaler för röntgen och hälsogalleria färdigställt till ett belopp om 127 Mkr.
- 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 Vasakronan och Castellum har till uppgift att marknadsföra Ideon-området.
- Ideon Open AB, som ägs tillsammans med Lunds Universitets Innovations-system AB och Lunds kommun ska stärka och utveckla Ideon som en kreativ och aktiv forskningsby i nära kontakt med universitet och högskolor.

Beskrivning av innehav klassificerade som gemensam verksamhet

- Dockan Exploatering AB bedriver exploateringsverksamhet inom Dockan-området i Malmö. Bolaget har till uppgift att förse delägarna med byggbar mark.
- Svensk FastighetsFinansiering AB 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 ägs till lika delar av de noterade fastighetsbolagen Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Syftet är att bredda basen för bolagets upplåningsstruktur i ett läge där kapitalmarknaden har stor efterfrågan på obligationer. Vid årets slut hade obligationer emitterats för 9 446 Mkr, varav Wihlborgs andel uppgick till 3 030 Mkr.

Sammandrag av joint venture bolagens resultat och ställning (100 %)		
Resultat	2018	2017
Rörelseintäkter	105	74
Rörelsekostnader	-57	-49
Finansnetto	-15	-9
Avskrivningar	-32	-16
Skatt	1	0
Resultat	2	0
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	1 061	1 009
Omsättningstillgångar	83	110
	1 144	1 119
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	60	58
Långfristiga skulder	1 031	1 033
Kortfristiga skulder	53	28
	1 144	1 119
Redovisat värde	20	19

NOT 17 | Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Förfallotidpunkt mellan 1-5 år från balansdagen	-	-	17	17
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Redovisat värde	-	-	17	17

NOT 18 | Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående värde	21	21	21	21
Redovisat värde	21	21	21	21

Fastighets AB ML4 ska utveckla, äga och förvalta forskningsanläggningen MAX IV i Lund och ägs tillsammans med Peab Sverige AB. Anläggningen färdigställdes 2015 då hyresgästen Lunds universitet flyttade in, hyreskontraktet löper på 25 år. I september 2016 tillträdde Lunds universitet dessutom en tillbyggnad av anläggningen. Den totala investeringen uppgick till knappt 2 Mdkr och under 2015 undertecknades ett 24-årigt låneavtal om 1,5 Mdkr med Nordiska Investeringsbanken (NIB). Som säkerhet för lånet har banken pant i hyresavtalet med Lunds universitet samt i hyresinbetalningarna, pant i försäkringsfordringar samt inteckning i tomträtt och byggnader. NIB har även säkerhet genom pantsättning av samtliga aktier i Fastighets AB ML4. För det fall att Lunds universitet underlåter att erlägga hyresbetalningar med hänvisning till tvingande lagstiftning i Jordabalken/Hyreslagen har Wihlborgs ingått en fyllnadsborgen för 50 procent av obetalda, förfallna betalningar avseende räntor och amorteringar som Fastighets AB ML4 underlåtit att betala. Vid årsskiftet uppgick 50 procent av (obetalad men ej förfallen) skuld till 713 Mkr

(726). Båda ägarbolagen har lånat ut 200 Mkr (200) vardera till Fastighets AB ML4, vilka förfaller samtidigt som lånet till NIB återbetalas. Lånet redovisas som långfristig fordran i såväl koncernens som moderbolagets rapport över finansiell ställning. Under året har vardera ägarbolag erhållit 10 Mkr (10) i räntetäckningar från Fastighets AB ML4.

NOT 19 | Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Förfallotidpunkt mellan				
1–5 år från balansdagen	64	44	–	–
Förfallotidpunkt senare än				
5 år från balansdagen	227	217	212	209
Redovisat värde	291	261	212	209

Av fordringarna ovan är 210 Mkr (210) räntebärande fordringar.

NOT 20 | Analys av kreditriskexponering i kundfordringar

	Koncernen	
	2018	2017
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar		
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	4	12
Kundfordringar som är förfallna		
1–30 dagar	3	8
31–60 dagar	2	4
61–90 dagar	1	5
>90 dagar	20	29
Varav reserverat (exklusive moms)	–18	–20
Summa	12	38

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 6 Mkr (7).

NOT 21 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	12	9	–	–
Övrigt	29	37	9	18
Summa	41	46	9	18

NOT 22 | Likvida medel

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden. Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel uppgår till 189 Mkr (122), varav i 166 Mkr (120) i moderbolaget.

NOT 23 | Eget kapital

Antal registrerade och utestående aktier vid årets ingång	76 856 728
Under året genomförd aktiesplit 2:1	76 856 728
Antal registrerade och utestående aktier vid årets utgång	153 713 456

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie är 1,25 kr (2,50). Under år 2018 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 3,13 kr (2,88) eller totalt 480 Mkr (442).

VINSTDISPOSITION

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 4 416 26 483 kr ska disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 3,75 kr/aktie, totalt 576 425 460 kr och att i ny räkning överföra 3 839 842 023 kr.

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årstämman den 25 april 2019.

Den föreslagna utdelningen anknävs till utdelningspolicy och är baserad på: – 50 procent av förvaltningsresultatet belastat med 21,4 procent skatt. – 50 procent av realiserat resultat fastighetsförsäljningar, det vill säga försäljningspris minskat med totalt investerat kapital, belastat med 21,4 procent skatt.

I syfte att styra och förvalta företagens 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 120–121.

	Mål 2018	Utfall 2018	Genomsnitt 2014–2018
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	6,1	16,5	20,2
Soliditet, %	>30	36,3	32,8
Belåningsgrad, %	<60	54,1	55,2
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	3,9	3,3

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 2018. På sidan 19 och 20 finns ytterligare information om koncernens finansiella mål, utdelningspolicy med mera.

NOT 24 | Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2018	2017
Uppskjuten skatt har beräknats på nettot av:		
– Underskottsavdrag	–653	–611
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	3 955	3 789
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	–5	–207
– Andra temporära skillnader	–2	18
Summa	3 295	2 989

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 3 169 Mkr (2 779). Av dessa är 2 013 Mkr (2 005) koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott.

Vid beräkning av uppskjuten skatt på outnyttjade underskottsavdrag, har underskott behäftade med betydande osäkerhet exkluderats. Ej beaktade underskott uppgår till 316 Mkr (417)

NOT 25 | Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	29	27	–	–
Avsättningar till pensioner	17	13	17	13
Redovisat värde	46	40	17	13

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.

NOT 26 | Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	3 586	2 713	2 289	1 485
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	12 777	11 908	10 479	10 137
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	6 451	6 032	2 205	2 002
	22 814	20 653	14 973	13 624
– varav långfristig del	19 584	19 934	13 040	13 624
– varav kortfristig del	3 230	719	1 933	–
	22 814	20 653	14 973	13 624

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 101 Mkr (111) för koncernen och för moderbolaget med 34 Mkr (80). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 289 Mkr (233) och för moderbolaget till 200 Mkr (200). Kortfristig del av lån har helt eller delvis reducerats med outnyttjade långfristiga kreditavtal. I låneportföljen ingår förutom lån från banker och kreditinstitut även obligationslån upptagna via finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB med 3 030 Mkr (2 907) och egna obligationslån om 2 074 Mkr (1 885).

NOT 27 | Derivatinstrument

Fördelning värde utifrån derivatinstrumentens slutförfallotidpunkt				
	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Mindre än 1 år från balansdagen	–	–	–	–
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	3	459	3	459
Senare än 5 år från balansdagen	23	484	23	484
	26	943	26	943
varav redovisas som				
Långfristig fordran				
– Räntederivat, övervärde	–	–	–	–
Långfristig skuld				
– Räntederivat, undervärde	26	943	26	943

Derivatinstrument klassificeras som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas löpande i enlighet med IAS 39 till verkligt värde enligt nivå 2 med undantag av de stängningsbara ränteswapparna som värderas enligt nivå 3 (IFRS 7). Per den 31 december 2018 finns inga stängningsbara ränteswappar.

Under det fjärde kvartalet har en omstrukturering av koncernens räntehantering skett varvid samtliga undervärden i den befintliga räntederivatportföljen förtidslöst och nya räntederivat har ingåtts. Värdeförändringen på förtidslösta räntederivat uppgick till –927 Mkr (0) och redovisas på en separat rad i resultaträkningen. Årets värdeförändring redovisas i resultaträkningen på separat rad benämnd "Värdeförändring derivat" och uppgår till 964 (201).

I not 2 – Finansiell riskhantering lämnas mer detaljerad information om Wihlborgs derivatinstrument och vilka risker de avser att minimera.

	Koncernen/ moderbolaget	
	2018	2017
Swappar värde IFRS 7, nivå 3	2018	2017
Ingående verkligt värde - skuld	298	345
Värdeförändringar	–298	–47
Utgående verkligt värde – skuld, nivå 3	0	298
Utgående verkligt värde – skuld, nivå 2	26	645

NOT 28 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Förskottsbetalda hyror	316	294	–	–
Räntekostnader	30	95	21	89
Tillkommande kostnader				
sålda fastigheter	10	11	–	–
Övrigt	99	107	30	31
	455	507	51	120

NOT 29 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsinteckningar	21 661	20 094	–	–
Andelar i koncernföretag	2 625	2 386	1 349	1 270
Andra andelar	21	21	21	21
Kapitalförsäkring	12	9	12	9
Reverser	–	–	13 427	12 725
Bankmedel	9	8	–	–
	24 328	22 518	14 809	14 025
Eventalförpliktelser				
Borgensåtagande för dotterbolag	–	–	4 325	4 143
Övriga ansvarsförbindelser	341	341	341	341
	341	341	4 666	4 484

NOT 30 | Avstämning av räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Lån vid årets ingång	20 653	17 553	13 623	13 091
Upptagna lån	5 601	5 933	3 990	2 984
Amortering låneskuld	-3 705	-3 009	-2 743	-2 529
Summa kassaflödespåverkande poster	1 896	2 924	1 247	455
Omräkning lån i utländska bolag	162	99	-	-
Valutakursförändring lån i utländsk valuta	103	77	103	77
Summa ej kassaflödespåverkande poster	265	176	103	77
Lån vid årets utgång	22 814	20 653	14 973	13 623

NOT 31 | Nettoomsättning och rörelsekostnader

Nettoomsättningen avser till största del moderbolagets vidaredebitering av kostnader på andra koncernbolag av främst fastighetsadministration, fastighetsskötsel och andel av central administration.

Rörelsekostnader	2018	2017
Personalkostnader	116	107
Administrationskostnader	60	46
	176	153

NOT 32 | Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2018	2017
Utdelning på andelar	1 218	1 188
Nedskrivning andelar	-25	-173
Resultat försäljning andelar	53	-
	1 246	1 015

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 2018 har nedskrivning av andelsvärdet skett i 5 (8) koncernföretag.

NOT 33 | Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2018	2017
Ränteintäkter, koncernbolag	388	394
Ränteintäkter, övriga	11	12
	399	406

NOT 34 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2018	2017
Räntekostnader, koncernbolag	63	68
Räntekostnader, övriga	523	519
	586	587

NOT 35 | Bokslutsdispositioner

Avser i sin helhet erhållna koncernbidrag från andra koncernbolag. Koncernbidrag redovisas i enlighet med alternativregeln i RFR2. Alternativregeln innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

NOT 36 | Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	11 410	10 636
Förvärv	433	175
Lämnade aktieägartillskott /nyemissioner	397	599
Försäljning	-20	0
Utgående anskaffningsvärde	12 220	11 410
Ingående nedskrivningar	-2 337	-2 164
Försäljning	2	0
Årets nedskrivningar	-25	-173
Utgående nedskrivningar	-2 360	-2 337
Redovisat värde	9 860	9 073

Dotterbolag	Org nr	Redovisat värde
Namn		
Balken 10 i Malmö AB	556705-3334	19
Bastionen Syd AB	556072-2042	115
Berga V5, AB	556742-9443	1
Bruksгатans Fastighets AB	556401-0675	30
Bunium Fastigheter AB	556700-5474	24
Exab Utvecklings AB	556353-2828	0
Fastighets AB Altimeter	556786-2213	6
Fastighets AB Bergakniven	556742-7454	11
Fastighets AB Flygvärdinnan 5	556708-8512	20
Fastighets AB Fortet	556090-5621	2
Fastighets AB Hundstjärnan	556824-7679	14
Fastighets AB Kastrullen	556754-8812	2
Fastighets AB Kvävet	556222-8071	7
Fastighets AB Oxigenium	556754-8820	208
Fastighets AB Plinius	556033-6538	23
Fastighets AB Stillman	556082-1752	46
Fastighets AB Yxstenen	556691-4437	7
Fastighets AB Öresundsbron	556096-7258	1
Första Fastighets AB Ideon	556233-7765	842
Förvaltnings AB Haspen	556466-2533	13
Hilab Fastigheter AB	556112-0345	19
Hundlokan 10 i Malmö AB	556730-4489	35
Ishavet Malmö AB	556928-0737	15

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde	Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Kalinehuset AB	556129-5824	130	Wihlborgs MS 9 AB	559025-2598	0
Kniven 2 AB	556706-9355	4	Wihlborgs Musköten 17 AB	559021-1081	20
Kolgafour AB	556627-7843	7	Wihlborgs Måsen 17 AB	556627-7835	2
Lund Lagret 1 AB	556730-3820	35	Wihlborgs Nora 11 AB	556761-9001	204
M2 Fastigheter AB	556101-4332	47	Wihlborgs Obligation Holding AB	556240-3633	361
Malmö Börshus AB	556115-8543	109	Wihlborgs Olgård 8 AB	556775-6019	10
Medeon Fastigheter AB	556034-1140	31	Wihlborgs Pajao 17 AB	559063-3821	0
Neptuninnan AB	556743-5465	96	Wihlborgs Pajao 22 AB	559155-7391	0
Ringcentralen i Hälsingborg Fastighets AB	556115-9483	0	Wihlborgs Polisen 6 AB	559063-5529	0
Spillepengen Fastighets AB	556107-5002	67	Wihlborgs Polisen 7 AB	559063-5537	0
Studentkåren 6 Fastighets AB	556730-3499	129	Wihlborgs Polisett AB	556703-0589	118
Tågarp 16:19 Fastighets AB	556692-9336	8	Wihlborgs Raffinaderiet 3 AB	559117-8750	10
Utvecklings AB Kranen	556286-9999	116	Wihlborgs Raffinaderiet 5 AB	559117-9923	6
Weraco AB	556509-6418	58	Wihlborgs Rikken AB	556701-5028	202
Wihlborg & Son AB	556298-1893	0	Wihlborgs Ritaren 1 AB	556675-2605	1
Wihlborgs A/S	14 12 50 43	820	Wihlborgs Rosengård AB	556699-7986	49
Wihlborgs Ackumul 17 AB	556742-5813	13	Wihlborgs Rubinen AB	556862-2855	4
Wihlborgs Ametisten 5 AB	556686-0457	7	Wihlborgs Skrovat 3 AB	556468-5385	170
Wihlborgs Armborstet 6 AB	556966-7081	15	Wihlborgs Skrovat 4 AB	556173-9417	5
Wihlborgs Benkammen 16 AB	559096-6213	18	Wihlborgs Skrovat 5 AB	556237-6268	146
Wihlborgs BG 6 AB	559063-5545	0	Wihlborgs Skrovat 6 AB	556681-1898	283
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB	556675-2449	0	Wihlborgs Spanien 5 AB	556710-4574	0
Wihlborgs Borgeby AB	556675-2639	0	Wihlborgs Sparven 15 AB	556704-3624	292
Wihlborgs Bronsdolken AB	556232-5919	4	Wihlborgs Spettet 11 AB	556761-9050	12
Wihlborgs Bure 2 AB	559053-5372	42	Wihlborgs Statterna 7 AB	559012-4995	0
Wihlborgs Bytarebacken AB	556822-0171	259	Wihlborgs Stenåldern 7 AB	556120-9759	0
Wihlborgs Cinder AB	556518-5732	6	Wihlborgs Sufflören 3 AB	556704-3640	6
Wihlborgs Cityfastighet AB	556862-2848	1	Wihlborgs Sunnanå 12:27 AB	556766-4098	50
Wihlborgs Cylindern 2 AB	559015-5023	7	Wihlborgs Sunnanå 12:53 AB	559063-5479	1
Wihlborgs Erik Menved 37 AB	556704-3699	417	Wihlborgs Sunnanå 12:54 AB	559063-5487	1
Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB	556101-6295	424	Wihlborgs Sydporten AB	556726-0202	36
Wihlborgs Fastigheter i Nordvästra Skåne AB	556271-3924	3	Wihlborgs Tegelvägen 4 AB	556824-7653	0
Wihlborgs Fisken 18 AB	556675-2357	148	Wihlborgs Terminalen 1 AB	556726-1663	78
Wihlborgs Flintan 3 AB	556675-2647	5	Wihlborgs Terminalen 3 AB	556962-9859	64
Wihlborgs Flounderone AB	556727-7909	20	Wihlborgs Tyfonen 1 AB	556692-2570	1
Wihlborgs Forskaren 3 AB	556690-0667	129	Wihlborgs Ursula 1 AB	559063-5503	190
Wihlborgs Fosieberg AB	556188-3223	50	Wihlborgs Uvenine AB	556695-2502	34
Wihlborgs Fosiering AB	556721-4225	1	Wihlborgs Tower AB	556962-8695	403
Wihlborgs Gallerian AB	556704-3632	181	Wihlborgs Väktaren 3 AB	556743-6109	174
Wihlborgs Gimlett AB	556704-3681	127	Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlborgs Gjuteriet 18 AB	556717-2282	0	Wihlborgs Östersjön 1 AB	556637-7361	143
Wihlborgs GSSF 2 AB	556910-1016	2	Wihlborgsporten AB	556630-3797	87
Wihlborgs Gåsebäck AB	556303-1326	9	Wihlodia AB	556301-8109	2
Wihlborgs Gängtappen 1 AB	556776-3585	324	WJ Bygg AB	556060-0529	0
Wihlborgs Gängtappen 2 AB	556813-3572	148	Wihlborgs Kunskapen 1 AB	559054-2741	8
Wihlborgs Havskryssaren AB	556703-0613	43	Wihlborgs Vetskapen 1 AB	559163-3440	8
Wihlborgs Holding AB	556701-2827	0			
Wihlborgs Hordaland 1 AB	556704-3731	8			9 860
Wihlborgs Ideon Fastigheter AB	556239-8718	194	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.		
Wihlborgs Kalifornien 11 AB	556093-4944	109	Av ovan redovisade dotterbolag utgör 11 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 161 (158) bolag.		
Wihlborgs Karin 13 AB	556761-8987	118			
Wihlborgs Karin 14 AB	559063-5511	0			
Wihlborgs Kirseberg AB	556691-4874	0			
Wihlborgs Kranen 10 AB	556824-7703	33			
Wihlborgs Kranen AB	556704-6387	112			
Wihlborgs Kroksabeln 12 AB	556654-0331	101			
Wihlborgs KV 9 AB	559063-5495	0			
Wihlborgs Kärnan Södra 9 AB	556824-7661	76			
Wihlborgs Lönngatan AB	556704-3657	10			
Wihlborgs Mauritzborg AB	556753-3483	355			
Wihlborgs Mobergsgården Västra 8 AB	556831-9130	26			
Wihlborgs Motorseglaren AB	556703-0605	0			

NOT 37 | Uppskjuten skattefordran

	Moderbolaget	
	2018	2017
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Underskottsavdrag	223	59
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	5	207
– Övriga temporära skillnader	52	33
	280	299

Moderbolaget hade vid årets slut outyttjade underskottsavdrag uppgående till 1 083 Mkr (267).

NOT 38 | 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.

2018-12-31	Koncernen		Moderbolaget	
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag/joint ventures			12 025	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21		21	
Andra långfristiga fordringar	291		212	
Kundfordringar	12		1	
Övriga kortfristiga fordringar	9			
Kassa och bank	183		1	
Summa	516	0	12 260	0
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	22 814			
Skulder till koncernföretag			14 973	
Övriga långfristiga skulder	7		2 752	
Derivatinstrument		26		26
Leverantörsskulder	273		11	
Övriga kortfristiga skulder	276		26	
Summa	23 370	26	17 762	26
2017-12-31	Finansiella tillgångar som kan säljas		Låne- och kundfordringar	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos intresse/koncernföretag				11 632
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	21		
Andra långfristiga fordringar			261	209
Kundfordringar			38	
Övriga kortfristiga fordringar			29	
Kassa och bank			179	19
Summa	21	21	507	228
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut, långfristiga			20 653	13 624
Skulder till koncernföretag				2 712
Derivatinstrument	943	943		
Leverantörsskulder			282	12
Övriga kortfristiga skulder			196	5
Summa	943	943	17 762	16 353

NOT 39 | 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 36.

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 7. Två av styrelseledamöterna har fakturerat sina styrelsearvodena via bolagen InPower AB respektive PEKE Konsult AB.

Samtliga transaktioner med närstående är prissatta på marknads-mässiga villkor.

Sammanställning över närståendetransaktioner

TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	Koncernen	
	2018	2017
Försäljning till samarbetsarrangemang	2	1
Fakturering från samarbetsarrangemang	-3	-5
Förvärv av fastighet från samarbetsarrangemang	15	15
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	1	1
Räntekostnader till samarbetsarrangemang	-16	-13
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	17	17
Skuld till samarbetsarrangemang per 31 december	-3 215	-3 082

TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	Moderbolaget	
	2018	2017
Försäljning till samarbetsarrangemang	1	1
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	1	1
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	17	17

TRANSAKTIONER MED KONCERNBOLAG		
Försäljning till koncernbolag	157	141
Inköp från koncernbolag	6	5
Ränteintäkter från koncernbolag	388	394
Utdelning från koncernbolag	1 218	1 187
Räntekostnader till koncernbolag	-63	-67
Fordran på koncernbolag per 31 december	12 008	11 615
Skuld till koncernbolag per 31 december	-2 752	-2 712

NOT 40 | Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång har Wihlborgs förvärvat förvaltningsfastigheterna Nya Vattentornet 2 och Nya Vattentornet 4, omfattande 24 000 m² respektive 25 000 m². Fastigheterna förvärvades via en bolagsaffär med tillträde 8 februari 2019 för en köpeskilling om 1 260 Mkr. I Danmark har avtal tecknats om att sälja Glentevej 61–65 samt 67–69 för en köpeskilling om 310 Mkr. Frånträde av de båda fastigheterna sker den 29 mars 2019.

Årsredovisningens undertecknande

Koncernens rapport över resultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2019.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen samt hållbarhetsredovisningen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 13 mars 2019

Anders Jarl
Ordförande

Per-Ingemar Persson
Vice ordförande

Tina Andersson
Styrelseledamot

Sara Karlsson
Styrelseledamot

Jan Litborn
Styrelseledamot

Helen Olausson
Styrelseledamot

Johan Qviberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2019
Deloitte AB

Richard Peters
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 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 122–129. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 76–114 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 122–129.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över resultat och totalresultat och rapport 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 styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

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

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

Beskrivning av risk

De mest betydande transaktionerna och tillgångarna i Wihlborgs är relaterade till förvaltningsfastigheter och deras värdering. Det redovisade värdet utgör 98 procent av totala tillgångar och redovisas till verkligt värde om 42 146 Mkr och årets värdeförändringar uppgår till 1 312 Mkr i resultatet. Värderingen bygger på bedömningar och antaganden av faktorer som den individuella fastighetens typ, dess lokalisering, framtida avkastningsförmåga och marknadens avkastningskrav. För projektfastigheter bedöms även återstående uppförandekostnader och för obebbyggda projektfastigheter ortspris. Dessa bedömningar och antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och osäkerhetsfaktorer på sidan 79, koncernens redovisningsprinciper på sidan 97, not 10 och not 14.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat och bedömt Wihlborgs rutiner för att ta fram indata till externa värderingar, att rutinerna är konsekvent tillämpade och att det finns integritet i processen.
- Vi har granskat indata på fastighetsnivå för ett urval fastigheter i de externa värderingarna och tagit del av dessa för att säkerställa att de är fullständiga och korrekta.
- För ett urval av fastigheter har vi utvärderat de externa värderarnas antaganden kring underliggande parametrar avseende inflation, hyresutveckling, kostnadsutveckling, direktavkastning och vakanser. Vi har även utvärderat kompetensen och objektiviteten hos de externa värderarna
- Vi har för ett urval av förvärvade och avyttrade fastigheter granskat att dessa redovisats i enlighet med underliggande avtal, gällande skatteregler och redovisningsprinciper.

- Vi har granskat och bedömt Wihlborgs rutin för utveckling och förädling av fastigheter, däribland processen för investeringsbeslut, attestinstruktioner och uppföljning av projektutfall.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och att erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Redovisning av derivat

Beskrivning av risk

För att minimera ränterisker använder Wihlborgs finansiella instrument i form av räntederivat. Räntederivat redovisas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Redovisade verkliga värden har historiskt baserats på uppgifter från en intern marknadsvärdering och valideras mot uppgifter från extern part (bank) och som bland annat bygger på nuvärdet av diskonterade framtida kassaflöden. Beräkningarna är komplexa och en felaktig värdering kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. I december månad har Wihlborgs löst sin tidigare derivatportfölj och tecknat nya räntederivat. De nytecknade räntederivaten redovisas nu enligt värdering från extern part. Den 31 december 2018 uppgick undervärdet i räntederivatportföljen till 26 Mkr.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och osäkerhetsfaktorer på sidan 79, koncernens redovisningsprinciper på sidan 97, not 2 och not 11.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- För samtliga derivat har vi stämt av redovisade värden mot marknadsvärderingen från extern part (bank).
- Vi har under året för ett urval av derivaten utfört kontrollberäkningar av det verkliga värdet i Wihlborgs tidigare interna marknadsvärdering.
- Våra specialister har medverkat i granskningen och bedömt riktigheten och fullständigheten i värderingsmodellen.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas, att finanspolicyn efterlevts och att erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Redovisning av skatt

Beskrivning av risk

Wihlborgs verksamhet beskattas på ett flertal områden, bl. a. inkomstskatt och mervärdesskatt, vilka kräver att bolaget gör bedömningar av hur skatter skall beräknas, redovisas och klassificeras i aktuell och uppskjuten skatt. Den tid skattemyndigheter har att göra sin slutliga bedömning i skattefrågor kan vara upp till fem år och skattelagstiftningen samt dess tolkning är komplex och förändras över tid. Felaktiga bedömningar och antaganden kan väsentligt påverka koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och osäkerhetsfaktorer på sidan 79, koncernens redovisningsprinciper på sidan 97 och not 12.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat och bedömt Wihlborgs rutiner för bedömning av om betydande osäkerhet i underskottsavdrag och andra risker föreligger samt redovisning av aktuell och uppskjuten skatt.
- Vi har detaljgranskat ett urval av de i koncernen legala bolagens beräkningar av aktuell och uppskjuten skatt mot underlag och utvärderat beräkningarna mot gällande skattelagstiftning.
- Vi har granskat att realiserade och orealiserade vinster och förluster på derivat och genomförda fastighetstransaktioner hanterats korrekt i skatteberäkningarna.
- I vår granskning inkluderar vi våra egna skatteexperter för att bistå oss i att analysera antaganden och bedömningar som Wihlborgs gjort baserat på vår kunskap och erfarenhet av lokal lagstiftning och praxis.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och att erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–75 respektive 130–134. 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 så 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 på fel.

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.

Styrelsen 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 på fel, 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 fel 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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 räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 122–129 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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 årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB utsågs till Wihlborgs Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 26 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan den 28 december 2004.

Malmö den 15 mars 2019
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Totalresultat, Mkr					
Hysesintäkter	2 684	2 351	2 062	1 968	1 915
Driftsöverskott	1 941	1 717	1 518	1 445	1 406
Förvaltningsresultat	1 406	1 179	1 035	975	888
Värdeförändringar	1 349	2 052	2 239	1 884	-396
Skatt	-352	-663	-298	-581	-97
Årets resultat	2 403	2 568	2 976	2 278	395
Årets totalresultat	2 418	2 571	2 990	2 274	400
Finansiell ställning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	42 146	38 612	32 755	28 623	24 299
Övriga anläggningstillgångar	351	312	290	247	197
Kortfristiga fordringar	62	114	117	88	111
Likvida medel	183	179	252	75	71
S:a tillgångar	42 742	39 217	33 414	29 033	24 678
Eget kapital	15 530	13 592	11 463	8 876	6 967
Uppskjuten skatteskuld	3 295	2 989	2 362	2 199	1 627
Övriga långfristiga skulder	19 677	20 932	17 877	16 016	15 349
Kortfristiga skulder	4 240	1 704	1 712	1 942	735
S:a eget kapital och skulder	42 742	39 217	33 414	29 033	24 678
Finansiella nyckeltal					
Räntabilitet på eget kapital, %	16,5	20,5	29,3	28,8	5,7
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	8,8	11,1	14,8	13,1	9,6
Soliditet, %	36,3	34,7	34,3	30,6	28,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,4	3,3	3,2	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	54,1	53,5	53,6	56,8	58,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,5	1,8	2,0
Aktierelaterade nyckeltal					
Resultat per aktie, kr	15,63	16,71	19,36	14,82	2,57
Resultat före skatt per aktie, kr	17,92	21,02	21,30	18,60	3,20
EPRA EPS, kr	8,06	6,84	6,77	6,30	5,43
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	9,69	8,45	6,92	6,66	6,15
Eget kapital per aktie I, kr	101,03	88,43	74,58	57,75	45,33
Eget kapital per aktie II, kr	122,47	107,87	89,94	72,05	55,91
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	122,64	114,00	97,38	77,77	63,38
Börskurs per aktie, kr	102,40	98,15	84,70	85,50	71,38
Utdelning per aktie, kr (år 2018= föreslagen utdelning)	3,75	3,13	2,88	2,63	2,38
Aktiens direktavkastning, %	3,7	3,2	3,4	3,1	3,3
Aktiens totalavkastning, %	7,5	19,3	2,1	23,1	27,5
P/E-tal I, ggr	6,6	5,9	4,4	5,8	27,8
P/E-tal II, ggr	12,7	14,4	12,5	13,6	13,1
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	310	308	282	276	269
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	42 146	38 612	32 755	28 623	24 299
Direktavkastning, % – Alla fastigheter	4,9	4,9	4,9	5,1	5,6
Direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	5,1	5,1	5,1	5,5	5,9
Uthyrbar yta, m ²	2 105 851	2 066 874	1 848 738	1 745 992	1 551 666
Hysesvärde, kr per m ²	1 423	1 322	1 285	1 302	1 333
Driftsöverskott, kr per m ²	972	912	868	832	876
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	93	93	91	88	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	94	94	92	91	91
Överskottsgrad, %	73	74	74	73	73
Medarbetare					
Antal anställda vid periodens slut	187	149	132	122	113

Beräkningsunderlag och definitioner till koncernens nyckeltal

Wihlborgs presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt 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. För aktierelaterade nyckeltal har omräkning skett för under maj 2018 genomförd split 2:1.

Beräkningsunderlag

Belopp i Mkr om inget annat anges

	2018-12-31	2017-12-31
Räntabilitet på eget kapital		
Periodens resultat	2 403	2 568
Eget kapital, IB	13 592	11 463
Eget kapital, UB	15 530	13 592
Genomsnittligt eget kapital	14 561	12 528
Räntabilitet på eget kapital, %	16,5	20,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital		
Resultat före skatt	2 755	3 231
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	445	294
Summa	3 200	3 525
Balansomslutning, IB	39 217	33 414
Balansomslutning, UB	42 742	39 217
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-4 957	-4 383
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-4 383	-4 957
Genomsnittligt sysselsatt kapital	36 310	31 646
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	8,8	11,1
Soliditet		
Eget kapital	15 530	13 592
Balansomslutning	42 742	39 217
Soliditet, %	36,3	34,7
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	1 406	1 179
Räntekostnader	482	495
Summa	1 888	1 674
Räntekostnader	482	495
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,4
Belåningsgrad fastigheter		
Låneskulder	22 814	20 653
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	42 146	38 612
Belåningsgrad fastigheter, %	54,1	53,5
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	22 814	20 653
Eget kapital	15 530	13 592
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5

	2018-12-31	2017-12-31
Resultat per aktie		
Periodens resultat	2 403	2 568
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Resultat per aktie, kr	15,63	16,71
Resultat före skatt per aktie		
Resultat före skatt	2 755	3 231
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Resultat före skatt per aktie, kr	17,92	21,02
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat	1 406	1 179
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-649	-598
Skattepliktigt förvaltningsresultat	757	581
Aktuell skatt på dito	-167	-128
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 239	1 051
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
EPRA EPS, kr	8,06	6,84
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie		
Kassaflöde löpande verksamheten	1 489	1 299
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	9,69	8,45
Eget kapital per aktie I		
Eget kapital	15 530	13 592
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713
Eget kapital per aktie I, kr	101,03	88,42
Eget kapital per aktie II		
Eget kapital	15 530	13 592
Uppskjuten skatteskuld	3 295	2 989
Summa	18 825	16 581
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713
Eget kapital per aktie II, kr	122,47	107,87
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)		
Eget kapital	15 530	13 592
Uppskjuten skatteskuld	3 295	2 989
Derivat	26	943
Summa	18 851	17 524
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713
EPRA NAV per aktie, kr	122,64	114,00
Aktiens direktavkastning		
Föreslagen utdelning, kr	3,75	3,13
Börskurs vid årets slut	102,40	98,15
Aktiens direktavkastning, %	3,7	3,2
Aktiens totalavkastning		
Börskurs vid årets början	98,15	84,70
Börskurs vid årets slut	102,40	98,15
Förändring aktiekurs under året, kr	4,25	13,45
Lämnad utdelning under året, kr	3,13	2,88
Aktiens totalavkastning, %	7,5	19,3

	2018-12-31	2017-12-31
P/E-tal I		
Börskurs vid periodens slut	102,40	98,15
Resultat per aktie	15,63	16,71
P/E tal I, ggr	6,6	5,9
P/E-tal II		
Börskurs vid periodens slut	102,40	98,15
EPRA EPS per aktie	8,06	6,84
P/E tal II, ggr	12,7	14,4

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

Periodens 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 period. 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 långgivare 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 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 motsvarar låneskulder i balansräkningen. Nyckeltalet visar relationen mellan lånat och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

Aktierelaterade nyckeltal

Årets resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Definition enligt IFRS.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

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 och direktavdrag. Effekt av underskottsavdrag skall inte beaktas i beräkningen.

Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie

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

Eget kapital per aktie I

Eget kapital vid årets slut i förhållande till antal aktier vid samma tidpunkt.

Eget kapital per aktie II

Beräknat som eget kapital per aktie I, men utan belastning av uppskjuten skatt. Eget kapital har ökats med redovisad uppskjuten skatteskuld.

EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

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 sidan 27. Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, hyresintäkter och kontraktsstock jämfört med senaste årsskifte.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Estimerad direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid årets slut.

Hyresvärde per m²

Hyresvärde på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

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

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 153 713 456 med ett kvotvärde om 1,25 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 Erik Paulsson med familj, privat och via bolag, som äger 10,3 procent av de utestående aktierna. De tio största ägarna ägde vid utgången av december 2018 30 procent. Antalet aktieägare uppgick till 24 436 vilket är ca 700 fler än vid föregående årsskifte. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 79 procent och fysiska personer till 21 procent.

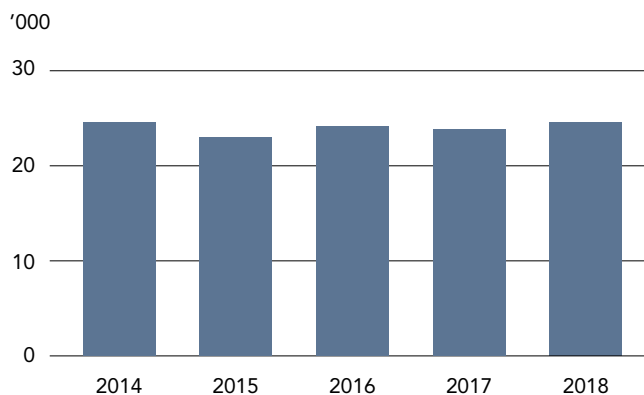
Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 43 procent vilket är en ökning med en procentenhet sedan förra årsskiftet.

Ytterligare information om aktien och aktieägare kan utläsas på sid 20–21.

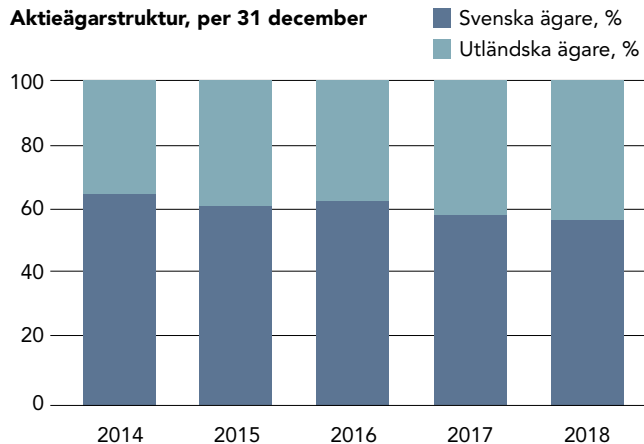
Bolagsordning

Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2018. 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



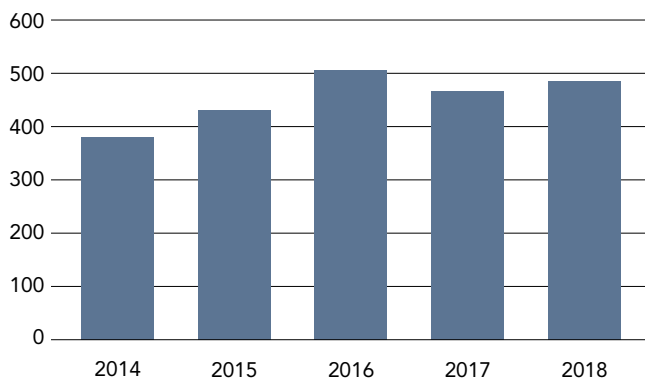
Årsstämma 2018

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 25 april 2018. Vid stämman var 480 aktieägare närvarande, personligen eller genom ombud. Dessa representerade 50,1 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 Tina Andersson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Per-Ingemar Persson och Johan Qviberg. Nyval gjordes av Jan Litborn. Till styrelsens ordförande utsågs Anders Jarl. Beslutades utse Deloitte AB till revisor med Richard Peters som huvudansvarig revisor.

Antal deltagande vid årsstämmor 2014–2018



Valberedningen – En valberedning ska bildas genom att de tre största aktieägarna, minst sex månader före årsstämma, utser sin ledamot. Om någon av de tre största ägarna skulle avstå från att utse en ledamot ska den därpå i storleksordning nästkommande aktieägaren istället ha rätt att utse en ledamot. I valberedningen ska även ingå en ledamot som företräder de mindre aktieägarna. Valberedningen kan därutöver besluta att bolagets styrelseordförande ska ingå i valberedningen. Namnet på valberedningens ledamöter samt de ägare som utsett dessa ska offentliggöras senast sex månader före årsstämma och baseras på det kända ägandet vid utgången av augusti respektive år. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Ordförande i valberedningen ska vara den ledamot som utsetts av den största aktieägaren, om inte valberedningen enas om annat.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier – Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Nyemission – Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Ändring av bolagsordning och uppdelning av aktier – Beslutades ändra bolagsordningen §5 så att antalet aktier ska vara lägst 150 000 och högst 600 000 samt att genomföra en uppdelning av bolagets aktier till villkor 2:1.

Valberedningen och förslag inför årsstämman 2019

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 årsstämмоordförande, 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 offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter i september 2018. I valberedningen ingår Bo Forsén som företrädare Erik Paulsson, Hans Ek från SEB Fonder, Eva Gottfridsdotter-Nilsson från Länsförsäkringar Fonder och Krister Eurén som representant för de mindre aktieägarna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar 19 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Bo Forsén utsetts till ordförande.

Valberedningen har sammanträtt två 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 styrelsens egen utvärdering, vilken genomförts i form av en enkät som besvarats av samtliga styrelseledamöter.

Inför årsstämman den 25 april 2019 föreslår valberedningen att styrelsen består av sju ledamöter. Valberedningen föreslår omval av styrelseledamöterna Tina Andersson, Sara Karlsson, Helen Olausson, Anders Jarl, Per-Ingemar Persson, Johan Qviberg och Jan Litborn. Därutöver föreslår valberedningen att Anders Jarl väljs till styrelseordförande.

Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 2 395 000 kr (3 400 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 150 000 kr (250 000) och till övriga ledamöter 165 000 kr (150 000). Dessutom erhåller styrelsens ordförande 1 055 000 kr såsom särskilt arvode för att bistå ledningen fram till nästa årsstämma.

Valberedningens förslag till revisor är omval av Deloitte AB med huvudansvarig revisor, Richard Peters.

Valberedningen inför årsstämman 2019			
Namn	Företrädare	Andel av	Andel av
		Röster 2018-08-31	Röster 2018-12-31
Bo Forsén	Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	10,3	10,3
Hans Ek	SEB Fonder	5,3	5,7
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar Fonder	2,9	3,0
Krister Eurén	De mindre aktieägarna	–	–

Övriga beslut inför årsstämman 2019

Inför årsstämman den 25 april har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 3,75 kr per aktie med avstämningsdag den 29 april
- Riktlinjer för ersättning till koncernledningen
- 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 2018 valdes Anders Jarl till ordförande i styrelsen och i det efterföljande styrelsemötet utsågs Per-Ingemar Persson 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.

Styrelsen uppfyller kodens och Stockholmsbörsens noteringskrav att högst en styrelseledamot får arbeta operativt i den löpande verksamheten. Majoriteten av styrelsen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Under 2018 har styrelsen haft tio styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de tio styrelsesammanträdena har sex sammanträden varit ordinarie.

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro			
	Oberoende av företaget	Oberoende av större ägare	Antal s-möten/deltagande
Anders Jarl, ordf	nej	ja	10 av 10
Erik Paulsson	nej	nej	3 av 3
Per-Ingemar Persson, vice ordf	ja	ja	10 av 10
Tina Andersson	ja	ja	10 av 10
Sara Karlsson	ja	nej	8 av 10
Helen Olausson	ja	ja	10 av 10
Johan Qviberg			10 av 10
Jan Litborn	ja	ja	6 av 7

Styrelsens arbete

januari	Nr 1	Tillsättande av verkställande direktör
februari	Nr 2	Bokslutskommuniké, slutrevision, finansrapport, projekt, beslut inför årsstämman, efterkalkyler på färdigställda projekt, anställningsvillkor för vd och företagsledning
april	Nr 3	Kvartalsrapport 1, finansrapport och projekt
april	Nr 4	Konstituerande sammanträde
maj	Nr 5	Uppdelning av aktier
juni	Nr 6	Projekt, förvärv och försäljningar, finansrapport, marknadsanalys
augusti	Nr 7	Kvartalsrapport 2, projekt, förvärv och försäljningar, finansrapport, genomgång av arbetsordningen och etiska riktlinjer
september	Nr 8	Fastighetsförvärv
oktober	Nr 9	Kvartalsrapport 3, förvärv, finansrapport, utvärdering av vd:s prestationer, planering av revisionen, principer för ersättning till bolagsledningen, finanspolicy
december	Nr 10	Budget, strategi, finansiella- och miljömål, marknad, finansrapport, delårsrevision, förvärv och försäljningar, finanspolicy, utvärdering av styrelsens arbete

Kommittéer och utskott

Wihlborgs saknar särskilda revisions- och ersättningsutskott eftersom styrelsens fulla kompetens därmed kan tillvaratas inom dessa frågor samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Styrelsen i sin helhet, exklusive Anders Jarl, utgör alltså revisions- respektive ersättningsutskott.

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 policier 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 sex 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.

Koncernledningen utgörs av:

Ulrika Hallengren, vd

Andreas Ivarsson, projekt- och utvecklingschef

Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef

Anna Nambord, HR- och CSR-chef

Karin Wittsell Heydl, kommunikationschef

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 basbelopp 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 fyra till sex månader. Avgångsvederlag för vd uppgår till 18 månaders löner och för övriga i koncernledningen till upp till 12 månader. Avgångsvederlaget ska avräknas mot andra inkomster.

Hela styrelsen, exklusive styrelsens ordförande, 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 2018, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Vd Anders Jarl	975	20	3 165	4 160
Vd Ulrika Hallengren	2 277	36	755	3 068
Övriga i koncernledningen	6 426	221	1 932	8 579

Övriga förmåner utgörs av ersättning för bil och drivmedel.

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 2018 omvaldes Deloitte AB med huvudansvarig revisor Richard Peters som Wihlborgs revisor för en period om ett år och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2019. Han saknar uppdrag i bolag vilka är närstående till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Richard Peters är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: BRA Sverige AB, Diös Fastigheter AB, Lindéngruppen, Mellby Gård AB och TUI Nordic.

Vid styrelsesammanträdet som behandlar bokslutet är Richard Peters personligen närvarande och lämnar en rapport över den slutliga granskningen av bolagets räkenskaper. Dessutom lämnar revisorn fortlöpande information till styrelsen över de granskningar som genomförs under året.

Förutom sitt revisionsuppdrag har Deloitte bistått Wihlborgs i uppdrag som rört skatt och redovisningsfrågor.

Styrelsen



Anders Jarl

Styrelseordförande
Malmö, född 1956
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning
Styrelseordförande i Wihlborgs.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB och Brinova Fastigheter AB.

Innehav i Wihlborgs
1 033 422 aktier i eget innehav och bolag.



Helen Olausson

Styrelseledamot
Stockholm, född 1968
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning
Vd Årehus AB.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i AB Jämtsol.
Styrelseledamot i Lantmäteriet,
Skärvängens Bymejeri m fl.

Innehav i Wihlborgs
2 000 aktier.



Tina Andersson

Styrelseledamot
Malmö, född 1969
Invald i styrelsen 2014

Huvudsaklig sysselsättning
SVP Strategy and Growth,
Paulig Group.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Älvsbyhus AB.

Innehav i Wihlborgs
4 000 aktier via bolag.



Per-Ingemar Persson

Vice styrelseordförande
Lund, född 1956
Invald i styrelsen 2010

Huvudsaklig sysselsättning
Egen rådgivningsverksamhet.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Northern
Environmental and Water Solutions
och ELUKonsult AB. Styrelseledamot
i Hemfosa Fastigheter AB, Fabega AB
och Finja Prefab AB. Därutöver medlem i
internstyrelser inom Veidekke-koncernen.

Innehav i Wihlborgs
4 000 aktier i privat kapitalförsäkring.



Sara Karlsson

Styrelseledamot
Båstad, född 1969
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning
Båstad Företagsby och Backahill AB.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Skistar AB,
Destination Bjäre Holding AB
och Backahill AB.

Innehav i Wihlborgs
15 767 936 aktier med familj
och via bolag.



Johan Qviberg

Styrelseledamot
Stockholm, född 1981
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning
Vd Quinary Investment AB.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Nattaro Labs AB.
Styrelseledamot i Ework Group AB
och Svolder AB.

Innehav i Wihlborgs
1 560 000 aktier.



Jan Litborn

Styrelseledamot
Stockholm, född 1951
Invald i styrelsen 2018

Huvudsaklig sysselsättning
Managing Partner, delägare och advokat,
Advokatfirman Glimstedt

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Fabega AB, Logistea AB,
I.A. Hedin Bil AB, Arenabolaget i Solna AB och
Erlandsson Holding AB. Styrelseledamot i A City
Media AB, Consensus Asset Management AB,
Profi Förvaltning AB och Anders Hedin Invest AB.

Innehav i Wihlborgs
3 200 aktier.

Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr		
Koncernen	2018	2017
Deloitte		
Revisionsuppdrag	2 586	2 582
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	377	325
Skatterådgivning	98	122
Andra uppdrag	–	–

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 avvikelser har varit följande:

Något särskilt revisionsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom Anders Jarl har fullgjort revisionsutskottets arbetsuppgifter.

Något särskilt ersättningsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom Anders Jarl har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Vid behandling av dessa ärenden har inte någon från företagsledningen varit närvarande.

Styrelsens motiv till att inte inrätta något revisions- och ersättningsutskott är att styrelsens fulla kompetens därmed kan tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Enligt aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Wihlborgs tillämpar COSO, Internal Control – Integrated Framework, som är ett internationellt erkänt och vedertaget ramverk för att beskriva bolagets kontrollstruktur. COSO beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljön utformas av styrelsen, koncernledningen och bolagets personal i syfte att uppnå att bolaget tillämpar lagar och förordningar, har en effektiv organisation och att bolaget har en god finansiell rapportering.

Kontrollmiljön – har en stark betydelse för organisationen och är grunden för en god intern kontroll.

För att kunna säkerställa en god intern kontroll och göra en korrekt riskbedömning finns en arbetsordning. Av denna framgår ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören för att uppnå en effektiv bedömning av risker i verksamheten och den finansiella rapporteringen. En årlig uppdatering sker av arbetsordningen och de etiska riktlinjerna som gäller för styrelsen och bolagets anställda.

Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegeringen till ledningen för den finansiella rapporteringen. Organisationsstrukturen hos Wihlborgs möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolagets organisation i förvaltningsområden med en fastighetschef i ledningen har ett definierat ansvar med befogenheter. Detta har beskrivits i en instruktion för tecknande av hyresavtal, attestregler och projektanmälningar. Koncernrapporteringen för Wihlborgs cirka 160 dotterbolag är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle. I enlighet med Wihlborgs personalpolicy har medarbetare som jobbar med ekonomiska frågor individuella utbildningsplaner för att säkerställa kompetensen inom området.

Övergripande policies finns för finans, IT, information, inköp, jämställdhet och personal.

Wihlborgs har signerat FN:s Global Compact vilket innebär att bolaget skrivit under tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korrup­tion. Signeringen innebär att bolaget årligen rapporterar om nuläget i den så kallade Communication On Progress. Wihlborgs har valt att hållbarhetsredovisa enligt GRI (Global Reporting Initiative). Hållbarhetsredovisningen sker enligt GRI Standards på tillämpningsnivån Core avseende verksamhetsåret 2018. Redovisningen är integrerad med den redovisning som krävs för Global Compact.

Riskbedömning – Wihlborgs genomför fortlöpande en riskbedömning kring den finansiella rapporteringen. En riskanalys visar att den interna kontrollen är särskilt betydande avseende:

- Rutiner för hyresdebitering inklusive tilläggsdebiteringar till hyresgästerna
- Köp och försäljning av fastigheter, såväl enskilda som i bolag
- Fastighetskostnader främst energi
- Finansiering, räntor och derivat
- IT-funktionen
- Fastighetsvärderingen
- Projektverksamheten
- Skatter

I samråd med ledningen och revisorerna bedöms riskerna årligen.

Kontrollaktiviteter – syftar till att skapa metoder för bolaget att hantera risker. Avsikten är att aktiviteterna ska förebygga, notera och rätta till fel som kan uppkomma. Aktiviteterna ska säkra intäkterna och tillgångarna, kontrollera riktigheten och tillförlitligheten i de finansiella rapporterna men även säkerställa att fastställda regelsystem efterföljs.

Rapportering sker kvartalsvis från verksamheten. Uppföljning sker av det ekonomiska utfallet i jämförelse med budget. En gång i kvartalet träffas också projektledare och förvaltningsorganisationen för att samordna frågor i om- och nybyggnadsärenden med den löpande förvaltningen. Regelbundet under kvartalet träffas koncernledningen och förvaltningschefsledningen för att rapportera om avvikelser och större nyutnyttningar 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 policys.

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
Innehav i Wihlborgs
118 900 aktier privat och via bolag.



Andreas Ivarsson

Projekt- och utvecklingschef
Helsingborg, född 1977
Anställd i Wihlborgs sedan 2017
Innehav i Wihlborgs
10 128 aktier via bolag.



Karin Wittsell Heydl

Kommunikationschef
Lomma, född 1972
Anställd i Wihlborgs sedan 2014
Innehav i Wihlborgs
10 128 aktier via bolag.



Anna Nambord

HR- och CSR-chef
Lomma, född 1973
Anställd i Wihlborgs sedan 2013
Innehav i Wihlborgs
10 128 aktier via bolag.



Arvid Liepe

Ekonomi- och finanschef
Falsterbo, född 1967
Anställd i Wihlborgs sedan 2013
Innehav i Wihlborgs
118 900 aktier privat och via bolag.

Bolagsstyrningsrapportens undertecknande

Malmö den 13 mars 2019

Anders Jarl
Ordförande

Tina Andersson

Sara Karlsson

Jan Litborn

Helen Olausson

Per-Ingemar Persson

Johan Qviberg

GRI-index

Wihlborgs har sedan 2011 redovisat sitt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative). Årsredovisningen med tillhörande GRI-bilaga utgör Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2018 enligt GRI Standards, nivå Core. Hållbarhetsredovisningen omfattar perioden 1 januari–31 december 2018 och innehåller inga väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare redovisningar. Rapporteringen avser hela koncernen om inte annat anges.

Wihlborgs hållbarhetsredovisning omfattar samtliga dotterbolag (161 st), hela verksamheten i Sverige samt delvis verksamheten i Danmark. Joint ventures ingår inte. Wihlborgs Fastigheter AB äger inga fastigheter utan dessa återfinns inom dotterbolagen.

Informationen är inte granskad av extern part. Dock konsulteras externa miljö- och hållbarhetsexperter, med särskild GRI-expertis, för att verifiera GRI-rapporteringen.

Nedanstående GRI-index visar var de olika upplysningarna finns. Här ingår generella standardupplysningar, specifika standardupplysningar samt branschspecifika indikatorer för bygg- och fastighetsbranschen (Construction and Real Estate Sector Disclosures). Beteckningen GRI vid sidhänvisning i indexet avser den separata GRI-bilagan som finns tillgänglig på wihlborgs.se/gri.

Föregående hållbarhetsredovisning, som avsåg 2017, publicerades den 3 april 2018. Nästa hållbarhetsredovisning publiceras i april 2019.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen:
Anna Nambord, HR- och CSR-chef.
anna.nambord@wihlborgs.se, 040-690 57 54.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

ORGANISATIONSPROFIL	SIDA
102-1 Organisationens namn	76
102-2 Viktigaste varumärken, produkter och tjänster	8–9
102-3 Lokalisering av organisationens huvudkontor	76
102-4 Länder organisationen har verksamhet i	76
102-5 Ägarstruktur och bolagsform	21, 97
102-6 Marknader där organisationen är verksam	26–27, 30
102-7 Organisationens storlek	4, 8–9
102-8 Total personalstyrka, uppdelat på anställningsform, kön och region	71, GRI 4
102-9 Organisationens leverantörskedja	18, 62–63
102-10 Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedjan	29
102-11 Tillämpning av försiktighetsprincipen	GRI 14
102-12 Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer	68–69, 133
102-13 Aktiva medlemskap i organisationer, såsom branschsammanlutningar och påverkansorganisationer	68–69, GRI 5
STRATEGI	
102-14 Uttalande från vd	11–12
ETIK OCH INTEGRITET	
102-16 Värderingar, principer, standarder och uppförandekoder	62–64, GRI 8–13
BOLAGSSTYRNING	
102-18 Bolagsstyrning, inkl. kommittéer samt styrelseansvar för ekonomisk, miljömässig och social påverkan	122–129, GRI 11–13

INTRESSENTENGAGEMANG

102-40 Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	60–61, GRI 5–7
102-41 Procent av arbetsstyrkan med kollektivavtal	GRI 4
102-42 Grund för identifiering och urval av intressenter	GRI 5–7
102-43 Metod för intressentdialoger uppdelat på typ av dialog, intressentgrupp och frekvens	60–61, GRI 5–7
102-44 Viktiga områden och frågor som lyfts i kommunikationen med intressenter och hur organisationen hanterat dessa frågor	60, 61, 62, 65, 72 GRI 5–7

REDOVISNINGSMETODIK

102-45 Enheter som inkluderas i den finansiella redovisningen samt om några av dessa inte ingår i hållbarhetsredovisningen.	130
102-46 Process för att definiera redovisningens innehåll samt var påverkan sker	60–61, GRI 5–7
102-47 Väsentliga aspekter identifierade i processen för att definiera innehåll	60–61, GRI 5–7
102-49 Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod gällande väsentliga aspekter och avgränsningar	130
102-50 Redovisningsperiod	130
102-51 Datum för förra redovisningens publicering	130
102-52 Redovisningscykel	130
102-53 Kontaktperson för redovisningen och dess innehåll	130
102-54 Val av rapporteringsnivå	130
102-55 GRI index	130–132
102-56 Extern granskning	130

VALDA ASPEKTER OCH SPECIFIKA INDIKATORER

ASPEKT	STYRNING/INDIKATOR	SIDA
201 Ekonomisk prestanda	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	62, GRI 8–9
	201-1 Ekonomiskt värde	GRI 9
201 Lokala inköp	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	73, GRI 25
	204-1 Andel inköp från lokala leverantörer	73
205 Antikorruption	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	64, GRI 10
	205-2 Andel anställda som genomgått utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkan mot korruption	GRI 10
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	64
302 Energi	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	65–67, GRI 14
	302-1 Energiförbrukning i den egna organisationen	66–67, GRI 15–16
	302-3 Relativ energiförbrukning	GRI 16
	302-4 Energibesparing	66–67, GRI 15
305 Utsläpp till luft	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	66, GRI 17
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	66–67, GRI 18
	305-2 Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	66–67, GRI 18
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	66–67, GRI 18
	305-4 Relativa utsläpp från byggnader	66–67, GRI 18
	305-5 Åtgärder för att minska utsläpp av växthusgaser	66–67, GRI 17–18
Certifierade byggnader	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	68, GRI 20
	CRE8 Andel certifierade byggnader	68, GRI 21
308 Miljöpåverkan hos leverantörer	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	GRI 11, 13
	308-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljömässiga kriterier	GRI 11
403 Arbetsmiljö och säkerhet	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	70–71, GRI 22
	403-1 Procentandel av medarbetarna som representeras av kommittéer för hälsa och säkerhet.	GRI 23
	403-2 Antal och typer av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor.	71, GRI 23
404 Kultur och kompetens/utveckling av anställda	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	70–71, GRI 24
	404-3 Procentandel av medarbetarna som fått regelbundna medarbetarsamtal, per kön och anställningskategori	GRI 24
	Egen indikator: Andel medarbetare som skulle rekommendera Wahlborgs	GRI 24
405 Jämställdhet och mångfald	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	70–71, GRI 25
	405-1 Mångfald i styrelsen, ledningsgrupp och bland anställda	71, 123, GRI 4
414 Sociala förhållanden hos leverantörer	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	GRI 12–13
	414-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala kriterier	GRI 12
Socialt engagemang (egen aspekt)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	GRI 25
	Egen indikator: Andel sponsringsinitiativ direkt kopplade till socialt engagemang/samhällsengagemang	72–73

FN Global Compact

I juli 2010 signerade Wihlborgs FN:s Global Compact. Initiativet till Global Compact lanserades i samband med World Economic Forum (Davos 1999). Dåvarande generalsekreteraren Kofi Annan uppmanade företagsvärlden att ansluta sig till initiativet. Tanken med Global Compact är att göra företag uppmärksamma på, och ta ett aktivt ansvar för, tio internationellt erkända principer inom de fyra områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. De företag som ansluter sig till Global Compact, åtar sig att;

- företagets vd gör ett årligt uttalande om att bolaget fortsätter att stödja Global Compact och arbetar i linje med dess principer

- inkorporera Global Compacts principer i sin företags strategi och arbeta för att principerna blir en del av företagskulturen i det dagliga arbetet.
- offentligt stå upp för Global Compact och dess principer.
- lämna en årlig rapport (Communication on Progress) där företaget redogör för sitt arbete med principerna och redovisar uppnådda resultat.

I juni 2018 lämnades den senaste Communication on Progress i enlighet med riktlinjerna för Global Compact.

PRINCIP	SIDA
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	
1. Företagen ombeds att stödja och respektera skydd för internationella mänskliga rättigheter inom den sfär som de kan påverka; och	62–63, 70–71
2. försäkra sig om att deras eget företag inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.	62–64
ARBETSVILLKOR	
3. Företagen ombeds att upprätthålla föreningsfrihet och ett faktiskt erkännande av rätten till kollektiva förhandlingar;	GRI 4
4. avskaffa alla former av tvångsarbete;	62–63, 70–71
5. avskaffa barnarbete; och	62–63, 70–71
6. avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning.	62–63, 70–71
MILJÖ	
7. Företag ombeds att stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisiker;	GRI 14
8. ta initiativ för att främja större miljömässigt ansvarstagande; och	65–69
9. uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.	65–69
ANTIKORRUPTION	
10. Företag bör motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.	64, GRI 10, 12

Hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen

Enligt årsredovisningslagen ska företag av en viss storlek upprätta en hållbarhetsrapport. Wihlborgs rapporterar enligt GRI Standards nivå Core, med vårt eget ramverk som utgångspunkt för redovisningens struktur. Nedanstående index är avsett

att visa var upplysningar kopplade till årsredovisningslagen återfinns. Beteckningen GRI innebär att uppgiften återfinns i den separata GRI-bilagan som finns tillgänglig på wihlborgs.se/gri

GENERELLA UPPLYSNINGAR	SIDA
Beskrivning av affärsmodell	16–18
MILJÖ	
Risker	GRI 11–21
Hantering av risker	GRI 11–21
Policy	GRI 11–21
Resultat av policy	65–69, GRI 11–21
Granskningsförfaranden	65–69, GRI 11–21
Indikatorer	65–69, GRI 11–21
PERSONAL OCH SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	
Risker	GRI 22–28
Hantering av risker	GRI 22–28
Policy	GRI 22–28
Resultat av policy	70–71, GRI 22–25
Granskningsförfaranden	70–71, GRI 22–25
Indikatorer	70–71, GRI 22–25

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	SIDA
Risker	GRI 12
Hantering av risker	GRI 12
Policy	GRI 12
Resultat av policy	70–71, GRI 12–13
Granskningsförfaranden	70–71, GRI 12–13
Indikatorer	70–71, GRI 12–13
ANTIKORRUPTION	
Risker	GRI 10
Hantering av risker	GRI 10
Policy	GRI 10
Resultat av policy	64, GRI 10
Granskningsförfaranden	64, GRI 10
Indikatorer	64, GRI 10

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 2018. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 134 i årsredovisningen.

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 15 mars 2019
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Inbjudan till årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum torsdagen den **25 april 2019 klockan 16.00 på Slagthuset**, Jörgen Kocksgatan 7 A i Malmö. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 17 april 2019
- anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 onsdagen den 17 april 2019.

Anmälan om deltagande i årsstämman kan ske på något av följande sätt:

- post till: Wihlborgs Fastigheter AB, c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm
- telefon: 08-402 91 54
- via Wihlborgs webbplats: www.wihlborgs.se, där ytterligare information om årsstämman också kan inhämtas.

Anmälda stämmodeltagare kommer att erhålla ett inträdeskort med posten. Detta ska medtagas till inregistreringen vid stämman.

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/registreringsnummer, adress, telefonnummer och aktieinnehav. Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Begäran om sådan registrering måste göras i god tid före den 17 april 2019.

Ekonomisk information 2019

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 2019 års delårsrapporter är:

Delårsrapport jan–mars **25 april 2019**

Delårsrapport jan–juni **8 juli 2019**

Delårsrapport jan–sept **24 oktober 2019**

Malmö – Huvudkontor

Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97, 201 20 Malmö
Besök: Stora Varvsgatan 11A
Telefon: 040-690 57 00

Helsingborg

Wihlborgs Fastigheter AB
Terminalgatan 1
252 78 Helsingborg
Telefon: 042-490 46 00

Lund

Wihlborgs Fastigheter AB
Ideon Science Park
Scheelevägen 17
223 70 Lund
Telefon: 046-590 62 00

Danmark

Wihlborgs A/S
Mileparken 22A
DK-2740 Skovlunde, Danmark
Telefon: +45 396 161 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